



EURÓPAI UNIÓ  
STRUKTURÁLIS ALAPOK



J  
O  
G  
I  
  
I  
S  
M  
E  
R  
E  
T  
E  
K

PMSTNB 100 segédlet a PTE PMMK építőmérnök hallgatói részére

*„Az építész- és az építőmérnök képzés szerkezeti és tartalmi fejlesztése”*

HEFOP/2004/3.3.1/0001.01

# JOGI ISMERETEK

DR. PREKÁ CZKA JUDIT

Pécsi Tudományegyetem, Pollack Mihály Műszaki Kar,  
MÉRNÖKI MENEDZSMENT Tanszék  
<dr.prekaczka@t-online.hu>

2007

# TARTALOMJEGYZÉK

Témakör	Oldal
<b>I. Fejezet Jogalkotás, jogszabályi hierarchia, kihirdetés, érvényesség és hatályosság a magyar jogrendszerben. A jogi személyek és a jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok. Cselekvőképesség.</b>	1
1. Jogalkotás, jogszabályok hierarchiája	1
2. Jogi személyek	2
3. Jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok	6
4. Cselekvőképesség	7
<b>II. Fejezet Tulajdonjog</b>	7
5. Tulajdonjog	7
<b>III. Fejezet Szerződések polgári jogi általános szabályai</b>	11
6. Szerződések polgári jogi szabályai	11
7. Ajánlat	15
8. Szerződések alakja	16
9. Képviselő	16
10. Szerződés kötelező tartalmi elemei. Pénztartozás	17
11. Érvénytelen szerződések	18
12. Szerződés módosítás	19
13. Szerződést biztosító mellékkötelezettségek	19
14. Szerződés teljesítése	20
15. Szerződésszegés esetei	23
16. Szerződés megszűnés esetei	24
17. Elévülés	25
<b>IV. Fejezet Kártérítés</b>	25
<b>V. Fejezet Egyes szerződés típusok. Hibás teljesítés</b>	26
20.1. Hibás teljesítés	35
20.2. Szavatossági jogok	36
20.3. Garancia avagy jótállás	38
20.4. Szavatosság és jótállás elhatárolásának kérdései	40
<b>VI. Fejezet Munkaviszony</b>	41
21. Munkajogi szabályok	41
<b>VII. Fejezet A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás szabályairól.</b>	49
22. Eljárási alaprendelkezések	49
22.5. Elsőfokú eljárás	50
22.6. Hatósági ellenőrzés	51

22.7. Jogorvoslatok	51
<b>VIII. Fejezet Közbeszerzési ismeretek</b>	52
I. Fejezet A közbeszerzéssel, a közbeszerzési eljárással kapcsolatos közös rendelkezések	52
II. Fejezet A közösségi értékhatárokat elérő értékű közbeszerzésekre vonatkozó rendelkezések	53
III. Fejezet A nemzeti értékhatárokat elérő közbeszerzésekre vonatkozó rendelkezések	55
IV. Fejezet Nemzeti értékhatárok alatti értékű közbeszerzésre vonatkozó rendelkezések, egyszerű közbeszerzési eljárás	55
V. Fejezet A közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződés módosítása, teljesítése, a közbeszerzések ellenőrzése	55
<b>IX. Fejezet Szellemi alkotás, iparjogvédelem, szerzői jog</b>	57

## TARTALOMJEGYZÉK

### Kiegészítő melléklet

<b>Cím</b>	
<b>Építési projektek szereplőinek jogi és szakmai szerepvállalása, kapcsolatrendszere</b>	
1.1. Megrendelő	66
1.2. Vállalkozó	66
1.3. Műszaki ellenőr és a felelős műszaki vezető	69
1.3.3. Koordinátor	71
2. Tervező	73
3. Vállalkozó és megrendelő jogi kapcsolata az építési munka átvétele során	75
4. Építésügyi hatóságok, szakhatóságok	77
4.1. Hatósági engedélyezés	77
4.2. Hatósági ellenőrzés összefüggésben az építtető és a kivitelező kötelezettségével, felelősségével	87
4.2.1. Építésügyi hatósági ellenőrzés	90
4.2.2. Építésfelügyeleti hatóság	91
4.2.3. Építési bíróság	92
4.2.4. Építésügyi hatósági kötelezés	93
4.3. Építési napló	95

# JOGI ISMERETEK JEGYZET

## I. Fejezet

**Jogalkotás, jogszabályi hierarchia, kihirdetés, érvényesség és hatályosság a magyar jogrendszerben. A jogi személyek és a jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok. A cselekvőképesség.**

### 1. Jogalkotás, jogszabályok hierarchiája

**1.1.1 A jogalkotó szervek** a következő jogszabályokat alkotják:

- a) az Országgyűlés törvényt ( tv.), legmagasabb szinten álló törvény az Alkotmány ( többszörösen módosított 1949. évi XX. törvény )
- b) a köztársasági elnök törvényerejű rendeletet ( tvr.),
- c) a Kormány rendeletet ( Korm. rend.),
- d) a miniszterelnök, elnökhelyettese és miniszteri rendeletet,
- e) az országos hatáskörű szerv vezetésével megbízott államtitkár rendelkezést,
- f) az önkormányzat rendeletet.

E rangsornak megfelelően az alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal.

**1.1.2 Az Országgyűlés törvényben** állapítja meg

- a) a társadalmi rendre, valamint a társadalom meghatározó jelentőségű intézményeire, az állam szervezetére, működésére, és az állami szervek hatáskörére vonatkozó alapvető rendelkezéseket,
- b) a gazdasági rendre, a gazdaság működésére és jogintézményeire vonatkozó alapvető szabályokat,
- c) az állampolgárok alapvető jogait és kötelességeit, ezek feltételeit és korlátait, valamint érvényre juttatásuk eljárási szabályait.

**1.1.3 A köztársasági elnök** a saját vagy - ha az Országgyűlés nem ülészik - az Országgyűlés jogkörében **törvényerejű rendeletet** alkot; az Alkotmányt azonban nem változtathatja meg, és nem alkothat törvényerejű rendeletet a jogalkotásról szóló ( többszörösen módosított 1987. évi XI. törvény ) jogszabályban meghatározott esetekben. A törvényerejű rendeletet az Országgyűlés legközelebbi ülésén a köztársasági elnök köteles az Országgyűlésnek bemutatni.

**1.1.4 A Kormány** az Alkotmányban meghatározott feladatkörében, illetőleg törvényben vagy törvényerejű rendeletben kapott felhatalmazás alapján ad ki **rendeletet**.

**1.1.5 A miniszter** feladatkörében és törvényben, törvényerejű rendeletben vagy minisztertanácsi rendeletben kapott felhatalmazás alapján ad ki **rendeletet**.

**1.1.6 Az önkormányzat rendeletet** ad ki

- a) törvény, törvényerejű rendelet felhatalmazása alapján a helyi, területi sajátosságoknak megfelelő részletes szabályok megállapítására;
- b) a magasabb szintű jogszabályban nem rendezett társadalmi viszonyok rendezésére.

**1.2. A jogszabály hatálya** kiterjed az ország területén a magánszemélyekre és a jogi személyekre, valamint a külföldön tartózkodó magyar állampolgárokra. Az önkormányzati rendelet hatálya az önkormányzat illetékességi területére terjed ki.

A jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját. A jogszabály egyes rendelkezéseinek hatálybalépésére különböző időpontokat is meg lehet állapítani. A jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.

A jogszabály akkor veszti hatályát, ha más jogszabály hatályon kívül helyezi vagy ha a jogszabályban meghatározott határidő lejárt.

**1.3. A jogszabályt kihirdetni** a Magyar Köztársaság hivatalos lapjában: a Magyar Közlönyben kell.

*Kivétel:* a miniszteri rendelet és az államtitkári rendelkezés melléklete - ha az állampolgárokat közvetlenül nem érinti - kivételesen a minisztérium, országos hatáskörű szerv hivatalos lapjában történő közzététellel is kihirdethető. Továbbá kivétel az önkormányzati rendelet, melyet az önkormányzat hivatalos lapjában, illetőleg a helyben szokásos módon kell kihirdetni, amit az önkormányzat szervezeti és működés szabályzata állapít meg.

Az általánosan kötelező magatartási szabályt tartalmazó nemzetközi szerződést a tartalmának megfelelő szintű jogszabályba foglalva kell kihirdetni. A jogszabályba nem foglalt nemzetközi szerződést - ha a köztársasági elnök vagy a Kormány másként nem rendelkezik - a Magyar Közlönyben közzé kell tenni.

## 2. Jogi személyek

A jogi személyek, az ember (természetes személy) jogképesek.

**A jogképeség fogalma az ember esetében:** a Magyar Köztársaságban minden ember jogképes, jogai és kötelességei lehetnek. A jogképeség az életkorra, nemre, fajra, nemzetiséghez vagy felekezethez tartozásra tekintet nélkül egyenlő. A jogképeség az embert, ha élve születik, fogamzásának időpontjától kezdve illeti meg és haláláig jogképes.

**A jogi személyek jogképesége:** Az állam - mint a vagyoni jogviszonyok alanya - jogi személy. Az államot a polgári jogviszonyokban - ha jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik - az államháztartásért felelős miniszter képviseli; ezt a jogkörét más állami szerv útján is gyakorolhatja, vagy más állami szervre ruházhatja át. A Magyar Állam nevében a kincstári vagyont érintő tulajdonosi jogokat a kincstári vagyonért felelős miniszter a Kincstári Vagyoni Igazgatóság útján gyakorolja. Jogi személyek az **állami, önkormányzati, gazdasági, társadalmi és más egyéb szervezetek.**

A jogi személy jogképes, jogképesége kiterjed mindazokra a jogokra és kötelezettségekre, amelyek jellegüknél fogva nem csupán az emberhez fűződhetnek. A **jogi személy jogképesége alapján saját nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.**

### 2.1. Általános ismeretanyag a jogi személyekről szólóan.

A jogképeség jogkövetkezményeit illetően a vagyoni jogkövetkezmények azonosak az ember és a jogi személy esetében azzal azonban, hogy büntetőjogi jellegű személyes hátrány elviselését tartalmazó jogkövetkezmény a jogi személlyel szemben nem alkalmazható. Lényeges különbség az ember és a jogi személy jogképesége között, hogy az ember akkor is jogképes, ha cselekvőképessége korlátozott vagy hiányzik. A jogi személy azonban nem lehet korlátozottan cselekvőképés, sem cselekvőképtelen. A jogi személy jogképesége a vagyoni jogok mellett kiterjed a személyhez fűződő jogokra is. A személyhez fűződő jogok szinte kivétel nélkül megilletik a jogi személyeket is, e jogok jellemzően (például a névjog, a

jóhírnév védelme, a titokvédelemhez való jog) egyaránt értelmezhetőek természetes és jogi személyek esetén, sőt, a joggyakorlat ezen jogokat nem jogi személy jogalanyok esetén is alkalmazza. A jogi személyt csak azok a jogok nem illetik meg, amelyek kizárólag természetes személyek esetén értelmezhetőek (ilyenek minősülnek például az öröklési jogi szabályok, amelyek analógia útján sem alkalmazhatóak jogi személyek esetén).

**2.1.2 A jogi személy képviselője:** a jogi személy képviselőjének kiemelkedő jelentősége van, mert a jogi személy nevében eljárva jognyilatkozataival jogokat szerezhet, kötelezettséget vállalhat, képviseli a jogi személyt bíróság és más hatóságok előtt. A képviselő e jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan. A képviselet jogi személy esetében is alapulhat törvényen, a jogi személyt létesítő okiraton.

**2.1.3 A jogi személy létrejöttének** szinte minden esetben **feltétele a nyilvántartásba vétel**, amely jelenthet cégbírósi, bírósági, illetve közigazgatási szerv által történő nyilvántartásba vételt. A nyilvántartás közhitelességének elvéből következően a nyilvántartás hitelesen tanúsítja a benne feltüntetett adatokat, a bejegyzett jogok és tények fennállását és változását, melyhez vélelem fűződik.

Ha a jogszabály vagy - annak felhatalmazása alapján - az alapító határozat vagy okirat másként nem rendelkezik, a **jogi személy szervezeti egysége** (gyáregysége, fiókja, telepe, üzeme, irodája, helyi kirendeltsége vagy csoportja, alapszerve, szakosztálya stb.) **nem jogi személy**. Ha a szervezeti egység nem jogi személy, a perben félként főszabályként nem vehet részt, még akkor sem, ha egyébként a jogi személy képviseletében eljárásra jogosult.

## **2.2. Jogi személyek egyes fajtáira vonatkozó általános rendelkezések**

**2.2.1 Az állami vállalat,** tröszt, egyéb állami gazdálkodó szervezetek, költségvetési szervek.

**2.2.2 A szövetkezet** az alapszabályban meghatározott összegű részjegytőkével alapított, a nyitott tagság és a változó tőke elvei szerint működő, jogi személyiséggel rendelkező szervezet, amelynek célja a tagjai gazdasági, valamint más társadalmi (kulturális, oktatási, szociális, egészségügyi) szükségletei kielégítésének elősegítése.

**2.2.3** Az állam, a jogi személyek, a jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok és a természetes személyek üzletszerű közös gazdasági tevékenység folytatására vagy annak elősegítésére saját cégnévvel rendelkező **gazdasági társaságot** alapíthatnak.

**Jogi személyként működő gazdasági társaság:** a közös vállalat, a korlátolt felelősségű társaság és a részvénytársaság.

**2.2.3.1 A közös vállalat** a tagok által alapított olyan gazdasági társaság, amely kötelezettségeiért elsősorban vagyonával felel. Ha a vállalat vagyona a tartozásokat nem fedezi, a tagok a vállalat tartozásaiért együttesen - vagyoni hozzájárulásuk arányában - kezesként felelnek.

A **korlátolt felelősségű társaság** olyan gazdasági társaság, amely előre meghatározott összegű törzsbetétekből álló törzstőkével (jegyzett tőkével) alakul, és amelynél a tag kötelezettsége a társasággal szemben csak törzsbetéteinek szolgáltatására és a társasági szerződésben esetleg megállapított egyéb vagyoni hozzájárulás szolgáltatására terjed ki. A társaság kötelezettségeiért - törvényben meghatározott kivétellel - a tag nem felel.

A **részvénytársaság** olyan gazdasági társaság, amely előre meghatározott számú és névértékű részvényekből álló alaptőkével (jegyzett tőkével) alakul, és amelynél a tag (részvényes) kötelezettsége a részvénytársasággal szemben a részvény névértékének vagy kibocsátási értékének szolgáltatására terjed ki. A részvénytársaság kötelezettségeiért alapvetően a részvényes nem felel.

**2.2.3.2** A gazdasági társaság **alapításához** társasági szerződés (alapító okirat); részvénytársasági formában működő gazdasági társaság esetében pedig alapszabály (alapító okirat) szükséges.

**2.2.3.3** A közös vállalatnál az igazgató, korlátolt felelősségű társaságnál az ügyvezető, míg részvénytársaságnál az igazgatóság tagjai **képviselik** a gazdasági társaságot harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok és hatóságok előtt, akik a vezető tisztségviselők. A vezető tisztségviselők jogosultak a képviseleten túl a **cégjegyzésre** is, amely a cég írásbeli képviseletére, a cég nevében történő aláírásra való jogosultság.

**2.2.3.4** A **gazdasági társaság megszűnik**, ha:

- a) a társasági szerződésben (alapszabályban) meghatározott időtartam eltelt, vagy más megszűnési feltétel megvalósult;
- b) elhatározza jogutód nélküli megszűnését;
- c) elhatározza jogutódlással történő megszűnését (átalakulását);
- d) tagjainak száma - a korlátolt felelősségű társaságot és a részvénytársaságot kivéve - egy főre csökken, és törvényben meghatározott határidőn belül nem jelentenek be a cégbíróságnál új tagot;
- e) a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja;
- f) a cégbíróság hivatalból elrendeli törlését;
- g) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti;
- h) a gazdasági társaságról szóló törvénynek az egyes társasági formákra vonatkozó szabályai azt előírják.

A megszűnés időpontja fő szabályként a **törlés időpontja**.

A gazdasági társaság **jogutód nélküli megszűnése** esetén a megszűnő társaságot terhelő kötelezettség alapján fennmaradt követelés a társaság megszűnésétől számított ötéves jogvesztő határidő alatt érvényesíthető a gazdasági társaság volt tagjával.

A gazdasági társaság **jogutódlással történő megszűnése** esetében a jogelőd kötelezettségeiért a jogutód társaság tartozik helytállni. A jogelőd gazdasági társaság tagjainak (részvényeseinek) felelőssége csak akkor állapítható meg, ha jogutód gazdasági társaság helytállási kötelezettségének nem tudott eleget tenni.

Ha a gazdasági társaság jogutód nélkül szűnik meg - a **felszámolási eljárás** ( hatvan napnál régebben lejárt, behajthatatlan hitelezői követelés, azaz fizetéseképtelenség esetén van helye ), valamint a cégbíróság által hivatalból történő törlés esetét kivéve -, **végelszámolásnak** ( nincs a céggel szemben hitelezői követelés és nem áll fenn köztartozás ) van helye.

Jogutódlással szűnik meg a társaság társasági **formaváltás, egyesülés és szétválás** esetén. Formaváltás esetén a gazdasági társaság egyetemes jogutódlással más gazdasági társasági formát választ. Egyesülés esetén két vagy több gazdasági társaságból egy egyetlen jogutód gazdasági társaság keletkezik. Szétválás esetén a gazdasági társaság két vagy több gazdasági társaságra válik szét.

**2.2.4** A **közhasznú társaság** közhasznú - a társadalom közös szükségleteinek kielégítését nyereség- és vagyonszerzési cél nélkül szolgáló - tevékenységet rendszeresen végző jogi



személy, nonprofit társaság. A közhasznú társaság üzletszerű gazdasági tevékenységet a közhasznú tevékenység elősegítése érdekében folytathat; a társaság tevékenységéből származó nyereség nem osztható fel a tagok között. A Gt. 365. §-a értelmében 2007. július 1. után közhasznú társaság nem alapítható. A 2007. július 1-jén a cégnyilvántartásba bejegyzett vagy bejegyzés alatt álló közhasznú társaság 2009. június 30-ig a közhasznú társaságokra irányadó szabályok szerint működhet tovább. A közhasznú társaság 2007. július 1-jét követő két éven belül társasági szerződése módosításával **nonprofit korlátolt felelősségű társaságként működhet tovább**, más nonprofit gazdasági társasággá alakulhat át vagy jogutód nélküli megszűnését határozhatja el. A közhasznú társaság 2009. június 30-ig köteles a cégbíróságnál nonprofit gazdasági társaságként történő nyilvántartásba vételét kérni, vagy jogutód nélküli megszűnését a cégbíróságnak bejelenteni. E határidő eredménytelen eltelte után a cégbíróság a társasággal szemben a megszűntnek nyilvánítás törvényességi felügyeleti intézkedést alkalmazza.

**2.2.5** Az **egyesület** olyan önkéntesen létrehozott, önkormányzattal rendelkező szervezet, amely az alapszabályában meghatározott célra alakul, nyilvántartott tagsággal rendelkezik, és céljának elérésére szervezi tagjai tevékenységét. Az egyesület jogi személy. Az egyesület tartozásaiért saját vagyonával felel. A tagok - a tagdíj megfizetésén túl - az egyesület tartozásaiért saját vagyonukkal nem felelnek.

Az egyesület megszűnik, ha

- a) feloszlását vagy más egyesülettel való egyesülését a legfelsőbb szerve kimondja;
- b) az arra jogosult szerv feloszlátja, illetőleg megszűnését megállapítja.

**2.2.6** A **köztestület** önkormányzattal és nyilvántartott tagsággal rendelkező szervezet, amelynek létrehozását törvény rendeli el. A köztestület a tagságához, illetőleg a tagsága által végzett tevékenységhez kapcsolódó közfeladatot lát el. A köztestület jogi személy.

**Köztestület különösen** a Magyar Tudományos Akadémia, a gazdasági, illetve a szakmai kamara.

**2.2.7** Az **országos sportági szakszövetség** önkormányzattal és nyilvántartott tagsággal rendelkező szervezet, amelyet a sportágban működő sportszervezetek hozhatnak létre a külön jogszabályban meghatározott feltételekkel. A szakszövetség jogi személy. A szakszövetségre - ha törvény eltérően nem rendelkezik - az egyesületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

**2.2.8** A helyi önkormányzat, továbbá a szövetkezetek országos érdekképviseleti szerve, az egyesület **vállalatot** hozhat létre. A vállalat jogi személy.

**2.2.9** A jogszabályban meghatározott gazdálkodó szervezetek, illetőleg gazdasági tevékenységet is folytató más jogi személyek **leányvállalatot** hozhatnak létre. A leányvállalat jogi személy.

**2.2.10** Magánszemély, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság (a továbbiakban együtt: alapító) - tartós közérdekű célra - alapító okiratban **alapítványt** hozhat létre. Alapítvány elsődlegesen gazdasági tevékenység folytatása céljából nem alapítható. Az alapítvány javára a célja megvalósításához szükséges vagyont kell rendelni. Az alapítvány jogi személy. A jogi személyek közül a költségvetési szervek azok,

amelyek érvényesen csak a Kormány vagy a helyi önkormányzat engedélyével dönthetnek az alapítvány létrehozásáról vagy az alapítványhoz való csatlakozásról.

2006. évi LXV. törvény 1. §-a hatályon kívül helyezte a Ptk.-nak a közalapítványokra vonatkozó szabályát (Ptk. 74/G. §).

**2.2.11 Az egyesülés (kooperációs társaság)** a tagok által gazdálkodásuk eredményességének előmozdítására és gazdasági tevékenységük összehangolására, valamint szakmai érdekeik képviselésére alapított jogi személyiséggel rendelkező kooperációs társaság. Az egyesülés saját nyereségre nem törekszik, vagyonát meghaladó tartozásaiért a tagok korlátlanul és egyetemlegesen felelnek.

### **3. Jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok a közkereseti társaság és a betéti társaság.**

**3.1** A jogi személyiség nélküli gazdasági társaság is jogképes cégneve alatt, jogokat szerzhet és kötelezettségeket vállalhat, így különösen tulajdont szerzhet, szerződést köthet, pert indíthat és perelhető.

A **közkereseti társaság (rövidítése: kkt.)** létesítésére irányuló társasági szerződéssel a társaság tagjai arra vállalnak kötelezettséget, hogy korlátlanul és egyetemleges felelősségük mellett üzletszerű közös gazdasági tevékenységet folytatnak és az ehhez szükséges vagyoni hozzájárulást a társaság rendelkezésére bocsátják.

A közkereseti társaság jogi személyiséggel nem rendelkező jogalany. A jogi személyiség hiánya nem a jogképesség korlátozottságát jelenti, hanem mindössze annak kifejeződése, hogy a közkereseti társaság elsődlegesen személyegyesülés, és csak másodlagosan vagyonegyesülés. **Ha a társasági vagyon a követelést nem fedezi, a társaság kötelezettségeiért a tagok saját vagyonukkal korlátlanul és egyetemlegesen felelnek.**

**3.2. A betéti társaság (rövidítése: bt.)** létesítésére irányuló társasági szerződéssel a társaság tagjai üzletszerű, közös gazdasági tevékenység folytatására vállalnak kötelezettséget oly módon, hogy legalább egy tag (beltag) felelőssége a társasági vagyon által nem fedezett kötelezettségeikért korlátlanul és a többi beltaggal egyetemleges, míg legalább egy másik tag (kültag) csak a társasági szerződésben vállalt vagyoni betétje szolgáltatására köteles, a társaság kötelezettségeiért azonban - a törvényben meghatározott kivétellel - nem felel. A társaságra a közkereseti társaságra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Ha a betéti társaság vagyona a kötelezettségeket nem fedezi, akkor a **beltag mögöttes felelőssége korlátlan, és ha több beltag van, akkor a többi taggal egyetemleges, míg a kültag (kültagok) a társasági szerződésben vállalt vagyoni hozzájárulás teljesítésén felül további felelősséggel nem tartozik (nem tartoznak).** Az új Gt. (2006. évi IV. tv.) megszüntette a kültag korlátlan felelősségét arra az esetre is, ha a kültag neve a betéti társaság cégnevében szerepel. (A korábbi törvény szerint ugyanis a kültag a beltaggal azonos módon korlátlanul felel, ha neve a cégnévben szerepel.)

A kültag a társasági szerződés eltérő rendelkezésének hiányában a betéti társaság képviselésére nem jogosult. A kültag három esetben jogosult a betéti társaság képviselésére:

1. ha a társasági szerződés a kültagot feljogosítja üzletvezetésre, ugyanis ilyenkor a kültag törvényes képviselő, aki cégjegyzésre is jogosult; továbbá
2. ha a betéti társaságnak csak kültagja maradt, akkor a kültagot üzletvezetésre és képviselésre jogosított tagnak kell tekinteni az új beltag vagy a közkereseti társasággá történő átalakulás cégbírósi bejelentéséig (legfeljebb 6 hónapos időtartamra), illetve e változás cégbírósi bejegyzéséig; valamint

3. ha a kültag részére a szervezeti képviselő vagy a tagok gyűlése meghatalmazást adott a betéti társaság képviseletére (ez nem cégjegyzéki adat).

Ha a betéti társaságnak csak egyetlen beltága van, akkor a beltág üzletvezetésre és képviseletre időbeli korlátozás nélkül jogosult (a cégjegyzékbe nem kell bejegyezni a képviseleti jog végének időpontját).

Ha a társaságból valamennyi beltág vagy valamennyi kültag kiválik, a társaság az utolsó beltág vagy az utolsó kültag kiválásától számított hat hónapos jogvesztő határidő elteltével megszűnik, kivéve, ha a társaság e határidőn belül a társasági szerződése módosításával a betéti társasággént vagy közkereseti társasággént való működés törvényes feltételeit megteremti, és ezt a változást a cégbíróságnak bejelenti.

Mindkét cégforma a cégjegyzékből történő törléssel szűnik meg.

## 4. Cselekvőképesség

**4.1. Cselekvőképes** mindenki, akinek cselekvőképességét a törvény nem korlátozza vagy nem zárja ki. Aki cselekvőképes, maga köthet szerződést, vagy tehet más jognyilatkozatot. Cselekvőképes a 18. életévét betöltött nagykorú személy.

**4.2. Korlátozottan cselekvőképes** az a kiskorú, aki 14. életévét már betöltötte és nem cselekvőképtelen, azonban 18. életévét még nem töltötte be, kivéve ha házasságot kötött. A korlátozottan cselekvőképes személy lehet nagykorú is, akit a bíróság ilyen hatállyal gondnokság alá helyezett, miután ügyei viteléhez szükséges belátási képessége tartósan vagy időszakonként visszatérően nagymértékben csökkent. A korlátozottan cselekvőképes személy jognyilatkozatának érvényességéhez törvényes képviselőjének beleegyezése vagy utólagos jóváhagyása szükséges. A korlátozottan cselekvőképes személy ugyanakkor törvényes képviselőjének közreműködése nélkül is megkötheti a mindennapi élet szokásos szükségleteinek fedezése körébe tartozó kisebb jelentőségű szerződéseket, keresménye erejéig kötelezettséget is vállalhat, köthet olyan szerződéseket, melyekkel kizárólag előnyt szerez, személyhez fűződő jogai érvényesítése érdekében saját maga is felléphet, végrendelkezhet akár közvégrendelettel, akár írásbeli magánvégrendelettel, vagy kivételesen szóbeli végrendelkezés útján.

**4.3. Cselekvőképtelen** az a kiskorú, aki 14. életévét nem töltötte be, avagy az a nagykorú, akit a bíróság cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett. A cselekvőképtelen személy ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel állandó jelleggel, teljes mértékben nem rendelkezik. A jogügyletei és jognyilatkozatai megtétele kizárólag törvényes képviselője útján gyakorolható.

## II. Fejezet Tulajdonjog

### 5. Tulajdonjog

**A tulajdonost megilleti:**

- a birtoklás joga és a birtokvédelem,
- a használat és a hasznok szedésének a joga,
- a rendelkezési jog,
- a tulajdonjog védelme.

### 5.1. Túlépítés, beépítés, ráépítés

Ha a **tulajdonos jóhiszeműen** földjének határain túl építkezett, a szomszéd - választása szerint - követelheti, hogy a túlépítő

- Ø a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért adjon kártalanítást,
- Ø a beépített részt vásárolja meg, ha a föld megosztható,
- Ø az egész földet vásárolja meg.

A szomszéd az egész földjének megvásárlását akkor követelheti a túlépítőtől, ha

- Ø a föld fennmaradó része a túlépítés következtében használhatatlanná válik,
- Ø a földdel kapcsolatos valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása a túlépítés következtében lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik.

Ha a **túlépítő rosszhiszemű** volt, vagy a szomszéd a túlépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a túlépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, a szomszéd a jóhiszemű túlépítőt megillető választási alternatívák mellett, még követelheti, hogy a túlépítő saját földjét és az épületet a gazdagodás megtérítése ellenében bocsássa tulajdonába vagy az épületet bontsa le. Ez utóbbi esetben a lebontás és az eredeti állapot helyreállításának költségei a túlépítőt terhelik, megilleti azonban a beépített anyag elvitelének joga. Megjegyezni kívánjuk, hogy a szomszéd az épület lebontását csak akkor követelheti, ha ez az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellenkezik.

Általános szabály mind a jóhiszemű, mind a rosszhiszemű túlépítés esetében, hogy a bíróság a túlépítés következményeit a szomszéd választásától eltérően is megállapíthatja, azonban nem alkalmazhat olyan megoldást amely ellen mindkét fél tiltakozik.

A fenti szabályok a **beépítésre**, valamint a **ráépítésre** egyaránt megfelelően vonatkoznak.

### 5.2. Rendelkezési jog

A tulajdonost a rendelkezési jog keretében megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát, hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítékkul adja, vagy más módon megterhelje, továbbá hogy a tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon. Az ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet. Ha az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg, az épület tulajdonjogát csak a föld tulajdonjogával együtt lehet átruházni és megterhelni. Az ingatlan-nyilvántartás valóságát vélelmezni kell az ingatlan tulajdonosa és az ingatlant terhelő terhek tekintetében. Tipikus terhek a tulajdonjog tárgyai felett: zálogjog, használati jog, bérleti jog.

### 5.3. Tulajdonjog védelme

Miután a tulajdonjogi igények nem évülnek el, ezért a tulajdonos e joga iránti polgári jogi igényét érvényesítheti. Ebbe a körbe tartozik és a szomszéd jogokkal összefügg a mindenkori tulajdonost megillető birtokvédelem. A **birtokvédelem** szerint önhatalommal is kizárhat vagy elháríthat a tulajdonos minden olyan jogellenes beavatkozást vagy behatást, mely tulajdonjogának gyakorlását akadályozza, korlátozza vagy lehetetlenné teszi. A birtokvédelem körében a tulajdonos követelheti a jogellenes beavatkozás vagy behatás megszüntetését, ha pedig a dolog birtokából kikerült, követelheti annak visszaadását. **Birtokháborítás** történik abban az esetben, ha az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt és a valóságos tulajdoni viszonyoknak egyébként megfelelő határvonal a természetben csak az úgynevezett földmérési hibahatáron belül tűzhető ki, és a bíróság megállapítja a határvonal helyét, azonban az egyik szomszéd birtoklási viszonya ettől a megállapított határvonaltól eltér. Megjegyzendő, hogy a helyes térképi határvonalnak a bíróság által történő megállapításához nincs szükség az

építésügyi hatóság telekalakítási engedélyére. Ez csak akkor szükséges, ha a bíróság a valóságos térképi határt kívánja megváltoztatni valamely területrésznek az egyik szomszédos földrészlethez a másikhoz csatolásával, mégpedig érvényes tulajdonszerzési jogcímen.

Kiemelkedő a jelentősége az ingatlan-nyilvántartásnak a tulajdonjog és más jogosultságok fennállásának hiteles tanúsítását illetően, vannak bizonyos jogok, úgymint a haszonélvezeti jog, telki szolgalmi jog, mely esetekben azok tényleges fennállása és a jogosult e jogcímen történő joggyakorlása minden esetben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kötött.

#### 5.4. A tulajdonszerzés jogcímei

A tulajdonjog megszerzése az alábbi jogcímenekén történhet, mind ingó, mind ingatlan vagyontárgyak tekintetében:

- a./ tulajdonszerzés átruházással,
- b./ tulajdonszerzés hatósági határozattal és árverés útján,
- c./ elbirtoklás,
- d./ termékek, termények és szaporulat elsajátítása,
- e./ növedék,
- f./ gazdátlan javak elsajátítása,
- g./ találás,
- h./ feldolgozás és egyesítés.

**5.4.1.** Nyilvánvalóan az **átruházással** történő tulajdonszerzés a leggyakrabban előforduló jogcím, mely esetben kizárólag a dolog tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni. Ennek két fő jogcímen történő formája létezik, az **adás-vétel** és az **ajándékozás**, valamint ide tartozik a **csere**, mely kétoldalú adás-vételt jelent. A tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződésen felül a dolog átadása is szükséges, mely azt jelenti, hogy a dolog az átruházó hatalmából a tulajdonjog megszerzőjének hatalmába kerül. Ingatlan esetében a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Speciális szabály az, hogy akire pénzt vagy bemutatóra szóló értékpapírt ruháznak át, tulajdonossá lesz akkor is, ha az átruházó nem volt tulajdonos. Szintén tipikus tulajdonszerzési forma az árverés útján történő értékesítés alapján végbemenő tulajdonszerzés.

**5.4.2. Elbirtoklás** útján megszerzi a dolog tulajdonjogát az, aki ingatlant sajátjaként 15 éven át, ingó dolgot sajátjaként 10 éven át szakadatlanul birtokolja. Ebbe a körbe nem tartozik a bűncselekménnyel, vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton a dolog birtokába jutott birtokos részéről történő elbirtoklás esete, mert elbirtokolni ilyen módon a dolgot nem lehet.

**5.4.3. Ráépítés** történik, ha valaki anélkül, hogy jogosult lenne, idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni. A földtulajdonos kérelmére azonban a bíróság kötelezheti a ráépítőt a földnek, illetőleg, ha a föld megosztható, a föld megfelelő részének a megvásárlására. A ráépítő szerzi meg a földnek illetőleg a föld megfelelő részének a tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. Sőt a bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg, aki viszont az épület által elfoglalt földterületre nézve földhasználati joggal rendelkezik. Igen gyakori az ilyen peres ügyekben a földhasználati jog ellenértékének megállapítása tekintetében a jogvita kiszélesedése, ha másként a felek nem tudnak megállapodni, a ráépítő épület tulajdonos földhasználati díj fizetésére köteles.

**5.4.4. Az idegen tulajdonban lévő épület bővítése, hozzáépítése, átépítése, idegen földön álló épület mellé történő ráépítés** esetében a felek megállapodásának hiányában **közös**

**tulajdon keletkezik.** A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani. A **közös tulajdon szabálya** szerint, ha a tulajdonjog ugyanazon a dologon több személyt is megillet, akkor csak meghatározott hányadok alapján illeti meg a tulajdonosokat a tulajdonjog, azonban kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő. A tulajdonostársak mindegyike jogosult a birtoklásra, a használatra, de egyikük sem gyakorolhatja ezt a többiek érdekeinek és jogainak sérelmére. A birtoklás, használat, hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak, mindegyiknek tulajdoni hányada arányában van szavazati joga. Ugyanilyen arányban illeti meg őket a dolog haszna, azonban ugyanilyen arányban terheli őket a fenntartási és egyéb kiadásokkal járó költség, ugyanilyen arányban viselik a beállott kárt és kötelezettségeiket is ilyen arányban kénytelenek teljesíteni. Az állagmegóvás és fenntartás tekintetében szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni, azonban mindegyeik tulajdonostárs köteles a kiadások reá eső részét viselni. Az esetben, ha a tulajdonostársak valamelyike tulajdoni hányadát át kívánja ruházni, a többi tulajdonostársnak az átruházni kívánó tulajdoni hányadára nézve elővásárlási joga áll fenn, mely a harmadik személlyel szemben is releváns. A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, ha a tulajdonostársak egymással békésen e tárgykörben megállapodásra nem tudnak jutni, véglegesen a bíróság határoz, azonban olyan megszüntetési módot a bíróság nem választhat, amely ellen a tulajdonostársak tiltakoznak.

### 5.5. Haszonélvezeti jog és használati jog

A **haszonélvezeti** jogosult e jogánál fogva más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja és hasznait szedheti. Kiemelendő, hogy **a haszonélvezeti jog fennállása alatt a tulajdonos a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát csak annyiban gyakorolhatja, amennyiben a haszonélvező e jogokkal nem él.** A haszonélvezeti jog fennmarad a tulajdonos személyében beállott változásra tekintet nélkül. A haszonélvezeti jog meghatározott időre, legfeljebb a jogosult élete végéig állhat fenn, azonban nem örökölhető. Szerződés alapján e jog azzal keletkezik, ha a dolgot átadják, az ingatlanra nézve pedig e jogosítványt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. A haszonélvező viseli a dolog fenntartásával járó terheket, a dolog használatával kapcsolatos közterheket, de a rendkívüli javítások és helyreállítások a mindenkori tulajdonost kötelezik. A haszonélvező e jogát nem ruházhatja át, gyakorlását pedig akkor engedheti át, ha a tulajdonos nem tart igényt a dolgok használatára. A haszonélvező hozzájárulása szükséges az ingó és ingatlan feletti tulajdonos változáshoz. A **használat jogánál** fogva a jogosult a dolgot saját vagy együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja, azonban e jogát másnak át nem engedheti. Egyébként a haszonélvezeti jogra vonatkozó szabályok az irányadók.

### 5.6. Telki szolgálat

**Telki szolgálat átjárás, vízellátás és vízvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épületmegtámasztása** céljára vagy a jogosult számára előnyös **más hasonló célra lehet alapítani.** A telki szolgálat alapján tehát valamely ingatlan mindenkori birtokosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja vagy követelheti, hogy a szolgálommal terhelt ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék. Ha a telki szolgálat gyakorlása valamely berendezés vagy felszerelés használatával jár, a fenntartás költségei a szolgálom jogosultját és kötelezettjét olyan arányban terhelik, amilyen arányban a berendezést vagy felszerelést használják. A szolgálom megszűnik, ha a jogosult azt 10 éven át nem gyakorolta, bár ez módjában állt volna vagy eltúrte, hogy gyakorlásában akadályozzák. Egyébiránt elbirtoklással ugyanúgy lehet

telki szolgáltatást szerezni, amint tulajdonjogot. Azonban szívességből vagy visszavonásig engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra. Közüzemek esetében vezetékjog képezi a szolgalmi jogot.

### 5.7. Birtokvédelem

Az a birtokos, aki a dolgot magához veszi, vagy akinek az más módon hatalmába kerül, továbbá birtokos az is, akitől a dolog időlegesen más személy hatalmába kerül, valamint az, akinek a földjén használati jog áll fenn. E birtokost ha birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy abban zavarják, birtokvédelem illeti meg, mégpedig mindenkivel szemben. Közös birtok esetén a birtokvédelem mindegyik birtokost önállóan megilleti és követelheti a dolog közös birtokba bocsátását, sőt egymással szemben is jogosultak birtokvédelemre. A birtokos a birtoka ellen irányuló támadást önhatalommal is elháríthatja, a birtok megvédéséhez szükséges mértékben. Az elveszett birtok visszaszerzése érdekében önhatalmúlag csak akkor lehet fellépni, ha már más birtokvédelmi eszköz igénybevételével járó idővesztés a birtokvédelmet megghiúsítaná. A **birtokvédelem eszközei**: akit birtokától megfosztanak vagy birtoklásában zavarják, az ingatlan fekvése szerint **illetékes jegyzőtől egy éven belül kérheti az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését**. A jegyző határozata ellen államigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs, a birtoklás kérdésében hozott határozatot 3 napon belül végre kell hajtani, még akkor is, ha az érdekelt fél keresetet indított. A jegyző határozata kézbesítésétől számított 15 napon belül a helyi I. fokú bíróságtól lehet kérni a határozat megváltoztatását. Úgyszintén a birtokvédelem eszköze: **ha a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését egy év eltelté után kívánja megszüntetni, akkor ezt az igényét közvetlenül a bíróság előtt érvényesítheti**. A birtokos egyébiránt a bírósághoz akkor is közvetlenül fordulhat, ha vitás a birtokláshoz való jogosultság is. **Fő szabály**, hogy a békés birtoklásban megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell.

## III. Fejezet

### Szerződések polgári jogi általános szabályai

#### 6. Szerződések polgári jogi szabályai.

A **szerződés** legfontosabb jogi hatása, hogy **kötelezettséget keletkeztet a szerződés tárgyának teljesítésére és jogosultságot annak követelésére**. A szerződés tárgya a szerződésben kikötött szolgáltatás, másként megfogalmazva: az a magatartás, amit a kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében tanúsítania kell. A szerződési jog alapelve a szerződési szabadság. A felek főszabályként szabadon döntenek abban, hogy kívánnak-e szerződést kötni, és ha igen, akkor kivel és milyen tartalommal. A Ptk. ( Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény ) ezen elv alól tartalmaz kivételt: törvény, kormányrendelet vagy törvény felhatalmazása alapján - és annak keretében - kiadott önkormányzati rendelet szerződés kötését kötelezővé teheti. Szerződéskötési kötelezettséget jogszabály jellemzően fogyasztóvédelmi megfontolásból ír elő (ilyen például a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény, a rádiózásról és televíziózásról szóló 1996. évi I. törvény 118. §, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény. Szerződéskötési kötelezettséget a felek szerződése is keletkeztethet. Ha ugyanis a felek előszerződést kötnek, annak alapján a szerződés megkötésére kötelesek. Szolgáltatásra irányuló kötelezettség és jogosultság jogszabályból vagy hatósági rendelkezésből szerződéskötés nélkül is keletkezhethet, ha a jogszabály vagy a törvényes jogkörében eljáró

hatóság így rendelkezik, és a kötelezettet, a jogosultat és a szolgáltatást kellő pontossággal meghatározza. Ebben az esetben - jogszabály vagy hatóság eltérő rendelkezése hiányában - a szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

**6.1. A szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg.** A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. A tartalom-meghatározás szabadsága kiterjed a típus-szabadságra, azaz a felek nemcsak a törvényben külön nevesített szerződések valamelyikét választhatják, de több szerződés-típus elemeit vegyíthetik is (vegyes szerződések), illetve olyan megállapodást is köthetnek, amely sajátos elemei folytán egyik típusba sem sorolható (atipikus szerződés). A típusválasztás szabadsága a szerződésbe foglalt jogok és kötelezettségek szabad alakítását jelenti.

