Üzleti 7

A kiadvány a Nemzetgazdasági Minisztérium támogatásával készült

MAGYAR KERESKEDELMI ÉS IPARKAMARA mellett működő TELJESÍTÉSIGAZOLÁSI SZAKÉRTŐI SZERV

2016. DECEMBER — A MAGYAR KERESKEDELMI ÉS IPARKAMARA GAZDASÁGI LAPJA — TSZSZ KÜLÖNSZÁM

Gyakran már a helyszíni szemlén, a szakértők jelenlétében megszületik a megegyezés a vitás felek között – jegyezte meg Máté Miklós, a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv vezetője.

(3. oldal)

Az ellenőrzési tapasztalataink alapján több jogszabály-módosítást is indítványoztunk – hangsúlyozta Rigó Csaba Balázs, a Közbeszerzési Hatóság elnöke.

(3. oldal)

A TSZSZ-nek nagy szerepe van abban, hogy az építési piacon csökken a lánctartozások száma – említette meg Koji László, az ÉVOSZ elnöke.

(3. oldal)

Parragh László, az MKIK elnöke a körbetartozások megszűnéséről és a viták békés rendezéséről

Fókuszban van a prevenció

Az MKIK kezdeményezésére létrehozott Teljesítésigazolási Szakértői Szerv legfontosabb célja a prevenció, az, hogy elejét vegyük az építőiparban elterjedt és néhány évvel ezelőtt még szinte mindennapos gyakorlatnak számító üzleti magatartásnak, amely szinte kezelhetetlen mértékű lánctartozások kialakulásához vezetett az ágazatban – hangsúlyozta Parragh László, az MKIK elnöke, akit egyebek közt arról kérdeztünk, a TSZSZ beváltotta-e a hozzá fűzött reményeket?

Osváth Sarolta

Néhány évvel ezelőtt a magyar gazdaság súlyos problémája volt a lánc- vagy körbetartozás, amely már fékezte az üzleti folyamatokat. Különösen az építőiparban öltött ez a jelenség szinte kezelhetetlen méreteket. Közbeszéd tárgya volt, újságcikkek sora foglalkozott a témával – mindenképpen tenni kellett valamit a helyzet megoldására. A kamara kezdeményezője volt a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv létrehozásának, amely alapvetően a lánctartozások megszüntetésére, felszámolására hivatott – emlékeztetett Parragh László.

Parragh László, az MKIK elnöke

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara elnöke szerint olyan esetekben, amikor fedezetkezelő közreműködésének köszönhetően a beruházónak letétbe kell helyeznie a beruházás értékének bizonyos hányadát, sikerült elejét venni a korábbi kedvezőtlen gyakorlatnak. Ilyen esetekben a megrendelő ma már nem sétálhat el következmények nélkül az alvállalkozóknak járó pénzzel is, hiszen a fedezetet letétbe kellett helyeznie. Vitathatja ugyan az elvégzett munka teljesítését, de nem jut pénzhez, mint korábban, amikor még a feltétel nélküli bankgarancia lehívására is lehetősége volt.

Ma a TSZSZ léte és az általa kibocsátott szakértői vélemény a megegyezés irányába tereli a vitás ügyeket. Az elmúlt három évben azok az ügyek, amelyek a TSZSZ elé kerültek, egyre többször egyezséggel végződtek. A kamara ezt az irányt támogatja, hiszen a hosszú évekig elhúzódó peres eljárások lassítják a gazdaság működését, lekötik az energiákat és nem visznek előre.

Örvendetes tény, hogy a körbetartozások szinte alig fordulnak már elő, e téren óriási lépést tettünk előre – mutatott rá Parragh László. A számok is a TSZSZ hatékonyságát igazolják: a TSZSZ szakvélemény birtokában a kérelmezők egynegyede valamilyen mértékű megállapodásra jutott és nem vette igénybe a bírósági jogorvoslatot. Tény azonban, hogy szakvéleménnyel lezárult ügyeknek ennél nagyobb hányada, még mindig körülbelül az egyharmada a bíróságon folytatódott. A szakvélemény alapján született megegyezések és a bíróságon lezárult ügyek eredményeként azonban a kérelmezők közel 40 százaléka jelentős részben pénzéhez jutott a TSZSZ eljárásnak köszönhetően – szögezte le az elnök.