A tartalom-meghatározás szabadságát a törvény akként biztosítja, hogy szerződési szabályok között külön nevesíti - az eltérést tiltó megfogalmazással - azokat, amelyek feltétlen érvényesülését megkívánja (kógens szabályok), ezt meghaladóan általános felhatalmazást ad a feleknek a törvényi rendelkezésektől egyező akarattal történő eltérésre. A diszpozitív (engedő) jogi szabályozás leglényegesebb sajátossága, hogy

- a szerződésre vonatkozó egyes szabályok csak akkor alkalmazhatóak, ha a felek arról a megállapodásukban másként nem rendelkeztek;
- a törvényi szabályoktól eltérésre csak a felek jogosultak mégpedig egyező akarattal (a bíróság nem);
- az engedő szabály alól kivételt csak jogszabály tehet.

A kivételek másik csoportjába azok a tiltott szerződéses kikötések tartoznak, amelyekhez kizárólag a semmisség jogkövetkezménye társul. Így például: a kötbér utáni kamat kikötése.

**6.2. Semmis** az a **szerződés**, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik. A szerződés tartalmát a felek csak a jogszabályi keretek között határozhatják meg szabadon. A jogszabály tiltó rendelkezésébe ütköző szerződés általában semmis. A semmis szerződés jogkövetkezménye, hogy az a megkötésétől kezdődő hatállyal (ex nunc) érvénytelen. A szerződés semmisségre bárki határidő nélkül hivatkozhat, nincs szükség külön eljárásra ennek megállapításához és a jogkövetkezmények alkalmazása szempontjából közömbös, hogy a semmisségi ok bekövetkezése a szerződő feleknek vagy valamelyiküknek felróható-e vagy sem.

**6.3.** A szerződéssel kikötött szolgáltatásért - ha a szerződésből vagy a körülményekből kifejezetten más nem következik - ellenszolgáltatás jár.

A törvény e rendelkezése a szerződésekre az **egyenértékűség elvének** vélelmét mondja ki. Az egyenértékűség magában foglalja a visszterhességet, amely megfelelő mértékű ellenértéket kíván meg. Kivételes tehát az a szerződés, amelyben a szolgáltatásért ellenszolgáltatás nem jár, azaz amikor a szerződés ingyenes. A visszterhesség törvényi vélelméből következik, hogy ha a felek ettől részben vagy egészben el kívánnak térni, úgy e tekintetben külön meg kell állapodniuk.

Ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a **szerződést megtámadhatja** a szerződés megkötésétől számított egy éven belül.

A törvényi megfogalmazásból kitűnően a megtámadásra három feltétel együttes fennállása esetén kerülhet sor. A feltételek bármelyikének hiánya a megtámadás sikerét kizárja.



1. A **szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékbeli eltérése** csak akkor ad alapot a megtámadásra, ha az eléri vagy meghaladja a feltűnő értékaránytalanság megállapításához szükséges mértéket.

2. A **feltűnő aránytalanságnak** a szerződés megkötésének időpontjában kell fennállnia. A szerződéskötést követően bármely okból keletkezett feltűnő értékaránytalanság akkor sem ad alapot e jogcímen a szerződés megtámadására, ha az jelentős mértékű.

3. Feltűnő aránytalanság címén a szerződés csak akkor támadható meg, ha a **sérelmet szenvedett felet nem vezette az ajándékozás szándéka**.

Ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerződés semmis (**uzsorás szerződés**).

Ha a feltűnő értékaránytalansághoz egy szubjektív elem: a **másik fél kihasználása** is társul, a szerződés uzorás szerződésnek minősül.

**6.4. A szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges.** Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez. Kógens jogszabályi rendelkezés esetén eltérő megállapodásnak nem is lenne helye. Ha azonban a felek olyan kérdésben nem állapodnak meg, amelyet valamely jogszabály diszpozitíven rendez, a diszpozitív rendelkezések válnak a szerződés tartalmává.

**6.4.1 A felek a szerződés megkötésénél együttműködni kötelesek,** és figyelemmel kell lenniük egymás jogos érdekeire. A szerződéskötést megelőzően is **tájékoztatniuk kell egymást** a megkötendő szerződést érintő minden lényeges körülményről. Ha a szerződéskötési kötelezettség esetében a szerződési nyilatkozatok eltérnek egymástól, a felek kötelesek álláspontjaik egyeztetését megkísérelni.

Igen gyakori a **blanketta jellegű szerződések** alkalmazása, melyek u. n. **általános szerződési feltétel(ek)e)t** tartalmaznak, melyek csak akkor válnak a szerződés részévé, ha alkalmazója lehetővé tette, hogy a másik fél annak tartalmát megismerje, és ha azt a másik fél kifejezetten vagy ráutaló magatartással elfogadta. Akkor minősül megismerhetőnek az általános szerződési feltétel, ha a feltétel alkalmazója a feltételeket rendelkezésre bocsátja, vagy a közzétett feltételek megjelenési helyét megjelöl. A megismerés azonban önmagában nem elegendő, a másik félnek azt el is kell fogadnia. Az elfogadás azonban pusztán ráutaló magatartással is megvalósulhat (például az általános szerződési feltételek megismerését követően a szerződés aláírása). Külön tájékoztatni kell a másik felet arról az általános szerződési feltételről, amely a szokásos szerződési gyakorlattól, a szerződésre vonatkozó rendelkezésektől lényegesen vagy valamely korábban a felek között alkalmazott kikötéstől eltér. Ilyen feltétel csak akkor válik a szerződés részévé, ha azt a másik fél - a külön, figyelemfelhívó tájékoztatást követően - kifejezetten elfogadta.

Az általános szerződési feltételekkel szemben előnyt élveznek az egyedileg megtárgyalt szerződési feltételek, hiszen ezen feltételek tekintetében valóban konszenzus jött létre a felek között. Ha egy egyedileg megtárgyalt feltétel ellentétes az általános szerződési feltétellel, akkor ezért az egyedileg megtárgyalt feltétel válik a szerződés részévé. A Ptk. nem rendezi az ún. blanketták csatáját, azaz azt a helyzetet, amikor az egyik fél általános szerződési feltételként közölt ajánlatát a másik fél a saját általános szerződési feltételével fogadja el. Ha az általános feltételek egymással nem ellentétesek, mindkettő a szerződés részévé válik, ha a másik fél által a kifejezetten vagy ráutaló magatartással való elfogadás megállapítható. Ha az általános feltételek akár részlegesen is eltérnek egymástól, s az eltérés nem lényeges feltételre vonatkozik, egyik feltétel rendelkezése sem kerülhet alkalmazásra, helyette a jogszabályok vagy más rendelkezések diszpozitív szabályai érvényesülnek. Ha a kérdést jogszabály vagy

más rendelkezés sem rendez, e feltételeket a bíróság állapítja meg. Ha azonban az eltérés a szerződés lényeges tartalmi elemére vonatkozik, a szerződés nem jön létre.

**6.4.2 A szerződéskötési kötelezettség** körében, ha a felek nem állapodnak meg, a bíróság - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja. Nem hozza létre a bíróság a szerződést, ha a szerződéskötésre kötelezett fél bizonyítja, hogy a szerződés teljesítésére nem képes, vagy a szerződés teljesítése nemzetgazdasági érdeket sértene. A szerződéskötési kötelezettség körében a bíróság a szerződést nemzetgazdasági érdekből is módosíthatja, megszüntetheti, felbonthatja vagy hatályában fenntarthatja. Ha a felek megállapodása valamely nem lényeges kérdésre nem terjed ki, és a kérdést jogszabály vagy más kötelező rendelkezés sem rendez, a bíróság a szerződést - a szerződés céljának és tartalmának figyelembevételével - a forgalmi szokások alapján kiegészítheti.

**6.4.3 A szerződési nyilatkozatot** vita esetén úgy kell **értelmezni**, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

**6.4.4** Ha valaki **jogáról lemond, vagy abból enged**, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni. Az ilyen akarat-kijelentés tartalmának meghatározásánál tehát - az előző rendelkezésből következően - az általános jelentéstartalom az irányadó.

**6.4.5** A felek titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. A **színlelt szerződés semmis**; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

**6.4.6** A felek megállapodhatnak abban, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek (**előszerződés**). Az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni. Az előszerződés alapján a felek kötelesek a szerződést megkötni. A megállapodás előszerződésnek csak akkor minősül, ha belőle egyértelműen kitűnik a felek későbbi időpontra vonatkozó szerződéskötési akarat. A szerződés megkötésének elmaradása esetén a bíróság bármelyik fél kérelmére a szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja. A szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beállott körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes, illetőleg a szerződés megkötése nemzetgazdasági érdeket sértene, vagy ha e körülmény alapján a szerződés megkötése után elállásnak vagy felmondásnak lenne helye.

**6.4.7 Tisztességtelen az általános szerződési feltétel**, illetve a **fogyasztói szerződésben** egyedileg meg nem tárgyalt **szerződési feltétel**, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. Tisztességtelennek az a kikötés minősül, amely a jóhiszeműség és tisztesség elvét sérti

**6.4.8** Aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében **tévedésben** volt, a szerződési nyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta vagy felismerhette. Ha a felek a szerződéskötéskor ugyanabban a **téves feltevésben** voltak, a szerződést bármelyikük megtámadhatja. Akit a másik fél **megettévesztéssel** vagy **jogellenes fenyegetéssel** vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja. Ezt

a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a megtévesztés vagy fenyegetés harmadik személy részéről történt, és erről a másik fél tudott vagy tudnia kellett.

I. A tévedés : összességében olyan körülmények vonhatók e körbe, amelyek ismeretében a felek nem, vagy más tartalommal tettek volna szerződéses nyilatkozatot. Annak eldöntésénél tehát, hogy a tévedés lényeges körülményre vonatkozott-e, jelentősége van az ügy minden elemének, s ezek együttes mérlegelésével vonható csak le e tárgyban megalapozott következtetés.

II. A jogi tévedés: a jog nem tudásából származó tévedés csak kivételesen és a törvényi feltételek együttes fennállása mellett ad alapot a megtámadásra. A szigorúbb elbírálást a Ptk. miniszteri indokolása szerint a visszaélések megakadályozása tette szükségessé.

III. A téves feltevés: e jogcímen a megtámadásra csak a felek azonos tartalmú, közös téves feltevése vezethet. A feltevés tartalmi kereteit illetően azonban semmilyen korlátozás nincs, az bármilyen körülményre vagy tényre vonatkozhat. A téves feltevés már fennálló tényre, jövőbeli körülményre egyaránt vonatkozhat.

IV. A megtévesztés, jogellenes fenyegetés: a megtévesztés szándékos magatartást feltételez, amely tévedést eredményez. Aktív tevékenységgel vagy passzív magatartással (elhallgatás) egyaránt megvalósítható (például amikor valaki jobb tudomása ellenére állítja, hogy eladó gépjárműve nem karambolozott, vagy ezt a tény elhallgatja). A fenyegetés akkor állapítható meg, ha az ügyletkötéshez szükséges nyilatkozat egészben vagy részben a kilátásba helyezett személyi vagy vagyoni hátrány hatására keletkezett. Jogellenes fenyegetésen olyan erkölcsi, vagyoni vagy fizikai hátrány kilátásba helyezése értendő, amely a nyilatkozó fél vagy közeli hozzátartozója ellen irányul.

## 7. Ajánlat

Aki szerződés kötésére **ajánlatot** tesz, ajánlatához kötve marad, kivéve, ha kötöttségét az ajánlat megkötésekor kizárta. Az **ajánlattevő kötöttségének idejét** meghatározhatja. Ennek hiányában jelenlevők között vagy telefonon tett ajánlat esetében az ajánlati kötöttség megszűnik, ha a másik az ajánlatot nyomban el nem fogadja. Távollévőknek tett ajánlat esetében az ajánlati kötöttség annak az időnek elteltével szűnik meg, amelyen belül az ajánlattevő - tekintettel az ajánlatban megjelölt szolgáltatás jellegére és az ajánlat elküldésének módjára - a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. Jogszabály az ajánlati kötöttség idejét eltérően is szabályozhatja. A **gazdálkodó szervezetek** közötti szerződések megkötése során az egyik fél a másik szerződő fél ajánlati kötöttségének idejét nem hosszabbíthatja meg. Ez vonatkozik arra az esetre is, ha a fél olyan tartalmú nyilatkozatot tesz, hogy kész szerződést kötni, de bizonyos határidőt kér a részletes szerződési feltételeket is tartalmazó elfogadó nyilatkozat (rendelésigazolás, megrendelés) közlésére.

**A kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatot a szerződéskötés során az ajánlat és az elfogadás jelentik.** Az **ajánlat olyan megállapodást** kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó - elfogadás esetén - azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

A szerződés jelenlevők között abban az időpontban jön létre, amikor az ajánlatot elfogadják, távollévők között pedig akkor, amikor az elfogadó nyilatkozat az ajánlattevőhöz megérkezik. Az ajánlattól eltérő tartalmú elfogadást új ajánlatnak kell tekinteni.

A **szerződés létrejöttének időpontja** - hasonlóan az ajánlati kötöttséghez - attól függ, hogy az ajánlat milyen módon hangzott el. Így jelenlevők között a szerződés az elfogadást tartalmazó kijelentéssel jön létre; távollévők esetében pedig akkor, amikor az elfogadó nyilatkozatot kézbesítették. Az ajánlat elfogadására szóban, írásban és ráutaló magatartással egyaránt sor kerülhet. Az e tárgyú jognyilatkozat megtételének formája csupán akkor kötött,

ha jogszabály rendelkezése folytán vagy a felek kifejezetten erről szóló megállapodására tekintettel kizárólag meghatározott alakiságok betartásával jöhet létre érvényesen az ügylet. A jogszabályba ütköző ajánlat elfogadása nem hoz létre szerződést. A szerződéskötésre tett ajánlat ugyanis kötelező erővel bíró szerződéses nyilatkozat.

A **szerződés létrejöttének helye** több szempontból is releváns, ez határozza meg például a fizetés pénznemét. Ha jelenlévők között jön létre a szerződés, a szerződés létrejöttének helye nem vet fel szabályozandó kérdéseket. A Ptk. ezért csak azt az esetet szabályozza, amikor a szerződés távollévők között jön létre. Ilyenkor a szerződés az ajánlattevő székhelyén jön létre.

A **szerződési nyilatkozat**, ha azt szóban vagy szóbeli üzenettel tették, a másik fél tudomásszerzésével válik **hatályossá**; az írásban vagy távirati úton közölt nyilatkozat hatályosságához pedig az szükséges, hogy az a **másik félhez megérkezzen**. A még hatályossá nem vált nyilatkozatot vissza lehet vonni.

Ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy **hatósági jóváhagyás** szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre, de a felek nyilatkozatukhoz kötve vannak. Kötöttségétől bármelyik fél szabadul, ha az általa a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül a harmadik személy a beleegyezés, illetőleg a hatóság a jóváhagyás felől nem nyilatkozik. A beleegyezés, illetőleg a jóváhagyás megtörténteivel a szerződés - ha jogszabály kivételt nem tesz - megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal jön létre.

**8. A szerződés alakja:** akár szóban, akár írásban lehet kötni. A szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni. A nyilatkozattétel elmulasztása - ha az nem ráutaló magatartás - csak akkor minősül elfogadásnak, ha ezt jogszabály rendeli, vagy ha a felek ebben megállapodtak. Főszabályként a formátlanság elvét fogadja el a Ptk., azaz szerződést kötni, illetve általában jognyilatkozatot tenni **bármilyen formában lehet**, ez alól vannak kivételek, amely esetekben az írásbafoglalás kötelező alaki érvényességi feltétel

Jogszabály a szerződésre meghatározott alakot szabhat. Az **alakiság megsértésével kötött szerződés** - ha jogszabály másként nem rendelkezik - **semmis**.

A **felek által kikötött alak csak akkor feltétele a szerződés érvényességének, ha kifejezetten ebben állapodtak meg**. Ilyen esetben a teljesítésnek vagy egy részének elfogadásával a szerződés akkor is érvényessé válik, ha az alakiságot mellőzték.

A szerződés, illetve egyoldalú jognyilatkozat jogszabály - gyakorta éppen a Ptk. - rendelkezése folytán csak meghatározott alakban jöhet létre. Ilyenkor - sajátos formai követelményként - általában a megállapodás (jognyilatkozat) írásba foglalását kívánja meg a törvény (például tartozás-elismerés, a bankhitel szerződés stb.). Esetenként azonban különleges (minősített) okirat elkészítését is előírja, nevezetesen csak az ügyvéd vagy jogtanácsos által ellenjegyzett (például társasági vagy társasházi alapító okirat), illetve a közokirati formát (bírószági eljárás nélkül végrehajtható kézizálog szerződés esetében) fogadja el.

Ha **jogszabály vagy megállapodás írásbeli alakot rendel**, legalább a szerződés lényeges tartalmát írásba kell foglalni.

## 9. Képviselő

Más személy (**képviselő**) útján is lehet szerződést kötni, vagy más jognyilatkozatot tenni, kivéve ha jogszabály szerint a jognyilatkozat csak személyesen tehető meg. A képviselő cselekménye által a képviselt válik jogosítottá, illetőleg kötelezetté.

A képviselet alapulhat

- Ø törvényen, illetve ebből eredő hatósági rendelkezésén.
- Ø jogügyleten (megbízáson, meghatalmazáson)

Ø nem természetes személy alapszabályán, szervezeti szabályzatán, vagy alapító okiratán (szervezeti képviselet).

Áru adásvételével vagy egyéb szolgáltatás nyújtásával rendszeresen foglalkozó jogi személynek az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben dolgozó alkalmazottat és tagot - amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik, vagy a körülményekből más nem következik - az ott szokásos szerződések megkötésénél és lebonyolításánál a jogi személy képviselőjének kell tekinteni. Az alkalmazott és a tag jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan, kivéve, ha a korlátozásról tudott vagy tudomást szerezhetett volna. E rendelkezések megfelelően irányadók a magánszemély alkalmazottjára is.

A bírói gyakorlat a harmadik jóhiszemű személyek irányában elismeri az ún. látszaton alapuló képviseletet is. Ez olyan dolgozók tekintetében áll fenn, akik beosztásuknál fogva rendszeres tárgyalásokat folytatnak és a harmadik jóhiszemű személyek a munkáltató, illetve szervezeti képviselője eljárásából (pl. maga küldi a tárgyalásra a dolgozóját és annak eljárását már más alkalommal is jóváhagyta) alapos okkal következtetnek arra, hogy az illető személynek képviseleti joga van.

**Aki képviseleti jogkörét jóhiszeműen túllépi, vagy anélkül, hogy képviseleti joga volna, más nevében szerződést köt, és eljárását az, akinek nevében eljár, nem hagyja jóvá, köteles a vele szerződő félnek a szerződés megkötéséből eredő kárát megtéríteni.** A bíróság azonban a szerződés megkötéséből eredő kár megtérítése alól mentesítheti, különösen, ha korábban képviselő volt, és képviseleti jogának megszűnéséről a szerződéskötéskor hibáján kívül nem tudott. A **rosszhiszemű álképviselő teljes kártérítéssel** tartozik. A képviselő nem járhat el, ha a szemben álló vagy ellentétesen érdekelt fél ő maga vagy olyan személy, akit ugyancsak ő képvisel. Ha a képviselő jogi személy, a képviselt kifejezett engedélye alapján érdekellentét esetében is eljárhat.

Képviseleti jogot - a törvényen, a hatósági rendelkezésen és az alapszabályon alapuló képviseleten felül - a képviselőhöz, a másik félhez vagy az érdekelt hatósághoz intézett nyilatkozattal (**meghatalmazás**) lehet létesíteni. Az általános meghatalmazás csak írásban érvényes, amelyet teljes bizonyítóerejű magánokiratba kell foglalni, eszerint az okiratot két nagykorú és cselekvőképes tanúnak alá kell írnia (olvasható aláírás, lakcímkártya szerinti lakcím feltüntetése mellett), illetőleg ügyvédnek, jogtanácsosnak ellen kell jegyeznie. A meghatalmazás eltérő kikötés hiányában visszavonásig érvényes; visszavonása jóhiszemű harmadik személy irányában csak akkor hatályos, ha azt vele közölték. A visszavonás jogáról érvényesen nem lehet lemondani.

## **10. Szerződés kötelező tartalmi elemei**

Jogszabály meghatározhatja a szerződés egyes tartalmi elemeit, és kimondhatja, hogy ezek a szerződésnek akkor is részei, ha a felek eltérően rendelkeznek. A lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmis.

**10.1. Pénztartozást** - ellenkező kikötés hiányában - a teljesítés helyén érvényben levő pénznemben kell megfizetni. Más pénznemben vagy aranyban meghatározott tartozást a fizetés helyén és idején érvényben levő árfolyam (ár) alapulvételével kell átszámítani. Pénztartozásnak az a kötelem minősül, amelynek tárgya pénz szolgáltatása.

A pénztartozást akkor kell teljesítettnek tekinteni, ha a pénz eljut a jogosulthoz. A teljesítés megvalósulhat azzal, hogy a pénztartozás kötelezettje a pénzt közvetlenül átadja a jogosultnak, vagy a készpénzt a pénzügyi intézet pénztáránál vagy postán befizeti. De a pénztartozás teljesítésének minősül a bankszámlák közötti elszámolás is [232/2001. (XII. 10.) Korm. rendelet 10. §]. Ennek értelmében - törvény vagy kormányrendelet, illetve a felek

eltérő rendelkezésének hiányában - a fizetési megbízás teljesítésének időpontja az a nap, amikor a pénzüsszeget az átutalás, illetve a beszedési megbízás jogosultjának bankszámláján jóváírták. A bankszámlára történő készpénzbefizetés akkor teljesült, amikor a készpénzt a hitelintézet pénztáránál vagy a postán befizetik.

A szerződéses kapcsolatokban - ha jogszabály kivételt nem tesz - **kamat** jár. Magánszemélyek egymás közti szerződési viszonyában kamat csak kikötés esetében jár. A magánszemélyek között szerződéses kikötés hiányában kamat csak a fizetési kötelezett késedelembe esésétől kezdve jár.

A **kamat mértéke** - ha jogszabály kivételt nem tesz - megegyezik a **jegybanki alapkamattal**. A fizetendő kamat számításakor az **érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére**.

**Pénztartozás esetében** - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdve akkor is köteles a **késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot fizetni, ha a tartozás egyébként kamatmentes**. A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a kötelezett késedelmét kimenti. Ha a jogosultnak a késedelembe esés időpontjáig kamat jogszabály vagy szerződés alapján jár, a kötelezett a késedelembe esés időpontjától e kamaton felül - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat egyharmadával megegyező mértékű kamatot köteles megfizetni.

**Gazdálkodó szervezetek** között a késedelmi kamat mértéke a **késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összege**.

A kamatfizetési kötelezettség a jogosult fizetési felszólításának (számlájának) kézhezvételétől számított harminc nap elteltétől esedékes, illetve a jogosult teljesítésétől számított harminc nap elteltétől, ha a jogosult fizetési felszólításának (számlájának) kézhezvétele a jogosult teljesítését megelőzte, vagy a kézhezvétel időpontja nem állapítható meg.

A kamat lehet ügyleti és késedelmi kamat. A kölcsönre és az ügyleti kamatra vonatkozó törvényi rendelkezések az irányadók akkor is, ha a hitelező nem pénzt, hanem más helyettesíthető dolgot bocsát az adós rendelkezésére.

## **11. Érvénytelen szerződések**

Érvénytelen szerződés esetében a **szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani**. Ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja. Az érvénytelen szerződést érvényessé lehet nyilvánítani, ha az érvénytelenség oka - különösen uzsorás szerződés, a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén az aránytalan előny kiküszöbölésével - megszüntethető. Ezekben az esetekben rendelkezni kell az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről.

**11.1. A semmis szerződés** érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. Ha valamely semmis szerződés más szerződés érvényességi kellékeinek megfelel, ez utóbbi érvényes, kivéve, ha ez a felek feltehető szándékával ellenkezik. A szerződés érvénytelensége esetén az **érvénytelenségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia**. Ha az érvénytelenségi ok utóbb következik be, a lehetetlenülés, a szerződésszegés, vagy a szerződés megszűnése szabályainak alkalmazása kerülhet előtérbe.

Az utóbbi időben sokszor előfordult például, hogy az ingatlan adásvételi szerződéseket hamisítják, bizonyos személyek kiadják magukat az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett

tulajdonosnak. Ez esetben nyilván nem volt tényleges megállapodás az ingatlan valódi tulajdonosa és a másik szerződő fél között.

**11.2. A megtámadható szerződés** a megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelenné válik. Megtámadásra a sérelmet szenvedett fél és az jogosult, akinek a megtámadáshoz törvényes érdeke fűződik. A megtámadást **egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni.**

## **12. Szerződés módosítás**

Ha jogszabály kivételt nem tesz, a felek **közös megegyezéssel módosíthatják** a szerződés tartalmát, vagy **megváltoztathatják** kötelezettség-vállalásuk jogcímét. A tartalmában vagy jogcímében megváltoztatott szerződésnek a módosítással nem érintett része változatlan marad. A **bíróság módosíthatja** a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti.

**13. Szerződésbiztosító mellékkötelezettségek** közül kiemelendő a jótállás, a kötbér, a bankgarancia.

**13.1.** Aki a szerződés hibátlan teljesítéséért szerződés vagy jogszabály alapján **jótállásra** köteles, ennek időtartama alatt a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. A jótállás a jogosultnak a törvényből eredő jogait nem érinti. A jogosult a jótállási határidő alatt bármikor közölheti kifogását a kötelezettel. A törvénynek a szavatossági jogok gyakorlására vonatkozó szabályait a jótállási jogok gyakorlásánál megfelelően alkalmazni kell. ( Szerk.: a jótállás részletes szabályai a garancia, szavatosság című részben részletesen megtalálható. )

**13.2. Bankgarancia:** a bank kötelezettséget vállalhat arra, hogy meghatározott feltételek - így különösen bizonyos esemény beállta vagy elmaradása, illetőleg okmányok benyújtása - esetében és határidőn belül a kedvezményezettnek a megállapított összeghatárig fizetést fog teljesíteni, gyakori kikötés a vállalkozási szerződés nem vagy nem szerződésszerű teljesítése esetében a megrendelő javára a vállalkozó részéről.

**13.3. Kötbér:** A kötelezett meghatározott pénzösszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít (kötbér). Kötbért csak írásban lehet érvényesen kikötni, tehát szóban érvényesen nem köthető ki. Kötbér után kamat kikötése semmis.

A kötbér a szerződés nem teljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése esetére kikötött pénzösszeg. A szerződésszegések körében jellemzően a késedelmi kötbért és a hibás teljesítés miatti kötbért szokták kikötni. Kötbér nemcsak meghiúsulás, késedelem vagy hibás teljesítés esetére köthető ki, hanem egyéb szerződésszegés esetére is, amely nincs tipizálva a Ptk.-ban. A feleknek a szerződésben kifejezetten meg kell jelölniük, milyen szerződésszegést kívánnak kötbérrel biztosítani. Kötbérként pénzösszeget lehet kikötni.

**Késedelmi kötbér** esetében figyelemmel kell lenni azon szabályra, miszerint a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja. Erre az időre tehát a jogosult késedelmi kötbért nem érvényesíthet. A kötbér másik fajtája a **meghiúsulási kötbér**, amely a jogosult érdekmúlása esetén jár, a hibás teljesítés esetére kikötött jogkövetkezményként.

A gazdálkodó szervezetek közötti szerződés megszegése esetén a fél a kötbér és kártérítés fizetése alól akkor mentesülhet, ha bizonyítja, hogy a szerződés megszegése sem neki, sem a teljesítéshez igénybe vett közreműködőnek ( alvállalkozónak ) nem róható fel. Ha a szerződészegés kizárólag a közreműködőnek róható fel, helye lehet a felet terhelő kötbér - a közreműködővel kötött szerződés értékének figyelembevételével történő - mérséklésének, illetve a fizetett és kapott kötbér közötti különbszet áthárításának a közreműködőre. Ha a szerződészegés mind a félnek, mind a közreműködőjének felróható, a közreműködőt a bíróság a kötbérkülönbszet tekintetében kártérítésre akkor kötelezi, ha meghatározható a szerződészegésnek az a része, amelyért kizárólag ő felelős.

Ha a felek által kikötött kötbér összege indokolatlanul magas, azt a bíróság a felek akaratára ellenére is mérsékelheti.

A pénztartozás késedelmes fizetése esetére kikötött kötbérre a késedelmi kamat szabályait kell alkalmazni. Ha a felek pénztartozás késedelmes fizetése esetére kötbért kötnek ki, ezt késedelmi kamatnak kell tekinteni.

#### **13.4. Foglaló**

A szerződés megkötésekor a kötelezettség vállalás jeléül adható, jellegének kétségtelenül ki kell tűnnie, a szerződés teljesítésekor az ellenszolgáltatás értékébe beszámítandó, a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalat elveszti, a kapott foglalat kétszeresen köteles visszatéríteni.

#### **13.5. Zálogjog**

A jogosult pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból kielégítést kereshet, ha a kötelezett a szerződés szerint nem teljesít. Fajtái: kézzizálogjog, jelzálogjog, bankhitelt biztosító zálogjog, keretbiztosítéki jelzálogjog, zálogjog jogokon.

#### **13.6. Kezesség**

A kezes arra vállal kötelezettséget, amennyiben a kötelezett nem teljesít, maga fog helyette a jogosultnak teljesíteni, két fajtája létezik: a sima kezesség és a készfizető kezesség.

#### **13.7. Óvadék, jogvesztés kikötése**

### **14. Szerződés teljesítése**

A szerződéseket tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben, a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell **teljesíteni**.

A teljesítés kritériumát a szerződésben (a megállapodásban, a megbízásban, vállalkozásban stb.) egyértelműen, a kívülálló számára is elfogadható módon kell meghatározni, a teljesítés tényét pedig ellenőrizhető formában kell dokumentálni.

#### **14.1. A teljesítés akkor jogszerű, ha a szolgáltatás:**

- a) alkalmas azokra a célokra, amelyekre más, azonos fajtájú szolgáltatásokat rendszerint használnak, és
- b) rendelkezik azzal a minőséggel, illetve nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos fajtájú szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat, figyelembe véve a szolgáltatás természetét, valamint a kötelezettnek, a gyártónak, az importálónak vagy ezek



képviselőjének a szolgáltatás konkrét tulajdonságaira vonatkozó - különösen reklámban vagy az áru címkéjén megjelenő - nyilvános kijelentését, és

c) alkalmas a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés időpontjában a kötelezett tudomására hozta, és abba a kötelezett beleegyezett, valamint

d) rendelkezik a kötelezett által adott leírásban szereplő, és az általa a jogosultnak mintaként bemutatott szolgáltatásban lévő tulajdonságokkal.

A szolgáltatásnak nem kell megfelelnie a b) pontban említett nyilvános kijelentésnek, ha a kötelezett bizonyítja, hogy

a) a nyilvános kijelentést nem ismerte, és azt nem is kellett ismernie, vagy

b) a nyilvános kijelentést a szerződéskötés időpontjáig már megfelelő módon helyesbítették, vagy

c) a nyilvános kijelentés a jogosult szerződéskötési elhatározását nem befolyásolhatta.

Gyártónak minősül az a személy is, aki a dolgon elhelyezett nevével, védjegyével vagy egyéb megkülönböztető jelzés alkalmazásával önmagát gyártóként tünteti fel.

**14.2 A felek a szerződés teljesítésében együttműködésre kötelesek.** A kötelezettnek (szolgáltatónak) a szerződés teljesítése érdekében úgy kell eljárnia, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a jogosultnak pedig ugyanilyen módon elő kell segítenie a teljesítést. A felek a szerződés teljesítését érintő minden **lényeges körülményről kötelesek egymást tájékoztatni.**

A kötelezett, dolog szolgáltatására irányuló szerződés esetén, köteles a dolgot - a jogszabályok rendelkezéseinek és a szakmai szokásoknak megfelelően - azonosításra alkalmas jelzéssel ellátni és a dologról a rendeltetésszerű használathoz, a felhasználáshoz szükséges tájékoztatást megadni. Ha a kötelezett gazdálkodó szervezet, a dolog minőségének tanúsítására is köteles.

**14.3 A teljesítés helye** a kötelezett lakóhelye, illetőleg székhelye, kivéve ha

a) jogszabály eltérően rendelkezik,

b) a szolgáltatás tárgyából vagy rendeltetéséből más következik,

c) a szolgáltatás tárgya a felek által ismert más helyen van.

Gazdálkodó szervezetek egymás közötti szerződéseinél a teljesítés helye - ha a jogosult más helyet nem jelöl meg - a jogosult székhelye (telephelye), illetőleg, fuvarozó közbenjöttével történő teljesítés esetén, a rendeltetési állomás.

**14.4 Ha a teljesítés ideje** nincs meghatározva,

a) bármelyik fél a másik fél egyidejű teljesítését követelheti,

b) ingyenes szerződés esetében a jogosult a kötelezettet a teljesítésre bármikor felhívhatja.

A kötelezett a teljesítés előkészítéséhez szükséges idő elteltével köteles teljesíteni.

A szerződésnek nem lényeges eleme a teljesítési idő meghatározása, ezért a szerződés teljesítési határidő kikötése nélkül is létrejöhet.

Visszterhes szerződéseknél ( például adásvétel esetében a szolgáltatás - ellenszolgáltatás jelleg alapján ) az egyidejű teljesítés követelménye érvényesül. Eszerint saját teljesítése egyidejű felajánlása mellett bármelyik szerződő fél felszólíthatja a másik szerződő felet a teljesítésre, ezzel az ellenszolgáltatás esedékessé válik. A szerződésszerű teljesítés felajánlása nélkül a másik fél teljesítése nem válik esedékessé, és a felszólítás eredménytelensége késedelemmel nem jár. Ha jogszabály vagy szerződés alapján a felek egyidejű teljesítésre kötelesek, egyik fél sem köteles saját szolgáltatását teljesíteni, amíg a másik fél a szolgáltatást fel nem ajánlja.

Az a szerződő fél, akinek a teljesítéssel elől kell járnia, a szolgáltatást - biztosíték hiányában - megtagadhatja, ha

a) a szolgáltatást részletekben vagy folyamatosan kell teljesíteni, és a másik fél saját szolgáltatásával időközben késedelembe esik, amíg a késedelem tart;

b) a másik fél vagyoni viszonyainak időközben bekövetkezett jelentős megromlása folytán a viszontszolgáltatás veszélyeztetve van;

c) a másik félnek vele szemben pénzügyi fedezethiány miatt kiegyenlítetlen tartozása áll fenn.

A szolgáltatás megtagadására jogosult fél elállhat a szerződéstől, ha a biztosíték nyújtására megfelelő határidőt szabott, és az eredménytelenül telt el.

Annak a félnek a jogaira és kötelezettségeire, aki a szolgáltatás megtagadására jogosult, egyebekben a felelős őrzés szabályai irányadók.

**14.5. A teljesítési határidőbe** a szerződéskötés napját nem kell beszámítani; ha a teljesítési határidő utolsó napja munkaszüneti nap, a határidő a következő munkanapon jár le. A kötelezett a határnapot megelőzően, illetőleg a határidő kezdete előtt csak a jogosult beleegyezésével teljesíthet. Beleegyezés hiányában a jogosult a felelős őrzés szabályai szerint tartozik eljárni.

**14.6.** A jogosult - ha jogszabály kivételt nem tesz - a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül köteles meggyőződni arról, hogy a teljesítés megfelelő-e ( **teljesítés módja** ). A dolog átvétele során nem kell vizsgálni azokat a tulajdonságokat, amelyeknek a minőségét tanúsítják, illetőleg, amelyekre jótállás vonatkozik. Ha a jogszabály kivételt nem tesz, az átadással járó költségek - ideértve a csomagolás és mérlegelés költségeit is - a kötelezettet, az átvétellel járó költségek pedig a jogosultat terhelik.

Az ellenőrzés a szolgáltatás mennyiségi és minőségi megvizsgálását jelenti. Az ellenőrzés módját a törvény nem határozza meg, ezért a mennyiségre és a minőségre vonatkozó ellenőrzést a szolgáltatás természetéhez igazodva, illetőleg az adott szerződésre vonatkozó jogszabályi rendelkezésnek megfelelően kell elvégezni. Dologszolgáltatás esetén a gyakorlatban kialakult elv szerint az átadással egyidejűleg, a teljesítés helyén kell elvégezni a jelentősebb nehézségek nélkül lefolytatható mennyiségi és minőségi vizsgálatokat. Nincs azonban akadálya, hogy a jogosult az átvételt követően - a lehető legrövidebb időn belül - részletesebben is megvizsgálja az átvett dolog minőségét. Kivétel például az építési szerződésre vonatkozó azon rendelkezés, mely szerint a megrendelő köteles az ellenőrzést már az átadás-átvétel alkalmával elvégezni. A megvizsgálási kötelezettség nem áll fenn olyan dolgok vonatkozásában, melyek minőségét tanúsították, illetve, amelyre jótállás vonatkozik. E rendelkezés elsődleges hatása, hogy a jogosultat nem értheti hátrányos jogkövetkezmény azért, mert az átvett dolog minőségét nem ellenőrizte.

A teljesítéssel járó költségek viselésének általános szabálya szerint a szolgáltatás átadásával járó költségeket a kötelezett, míg az átvétellel felmerülő költségeket a jogosult viseli. Az általános rendelkezés értelmében a szolgáltatás átadási költségének minősül például a csomagolással és a mérlegeléssel felmerülő kiadás. Az átvételi költségek közé tartozik egyebek mellett a darabszámlálással felmerülő kiadás, amely a teljesítés mennyiség szerinti ellenőrzésének egyik módja.

A **kötelezett** számára fontos - többek között az újrateljesítés követelésével szembeni védekezés érdekében -, hogy a **teljesítés megtörténtét bizonyítani tudja**. A teljesítés általánosan alkalmazott bizonyítéka a nyugta, melyben a jogosult írásbeli nyilatkozattal ismeri el a teljesítést. A jogosult által aláírt elismervény mint okirati bizonyíték az ellenkező bizonyításáig bizonyítja a nyilatkozat megtételét, a teljesítés megtörténtét. A törvény biztosítja a kötelezettnek azt a jogot, hogy a teljesítéssel egyidejűleg a jogosulttól követelje a

nyugta kiállítását és átadását. Ennek átadásáig a kötelezett a teljesítést megtagadhatja. Ebben az esetben - vagyis amíg a kötelezett a teljesítést azért tagadja meg, mert a jogosult a nem állítja ki a nyugtát - a jogosult késedelembe esik.

## 15. Szerződészegés esetei

### 15.1. A kötelezett késedelembe esik,

- a) ha a szerződésben megállapított vagy a szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható teljesítési idő eredménytelenül eltelt;
- b) más esetekben, ha kötelezettségét a jogosult felszólítására nem teljesíti.

A kötelezett köteles megtéríteni a jogosultnak a késedelemből eredő kárát, kivéve ha bizonyítja, hogy a késedelem elhárítása érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A jogosult - függetlenül attól, hogy a kötelezett késedelmét kimentette-e - követelheti a teljesítést, vagy ha ez többé nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől.

**Pénztartozás esetében** - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdve akkor is köteles a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot fizetni, ha a tartozás egyébként kamatmentes. Gazdálkodó szervezetek között a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összege. A kamatfizetési kötelezettség a jogosult fizetési felszólításának (számlájának) kézhezvételétől számított harminc nap elteltétől esedékes, illetve a jogosult teljesítésétől számított harminc nap elteltétől, ha a jogosult fizetési felszólításának (számlájának) kézhezvétele a jogosult teljesítését megelőzte, vagy a kézhezvétel időpontja nem állapítható meg.

### 15.2. A jogosult késedelembe esik, ha

- a) a szerződés szerűen felajánlott teljesítést nem fogadja el;
- b) elmulasztja azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a kötelezett megfelelően teljesíteni tudjon;
- c) a nyugtát nem állítja ki, illetőleg az értékpapírt nem adja vissza.

A jogosult köteles megtéríteni a kötelezettnek a késedelemből eredő kárát, kivéve ha bizonyítja, hogy a késedelem elhárítása érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A jogosult - függetlenül attól, hogy késedelmét kimentette-e -

- a) köteles a kötelezett felelős őrzéséből eredő költségeket megtéríteni;
- b) éppúgy viseli a dolog megsemmisülésének, elveszésének vagy megrongálódásának veszélyét, mintha a teljesítést elfogadta volna;
- c) késedelme idejére kamatot nem követelhet.

A jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja.

**15.3.** Olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a **kötelezett hibásan teljesít**, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

Hibás teljesítésnek minősül a szolgáltatott dolog szakszerűtlen összeszerelése is, ha a szerelés szerződéses kötelezettség, és azt a kötelezett vagy olyan személy végezte el, akinek magatartásáért a kötelezett felelős. A kötelezett felel akkor is, ha a szolgáltatott dolog összeszerelését a szerződésnek megfelelően a jogosult végezte el, és a szakszerűtlen összeszerelés a használati útmutató hibájára vezethető vissza. Fogyasztói szerződésben semmis az a kikötés, amely e rendelkezésektől a fogyasztó hátrányára tér el.

A kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik (kellékszavatosság). Az erre vonatkozó részletes szabályokat a garancia, szavatosság című rész tartalmazza.

**15.4.** Ha a **teljesítés** olyan okból **vált lehetetlenné**, amelyért egyik fél sem felelős, a szerződés megszűnik. A teljesítés lehetlenné válásáról tudomást szerző fél haladéktalanul köteles erről a másik felet értesíteni. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért a mulasztó felelős. Ha a teljesítés olyan okból vált lehetlenné, amelyért a kötelezett felelős, a jogosult a teljesítés elmaradása miatt kártérítést követelhet. Ha a teljesítés olyan okból vált lehetlenné, amelyért a jogosult felelős, a kötelezett szabadul tartozása alól, és követelheti kárának megtérítését.

**15.5.** Ha a kötelezett a **teljesítést** jogos ok nélkül **megtagadja**, a jogosult választhat a késedelem és a lehetetlenülés következményeinek alkalmazása között.

**15.6** Aki kötelezettsége teljesítéséhez vagy joga gyakorlásához mást vesz igénybe, ennek magatartásáért felelős. Ha a jogosult a teljesítést a szerződészegésről tudva elfogadja, a szerződészegésből igényt utóbb csak akkor támaszthat, ha erre irányuló jogait fenntartotta.

## **16. A szerződés megszûnésének esetei**

A szerződés bizonyos esetekben megszűnik, bizonyos esetekben megszüntetik, amely az alábbiakban összegezhetők.

**16.1.** A felek a szerződést közös megegyezéssel **megszüntethetik** vagy **felbonthatják**.

**14.1.1.** A **szerződés megszüntetése** esetében a **szerződés a jövőre nézve szûnik meg**, és a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak. A megszûnés előtt már nyújtott szolgáltatás szerződés szerû pénzbeli ellenértékét meg kell fizetni, amennyiben pedig a már teljesített pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél még nem teljesítette, a pénzbeli szolgáltatás visszajár.

**16.1.2.** A **szerződés felbontása** esetében a szerződés **megkötésének időpontjára visszamenõ hatállyal szûnik meg**, és a már **teljesített szolgáltatások visszajárnak**.

A szerződés megszüntetéséhez vagy felbontásához a felek **egyező akaratnyilvánítására** van szükség. Ez - mint fõszabályként bármely szerződéses nyilatkozat - kifejezésre juthat szóban, írásban, de ráutaló magatartással is. A bírói gyakorlat a ráutaló magatartás megállapíthatóságához a magatartás mögött álló akarat minden kétséget kizáró megállapíthatóságát igényli.

**16.1.3.** Aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az **elállás a szerződést felbontja**.

Az elállás a másik félhez címzett olyan **egyoldalú jognyilatkozat**, amely a szerződést felbontja. Az elállás ugyanolyan jogi helyzetet teremt, mint a felbontó szerződés és a szerződés megkötése előtti helyzet visszaállításának van helye. A visszaszolgáltatási kötelezettség a szerződés megkötésének időpontjától esedékes, így azt a felet, aki pénzt szolgáltatott, az esedékességtõl (a szerződéskötés időpontjától, illetõleg a teljesítéstõl) kamat illeti meg. Nem gyakorolhatja a szerződésen alapuló elállási jogot az a fél, aki a már megkapott szolgáltatást nem, vagy csak tetemesen csökkent értékben tudja visszaszolgáltatni.

**16.2. Megszûnik a szerződés**, ha ugyanaz a személy lesz a jogosult és a kötelezett, valamint a kötelezett halálával, ha csak személyesen teljesíthetõ szolgáltatásra irányult. A jogosult halála akkor szünteti meg a szerződést, ha a szolgáltatás kifejezetten az õ eltartására irányult, vagy kizárólag az õ személyes szükségleteinek fedezésére lett volna alkalmas.

## 17. Az elévülés

A követelések öt év alatt **elévülnek**, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

Az időmúlás az igényérvényesítés vonatkozásában két jogkövetkezmennyel járhat: jogvesztéssel vagy elévüléssel. Főszabályként azok a határidők jogvesztők, amelyekhez jogszabály ilyen joghatást fűz. Az elévülés megszünteti a jogosultság bírósági úton történő érvényesíthetőségét.

# IV. Fejezet

## Kártérítés

**18. Aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni, kivéve, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.** Lényegében négy egymással összefüggő, olykor egymástól nehezen megkülönböztető feltételnek kell fennállnia, azaz jogellenesség, felróhatóság, kár bekövetkezése, okozati összefüggés a felróható kötelességszegés és a kár között.

A kárért felelős személy az eredeti állapotot köteles helyreállítani, ha pedig az nem lehetséges, vagy a károsult azt alapos okból nem kívánja, köteles a károsult vagyoni és nem vagyoni kárát megtéríteni. A kár megtérítése történhet tehát pénzben vagy természetben. A gyakorlatban összekeverik a két fogalmat: az eredeti állapot helyreállítását és a természetbeni kártérítést. Az eredeti állapot helyreállítása lehet pl. a ledöntött kerítés újbóli felállítás, a ház elé helyezett, nagyméretű kilátást elzáró hirdetőtábla eltávolítása, tehát egy szűken, kifejezetten fizikai értelemben felfogott állapot helyreállítást kell értenünk e jogi fogalom alatt. A természetbeni kártérítés ezzel szemben helyettesíthető dolgokra vonatkozik, úgymint dolog kicserélése, pótlása, javítása. Pl. az elpusztult kerékpár helyett valaki rádiót fogad el kártérítés fejében. Amennyiben az eredeti állapot helyreállítására nem kerülhet sor a kártérítés elsődleges módja a pénzbeli megtérítés, míg a természetben való megtérítés kivételes.

E témakörhöz csatlakozik a kártérítés mértéke is, mely a kár fogalmához kapcsolódik. Egyrészt a kár alapján a károsult vagyonában értékcsökkenés állott be, továbbá elmaradt vagyoni előny is képződhetett, sőt nem vagyoni hátrány is bekövetkezhetett, melynek kiküszöbölése kártalanítás formájában történik, valamint a vagyoni hátrány csökkentéséhez, ill. kiküszöböléséhez szükséges költségek is felmerülnek. Viszonylag kis gondot okoz az értékcsökkenés meghatározása, hiszen a károsultat dolgainak eltulajdonítása, elvesztése, megrongálódása stb. folytán éri a kár. Sok esetben az ezzel kapcsolatos vita szakértők közreműködésével dönthető el. Az érték megállapításának időpontja a kár összegének tekintetében igen lényeges, vagyis az, hogy a károsodáskori vagy a megtérítéskori érték az irányadó-e. A jogalkalmazás a megtérítéskori értékre alapozza a kárérték megállapítását. A kártérítés másik hagyományos formája a károkozó körülmény folytán a károsult elmaradt vagyoni előnyének megtérítése. Példaként említhető ezzel kapcsolatban, amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésekor megállapítást nyert, hogy a bérlő az által a megrongált épület kötelezettsége körében nem hozta rendbe, ezért a bérbeadó csak később tudta azt ismét hasznosítani, az így kiesett bérleti díj elmaradt vagyoni előnynek minősül. Az elmaradt vagyoni előny bizonyítása a károsult kötelezettsége. Egyes jogesetekben olyan körülmények merülnek fel, mely a károkozás tilalmába ütköző eseteket tartalmaz. Mindez azt jelenti, hogy a károkozó csak a megsértett értékviszonyokat köteles helyreállítani, az ezt meghaladó összeget le kell vonni a kártérítésből. Az alkalmazott a munkaviszonyával összefüggésben harmadik személynek okozott kárát a munkáltató köteles megtéríteni, azonban a munkáltató a

károkozó alkalmazottjától a munkajog szabályai szerint követelhet megtérítést. Ugyanez a helyzet a szövetkezeti tag esetében. A megbízó és a megbízott ugyanakkor a károsult harmadik személlyel szemben egyetemlegesen felel, a megbízó csak abban az esetben mentheti ki magát a felelősség alól, ha bizonyítani tudja, hogy a megbízott választásában mulasztás nem terheli, kellő körültekintéssel feltételezhette azt, hogy megbízható, a megbízás teljesítéséhez szükséges szellemi és fizikai adottságokkal, megfelelő szakképzettséggel rendelkezik.

Speciális szabály vonatkozik az épületről lehulló tárgyak által okozott kárra nézve, ugyanis az épület egyes részeinek lehullásából vagy az épület hiányosságaiból másra háramló kárért az épület tulajdonosa a felelős, kivéve, ha bizonyítja, hogy az építkezésre és karbantartásra vonatkozó szabályokat nem sértették meg, és az építkezés vagy karbantartás során a károk megelőzése érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az épületre kifüggesztett tárgyak leesésével okozott kárért a károsulttal szemben az felelős, akinek érdekében a tárgyat kifüggesztették. Valamely tárgynak a lakásból vagy más helyiségeiből való kidobásával, kiejtésével vagy kiöntésével okozott kárért a károsulttal szemben a lakás bérlője, ill. a helyiség használója a felelős.

A kárfelelősség egyes esetei:

veszélyes üzem működéséből eredő károk,

felelősség olyan személyek károkozásáért, akiknek a belátási képessége hiányzik vagy korlátozott,

alkalmazott, szövetkezeti tag, képviselő és megbízott károkozása,

állattartók felelőssége,

az épületről lehulló tárgy által okozott kár,

a nem vagyoni kár.

## V. Fejezet

### Egyes szerződéstípusok

**19.** A polgári jogi viszonyokban tipikusan előforduló szerződések: adásvétel és csere, ajándékozás, vállalkozás, megbízás, szállítás, fuvarozás, szállítmányozás, bérlet, letét, bizomány.

**19.1. Adásvételi szerződés** alapján az **eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolog birtokába a vevőt bocsátani, a vevő köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni.** Ingatlan adásvételi szerződés érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges, melyet vagy ügyvéd jegyez ellen, avagy közjegyző hitelesíti a felek aláírását.

Eladó kötelezettsége	Vevő kötelezettsége
a jogügylet lebonyolítása során	
tájékoztatás az esetleges iratok, okiratok átadása mellett, költségviselés a dolog átadásával, ingatlannyilvántartási rendezésével kapcsolatban.	költségviselés a szerződéskötéssel kapcsolatban, tulajdon-átruházási illetékviselés, eladói tulajdonjog fenntartás hatálya alatt elidegenítési és terhelési tilalom.

Eladó joga	Vevő joga
a jogügylet lebonyolítása során	
tulajdonjog fenntartás joga	Szerződéstől való elállás joga tulajdonjog gyakorlásának akadályozása, korlátozása esetén harmadik személy részéről.

Az adásvétel egyes **különös nemei**: megtekintésre vagy próbára vétel, minta szerinti vétel, elővásárlási jog kikötésével létrejött adásvétel, az eladó visszavásárlási joggal megkötött adásvétel, opciót engedő adásvétel, részletvétel. Ha a szerződő felek dolgok tulajdonának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget, mindkét fél eladó a saját szolgáltatása és vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében.

**19.2. Az ajándékozás** alapján az **ajándékozó saját vagyona rovására ingyenes vagyoni előnyt juttat a megajándékozott javára**. Ingatlan ajándékozásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. Az ajándékozási szerződés és az adásvételi szerződés között alapvető különbség az, hogy míg az adás-vétel alapján véglegesen és visszavonhatatlanul a tulajdon átszállás optimális esetben megtörténik, addig **az ajándékozó visszakövetelheti az általa adott ajándékot**, ha még meg van és a létfenntartásához szükséges, megajándékozott súlyos jogsértést követ el az ajándékozó vagy hozzátartozója sérelmére, ugyanez a szabály, ha a jogsértést a megajándékozott vele együttélő hozzátartozója követi el, az a feltevés, amelyre figyelemmel adta az ajándékot, utóbb véglegesen meghiúsult és enélkül az ajándékozásra sor nem került volna, ha már nincs meg az ajándék, de helyébe más érték lépett, ez esetben szintén követelhető. Nincs helye visszakövetelésnek, ha az ajándék vagy a helyébe lépett érték a jogsértés időpontjában már nincs meg, ha, az ajándékozó a sérelmet megbocsátotta, valamint a szokásos mértékű ajándék esetében.

**19.3. A vállalkozási szerződés** alapján a vállalkozó valamely dolog tervezésére, elkészítésére, feldolgozására, átalakítására, üzembehelyezésére, megjavítására vagy munkával elérhető más eredmény létrehozatalára köteles, a megrendelő pedig a szolgáltatás átvételére és díj fizetésére köteles.

Vállalkozó kötelezettsége	Megrendelő kötelezettsége
a jogügylet teljesítése során	
részletes ajánlat, műszaki tervek, költségvetés készítése, munkavégzéssel járó teljes költségviselés,	díj fizetésére és az ajánlatvételre áll fenn kötelezettsége,
gazdaságos, költségkímélő munkavégzés,	az általa kijelölt munkahelyet köteles alkalmas állapotban a vállalkozó rendelkezésére bocsátani, amíg ezt nem teljesíti, a vállalkozó a munka megkezdését megtagadhatja, ha a vállalkozó által meghatározott időben sem teljesít a megrendelő, a vállalkozó elállhat a szerződéstől és kártérítést követelhet,
megrendelő utasításainak betartása,	

kivéve, a munkaszervezést, és terhessebbé nem teheti a teljesítést, ellenkező kiköthető,	
megrendelő értesítése olyan körülményről, amely a vállalkozás eredményességét, kellő időben történő befejezését gátolja, veszélyezteti,	
figyelmeztetési kötelezettség a megrendelő felé, ha alkalmatlan anyagot ad, célszerűtlen, szakszerűtlen utasítást ad, ha ennek ellenére a megrendelő fenntartja az utasítását, megfelelő anyagot nem szolgáltat, elállhat a szerződéstől, ha nem áll el, az utasításnak megfelelő munkát köteles végezni, kivéve, ha ezzel jog-szabályt sért, élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztet,	ha a munkavégzés során a vállalkozótól új elgondolás, műszaki megoldás, műszaki ismeret birtokába jut, ezt a vállalkozó hozzájárulása nélkül mással nem közölheti,
kötelesek a vállalkozók együttműködni,	
alvállalkozó igénybevétele esetén úgy felel a fővállalkozó, mintha maga végezte volna a munkát,	
szerződéstől bármikor elállhat, a megrendelőnek kártérítés fizetésére köteles.	

Vállalkozó joga	Megrendelő joga
a jogügylet teljesítése során	
	ellenőrzés joga a munkára, a felhasználásra kerülő anyagra, nem mentesül a vállalkozó a felelősség alól, ha nem megfelelően végezte a munkát, nem megfelelő anyagot használt,
	az eltakart, beépített munkarészek ellenőrzési joga, elállhat a szerződéstől, az eredeti állapot visszaállítását követelheti, de a vállalkozó kárát köteles megtéríteni,
	kártérítés jogával élhet, ha a vállalkozó számottevő késedelemmel teljesít és a teljesítés már nem áll a megrendelő érdekében,
	hibás teljesítés esetén a fogyatékoság kiküszöbölésére kitűzött határidő eredménytelenül telik el, gyakorolja a hibás teljesítésből eredő jogokat.

**19.4. Az építési szerződés** alapján a vállalkozó építési-szerelési munka elvégzésére, a megrendelő pedig annak átvételére és díj fizetésére köteles.



A **vállalkozót a megrendelő tulajdonát képező, a szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlanon - díjkövetelése erejéig - jelzálogjog illeti meg**, amely a szerződéskötés ténye és a vállalkozó kérelme alapján a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével jön létre; **az ezzel ellentétes rendelkezés semmis**. Ha a megrendelő a vállalkozó díját kiegyenlítette, a vállalkozó köteles a jelzálogjog törléséhez hozzájárulni, az ennek elmulasztásából származó kárért felelős.

Az építési-szerelési munka fogalmát jogszabály nem határozza meg. A bírói gyakorlat ilyennek tekinti az új építmény létrehozását, a meglévő építmény újjáépítését, bővítését, átalakítását, karbantartását és javítását, valamint annak lebontását is. **Ha a szerződés megkötésekor a kivitelezéshez szükséges valamennyi terv (költségvetés, műleírás stb.) még nem áll rendelkezésre, a tervek fokozatos szolgáltatásának határidőit, valamint az építési-szerelési munka egészére vonatkozó költségelőirányzat alapján megállapított tájékoztató jellegű díjat a szerződésben meg kell határozni.**

**19.4.1.** Az építési-szerelési szerződés **lényeges tartalmi elemei** közé tartozik, hogy a felek meghatározzák a szolgáltatás tárgyát mennyiség és minőség szerint, valamint megállapodjanak a vállalkozási díjban. A felek a szolgáltatás tárgyának mennyiségét és minőségét meghatározhatják tervdokumentációra és költségvetésre való utalással is. Főleg nagyberuházások esetén előfordulhat, hogy a vállalkozási szerződés megkötésének idejéig nem készül el a teljes tervdokumentáció, illetve a költségvetés. A részleges tervek birtokában azonban a kivitelezés megkezdhető és folyamatosan végezhető akkor, ha a szükséges terveket és költségvetéseket folyamatosan szolgáltatják a kivitelező részére. Emiatt engedi meg a törvény a tervek, illetve a költségvetés fokozatos szolgáltatását. Ez esetben azonban a feleknek pontosan meg kell határozniuk az építési-szerelési szerződésben, hogy a konkrétan meghatározott egyes részletterveket mikorra (teljesítési határidő) szolgáltatja a megrendelő a vállalkozó részére. Miután a szerződés megkötésekor a szolgáltatás mennyisége és minősége teljes egészében nincs konkrétan meghatározva, ezért a vállalkozói díj sem határozható meg pontosan. Az elvégzendő munkák volumenét csak becsülni lehet, ezért az építési-szerelési szerződésnek a tájékoztató jellegű vállalkozói díjat kell tartalmaznia, ezt a felek költségelőirányzat alapján határozhatják meg. Ha a felek az építési szerződésben kezdési határidőt kötöttek ki és részhatáridőben is megállapodtak, s a vállalkozó kezdési késedelembe esett, kötbéralapnak nem a rész-szolgáltatás, hanem a teljes szolgáltatás értékét kell tekinteni.

**19.4.2.** Jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a munka elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyezési eljárás megszervezése, továbbá a **hatósági engedélyek beszerzése** a megrendelő feladata. Az építésügyi hatóság engedélye szükséges telekalakításhoz, építmény, építményrész, épület-együttes megépítéséhez, átalakításához, bővítéséhez, felújításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, illetve használatbavételéhez, fennmaradásához vagy a rendeltetésének megváltoztatásához a jogszabályokban meghatározott esetekben [az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 34. § (1)]. A műemléki ingatlanok tekintetében lásd: a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényt.

A fent említett eseteken kívül is tartalmaznak jogszabályok előírásokat arra, hogy bizonyos tevékenységekhez hatósági engedélyt kell beszerezni. **A megrendelő (az építtető) feladata** a szükséges hatósági engedélyezési eljárás megindítása, illetve a hatósági engedélyek beszerzése. Ha az építtető a hatósági engedélyeket határidőre nem szerzi be, ez a közbenső intézkedés elmulasztása jogkövetkezményeinek alkalmazását vonja maga után, tehát a jogosult késedelmére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

E jogszabályi rendelkezés értelmében nem csupán a hatósági engedélyeket kell az építetőknek beszereznie, hanem a **kivitelezéshez szükséges közműnyilatkozatokat is**. A külön jogszabályok ennek feltételeit részletesen szabályozzák.

**19.4.3.** A vállalkozó köteles elvégezni a tervben szereplő, de a költségvetésből hiányzó munkákat (**többletmunka**), továbbá azokat a műszakilag szükséges munkákat is, amelyek nélkül a létesítmény rendeltetésszerűen nem használható. E munkák díjainak elszámolásáról külön jogszabály rendelkezik.

**Átalánydíjas építési szerződés** esetében a kikötött díjon felül csak a pótmunkák ellenértéke számolható el. A szerződésben meghatározott munkának a tervtől részben eltérő tartalommal való elvégzése esetén sem térhetnek át a felek a tételes elszámolásra.

**Pótmunkának** tekinti az ítélkezési gyakorlat azokat a műszakilag szükséges munkákat, amelyek a tervdokumentációból kimaradtak, de nélkülük a létesítmény rendeltetésszerűen nem használható. A vállalkozó mind a többletmunkát, mind a pótmunkát köteles elvégezni. A többletmunka és a pótmunka díjainak elszámolásáról külön jogszabály rendelkezik. Többletmunkáért a vállalkozó az átalánydíjon felül külön díjra nem tarthat igényt. Ennek az az indoka, hogy a terv fogalmát nem lehet szűken értelmezni, és a terv körébe tartozónak kell tekinteni a dokumentáció minden olyan elemét, amely a vállalkozás műszaki tartalmát meghatározza. Ennek megfelelően a terv része minden olyan szakhatósági rendelkezés, amely a szerződészerű teljesítéshez szükséges munkákat, munkarészeket foglal magában.

Ha a felek a vállalkozási szerződést módosítják, a többletmunka és a pótmunka felmerültét nem az eredeti tervdokumentáció és költségvetés, hanem a szerződés módosított tartalma szerint kell elbírálni. Ha a vállalkozó a szerződés (a módosított szerződés) kereteit meghaladó szolgáltatást is nyújtott a megrendelő részére, e szolgáltatás tekintetében a felek közötti jogviszony a megbízás nélküli ügyvitel szabályainak megfelelő alkalmazásával rendezhető.

**19.4.4.** A megrendelő köteles a munkahelyet munkavégzésre alkalmas állapotban a vállalkozó rendelkezésére bocsátani, ha a munkát a megrendelő által kijelölt helyen kell elvégezni. Eszerint a munkahely akkor alkalmas a munka elvégzésére, ha **annak állapota a szerződés teljesítését nem gátolja, valamint a kitűzött alappontok és azok jegyzékének átadása megtörtént.**

**19.4.5.** A megrendelő köteles a munkát időközönként **ellenőrizni**.

A Legfelsőbb Bíróság iránymutatása szerint irányadó az a szabály is, hogy a vállalkozó nem mentesül a felelősség alól, ha a megrendelő az ellenőrzést elmulasztotta vagy nem megfelelően végezte el. Vonatkozik ez arra az esetre is, ha a műszaki ellenőr az építetővel kötött megbízási szerződés alapján járt el, s az ellenőrzési kötelezettségének nem tett megfelelő módon eleget. A műszaki ellenőrt ugyanis az építető teljesítési segédjének kell tekinteni, s eljárását úgy kell megítélni, mintha a megrendelő saját maga járt volna el.

**19.4.6.** A felek a munkavégzéssel kapcsolatos **minden lényeges adatot, körülményt és utasítást a munkahelyen vezetett naplóban kötelesek egymással közölni.**

A törvény kötelezően írja elő a felek számára az **építési napló** vezetését, amelyben a feleknek fel kell tüntetniük a munkavégzéssel kapcsolatos minden lényeges adatot, körülményt és az építető által adott utasításokat is. Az építési napló fontos bizonyítási eszköz.

A vállalkozó kérésére - szükség esetén - a megrendelő köteles a **tervek magyarázatát, a részletes kivitelezési utasítást** megadni.

**19.4.7.** A megrendelő köteles a munkát a vállalkozó értesítésében megjelölt időpontra kitűzött átadás-átvételi eljárás során megvizsgálni és a vizsgálat alapján felfedezett hiányokat, hibákat, a hibás munkarészekre eső költségvetési összegeket, valamint az érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket jegyzőkönyvben rögzíteni.

Az átadás-átvételi eljárásról jegyzőkönyvet kell felvenni, abban fel kell tüntetni a megrendelő, illetve más érdekelték által észlelt hibákat, hiányosságokat, a hibás munkarészekre eső költségvetési összeget, illetve az építető által érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket is.

**19.4.8.** Ha a megrendelő egyes munkarészeket a teljesítés előtt ideiglenes jelleggel átvesz (előzetes átadás), ezek tekintetében a kárveszély az átvétel időpontjától a megrendelőre száll át. Az előzetes átadásnak főleg olyan esetekben van gyakorlati jelentősége, amikor a létesítményen több vállalkozó dolgozik. **Az előzetes átadás nem minősül részteljesítésnek. A munkarészek átadása ilyenkor ideiglenes jelleggel történik meg.**

**19.4.9.** Határidőben teljesít a vállalkozó, ha az átadás-átvétel a szerződésben előírt határidőn belül, illetőleg határnapon megkezdődött, kivéve, ha a megrendelő a szolgáltatást nem vette át. **Késedelemmentes teljesítésnek** kell tekinteni azt, ha az átadás-átvételi eljárást a vállalkozó a teljesítési határidőn belüli időpontra vagy a teljesítési határidő utolsó határnapjára kitűzi és az átvételi eljárás ezen a napon megkezdődik. Ha a vállalkozó az átadás-átvételi eljárás kezdő időpontját a teljesítési határidő leteltét követő időpontra tűzi ki, teljesítését késedelmesnek kell tekinteni. Meg kell állapítani a kötelezett késedelmét abban az esetben, ha a megrendelő alappal tagadta meg a szolgáltatás átvételét arra hivatkozva, hogy a felajánlott teljesítés nem szerződés szerű, mert olyan jellegű, illetve volumenű hibák vannak, amelyek a létesítmény rendeltetésszerű használatát akadályozzák.

**Nem tagadható meg az átvétel** a szolgáltatás olyan jelentéktelen hibái, hiányai miatt, amelyek más hibákkal, hiányokkal összefüggésben, illetve a kijavításukkal, pótlásukkal járó munkák folytán sem akadályozzák a rendeltetésszerű használatot.

Az építési munka átvételénél a **rendeltetésszerű használhatóságot** elsősorban a törvényes kellékekhez, a szerződésben foglalt kikötésekhez, illetve az abban meghatározott használati célhoz viszonyítva kell megállapítani. A lakóépületnek (lakásnak) a műszaki átadás-átvételkor a beköltözésre, lakhatásra alkalmas állapotban kell lennie. Nem tekinthető rendeltetésszerű használatra alkalmasnak az a lakás, amelyben több kisebb jelentőségű hiba együttes előfordulása vagy a hiba javítása (pótlása) a lakás zavartalan használatát akadályozza. Ilyen esetben az épület (lakás) átvételét meg lehet tagadni.

**19.4.10.** Az átadás-átvételi eljárástól számított egy éven belül a munkát újból meg kell vizsgálni (**utófelülvizsgálati eljárás**). A megrendelő készíti elő az utófelülvizsgálati eljárást és hívja meg arra a vállalkozót. Míg az átadás-átvételi eljárás időpontját a vállalkozó tűzi ki és arról értesíti a megrendelőt, az utó-felülvizsgálati eljárásnál ez a kötelezettség fordított: a megrendelő készíti elő az utó-felülvizsgálati eljárást és ő hívja meg arra a vállalkozót.

**19.5. Szerelési szerződés** alapján a vállalkozó technológiai szerelési munka elvégzésére, a megrendelő pedig annak átvételére és díj fizetésére köteles.

**19.5.1.** Az átadás-átvétel **próbaüzemmel** történik. A próbaüzem időtartama harminc nap. A próbaüzem előtt meg kell győződni arról, hogy a berendezés a próbaüzemre alkalmas-e. Az erre vonatkozó nyilatkozatokat, továbbá a hibákat, hiányokat és a kijavításukra, pótlásukra megállapított határidőket jegyzőkönyvbe kell foglalni. A szabálynak elsődlegesen biztonsági szempontból van jelentősége, de ezzel az alkalmatlan berendezéssel végzett próbaüzem miatti felesleges költségek felmerülte is megelőzhető.

Ha a berendezés gyártása is a tevékenységi körébe tartozik, a szükséges irányító szakszemélyzetet a próbaüzem egész tartamára a vállalkozó biztosítja. A próbaüzemhez szükséges energiát, alap-, nyers- és segédanyagokat, valamint különleges műszereket a megrendelőnek kell biztosítania.

**19.6. Tervezési szerződés** alapján a vállalkozó műszaki-gazdasági tervező munka elvégzésére, a megrendelő pedig annak átvételére és díj fizetésére köteles.

Tervezési szerződésről olyan vállalkozási szerződések esetén beszélhetünk, ahol a vállalkozó kötelezettsége műszaki-gazdasági tervező munka elvégzése. A tervezési szerződés teljesítése akkor szerződésszerű, ha a korszerű műszaki követelményeknek, a hatósági előírásoknak megfelel, és a terv alapján a kivitelezés gazdaságosan megvalósítható. Ha a terv a fenti követelményeket nem elégíti ki, a szolgáltatás kieléghiányos.

A műszaki gyakorlatban alakult ki, hogy műszaki-gazdasági tervezési munka

Ø az épület, műtárgy és más építmény építéséhez, felújításához, helyreállításához, átalakításához, korszerűsítéséhez, bővítéséhez, elmozdításához, illetőleg bontásához, továbbá a tereprendezéshez és parkosításhoz szükséges műszaki tervdokumentációk készítése, ideértve a beruházással kapcsolatos általános elrendezési (beépítési) terv készítését is;

Ø az üzemi technológiai folyamatok, elrendezések, térbeli és működési kapcsolatok, üzemeltetési és létesítési szükségletek meghatározása;

Ø a gép üzemi és egyéb berendezés gyártásához, elhelyezéséhez, felújításához, korszerűsítéséhez, átalakításához, áttelepítéséhez, illetőleg bontásához szükséges műszaki tervdokumentációk készítése;

Ø a műszaki gazdasági tervezéssel kapcsolatos, ezt közvetlenül szolgáló geodéziai (terület-felmérési, földmérési) munka, talajfeltárás (talajmechanikai, geológiai, vízkutató és egyéb) munka és vizsgálat, továbbá az előtervezési művelet (adatfelvétel, vizsgálat, tanulmány, hely kijelölésével kapcsolatos tervek, beruházási javaslat, program stb.) elkészítése, valamint kisajátítási terv kidolgozása;

Ø minden egyéb vállalkozásra irányuló műszaki, gazdasági, tervezési munka (tervek felülvizsgálata, átdolgozása, helyszínre alkalmazása, honosítása stb.).

#### **19.6.1. A tervező felelőssége a tervezési hibákért**

**A tervező a minőségileg hibás tervek elkészítése miatt a hibás teljesítés folytán fennálló felelősséggel tartozik a megrendelőjével szemben. A kivitelező a tervdokumentáció - mint szolgáltatás - hibája miatt a megrendelővel szemben szerződészegési igényt nem érvényesíthet.**

Mint ahogy a kivitelezőtől az építési munkát illetően a kellő szakértelem elvárható, ezért a **kivitelező a tervező részéről elkövetett, a megfelelő teljesítést gátló, veszélyeztető körülményekről, tervhibákról a megrendelőt tájékoztatni, figyelmeztetni köteles.** Ehhez az szükséges, hogy a megrendelő (építtető, beruházó) által rendelkezésre bocsátott tervdokumentációt a szakvállalattól elvárható gondossággal vizsgálja meg. Ha ennek a kötelezettségnek nem tesz eleget, vagy olyan hibát, amelyet **kellő gondosság mellett észlelhetett volna, nem ismer fel,** vagy erről a **megrendelőt nem tájékoztatja,** ezzel a jogszabályban előírt kötelezettségét megszegi, s ezért - a **megrendelővel szemben - a kártérítési felelőssége fennáll.**

Nyilvánvaló azonban, hogy az eredendően a **hibás tervezés miatt jelentkező** - bár a kivitelező megfelelő gondossága esetén részben vagy egészben elhárítható - **létesítményhiba esetén a tervező sem mentesülhet saját hibájának a kárkövetkezményei alól.** Ilyen esetekben tehát a többek közös károkozásának szabályai az irányadóak, vagyis a **tervező és a**

**kivitelező** a hibás tervek alapján kivitelezett és ezért hibás létesítménnyel kapcsolatban a megrendelőnél keletkezett károkért **egyetemleges felelősséggel tartoznak**.

A bíróság mellőzheti az egyetemleges felelősség megállapítását, és a károkozókat közrehatásuk arányában is marasztalhatja. Ennek különösen azért van jelentősége, mert esetenként a kivitelezőnek a szükségessé vált javítási munkákat saját károkozásának mértékén túl is el kell végeznie, pl. a munkák oszthatatlansága miatt. Az sem kizárt azonban, hogy a tervezőnek kell - a javítási tervek szolgáltatásán felül teljeskörűen helytállnia, pl. a kivitelező jogutód nélküli megszűnése miatt. **Általános szabályként azonban az állapítható meg, hogy a közös károkozás következményeinek reá eső részét mindkét vállalkozónak (tervezőnek, kivitelezőnek) - közrehatása estén annak mértékéig az építtetőnek is - általában viselnie kell.**

**19.6.2.** A felek a szerződésben a **műszaki-gazdasági tervező munka fokozatos szolgáltatásában** is megállapodhatnak. A fokozatos tervszolgáltatásnak különösen nagy volumenű beruházásoknál van jelentősége. A fokozatosan szolgáltatott terveknek önállóan alkalmasnak kell lenniük a kivitelezéshez.

**19.6.3.** A felek a szerződésben **kiköthetik a kártérítési felelősség korlátozását**, ha a vállalkozó hazai viszonylatban nem ismert vagy nem alkalmazott műszaki-gazdasági megoldást tartalmazó terv készítését vállalja.

**19.6.4.** A megrendelő a tervet csak a szerződésben meghatározott célra és esetben használhatja fel, nyilvánosságra nem hozhatja. Ha a kivitelezés a terv szolgáltatásától számított három éven belül megkezdődött, a **terv hibája miatt érvényesíthető szavatossági jogok** elévülési idejének kezdete a terv alapján kivitelezett szolgáltatás teljesítésének időpontja.

A tervezési szerződés akkor megy teljesebbé, amikor a megrendelő a tervet átveszi. A tervezési munka jellegéből adódik, hogy a szolgáltatás minőségének megvizsgálása az átadáskor általában még nem lehetséges, arra csak a terv szerinti kivitelezés befejezésekor kerülhet sor. Ezért mondja ki a törvény, hogy a szavatossági jogok Ptk. 308. § (1) bekezdése szerinti elévülési ideje nem a tervezési szerződés teljesítésétől, hanem a kivitelezésre kötött szerződés teljesítésének időpontjától kezdődik. A tervező szavatossági felelősségének meghosszabbítására vonatkozó szabály - a helytállást ésszerű határidők közé szorítása érdekében - azonban csak akkor alkalmazható, ha a kivitelezés a terv átadásától számított 3 éven belül megkezdődött. Ha a kivitelezés időben megkezdődik, annak tényleges időtartama a tervező meghosszabbított szavatossági helytállását nem befolyásolja.

Ha a kivitelezés a terv szolgáltatásától számított három év után kezdődik meg, a felek megállapodhatnak abban, hogy a vállalkozó a tervet felülvizsgálja és nyilatkozik a terv kivitelezésre való alkalmasságáról vagy megváltoztatásának szükségességéről, illetve a tervet áttervezi, a megrendelő pedig díjat fizet (**korszerűségi felülvizsgálat**). Jogszabály a korszerűségi felülvizsgálatot kötelezővé teheti.

A korszerűségi felülvizsgálat alkalmas mindazoknak a körülményeknek (technikai fejlődés, változó előírások stb.) a figyelembevételére, amelyek miatt indokolt a kivitelezés megkezdésének időpontjától függővé tenni a terv hibája miatt érvényesíthető szavatossági jogok elévülésének a kezdetét. A korszerűségi felülvizsgálatra kötött szerződés létrejöttéhez szükség van arra, hogy a felülvizsgálat feltételeiben és az azért járó díjban a felek kifejezetten megállapodjanak.

Ha a korszerűségi felülvizsgálat esetén a **terv alkalmassá nyilvánításától vagy az áttervezett terv szolgáltatásától** számított három éven belül a kivitelezés megkezdődik, a

terv hibája miatt érvényesíthető szavatossági igények elévülési idejének kezdetét a terv alapján kivitelezett szolgáltatás teljesítésének időpontjától kell számítani.

**19.6. 5. A vállalkozó szavatol** azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a terv kivitelezését akadályozza vagy korlátozza.

Előfordulhat, hogy a tervező a munkavégzés során másnak a jogi oltalomban részesített szellemi alkotását használja fel munkavégzéséhez. Az ilyen felhasználáshoz köteles beszerezni a harmadik személy engedélyét, hozzájárulását, ennek hiányában jogosulatlanul alkalmazza mások megoldásait, bitorolja mások szellemi alkotását. A törvényi szabály a megrendelő érdekeinek védelmét szolgálja. Célja, hogy a megrendelő ne kerüljön olyan helyzetbe, hogy a kifizetett terv alapján a kivitelezést nem lehet a megrendelő szándékai szerint megvalósítani. **A szerződéssel kapcsolatban rendelkezésre bocsátott, jogi oltalomban részesíthető szellemi alkotások tekintetében a kutatási szerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni.**

**19.7. A kutatási szerződés** alapján a vállalkozó kutatómunka végzésére, a megrendelő pedig díj fizetésére köteles. A felek megállapodhatnak abban, hogy a díj a munka eredménytelen befejezése esetén is jár.

**19.7.1. A jogi oltalomban** részesíthető szellemi alkotásokat óvó, a szellemi alkotáshoz való jognak a védelmét szolgáló rendelkezésről van szó. A **szabályozás kétirányú** attól függően, hogy a szerződéssel kapcsolatban rendelkezésre bocsátott alkotások tekintetében a **megrendelő a rendelkezés jogát kiköti-e avagy nem.** Ettől függ, hogy a szellemi alkotást ki milyen körben jogosult felhasználni, illetve azzal melyik félnek van szabad rendelkezési joga. Mindkét esetben tilos azonban a szellemi alkotás nyilvánosságra hozatala, harmadik személlyel való közlése.

a) Ha a megrendelő a rendelkezés jogát kiköti, a vállalkozó a szellemi alkotást csak saját belső tevékenységéhez használhatja fel, nyilvánosságra nem hozhatja, harmadik személlyel nem közölheti; ilyen esetben a szellemi alkotással a megrendelő szabadon rendelkezik;

b) Ha a megrendelő a rendelkezés jogát nem köti ki, a szellemi alkotást csak saját üzemi tevékenysége körében használhatja fel, nyilvánosságra nem hozhatja, harmadik személlyel nem közölheti; ilyen esetben a szellemi alkotással a vállalkozó szabadon rendelkezik.

A megrendelő a vállalkozó szolgáltatását csak a szerződésben meghatározott célra használhatja fel, nyilvánosságra nem hozhatja.

A **vállalkozó szavatol** azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a szolgáltatás felhasználását megakadályozza vagy korlátozza. Erre a szavatosságra az eladónak a tulajdonjog átruházásáért való szavatosságára irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

**19.8. A megbízási szerződés** alapján a **megbízott köteles a rábízott ügyet ellátni, a megbízó utasításai szerint, a megbízó érdekeinek megfelelően teljesíteni, díjazás ellenében, kivéve, ha ingyenes a megbízási jellegéből adódóan.** A megbízott köteles maga személyesen eljárni, azonban igénybe veheti más személy közreműködését, ha ehhez a megbízó hozzájárult, vagy ez a megbízási jellegével együtt jár. A megbízott ezen személyért úgy felel, mintha a rábízott ügyet maga látta volna el. Amennyiben a megbízó károsodástól való megóvása érdekében történik más személy közreműködése, ez esetben nem felelős az igénybevett személyért, ha bizonyítja, hogy e személy kiválasztása, utasításokkal való ellátása és ellenőrzése terén úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható

/ vállalkozásnál az alvállalkozó igénybevétele esetén ilyen kimentésnek nincs lehetősége/. Ugyanezen szabály érvényesül akkor is, ha a megbízó jelölte ki a megbízott által igénybevett személyt. A megbízói utasítás tekintetében a vállalkozásra vonatkozó szabályok az irányadók. **A megbízott a díjat akkor is követelheti, ha eljárása eredményre nem vezetett, kivéve, ha a megbízó bizonyítja, hogy az eredmény részben vagy egészben olyan okból maradt el, amelyért a megbízott felelős.** A díj a szerződés megszűnéskor esedékes. A szerződés megszűnésekor a megbízott köteles elszámolni, melynek során az ügy ellátásával felmerült valamennyi költség a megbízót terheli, a **megbízott a költség előlegezésre nem köteles.** A megbízottat zálogjog illeti meg a megbízónak azon vagyontárgyain, melyek a megbízás keretein belül a birtokába kerültek, mindez a megbízotti díj és költség követelések erejéig áll fenn.

A fentiek és a vállalkozási szerződésre vonatkozó szabályok ismeretében egyértelműnek mutatkozik, hogy a megbízás kifejezetten egy ügy ellátására vonatkozik, függetlenül attól, hogy a megbízó szemszögéből milyen eredménnyel fejeződött be az ügy ellátása, míg a vállalkozás egy meghatározott mű létrehozására irányul, tehát a megrendelő számára mindenképpen a szerződésben meghatározott eredményt kell létrehoznia a vállalkozónak. Természetesen a díjazás is ennek megfelelően alakul, a megbízás eredményétől függetlenül jár a megbízási díj, míg a vállalkozó számára a vállalkozói díj csak a mű létrehozását követően jár.

Előfordul gyakran, hogy valaki valamely ügyben más helyett eljár anélkül, hogy arra megbízás alapján vagy egyébként jogosult volna, az ügyet úgy kell ellátnia, amint azt annak érdeke és feltehető akarata megkívánja, akinek a javára beavatkozott.

**20. 1. A hibás teljesítésnek az olyan teljesítés tekinthető, amelyik a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban, vagy a szerződésben meghatározott követelményeknek (kellékhány). A kötelezett akkor teljesít szerződésszerűen, ha a szolgáltatás alkalmas a szerződésben meghatározott célra.** Ebből következik, hogy **hibás teljesítésnek minősül** ezért minden olyan szolgáltatás, amely ezen cél megvalósítására **alkalmatlan.**

A hiba egyaránt lehet jogi és materiális.

Ø **Jogi hibáról** abban az esetben van szó, ha a jogosult nem szerzi meg azokat a jogokat, amelyek őt a szerződés alapján megilletnék (például másnak a dolgon fennálló joga korlátozza a jogosult jogszerzését), ezért a szolgáltató **jogszavatossággal tartozik.**

Ø **Materiális hibáról** beszélünk abban az esetben, ha a **szolgáltatás mennyiségileg vagy minőségileg hibás** (a jogosult kevesebb, vagy rosszabb minőségű dolgot szolgáltat a szerződésben vagy jogszabályban meghatározottnál), ezért a szolgáltató **kellékszavatossággal tartozik.** Mennyiségi hiba esetén azonban a hibás teljesítés szabályai kizárólag nem osztható dolgok esetén alkalmazhatóak. Hibás teljesítésről van szó abban az esetben is, ha a kötelezett **elmulasztja a jogosultat tájékoztatni** a szolgáltatás használatához szükséges információkról, például ha a szükséges használati utasítást nem adja át. A **csökkentett értékű és csökkentett áron értékesített termékért, a használt termékért is fennáll a kellékszavatosság, amennyiben az nem felel meg a szerződéssel elérni kívánt célnak vagy a rendeltetésszerű használat követelményeinek.**

A hibás teljesítés tényének megállapítása csak akkor jár együtt szavatossági helytállással, ha a **szolgáltatás a teljesítés időpontjában volt hibás.**

A hibás teljesítés **jogkövetkezményei két csoportba sorolhatók:**

az egyik a felróhatóságtól független kötelezettséggel járó **kellékszavatosság,**

a másik a vétkességen alapuló **kártérítés**.