A körbetartozás kialakulása abból eredt, hogy a megrendelő – a legtöbb esetben minőségi kifogásokra hivatkozva – visszatarthatta a kialkudott vállalkozási díjat. Abban bízva, hogy a vállalkozó nem fordul a bírósághoz, illetve ha mégis, a peres eljárás hosszú, több évig is elhúzódó ideje alatt különböző technikákkal, trükkökkel „eltüntetheti” a tartozást felhalmozó cégét. A TSZSZ feladata nagyon leegyszerűsítve az, hogy felszámolja ezt a csalárd lehetőséget. Ha a megrendelő/fővállalkozó nem fizeti ki az elvégzett munkát, a vállalkozó ma már tisztában van azzal, hogy a vita eldöntésére a TSZSZ-hez fordulhat. A szakértői szerv független szakértői pedig megvizsgálják, hogy jogosak-e a kifogások, illetve milyen arányban tekinthető elvégzettnek az adott munka. Ha a szakértői vélemény alapján nem tudnak megegyezni, még mindig lehet a bírósághoz fordulni.

A kamara az első pillanattól kezdve nem azt vizsgálja a TSZSZ hatékonyságának értékelésekor, hogy hány eljárást, milyen értékben folytatott, hanem azt, hogy a működése hatására mennyivel csökkent a nemzetgazdasági kár – emelte ki Parragh László.

(Folytatás a 4. oldalon)

Lepsényi István, a Nemzetgazdasági Minisztérium államtitkára

Felére csökkent a lánctartozás

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) legfőbb erőssége az olcsó, gyors és szakszerű szakmai segítségnyújtás – nyilatkozta lapunknak Lepsényi István, a Nemzetgazdasági Minisztérium gazdaságfejlesztésért és -szabályozásért felelős államtitkára. A testület tevékenységének hatására a becslések szerint a felére csökkent az építőipari lánctartozások három évvel ezelőtti, több mint 400 milliárd forintos értéke, miközben újabb, jelentős tartozások nem kerültek a rendszerbe.

Kocsi Margit

– Miként illeszkedik a TSZSZ a Nemzetgazdasági Minisztérium (NGM) vállalkozásokat támogató törekvéseibe?

– Az építőipari lánctartozások mértéke 2013-ra komoly gondokat okozott, nemcsak a magyar építőiparban, hanem végső soron a nemzetgazdaság egészére vetítve is. A becsült összege a 400 milliárd forintot is meghaladta. A beruházások leállása és elhúzódása miatt a foglalkoztatási és egyéb pénzügyi mutatók tovább romlottak. A gazdasági válság okozta problémák az építőipar területén is legsúlyosabban a mikro-, kis- és középvállalkozásokat sújtották, jelentős részük a fennmaradásukért küzdött. A gazdaság növekedéséhez elengedhetetlen a jól működő kkv-szektor, ezért a Nemzetgazdasági Minisztérium legfontosabb célja a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv létrehozásával a kedvezőtlen folyamatok megállítása és a lánctartozások újratermelődésének megakadályozása volt, segítve ezzel az építőipari vállalkozások likviditási és működési gondjainak megoldását.

– Milyenek a tapasztalataik a TSZSZ-szel kapcsolatban?

– Az elmúlt három év mérlege alapján megállapítható, hogy a TSZSZ működése mindenképpen beváltotta a hozzá fűzött reményeket. Az építőipari lánctartozások három évvel ezelőtti, több mint 400 milliárd forintos értéke – egyes szakértői vélemények szerint – a felére csökkent, miközben újabb, jelentős tartozások nem kerültek a rendszerbe. A TSZSZ sikeres népszerűsítésének eredményeképpen az érintett vállalkozások körében egyre nagyobb ismertségre tesz szert, és egyre több bajba jutott vállalkozás ismeri fel a testület szakmai segítségének előnyeit. A TSZSZ három éves tevékenysége során összesen 580 kérelmet nyújtottak be, az ezekhez tartozó beruházási összérték pedig meghaladta a 139 milliárd forintot. A legnagyobb vitatott összeg 1,5 milliárd forintot, a legkisebb 225 ezer forintot tett ki. A már lezárt ügyekben a vitatott összegek nagysága összesen 16,6 milliárd forint volt, a szakvéleményekben megállapított összegek nagysága összesen 11,2 milliárd forint körül alakult. A beadott kérelmek nagy részéhez tartozó vitatott összegek értéke alacsony, jelezve, hogy a mikro-, kis- és középvállalkozások is bizalommal fordulnak a TSZSZ-hez. Ennek alapján megállapítható, hogy a mikro-, kis- és középvállalkozások számára nyújtott segítség által a TSZSZ létrehozásának egyik legfontosabb célja sikeresen megvalósult.