A hibás teljesítés következtében fennálló felelősség új szabályai szerint **mentesülésre három esetben kerülhet sor:**

- a) **ha a hibát a jogosult a szerződéskötés időpontjában ismerte;**
- b) **ha a hibát a jogosultnak a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett;**
- c) **ha a hiba a jogosult által adott anyag hibájára vezethető vissza, és a kötelezett az anyag alkalmatlanságára a jogosultat figyelmeztette.**

A bizonyítás a kötelezettet terheli.

### **Hibás teljesítés esetén a jogosult**

a) elsősorban - **választása szerint** - **kijavítást vagy kicserélést követelhet**, kivéve, ha a választott szavatossági igény teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettek a másik szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatott dolog hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát, és a szavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott kényelmetlenséget;

b) ha sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joga, vagy ha a kötelezett a kijavítást, illetve a kicserélést nem vállalta, vagy e kötelezettségének nem tud eleget tenni - **választása szerint** - megfelelő **árleszállítást igényelhet** vagy **elállhat a szerződéstől. Jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye.**

## **20.2. A szavatossági jogok**

A hibátlan teljesítés biztosítása érdekében a törvény **négyféle szavatossági jogot** nevesít: a **kijavítást, a kicserélést, az árleszállítást, valamint a jogosultnak a szerződéstől elállásra** is lehetőséget ad.

A **szavatossági igények közül a jogosult választhat**. A jogosult választási joga azonban **főszabályként csak az azonos szinten szabályozott szavatossági jogok között áll fenn** (pl. a jogosult szabadon dönthet, hogy kijavítást vagy kicserélést kér-e, de nem választhatja az elállást vagy az árleszállítást).

Az 1999/44/EK irányelv a közösségi minimum-szabályok körében - kötelező erővel - egységes rendszert állított fel a fogyasztót megillető szavatossági jogok tekintetében a fentebb már részletezettek szerint e szerződésfajtaát illetően.

Az **első lépcsőben** a jogosult **kijavítást vagy kicserélést** kérhet.

Az **árleszállítás, illetve a szerződéstől elállás joga a második lépcsőben** érvényesíthető jog. E jogok közül a jogosult azonban **csak két esetben választhat**.

Így akkor,

Ø ha az első lépcsőben nevesített jogok egyikének érvényesítésére sincs joga, azaz sem kijavítást, sem kicserélést nem kérhet.

Ø Ha azonban kijavítás vagy kicserélés szavatossági jogként érvényesíthető, a jogosult akkor élhet a második lépcsőben szabályozott valamelyik jogával, ha az első lépcsőben érvényesített jog teljesítését a kötelezett nem vállalta, vagy annak nem tud eleget tenni.

A törvényi rangsorra vonatkozó szabály diszpozitív jellegű, azaz a **felek a szerződésben attól eltérően rendelkezhetnek**. Az eltérést a törvény **egy esetben zárja ki**. Amikor is a fogyasztói szerződések esetében azt az eltérést nyilvánítja semmissé, amely e **törvényi sorrendtől a fogyasztó hátrányára tér el**.

A 2003. július 1-jétől hatályos törvényi szabály a szavatossági jogok **második lépcsőjében** helyezte el az árleszállítást (és az elállást). **E szavatossági jogok közül a jogosult az alábbi két feltétel valamelyikének megléte esetén választhat. Így akkor,**



Ø ha kijavítást vagy kicserélést a választott igény teljesítésének lehetetlensége miatt, vagy azért nem kérhet, mert az más szavatossági jog érvényesítéséhez viszonyítva a kötelezettre aránytalan teherrel járna.

Ø Ha a jogosult jogszerűen követelheti a kijavítást vagy kicserélést, de azt a kötelezett

a) nem vállalja,

b) vállalja ugyan, de nem végzi el, vagy

c) vállalja azt, de annak nem tud megfelelő határidőn belül, vagy a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül eleget tenni.

A jogosult a **választott szavatossági jogáról másikra térhet át**. Az áttéréssel okozott kárt köteles a kötelezettnek megtéríteni, kivéve, ha az áttérésre a kötelezett magatartása adott okot, vagy az áttérés egyébként indokolt volt.

A **kifogásközlés** szabályai. A 2002. évi XXXVI. törvény enyhített e tekintetben a korábban hatályos szabályokon. Míg a módosítást megelőzően a jogosult haladéktalanul köteles volt kifogását jelezni, addig 2003-tól ezt a **körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül köteles megtenni**. A törvény **fogyasztói szerződések** esetén kógens jelleggel állapít meg **kéthónapos határidőt**, amelyen belül a kifogásközlés időben megtettnek minősül. A törvényi szabály alapján fogyasztói szerződés esetén is indokolhatnak az adott eset körülményei hosszabb kellő időt, mint két hónap. Ha azonban e körülmények alapján a kellő idő rövidebb lenne, mint két hónap, a fogyasztónak e szabály erejénél fogva két hónap mindenképpen rendelkezésére áll arra, hogy a kifogást közölje.

A **szállítási szerződések** körében szigorúbb szabályt tartalmaz, hiszen nem változott az az előírás, mely szerint a megrendelő az **észlelt minőségi hibát annak felfedezése után a szállítóval haladéktalanul közölni és egyben szavatossági igényét megjelölni köteles**.

A késedelmes kifogás-közlés folytán a jogosult nem veszti el a hibás teljesítésből eredő jogai gyakorlásának lehetőségét, azaz a késedelem nem jár jogvesztéssel. De a késedelem nem marad következmény nélkül, mert ez esetben a **jogosult a késedelmes közléssel okozott károk megtérítésére köteles**. A kártérítés a szerződésen kívül okozott károkért fennálló felelősség szabályainak megfelelő alkalmazásával állapítható meg. A törvény a **kifogás tartalmát** illetően nem tartalmaz külön rendelkezést, a gyakorlat azonban kimunkálta az e körbe eső elvárásokat. Eszerint nem szükséges a kifogásban pontosan felsorolni a hiba helyét, és teljes részletességgel megjelölni annak okait, elegendő azoknak a tényeknek a felsorolására szorítkozni, amelyekből alaposan következtetni lehet a hibás működésre vagy az alkalmatlanságra.

Általános szabály, hogy a **jogosult a teljesítés időpontjától számított hat hónapos elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági jogait**. Ha a dolog használhatóságának legkisebb időtartamát hatósági előírás vagy kötelező műszaki előírás határozza meg (**kötelező alkalmassági idő**), és ez **hat hónapnál rövidebb, az igény érvényesítésére ez a határidő irányadó**.

Fogyasztói szerződés esetében a **fogyasztó a teljesítés időpontjától számított kétéves elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági igényét**. Az ennél **rövidebb elévülési határidőt megállapító kikötés semmis**. Ha a fogyasztói szerződés tárgya **használt dolog**, a felek rövidebb határidőben is megállapodhatnak, **egy évnél rövidebb elévülési határidő azonban ebben az esetben sem köthető ki**.

Az elévülési határidőt a teljesítéstől kell számítani.

**A szavatossági igény érvényesítése alatt a gyakorlat nem a kifogás közlését, hanem a hibás teljesítésből származó igénynek a bíróság előtti érvényesítését érti.**

Ha a jogosult igényét **menthető okból nem tudja érvényesíteni**, így különösen, ha a hiba a jellegénél vagy a dolog természeténél fogva a törvényben meghatározott határidőn belül **nem**

volt felismerhető, a szavatossági jogok érvényesítésének határideje a **teljesítés időpontjától számított egy év, tartós használatra rendelt dolog esetében három év. Ha a kötelező alkalmassági idő három évnél hosszabb, az igény érvényesítésére ez a határidő az irányadó.** E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár. Fogyasztói szerződésben az Ptk. szerint megállapított hároméves határidőnél rövidebb határidő kikötése semmis.

A **gazdálkodó szervezetek közötti vállalkozási szerződések hibás teljesítése** esetén az **árleszállítás alapja a szolgáltatás ellenértéke**, ha azonban a hiba a szolgáltatás egészének rendeltetészerű használatát nem akadályozza, **a hibás rész értéke**. Az árleszállítás megállapításánál a bíróságnak arra kell törekednie, hogy a megbomlott értékegyensúly az ellenszolgáltatás csökkentésével helyreálljon. Ha a kötelezett a hiba kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja vagy nem végzi el, a jogosult a hiba kijavításának várható költségét akkor is követelheti, ha a kijavítás még nem történt meg. Ilyen esetben a **kötelezettet a kijavítás előrelátható indokolt költségeiben kell marasztalni**. Az összeg meghatározásánál az az irányadó, hogy a kijavítás a jogosultnak milyen indokolt költséget okoz. A bíróság a kötelezett kérelme alapján a jogosult hozzájárulása hiányában javítás helyett nem hozhat a kötelezettet árleszállítás, illetve javítási költség megfizetésére marasztaló határozatot.

Nemegyszer előfordul, hogy a szerződés alapján szolgáltatott dolog hibája a szavatossági jogok érvényesítésére megszabott **elévülési határidő későbbi szakában vagy esetleg az elévülési határidő lejárta után jelentkezik, vagy pedig egyéb menthető ok gátolja a jogosultat az igénye érvényesítésében.** A **jogosult** tehát az említett esetekben a **szavatossági igényét az akadály megszűnésétől számított három hónapon belül akkor is érvényesítheti, ha az elévülési idő már eltelt vagy abból három hónapnál kevesebb idő van hátra.**

A szavatosság alól a kötelezett nem mentheti ki magát annak bizonyításával, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható; a kártérítési felelősség alól viszont ezen a címen kimentésnek van helye.

A hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése iránti igényre a szavatossági határidők nem vonatkoznak, az ilyen igényt az általános elévülési időn (öt év) belül lehet érvényesíteni az elévülésre vonatkozó általános szabályok szerint. Ilyenkor azonban nem hárítható át a kötelezetre az a kár, amely a késedelmes igényérvényesítés következménye (pl. időközi állagromlás).

### 20.3. Garancia avagy jótállás

A Ptk. a jótállás jogintézményét szerződésbiztosító mellékkötelezettségként ismeri, bár a gyakorlatban szinte kizárólag a hibás teljesítés orvoslásának egyik eszköze. Amikor a köznyelv garanciáról beszél jogi értelemben a jótállást kell alatt érteni.

**Aki a szerződés hibátlan teljesítéséért szerződés vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, ennek időtartama alatt a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. A jótállás a jogosultnak a törvényből eredő jogait nem érinti.**

A jótállás lehet:

- Ø **kötelező (törvényi) jótállás** - jogszabály írja elő kötelezően,
- Ø **szerződésen alapuló jótállás** - a kötelezettet a jótállási kötelezettségét szerződés keletkezteti,
- Ø végezetül a szolgáltatásra vonatkozó **reklámban** foglalt feltételek szerint terheli.

Fogyasztói szerződés esetében a **jótállási nyilatkozatnak** tartalmaznia kell a jótállás kötelezettjének nevét és címét, a jótállás tartalmát, időtartamát, területi hatályát és a belőle

eredő jogok érvényesítésének módját; utalni kell továbbá arra, hogy a jótállás a fogyasztónak a törvényből eredő jogait nem érinti. A jótállási nyilatkozatot a fogyasztó kérésére írásban vagy más maradandó eszközzel rögzíteni kell, és a fogyasztó rendelkezésére kell bocsátani. Jótállást kötelezően előíró jogszabály a jótállási nyilatkozatra vonatkozóan további követelményeket állapíthat meg. Az e feltételek nemteljesülése nem érinti a jótállási kötelezettségvállalás érvényességét.

**A jogosult a jótállási határidő alatt bármikor közölheti kifogását a kötelezettel.**

A törvénynek a szavatossági jogok gyakorlására vonatkozó szabályait a jótállási jogok gyakorlásánál megfelelően alkalmazni kell. A kötelező jótállás esetén a javítási határidő 15 nap, amelynek eredménytelen letelte esetén a jogosult - további érdekmúlás bizonyítása nélkül - elállási jogát gyakorolhatja. A jótállás a hibás teljesítés valamennyi jogkövetkezményére kiterjed és szigorúbb helytállási kötelezettség elvállalását jelenti.

A fentiekből is következik, hogy jótállás lényegi eleme, hogy a jótállásra kötelezett a jótállás időtartama alatt a hibás teljesítésért való felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. A mentesülésre kizárólag a törvényben szabályozott ok esetén kerülhet sor, más indokra hivatkozással a mentesülés kizárt. A felelősség szempontjából nem az a mérvadó, hogy a jótállási határidő alatt a hiba mikor jelentkezik, mikor válik felismerhetővé, hanem az, hogy a hiba oka a teljesítés után, vagy az előtt keletkezett-e. Ennek megfelelően a Ptk. 283. § (2) bekezdése külön is kimondja, hogy **nem terheli a jogosultat a megvizsgálás kötelezettsége azon tulajdonságok tekintetében, amelyekre a jótállás vonatkozik.**

**A kimentés körében a bizonyítás a kötelezettet terheli.**

A jótállás a felek megállapodásán vagy jogszabályon alapul. Kötelező jótállást ír elő például a 151/2003. (IX. 22.) Korm. rendelet, a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet és a 249/2004. (VIII. 27.) Korm. rendelet ( jelen Rész 1. sz. melléklete tartalmazza ). Ezen jogszabályok a jótállás legrövidebb időtartamát is meghatározzák, és a jótállási nyilatkozatra vonatkozóan külön szabályokat állapítanak meg (jótállási jegy).

**A jótállási kötelezettséggel kapcsolatos szerződést a törvény nem köti alakszerűséghez, e kérdésben tehát a felek megállapodhatnak írásban, szóban, illetve ráutaló magatartással is.**

Nincs akadálya annak sem, hogy jogszabály által előírt **kötelező jótállás esetén a felek e tárgyban külön megállapodjanak, mégpedig a jogszabályban előírtnál a kötelezettre terheőbb jótállási feltételekben.**

A jótállás alapján a **jogosult a szavatossági jogokkal azonos igényt érvényesíthet:** így kérhet kijavítást, árleszállítást, kicserélést, újbóli elvégzést, a javítási költség megfizetését, és elállási jogot gyakorolhat. **Amennyiben a felek szerződésben kötik ki a jótállást, azonban a jótállási jogok tekintetében nem állapodnak meg, úgy a jogosult ugyanazokat a jogokat érvényesítheti, mint szavatosság esetén.** Amennyiben azonban a felek ezen jogok közül például csak a kijavítást, vagy csak az árleszállítást jelölik meg, úgy hibás teljesítés esetén a jogosult jótállás alapján kizárólag ilyen jogot érvényesíthet a kötelezettel szemben, mást nem. Arra azonban joga van, hogy ezt az igényét a kellékszavatosságra vonatkozó szabályok alapján érvényesítse. Ugyanez vonatkozik arra az esetre, ha a szerződés szerint valamely hibára a jótállás nem terjed ki. Fogyasztói szerződések esetén a 49/2003. (VII. 30.) GKM rendelet speciális szabályokat állapít meg a szavatossági és a jótállási igények érvényesítésére. E rendelet tartalmazza a fogyasztói szerződés megkötése bizonyításának, a kifogásról szóló jegyzőkönyvnek és az áruátvételi elismervénynek a szabályait.

Ugyancsak irányadó jótállás esetére a Ptk. 309. § (2) bekezdésében foglalt azon szabály is, miszerint a dolog kicserélése vagy elállás esetén a jogosult nem köteles a dolognak azt az értékcsökkenését megtéríteni, ami a rendeltetésszerű használat következménye.

Ha a felek a jótállási kötelezettséget **szerződésben rögzítik, úgy a jogosultat illeti meg a választás joga, hogy igényeit a jótállási feltételek szerint, vagy a kellékszavatosságra irányadó szabályok szerint érvényesíti-e.** Amennyiben a jogosult a jótállási igény érvényesítését választja, a kötelezett eredménnyel nem hivatkozhat a szavatossági határidők elévülésére a jótállási határidőn belül.

Amennyiben a kötelező jótállásra irányadó jótállási idő eltelik és a dolog használhatóságának legkisebb időtartamát hatósági előírás, szabvány vagy kötelező műszaki előírás határozza meg, a jogosult a hiba felismerésétől számított 3 hónapon belül kellékszavatossági igényt érvényesíthet. Ezt viszont csak a vele szerződő partnerrel szemben teheti.

Ha a jogosultat a hibás teljesítéssel kapcsolatban kár éri, ez iránti igényét az általános elévülési időn belül, tehát öt éven belül érvényesítheti. Amennyiben a károsult és a károkozó között nincs szerződéses kapcsolat, a hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése iránt a károsult a károkozóval szemben az általános polgári jogi kártérítési feltételek szerint érvényesíthet kárigényt az általános elévülési időn belül.

#### **20.4. A szavatosság és a jótállás elhatárolásának kérdései**

A felvetett kérdés megválaszolásához azt kell megvizsgálni, hogyan alakul a bizonyítási teher hibás teljesítésnél. A bizonyítási teher főszabálya hibás teljesítésnél az, hogy a hibás teljesítés tényét, az ezt állító jogosultnak kell bizonyítania. A hibás teljesítésből eredő jogait érvényesítő **jogosultat terheli tehát a bizonyítási kötelezettség** a tekintetben, hogy a hiba oka a teljesítés időpontjában a szolgáltatott dologban megvolt. A releváns időpont a szerződés teljesítése: **kötelezettnek ugyanis azt kell szavatolnia, hogy a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában megfelel a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.**

**A hibás teljesítésért való felelősség szabályai nem általában a minőséghibát, hanem a konkrét szerződés hibás teljesítését szankcionálják.**

**A vélelem természetesen az, hogy a jogosult a szerződés alapján kifogástalan, hibátlan szolgáltatáshoz kívánt jutni.** Ha a jogosult bizonyította, hogy a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában köznapi értelemben hibás volt, akkor ezzel szemben már a kötelezettet terheli az ellenbizonyítás; neki kell bizonyítania, hogy a felek szerződési akarata eleve hibás dolog szolgáltatására irányult, hiszen a jogosult a dolog hibájának az ismeretében kötötte meg a szerződést. Ezzel a kötelezett lényegében azt bizonyítja, hogy a szolgáltatás köznapi értelemben vett hibája ellenére a szerződés tartalmának megfelelő teljesítés történt, vagyis jogi értelemben nincs hibás teljesítés.

A **jótállás** a szavatosság és a kártérítés mellett a hibás teljesítés harmadik jogkövetkezménye. A Ptk. a jótállást mégsem a hibás teljesítés körében, hanem a szerződést biztosító mellékkötelezettségek között szabályozza, abból kiindulva, hogy jótállás alapján nemcsak hibás teljesítésért, hanem elvileg bármely szerződésszegésért fennállhat a kötelezett felelőssége. A gyakorlatban azonban a jótállás szinte kizárólag a hibás teljesítés orvoslásának az eszköze. A 2002. évi XXXVI. törvény erre figyelemmel már úgy módosította a Ptk. 248. §-át, hogy a **jótállásra köteles felelőssége „a szerződés hibátlan teljesítéséért” áll fenn**, a jogintézmény Ptk.-n belüli elhelyezkedésén azonban nem változtatott. A készülő új Ptk. azonban már várhatóan a hibás teljesítés egyik jogkövetkezményeként fogja szabályozni a jótállást.

A **jótállás a szavatossághoz képest szigorúbb felelősség**, ami abban nyilvánul meg, hogy a **bizonyítási teher fordított: a jótállási idő alatt észlelt - és kifogásként a kötelezettel közölt - hiba esetén ugyanis a törvényi vélelem az, hogy a hiba már a teljesítés időpontjában megvolt.** A jótállási idő alatt **tehát a kötelezettnek kell kimentenie magát** annak bizonyításával, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. Ahogy a törvény módosításhoz fűzött miniszteri indokolás fogalmaz: „**a jótállás sajátos többletteher a kötelezett oldalán a vállalt, illetve jogszabály által előírt határidőn belül...**”. Jótállási kötelezettség alapulhat jogszabályon (**kötelező jótállás**): ilyen jogszabály a 151/2003. (IX. 22.) Korm. r. az egyes tartós fogyasztási cikkekre vonatkozó kötelező jótállásról, valamint a 181/2003. (XI. 5.) Korm. r. a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról. A jótállási kötelezettség másik esetköre az **önként vállalt jótállás**, amely az eddigieknek megfelelően alapulhat szerződésen, valamint új lehetőségként „**a szolgáltatásra vonatkozó reklámban foglalt feltételek**”-en, vagyis egyoldalú jognyilatkozaton. A **fordított bizonyítási teher törvényi szabályán túlmenően a jótállás tartalmát** (pl. időtartamát, a jótállási jogokat, azok érvényesíthetőségének feltételeit stb.) **alapvetően a jogszabály vagy a jótállási kötelezettséget keletkeztető szerződés, reklám határozza meg, eltérő meghatározottság hiányában pedig a szavatossági jogok képezik a jótállás tartalmát is.**

A **jótállás tehát nem zárhatja el a jogosultat sem a szavatossági igények, sem pedig a kártérítési igények érvényesítésétől.** Mivel a jótállás tartalma nem feltétlenül esik egybe a törvény szerinti szavatosság tartalmával, elképzelhető, hogy a jogosult a jótállási idő alatt is szavatosság alapján kíván jogot érvényesíteni, továbbá az sem kizárt, hogy a hibás teljesítéssel okozott többletkárok megtérítését kéri. A jogosultat tehát teljes körű választási jog illeti meg, hogy igényét jótállás vagy szavatosság címén érvényesítse-e.

## VI. Fejezet

### Munkaviszony

#### 21. Munkajogi szabályok a Munka Törvénykönyvéről szóló többszörösen módosított 1992. évi XXII. törvény alapján

**21.1.** A munkáltató, az üzemi tanács és a munkavállaló a jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során **köteles együttműködni.** A munkáltató a munkavállalóra vonatkozó tény, adatot, véleményt harmadik személlyel csak törvényben meghatározott esetben vagy a **munkavállaló hozzájárulásával közölhet.** A munkavállaló a munkaviszony fennállása alatt - kivéve, ha erre jogszabály feljogosítja - **nem tanúsíthat olyan magatartást, amellyel munkáltatója jogos gazdasági érdekeit veszélyeztetné.** A munkaviszony megszűnését követően e meghatározott kötelezettség a munkavállalót csak ilyen tartalmú, megfelelő ellenérték fejében kötött **megállapodás alapján és legfeljebb három évig terhelheti.** Ennek további feltétele, hogy a munkaviszonyt a munkavállaló rendes felmondással, illetőleg a munkáltató rendkívüli felmondással szüntesse meg. E megállapodásra a polgári jog szabályai irányadók. Az e törvényben meghatározott **jogokat és kötelezettségeket rendeltetésüknek megfelelően kell gyakorolni,** illetőleg teljesíteni. A jog gyakorlása különösen akkor nem rendeltetészerű, ha az mások jogos érdekének csorbítására, érdekérvényesítési lehetőségének korlátozására, zaklatására, véleménynyilvánításának elfojtására irányul, vagy erre vezet. A munkaviszonnyal kapcsolatosan **tilos hátrányos megkülönböztetést** alkalmazni a munkavállalók között nemük, koruk, nemzetiségük, fajuk, származásuk, vallásuk, politikai meggyőződésük, munkavállalói érdekképviseleti

szervezethez való tartozásuk, vagy ezzel összefüggő tevékenységük, továbbá minden egyéb, a munkaviszonnyal össze nem függő körülmény miatt. Nem minősül hátrányos megkülönböztetésnek a munka jellegéből vagy természetéből egyértelműen következő megkülönböztetés.

**21.2.** A munkaviszonnyal kapcsolatos nyilatkozatokat - ha munkaviszonyra vonatkozó szabály eltérően nem rendelkezik - alaki kötöttség nélkül lehet megtenni. A munkavállaló kérésére a nyilatkozatot akkor is írásba kell foglalni, ha az egyébként nem kötelező. Az alaki kötöttség megsértésével tett nyilatkozat érvénytelen. A munkáltató írásbeli intézkedését köteles megindokolni, ha az ellen a munkavállaló jogorvoslatot kezdeményezhet. Ebben az esetben a jogorvoslat módjáról és határidejéről a munkavállalót ki kell oktatni.

Az írásbeli nyilatkozat akkor tekinthető közöltnek, ha azt az érdekeltnek vagy az átvételre jogosult személynek adják át. A közlés akkor is hatályos, ha az átvételt az érdekelt megtagadja vagy szándékosan megakadályozza; erről jegyzőkönyvet kell felvenni.

**21.3.** A **megállapodás megtámadható**, ha a fél annak megkötésekor lényeges tényben vagy körülményben tévedett, feltéve, ha tévedését a másik fél okozta vagy azt felismerhette, illetőleg, ha mindkét fél ugyanabban a téves feltevésben volt. **Megtámadható** a nyilatkozat akkor is, ha annak megtételére a felet jogellenes fenyegetéssel vették rá, megtámadhatja az, akit megfélemlítettek, a nyilatkozat megtételére jogellenes fenyegetéssel vették rá, illetőleg az, aki téves feltevésben volt. A megtámadás határideje **harminc nap**, amely a tévedés vagy a megfélemlítés felismerésétől, illetve jogellenes fenyegetés esetén a kényszerhelyzet megszűnésétől kezdődik. A megtámadási határidőre az elévülés szabályai megfelelően irányadók azzal, hogy **hat hónap elteltével** a megtámadás joga **nem gyakorolható**. A megtámadást a meghatározott határidőn belül írásban kell a másik féllel közölni. Ezt követően az eljárásra a munkaügyi jogvita intézésének szabályai az irányadók.

**21.4.** **Semmis az a megállapodás**, amely munkaviszonyra vonatkozó szabályba, vagy egyébként jogszabályba ütközik. Ha a semmisség a felek és a közérdek sérelme nélkül rövid időn belül nem orvosolható, a semmisséget hivatalból kell figyelembe venni.

**21.5.** A munkaviszonnyal kapcsolatos igény **három év alatt évül el**. A bűncselekménnyel okozott kárért fennálló felelősség öt év, ha pedig a büntethetőség elévülési ideje ennél hosszabb, ennek megfelelő idő alatt évül el. Az igény elévülése az esedékessé válástól kezdődik.

**21.6.** A **munkaviszony alanyai a munkáltató és a munkavállaló**. Munkaviszonyba **munkavállalóként** - ha e törvény kivételt nem tesz - az léphet, aki a tankötelezettségét teljesítette. Munkaviszonyt létesíthet a tizenegyedik életévét betöltött

a) tanuló, ha tankötelezettségét a felnőttek iskolai rendszerű oktatásában vagy iskolarendszeren kívüli oktatásban való részvétellel teljesíti;

b) az alap-, illetve középfokú nevelési oktatási intézmény nappali tagozatán tanulmányokat folytató tanuló az iskolai szünet alatt, továbbá

c) az a személy, akinek tankötelezettsége felmentés folytán megszűnt.

**Munkáltató** az lehet, aki jogképes. A munkáltató köteles a munkavállalóval közölni, hogy a munkaviszonyból eredő munkáltatói jogokat és kötelezettségeket (**munkáltatói jogkör**) mely szerv vagy személy gyakorolja, illetve teljesíti. Ha a munkáltatói jogkört nem az arra jogosított szerv, illetőleg személy gyakorolta, eljárása érvénytelen, kivéve, ha a munkavállaló a körülményekből alappal következtethetett az eljáró személy (szerv) jogosultságára.

**21.7.** A **munkaviszony** - ha törvény másként nem rendelkezik - **munkaszerződéssel jön létre**. A munkaszerződés kollektív szerződéssel ellentétben nem állhat, kivéve, ha a munkavállalóra kedvezőbb feltételt állapít meg. A munkaszerződésben meg kell határozni a munkavállaló **személyi alpbérét, munkakörét és a munkavégzés helyét**. A felek ezen túlmenően más kérdésekben is megállapodhatnak. A munkaszerződést - az öt napot meg nem haladó időtartamú munkaviszonyt kivéve - **írásba kell foglalni. Az írásbafoglalás elmulasztása miatti érvénytelenségre csak a munkavállaló, és a munkába állását követő harminc napon belül hivatkozhat.**

A munkavállalótól csak olyan nyilatkozat megtétele vagy adatlap kitöltése kérhető, illetve vele szemben csak olyan alkalmassági vizsgálat alkalmazható, amely személyiségi jogait nem sérti, és a munkaviszony létesítése szempontjából lényeges tájékoztatást nyújthat.

A **munkaviszony kezdete** a munkába lépés napja. A munkába lépés napját a felek a munkaszerződésben határozzák meg. Erre vonatkozó megállapodás hiányában a munkaszerződés megkötését követő munkanapon kell a munkavállalót munkába állítani. Eltérő megállapodás hiányában a **munkaviszony határozatlan időtartamra** jön létre. A **határozott idejű munkaviszony** időtartamát naptárilag, illetve más alkalmas módon kell meghatározni. Ennek időtartama - az újabb munkaviszony létesítését is ideértve - az öt évet nem haladhatja meg, ettől érvényesen eltérni nem lehet. A határozott idejű munkaviszony határozatlan idejűvé alakul, ha a munkavállaló az időtartam lejártát követően legalább egy munkanapot, közvetlen vezetője tudtával tovább dolgozik. A harmincnapos vagy ennél rövidebb időre létesített munkaviszony azonban ilyen esetben csak annyi idővel hosszabbodik meg, amilyen időtartamra eredetileg létrehozták. E szabályok nem vonatkoznak a választással keletkezett munkaviszonyra.

A munkaszerződésben, a munkaviszony létesítésekor próbaidő is kiköthető.

**21.8.** A **próbaidő** tartama harminc nap. Kollektív szerződés, illetve a felek ennél rövidebb vagy hosszabb, de legfeljebb három hónapig terjedő próbaidőt is megállapíthatnak. A próbaidő meghosszabbítása tilos, ettől érvényesen eltérni nem lehet. A próbaidő alatt a munkaviszonyt bármelyik fél azonnali hatállyal megszüntetheti.

**21.9.** A munkáltató és a munkavállaló a **munkaszerződést csak közös megegyezéssel módosíthatja**. Kollektív szerződés a munkaszerződést a munkavállaló hátrányára nem módosíthatja.

**21.10. A munkaviszony megszûnik:**

- a) a munkavállaló halálával,
- b) a munkáltató jogutód nélküli megszûnésével,
- c) a határozott idő lejártával.

**21.10.1. A munkaviszony megszüntethető:**

- a) a munkáltató és a munkavállaló közös megegyezésével;
- b) rendes felmondással;
- c) rendkívüli felmondással;
- d) azonnali hatállyal a próbaidő alatt.

A munkaviszony megszüntetésére irányuló megállapodást, illetve nyilatkozatokat írásba kell foglalni.

A **határozott időre szóló munkaviszony** csak közös megegyezéssel vagy rendkívüli felmondással, illetőleg próbaidő kikötése esetén azonnali hatállyal szüntethető meg. Eltérően is megszüntetheti a munkáltató a **határozott időre** alkalmazott munkavállaló munkaviszonyát, ha a határozott időből még hátralévő időre jutó átlagkeresetét a munkavállaló részére előre megfizeti.

**21.10.2. A határozatlan idejű munkaviszonyt** mind a **munkavállaló, mind a munkáltató felmondással megszüntetheti**, ettől érvényesen eltérni nem lehet. A munkáltató **köteles felmondását megindokolni**.

A **munkáltató nem szüntetheti meg rendes felmondással a munkaviszonyt** az alábbiakban meghatározott időtartam, valamint az azt követő harminc nap alatt:

- a) a betegség miatti keresőképtelenség, legfeljebb azonban a betegszabadság lejártát követő egy év, gümőkóros megbetegedés esetén két év, továbbá az üzemi baleset vagy foglalkozási megbetegedés miatti keresőképtelenség alatt a táppénzre való jogosultság teljes ideje;
- b) a beteg gyermek ápolására táppénzes állományba helyezés, vagy ilyen célból, illetőleg a közeli hozzátartozó otthoni ápolása vagy gondozása céljából kapott fizetés nélküli szabadság;
- c) a terhesség, a szülést követő hatodik hónap vége, valamint a gyermek gondozása céljára kapott fizetés nélküli szabadság;
- d) a sor- vagy tartalékos katonai szolgálatnak a behívóparancs, a polgári szolgálatnak a teljesítésre vonatkozó felhívás kézhezvételétől számított időtartama.

A munkáltató **csak különösen indokolt esetben szüntetheti** meg rendes felmondással a munkavállaló munkaviszonyát az öregségi nyugdíjra való jogosultság megszerzését megelőző öt éven belül.

A fenti felmondási tilalmak fennállása szempontjából a felmondás közlésének időpontja az irányadó. Ha azonban a felmondást már a felmondási idő kezdete előtt közlik, a felmondási idő kezdetének időpontja az irányadó.

A felmondási tilalmak nem vonatkoznak az öregségi vagy a rokkantsági nyugdíjra jogosult munkavállaló munkaviszonyának és a további munkaviszonynak a felmondására.

A **felmondási idő** legalább harminc nap, az egy évet azonban nem haladhatja meg; ettől érvényesen eltérni nem lehet.

A harmincnapos felmondási idő a munkáltatónál munkaviszonyban töltött

- a) három év után öt nappal,
  - b) öt év után tizenöt nappal,
  - c) nyolc év után húsz nappal,
  - d) tíz év után huszonöt nappal,
  - e) tizenöt év után harminc nappal,
  - f) tizennyolc év után negyven nappal,
  - g) húsz év után hatvan nappal
- meghosszabbodik.

A **munkáltató** rendes felmondása esetén **köteles a munkavállalót a munkavégzés alól felmenteni**. Ennek mértéke a **felmondási idő fele**.

**21.10.2.1. A munkavállalót végkielégítés illeti meg**, ha munkaviszonya a munkáltató rendes felmondása vagy jogutód nélküli megszűnése következtében szűnik meg.

**Nem jár végkielégítés** a munkavállalónak, ha nyugellátásra szerzett jogosultságot, vagy korengedményes nyugdíjat állapítottak meg részére, valamint a további munkaviszony megszűnésekor.

A végkielégítés mértéke

- a) legalább három év esetén: egyhavi;



- b) legalább öt év esetén: kéthavi;
  - c) legalább tíz év esetén: háromhavi;
  - d) legalább tizenöt év esetén: négyhavi;
  - e) legalább húsz év esetén: öthavi;
  - f) legalább huszonöt év esetén: hathavi
- átlagkereset összege.

A végkielégítés mértéke háromhavi átlagkereset összegével emelkedik, ha a munkavállaló munkaviszonya az öregségi nyugdíjkorhatár betöltését megelőző öt éven belül szűnik meg.

**21.11.** A munkáltató, illetve a munkavállaló a munkaviszonyt **rendkívüli felmondással** megszüntetheti, ha a másik fél

- a) a munkaviszonyból származó lényeges kötelezettségét szándékosan vagy súlyos gondatlansággal jelentős mértékben megszegi, vagy
  - b) egyébként olyan magatartást tanúsít, amely a munkaviszony fenntartását lehetetlenné teszi.
- Ettől érvényesen eltérni nem lehet.

Kollektív szerződés, illetve munkaszerződés meghatározhatja azokat az eseteket, amikor a rendkívüli felmondásnak van helye.

A rendkívüli felmondás jogát az **ennek alapjául szolgáló okról való tudomásszerzéstől számított három napon belül, legfeljebb azonban az ok bekövetkeztétől számított hat hónapon**, kollektív szerződés rendelkezése esetén legfeljebb egy éven belül, bűncselekmény elkövetése esetén a büntethetőség elévüléséig **lehet gyakorolni**.

Ha a munkavállaló a rendkívüli felmondás tekintetében jogvitát kezdeményez, ennek jogerős elbírálásáig a munkáltató a munkavállalót állásából felfüggesztheti.

Rendkívüli felmondás esetén a rendes felmondás szabályai nem alkalmazható, azzal az eltéréssel, hogyha **a munkaviszonyt a munkavállaló szünteti meg rendkívüli felmondással**, a **munkáltató köteles** annyi időre járó átlagkeresetet részére kifizetni, amennyi a munkáltató rendes felmondása esetén járna, továbbá megfelelően alkalmazni kell a végkielégítés szabályait is. A munkavállaló követelheti felmerült kárának megtérítését is.

**21.12.** Ha a bíróság megállapítja, hogy a **munkáltató a munkavállaló munkaviszonyát jogellenesen szüntette meg**, a munkavállalót - kérelmére - eredeti munkakörében kell továbbfoglalkoztatni. Ezen túlmenően meg kell téríteni elmaradt munkabérét (egyéb járandóságait) és felmerült kárát. Nem kell megtéríteni a munkabérnek (egyéb járandóságnak), illetve a kárnak azt a részét, ami máshonnan megtérült.

A munkáltató kérelmére a bíróság mellőzi a munkavállaló eredeti munkakörbe történő visszahelyezését, feltéve, ha a munkáltató a munkavállalónak a rendes felmondás esetén járó végkielégítés kétszeresének megfelelő összeget megfizeti. Ha a munkavállaló rendes felmondás esetén végkielégítésre nem lenne jogosult, részére az egy havi végkielégítési összeg kétszerese jár.

**21.13.** A munkáltató köteles a munkavállalót a munkaszerződés, a munkaviszonyra vonatkozó szabályok, illetve az egyéb jogszabályok szerint foglalkoztatni.

**21.14.** Eltérő megállapodás hiányában a munkavállaló a munkát a **munkáltató utasítása** szerint köteles ellátni. Nem köteles a munkavállaló teljesíteni az utasítást, ha annak végrehajtása jogszabályba vagy munkaviszonyra vonatkozó szabályba ütközik. Ha az utasítás végrehajtása kárt idézhet elő és a munkavállaló ezzel számolhat, köteles erre az utasítást adó figyelmét felhívni. Utóbbi esetben az utasítás teljesítését azonban nem tagadhatja meg

**21.15.** Ha a munkavállaló a munkaviszonyának fennállása alatt további munkaviszonyt vagy munkavégzésre irányuló jogviszonyt létesít, köteles azt a munkáltatójának bejelenteni. A munkáltató - eltérő megállapodás hiányában - a jogviszony létesítését akkor tilthatja meg, illetve a munkavállalót a jogviszony megszüntetésére akkor kötelezheti, ha a további jogviszony érdekeibe ( Mt. 3.§ (3) bekezdés ) ütközik.

**21.17.** A munkáltató szakemberszükségletének biztosítása érdekében **tanulmányi szerződést** köthet. A szerződésben a munkáltató vállalja, hogy a tanulmányok alatt támogatást nyújt, a másik fél pedig kötelezi magát, hogy a megállapodás szerinti tanulmányokat folytatja, illetőleg a képzettség megszerzése után meghatározott időn keresztül a munkáltatóval munkaviszonyát fenntartja. A munkavállaló munkáltatójának köteles előzetesen bejelenteni, ha más munkáltatóval tanulmányi szerződést kíván kötni.

A tanulmányi szerződést írásba kell foglalni.

Az iskolai rendszerű képzésben részt vevő munkavállaló részére a munkáltató köteles a tanulmányok folytatásához szükséges szabadidőt biztosítani az Mt. ( Munka Törvénykönyve ) szabályai szerint.

### **21.18 A teljes munkaidő napi nyolc óra.**

A munkaviszonyra vonatkozó szabály vagy a felek megállapodása nyolc óránál

a) rövidebb vagy

b) a részben vagy egészben készenléti jellegű munkakörben hosszabb, **de napi tizenkét órát meg nem haladó munkaidőt is megállapíthat.**

Az egészségre különösen ártalmas vagy fokozottan veszélyes munka esetén jogszabály, illetve kollektív szerződés - legfeljebb napi hat óra időtartamig - megszabhatja a munkaidőn belül az ártalmas (veszélyes) tevékenységre fordítható időt és egyéb korlátozást is előírhat.

A munkaidő, a napi munkaidő tartamának alapulvételével, heti vagy ennél hosszabb, de legfeljebb éves **munkaidőkeretben** is meghatározható.

**21.19.** Ha a napi munkaidő a hat órát meghaladja, a munkavállaló részére legalább húsz perc **munkaközi szünetet** kell biztosítani.

**21.20.** A munkavállaló részére a napi munkájának befejezése és a másnapi munkakezdés között legalább tizenegy óra **pihenőidőt** kell biztosítani. A kollektív szerződés vagy a felek megállapodása eltérhet, de legalább nyolc óra pihenőidőt ilyen esetben is biztosítani kell.

**21.21.** A munkáltató a munkavállalót **kivételes esetben rendkívüli munkaidőben** történő munkavégzésre kötelezheti. Rendkívüli munkaidőben történő munkavégzésnek minősül a **túlmunkavégzés, a pihenőnapon vagy munkaszüneti napon történő munkavégzés,** illetőleg **meghatározott helyen és ideig történő készenlét.** Kollektív szerződés rendelkezése vagy a munkavállaló kérése esetén a rendkívüli munkaidőben történő munkavégzést írásban kell elrendelni.

Túlmunka a munkavállaló rendes napi munkaidejét meghaladó munka. Ha a munkavállalót a heti pihenőnapján munkára igénybe vették, helyette elsősorban másik pihenőnapot (pihenőidőt) kell adni a munkavégzést követő hónap végéig. Nem túlmunka, ha a munkavállaló az engedélyezett távollét idejét a munkáltatóval történt megállapodás alapján ledolgozza. A túlmunka (készenlét) elrendelése nem veszélyeztetheti a munkavállaló testi épségét, egészségét, illetőleg nem jelenthet személyi, családi és egyéb körülményeire tekintettel aránytalan terhet. Az elrendelhető **túlmunka felső határa** két egymást követő napon összesen négy óra; ettől érvényesen eltérni nem lehet. Az elrendelhető túlmunka felső

határa naptári évenként száznegyvennégy, kollektív szerződés eltérő rendelkezése esetén legfeljebb kétszáz óra. A napi túlmunkára meghatározott korlátozás nem vonatkozik a heti pihenőnapon (pihenőidőben) és a munkaszüneti napon végzett munkára. Nem esik korlátozás alá a túlmunka (készenlét), ha arra baleset, elemi csapás vagy súlyos kár megelőzése, illetőleg elhárítása érdekében kerül sor.

**21.22.** A munkavállalót minden munkaviszonyban töltött naptári évben **rendes szabadság** illeti meg, amely alap- és pótszabadságból áll.

Az **alapszabadság mértéke húsz munkanap**, amely szabadság a munkavállaló

- a) huszonötödik életévétől huszonegy;
- b) huszonnyolcadik életévétől huszonkettő;
- c) harmincegyedik életévétől huszonhárom;
- d) harmincharmadik életévétől huszonnégy;
- e) harmincötödik életévétől huszonöt;
- f) harminchetedik életévétől huszonhat;
- g) harminckilencedik életévétől huszonhét;
- h) negyvenegyedik életévétől huszonnyolc;
- i) negyvenharmadik életévétől huszonkilenc;
- j) negyvenötödik életévétől harminc munkanapra emelkedik.

A hosszabb tartamú szabadság abban az évben illeti meg először a munkavállalót, amelyben a törvény szerint meghatározott életkort betölti.

A **szabadság kiadásának időpontját** - a munkavállaló előzetes meghallgatása után - a munkáltató határozza meg. Az alapszabadság egynegyedét - a munkaviszony első három hónapját kivéve - a munkáltató a munkavállaló kérésének megfelelő időpontban köteles kiadni. A munkavállalónak erre vonatkozó igényét a szabadság kezdete előtt legkésőbb tizenöt nappal be kell jelentenie. A szabadságot esedékességének évében kell kiadni; ettől a rendelkezéstől eltérni nem lehet. A szabadságot kettőnél több részletben csak a munkavállaló kérésére lehet kiadni. A szabadság kiadásának időpontját a munkavállalóval legkésőbb a szabadság kezdete előtt egy hónappal közölni kell. Az időpontot a munkáltató csak rendkívül indokolt esetben változtathatja meg, és a munkavállalónak ezzel összefüggésben felmerült kárát, illetve költségeit köteles megtéríteni. A munkáltató a munkavállaló már megkezdett szabadságát kivételesen fontos érdekből megszakíthatja. A munkavállalót a betegsége miatti keresőképtelenség idejére - ide nem értve a társadalombiztosítási szabályok szerinti üzemi baleset és foglalkozási betegség miatti keresőképtelenséget - naptári évenként tíz munkanap **betegszabadság** illeti meg. A munkavállaló keresőképtelenségét - a keresőképesség orvosi elbírálásáról szóló rendelkezéseknek megfelelően - a kezelőorvos igazolja. Nem kell a keresőképtelenséget igazolni évente egy alkalommal, legfeljebb három munkanapig terjedő betegszabadság esetén. A betegszabadság időtartamára a munkavállaló részére átlagkeresetének hetvenöt százaléka jár. A terhes, illetőleg a szülő nő huszonnégy hét **szülési szabadság** illeti meg. A munkavállalónak a munkáltató **fizetés nélküli szabadság**ot köteles engedélyezni az Mt.-ben meghatározott esetekben.

**21.23.** A munkavállalónak munkaviszonya alapján a munkáltatótól **munkabér** jár; az ettől eltérő megállapodás érvénytelen. A munkavállalót - eltérő megállapodás hiányában - a munkaszerződésben megállapított személyi alapbérnek megfelelő munkabér illeti meg. A munkavállalót megillető munkabér időbérként vagy teljesítménybérként, illetve a kettő összekapcsolásával állapítható meg. A személyi alapbért időbérben kell meghatározni. A teljesítménykövetelményt és a teljesítménybér-tényezőket a munkáltató állapítja meg. Ezeket

alkalmazásuk előtt írásban az érintett munkavállalók tudomására kell hozni. Ha a teljesítménykövetelmény teljesítése jelentős részben nemcsak a munkavállalón múlik, garantált bér megállapítása is kötelező.

**21.24.** A **munkavállaló** a munkaviszonyából eredő kötelezettségének vétkes megszegésével okozott kárért **kártérítési felelősséggel** tartozik. A munkavállaló vétkességét, a kár bekövetkeztét, illetve mértékét, valamint az okozati összefüggést a munkáltatónak kell bizonyítania.

**Gondatlan károkozás** esetén a kártérítés mértéke a munkavállaló egyhavi átlagkeresetének ötven százalékát nem haladhatja meg. A kártérítés mértékét a munkaszerződés legfeljebb másfél havi, a kollektív szerződés legfeljebb hathavi átlagkeresetig határozhatja meg; ettől érvényesen eltérni nem lehet. **Szándékos károkozás** esetén a munkavállaló a teljes kárt köteles megtéríteni.

**21.24.** A **munkáltató** a munkavállalónak munkaviszonyával összefüggésben **okozott kárért vétkességére tekintet nélkül, teljes mértékében felel.** Mentésül a munkáltató a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a kárt működési körén kívül eső elháríthatatlan ok vagy kizárólag a károsult elháríthatatlan magatartása okozta. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amelyet a munkavállaló vétkes magatartása idézett elő. A munkavállaló bizonyítja, hogy a károkozás a munkaviszonyával okozati összefüggésben következett be.

A munkáltatót a fenti kártérítési felelősség terheli a munkavállaló munkahelyre bevitt tárgyaiban, dolgaiban bekövetkezett károkért. A munkáltató előírhatja a munkahelyre bevitt dolgok megőrzőben (**öltözőben**) való elhelyezését, illetve a bevétel bejelentését. A munkába járáshoz, illetve a munkavégzéshez nem szükséges dolgok bevételét a munkáltató megtilthatja, korlátozhatja, vagy feltételhez kötheti. Ha a munkavállaló az előírt szabályokat megszegi, a bekövetkezett kárért a munkáltató csak szándékos károkozása esetén felel.

**21.25.** A **munkaügyi jogvitában** bíróság jár el. A munkáltató mérlegelési jogkörében hozott döntésével szemben munkaügyi jogvita abban az esetben kezdeményezhető, ha a munkáltató a döntésének kialakítására irányadó szabályokat megsértette. A felek a bírósági eljárást megelőzően **egyeztetni kötelesek.** Az egyeztetés során a felek között létrejött megállapodás egyezségnek minősül, amelyet írásba kell foglalni.

A munkáltató sérelmes intézkedése esetén az egyeztetést a kézbesítést, illetve az intézkedés megtételét követő **tizenöt napon belül írásban kell kezdeményezni.** Az előírt határidő elmulasztását - ha a másik fél nem fogadja el - a bíróságnál - legfeljebb hat hónapon belül - lehet kimenteni. Ha az egyeztetés a kezdeményezésétől számított nyolc napon belül nem vezetett eredményre az elévülési időn belül bírósághoz lehet fordulni. A keresetnek az intézkedés végrehajtására halasztó hatálya nincs.

A **keresetet** az egyeztetés eredménytelenségének megállapításától számított **tizenöt napon belül lehet előterjeszteni:**

- a) a munkáltató egyoldalú intézkedésével végrehajtott munkaszerződés-módosítással;
- b) a munkaviszony megszüntetésével, ideértve a közös megegyezésen alapuló megszüntetést is;
- c) a rendkívüli felmondással, illetve a munkavállaló kötelezettségszegése miatt alkalmazott jogkövetkezménnyel;
- d) fizetési felszólítással, valamint a kártérítésre kötelező határozattal kapcsolatban.

Ha a munkavállaló a munkaviszony megszüntetése, vagy a kötelezettségszegése miatt a munkáltató által alkalmazott jogkövetkezmény ellen a keresetét hat hónap eltelte után nyújtja be, nem követelheti munkaviszonyának helyreállítását és eredeti munkakörben vagy munkahelyen történő foglalkoztatását, továbbá munkabérekövetelést is csak a kereset benyújtását megelőző hat hónapi időre támaszthat.

## VII. Fejezet

### A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás szabályairól.

#### 22. Eljárási alaprendelkezések

##### 22.1. A közigazgatási hatóság és előtte történő eljárás alapelvei:

- a) a kizárólag kérelemre indítható eljárások kivételével hivatalból eljárást indíthat, illetve a kérelemre indult eljárást jogszabályban meghatározott feltételek esetén folytathatja, és ilyen esetben a végrehajtást is hivatalból rendeli el,
- b) hivatalból állapítja meg a tényállást, határozza meg a bizonyítás módját és terjedelmét, ennek során nincs kötve az ügyfelek bizonyítási indítványaihoz, ugyanakkor a tényállás tisztázása során minden, az ügy szempontjából fontos körülményt figyelembe kell vennie,
- c) e törvény keretei között felülvizsgálhatja mind a saját, mind a felügyeleti jogkörébe tartozó hatóság határozatát,
- d) hivatalból intézkedhet a döntésének kijavításáról, kiegészítéséről, módosításáról és visszavonásáról.

**A közigazgatási hatósági eljárás hivatalos nyelve a magyar.** Az ügyfelek saját anyanyelvükön jogosultak az eljárásban részt venni, fordítás és tolmácsolás segítségével, mely által ezen személyeket semminemű joghátrány nem érheti, beleértve a nemzeti és etnikai kisebbségek nyelvhasználatához való jogát is.

##### 22.2. Közigazgatási hatósági ügy (a továbbiakban: **hatósági ügy**):

- a) minden olyan ügy, amelyben a közigazgatási hatóság az ügyfelet érintő jogot vagy kötelességet állapít meg, adatot, tényt vagy jogosultságot igazol, hatósági nyilvántartást vezet vagy hatósági ellenőrzést végez,
  - b) a tevékenység gyakorlásához szükséges nyilvántartásba vétel és a nyilvántartásból való törlés - a fegyelmi és etikai ügyek kivételével - ha törvény valamely tevékenység végzését vagy valamely foglalkozás gyakorlását köztisztületi vagy más szervezeti tagsághoz köti.
- Közigazgatási hatóság (a továbbiakban: **hatóság**) a hatósági ügy intézésére hatáskörrel rendelkező

- a) államigazgatási szerv,
- b) helyi önkormányzat képviselő-testülete, az átruházott hatáskörben annak szervei,
- c) főjegyző, jegyző (körjegyző), a képviselő-testület hivatalának ügyintézője, a megyei jogú város kerületi hivatalának vezetője, a hatósági igazgatási társulás,
- d) nem közigazgatási feladat ellátására létrehozott egyéb szervezet, köztisztület vagy személy, amelyet (akit) törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kormányrendelet jogosít fel közigazgatási hatósági jogkör gyakorlására.

**22.3. Ügyfél** az a természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akinek (amelynek) jogát, jogos érdekét vagy jogi helyzetét az ügy érinti, akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak, illetve akire (amelyre) nézve - tulajdonát, jogait és vagyontárgyait is ideértve - a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz.

Ha jogszabály másként nem rendelkezik, a létesítménnyel kapcsolatos, illetve a tevékenység engedélyezésére irányuló eljárásban ügyfél a hatásterületen levő valamennyi ingatlan tulajdonosa és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogszerű használója. Ha jogszabály másként nem rendelkezik vagy azt az ügy jellege nem zárja ki, a hivatalból indított vagy

folytatott eljárásban a kieső ügyfél helyébe annak polgári jog szerinti **jogutódja** lép, ilyen esetben a jogerős határozatban megállapított kötelezettség vagy jogosultság a jogutódot terheli, illetve illeti meg. A jogelőd kérelmére indult eljárásban a jogutódlás a jogutód kérelme alapján következik be, erről a hatóság végzéssel dönt.

**22.4.** A hatóság köteles gondoskodni az eljárás során megismert, törvény által védett titok (a továbbiakban: **védett adat**) és a hivatás gyakorlásához kötött titok (a továbbiakban: hivatásbeli titok) megőrzéséről és a személyes adatok védelméről. A hatósági eljárás tartama alatt - különösen az iratokba való betekintés engedélyezésénél, a tárgyalás során, a döntés szerkesztésénél és a döntésnek hirdetményi úton való közzétételénél - a hatóság gondoskodik arról, hogy a védett adat és a hivatásbeli titok ne kerüljön nyilvánosságra, ne juthasson illetéktelen személy tudomására, és a személyes adatok védelme biztosított legyen.

## **22.5. Elsőfokú eljárás**

Az **elsőfokú eljárást** a közigazgatási eljárásjogi szaknyelv gyakran **alapeljárás** néven is említi.

**22.5.1. Az eljárás megindulása:** az ügyfél kérelmére, bejelentésére, nyilatkozatára, más hatóság kezdeményezésére, külön jogszabályban meghatározott panaszra (a továbbiakban együtt: kérelem) vagy hivatalból indul meg.

**22.5.2. Az érdemi határozatot harminc napon belül kell meghozni.** Ennél rövidebb határidőt bármely jogszabály, hosszabbat pedig törvény vagy kormányrendelet állapíthat meg. Ezt a határidőt indokolt esetben a közigazgatási szerv vezetője egy alkalommal harminc nappal meghosszabbíthatja, szakhatósági eljárás esetében ez tizenöt nap.

**22.5.3. A kérelmet a hatósághoz írásban** lehet benyújtani, a természetes személy ügyfél azonban kérelmét szóban is előterjeszheti. Jogszabály előírhatja, hogy az ügyfél a kérelmét az e célra rendszeresített nyomtatványon, vagy elektronikus ügyintézés esetén elektronikus úrlapon nyújtsa be. Az ügyfél az eljárás megindítására irányuló kérelmét a határozat jogerőre emelkedéséig visszavonhatja.

**22.5.4.** Az ügyfél, a tanú, a szakértő meghallgatásáról, a szemle lefolytatásáról, a helyszíni ellenőrzésről és a **tárgyalásról**, valamint a szóban előterjesztett kérelemről **jegyzőkönyvet** vagy hangfelvételt, vagy kép- és hangfelvételt kell készíteni.

**Hivatalos feljegyzésben** kell rögzíteni az olyan eljárási cselekményt, amelyről nem készül jegyzőkönyv vagy hangfelvétel, vagy kép- és hangfelvétel.

**22.5.5.** Ha jogszabály lehetővé teszi, a nagyszámú ügyfelet érintő eljárásban a hatóság - lehetőleg az ügy tárgyához igazodó - elsőfokú végzettségű **hatósági közvetítőt** vehet igénybe.

**22.5.6.** Jogszabály elrendelheti, hogy a határozat meghozatala előtt más hatóság (a továbbiakban: **szakhatóság**) állásfoglalását kell beszerezni. A szakhatóságot az ügyben **érdemi döntésre jogosult hatóság** keresi meg, amely döntésének meghozatalánál kötve van a szakhatóságnak - a hatásköre keretei között kialakított - jogszabályon alapuló állásfoglalásához.

**22.5.7.** Azt, akinek személyes meghallgatása az eljárás során szükséges, a hatóság határnap vagy határidő megjelölésével arra kötelezi, hogy előtte vagy a megjelölt helyen jelenjen meg.

Az **idézést** - ha az ügy körülményeiből más nem következik - úgy kell közölni, hogy azt az idézett a megjelenésének megkönnyítése érdekében a meghallgatást megelőzően legalább öt nappal megkapja. Idézni írásban, távbeszélő útján vagy elektronikus úton lehet.

**22.5.8.** A hatóság köteles a döntéshozatalhoz **szükséges tényállást tisztázni**. Ha ehhez nem elegendők a rendelkezésre álló adatok, hivatalból vagy kérelemre bizonyítási eljárást folytat le. Az **ügyfélnek joga** van ahhoz, hogy az eljárás során írásban vagy szóban **nyilatkozatot tegyen, vagy a nyilatkozattételt megtagadja**. A hatóság a tényállás megállapítása céljából felhívhatja az ügyfelet okirat vagy más **irat** bemutatására, vagy ezek beszerzése érdekében más szervet is megkereshet. Az ügyre vonatkozó tény **tanúval** is bizonyítható. Ha elkerülhetetlen, hogy a hatóság magánlakásban tartson **szemlét**, ezt úgy kell foganatosítani, hogy az csak a szükséges mértékben korlátozza az érintetteknek a magánélethez való jogát. A szemletárgy birtokosának, illetve a megszemlélni kívánt hely (terület, építmény, egyéb létesítmény stb.) tulajdonosának vagy használójának távolléte nem akadályozza a szemle megtartásának. Indokolt esetben, ha az a szemle eredményes és biztonságos lefolytatásához szükséges, a hatóság a rendőrség közreműködését kérheti. **Szakértő** szakvéleményét is bizonyítási eszközként igénybe veheti a közigazgatási eljárásban a hatóság.

**22.5.9.** A hatóság **tárgyalást** tart, ha ezt jogszabály előírja, vagy a tényállás tisztázásához, illetve az egyezségi kísérlet lefolytatásához szükség van az eljárásban részt vevő személyek együttes meghallgatására. A tárgyaláson a hatóság meghallgathatja az ügyfelet (ügyfeleket), a tanút, a szakértőt, a hatósági közvetítőt, és megszemlélheti a szemletárgyat. Az ügyfél és képviselője észrevételt tehet a tárgyaláson elhangzottakra, kérdést intézhet a meghallgatott személyhez, és indítványozhatja más személy meghallgatását vagy más bizonyíték beszerzését. Azt, aki a tárgyalás rendjét zavarja, a tárgyalás vezetője rendreutasíthatja, ismételt vagy súlyosabb rendzavarás esetén kiutasíthatja, továbbá eljárási bírsággal sújthatja. **A hatóság közmeghallgatást tart, ha ezt jogszabály előírja, vagy a hatóság a nyilvánosság véleményének megismerése érdekében ezt szükségesnek tartja.**

**22.5.10. A hatályos szabályozás a következő aktusokat intézményesítette:**

- Ø döntés;
- Ø határozat (beleértve az egyszerűsített határozatot); ügy érdemében hozott döntés
- Ø végzés; eljárás során eldöntendő egyéb kérdésben hozott döntés
- Ø ideiglenes intézkedés;
- Ø egyezség jóváhagyása;
- Ø hatósági szerződés;
- Ø határozatnak minősül a hatósági bizonyítvány, a hatósági igazolvány és a hatósági nyilvántartásba történt bejegyzés;
- Ø jogszerű hallgatással létrehozott határozat.

**22.6. Hatósági ellenőrzés**

A hatósági ellenőrzés keretében a hatóság az ügyféltől jogszabályban, személyes adatok tekintetében törvényben meghatározott adatok szolgáltatását, iratok bemutatását kérheti, és egyéb tájékoztatást kérhet, vagy helyszíni ellenőrzést tart.

**22.7. Jogorvoslatok:** a kérelem alapján lefolytatandó jogorvoslati eljárás és a hivatalból lefolytatható döntés-felülvizsgálati eljárás.

**22.7.1.** Az ügyfél kérelme alapján lefolytatható jogorvoslati eljárások

- Ø a fellebbezési eljárás,
- Ø a bírósági felülvizsgálat,
- Ø az újrafelvételi eljárás,
- Ø a méltányossági eljárás.

**22.7.2.** Hivatalból kerül sor a közigazgatási döntés felülvizsgálatára

- Ø a döntést hozó hatóság saját hatáskörében indított eljárás keretében,
- Ø a felügyeleti eljárás keretében,
- Ø az Alkotmánybíróság határozata alapján,
- Ø ügyészi óvás nyomán.

## VIII. Fejezet

### Közbeszerzési ismeretek

#### *I. Fejezet*

#### *A KÖZBESZERZÉSSSEL, A KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁSSAL KAPCSOLATOS KÖZÖS RENDELKEZÉSEK*

### **23. Általános szabályok**

**23.1.** A közbeszerzési eljárásban - ideértve a szerződés megkötését is - az ajánlatkérő köteles biztosítani, az ajánlattevő pedig tiszteletben tartani a verseny tisztaságát és nyilvánosságát. Az ajánlatkérőnek esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot kell biztosítania az ajánlattevők számára. Az ajánlatkérő minden egyes közbeszerzési eljárását - annak előkészítésétől az eljárás alapján kötött szerződés teljesítéséig terjedően - írásban köteles dokumentálni.

**23.2.** Az **ajánlatkérő** az ajánlatok elbírálására **legalább háromtagú bírálóbizottságot köteles létrehozni**, amely írásbeli szakvéleményt és döntési javaslatot készít az ajánlatkérő nevében a közbeszerzési eljárást lezáró döntést meghozó személy vagy testület részére. A bírálóbizottsági munkáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek részét képezik a tagok indokolással ellátott bírálati lapjai.

A **közösségi értékhatárt elérő vagy meghaladó értékű közbeszerzés**, továbbá **versenypárbeszéd alkalmazása esetén a nemzeti értékhatárt elérő vagy meghaladó értékű közbeszerzés** esetében a közbeszerzési eljárásba az ajánlatkérő - kivéve a központosított közbeszerzés során ajánlatkérésre feljogosított szervezetet - a Közbeszerzések Tanácsa által vezetett névjegyzékben szereplő, **hivatalos közbeszerzési tanácsadót** ( lásd: 24.4. pont ) köteles bevonni, figyelembe véve egyben a Kbt. ( közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény ) szerinti követelményeket. Az **Európai Unióból származó forrásból támogatott közbeszerzések esetében** az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárásba **független hivatalos közbeszerzési tanácsadót köteles bevonni**, egyéb esetekben az ajánlatkérővel **munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló hivatalos közbeszerzési tanácsadó** is bevonható.



A hivatalos közbeszerzési tanácsadó a közbeszerzési **eljárás előkészítése és lefolytatása** során köteles a közbeszerzési **szakértelmet biztosítani**. A hivatalos közbeszerzési tanácsadó, illetve a Közbeszerzések Tanácsa által vezetett névjegyzékben megjelölt személy köteles a hivatalos közbeszerzési tanácsadás körébe eső feladatok teljesítésében **személyesen részt venni**.

## *II. Fejezet*

### *A KÖZÖSSÉGI ÉRTÉKHATÁROKAT ELÉRŐ ÉRTÉKŰ KÖZBESZERZÉSEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK*

#### **24. Általános közbeszerzési eljárás**

Eszerint kell eljárni az ajánlatkérőknek azokban az esetekben, amelyekre vonatkozóan a közbeszerzési törvény taxatív módon meghatározza a személyi és tárgyi kört. Például e személyi körbe tartoznak a minisztérium, a Miniszterelnöki Hivatal, a központosított közbeszerzés során ajánlatkérésre feljogosított szervezet, az állam, önkormányzat, a Magyar Nemzeti Bank, az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Részvénytársaság, a Magyar Fejlesztési Bank Részvénytársaság, a Magyar Távirati Iroda Részvénytársaság, stb.

**A közbeszerzés tárgya** árubeszerzés, építési beruházás, építési koncesszió, illetőleg szolgáltatás megrendelése, kivéve a szolgáltatási koncessziót.

Az **általános közbeszerzési eljárás** vonatkozásában az **árubeszerzésre** vonatkozó **értékhatár** például az **építési beruházásra** vonatkozó értékhatár **5 278 000 euró**, az **építési koncesszióra** vonatkozó értékhatár **5 278 000 euró** az általános közbeszerzési eljárásban.

Az európai közösségi közbeszerzési értékhatárokat az Európai Unió határozza meg.

#### **25. A közbeszerzési eljárás általános szabályai.**

**25.1. Fajtái:** a közbeszerzési eljárás **nyílt, meghívásos, tárgyalásos eljárás** vagy **versenypárbeszéd** lehet. Tárgyalásos eljárást és versenypárbeszédet csak akkor lehet alkalmazni, ha azt a Kbt. megengedi.

A nyílt és a meghívásos eljárásban az ajánlatkérő a felhívásban és a dokumentációban meghatározott feltételekhez, az ajánlattevő pedig az ajánlatához kötve van. A nyílt és a meghívásos eljárásban nem lehet tárgyalni.

Az ajánlatkérők **keretmegállapodásos eljárást** is alkalmazhatnak.

**A közbeszerzési eljárás során nem lehet áttérni egyik eljárási fajtáról a másikra.**

Ha a nyílt, a meghívásos, a tárgyalásos eljárás vagy a versenypárbeszéd **eredménytelen**, az ajánlatkérő - az egyes eljárási fajták alkalmazására vonatkozó szabályok szerint - **új eljárás** kiírásáról határoz, **kivéve**, ha a közbeszerzést nem kívánja megvalósítani.

**A meghívásos, a tárgyalásos eljárásra és a versenypárbeszédre egyébként a nyílt eljárás szabályait kell megfelelően alkalmazni.**

#### **26. Két szakaszból álló eljárások közös szabályai**

**26.1. Részvételi szakasz.** Két szakaszból áll a **meghívásos** és a hirdetmény közzétételével induló **tárgyalásos eljárás**, továbbá a **versenypárbeszéd**.

Az ilyen eljárás első - részvételi - szakaszában az ajánlatkérő nem kérhet, a részvételre jelentkező pedig nem tehet ajánlatot. A **részvételi szakaszban az ajánlatkérő a jelentkezőnek a szerződés teljesítésére való alkalmasságáról, illetőleg alkalmatlanságáról dönt.**

## **26.2. Ajánlati szakasz.**

Ha a részvételi szakasz eredményes, az ajánlatkérő köteles - a meghívásos vagy a tárgyalásos eljárás szabályainak és a részvételi felhívásnak megfelelően kiválasztott - alkalmasnak minősített jelentkezőknek az írásbeli ajánlattételi felhívást egyidejűleg megküldeni. Ide tartoznak a meghívásos, tárgyalásos eljárások, keretmegállapodásos eljárás.

## **27. Versenypárbeszéd**

A versenypárbeszédben az ajánlatok bírálati szempontja kizárólag az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása lehet. A versenypárbeszédben az ajánlatkérő és egy vagy több részvételre jelentkező közötti párbeszéd arra irányul, hogy az ajánlatkérő képes legyen a szerződéskötéshez szükséges részletességgel meghatározni a közbeszerzés tárgyára vonatkozó közbeszerzési műszaki leírást, illetve a szerződés típusát vagy jogi, illetve pénzügyi feltételeit. A párbeszédnek egy vagy több fordulóban is lefolytathatóak.

**28. A tárgyalásos eljárás lehet: hirdetmény közzétételével induló és hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás.**

## **29. Gyorsított eljárás**

Az ajánlatkérő a meghívásos vagy a hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárás esetében gyorsított eljárást alkalmazhat, ha sürgősség miatt az ilyen eljárásokra előírt határidők nem lennének betarthatóak.

## **30. Keretmegállapodásos eljárás**

A keretmegállapodásos eljárás két részből áll. Az első részben az ajánlatkérő (ajánlatkérők) nyílt vagy meghívásos eljárást köteles(ek) alkalmazni keretmegállapodás megkötése céljából. A második részben az ajánlatkérő a keretmegállapodásban meghatározott közbeszerzési tárgyra kér ajánlato(ka)t és köt szerződést az adott közbeszerzés(ek) megvalósítására.

## **31. Építési koncesszióval kapcsolatos közbeszerzési eljárás**

## **32. Egyszerűsített eljárás**

Az egyszerűsített eljárás egyszakaszos, tárgyalás nélküli vagy tárgyalásos eljárás.

## **33. Tervpályázati eljárás**

Ha az ajánlatkérő (a továbbiakban: kiíró) tervpályázati eljárást folytat le, akkor tervpályázati eljárást tart, amely nyílt vagy meghívásos lehet.

**34. Különös közbeszerzési eljárás a vízügyi, az energia-, a közlekedési és a postai ágazatokban működő egyes ajánlatkérők esetében**

## **35. Különös közbeszerzési eljárás**

A különös közbeszerzési eljárás nyílt, meghívásos vagy tárgyalásos eljárás lehet. Hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást csak akkor lehet alkalmazni, ha azt a Kbt. megengedi. A nyílt és a meghívásos eljárásban az ajánlatkérő a felhívásban és a dokumentációban meghatározott feltételekhez, az ajánlattevő pedig az ajánlatához kötve van. A nyílt és a

**meghívásos eljárásban nem lehet tárgyalni.** Az ajánlatkérők **keretmegállapodásos eljárást is alkalmazhatnak.**

### *III. Fejezet*

#### *A NEMZETI ÉRTÉKHATÁROKAT ELÉRŐ ÉRTÉKŰ KÖZBESZERZÉSEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK*

#### **36. Általános közbeszerzési eljárás**

A **közbeszerzési eljárás nyílt, meghívásos, tárgyalásos eljárás vagy versenypárbeszéd** lehet. Tárgyalásos eljárást és versenypárbeszédet csak akkor lehet alkalmazni, ha azt a Kbt. megengedi. Az ajánlatkérők **keretmegállapodásos eljárást is alkalmazhatnak.** A közbeszerzési eljárás során nem lehet áttérni egyik eljárási fajtáról a másikra.

A nyílt, a meghívásos, a tárgyalásos eljárásra és a versenypárbeszédre egyébként a már ismertetett Kbt. szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

### *IV. Fejezet*

#### *A NEMZETI ÉRTÉKHATÁROK ALATTI ÉRTÉKŰ KÖZBESZERZÉSEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK, EGYSZERŰ KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁS*

#### **37. Egyszerű közbeszerzési eljárás**

Az **ajánlattételi felhívásnak** az általános előírásokat kell követnie. Ha **nem nyújtott be legalább három ajánlattevő ajánlatot**, az ajánlatkérő megkezdheti a beérkezett ajánlatok értékelését, vagy az ajánlatok felbontása nélkül újabb ajánlattételre hívhat fel. Ha szolgáltatás megrendelésére **tervpályázati eljárást követően kerül sor**, és - a bírálóbizottság ajánlása alapján - a nyertesek (díjazottak) valamelyikével kell szerződést kötni, az ajánlatkérőnek a tervpályázati eljárásban a bírálóbizottság által ajánlott összes pályázót (ajánlattevőt) fel kell hívnia ajánlattételre.

Az egyszerű közbeszerzési eljárás - ha eredményes - a szerződéskötéssel zárul le. Egyebekben a II. fejezet rendelkezései megfelelően irányadók.

### *V. fejezet*

#### *A KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁS ALAPJÁN MEGKÖTÖTT SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA ÉS TELJESÍTÉSE, A KÖZBESZERZÉSEK ELLENŐRZÉSE, JOGORVOSLAT*

#### **38. Szerződés módosítás**

A felek csak akkor módosíthatják a szerződésnek a felhívás, a dokumentáció feltételei, illetőleg az ajánlat tartalma alapján meghatározott részét, ha a szerződéskötést követően – a szerződéskötéskor előre nem látható ok következtében – beállott körülmény miatt a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti.

#### **39. Szerződés teljesítése**

**39.1.** A szerződést a közbeszerzési eljárás alapján nyertes ajánlattevőként szerződő félnek kell teljesítenie. Az ajánlattevőként szerződő fél teljesítésében – ha az ajánlatkérő a felhívásban előírta a közbeszerzés értékének tíz százalékát meghaladó mértékben igénybe venni kívánt alvállalkozók megjelölését – **csak az ajánlatban megjelölt alvállalkozó működhet közre;**

**ebben az esetben az alvállalkozó sem vehet igénybe saját teljesítésének tíz százalékát meghaladó mértékben teljesítési segédet.** Az ajánlatkérőként szerződő fél köteles az ajánlattevőnek a szerződésben meghatározott módon és tartalommal való **teljesítésétől számított legkésőbb harminc – az Európai Unióból származó forrásból támogatott közbeszerzésekre irányuló eljárások esetében hatvan – napon belül** az ellenszolgáltatást teljesíteni, kivéve, ha törvény eltérően rendelkezik, vagy a felek az ellenszolgáltatás halasztott, illetőleg részletekben történő teljesítésében állapodtak meg. Az ajánlatkérőként szerződő fél által igazolt szerződésszerű teljesítés esetén, a fenti határidő eredménytelen elteltét követően, az ajánlattevőként szerződő fél **azonnali beszedési megbízást nyújthat be az ajánlatkérő bankszámlája terhére.**

**Építési beruházás esetében az ajánlattevőként szerződő fél köteles megfelelő felelősségbiztosítási szerződést kötni.**

Építési beruházás esetében a közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződés teljesítése során az ajánlatkérőként szerződő fél – külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint – **köteles a munkát megbízott helyszíni képviselője (műszaki ellenőr) útján ellenőrizni.**

#### **40. Közbeszerzés ellenőrzése**

Az ajánlatkérő köteles a **szerződés módosításáról, valamint a szerződés teljesítéséről** külön jogszabályban meghatározott minta szerint **tájékoztatót készíteni, és hirdetmény útján a Közbeszerzési Értesítőben közzétenni.** A **Közbeszerzések Tanácsa az illetékes ellenőrző szervezetnek,** az ellenőrzést végzőknek megküldi azokat a hirdetményeket, amelyek alapján valószínűsíthető, hogy a szerződés módosítása Kbt.-be ütköző módon történt, illetőleg a szerződésszegés jelentős és olyan körülményekre vezethető vissza, amelyekért valamelyik fél felel.

#### **41. Tanúsítás**

Az **ajánlatkérő** a Kbt. hatálya alá tartozó közbeszerzési eljárásai és gyakorlata jogszabályoknak való megfelelésének **tanúsítását kérheti.** A **tanúsítás kizárólag akkreditált tanúsítótól kérhető.** A tanúsítvány a kiadásától számított három évig tanúsítja az ajánlatkérő megfelelőségét, feltéve, hogy időközben a közbeszerzési jogszabályok lényegesen nem módosultak.

#### **42. Jogorvoslat a közbeszerzés során**

A közbeszerzésre, illetőleg a közbeszerzési eljárásra vonatkozó jogszabályokba ütköző magatartás vagy mulasztás miatt jogorvoslatnak van helye. A közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződéssel kapcsolatos jogvita, a közbeszerzési eljárással kapcsolatos polgári jogi igények elbírálása a **bíróság hatáskörébe** tartozik.

#### **43. Közbeszerzési Döntőbizottság eljárása ( közigazgatási hatósági eljárás ), döntése elleni jogorvoslat**

A Közbeszerzési Döntőbizottság illetékessége az ország egész területére kiterjed.

A Közbeszerzési Döntőbizottság három közbeszerzési biztosból álló **tanácsban jár el,** határozatát többségi szavazás alapján hozza. A Közbeszerzési Döntőbizottság **eljárása kérelemre vagy hivatalból indul.** A Közbeszerzési Döntőbizottság **érdemi határozatában** dönt, bírságot szabhat ki, **pert indíthat** a közbeszerzésre, illetőleg a közbeszerzési eljárásra vonatkozó jogszabályokba ütköző módon megkötött szerződés semmisségének megállapítása iránt. Akinek jogát vagy jogos érdekét a Közbeszerzési Döntőbizottság érdemi határozata sérti, illetőleg a Közbeszerzési Döntőbizottság eljárását kezdeményező szervezet vagy személy **keresettel kérheti a bíróságtól annak felülvizsgálatát.**

#### 44. Európai Bizottság részvétele a jogorvoslatban

Amennyiben az Európai Bizottság a **közösségi értékhatárokat elérő közbeszerzéseket illető közbeszerzési eljárásban** a közbeszerzésekre vonatkozó **európai közösségi jogszabályok nyilvánvaló megsértését észleli, eljárást kezdeményezhet.**

#### 45. Közbeszerzések Tanácsa

Az Kbt.-ben meghatározott célok érvényesülésének biztosítása érdekében Közbeszerzések Tanácsa (a továbbiakban: Tanács) működik, amely csak az **Országgyűlésnek van alárendelve.** Székhelye Budapest. A Tanács tizenkilenc tagból áll. A Tanácsban az egyes közérdekű célokat, az ajánlatkérőket és az ajánlattevőket azonos számú tag képviseli.

**Hivatalos közbeszerzési tanácsadói** tevékenység folytatására a Tanács által vezetett névjegyzéken szereplő közbeszerzési tanácsadók jogosultak.

A Tanács által vezetett **minősített ajánlattevők** hivatalos jegyzékét a Tanács a Közbeszerzési Értesítőben és a honlapján közzéteszi.

**Közbeszerzési biztos** az lehet, aki felsőfokú végzettséggel és legalább hároméves szakmai gyakorlattal, valamint közigazgatási, illetőleg jogi szakvizsgával rendelkezik.

## IX. Fejezet

### Szellemi alkotás, iparjogvédelem, szerzői jog

**46. A szellemi alkotások joga** azokat a - a szó legtágabb értelmében vett - társadalmi viszonyokat szabályozza, amelyek az új gondolatokat tartalmazó szellemi termékek létrehozásával és felhasználásával kapcsolatosak. E körben két intézménycsoport különül el egymástól, az egyik a **szerzői jog**, a másik az **iparjogvédelem**.

A **szerzői jog** valójában meghatározott fajtájú, az irodalom, a tudomány, a művészet körébe tartozó szellemi alkotások létrehozásával és felhasználásával összefüggő szabályokat tartalmaz, addig az **iparjogvédelem** lényegében három, természetét tekintve eltérő részre osztható, nevezetesen: műszaki, gazdasági természetű szellemi alkotások védelme, továbbá a cég- és árujelzők, végezetül a tisztességtelen verseny szabályai, mely utóbbi már igen jelentősen a versenyjog szabályai körébe tartozó jogintézménnyé vált és elszakadt a klasszikus értelemben vett szellemi alkotásoktól. A műszaki, gazdasági természetű szellemi alkotások védelme körébe tartozik az **újítás, találmány**, ill. ennek jogi védelmét jelentő **szabadalom**, az úgynevezett **használati minta és a know-how**.

A **használati mintán** a találmányi szintet el nem érő, új haladást jelentő elgondolás jogi védelmét értjük, mely elsősorban ennek az új gondolatnak tárgyiasult, dologiasult formáját kell tekintenünk, azaz mintadarabként kell megvalósulnia ahhoz, hogy a jogi védelemre alkalmas lehessen. Tehát a használati minta **csak akkor létesül oltalomban, ha az új műszaki gondolat tárgyiasult formában jelenik meg.** Lényegében az ipari tulajdonvédelmére vonatkozó nemzetközi kötelezettségek keretében nyert elismerést. Ugyanakkor a **know-how** lényege az áruként szereplő műszaki-, gazdasági ismeret, tekintet nélkül arra, hogy ezt az ismeretet védi-e, és ha igen milyen értelemben, valamiféle hagyományos iparjogvédelmi intézmény, továbbá, hogy az adott ismeret ilyen védelemre alkalmas-e vagy sem. A know-how tárgya pl. műszaki dokumentáció, betanítás, közvetlen tapasztalat átadás stb., tehát a szerződés tárgyának ilyen módon kell manifesztálódnia. Az

átadó kötelezettségét teljesíti pl. rajzok átadásával, az átadó szakembereinek a szerelésben, az üzembehelyezésben, a próbaüzemeltetésben való közreműködésével, az átvevő szakembereinek az adott üzemben vagy az átadó üzemében való betanításával, stb. Sőt e körbe tartozik valamely már átadott ismeret továbbfejlesztésének is a kérdése, ha az átadó a továbbfejlesztett ismeretek folyamatos rendelkezésre bocsátását is vállalja. Igen célszerű szerződésbe foglalni mindazokat a kérdéseket, amelyek a legfontosabb problémaként merülhetnek fel egy know-how kapcsán. Kiemelkedő problémát jelent a titoktartás kérdésének pontos szabályozása, körét, mértékét, módját, megszegéséből eredő jogkövetkezményeit illetően. A megszerzett ismeretek felhasználásának köre, az átadott ismeret harmadik személy számára történő továbbadásának tilalma, sőt a felhasználás helye is, pl. az átvevő saját üzemében, saját termelő tevékenysége során használhatja csak fel. A szavatossági és jótállási rendszer szintén különlegesen fontos, mely a felek közötti szankcionáltság szabályait tartalmazza az ismeret-átadás folyamatát érintően. Például feltétlenül szabályozni kell, hogy az átadott műszaki dokumentáció esetleges hiányosságaiért ki és miért mértékben felelős, az esetleges szükséges kijavítás, kicserélés hogyan, milyen határidőben, kinek a költségére történik, avagy az átadott know-how-val milyen teljesítményt, milyen műszaki paramétereket lehet ill. kell elérni az átadó fél saját gyártmányainak minőségére utalással. Nyilvánvalóan célszerű az átadott ismeret ellenértékének meghatározása, sőt a már megszűnt szerződés esetére történő bizonyos speciális kikötések szerződésbe foglalása, pl. titoktartási kötelezettség.

**47. Szerzői jogi védelem** alá tartozik - függetlenül attól, hogy e törvény megnevezi-e - az irodalom, a tudomány és a művészet minden alkotása. Ilyen **alkotásnak** minősül különösen:

- a) az irodalmi (pl. szépirodalmi, szakirodalmi, tudományos, publicisztikai) mű,
- b) a nyilvánosan tartott beszéd,
- c) **a számítógépi programalkotás és a hozzá tartozó dokumentáció (a továbbiakban: szoftver) akár forráskódban, akár tárgykódban vagy bármilyen más formában rögzített minden fajtája, ideértve a felhasználói programot és az operációs rendszert is,**
- d) a színmű, a zenés színmű, a táncjáték és a némajáték,
- e) a zenemű, szöveggel vagy anélkül,
- f) a rádió- és a televíziójáték,
- g) a filmalkotás és más audiovizuális mű (a továbbiakban együtt: filmalkotás),
- h) a rajzolás, festés, szobrászat, metszés, könyomás útján vagy más hasonló módon létrehozott alkotás és annak terve,
- i) a fotóművészeti alkotás,
- j) a térképmű és más térképészeti alkotás,**
- k) az építészeti alkotás és annak terve, valamint az épületegyüttes, illetve a városépítészeti együttes terve,**
- l) a műszaki létesítmény terve,**
- m) az iparművészeti alkotás és annak terve,**
- n) a jelmez- és díszletterv,
- o) az ipari tervezőművészeti alkotás,**
- p) a gyűjteményes műnek minősülő adatbázis.