– Melyek a testület legfőbb erősségei? Munkájával beváltotta a működéséhez fűzött reményeket?

Lepsényi István, a Nemzetgazdasági Minisztérium gazdaságfejlesztésért és -szabályozásért felelős államtitkára

– A cél az volt, hogy a ki nem fizetett vállalkozó megfizethető díjért jusson olyan szakvéleményhez, amely sokéves pereskedés elkerülésével segít a követeléséhez hozzájutni. A TSZSZ által lezárt ügyek is azt mutatják, hogy a testület szakértői eljárása erre kétségtelenül alkalmas. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv egyre nagyobb ismertségét és működésének hatékonyságát jelzik a visszajelzések is, amelyek szerint már a TSZSZ létezésének is visszatartó hatása van. Sok esetben elég volt felvetni a TSZSZ-hez fordulás lehetőségét ahhoz, hogy a visszatartott kifizetés megtörténjen. Figyelemre méltóan sok a megegyezés már a TSZSZ szakértői eljárása alatt és a szakvélemény alapján a felek között, a bíróságon is sok vállalkozó jutott a pénzéhez a testület eljárásának köszönhetően. A TSZSZ legfőbb erősségei tehát az olcsó, gyors és

(Folytatás a 4. oldalon)

Füleky Zsolt építészeti és építésügyi helyettes államtitkár

Tisztul az építési piac

A magyar építőipar a gazdasági válság óta nehéz időket él át, de az előrejelzések szerint a növekvő beruházások és lakásépítések 2017-ben fellendülést ígérnek. Füleky Zsolt építészeti és építésügyi helyettes államtitkár szerint a magyar építőipar minőségben is sokat fejlődött az utóbbi években és a lánctartozások csökkenése is arra mutat, hogy tisztul a piac. A TSZSZ-re viszont nagy szükség van a vitás pénzügyi esetekben és a minőségi problémák tisztázásában is. Erre az intézményre is szükség van ahhoz, hogy a magyar építőipar húzóágazat lehessen.

Dalia László

– Mi jellemzi most a magyar építőipart?

– Az építőipar hagyományosan a nemzetgazdaság egyik meghatározó ágazata, amely a gazdaság széles spektrumát érinti. Ez természetesen Magyarországon is így van. Az építőipar állapota, színvonala és fejlődési lehetőségei elsődleges jelentőségűek az egész magyar gazdaság szempontjából. A minőség, ami alatt az építészeti és a műszaki minőséget együtt értjük, meghatározó az építés területén. Fontos egyrészt az építményekben, az épített környezetünkben élő emberek közérzete miatt, másrészt, amit az építőipar készít, annak hatása évtizedeken, talán évszázadokon keresztül érvényesül. Ezért is fontos a minőségrontás visszaszorítása, mert mind rövid, mind hosszú távon komoly károkat okozhat. Az építőiparban kiemelt jelentőségű a szakember utánpótlás, a minőségi szakemberek képzése is.

– Ön szerint a 2017-es év több beruházást, fellendülést hoz az ágazatban?

– Az építőipar növekedése az előző években folyamatos, évről évre több a beruházás, pezseg az építő szakma. Egyértelműen kitapintható a lakosság építési kedvének növekedése is, amit a robbanásszerűen növekvő bejelentések száma mutat. Érdekes tanulság, hogy néhány, önmagában talán nem túl nagy beavatkozás milyen jelentősen módosíthatja egy rendszer működését. A bürokrácia csökkentése érdekében hozott intézkedések, mint például az egyszerű bejelentés, nagy mértékben növelik a lakossági építkezések számát.