**A szerzői jog azt illeti, aki a művet megalkotta (szerző).**

Szerzői jogi védelem alatt áll - az eredeti mű szerzőjét megillető jogok sérelme nélkül - más szerző művének átdolgozása, feldolgozása vagy fordítása is, ha annak egyéni, eredeti jellege van.

**A szerzőt a mű létrejöttétől kezdve megilleti a szerzői jogok** - a személyhez fűződő és a vagyoni jogok - összessége.

A szerzői jogi védelem alapján a **szerzőnek kizárólagos joga** van a mű egészének vagy valamely azonosítható részének anyagi formában és nem anyagi formában történő bármilyen **felhasználására** és minden **egyes felhasználás engedélyezésére**. A felhasználásra **engedély felhasználási szerződéssel szerezhető**. A szerzőt a mű felhasználására adott engedély fejében **díjazás illeti** meg, amelynek - eltérő megállapodás hiányában - a felhasználáshoz kapcsolódó bevétellel kell arányban állnia. A díjazásról a jogosult csak kifejezett nyilatkozattal mondhat le. Ha a törvény a felhasználási szerződés érvényességét megszabott alakhoz köti, a díjazásról való lemondás is csak a megszabott alakban érvényes.

**48. Jogosulatlan a felhasználás** különösen akkor, ha arra törvény vagy az arra jogosult szerződéssel engedélyt nem ad, vagy ha a felhasználó jogosultságának határait túllépve használja fel a művet.

**48.1.** A szerző kizárólagos joga, hogy a művét többszörözze, és hogy erre másnak engedélyt adjon. **Többszörözés:**

a) a mű anyagi hordozón való - közvetlen vagy közvetett - rögzítése, bármilyen módon, akár véglegesen, akár időlegesen, valamint

b) egy vagy több másolat készítése a rögzítésről. A mű többszörözésének minősül különösen a nyomtatással megvalósuló mechanikai, filmes vagy mágneses rögzítés és másolatkészítés, a hang- vagy képfelvétel előállítása, a sugárzás vagy a vezeték útján a nyilvánossághoz történő közvetítés céljára való rögzítés, a mű tárolása digitális formában elektronikus eszközön, valamint a számítógépes hálózaton átvitt művek anyagi formában való előállítása. Az építészeti alkotások esetében többszörözés a tervben rögzített alkotás kivitelezése és utánépítése is.

**48.2.** A szerző **kizárólagos joga**, hogy a **művét terjessze**, és hogy erre másnak engedélyt adjon. Terjesztésnek minősül a mű eredeti példányának vagy többszörözött példányainak a nyilvánosság számára történő hozzáférhetővé tétele forgalomba hozatallal vagy forgalomba hozatalra való felkínálással.

**49.** Eltérő megállapodás hiányában a mű átadásával a vagyoni jogokat a **szerző jogutódjaként a munkáltató** szerzi meg, ha a mű elkészítése a szerző munkaviszonyból folyó kötelessége.

*A mű elkészítése a szerző munkaviszonyból folyó kötelessége legyen. Emiatt igen fontos pontosan, írásban meghatározni, hogy mely művek elkészítése a szerző munkaköri kötelessége. Ha a szerző és a munkáltató nem állapodnak meg ettől eltérően. Lehetőség van arra, hogy a szerző és a munkáltató úgy állapodjanak meg, hogy a munkaköri kötelességeként alkotott művekre vonatkozóan bizonyos jogok a szerzőnél maradnak. Az ilyen megállapodást írásba kell foglalni. A fenti feltételek együttes teljesülése esetén a mű átadásával a szerzőnek az adott műre vonatkozó vagyoni jogai automatikusan átszállnak a munkáltatóra. A jogátzálláshoz tehát nincs szükség semmilyen egyéb nyilatkozatra. Ettől kezdve az átszállt vagyoni jogokat a szerző nem gyakorolhatja. A szerző a továbbiakban csak olyan módon használhatja fel a művét, amely szabad felhasználásnak minősül. Emellett vannak bizonyos díjazások, melyekre a szerző a jogátzállás után is igényt tarthat. A munkaviszony megszűnése a munkáltató által megszerzett jogok gyakorlását nem befolyásolja.*

**50.** A szerzői jogok a szerző életében és halálától számított **hetven éven át részesülnek védelemben**.

**51.** A **szabad felhasználás** körében a felhasználás díjtalan, és ahhoz a szerző engedélye nem szükséges. Csak a nyilvánosságra hozott művek használhatók fel szabadon e törvény rendelkezéseinek megfelelően.

*Ezek az alábbiak:*

- *oktatási, tudományos, illusztrációs célú felhasználás, a forrás és a szerző megjelölése kötelező,*
- *fogyatékos személyek javát szolgáló felhasználások,*
- *az írott és az elektronikus sajtó aktuális műsoraiban, tudósításaiban többszörözés és nyilvánossághoz közvetítés, amennyire az indokolt az információ közlés céljából, a szerző nevének megjelölésével,*
- *kritika, ismertetés céljából történő idézés, a forrás és a szerző nevének megjelölésével,*
- *hatósági és bírósági eljárásban, és közbiztonsági okokból, valamint bírósági, parlamenti ülések közvetítésénél,*
- *egyházi és nemzeti ünnepeken,*
- *építészeti és szoborművek állandó kiállítása köztereken,*
- *idézés,*
- *képzőművészeti kiállítások és aukciók promóciós célú bemutatása,*
- *karikatúra, paródia céljából történő felhasználás,*
- *egy berendezés üzembe helyezése (demo) vagy annak javítása miatt szükséges műfelhasználás,*
- *épület újjáépítése céljából felhasznált művek, vagy azok tervei,*
- *oktatási intézményekben, archívumokban, múzeumokban, nyilvános közkönyvtárakban az intézmények területén elhelyezett számítógépeknél történő egyedi műfelhasználás kutatási, oktatási célból.*

**52. Felhasználási szerződés** alapján a szerző engedélyt ad művének a felhasználására, a felhasználó pedig köteles ennek fejében díjat fizetni. A felhasználási szerződés tartalmát a felek szabadon állapítják meg. A felhasználási szerződésre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény vagy más jogszabály az eltérést nem tiltja. A felhasználási szerződés csak kifejezett kikötés esetén ad kizárólagos jogot. **Kizárólagos felhasználási engedély** alapján csak a jogszerző használhatja fel a művet, a szerző további felhasználási engedélyt nem adhat, és maga is csak akkor marad jogosult a mű felhasználására, ha ezt a szerződésben kikötötték. A felhasználási engedély korlátozható valamely területre, időtartamra, felhasználási módra és a felhasználás meghatározott mértékére.

A felhasználó az **engedélyt harmadik személyre csak akkor ruházhatja át**, illetve csak akkor adhat harmadik személynek további engedélyt a mű felhasználására, ha azt a szerző kifejezetten megengedte. A **mű többszörözésére adott engedély** csak kifejezett kikötés esetén ad a felhasználónak jogot arra, hogy a művet kép- vagy hangfelvételen rögzítse, illetve, hogy azt számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra másolja. A **mű terjesztésére adott engedély** csak kifejezett kikötés esetén ad a felhasználónak jogot arra, hogy a műpéldányokat forgalomba hozatal céljából behozza az országba.

A **jövőben megalkotandó műre** vonatkozó szerződés alapján átadott mű elfogadásáról a felhasználó a mű átadásától számított két hónapon belül köteles nyilatkozni. Ha a művet a felhasználó kijavításra visszaadta, a határidő a kijavított mű átadásától számít. Ha a felhasználó az elfogadásra nyitva álló határidőn belül nem nyilatkozik, a művet elfogadottnak kell tekinteni.

**Ha a felhasználási szerződést határozatlan vagy öt évnél hosszabb időtartamra kötötték, a szerző a felmondási jogát csak a szerződés megkötésétől számított két év eltelte után gyakorolhatja.** A felmondás jogát a szerző csak azt követően gyakorolhatja, hogy a teljesítésre a felhasználónak megfelelő határidőt szabott és az eredménytelenül telt el.



**53. A szerzői jogot alkalmazni kell a szoftver csatlakozó felületének alapját képező ötletre, elvre, elgondolásra, eljárásra, működési módszerre vagy matematikai műveletre, a szoftvernek az eredeti programnyelvtől eltérő programnyelvre történő átírására is.**

*A szoftverfordítás, vagyis az eredeti programnyelvnek más programnyelvre történő átírása - amennyiben az egyéni, eredeti jellegű - szerzői műnek minősül. Egyéb esetben nyersfordításról beszélhetünk, amely nem áll szerzői jogi védelem alatt. A gyakorlatban valószínűbb és gyakoribb az ilyen tevékenységek nyersfordításkénti minősítése. Különösképp akkor, ha a fordítás egy meghatározott szoftver fejlesztési folyamatának egyik lépcsőfoka, és nem a befejezett program-művet vagy annak önálló alkotásként is oltalmazható valamely részét fordítja le az alkotóhoz (alkotói csoporthoz) képest kívülálló személy.*

*A vagyoni jogok átruházhatósága szoftverek esetén*

*A szerzői vagyoni jogok főszabályként átruházhatatlanok, másként sem szállhatnak át, illetve lemondani sem lehet róluk. Kivételt képeznek ezen szabály alól azon esetek, amikor a jogalkotó kifejezett rendelkezésével, meghatározott esetekben - amikor azt a művek létrehozásának és felhasználásának körülményei, sajátosságai indokoltta teszik, így pl. szoftverek tekintetében - megengedi az átruházást, átszállást, melyet követően a jogszerző - ellenkező szerződéses kikötés hiányában - a továbbiakban maga rendelkezhet ezen jogokkal. Ez a rendelkezés megfelel a nemzetközi gyakorlatnak és a piaci igényeknek, követelményeknek egyaránt.*

*A munkaviszonyban vagy más hasonló jellegű (pl. közalkalmazotti, szolgálati) jogviszonyban létrehozott mű átadásával a szerzői vagyoni jogokat - eltérő megállapodás hiányában - a munkáltató szerzi meg. Ez a jogszerzés azonban nem korlátlan, pontosabban fennmarad a szerző díjazás iránti igénye, ha a munkáltató a felhasználásra másnak (harmadik személynek) engedélyt ad vagy a művel kapcsolatos vagyoni jogokat másra átruházza. A számítógépi programfejlesztés tetemes költségekkel jár és általában valamilyen előre megjelölt gazdasági eredmény elérését célozza, így a jogalkotó érthetően korlátozza a szerzők jogait az anyagi befektetéseket eszközölő megrendelő-felhasználóval szemben. Ez azt jelenti, hogy a szoftver átadásával a szerzők rendelkezési joga automatikusan megszűnik, további díjigényei elenyésznek, és csupán a nevük feltüntetésének mellőzését kérhetik (a személyhez fűződő jogok részeként). Az Szjt. ugyanakkor nem zárja ki a felek eltérő megállapodását, vagyis többletjogok biztosítását a szerzőknek.*

*A szoftver mint bizonyos tekintetben funkcionális alkotás alapvető célja, megalkotásának értelme az általa betölteni kívánt cél elérése. E szempontot figyelembe véve szükséges a jogszerű felhasználó számára olyan lehetőségek biztosítása, amelyek lehetővé teszik számára ezen cél elérését, akár a szerző jogainak ellenében is. A szoftver mindenkori jogszerű megszerzője tehát ezeket a jogokat a törvény erejénél fogva szerzi meg ellenkező megállapodás hiányában azzal, hogy a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékben gyakorolhatja.*

*A biztonsági másolat készítésének joga olyan - ugyancsak a jogszerű felhasználó érdekeit védő - kógens rendelkezés, amely még ellenkező kikötés ellenében is érvényesül.*

*Ezen rendelkezés a kísérletezési szabadság kifejezett megjelenése a szerzői jogban, és célja a tudomány továbbfejlesztésének akadálymentessége. Lényege az, hogy a szerző engedélye nélkül is szabad a szoftver működésének megfigyelése, tanulmányozása a felhasználó számára, amit a felhasználási szerződésben sem lehet kizárni. Fontos tudni, hogy csakis jogszerűen (pl. felhasználási szerződéssel) megszerzett szoftver használható fel megfigyelés és tanulmányozás érdekében, az illegális másolat nem.*

**A szerző engedélye nem szükséges** a kód olyan többszörözéséhez vagy fordításához, amely elengedhetetlen az önállóan megalkotott szoftvernek más szoftverekkel való együttes működtetéséhez szükséges információ megszerzése érdekében, feltéve, hogy

- a) e felhasználási cselekményeket a jogszerű felhasználó vagy a szoftver példányának felhasználására jogosult más személy, vagy az ő megbízottjuk végzi;
- b) az együttes működtetéshez szükséges információ az a) pontban említett személyek számára nem vált könnyen hozzáférhetővé;
- c) e felhasználási cselekmények a szoftvernek azokra a részeire korlátozódnak, amelyek az együttes működtetés biztosításához szükségesek.

**A fentiek alkalmazása útján megszerzett információ**

- a) nem használható fel az önállóan megalkotott szoftverrel való együttes működtetésen kívüli célra;
- b) mással nem közölhető, kivéve, ha az önállóan megalkotott szoftverrel való együttes működtetés ezt szükségessé teszi;
- c) nem használható fel a kifejezési formájában lényegében hasonló másik szoftver kifejlesztéséhez, előállításához és forgalomba hozatalához, sem pedig a szerzői jog megsértésével járó bármely más cselekményhez.

*A szabad felhasználás általános szabályai között felsorolt legalapvetőbb korlátok - azaz a szerző jogos érdekeinek védelme az indokolatlan károsítással szemben, a mű rendes felhasználásának sértetlenül hagyása, illetve a tisztesség követelményeinek és a szabad felhasználás rendeltetésével összeférő célnak megfelelés - ezen rendelkezések alkalmazása során is irányadók.*

*A szabad felhasználás körében a szoftverek esetében az átvétel joga akár iskolai oktatás, akár tudományos ismeretterjesztés céljára nem lehetséges, mivel a programalkotások rendes hasznosítását akadályoznák, és ezáltal sérelmes lenne szerzőjük jogaira. Ugyancsak emiatt kivételt képez a nyilvános előadás szabad lehetősége, akkor is, ha az jövedelemszerzés vagy jövedelemfokozás célját közvetve sem szolgálja.*

*A jövőben alkotandó műveknél az általánosan elrendelt 2 hónapos felhasználó általi elfogadási határidő lehetősége - ellenkező kikötés hiányában - a szoftverek esetén - tekintettel ezen művek sajátos, hosszas tesztelést követő értékelésének igényére - 4 hónapban került meghatározásra. Ha a művet kijavításra visszaadták, a határidő a kijavított mű visszaadásától kezdődik.*

Nem kötelező a szoftver felhasználására vonatkozó szerződés írásba foglalása a szoftver műpéldányának a kereskedelmi forgalomban történő megszerzése esetén.

*Kivételek a felhasználási szerződések alakításának szabályai alól szoftverek esetében*

*A szoftvereket általában a kereskedelmi forgalomban értékesítik. Mivel a dobozott szoftvereknél az írásbeliség megkövetelése nehézségekkel jár és a nemzetközi gyakorlattal is ellentétes, indokolt volt kivételt engedni az írásbeliség általános követelménye alól.*

**54. Adatbázis:** önálló művek, adatok vagy egyéb tartalmi elemek valamely rendszer vagy módszer szerint elrendezett gyűjteménye, amelynek tartalmi elemeihez - számítástechnikai eszközökkel vagy bármely más módon - egyedileg hozzá lehet férni.

Az adatbázisra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell az adatbázis működtetéséhez, illetve tartalmának megismeréséhez szükséges dokumentációra is.

Az adatbázisra vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók a számítástechnikai eszközökkel hozzáférhető tartalmú adatbázis előállításához vagy működtetéséhez felhasznált szoftverre.

Az adatbázisra vonatkozó vagyoni jogok átruházhatók.

*Az Szjt. főszabályaként a vagyoni jogok bizonyos kivételekkel - nem átruházhatók. Az egyik lényeges kivétel az adatbázisokkal kapcsolatos vagyoni jog, amely - az adatbázis előállítását, létrehozását kezdeményezők befektetői védelme érdekében - teljes egészében vagy részben átruházható.*

Nem szükséges a szerző engedélye ahhoz, hogy a - gyűjteményes műnek minősülő - adatbázist jogszerűen felhasználó személy az adatbázis tartalmához való hozzáféréshez és az adatbázis tartalmának rendeltetésszerű felhasználásához szükséges cselekményeket elvégezze. Nem kötelező az adatbázis felhasználására vonatkozó szerződés írásba foglalása az adatbázis műpéldányának a kereskedelmi forgalomban történő megszerzése esetén.

**55. A mű jogosulatlan megváltoztatásának minősül az építészeti alkotás vagy a műszaki létesítmény tervének a szerző hozzájárulása nélkül történő olyan megváltoztatása, amely a külső megjelenést vagy a rendeltetésszerű használatot befolyásolja.**

A **tervezőnek joga** van meghatározni, hogy az épületen vagy a műszaki létesítményen a nevét és a tervezés idejét hol és hogyan tüntessék fel. E jogát azonban csak a tulajdonos, illetve a használó vagy az üzemeltető jogainak és törvényes érdekeinek indokolatlan vagy aránytalan sérelme nélkül gyakorolhatja.

*Építészeti alkotások és műszaki létesítmények, mint alkotások szerzőinek névfeltüntetési joga*

*A szerzőnek (tervezőnek) különleges érdeke fűződik nevének, a tervezés idejének az épületen való feltüntetésére. A tulajdonos (üzemeltető, kezelő) csak a feltüntetés helyére és módjára nézve hivatkozhat méltányos érdekeire, a tervező nevét és a tervezés idejét (évet) mindenképpen fel kell tüntetnie, amennyiben azt a tervező igényli. A tervező és a munkáltató által megjelölt további személyek, valamint a munkáltató nevének, valamint a tervezés idejének feltüntetésén túlmenően a tulajdonos (üzemeltető, kezelő) további adatot nem köteles a feliraton szerepeltetni.*

A szerző nevét abban az esetben kell a látképen feltüntetni, ha azon egy meghatározott képzőművészeti, építészeti, iparművészeti vagy ipari tervezőművészeti alkotás, vagy műszaki létesítmény bemutatása szerepel. Ilyen alkotások tudományos ismeretterjesztő előadás, illetőleg iskolai oktatás céljára történő felhasználásakor ugyancsak meg kell jelölni a szerzőt. Építészeti vagy műszaki alkotás tervének változatlan újabb felhasználása esetén csak az eredeti terv szerzőjét kell feltüntetni.

*A tervek változatlan újabb felhasználása, illetve a típusterv ismételt felhasználása az eredeti mellett egy másik, (adaptáló) tervező közreműködését is igényelheti. Különösen így van ez akkor, ha a típusterv nem az épületre, hanem csak egyes szerkezeti megoldásokra, csomópontokra stb. vonatkozik, de egyébként nem köti meg teljesen a tervező kezét. Amennyiben - kisebb, jelentéktelen változtatásokkal - az eredeti terv kerül újból megvalósításra, csak az eredeti terv szerzőjének nevét kell feltüntetni.*

A szabadban, nyilvános helyen, állandó jelleggel felállított képzőművészeti, építészeti és iparművészeti alkotás látképe a **szerző hozzájárulása és díjazás nélkül elkészíthető és felhasználható**. Tudományos ismeretterjesztő előadás, továbbá iskolai oktatás céljára képzőművészeti, építészeti, iparművészeti és ipari tervezőművészeti alkotás képe, valamint a fotóművészeti alkotás a szerző hozzájárulása és díjazás nélkül felhasználható.

**Az ipari termelés célját szolgáló ipari tervezőművészeti és a belsőépítészeti alkotás tekintetében:**

a) jogszabály vagy szerződés a törvény rendelkezéseitől eltérően rendezheti a név feltüntetéséhez való jogot;

b) a felhasználót megilleti - a szerződésben meghatározott körben - a kizárólagos felhasználás és a változtatás joga, a változtatás előtt azonban a tervező művészt meg kell hallgatni;

c) a szerződésben rendelkezni kell arról, hogy a felhasználó az alkotást időhatárhoz kötötten vagy anélkül használja fel.

Magáncélra bárki kimásolhatja az adatbázis tartalmának jelentős részét is, ha az jövedelemszerzés vagy jövedelemfokozás célját közvetve sem szolgálja. E rendelkezés nem vonatkozik a számítástechnikai eszközökkel működtetett adatbázisra.

A forrás megjelölésével iskolai oktatás vagy tudományos kutatás céljára - a célnak megfelelő módon és mértékig - az adatbázis tartalmának jelentős része is kimásolható, ha az jövedelemszerzés vagy jövedelemfokozás célját közvetve sem szolgálja.

Bírósági, továbbá államigazgatási vagy más hatósági eljárásban bizonyítás céljára az adatbázis tartalmának jelentős része is kimásolható vagy újrahasznosítható, a célnak megfelelő módon és mértékig.

**56. Jogainak megsértése esetén a szerző a jogsértővel szemben - az eset körülményeihez képest - a következő polgári jogi igényeket támaszthatja:**

a) követelheti a jogsértés megtörténtének bírósági megállapítását;

b) követelheti a jogsértés vagy az azzal közvetlenül fenyegető cselekmények abbahagyását és a jogsértő eltiltását a további jogsértéstől;

c) követelheti, hogy a jogsértő - nyilatkozattal vagy más megfelelő módon - adjon elégtételt, és hogy szükség esetén a jogsértő részéről és költségén az elégtételnek megfelelő nyilvánosságot biztosítsanak;

d) követelheti, hogy a jogsértő szolgáltatson adatot a jogsértéssel érintett dolgok vagy szolgáltatások előállításában, forgalmazásában, illetve teljesítésében résztvevőkről, a jogsértő felhasználásra kialakított üzleti kapcsolatokról;

e) követelheti a jogsértéssel elért gazdagodás visszatérítését;

f) követelheti a sérelmes helyzet megszüntetését, a jogsértést megelőző állapot helyreállítását, továbbá a kizárólag vagy elsősorban a jogsértéshez használt eszközök és anyagok, valamint a jogsértéssel előállott dolgok lefoglalását, meghatározott személynek történő átadását, kereskedelmi forgalomból való visszahívását, onnan való végleges kivonását, illetve megsemmisítését.

A szerzői jog megsértése esetén a szerző a polgári jogi felelősség szabályai szerint **kártérítést** is követelhet.

Az ellenkező bizonyításáig **azt kell szerzőnek tekinteni**, akinek a nevét ilyenként a művön a szokásos módon feltüntették. Ha ez nem alkalmazható, az ellenkező bizonyításáig azt kell szerzőnek tekinteni, aki a művet sajátjaként a Magyar Szabadalmi Hivatalnál önkéntes műnyilvántartásba vetette, és ezt közokirattal igazolja. Az ellenkező bizonyításáig azt kell szerzőnek tekinteni, aki ezt közös jogkezelő szervezet által a közös jogkezelés alá tartozó művekről, szomszédos jogi teljesítményekről, illetve jogosultakról fenntartott adatbázis alapján kiállított teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolja. Ilyen magánokiratot a közös jogkezelő szervezet önként vállalt szolgáltatásként - alapszabályával összhangban - saját tagja számára, a tag kérésére állíthat ki. Ha ez alapján sem állapítható meg a szerző, az ellenkező bizonyításáig azt kell szerzőnek tekinteni, aki a művet először hozta nyilvánosságra.

A **szerzői jog megsértésének következményeit kell alkalmazni** a szerzői jog védelmére szolgáló hatásos műszaki intézkedés megkerülésére, feltéve, hogy az említett cselekményt olyan személy hajtja végre, aki tudja, vagy akinek az adott helyzetben általában elvárható gondosság mellett tudnia kellene, hogy a cselekmény célja a műszaki intézkedés megkerülése. A szerzői jog megsértésének következményeit kell alkalmazni olyan eszköz, termék vagy alkatrész előállítására, behozatalára, terjesztésére, eladására, bérbeadására, eladás vagy bérbeadás céljából történő reklámozására, kereskedelmi céllal való birtoklására, illetve olyan szolgáltatás nyújtására,

a) amelyet a hatásos műszaki intézkedés megkerülése céljából kínálnak, reklámoznak vagy forgalmazznak;

b) amelynek a hatásos műszaki intézkedés megkerülésén kívül nincs számottevő gazdasági jelentősége, illetve célja; vagy

c) amelyet elsősorban a hatásos műszaki intézkedés megkerülésének lehetővé tétele vagy megkönnyítése céljából terveztek, gyártottak, alakítottak át, illetve teljesítettek.

**Műszaki intézkedés** minden olyan eszköz, alkatrész vagy technológiai eljárás, illetve módszer, amely arra szolgál, hogy a szerzői jog jogosultja által nem engedélyezett cselekményeket - rendeltetésszerű működése révén - megelőzze, illetve megakadályozza. A műszaki intézkedést akkor kell hatásosnak tekinteni, ha a mű felhasználását a jogosultak a hozzáférést ellenőrző vagy védelmet nyújtó olyan eljárás - különösen kódolás vagy a mű egyéb átalakítása, vagy másolatkészítést ellenőrző mechanizmus - útján ellenőrzik, amely alkalmas a védelem céljának elérésére.

### **Forrásanyagok** voltak:

° Polgári Törvénykönyv ( többszörösen módosított 1959. évi IV. törvény ),

° Gazdasági társaságokról szóló törvény ( 2006. évi IV. törvény ),

° Munka Törvénykönyve ( többszörösen módosított 1992. évi XXII. törvény ),

° Közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény ( 2004. évi CXL. törvény ),

° Közbeszerzésről szóló törvény ( 2003. évi CXXIX. törvény ),

° Szerzői jogról szóló törvény ( 1999. évi LXXVI. törvény ),

° Polgári Törvénykönyv KOMMENTÁRJA, az egyes jogszabályi helyekhez kapcsolódó kollégiumi állásfoglalások, elvi döntések, iránymutatások, valamint a jegyzet szövegében feltüntetésre kerülő jogszabályok és jogszabályhelyek.

# JOGI ISMERETEK JEGYZET KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE ÉPÍTÉSZ, ÉPÍTŐMÉRNÖK, TELEPÜLÉSMÉRNÖK HALLGATÓK SZÁMÁRA

## Építési projektek szereplőinek jogi és szakmai szerepvállalása, kapcsolatrendszere

### 1.1. Az építési projektek szereplői **megrendelői** oldalon:

- Ø az állami szervek, az önkormányzati szervek, melyek esetében a közpénzek felhasználásának átláthatóság céljából jelentősen módosult a közbeszerzésekre vonatkozó eljárás, melyre nézve a VI. Részben foglaltak az irányadók,
- Ø magánszemélyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek, akik nem tartoznak a közbeszerzési eljárás alá,
- Ø mind a közbeszerzési eljárás alapján, mind pedig azon kívül a megrendelő által kötendő vállalkozási szerződéskötéseikkel és azok teljesítésével, felelősségükkel kapcsolatosan a Ptk. rendelkezései az irányadók,
- Ø megrendelői oldalon a **műszaki ellenőr** jelenléte, működése kiemelkedő jelentőséggel bír, akinek jogszabályon alapuló tevékenysége a közbeszerzési eljárás alapján kötött építési szerződés teljesítése során kötelező.

### 1.2. Az építési projektek szereplői **vállalkozói** ( fővállalkozó, alvállalkozó ) oldalon:

az építési piacon a cégek szükségképpen nemcsak versenytársai, hanem (különböző projektek, illetve egy-egy projekt különböző fázisai tekintetében) egyben partnerei, többek között alvállalkozói is egymásnak. Nem kizárólag a tenderek piacára korlátozódik a verseny. Az éves költségvetési törvény rendelkezései szerint bizonyos megrendelések csak közbeszerzési pályázatokon való részvétellel megszerezhetők, s így ezen munkák kapcsán másképpen nem is folyhat verseny a piaci szereplők között. A megrendelésekhez jutás egyik módja a pályázaton való (sikeres) részvétel. A Kbt. értelmében a közpénzből fedezett és megbízhatóan ki is fizetett munkák közbeszerzési pályázatokon szerezhetők meg. Mivel a bevételi források tekintetében kétségtelenül a közbeszerzés körébe tartozó projektek a vállalkozási/alvállalkozási díjra vetítetten kiemelkedően nagy jelentőséggel bírnak, a legnagyobb és legerősebb piaci szereplők részéről a piacfelosztás, a versenykorlátozás jogsértő magatartását tanúsítják, például kartellmegállapodás megkötésével. Az adott tendereken történő összejátszást, árfelhajtó hatású magatartást mind a magyar, mind a nemzetközi versenyjogi gyakorlat törvénysértőnek minősíti, a legsúlyosabb versenykorlátozások közé tartozónak tekinti. Az ilyen magatartást tanúsító vállalkozásokat eljárás alá vonják és velük szemben a jogsértés megállapítása esetén szankcióként bírságot szabnak ki.

Egyes beruházások jellegéből, elhelyezkedéséből eleve az adódik, hogy kizárólag csak az ott kapacitással rendelkező versenytársak tudnak pályázni, illetve kizárólag a versenytársak vonhatóak be tendernyerés esetén alvállalkozóként. A gazdasági célú jogszerű kapcsolattartás és kommunikáció tényéből csak maga a kapcsolattartás állapítható meg, abból egyéb jogi következtetés levonása nem lehetséges. Minden vállalatnak joga van

ahhoz, hogy akár bizalmas, üzleti információkat osszon meg egy másik vállalattal, akár saját versenytársával is, a gazdasági versenyt sértő célzat nélkül. Ezért nem lehet jogellenes az, ha a versenytársak kapacitás-megbeszéléseket folytatnak, sőt, ez segítheti a vállalkozásokat a megfelelő alvállalkozó kiválasztásában, a megfelelő alvállalkozó kiválasztásának pedig végső soron árcsökkentő hatása is lehet. Üzleti titkot képező információk birtokában is hozható ésszerű és önálló piaci döntés, és így nem korlátozódik a piaci verseny. A magyar versenytörvény nem tiltja bizalmas üzleti információk versenytársaknak történő átadását, a kapacitás-adatok egyike sem üzleti titok. A kapacitás-elemek, az adott vállalatra vonatkozó kapacitás adatok mindenki számára hozzáférhető, nyilvános adatok, több esetben maga a vállalat teszi ezt közzé a sajtóban, több esetben állami hatóságok tartják nyilván, illetve a versenytársak is ismerik ezeket az információkat.

Tilos a vállalkozások közötti megállapodás és összehangolt magatartás, valamint a vállalkozások társadalmi szervezetének, a köztestületnek, az egyesülésnek és más hasonló szervezetnek a döntése, amely a gazdasági verseny megakadályozását, korlátozását vagy torzítását célozza, vagy ilyen hatást fejthet, illetve fejt ki. E **tilalom vonatkozik különösen a vételi vagy az eladási árak, valamint az egyéb üzleti feltételek közvetlen vagy közvetett meghatározására, a piac felosztására, az értékesítésből történő kizárásra, az értékesítési lehetőségek közötti választás korlátozására, a versenytársak közötti, a versenyeztetéssel kapcsolatos összejátszásra.** Leszögezendő, a vállalkozások közötti megállapodások versenyjogi megítélésének kiindulópontja azon követelmény, hogy a vállalkozások piaci döntéseiket önállóan hozzák meg, mellőzve a versenytársaikkal akarategységben tanúsított piaci magatartást. A piaci szereplőknek saját maguknak, önállóan kell kialakítaniuk a piacon általuk alkalmazott politikát, követett magatartást, s ez az elvárás meggátol minden közvetlen vagy közvetett kapcsolatot az egymástól független piaci szereplők között.

**Versenyjogi szempontból nem akkor jön létre egy, a versenytörvénybe ütköző megállapodás, ha azt a szerződő felek a polgári jogi vagy társasági jogi alapon érvényesen aláírják, hanem akkor, amikor a megállapodásban rögzítettekre vonatkozóan a felek közötti akarategyezség megállapítható.** A versenyjogi értelemben tiltott megállapodáshoz nem szükséges feltétel az, hogy az polgári jogi vagy társasági jogi értelemben érvényes legyen, illetve az sem, hogy az bármilyen írásbeli formát öltön. Szükséges és egyben elegendő feltétel, ha az érintett felek akarategyezsége megállapítható vagy a felek megállapodásra utaló magatartást tanúsítanak.

Míg a megállapodás valamely versenykorlátozó magatartás formája, addig annak példálózóan felsorolt tiltott tartalmát a versenytörvény ( **a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény** ) 11. §-ának (2) bekezdése rögzíti. Ennek megfelelően törvényileg nevesítetten tiltott a piacfelosztás, amely a nyertes vállalkozásnak a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő leteltét megelőzően történő meghatározásában és bizonyos vállalkozások alvállalkozói munkával való ellátásában történő megállapodásban nyilvánulhat meg. Ez a piacfelosztás közvetve az árakat is érintheti, mert a piacfelosztásban részes versenytársak az árversenyben sem voltak érdekeltek, ami a kiíró, végső soron az adófizetők hátrányára a magasabb árak irányába hathatott. Amennyiben a verseny versenyjogszerű, az elvégzendő munkának olcsóbbnak, jobb minőségűnek kell lennie, mint ennek hiányában, mert azt a verseny kikényszeríti, a versenyzés ilyen irányú kényszerítő erővel bír.

Egy magatartás versenyhatásai az érintett piacon vizsgálhatók. Az érintett piacot a megállapodás tárgyát alkotó áru és a földrajzi piac figyelembe vételével kell

meghatározni. A megállapodás tárgyát alkotó árun kívül figyelembe kell venni az azt a felhasználási célra, az árra, a minőségre és a teljesítés feltételeire tekintettel ésszerűen helyettesíthető árukat (keresleti helyettesíthetőség), továbbá a kínálati helyettesíthetőség szempontjait. Földrajzi terület az, amelyen kívül a fogyasztó nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut beszerezni, vagy az áru értékesítője nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut értékesíteni.

A piac meghatározásának alapvető célja mind a termékek, mind a földrajzi dimenziójában az, hogy azonosítsa a vállalkozás azon tényleges versenytársait, amelyek képesek korlátozni a megállapodásban érintett vállalkozások magatartását és megakadályozni azokat abban, hogy a tényleges verseny kényszerítő erejétől függetlenül viselkedjenek.

A Versenytanács előtti eljárásban a versenyjogi szabályok szerint az eljárás alá vont fővállalkozót és alvállalkozót a fentiek alapján kell vizsgálni, melynek során nem hagyható figyelmen kívül, hogy e minőségükben milyen formában részesültek a piacból.

Gyakorta az az eljárás alá vontak védekezése, hogy a megrendelésállomány-zuhanás nehéz helyzetbe hozta a vállalkozásokat, amelyek számára jövőbeni működésük szempontjából elengedhetetlen volt, hogy meglévő eszközeiket át tudják menteni a későbbi évekre, hiszen jelentős költségek merültek fel még akkor is, ha nem végeztek kivitelezést, a fenntartásra, állagmegóvásra, adókra, bérekre, az esetleges fejlesztésre folyamatosan költeni kellett. E költséget ki kellett termelni, vagyis ezt meghatározóan volt egy minimális árbevétel, illetve munkavállalás, ami nélkül veszteségesse váltak volna a vállalkozás - márpedig veszteséges vállalkozás nem tud indulni közbeszerzés eljáráson, így a veszteség a társaság felszámolását jelentette volna. Ezért a vizsgált időszakban a csökkent összegű beruházói igény miatt nagyon aktív piackutatást kellett folytatni annak érdekében, hogy legalább a szükséges minimális nyereséget eredményező munkákat nyerjen és így kapacitását át tudja menteni az elkövetkezendő évekre. De készülvén az erős kínálati piacra, avagy a korábban éppen emiatt kialakult piaci helyzetben már arra gondoltak, hogy a kevésbé sikeres üzleti éveket közös átvészseljék megállapodtak a pályázatokkal meghirdetett munkálatok felosztásáról, abból a célból, hogy ne a versenytársak közötti verseny, hanem a közöttük létrejövő megállapodás határozza meg a pályázatok eredményét, a nyertes személyét. Ez azt a célt is jelenti, hogy a pályázatokon ne a versenytársak közötti verseny által kerüljön meghatározásra a nyertes ajánlat összege (az ár), hanem a versenytársak által megkötött megállapodás alapján.

A vállalkozóknak azonban van egy kis- és középvállalkozói köre is, akik esetében nem kizárt a közbeszerzési eljárásban való részvétel, de ez esetben is elsősorban alvállalkozói minőségben, elsődlegesen a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozó megrendelői körön kívül álló megrendelőkkel kerülnek szerződéses kapcsolatba. Ezen esetben kristálytisztán csak a polgári jogi szabályok, ezen belül is a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak és objektív mérce jogi szempontból. A kereslet és kínálat viszonya befolyásolja a piacot és árfelhajtó, vagy árcsökkentő hatást gyakorol. A vállalkozó részéről elsődlegesen megfontolandó, ha díjazása a tét, a piaci verseny összefüggésében az ésszerűség határai között maradjon vállalásait illetően, melybe a díj, költségek, teljesítési idő, garanciavállalás számára teljesíthető mértéke és módja fennmaradjon. Amennyiben a vállalkozó arra vállal kötelezettséget, hogy 20 éven keresztül jótállási felelősséget vállal elvégzett munkájáért, nem számíthat arra, hogy a megrendelő, annak jogutódja nem kívánja a huszadik évben is érvényesíteni jogát ezen jogcímen vele szemben, amely nem kizárt, hogy hosszadalmas jogvitához vezet.



Ellenben előfordulhat olyan helyzet is, hogy a vállalkozó jogutód nélküli megszűnése következtében a megrendelő jótállási, szavatossági jogát érvényesíteni nem tudja. Amely a közpénzen történt megrendelés esetében a versenykorlátozás, az a magánszféra körében a polgári jogi tisztesség, jóhiszeműség követelménye a polgári jogi kapcsolatokban, az együttműködési kötelezettség keretében ( Ptk. 4.§ ). A jegyzet következő részében erre vonatkozóan a szerkesztő részletesen kifejti jog álláspontját, ezért arra nézve itt utal.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenység fő-, illetve alvállalkozói szerződés alapján valósul meg, a fővállalkozó kivitelező **felelős műszaki vezetője** felel a kivitelezés szakszerűségéért, az alvállalkozók tevékenységének összehangolásáért.

### **1.3. A műszaki ellenőr és a felelős műszaki vezető**

**1.3.1. Az építési műszaki ellenőri tevékenységről szóló 158/1997. (IX.26.) Korm. rendelet hatálya kiterjed minden épület és műtárgy (a továbbiakban: építmény) építési szerelési munkáinak műszaki ellenőrzésére.**

Az építtető az építési szerelési munka szakszerűségének **ellenőrzésével**, illetőleg **helyszíni képviselte** ellátásával építési műszaki ellenőrt bízhat meg, közbeszerzési eljárásban, a jogszabályban meghatározott esetekben köteles megbízni.

Az építési műszaki ellenőr az építmény megvalósítására irányuló építési szerelési munka teljes folyamatában elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések, valamint az építésügyi hatóság, illetve az építmény létesítését engedélyező hatóság által jóváhagyott építésügyi műszaki terv betartását.

Az építési műszaki ellenőr **feladata különösen:**

a) a jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építésügyi-műszaki tervdokumentáció, valamint a kivitelezési tervek alapján az építéskivitelezési tevékenység ellenőrzése, az építmény kitűzése helyességének, szükség esetén a talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,

b) a hatósági engedélyek, hatósági előírások, határidők és a minőségi előírások, valamint a szerződések megtartásának folyamatos ellenőrzése,

c) az építési napló külön jogszabályban meghatározottak szerinti ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, illetőleg észrevételezése,

d) a hibáknak, a hiányosságoknak, eltéréseknek az építési naplóban való feltüntetése,

e) a műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építtető részére,

f) a munkák eltakarása előtt azok mennyiségi és minőségi ellenőrzése,

g) az átadás-átvételi eljárásban való részvétel,

h) egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése,

i) a beépített anyagok, késztermékek és berendezések megfelelés-igazolása meglétének ellenőrzése,

j) a műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban.

Ha az építőipari kivitelezést - fővállalkozó hiányában - több kivitelező végzi és több felelős műszaki vezető irányítja, akkor az építési műszaki ellenőr - az építtető külön megbízása alapján - gondoskodik arról, hogy az elvégzett részmunkák vonatkozásában az egyes kivitelezők felelős műszaki vezetői által tett nyilatkozatok az építési naplóban összegyűjtésre kerüljenek, és azok a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor az építtető rendelkezésére álljanak.

**Az építési műszaki ellenőr hiba, hiányosság megállapítása esetén köteles azt haladéktalanul az építtető vagy annak megbízottja tudomására hozni.**

A felelős műszaki vezető feladatkörében **felel** az építőipari kivitelezési tevékenységgel kapcsolatos jogszabályok, továbbá a hatósági engedélyekben és a tervdokumentációkban foglaltak megtartásáért.

Ha az építőipari kivitelezési tevékenység fő-, illetve alvállalkozói szerződés alapján valósul meg, a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője **felel** a kivitelezés szakszerűségéért, az alvállalkozók tevékenységének összehangolásáért.

**1.3.2.** Az építőipari kivitelezési, valamint a **felelős műszaki vezetői tevékenység gyakorlásának részletes szakmai szabályairól** és az építési naplóról szóló **51/2000. (VIII. 9.) FVM-GM-KöViM együttes rendelet** szerint, ha az építőipari **kivitelezési tevékenység fő-, illetve alvállalkozói szerződés alapján valósul meg, a fővállalkozó kivitelező felelős műszaki vezetője felel a kivitelezés szakszerűségéért, az alvállalkozók tevékenységének összehangolásáért.**

Ha az építőipari kivitelezési tevékenységnek **nincs fővállalkozó kivitelezője**, az építmény, építményrész, elvégzett szakmunkák vonatkozásában az egyes kivitelezők felelős műszaki vezetői felelnek az általuk irányított munkáért, és tesznek nyilatkozatot az építési naplóban az általuk elvégzetett kivitelezési munkákról.

A felelős műszaki vezető egyes tevékenységek (pl. munkahelyi irányítás, építési napló vezetés), illetve építési-szerelési szakterületek felelős irányításával a tevékenységnek megfelelő képesítéssel rendelkező személyt is megbízhat. Ezen harmadik személy a felelős műszaki vezető teljesítési segédje, akinek tevékenységéből, mulasztásából eredő teljes kárért a polgári jogi felelősségi szabályok alapján a felelős műszaki vezető úgy felel, mintha maga okozta volna a kárt.

A felelős műszaki vezető tartós akadályoztatása esetén a kivitelezőnek gondoskodnia kell a helyettesítésről. A helyettesítés ideje alatt elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységért a felelős műszaki vezető helyettesítő - az e rendelet szerinti jogosultsággal rendelkező - személy felel.

A felelős műszaki vezető feladatkörében **felel** az építőipari kivitelezési tevékenységgel kapcsolatos jogszabályok, továbbá a hatósági engedélyekben és a tervdokumentációkban foglaltak megtartásáért.

A felelős műszaki vezető szakmai tevékenységének ellenőrzése során feltárt hibákat, illetőleg a tevékenysége ellen irányuló panaszokat az **építésfelügyelet** vizsgálja ki. Azt a felelős műszaki vezetőt a vizsgálatot (ellenőrzést) lefolytató építésfelügyeleti szerv a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény szerinti eljárás keretében határozattal **figyelmeztetésben** részesíti, amelyről a határozat egy példányának megküldésével tájékoztatja a vizsgált személy lakhelye szerint illetékes, névjegyzéket vezető területi kamarát is.

A felelős műszaki vezető **feladatai különösen:**

a) az építési-szerelési munkák irányítása;

b) az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezéseken való ellenőrzése;

c) az építési napló megnyitása, vezetése, ellenőrzése és lezárása, az építési munkahely átvétele, őrzésének biztosítása;

d) az építőipari munkafolyamat szakszerű megszervezése, az egész kivitelezés során a minőségi követelmények biztosítása, a technológiai, a munkavédelmi és az egészségügyi előírások betartatása;

- e) a kitzés helyességének, valamint a talajmechanikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése;
- f) a szükséges minőségi vizsgálatok és mintavételek elvégzése;
- g) az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása;
- h) az építetővel, illetve annak helyszíni képviselőjével (építési műszaki ellenőr), továbbá az esetleges alvállalkozók felelős műszaki vezetőivel való együttműködés;
- i) az építési tevékenység műszaki terveitől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése;
- j) az átadás-átvételi eljárásban, illetőleg a használatbavételi engedélyezési eljárásban való közreműködés és az ehhez szükséges nyilatkozatok megtétele az építési naplóban;
- k) az építményen végzett építési-szerelési munkák, továbbá az alvállalkozók munkájának összehangolása;
- l) az építési munkák befejeztével az építési területől való levonulás végrehajtása és a munkaterület átadása az építetőnek.

### 1.3.3. Koordinátor

**Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló 4/2002.(II.20.) SzCsM-EüM együttes rendelet szabályozza a koordinátor tevékenységét.**

- Ø **A tervező köteles a kivitelezési tervdokumentáció készítése során koordinátort igénybe venni** (foglalkoztatni vagy megbízni). A koordinátor megteszi a kiviteli terv **munkahelyi egészség és biztonság szempontjából szakszerű** elkészítéséhez szükséges **javaslatokat**.
- Ø **A kivitelező munkáltató köteles koordinátort igénybe venni** (foglalkoztatni vagy megbízni) a **kivitelezési munkák alatt**. A koordinátor megvalósítja a 8. §-ban meghatározott feladatokat. A koordinátor indokolt javaslatait a felelős műszaki vezető a biztonságért viselt felelőssége keretében érvényesíti.

Amennyiben a tervező, kivitelező rendelkezik a munkabiztonsági szaktevékenység ellátásához előírt képesítéssel, nincs szükség külön koordinátor megbízására vagy alkalmazására. Ez esetben az Mvt. ( a **munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény** ) 19. §-ának (2) bekezdésében meghatározott írásbeli nyilatkozatban ki kell térni arra, hogy a koordinátori feladatokat ki látja el.

A kivitelező az **építési munkahely kialakítását csak akkor kezdheti meg**, ha a kivitelezési tervdokumentáció részét képezi a **biztonsági és egészségvédelmi terv**.

A **kivitelező az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt előzetes bejelentést** köteles megküldeni az Országos Munkabiztonsági és Munkaügyi Főfelügyelőségnek az építési munkahely szerint illetékes felügyelőségéhez, abban az esetben, ha

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát;
- b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embernapot.

Az előzetes bejelentés időszere adatait az építési munkahelyen jól láthatóan kell elhelyezni. Ha más jogszabály szintén előír ilyen kötelezettséget, akkor az azonos adatokat csak egyszer kell feltüntetni.

A kivitelezési tervdokumentációk készítésénél, az építőipari kivitelezési tevékenység előkészítésénél és végzésénél a tervezőnek, illetve a kivitelezőnek - ezek hiányában az építetőnek - figyelembe kell vennie a munkavédelemre vonatkozó szabályokban

meghatározott előírásokat. E körben a kivitelezési tervdokumentáció készítőjének, illetve a kivitelezőnek

- Ø figyelembe kell vennie azokat a különböző munkafolyamatokat, illetve munkaszakaszokat, amelyeket egyidejűleg, illetve egymást követően végeznek, és meg kell határozni ezek előrelátható időtartamát;
- Ø biztonsági és egészségvédelmi tervben meg kell határozni az adott építési munkahely sajátosságainak a figyelembevételével a munkahelyre, a munkavégzésre vonatkozó egészségvédelmi és biztonsági követelményeket. A tervnek tartalmaznia kell azokat a különleges intézkedéseket, amelyek a 2. számú mellékletben felsorolt munkák veszélyeinek kiküszöbölését szolgálják.

**A koordinátor feladatai a kiviteli terv készítésével összefüggésben a következők:**

- a) koordinálja a tervdokumentációk készítésénél, a kivitelezés előkészítésénél és végzésénél a munkavédelmi szabályok és terv megvalósulását, végrehajtását;
- b) szakmailag ellenőrzi a biztonsági és egészségvédelmi tervet;
- c) összeállítja azt a dokumentációt, amelyben az építmény és az építési technológia jellemzői alapján az egészség és biztonság célszerű követelményeit rögzítik az esetleges későbbi munkák biztonsága érdekében;
- d) összehangolja a megelőzés és a biztonság általános alapelveinek megvalósítását, különösen:
  - da) a kivitelezési tervek elkészítése során az egyszerre, vagy a csak egymás után végezhető munkafázisok, illetve munkaszakaszok meghatározását,
  - db) a különböző munkafázisok, illetve munkaszakaszok előrelátható kivitelezési időtartamának meghatározását.

**A koordinátor feladatai az építőipari kivitelezési tevékenységgel összefüggésben a következők:**

- a) a meghatározott követelmények megvalósulásának összehangolása annak érdekében, hogy a munkáltató és - amennyiben a munkavállalók érdekében ez szükséges - a munkát személyesen végző önálló vállalkozók a biztonsági és egészségvédelmi tervben meghatározottakat megvalósítsák;
- b) indokolt esetben kiegészítés készítése a biztonsági és egészségvédelmi tervhez, valamint dokumentációhoz annak érdekében, hogy azok folyamatosan tartalmazzák a munkák előrehaladásából, illetve a körülmények változásából adódóan az egészséges és biztonságos munkavégzés követelményeit;
- c) közreműködés az építési munkahelyen egyidejűleg tevékenykedő, illetve egymást követően felvonuló munkáltatók között a tevékenységek összehangolásában, figyelemmel az Mvt. 40. §-ának (2) bekezdésében megfogalmazott felelősségi szabályokra;
- d) a munkafolyamatok ellenőrzésének összehangolása;
- e) a szükséges intézkedések megtétele annak érdekében, hogy az építési munkahelyre kizárólag csak az arra jogosultak léphessenek be.

#### **1.3.4. Az építetű, a felelős műszaki vezetű, a munkáltató felelűssége**

A koordinátor megbízása vagy foglalkoztatása nem érinti a megbízónak (foglalkoztatónak) és a felelős műszaki vezetűnek a munkavédelemre vonatkozó szabályokban megállapított felelűsségét.

### 1.3.5. Az építési munkahelyen biztosítandó minimális követelmények

- a) az építési munkahelyen rendet és tisztaságot kell tartani;
- b) a munkavégzés helyének meghatározásakor figyelembe kell venni annak elérhetőségét, meg kell határozni a közlekedési utakat vagy a közlekedési zónákat;
- c) meg kell határozni a munkahelyek kémiai biztonságával összefüggő szabályokat, ideértve a veszélyes anyagok és készítmények, a foglalkozási eredetű rákkeltők egészségkárosító hatásának megelőzésére vonatkozó előírásokat is;
- d) gondoskodni kell a karbantartásról, az üzemeltetést megelőző ellenőrzésről, az eszközök és berendezések rendszeres ellenőrzéséről, a meghibásodások elhárításáról;
- e) az anyagok tárolási területeit el kell határolni, el kell választani, biztosítani kell szabályos tárolásukat, különös tekintettel a veszélyes anyagokra és készítményekre;
- f) meg kell határozni a veszélyes anyagok, készítmények és veszélyes hulladékok kezelési és eltávolítási szabályait;
- g) meg kell állapítani az ipari és kommunális hulladékok, valamint az építési törmelék tárolásának, elszállításának a szabályait;
- h) rendszeresen át kell tekinteni a munkafolyamatok, illetve munkaszakaszok tervezett elvégzési idejét és módját, az organizációs tervet szükség szerint módosítani kell a munkák előrehaladásához, illetve a körülmények változásához igazodva;
- i) biztosítani kell az együttműködést a munkáltatók és az önálló vállalkozók között az építési munkahely és a környezetében lévő ipari tevékenységek kölcsönhatásainak figyelembevételével.

### 1.3.6. Munkáltató kötelezettségei

Miután a vállalkozó a vállalkozói tevékenységének teljesítése során alkalmazottakat foglalkoztat, ezért a dolgozók vonatkozásában munkajogviszonyban áll a vállalkozó munkáltatóként velük. Ebből következik, hogy a munkaviszonyra vonatkozó szabályok megfelelően alkalmazandók. Kiemelendő ezen kívül, hogy az Mvt.-ben, továbbá a **4/2002.(II.20.) SzCsM-EüM együttes rendeletben** meghatározottak alapján az **építési munkahelyen a biztonság megvalósítása és az egészség védelme érdekében a munkáltató köteles**

- a) az ott a rendelet szerint biztosítandó minimális követelményeket a rendelet 4. számú mellékletében foglaltakkal összhangba hozni és megvalósítani;
- b) a koordinátor javaslatait figyelembe venni.

Az építési munkahelyen a természetes személy munkáltató, aki maga is végez építési szakmunkát vagy építésszerelési munkát, köteles megtartani a munkavédelemre vonatkozó szabályokat, továbbá figyelembe venni a koordinátor javaslatait.

1.3.7. Munkavállalók tájékoztatása, meghallgatása és részvétele **A munkáltató a munkavállalókat, illetve képviselőiket köteles – szükség szerint írásban – tájékoztatni azokról az intézkedéseiről, amelyek az építési munkahelyen munkát végző munkavállalók egészségét és biztonságát érintik. A tájékoztatást a munkavállaló részére közérthető formában kell megadni. A munkavállalók és képviselőik meghallgatását és részvételét biztosítani kell a rendelet 7-10. §-okban meghatározottak megvalósítása során, ha a kockázat mértéke és az építési munkahely mérete ezt indokoltá teszi.**

## 2. Tervező

Az építési projektek szereplői közül a tervezőnek kiemelkedő jelentősége van, az építészeti – műszaki tervdokumentáció elkészítésével kapcsolatosan összefüggésben azok tartalmi

követelményeire vonatkozó **45/1997. ( XII. 29. ) KTM. rendelet**ben foglaltakkal. A tervező önálló vállalkozói jogviszonyban, azonban a beruházó, vagy a kivitelező megbízottjaként is részt vállalhat az építési projektek szereplői között.

A **megrendelő** (építtető, beruházó) általában egyfelől a **tervezői névjegyzékben szereplő tervezővel** a **kiviteli tervek elkészítésére**, másfelől a kivitelezővel a létesítménynek tervek szerinti kivitelezésére **tervezési, illetve építési szerződéseket köt.**

**Tervpályázati eljárást kell lefolytatni** a Kbt. (közbeszerzési törvény) szerint **ajánlatkérőnek minősülő szervezeteknek a Kbt. hatálya alá tartozó, építési beruházás esetén az építmény építészeti-műszaki tervezésének a kivitelezést megelőző versenyeztetésére** - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik -, valamint **az önálló szolgáltatásként megrendelendő építészeti-műszaki tervezés versenyeztetésére.** A tervpályázati eljárás eredményeként a Kbt. szerinti tervezői szolgáltatás megrendelésére kerül sor.

Az Étv. 2. §-ának 18. pontja szerinti **sajátos építményfajták tervezése esetén** tervpályázati eljárás lefolytatása **nem kötelező.** Amennyiben azt a tervezés jellege lehetővé teszi, illetve műszaki, minőségi és gazdasági követelmények igénylik a tervpályázati eljárás **lefolytatható.**

A tervpályázati eljárást a tervpályázat tárgya szerinti építésügyi, illetve egyéb hatósági engedélyezési eljárásokat megelőzően kell lefolytatni, és az nem irányulhat magának az engedélyezési tervdokumentációnak az elkészítésére.

A tervpályázati eljárás **pályaművön** (építészeti-műszaki, illetve egyéb tervjavaslaton) alapuló tervpályázat vagy ötletpályázat lehet.

**A tervező és a kivitelező között közvetlen szerződéses kapcsolat nincs.** A **megrendelő köteles** a műszaki-gazdasági tervezési munkával kapcsolatban rendelkezésére álló adatokat, szakvéleményeket stb. a **vállalkozó (kivitelező) rendelkezésére bocsátani,** illetve a vállalkozó (kivitelező) kérésére a továbbtervezés szempontjából szükséges utasításokat megadni.

A **megrendelő** azonban sem a tervezés sem a kivitelezés terén nem szükségképpen tekinthető szakembernek (szakvállalatnak), ezért a tervező által készített **terveket azok megfelelősége szempontjából annak ellenére sem köteles vizsgálni,** hogy azokat a tervezési szerződés teljesítéseként veszi át a tervezőtől. Nincs is olyan jogszabályi rendelkezés, amely szerint a megrendelőnek (építtetőnek, beruházónak) a műszaki terveket jóvá kellene hagynia.

A gazdálkodó szervezetek között létrejött szerződések körében ugyanakkor általánosan érvényesülő szabály az, hogy a szolgáltatás elfogadása nem mentesít a hibás teljesítés következményei alól (Ptk. 316. §), vagyis minden gazdálkodó szervezet önálló felelősséggel tartozik a saját tevékenységi körébe eső cselekményekért és mulasztásokért. Ha tehát a **tervező a tervek átadásával teljesít** is, a megrendelőnek azok kifogás nélküli elfogadása azonban a tervező hibás teljesítésével oksági kapcsolatban nem áll. Ezért a **tervező a minőségileg hibás tervek elkészítése miatt a hibás teljesítés folytán fennálló felelősséggel tartozik a megrendelőjével szemben** (Ptk. 305. §, 410. §).

Más a helyzet a **megrendelő és a kivitelező jogviszonyában.** A megrendelő ugyanis a tervdokumentációt nem teljesítésként adja át a kivitelezőnek, hanem azért, hogy a kivitelező szolgáltatását (műszaki paraméterek, ellenérték stb. tekintetében) konkretizálja. Ezért a **kivitelező a tervdokumentáció - mint szolgáltatás - hibája miatt a megrendelővel szemben szerződésszegési igényt nem érvényesíthet.**

A továbbiakban felmerül az a kérdés, hogy ha a kivitelezés megfelel ugyan a megrendelő által szolgáltatott terveknek, de a hibás műszaki tervezés miatt - a megrendelő és a kivitelező között létrejött szerződésben meghatározott teljesítési érdek nem valósulhat meg, miként alakul a kivitelező felelőssége a megrendelővel szemben, illetőleg a tervező felelőssége a kivitelezővel szemben.

A kivitelezőtől az építési munkát illetően a kellő szakértelem elvárható, ezért a **kivitelező** a tervező részéről elkövetett, a megfelelő teljesítést gátló, veszélyeztető körülményekről, **tervhibákról a megrendelőt tájékoztatni, figyelmeztetni köteles**. Ehhez az szükséges, hogy a megrendelő (építtető, beruházó) által rendelkezésre bocsátott tervdokumentációt a szakértelemmel rendelkezőtől elvárható gondossággal vizsgálja meg. Ha ennek a kötelezettségnek nem tesz eleget, vagy olyan hibát, amelyet kellő gondosság mellett észlelhetett volna, nem ismer fel, vagy erről a megrendelőt nem tájékoztatja, ezzel a jogszabályban előírt kötelezettségét megszegi, s ezért - a megrendelővel szemben - a **kártérítési felelőssége fennáll**.

Nyilvánvaló azonban, hogy az eredendően a hibás tervezés miatt jelentkező - bár a kivitelező megfelelő gondossága esetén részben vagy egészben elhárítható - **létesítményhiba esetén a tervező sem mentesülhet saját hibájának a kárkövetkezményei alól**. Ilyen esetekben tehát a többek **közös károkozásának** szabályai (Ptk. 344. §) az irányadók, vagyis a tervező és a kivitelező a hibás tervek alapján kivitelezett és ezért hibás létesítménnyel kapcsolatban a **megrendelőnél keletkezett károkért egyetemleges felelősséggel tartoznak**.

A bíróság mellőzheti az egyetemleges felelősség megállapítását, és a károkozókat közrehatásuk arányában is marasztalhatja. Ennek különösen azért van jelentősége, mert esetenként a kivitelezőnek a szükségessé vált javítási munkákat saját károkozásának mértékén túl is el kell végeznie, pl. a munkák oszthatatlansága miatt. Az sem kizárt azonban, hogy a tervezőnek kell - a javítási tervek szolgáltatásán felül teljeskörűen helytállnia, pl. a kivitelező jogutód nélküli megszűnése miatt.

**Általános szabályként azonban az állapítható meg, hogy a közös károkozás következményeinek reá eső részét mindkét vállalkozónak (tervezőnek, kivitelezőnek) - közrehatása esetén annak mértékéig az építtetőnek is - általában viselnie kell.**

### **3. Vállalkozó (kivitelező) és a megrendelő (építtető) jogi kapcsolata az építési munka átvétele során**

Az építési munka átvételének előfeltétele az, hogy a **kivitelező szolgáltatása megfeleljen a rendeltetésszerű használhatóság követelményének**. E követelményeket a megrendelők az **építési szerződésben** (tervdokumentációban költségvetésben stb.) **konkretizálják**, a rendeltetésszerű használatra való **alkalmasságot** tehát elsősorban a **törvényes kellékekhez és a szerződésben foglalt feltételekhez viszonyítva lehet megállapítani**.

A szerződésszegés kérdését ezért mindig konkrétan, az adott megállapodás szempontjából kell vizsgálni, és a kérdés elbírálásánál figyelmen kívül kell hagyni azt, hogy az egyik félnek egyidejűleg másokkal kötött - bár ehhez kapcsolódó - szerződési teljesedésbe mentek-e. Ha pl. adott esetben a kivitelező kötelezettsége abban áll, hogy egy üzemi épületet építsen, a szerződésszegés elbírálása szempontjából közömbös, hogy a teljesítési határidő lejártakor az üzemi épülethez vezető út vagy villamosvezeték még nincs készen, ha ez nem a felek jogviszonyára, hanem az építtetőnek más vállalkozóval kötött szerződésére tartozik.

Olykor a szerződés (tervdokumentáció, költségvetés stb.) nem tartalmaz kifejezett előírást az építési munka minőségi kellékei tekintetében, de a megrendelő által kívánt szolgáltatás

jellege kétségtelen támpontot ad azok megítélésére. Így például a padló vagy falburkolat kismértékű javításának szükségességét másképpen kell figyelembe venni egy irodaépület és másképpen - a portalansághoz fűződő egészségügyi érdek miatt - egy kórházi műtő tekintetében. Az előbbinél ugyanis - bár az csekély mértékig akadályozhatja a használatot - végeredményben nem hiúsítja meg annak munkahelyként való használatát. Az utóbbi esetben viszont az egészségügyi követelmények miatt ez a hiba a rendeltetésszerű használatot is kizárja, s - az adott esetben - a létesítmény átvételének megtagadásához vezethet.

Hasonló elveknek kell érvényesülniük a lakások esetében is.

**A felek eltérő megállapodásának hiányában nem tagadható meg az átvétel a szolgáltatás olyan jelentéktelen hibái (hiányai) miatt, amelyek más hibákkal (hiányokkal) összefüggésben, illetve a kijavításukkal, pótlásukkal járó munkák folytán sem akadályozzák a rendeltetésszerű használatot.**

A jogszabály alkalmazását illetően a gyakorlat nem egységes, a lakóépületeket - s ezen belül az egyes lakásokat - a megrendelők (építetők, beruházók) gyakran alig 50-70%-os készültségi fokú állapotban is átveszik, más esetekben pedig az önmagukban jelentéktelen, de tömeges előfordulásuk miatt a használatot mégis nagymértékben zavaró hibák (hiányok) ellenére folytatják az átadás-átvételt azzal, hogy a hiánypótlási idő alatt ezeket a vállalkozó kijavítja, illetve pótolja, s ezzel a lakóépület - vagy lakás - lakhatóvá válik.

E jogszabályi rendelkezés helyes alkalmazását illetően a következőkre kell figyelemmel lenni: a Ptk. 403. §-nak (2) bekezdése szerint az építési szerződés tárgya általában oszthatatlan szolgáltatásnak minősül, kivéve, ha annak természetéből más következik. Abban az esetben, ha a felek a szerződésben a munka egyes részeinek átadás-átvételében megállapodnak, a szolgáltatást oszthatónak kell tekinteni. Ezzel kapcsolatban felmerül az a kérdés, hogy ha a felek lakóház építésére kötött szerződésben a munka egyes részeinek (például egyes szekcióknak) átadás-átvételében nem állapodtak meg, a vállalkozó azonban az épületet mégis így kívánja átadni, úgy azt a megrendelőnek át kell-e vennie?

Ezeket a kérdéseket a feleknek célszerű már a szerződéskötéskor tisztázni, de ha ez nem történt meg, úgy a felek a műszaki átadás-átvétel során is megállapodhatnak a rész-átvételben. Ilyen megállapodás hiányában azonban a megrendelő részteljesítés elfogadására nem köteles.

Hacsak a szerződésből más nem következik, a lakóépületnek - s ezen belül az egyes lakásoknak is - már az átadás-átvételkor olyan állapotban kell lenniük, hogy abba (azokba) a lakók beköltözhessenek, ott zavartalanul lakhassanak, és azok tekintetében a használatbavételi engedély kiadható legyen.

A lakóépületek, illetőleg lakások rendeltetésszerű használatra való alkalmasságának vizsgálatakor tehát mindenképp arra kell figyelemmel lenni, hogy egy lakásnak többféle funkciója van, mert annak lakóhelyiségei (szobák), egészségügyi helyiségei (fürdőszoba, WC), főzőhelyiségei (konyha), közlekedési és tároló helyiségei vannak. Nyilvánvaló, ha e funkciók közül egyik vagy másik a létesítményben az építkezéssel nem valósult meg (pl. egy konyhába a víz nincs bevezetve, a fürdőszobában a szennyvíz-elvezetés nem megoldott stb.), ez az egész lakás - ha pedig minden lakásban hasonló hiba van, akkor az egész lakóépület - rendeltetésszerű használhatóságát kizárja, az építető, beruházó - részátvételben történt megállapodás esetén - a hibás lakás(ok), egyébként az egész épület átvételét megtagadhatja.

Az sem vitatható azonban, hogy több, jelentéktelen hiba egy épületen (lakáson) belüli előfordulása is okozhat rendeltetésszerű használatra való alkalmatlanságot, mégpedig függetlenül a javítások összértékének mértékétől, illetőleg a javítások össz-



időszükségletétől. Ha ugyanis akár több azonos jellegű, akár a szakipar több ágát érintő hibáról (hiányról) van szó (pl. több helyiségben tapéta-hibák, szerelvény hiányok, elektromos hibák stb. együttes előfordulása), a javításokat végző szakiparosok gyakori, különböző időpontokban ismételten végzett munkái arra kényszerítik a lakókat, hogy különböző időpontokban napközben otthon maradjanak, várják a javítást végző szakembereket. Ez számukra több ízben is a munkából való távolmaradást jelenti, ami viszont jelentősen sérti az érdekeiket. A lakások ilyen hibákkal történő átadása alkalmas a lakók olyan mértékű zavarására, amely már kizárja a lakás rendeltetésszerű használatát, az abban történő zavartalan tartózkodást. Ezért részteljesítésben való megállapodás esetén az ilyen hibákkal átadásra kerül a lakás, ilyen megállapodás hiányában az egész épület a rendeltetésszerű célra ugyancsak alkalmatlan és átvételét meg lehet tagadni.

Természetesen lehetnek az épületnek is olyan hibái, pl. statikai hibák, amelyek miatt - a lakások egyébként kifogástalan minősége ellenére is - a lakások rendeltetésszerű célra való alkalmatlansága megállapítható, azok átvétele megtagadható.

Felmerülhet az a kérdés is, hogy a rendeltetésszerű használhatóságához a birtokba vétel lehetősége is hozzátartozik-e. Ha az épület egyes lakásaiban a kivitelező még anyagokat tárol, valamelyik lakást a kivitelező dolgozója elfoglalta, és azt nem ürítette még ki stb., az ilyen lakások nem alkalmasak az építési szerződés által elérni kívánt szükséglet kielégítésére, a rendeltetésszerű cél megvalósítására. Annak ellenére tehát hogy a lakások (a lakóépület) a tervek és a költségvetésnek megfelelően készültek el, a felajánlott szolgáltatás mégsem szerződéses, mert azt a megrendelő nem veheti birtokba. Az ilyen lakás (épület) átvétele is megtagadható.

#### **4. Építésügyi hatóság, szakhatóságok**

A jegyzet jelen részében ezidáig a közvetlenül polgári jogi - kötelmi kapcsolatban álló személyek közötti szerepvállalásról volt szó. A következőkben a jogalkotó által feljogosított közigazgatási szervekkel fennálló kapcsolatrendszerre szükséges áttérni mind a megrendelői, mind pedig a vállalkozói oldalt illetően. Miután közigazgatási szervek, ezért eljárásukra a közigazgatási hatósági eljárásra vonatkozó szabályok az irányadók. A tervezőnek, az építetőnek fennálló kapcsolatrendszere az építésügyi hatósággal, az alábbiak szerint.

**Az építésügyi hatóság hatósági engedélyezést és hatósági ellenőrzést végez.**

##### **4.1. A hatósági engedélyezés**

**A 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról** tartalmaz előírásokat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján.

**Az építésügyi hatósági engedélyek fajtái:**

- a) az elvi építési engedély,
- b) az építési engedély,
- c) a bontási engedély,
- d) a használatbavételi engedély,
- e) a fennmaradási engedély,
- f) a rendeltetés megváltoztatására irányuló engedély.

Az engedély iránti kérelmet az építetõ írásban az jogszabály szerinti nyomtatványon terjesztheti elõ.

A **kérelemnek** tartalmaznia kell:

- a) az építetõ nevét, címét és aláírását,
- b) a kérelemmel érintett ingatlan címét és helyrajzi számát,
- c) a kérelem tárgyát, annak rövid leírásával,
- d) a mellékletek felsorolását,
- e) az adott kérelemmel összefüggõ megelőző építésügyi hatósági eljárásokra való hivatkozást,
- f) építészeti-mûszaki tervdokumentáció benyújtásának kötelezettsége esetén a készítésében közremûködõ tervezõ(k) nevét, címét, tervezõi jogosultságuk megjelölését,
- g) a külön jogszabályban meghatározott értékû illetékbélyeget, illetve az e rendelet hatálya alá tartozó távközlési építmények építésügyi hatósági engedélyezése esetében a rendelet 4. számú mellékletében meghatározott igazgatási szolgáltatási díj megfizetését igazoló bizonylatot.

Az építésügyi hatóság vizsgálja, hogy a kérelem és mellékletei megfelelnek-e a jogszabályi elõírásoknak. Ezek hiányában az építetõt 8 napon belül - határidõ kitûzésével - **hiánypótlásra** hívja fel. Az építésügyi hatóság köteles a határozathozatalhoz szükséges tényállás tisztázásának keretében az engedély megadásához szükséges feltételek fennállását a **helyszínen ellenõrizni**.

**Az építetõ az építési, bontási, fennmaradási és a rendeltetés-módosítási (a továbbiakban: építési) jogosultságát a következõ okiratokkal igazolhatja:**

- a) saját tulajdonban lévõ ingatlanon történõ építési tevékenység végzése esetében
  - aa) a rendelet hatálya alá tartozó építési tevékenységek esetén az érintett telekre vonatkozó tulajdonjogát feltüntetõ ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap három hónapnál nem régebbi hiteles másolatával,
  - ab) jogerõs hagyatékátadó végzéssel,
  - ac) jogerõs és végrehajtható bírósági vagy államigazgatási határozattal, illetõleg
  - ad) a tulajdonjogának megszerzésérõl szóló (ügyvéd által ellenjegyzett) szerzõdéssel,
  - ae) haszonélvezettel terhelt ingatlan esetében a haszonélvezõ hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági ítélettel;
- b) idegen tulajdonban lévõ ingatlanon történõ építési tevékenység végzése esetében az
  - a) pontban meghatározottakon túlmenõen
    - ba) az ingatlannal rendelkezni jogosult(ak) hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági ítélettel, illetõleg
    - bb) a kisajátítási eljárás útján megszerzett ingatlan birtokba adását vagy a kisajátítási határozat azonnali végrehajtását elrendelõ határozattal;
  - c) közös tulajdonban álló ingatlanon történõ építési tevékenység végzése esetében - az
    - a) pontban meghatározottakon túlmenõen - a tulajdonostárs(ak) hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági ítélettel;
    - d) társasházi tulajdon esetében az errõl szóló külön jogszabályban meghatározottak szerint.

Az építésügyi hatóság ügyintézési határideje 30 nap, melyet a hatóság vezetõje indokolt esetben legfeljebb további 30 nappal meghosszabbíthat, melyrõl értesíteni kell ügyfelet és mindazokat, akiket az eljárás megindításáról a hatóság értesített ( Ket. 33.§ (1) és (7) bekezdés).

Az elvi építési, az építési, a bontási, a fennmaradási, a használatbavételi és a rendeltetés megváltoztatási engedély megadásáról vagy megtagadásáról **rendelkezõ határozatot**

**kézbesítés útján közölni kell** az ügyben ügyfélnek minősülő magánszemélyekkel, jogi személyekkel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekkel és szervekkel, így **különösen:**

a) az építtetővel, valamint - ha nem azonos az építtetővel - az ingatlannal rendelkező jogosultakkal,

b) a közvetlenül szomszédos - a határozattal érintett ingatlannal közös határvonalú (telekhatárú) - építési telkekkel rendelkező jogosultakkal,

c) a tervezővel, használatbavételi engedély esetén a felelős műszaki vezetővel,

d) a kiemelt építésügyi hatósági ügyekben az építmény helye szerinti települési önkormányzattal, valamint

e) az eljárásban érintett szakhatóságokkal és közművekkel.

A külföldi értesítési címmel rendelkező ügyfél részére a határozatot az eljáró építésügyi hatóság közvetlenül kézbesíti.

A **határozat egy másolati példányát minden esetben tájékoztatásul meg kell küldeni a tervezőnek**, az ügyben közreműködött közműveknek, a települési önkormányzatnak, és az e rendelet hatálya alá tartozó távközlési építmények esetében - a nyilvántartás vezetése végett a Hírközlési Területi Hivatal Budapesti Irodájának. A tájékoztatottakat jogorvoslati jog nem illeti meg.

Az építésügyi hatósági engedélyekről értesítendőkhöz az építési tevékenységgel érintett ingatlannal közvetlenül szomszédos - közös határvonalú (telekhatárú) - építési telekkel (ingatlanokkal) rendelkező jogosultak adatait (név, lakcím, székhely stb.) a tényállás tisztázásának keretében az építésügyi hatóság hivatalból - az illetékes földhivatal megkeresése útján - szerzi be.

Az Étv. 52. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben eljárni illetékes építésügyi hatóság a települési önkormányzat, illetve a fővárosban - a fővárosi önkormányzati rendeletben meghatározott esetekben - a fővárosi önkormányzat részére az építésügyi hatósági engedélyek megadásáról vagy megtagadásáról rendelkező határozat egy példányát megküldi. Amennyiben a települési önkormányzatnak a részére megküldött határozattal szemben jogszabályon alapuló **véleményeltérése** van, úgy véleményét - a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül - az eljáró építésügyi hatóság útján, annak felettes szervének küldheti meg **felügyeleti intézkedés kérése** céljából.

Az építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban a rendelet 2. számú mellékletben felsorolt és aszerint az adott esetben érdekelt **szakhatóságok működnek közre**. Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban **szakhatósági állásfoglalást** igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezik. A szakhatóságok hozzájárulását, állásfoglalását (a továbbiakban együtt: hozzájárulás) megkeresés útján az építésügyi hatóság szerzi be. A szakhatóságokhoz intézett megkereséshez csatolni kell a hozzájárulás megadásához szükséges melléleteket. A szakhatóság ügyintézési határideje 15 nap, melyet indokolt esetben a szakhatóság vezetője egy alkalommal legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja ( Ket. 33.§ (8) bekezdés). A **szakhatóságok hozzájárulása** a hatáskörükbe tartozó szakkérdésekre, illetve az általános érvényű jogszabályokban és a helyi építési szabályzatban, településrendezési tervekben nem érintett egyéb, a szakhatóság hatáskörét érintő kérdések vizsgálatára terjed ki. A szakhatóságok hozzájárulásuk megadása során a véleményezett építészeti-műszaki tervdokumentációt keltezéssel, aláírással és bélyegzőlenyomattal látják el.

A szakhatóságok hozzájárulásában foglalt előírásokat - a (2) bekezdésben meghatározott körben - az építésügyi hatóság határozatába kell foglalni.

Az építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban a szakhatóságokon túlmenően a rendelet 2. számú mellékletben felsorolt és aszerint az

adott esetben érdekelt közművek (a víz-, a csatornázási művek, a gáz-, a távhő- és az áramszolgáltató szervezetek, a villamosmű) üzemeltetői (a továbbiakban együtt: közművek), továbbá a kéményseprő-ipari szolgáltató szervezet (vállalkozó) (a továbbiakban: kéményseprő) működnek közre. **A közművek és a kéményseprő nyilatkozatát az építető, illetve a tervező köteles beszerezni.**

A közművek és a kéményseprő nyilatkozatának arra kell kiterjednie, hogy a szükséges közműellátottság biztosított-e, illetve milyen feltételekkel biztosítható, továbbá a szakszerű megoldás követelményeire, és arra, hogy az építmény égéstermék kivezetőinek műszaki megoldása megfelel-e a követelményeknek.

A következő építési tevékenységek **csak építési engedély alapján végezhetőek:**

a) építmény építése, bővítése, elmozdítása, kivéve:

aa) a háztartási szilárd hulladékgyűjtőt, -tárolót,

ab) a kerti építményt (pl. hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, kerti napkollektor, épített tűzrakóhely, lugas stb.),

ac) a 10,0 m<sup>3</sup>-nél kisebb víz- és fürdőmedencét,

ad) a legfeljebb 6,0 m magas (építményen elhelyezve 3,0 m magas) szélkereket,

ae) a zászlórudat,

af) a kerti szabadlépcsőt (tereplépcsőt),

ag) a háztartási célú kemencét, húsfüstölőt, zöldségvermet,

ah) az állatkifutót, komposztálót, 3,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületnél nem nagyobb állattartási épületet és árnyékszékét,

ai) a síremléket, urnasírt,

aj) az 1,0 m-nél alacsonyabb támfalat,

ak) a telek oldal és hátsó telekhatárain a kerítést,

al) a zárt, állandó jellegű kiállítási célú területen belül a nettó 20 m<sup>2</sup> össz-szintterületet nem meghaladó, legfeljebb 30 napig fennálló kiállítási építményt,

am) az antennákhoz, antennatartó szerkezetekhez csatlakozó műtárgyakat (ha építésük építmény tartószerkezetének megerősítését nem igényli);

b) az a) pont szerint építési engedélyhez kötött építmény olyan felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, amely a teherhordó szerkezetét érinti, a homlokzat jellegét (megjelenését) - annak szerkezetével együtt - megváltoztatja, illetőleg az építményben lévő önálló rendeltetési egységek számának, rendeltetésének megváltoztatásával jár;

c) építményen:

ca) portál (üzlethomlokzat),

cb) 1,0 m<sup>2</sup> felületet meghaladó kirakatszekrény,

cc) 1,0 m-t meghaladó kiugrású védőtető, előtető és kinyitott állapotban e méretet elérő üzleti ernyőszerkezet, továbbá

építményen, illetve attól különállóan mind építési telken, mind közterületen:

cd) 1,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet és reklám-, cég- vagy címtábla,

ce) fényreklám,

építése, elhelyezése, átalakítása és bővítése;

d) polgári lőtér létesítése;

e) közterületen az a) pontban foglaltakon túlmenően:

ea) park, sportpálya, játszótér létesítése,

eb) szobor elhelyezése,

*ec)* bármilyen kerítés létesítése;

*f)* a telek természetes terepszintjének tartós, végleges jellegű megváltoztatása a telekhatárok melletti 3,0 m széles sávon belül, valamint a telek egyéb részein 1,0 m-t meghaladóan;

*g)* felvonó, mozgólépcső és mozgójárda építése, áthelyezése vagy a külön jogszabályban meghatározott főbb műszaki adatok megváltoztatásával járó átalakítása;

*h)* építmény homlokzatán a mesterséges szellőztetés és az égéstermék kivezetés berendezéseinek, szerelvényeinek elhelyezése;

*i)* jogszabállyal védetté nyilvánított építmény felületképzésének átalakítása, felújítása, színezése, a homlokzatára szerelt vezetékek, illetve a homlokzatán, földémén, tetőzetén antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy létesítése;

*j)* az alábbi távközlési építmények építése, ha azok elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését igényli, vagy ha azok bármely mérete:

*ja)* antenna esetében a 4,0 m-t,

*jb)* műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet esetében a 6,0 m-t meghaladja;

*k)* az olyan egyéb építési munkák, amelyeket önkormányzati rendelet építési engedélyhez kötött.

### **Csak bontási engedély alapján végezhető**

*a)* védett területen minden építmény,

*b)* egyéb területen a 200 lm<sup>3</sup>-nél nagyobb térfogatú, vagy a terepcsatlakozástól 10 m-nél magasabb építmény,

*c)* a lakás céljára szolgáló építmény,

*d)* az épület alatti vagy attól különálló polgári védelmi építmény (óvóhely), illetőleg

*e)* az 1,0 m-nél magasabb támfal

lebontása, továbbá

*f)* közterületről nyíló vagy az alatt lévő minden pince,

*g)* egyéb telek területe alatt a 10 m<sup>2</sup> -t meghaladó pince megszüntetése (elbontása vagy tömedékelése).

(3) Bejelentési kötelezettség alapján végezhető az e rendelet hatálya alá tartozó távközlési építmény bontása.

A kivételként felsorolt, valamint a nem említett építési, illetőleg bontási munkák építésügyi **hatósági engedély nélkül végezhetők.**

Az építési engedély nélkül végezhető építési, illetőleg a bontási engedély nélkül végezhető bontási munkát is csak a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat, továbbá az általános érvényű kötelező építésügyi és más hatósági (védőterületi, biztonsági, közegészségügyi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemléki és természetvédelmi, az egészséges és biztonságos munkavégzésre történő stb.) előírások megtartásával szabad végezni. E rendelkezések megsértése esetén a szabálytalanul végzett építési munkák jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

Az építmény építése, bővítése, elmozdítása, felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, amely a teherhordó szerkezetét érinti, a homlokzat jellegét (megjelenését) - annak szerkezetével együtt - megváltoztatja, illetőleg az építményben lévő önálló rendeltetési egységek számának, rendeltetésének megváltoztatásával jár; polgári lőtér, *g)* felvonó, mozgólépcső és mozgójárda építése, áthelyezése vagy a külön

jogszabályban meghatározott főbb műszaki adatok megváltoztatásával járó átalakítása építési tevékenység eredményeként megvalósult építmények csak **jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján vehetők használatba.**

A hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységek elkészültét az építetőnek írásban be kell jelentenie az építésügyi hatósághoz, melyek esetében az **építésügyi hatóság minden esetben írásban közölt határozattal, az előterjesztéstől számított 15 napon belül dönt a bejelentés tudomásulvételéről, illetve annak elutasításáról.**

## **Építésügyi hatósági engedélyezési eljárások**

### *1.) Az elvi építési engedélyezési eljárás*

Az építési, illetőleg a rendeltetés megváltoztatására irányuló engedély megkérése előtt az Étv. 35. § (1) bekezdésében meghatározott követelmények, de különösen

*a)* a településrendezési előírások (pl. a telek rendeltetése, beépíthetősége, az építmény elhelyezhetősége),

*b)* az építmény kialakításának, illetőleg új rendeltetése megvalósíthatóságának, továbbá

*c)* az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldásának előzetes tisztázása céljából **elvi építési engedély kérhető.**

Az építető köteles **elvi építési engedélyt kérni:**

*a)* ha a távközlő hálózat felszíni építményeit védetté nyilvánított természeti vagy épített környezetben kívánják elhelyezni,

*b)* ha mezőgazdasági birtokközpontot vagy kiegészítő központot kíván kialakítani.

A **kérelemhez** - annak tartalmától függően - **mellékelni kell:**

*a)* a külön jogszabályban meghatározott építészeti-műszaki tervdokumentációt 4 példányban, illetőleg az adott esetben érdekelt szakhatóságok számától függően további 1-1 példányban,

*b)* az érdekelt közművek nyilatkozatát 1-1 példányban,

*c)* a tervező nyilatkozatát 1 példányban arról, hogy az építészeti-műszaki terveket az érdekelt szakhatóságokkal és a közművekkel a tervezés folyamán egyeztetette és a tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy a tervezésre jogosultsággal rendelkezik,

*d)* a külön jogszabályban előírt tervtanácsai állásfoglalást 1 példányban,

*e)* környezeti hatásvizsgálathoz kötött tevékenység folytatására szolgáló építmény esetén a környezetvédelmi engedélyt 1 példányban.