Füleky Zsolt építészeti és építésügyi helyettes államtitkár

– A gyorsan bővülő lakásépítkezések mennyiben segíthetik az építőipari cégek megerősödését?

– A minőségi termékek, a minőségi munka, továbbá a minőségi tervek iránti igény és elvárás mára már a lakossági építkezések területén is teljesen természetes. Megfelelő minőséget pedig a jól dolgozó, a NAV által is ellenőrzött, építőipari cégek tudnak nyújtani.

– Mennyire jellemzi ma még a magyar építőipart a lánctartozás?

– Az állam az utóbbi időben nagyon sokat tett ennek a nem csak anyagi, hanem erkölcsi szempontból is igen káros, ám nagyon összetett problémának a felszámolására. A dolog összetettsége azt is jelenti, hogy komoly együttműködésre, összedolgozásra volt és van szükség a különböző minisztériumok, hatóságok és a kamarák között.

– Tisztult-e a piac, kevesebb-e ma a szerencsevadász cég, amely olcsón vállalkozik, aztán képtelen kifizetni az alvállalkozóit?

– Évről évre javul a helyzet, azonban mint az ágazat irányítóinak, mindig volt, és lesz is feladatunk az építőiparban.

– Hogyan látja a TSZSZ szerepét?

– Az élet minden területén jó és hasznos dolog, ha emberek egyesítik erejüket, tudásukat. Különösképpen így van ez, ha tapasztalt szakemberekről van szó. A TSZSZ az építészeti-műszaki tervezési, és kivitelezési szerződések teljesítéséből fakadó vitás ügyekben tud eljárni. Elsősorban a pénzügyi teljesítésekhez kapcsolódó véleményezéseket készít, ami nagy és kiemelten fontos feladat, hiszen elengedhetetlen ahhoz, hogy az építőipar húzóágazat lehessen.

(Folytatás a 2. oldalon)

Az idén minden eddiginél több szakértői eljárás indult

Szükség van a TSZSZ munkájára

2016-ban, a TSZSZ működésének harmadik évében sor került a működés alapjául szolgáló jogszabályok módosítására és a szakértői létszám növelése céljából új szakértői pályázat lefolytatására. Mindeközben a TSZSZ-hez beadott kérelmek száma nem csökkent, 2016-ban több mint 230-an fordultak a szervezethez.

Tarján Katalin

2013 nyarán a 2013. évi XXXIV. törvénnyel hozták létre a TSZSZ-t, és a szervezet az eljárás részleteiről rendelkező 236/2013. (VI.30.) Kormányrendelet megalkotását követően kezdte meg működését. Az elmúlt három és fél év alatt közel 700 kérelem érkezett, amelyek alapján körülbelül 500 szakvélemény készült. A TSZSZ működésének eredményességét számos statisztika, valamint a kérelmezőktől és szakmai szervezetektől érkező visszajelzés is alátámasztja.

A több száz szakértői eljárás tapasztalataiból kiindulva a TSZSZ 2015-ben módosító javaslatot nyújtott be a Nemzetgazdasági Minisztériumhoz, mind a TSZSZ törvény, mind a Kormányrendelet módosítását kezdeményezve. A javaslatokkal kapcsolatos hosszas egyeztetéseket követően 2015 végén került a törvény az Országgyűlés, a Kormányrendelet pedig a Kormány elé, majd 2016. május 1-jén hatályba is lépett mindkét jogszabály első átfogó módosítása. Bár a TSZSZ által támogatott több, javító szándékú módosítást nem sikerült elfogadtatni, az elfogadott módosítások többsége az eljárás hatékonyabbá tételét szolgálja. A legfontosabb változások az alábbiak:

Május 1-től a TSZSZ tagjai nemcsak igazságügyi szakértők lehetnek, hanem műszaki ellenőrök is. A módosítás legfőbb indoka az volt, hogy számos TSZSZ eljárásban előfordultak olyan szakkérdések, amelyekkel a gyakorlatban a műszaki ellenőrök találkoznak legtöbbször. Külön rendelkezik a jogszabály arról, hogy a kijelölt szakértői tanács elnöke a módosítást követően is csak igazságügyi szakértő lehet. (TSZSZ tv., Korm.rend.) A 2016 őszén meghirdetett TSZSZ szakértői pályázatra a módosításnak megfelelően már műszaki ellenőrök is jelentkezhettek. A pályázat és annak értékelése lezárult, az eredmény a Nemzetgazdasági Miniszter általi jóváhagyást követően lesz nyilvános.

Az új szabályozás szerint előfordulhat olyan eset, amikor a TSZSZ eljárásában nem három, hanem kéttagú szakértői tanács jár el. Olyan ügyekben lehetséges ez, ahol van kiállított teljesítésigazolás, csak a kifizetés nem történt meg, és a vitatott összeg bruttó értéke nem haladja meg a hat millió forintot. Ilyenkor a szakértői tanács elnöke a TSZSZ vezetője vagy vezető-helyettese. (TSZSZ tv.).

Május 1. óta nem minden TSZSZ eljárásban kötelező a helyszíni szemle megtartása. Korábban kivitelezési szerződés teljesítésére vonatkozó vizsgálat esetén ettől nem lehetett eltérni, az új szabályozás szerint viszont azokban az esetekben, amikor a felek egybehangzóan nyilatkoznak arról, hogy a teljesítés tárgya elbontásra került (a megtekintésére már nincs mód), vagy nincs közöttük vita arról, hogy a szerződésszerű teljesítés megtörtént, a szakértői tanács egyeztető tárgyalás megtartását kezdeményezheti a helyszíni szemle helyett. (Korm.rend.) Azokban az esetekben, amikor a helyszín megtekintése nem tud információval szolgálni a szakértői tanácsnak a szakvélemény elkészítéséhez, minden érintettnek könnyebbséget jelent, hogy egy zárt helyiségben, asztalnál ülve (rendszerint a területi kereskedelmi és iparkamara helyiségében) ismertethetik a vitatott teljesítéssel kapcsolatos álláspontjukat a felek. Erre több példa is volt már május 1. óta.

Korábban kifejezett rendelkezés hiányában a TSZSZ nevében eljáró szakértők összeférhetetlenségére az igazságügyi szakértői törvényben foglalt rendelkezéseket kellett alkalmazni. A módosítást követően került a jogszabályba a szakértők összeférhetetlenségéről szóló rendelkezés. (TSZSZ tv.) Itt tulajdonképpen tényleges módosulás nem történt, hiszen a szakértői tanácsba kijelölt szakértők összeférhetetlenségre hivatkozva korábban is visszamondhatták a kijelölést, de mind a TSZSZ, mind a jogalkotó fontosnak tartotta az összeférhetetlenségre vonatkozó rendelkezést kifejezetten a jogszabályban rögzíteni.

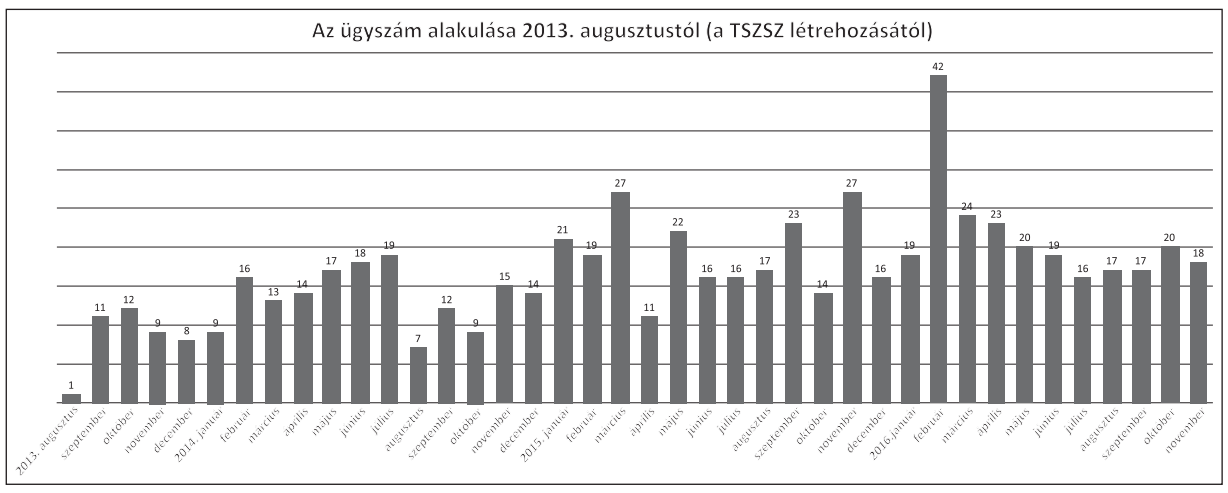
A TSZSZ szakértői közé felvehető szakértők számára meghatározott szakértői szakterületek köre bővült, május 1-től közlekedés szakterületen bejegyzett igazságügyi szakértő is lehet a TSZSZ tagja. (Korm.rend.) A 2016 őszén meghirdetett pályázat már ennek figyelembe vételével került kiírásra.

Az utóbbi években terjedtek el a szerződések biztosítékaként biztosító által nyújtott garanciák. Erre reagálva a jogalkotó kibővítette a mellékkötelezettség érvényesítésére vonatkozó kérelem esetén biztosítékot nyújtó személyként figyelembe veendők körét a biztosítóval. (TSZSZ tv.) Május 1. óta ilyen kérelem még nem érkezett, továbbra is kizárólag bank által kibocsátott bankgarancia vizsgálatát kérve keresték meg a TSZSZ-t.

Az egyik legfontosabb módosulás, hogy május 1-től nem a nettó, hanem a bruttó vitatott összeg után kell fizetni a szakértői eljárási díjat, melynek így minimum összege bruttó 60 000 forint, maximum összege bruttó 450 000 forint. (Korm.rend.) A TSZSZ szakértői számára nem tekinthető pozitívnak ez a módosulás, hiszen az ő korábban is jelképesnek mondható szakértői díjazásuk az áfa összegével csökkent. A fentieken túl, és a TSZSZ által javasolt és tervezett módosításoktól függetlenül került be 2015 őszén a TSZSZ törvénybe, hogy a Közbeszerzési Hatóság által közbeszerzési szerződések teljesítésének vizsgálatára is kirendelhető a TSZSZ. Sajnos az ilyen eljárás részleteit (különösen a szakértői díjazásra vonatkozóan) az eltelt egy évben nem sikerült sem jogszabályi, sem megállapodás szintjén egyeztetni az érintett szervezetnek, így a rendelkezés gyakorlati alkalmazására eddig egyszer sem került sor.

A TSZSZ Kormányrendelet a TSZSZ szakértő tagjainak létszámát 200 főben maximálja. A korábbi pályázat óta a szakértői létszám – főként lemondások miatt – 180 fő alá csökkent, ezért a TSZSZ 2016. szeptemberben új szakértői pályázat kiírását kezdeményezte. A pályázattal a be nem töltött 22 helyre immár nemcsak igazságügyi szakértők, hanem műszaki ellenőrök is jelentkezhettek, a kiírásban meghatározott feltételek szerint. A pályázat októberben lezárult, a TSZSZ törvényben meghatározott szervezetek által delegált tagokból álló Véleményező Bizottság döntött a pályázók kiválasztásáról. 22 pályázat felterjesztése a Nemzetgazdasági Minisztérium felé megtörtént. A pályázat eredménye a Nemzetgazdasági Miniszter általi jóváhagyást követően lesz nyilvános.

2016-ban már november végéig több mint 230 kérelem érkezett a TSZSZ-hez, amely minden korábbi éves átlagnál magasabb szám. A 2016-ban vitatott összegek összértéke közel 8 milliárd forint, ami a három és fél éves adathoz viszonyítva is kimagaslóan magas. Ebben az évben változatlanul az alvállalkozók fordultak legnagyobb számban a TSZSZ-hez (a kérelmek csaknem 60 százalékát alvállalkozó adta be), de egyre több megkeresés érkezik tervezőktől és megrendelőktől is.



A TSZSZ munkája számokban

- November végéig összesen 665 kérelem érkezett a TSZSZ-hez.
- A kérelmek 96 százaléka a teljesítés vizsgálatára, 4 százaléka a bankgarancia lehívás jogosságának vizsgálatára irányult.
- A kérelmekben összesen közel 22 milliárd forintot vitattak a kérelmezők.
- Az érintett beruházások összértéke több, mint 160 milliárd forint volt.
- A szakértői tanács átlagosan a vitatott összegeket 75 százalékban hagyta jóvá.

Tisztul az építési piac

(Folytatás az 1. oldalról)

Van egy másik terület is, a minőség műszaki összetevői, aminek ellenőrzéséhez helyszíni szakértés, esetenként műszeres vizsgálatok és igen sokszor laboratóriumi mérések, valamint tapasztalt szakértői csoportok kiérlelt elemzései szükségesek. A TSZSZ mind a két területen nagyon hatékony és jó munkát végez.

– **A vitás esetekben, amikor a megrendelő nem akarja kifizetni a vállalkozót, alvállalkozót, a határidők mellett a minőség a visszatérő probléma. Mennyire jellemzik ma az első osztályú munkák a magyar építőipart?**

– Határozott javulás érzékelhető az építőipar ezen területén is. Ugyan az első osztályú munka elsősorban szándék, belső elkötelezettség kérdése, de szükség van szakmai segítségre is. Arra gondolok, hogy megfelelő műszaki szabályozó iratokkal és segédletekkel, útmutatást kell adni a szakma résztvevőinek. A kivitelezőnek tudnia kell, hogy mit és milyen minőségben kell elkészítenie, hogy az első osztályú munka mit jelent és persze azt is, hogy miképpen javítson az óhatatlanul elkövetett hibákon. A megrendelőnek pedig azzal kell tisztában lennie, hogy mit várhat el a vállalkozótól, és azt hogyan mérje. Ennek a műszaki szabályozásnak a rendbetétele, szabványok, irányelvek és a minőségbiztosítással foglalkozó segédletek kidolgozása kiemelt feladatunk a magyar építőipar hatékonyságának és a létrehozott utak, hidak, épületek minőségének javítása érdekében.

A TSZSZ eljárása a bankgarancia lehívásakor

Bankgaranciák az építőiparban

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) 2016 tavaszán a Bankszövetséggel és az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetségével (ÉVOSZ) közös útmutatót adott ki. A kiadvány a folyamat szereplőinek ad iránymutatást a bankgarancia lehívás jogosságát vizsgáló szakértői eljárások lefolytatásához.

T. K.

Az építőipari gyakorlatban a szerződések biztosítékául általában a bankgarancia intézménye szolgál. Gyakori problémát jelent azonban a bankgaranciák visszaélésszerű, valós indok nélküli vagy túlzott mértékű lehívása, amelynek a jogalkotó a TSZSZ eljáráson keresztül kívánt gátat szabni.

Azokban az esetekben, amikor a vállalkozó a bankgarancia lehívásának jogosságát vitatja, lehetősége van a TSZSZ-hez fordulni. Ha ezt időben, a bank teljesítési határidején belül megteszi, a bank a lehívást a szakvélemény elkészültéig nem teljesíti. A jogszabály lehetőséget ad két további mellékkötelezettség – zálogjog és kezesség – esetén is a TSZSZ eljárásának igénybevételére, a gyakorlatban azonban eddig kizárólag bankgarancia lehívással kapcsolatos kérelmek fordultak elő, ezek az összes beadott kérelem négy százalékát teszik ki.

A 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:431.§ (1) szerint a garanciaszerződés, illetve a garanciavállaló nyilatkozat a garantőr olyan kötelezettségvállalása, amely alapján a nyilatkozatban meghatározott feltételek esetén köteles a jogosultnak fizetést teljesíteni.

A garantőr tehát a bank, amely azt vállalja, hogy bizonyos feltételek teljesülése esetén a jogosult (megrendelő) részére pénzfizetést teljesít a kötelezett (vállalkozó) kötelezettségvállalása alapján. Az építőipari gyakorlatra lefordítva, a megrendelő a vállalkozó nem, vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén a bankgarancia összegéből fedezheti a teljesítés elmaradása vagy hibás teljesítés miatt elszenvedett kárát.

Halasztó hatály

Korábban ezek