A rendelet 13. § -a szerint az elvi építési engedély iránti kérelmet elbírálás céljából az építésügyi hatóság megvizsgálja és határozatot hoz, melynek tartalmi követelményeire a rendelete 14.§ előírásai irányadók.

### *2.) Az építési engedélyezési eljárás*

Az építési engedélyt az elvégezni kívánt építési munka egészére kell kérni. Több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetében az egyes szakaszokban megépítendő építményekre, illetőleg a rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagukban is alkalmas építményrészekre szakaszonként külön-külön is lehet építési engedélyt kérni.

Az építményekkel kapcsolatos országos szakmai követelmények jogszabályban meghatározott előírásaitól eltérő műszaki megoldásra irányuló kérelem az építési engedélykérelemmel együtt is benyújtható, és arról az érdemi határozatban dönteni kell.

Az építési engedély iránti **kérelemhez mellékelni kell:**

a) az építető építési jogosultságát igazoló okiratot 1 példányban,

b) a tervezett építési munka külön jogszabályban meghatározott tartalmú építészeti-műszaki tervdokumentációját 4 példányban, illetőleg az adott esetben érdekelt szakhatóságok számától függően további 1-1 példányban,

c) a tervező nyilatkozatát 1 példányban arról, hogy az építészeti-műszaki terveket az érdekelt szakhatóságokkal és a közművekkel a tervezés során egyeztetette és a tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy a tervezésre jogosultsággal rendelkezik,

d) az érdekelt közművek és a kéményseprő nyilatkozatát 1-1 példányban,

e) környezeti hatásvizsgálathoz kötött tevékenység folytatására szolgáló építmény esetén a környezetvédelmi engedélyt 1 példányban,

f) termőföld vagy belterületi, de mezőgazdasági művelés alatt álló föld felhasználásával járó építési tevékenység esetén a földhivatal más célú hasznosításhoz adott engedélyét 1 példányban,

g) a külön jogszabályban előírt tervtanácsai állásfoglalást 1 példányban,

h) a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezetnek, eljárásnak vagy számítási módszernek a szabvánnyal való legalább egyenértékűségét igazoló építésügyi szakértői véleményt egy példányban arról, hogy az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 1. § (4) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelel, illetőleg EUROCODE alkalmazása esetén arról, hogy az az adott tervezési feladatra teljes körű, és a tervező kizárólag azt alkalmazta.

Az építési engedély iránti kérelem **elbírálása** során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni a rendelet 18.§ előírásainak betartásáról és fennállásáról, majd **határozatot** hoz, melynek tartalmi követelményeit a 20.§ tartalmazza.

Ha az építési munka felelős műszaki vezetője az építési engedély iránti kérelem előterjesztésekor még nem ismert, az építési engedély csak azzal a feltétellel adható meg, hogy az építetőnek a kivitelező felelős műszaki vezetőjének a nevét, címét és képesítését, valamint - a külön jogszabályban kötelezően előírt - kivitelezési (megvalósítási) tervek meglétét - az építési munka megkezdése előtt nyolc nappal - be kell jelentenie az építésügyi hatóságnak. Ugyanez vonatkozik arra az esetre is, ha a felelős műszaki vezető személyében változás történik. A bejelentés elmulasztása esetén - annak pótlásáig - az építésügyi hatóság az építési munkák végzését leállítja.

Az építésügyi hatóság az **engedélyt megtagadja**, ha a tervezett építési munka a helyi településrendezési tervvel és szabályokkal ellenkezik vagy egyébként a rendelet 17. §-ban meghatározott követelményeknek nem felel meg, továbbá ha az ügyben érintett szakhatóság a hozzájárulását megtagadta.

Az **építési engedély** a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított **két év elteltével érvényét veszti**, kivéve, ha az **építési tevékenységet ez alatt megkezdték** és az **építés megkezdésétől számított öt éven belül az építmény használatbavételi engedély megadására alkalmassá válik**. A kapcsolódó részletes szabályokat a törvény 22.§ - 25.§ tartalmazza.

### 3.) A bontási engedélyezési eljárás

A bontási engedély iránti **kérelemhez mellékelni kell:**

a) az építető bontási jogosultságát igazoló okiratot 1 példányban,

b) a tervezett bontási munka külön jogszabályban meghatározott építészeti-műszaki tervdokumentációját 4 példányban, illetőleg az adott esetben érdekelt szakhatóságok számától függően további 1-1 példányban,

c) a tervező nyilatkozatát 1 példányban arról, hogy az építészeti-műszaki terveket az érdekelt szakhatóságokkal és közműekkel a tervezés során egyeztetette, és a tervezett megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy a tervezésre jogosultsággal rendelkezik.

Az e rendelet hatálya alá tartozó távközlési építmények bontásának bejelentéséhez kizárólag az a) pontjában foglaltakat kell mellékelni.

A bontási engedélykérelem elbírálása során az építésügyi hatóság azt vizsgálja, hogy a tervezett bontási munka kielégíti-e a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, műszaki és egyéb szakhatósági követelményeket, továbbá, hogy az építmény nem áll-e védelem alatt.

A bontási engedély megadásáról, illetőleg megtagadásáról szóló **határozatnak tartalmaznia kell** a rendelet 20. § (1) bekezdésének a), b), c), d) és h), valamint a 32. § f) pontjaiban foglaltakat.

Amennyiben az **építető a bontási munkálatokat befejezte**, azt **haladéktalanul köteles bejelenteni** az építésügyi hatóságnak. A bontási munkák befejezése után az építetőnek - ingatlan-nyilvántartási átvezetés céljából - változási vázrajzot kell az illetékes földhivatalhoz benyújtania, és ezzel egyidejűleg köteles az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló külön jogszabály szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot a környezetvédelmi hatósághoz benyújtani.

A **bontási engedély** a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított **két év elteltével érvényét veszti.**

Az építésügyi hatóság a bontási engedély érvényét

a) az engedély megadására vonatkozó határozatában két évnél rövidebb időtartamban is megállapíthatja;

b) az építetőnek az engedély érvényességi idejének lejárta előtt előterjesztett kérelmére - mindaddig, amíg az engedély megadásakor fennálló szabályok vagy kötelező hatósági előírások nem változnak meg - egy-egy évre ismételt meghosszabbíthatja.

### 4.) A használatbavételi engedélyezési eljárás

A **használatbavételi engedélyt** az építetőnek az építésügyi hatóságtól az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá válásakor - a használatbavétel előtt - kell kérnie. **Az építésügyi hatóság ennek elmulasztása esetében az építetőt a használatbavételi engedély iránti kérelem és mellékleteinek benyújtására kötelezheti.**

Egy telken egyidejűleg megvalósított több építményre, illetőleg egy építményen belül elvégzett többfajta építési munkára a használatbavételi engedélyt együttesen kell kérni.



Több megvalósulási szakaszra bontott építkezés esetében az egyes szakaszokban megépített építményekre, illetőleg rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagukban alkalmas építményrészekre szakaszonként külön-külön is lehet használatbavételi engedélyt kérni.

Az építésügyi hatóság az építmény engedély nélküli használatát köteles megtiltani.

A használatbavételi engedély iránti **kérelemhez mellékelni kell:**

a) a felelős műszaki vezető nyilatkozatát 1 példányban arról, hogy az építési munkát a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációnak, valamint a külön jogszabály szerint rendelkezésre álló kivitelezési (megvalósítási) terveknek megfelelően, az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásával szakszerűen végezték és az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas;

b) ha az építési munkát a jogerős és végrehajtható építési engedélytől, valamint a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációtól eltérően végezték, de az eltérés a 8. § előírásai szerint nem minősül építési engedélyhez kötött építési munkának, a felelős műszaki vezető eltérést ismertető nyilatkozatát 1 példányban, valamint szükség szerint az ezt ábrázoló állapottervet 4 példányban;

c) az érintett közművek és a kéményseprő nyilatkozatát 1-1 példányban;

d) szükség szerint, az építmény rendeltetésszerű használatra alkalmasságát és biztonságos használhatóságát bizonyító szakvéleményeket 1-1 példányban.

A használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság - az a rendelet 2. számú melléklete szerint érdekelt, a hatósági előírások megtartásának ellenőrzésére az adott esetben jogosult **szakhatóságok és közművek, továbbá a kéményseprő írásbeli nyilatkozata alapján - a helyszínen köteles meggyőződni** arról, hogy

a) az építési munkát az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti-műszaki tervdokumentációnak, továbbá az esetleg engedélyezett eltérésnek megfelelően végezték-e el, valamint

b) az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e.

A használatbavételi engedély csak akkor adható meg, ha

a) az építmény az 30. §-ban említett követelményeknek megfelel, és

b) az engedély megadásához a hatósági előírások megtartásának ellenőrzésére az adott esetben jogosult szakhatóságok, a közművek és a kéményseprő - kikötésekkel vagy ezek nélkül - hozzájárultak.

A használatbavételi engedély megadásáról, illetőleg megtagadásáról szóló határozatnak tartalmaznia kell a rendelet 32. § szerinti tartalmi követelményeket.

Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását az észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséig - az egész építményre vagy annak egy részére - a hiányosságok jellegétől függően megtagadhatja, és az építmény használatbavételét megtilthatja. A még befejezetlen építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra önállóan alkalmas részére (pl. az épületben levő lakásokra, üzlethelyiségekre) ideiglenes jellegű használatbavételi engedély adható. Ilyen esetben a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel csak az építmény teljes befejezése után szabad megadni.

A közigazgatási bírósági eljárásban a gyakorlat az építésügyi eljárással kapcsolatos peres ügyek kapcsán a területi főépítész véleményét figyelembe vételére mutat rá az építési és a használatbavételi engedélyezési eljárásokban. A területi főépítész szakmai állásfoglalását kell a tervezőnek az építési engedélyezési, illetőleg használatbavételi engedélyezési eljárás során beszerezni. A területi főépítész eljárását külön jogszabály meghatározza. A külön jogszabályokban meghatározott feladat ellátása során a területi főépítész a szakhatóságokkal azonos jogállásban működik.

#### 5.) Fennmaradási engedélyezési eljárás

Ha csak építési engedély alapján végezhető építési tevékenységet **építési engedély nélkül vagy az engedélytől eltérően, illetőleg az építési engedélyhez nem kötött építési munkát** a rendelet 9. § (4) bekezdésében meghatározott előírásoktól eltérően (a továbbiakban együtt: **szabálytalanul**) végezték el, az így megépített befejezett vagy befejezetlen építményre, építési tevékenységre az **építtetőnek fennmaradási engedélyt kell kérnie**. A fennmaradási engedély iránti kérelmet az építtető jogutódja is előterjeszheti.

A fennmaradási engedély iránti **kérelemhez** mindazokat a mellékleteket **csatolni kell**, amelyek az építési engedély iránti kérelemhez szükségesek lettek volna, továbbá, ha az építkezésnek volt felelős műszaki vezetője - annak hiányában építésügyi műszaki szakértő - szakvéleményét arról, hogy az építményt a vonatkozó szakmai, minőségi előírások megtartásával, szakszerűen építették meg és az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

**Építési jogosultság igazolásának hiányában a fennmaradási (továbbépítési) engedélykérelmet el kell utasítani és az építmény bontását el kell rendelni.** Amennyiben a szabálytalan építményre, illetve építési tevékenységre egyébként a fennmaradási engedély megadható lenne és az építtető az építésügyi hatóságnál igazolja, hogy a tulajdonjog rendezése iránt, vagy a jognyilatkozat pótlása iránt pert indított, úgy az építésügyi hatósági eljárás kérelemre - a polgári per jogerős lezárultáig - felfüggeszhető.

Egyebekben a fennmaradás, illetve a fennmaradás és továbbépítés engedélyezésére az Étv. 48-49. §-ában foglaltakat, valamint az e jogszabálynak az építési és a használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseit, az építésügyi bírságról és az építésügyi hatósági kötelezési eljárásról szóló rendeletekben foglaltakat is alkalmazni kell.

#### 6.) A rendeltetés megváltoztatására irányuló engedélyezési eljárás

Az építési engedélyhez kötött építési munkával járó rendeltetés megváltoztatására irányuló engedélyezési eljárásra az **építési engedélyezési eljárás szabályait kell megfelelően alkalmazni.**

A kérelemhez az építési engedély iránti kérelemre vonatkozóan megállapított mellékleteken túl mellékelni kell

a) a külön jogszabályban meghatározott tervdokumentációt 4 példányban, illetőleg az adott esetben érdekelt szakhatóságok számától függően további 1-1 példányban.

Az engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni arról, hogy

a) a mellékletek rendelkezésre állnak-e,

b) a rendeltetés tervezett megváltoztatása folytán az építmény megfelel-e az adott rendeltetés változtatást érintő településrendezési, építésügyi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi és más jogszabályi előírásnak, majd határozatot hoz

Amennyiben az építésügyi hatóság az építmény rendeltetésének engedély nélküli tartós megváltoztatását állapítja meg, úgy annak elkövetőjét

a) a rendeltetéstől eltérő használat megszüntetésére, illetve

b) a rendeltetéstől eltérő használat engedélyezése iránti kérelem benyújtására kötelezheti.

**Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 45.§ (2)** bekezdés szerint az építésügyi hatóság az építési munka végzésének ellenőrzésén túl megelőzi, felkutatja, megakadályozza a külön jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedély nélkül, vagy attól eltérően, és építésügyi engedélyhez nem kötött építési munka esetében az általános érvényű kötelező építésügyi előírások megsértésével (a továbbiakban: szabálytalanul) történő építési tevékenységet, a rendeltetéstől eltérő építményhasználatot.

Az építésügyi hatósági ellenőrzést rendszeresen - a külön jogszabályban meghatározott építmények esetében az építési munka végzése során legalább két alkalommal - kell végezni. Az építésügyi hatósági ellenőrzést végző az építési munka folytatását a helyszínen - alkalmanként legfeljebb egyszer 30 napra - megtilthatja, ha az szabálytalanul vagy pedig az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető módon történik. Ez idő alatt az építésügyi hatóságnak döntenie kell az eljárás megszüntetéséről vagy folytatásáról. Az építésügyi hatósági ellenőrzési feladatok végrehajtásában - az építésügyi hatóság felkérése esetén - a rendőrség, a közterület-felügyelet, továbbá jogszabályban felhatalmazott más szervek is közreműködnek. A tulajdonos, a haszonélvező és a használó, valamint az építtető és a kivitelező a hatósági ellenőrzést túrni kötelesek.

#### **4.2. Hatósági ellenőrzés összefüggésben az építtető és a kivitelező kötelezettségével, felelősségével**

Az építési tevékenységet végezni - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csak a jogerős és végrehajtható építési engedélynek, továbbá a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott terveknek és egyéb okiratoknak, valamint az ezek alapján készített - jogszabályban előírt esetekben és módon - tervellenőrrel ellenőriztetett -, olyan műszaki megvalósítási, kiviteli tervdokumentációnak megfelelően szabad végezni, amely alátámasztja, hogy az építmény megfelel az Étv., valamint egyéb jogszabályokban meghatározott követelményeknek. A jóváhagyott - engedélyezési záradékkal ellátott - tervtől csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével szabad eltérni, kivéve, ha az eltérés önmagában nem engedélyhez kötött építési munka. Állami feladat továbbá az építésfelügyelet, amely hatóságként végzi tevékenységét és szükség esetén bírsággal sújtja azokat, akik jogellenesen járnak el az építés során.

Az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyhez kötött építmények építőipari **kivitelezési tevékenysége** akkor folytatható, ha

a) az **építőipari kivitelezés** az építési tevékenységet folytató **egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság (a továbbiakban: kivitelező) tevékenységi körében szerepel,**

b) a kivitelezési tevékenységet névjegyzékbe vett olyan **felelős műszaki vezető irányítja**, aki a kivitelezővel tagsági, alkalmazotti vagy megbízotti jogviszonyban áll, és aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb

feltételekkel, továbbá a kivitelezési tevékenységet végzők felett közvetlen irányítási joggal rendelkezik,

c) az építőipari kivitelezési munkák tervezett megkezdését - jogszabályban meghatározott esetekben és módon - az **építésfelügyeleti hatóságnak** a kivitelezés tervezett megkezdése előtt 15 nappal az építető **bejelentette**, és az építésfelügyeleti hatóság a kivitelezési tevékenység megkezdését, végzését a bejelentéstől számított 15 napon belül nem tiltotta meg.

**Az építési tevékenységgel kapcsolatos adatszolgáltatásról szóló 135/2005.( VII.14.) Korm. rendelet tartalmazza a részletes szabályokat.**

*Ehelyütt utal a szerkesztő arra, hogy az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyhez kötött és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint számított, 30 millió forint értéket meghaladó, illetve a közbeszerzésről szóló törvény hatálya alá tartozó építési tevékenység akkor kezdhető meg, illetve akkor folytatható, ha az építési tevékenységgel kapcsolatos adatokat az **elsőfokú építésfelügyeleti hatóságnak** (a továbbiakban: építésfelügyeleti hatóság) a kivitelezés tervezett megkezdése előtt legalább 15 munkanappal az építető bejelentette. Ez a **kötelezettség terheli az építetőt a továbbépítésre** vonatkozóan, ha az építési tevékenységet fennmaradási és továbbépítési engedély birtokában folytatja és a továbbépítési engedéllyel elvégzendő építési tevékenység értéke az (1) bekezdés szerinti értéket eléri. Az építésfelügyeleti hatósághoz történő bejelentésével egyidejűleg az építető az építési tevékenységre vonatkozó teljes kivitelezési értéket az építés helyszínének címét, helyrajzi számát az építés helye szerint illetékes Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatalnak bejelenti.*

**Az építető haladéktalanul bejelenti**

a) az építésfelügyeleti hatóságnak,

b) az APEH-nak az adatokban történt változásokat.

**Az építésfelügyeleti hatóság**

a) az építésügyi hatóságnak az építési tevékenység megkezdésének tervezett időpontját,

b) a munkaiügyi ellenőrzésről szóló 1996. évi LXXV. törvény 3/A. § (2) bekezdésében meghatározott adatokat az Országos Munkavédelmi és Munkaiügyi Főfelügyelőség építkezés helye szerint illetékes területi felügyelőségének,

c) az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 3. számú melléklete G) részének 5. pontja szerinti adatokat az APEH-nak küldi meg.

*Ha az építési tevékenységet bejelentés nélkül kezdték meg, vagy végzik, azonnali intézkedés keretében az az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság **tiltja meg az építési tevékenység** végzését, amelyik az ellenőrzése során a szabálytalanságot észlelte. A határozat azonnali végrehajtása fellebbezésre tekintet nélkül elrendelhető.*

Építési szakmunkát csak az végezhet, aki a tevékenységre jogszabályban előírt szakmai feltételekkel rendelkezik.

Az építmények - **építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött** - olyan jellegű felújítási, helyreállítási, átalakítási vagy korszerűsítési tevékenységét, melynek során

a) az építmény tartószerkezeti rendszere nem változik meg, vagy

b) az építmény tartószerkezetének teherbíró képességét befolyásoló olyan mértékű teherváltozás - írásos szakértői véleménnyel igazoltan - nem következik be, mely a tartószerkezet megerősítését, elbontását, megváltoztatását tenné szükségessé, továbbá

c) ha égéstermék elvezetésére szolgáló bármilyen szerkezetű égéstermék-elvezető berendezés építésére nem kerül sor, illetve

*d)* az építmény homlokzatának megváltoztatása (kivéve a védett építményeket) nem jár együtt annak teherhordó szerkezeti változtatásával,  
**a munka jellegének megfelelő szakmunkás-képesítéssel rendelkező személy felelős műszaki vezető irányítása nélkül is végezheti.**

Akinek az építőipari kivitelezés a tevékenységi körében nem szerepel, illetőleg magánszemély - felelős műszaki vezető irányítása mellett - csak saját céljára végezhet építési munkát.

**A kivitelezés megkezdésének bejelentéséhez az építtetőnek mellékelnie kell:**

*a)* a kivitelező megnevezését, jogszabályban meghatározott adatait,

*b)* a felelős műszaki vezető megnevezését, jogszabályban meghatározott adatait,

*c)* az építési műszaki ellenőr megnevezését, jogosultságának igazolását,

*d)* a jogszabályban előírt esetekben a kiviteli tervekről szóló tervezői nyilatkozatot, amelyben

*da)* a tervező nyilatkozik a kiviteli tervek meglétéről, valamint arról, hogy az általa elkészített tervdokumentáció megfelel a jóváhagyott építési engedélyezési terveknek, valamint a jogszabályban meghatározott és egyéb szakmai követelményeknek, és igazolja tervezői jogosultságát,

*db)* a tervellenőr nyilatkozik a 31. § (2) bekezdésben meghatározott követelmények betartásának ellenőrzéséről,

*e)* az egyéb, jogszabályban meghatározott dokumentumokat.

**A kivitelező felelős:**

*a)* az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért és folytatásáért, az építési napló vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,

*b)* az építtető által rendelkezésére bocsátott jogerős és végrehajtható építési engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben, az ezek alapján készült, erre jogosult tervellenőrrel ellenőriztetett kiviteli tervekben előírtak betartásáért és betartatásáért, valamint

*c)* az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.

**A felelős műszaki vezető felel:**

*a)* az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,

*b)* a szakmunka irányításáért,

*c)* az építmény, építményrész jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési terveknek megfelelő megvalósításáért, továbbá

*d)* az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért és

*e)* a munkálatok végzésének szakszerűségéért.

A kivitelező - jogszabályban meghatározott esetekben és módon - **építési naplót vezet**, abban a napi munkát rögzíti, a naplót állandóan a munka helyszínén tartja, és azt az ellenőrző hatóság, illetve az építési műszaki ellenőr kérésére rendelkezésre bocsátja. Az építési napló részét képezik az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységekre vonatkozó felelős műszaki vezetői nyilatkozatok is.

Az **építtető helyszíni képviselőjeként** az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő - kormányrendeletben meghatározott jogosultsággal rendelkező - **építési műszaki ellenőrt**, illetve külön jogszabályban meghatározott esetekben és módon

beruházót, a beruházó lebonyolítót bízhat meg. Jogszabály az építési műszaki ellenőr alkalmazását kötelezővé teheti.

**Az építetű felel:**

- a) az építésűgi hatósági engedély megszerzéséért, illetve
- b) a jogerűs és végrehajtható építésűgi hatósági engedélyben és a hozzátartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentációban foglaltak betartásáért,
- c) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének figyelemmel kíséréséért,
- d) azért, hogy az építmény rendeltetésűzerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- e) az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének az építésfelűgyeleti szervhez történő jogszabályban előírt bejelentéséért és az ehhez szükséges mellékletek meglétéért,
- g) azért, hogy az építési napló - jogszabályban meghatározott esetekben - a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása során az építésűgi hatóság rendelkezésére álljon,
- h) e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért, illetve külön jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

Az **építetű és a kivitelező egyűttesen felel** azért, hogy az építésűgi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot - a külön jogszabályban meghatározott módon - elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megsűntesse.

#### 4.2.1. Az építésűgi hatósági ellenűrzés

Az építésűgi hatóság **köteles** az engedélyhez kötött építési munka végzését a **helyszínen ellenűrizni**. Ennek **keretében vizsgálnia kell**:

- a) a jogerűs és végrehajtható építési engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervek meglétét és azok alkalmazását,
- b) az építmény szerkezeteinek az engedélyezési tervnek megfelelő, továbbá a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történő megvalósulását,
- c) az építési munka végzését irányító felelős műszaki vezetűnek az előírt szakirányű képesítési és más szakmai feltételeknek való megfelelıségét,
- d) az állékonyságra, valamint az életre és egészségre, továbbá a köz- és vagyonbiztonságra vonatkozó követelmények megtartását.

Az építésűgi hatóság az építési munka végzésének ellenűrzésén túl **megelőzi, felkutatja, megakadályozza** a külön jogszabályban meghatározott építésűgi hatósági engedély nélkül, vagy attól eltérűen, és építésűgi engedélyhez nem kötött építési munka esetében az általános érvényű kötelező építésűgi előírások megsértésével (a továbbiakban: **szabálytalanul**) **történő építési tevékenységet, a rendeltetéstől eltérű építményhasználatot**.

Az építésűgi hatósági ellenűrzést **rendszeresen** - a külön jogszabályban meghatározott építmények esetében az **építési munka végzése során legalább két alkalommal - kell végezni**.

Az építésügyi hatósági ellenőrzést végző az építési munka folytatását a helyszínen - alkalmanként legfeljebb egyszer 30 napra - megtilthatja, ha az szabálytalanul vagy pedig az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető módon történik. Ez idő alatt az építésügyi hatóságnak döntenie kell az eljárás megszüntetéséről vagy folytatásáról.

Az építésügyi hatósági ellenőrzési feladatok végrehajtásában - az építésügyi hatóság felkérése esetén - a rendőrség, a közterület-felügyelet, továbbá jogszabályban felhatalmazott más szervek is közreműködnek. A tulajdonos, a hasznélvező és a használó, valamint az építtető és a kivitelező a hatósági ellenőrzést túrni kötelesek.

#### **4.2.2. Az építésfelügyeleti hatóság**

Az építésfelügyeleti tevékenység ellátása állami feladat.

Az **építésfelügyeleti hatóság hatósági jogkörében**

- a) építésfelügyeleti ellenőrzéseket végez,
- b) építésfelügyeleti hatósági intézkedést tesz,
- c) vezeti a jogszabállyal hatáskörébe utalt nyilvántartásokat, valamint névjegyzéket.

Az építésfelügyeleti ellenőrzés célja különösen annak a megállapítása, hogy

a) az építményekre, építési termékek (anyagok, szerkezetek, berendezések) módszerek és eljárások műszaki követelményeire és alkalmazására vonatkozó jogszabályokat, szabványokat, előírásokat és engedélyekben foglalt követelményeket az építési munka végzése során megtartották-e,

b) a felhasznált építési termékek rendelkeznek-e érvényes megfelelőség igazolással, a megfelelőség igazolást az arra jogosult szervezet állította-e ki, és teljesíti-e a külön jogszabály előírásait,

c) a kiviteli tervek tervezője, az építési műszaki ellenőr, a felelős műszaki vezető, illetve a kivitelező és a szakmunkát végző rendelkezik-e a kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő képesítéssel jogosultsággal, illetve a 39. § (1) bekezdésének b) pontjában foglaltakat teljesítették-e,

d) az építőipari kivitelezési tevékenység kiviteli terv alapján, illetve a szakmai és biztonsági előírások megtartásával történik-e, továbbá az építmény szerkezetei az engedélyezési és kivitelezési tervnek megfelelőek-e,

e) az építés helyszínén az építési napló a jogszabályban meghatározottak szerint rendelkezésre áll-e, azt a jogszabályoknak megfelelő módon és tartalommal vezetik-e,

f) az építtető - a jogszabályban meghatározott esetekben és módon - bejelentette-e az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdését, illetve az építőipari kivitelezési tevékenység végzését az erre hatáskörrel rendelkező hatóság nem tiltotta-e meg.

Ha az építésfelügyeleti hatóság, illetve a fenti f) pont tekintetében az építésügyi hatóság is, ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy

a) a kivitelezés során a jogszabályi előírásokat megsértették, vagy

b) a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot közvetlenül veszélyezteti,

az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását megtiltja és a szabálytalan állapot megszüntetését határozattal elrendeli. A határozat azonnal végrehajtható, és az abban foglalt kötelezésnek azonnal érvényt kell szerezni. Az építésfelügyeleti hatóság mindkét esetben az építésügyi hatóságot, védett régészeti lelőhelyen és műemléki területen az örökségvédelmi hatóságot a további intézkedések megtétele érdekében haladéktalanul értesíti.

Az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzési feladatokban a szakmai kamarák, illetve a szükséges vizsgálatok elvégzésére külön jogszabályban meghatározottak szerint szakértő vagy jogosult szakintézmény közreműködését veheti igénybe.

Az építésfelügyeleti hatóság határozattal egyidejűleg **építésfelügyeleti bírság**ot szab ki a mulasztóval, illetőleg a veszélyhelyzet okozójával szemben. Az építésfelügyeleti bírságot az építésfelügyeleti hatóság a cselekményről (mulasztásról) való tudomásszerzésétől számított egy éven, de legkésőbb a cselekmény elkövetésétől számított öt éven belül szabhatja ki.

Az építésfelügyeleti bírság nem mentesít a büntetőjogi, a szabálysértési, továbbá a kártérítési felelősség, valamint a tevékenység korlátozására, felfüggesztésére, tiltására, illetőleg a megfelelő védekezés kialakítására, a természetes vagy korábbi környezet helyreállítására vonatkozó kötelezettség teljesítése alól. A bírság kiszabása során a külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni az építmény jellegét és rendeltetését, a szabálytalanság mértékét, a veszélyeztetés módját, nagyságát és a természetes és épített környezetre gyakorolt hatását is.

### 4.2.3. Építési bírság

Az építési bírságról szóló **245/2006.(XII.5.) Korm. rendelet** szerint a **bírság számítása az alábbiak szerint történik.**

Az építésügyi **bírság alapját** képző szabálytalan építési tevékenységgel létrehozott vagy megsemmisült építmény, építményrész számított értékét

a) térfogatából, felületéből, hosszából vagy darabszámából,

b) a rendelet *1. melléklet* 1-9. pontjaiban felsorolt építmények alapterületéből,

a *2. mellékletben* meghatározott csökkentő tényezők alkalmazásával, a *3. mellékletben* leírt számítási módszer szerint kell kiszámítani.

A **bírság összege** a fentiek szerint számított értéknek

a) engedély nélküli építés esetén 50%-a,

b) engedélytől eltérő építés esetén 40%-a,

c) engedély nélkül végzett bontás esetén 30%-a,

d) engedélyhez nem kötött, de szabálytalanul végzett építés esetén 20%-a,

e) bejelentés nélkül végzett építés és bontás esetén 20%-a,

f) helyi védelem alatt álló épületen végzett építés és bontás esetén 70%-a, ha a szabálytalanság a védettség elrendelésének alapjául szolgáló építmény(rész)t érinti,

g) világörökség területén és műemléki védelem alatt álló ingatlanon meglévő, nem védett épületen történő építés és bontás esetén 80%-a.

A kiszabható bírság összege a fentebb meghatározott érték 30%-a a meghatározott időre szóló, visszavonásig érvényes fennmaradási engedély megadásakor.

Ha a meghatározott idő lejárt, illetőleg az engedély visszavonása előtt megváltozott tényállás alapján az építésügyi hatóság - építető kérelmére - utóbb végleges fennmaradási engedélyt ad, a fennmaradó 70% bírságot is ki kell szabni.

Ha az építmény, építményrész kivitelezését az építési engedélyt, illetőleg a bontási engedélyt megadó határozat kézhezvételét követően, de annak jogerőre emelkedése előtt kezdték meg, és a szabálytalanul elkészült vagy megsemmisült építményrészre az építésügyi hatóság változatlan műszaki tartalommal a fennmaradási és továbbépítési engedélyt megadta, illetőleg a bontást tudomásul vette, a rendelet szerint meghatározott bírság mértékét 50%-kal mérsékelni kell.



A kiszabható bírság összege nem lehet kevesebb, mint 10 000 forint azzal, hogy a bírság összegét - a kerekítés szabályai szerint - száz forintra való kerekítéssel kell megállapítani.

A külön jogszabály szerint az építésügyi hatósági engedélyezés körébe vont építési tevékenységgel összefüggő több szabálytalanság (bontással járó átalakítás, bővítés, felújítás) esetén a magasabb bírsággal járó jogsértő cselekmény után kell a bírságot kiszabni.

Az engedély nélkül végzett építmény bontása és ezt követően új építmény engedély nélküli létesítése esetén a bírságot bontásra és létesítésre külön ki kell szabni.

Az építésügyi **hatóság a fennmaradási engedélyt megadó, illetőleg a lebontást tudomásul vevő határozatában állapítja meg a bírságot.**

A bírság **megfizetésének határideje legfeljebb 60 nap.** A bírság megfizetésére az eljáró építésügyi hatóság a befizetési határidő lejárta előtt, kérelemre végzéssel, legfeljebb egy alkalommal 60 nap határidő-hosszabbítást engedélyezhet.

A bírság kiszabásáról szóló jogerős és végrehajtható határozat, valamint a befizetési határidő-hosszabbításról szóló jogerős záradékkal ellátott végzés **adatait** a rendelet *4. melléklet* szerinti adatlapra az **építésügyi hatóság felvezeti.**

#### **4.2.4. Az építésügyi hatósági kötelezés**

Az építésügyi **hatóság elrendelheti:**

*a)* az építmény, építményrész építésügyi hatósági engedélyekben meghatározott, ennek hiányában az eredeti (a változtatás előtti) rendeltetésétől eltérő használatának megszüntetését, valamint

*b)* szabálytalan építkezés esetében az építési munka megszüntetését és az építést megelőző állapot helyreállítását, illetőleg a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó, jóváhagyott engedélyezési terveknek megfelelő állapot kialakítását,

*c)* a műszaki követelményeknek meg nem felelő építési termékek kicserélését,

*d)* az építmény, építményrész kötelező jókarbantartás körét meghaladó felújítását, ha az a településkép kedvezőbb alakítása érdekében szükséges, vagy azt az építési szabályzatban, a szabályozási tervben foglaltak végrehajtása, illetőleg az építészeti örökség védelmének érdekei megkövetelik,

*e)* jogszabályban meghatározott esetekben a telek bekerítését, továbbá a telken a településkép előnyösebb kialakítása vagy a környezet védelme céljából szükséges kertépítési, továbbá a településkép védelme érdekében szükséges egyéb munkák elvégzését,

*f)* az építmény környezetéből az építési tevékenység során keletkezett építési hulladék, maradék építőanyag és építési segédesszközök elszállítását, a környezetnek és a terep felszínének az eredeti, illetve az engedélyezett állapotban történő átadását, a környezetben okozott károk megszüntetését.

Az építésügyi hatóságnak **el kell rendelnie:**

*a)* az építmény, építményrész részleges vagy teljes átalakítását, - amennyiben ez nem lehetséges, vagy ha az építető ezt nem vállalja - a lebontását vagy az újraépítését, ha a kivitelezés az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető módon történik,

*b)* az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető, valamint az engedély nélküli használat megszüntetését,

c) az építmény, építményrész hibáinak, hiányosságainak megszüntetését, ha azt rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas módon építették meg, vagy ezáltal idegen ingatlanban az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot keletkezett,

d) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, illetőleg az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti.

Az építésügyi hatóság megkeresésére az **ingatlan-nyilvántartásba** az elrendelt jogerős és végrehajtható kötelezettséget **be kell jegyezni**.

Az építésügyi hatóság, amennyiben a végrehajtható kötelezettséget - annak nem teljesítése miatt a kötelezett terhére hatósági úton, a felmerülő költségeket megelőlegezve - maga végezteti el, a költségek erejéig, azok megtérítéséig az érintett ingatlanra jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az **építésügyi- és az építésfelügyeleti hatósági eljárásokban ügyfélnek minősül** az a természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akinek (amelynek) jogát, jogos érdekét vagy jogi helyzetét az ügy érinti, továbbá akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak, valamint akire (amelyre) nézve a hatósági nyilvántartás az adott ügygel összefüggésben adatokat tartalmaz, így vizsgálni kell a következők ügyféli jogállását:

a) az építető, valamint

b) ha nem azonos az építetővel, az ingatlannal rendelkezni jogosult,

c) a közterület kivételével a közvetlenül szomszédos - a határozattal érintett ingatlannal, ingatlanokkal közös határvonalú (telekhatárú) - telekkel rendelkezni jogosult, kivéve a telekegyesítésre és a telekhatár rendezésre irányuló építésügyi hatósági eljárásokat,

d) jogszabályban meghatározott esetekben a tervező, a felelős műszaki vezető, az építési műszaki ellenőr és a kivitelező.

Az építésügyi- és az építésfelügyeleti hatóság:

a) a **hivatalból indult eljárásban** az ismert ügyfelet,

b) a **kérelemre indult eljárásban** a kérelmezőt és a kérelem benyújtásakor ismert ügyfelet

az eljárás hivatalból történt megindításától, illetve a kérelem beérkezésétől számított öt munkanapon belül értesíti az ügy iktatási számáról, az eljárás megindításának napjáról, az ügyintézési határidőről, ügyintézőjéről és az ügyintéző hivatali elérhetőségéről.

Az építésügyi- és építésfelügyeleti hatóságok által kiszabott bírságok (építésügyi, építésfelügyeleti, eljárási) az állami célelőirányzatot illetik, behajtásukra a **közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.)** 131. § (1) bekezdésének előírásait kell megfelelően alkalmazni.

Az építésügyi- és építésfelügyeleti hatóságok által kiszabott bírságok megállapított határidőn túli megfizetése esetén a **késedelmi pótlékot** a Ket. 138. §-a szerint kell megfizetni, amely késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. A késedelmesen megfizetett késedelmi pótlék után nem számítható fel késedelmi pótlék.

### 4.3. Az építési napló

A kivitelező felelős az építési napló vezetéséért, abban a napi munkát rögzíti, a naplót állandóan a munka helyszínén tartja, és azt az ellenőrző hatóság, illetve az építési műszaki ellenőr kérésére rendelkezésre bocsátja. Az építési napló részét képezik az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységekre vonatkozó felelős műszaki vezetői nyilatkozatok is.

Az **építési naplóról szóló 135/2005.(VII.14.) Korm. rendelet**ben előírtakon túlmenően az építési napló megnyitásakor és vezetése során folyamatosan az alábbiakat tartalmazza:

a) a kivitelező (vállalkozó, alvállalkozó) neve, lakcíme (székhelye), kivitelezési jogosultságát igazoló okirat száma (vállalkozói engedély száma, cégjegyzékszám), továbbá

b) a felelős műszaki vezető és az építési műszaki ellenőr neve, lakcíme (székhelye), névjegyzéki nyilvántartási száma,

c) a kiviteli tervek tervezőjének névjegyzéki nyilvántartási száma.

Az építési naplóba és mellékleteibe külön jogszabályban előírtakon túlmenően a kivitelező köteles betekintést biztosítani a helyszíni ellenőrzést folytató felügyelőnek, az építésfelügyeleti szerv, valamint az APEH, illetve területi szervei számára.

Ha az építésfelügyeleti szerv helyszíni ellenőrzése során a külön jogszabályban előírtakon túlmenően azt állapítja meg, hogy az építési tevékenység az építési helyszínen:

a) építési napló nélkül, illetve

b) az építési naplóban a rendeletben adatok feltüntetése nélkül, vagy

c) az épített az előírt kötelezettségének teljesítése nélkül, vagy

d) az építésügyi hatóság tiltása ellenére kezdődött meg, illetve folyik,

az építési tevékenység végzésének, folytatásának megtiltása mellett külön jogszabályban meghatározott építésfelügyeleti bírságot szab ki. Ugyanígy jár el akkor is, ha az építési tevékenység megtiltása iránt az építésügyi hatóság intézkedett és erről egyidejűleg az építésfelügyeleti szervet értesítette.

**Az építési naplónak a bírósági eljárásban okirati bizonyítékként kiemelkedő jelentősége van, a perben aggálytalan és hiteltérdemlő bizonyítékul szolgál** például: a munkák elvégzésének tényszerű időpontját, a felmerült akadályokat, kifogásokat, a munkabiztonsággal, munkavédelemmel kapcsolatos figyelmeztetéseket, az anyagok beérkezéséről, felhasználásáról, részteljesítési, teljesítési időpontokról, az elszámoláshoz szükséges jelentős tényeket, a felek költségeiben történő ad hoc vállalását, a felek egymás számára történő szolgáltatásait ( pld.: munkaterület átadásának időpontját), kivitelezés során felmerülő hibákat, hiányosságokat illetően, a biztonságtechnikai óvórendszabályok és egyéb tűzvédelmi, vagyonbiztonsági szabályok betartását ki és milyen mértékben vállalta, milyen hiánypótlási munkák és mikor készültek el, vagy mikorra kellett volna elkészülniük, kapott-e a kivitelező póthatáridőt vagy sem, ki, hogyan és mit ellenőrzött a megrendelői oldalról.

Jogi szempontból az építési naplóban is lehet érvényesen kötbérigény bejelentést tenni. Az építési napló a felek kapcsolatának, érintkezésének sajátos formája, az abban foglalt közlések - az építési napló vezetése helyétől függetlenül - a vállalkozási szerződés lebonyolításánál a kivitelező és az építető közvetlen tájékoztatását jelentik. Az építési naplóban joghatályos bejegyzés tehető a munka késedelmével kapcsolatos igényeket illetően. Abban az esetben tehát, ha az igényérvényesítésre megszabott határidőn belül történtek a naplóba való bejegyzések, a jogosult kötbérigénye nem évül el, ezért annak jogosságát érdemben kell elbírálni.

## **Forrásanyag:**

- » a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény,
- » építési műszaki ellenőri tevékenységről szóló 158/1997. (IX.26.) Korm. rendelet,
- » az építőipari kivitelezési, valamint a felelős műszaki vezetői tevékenység gyakorlásának részletes szakmai szabályairól és az építési naplóról szóló 51/2000. (VIII. 9.) FVM-GM-KöViM együttes rendelet,
- » a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény,
- » az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló 4/2002.(II.20.) SzCsM-EüM együttes rendelet,
- » a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény,
- » az építészeti – műszaki tervdokumentáció elkészítésével kapcsolatosan összefüggésben azok tartalmi követelményeire vonatkozó 45/1997. ( XII. 29. ) KTM. rendelet,
- » az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet,
- » az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény,
- » az építési tevékenységgel kapcsolatos adatszolgáltatásról szóló 135/2005.( VII.14.) Korm. rendelet,
- » az építési bírságról szóló 245/2006.(XII.5.) Korm. rendelet,
- » az építési naplóról szóló 135/2005.(VII.14.) Korm. rendelet,
- » a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény.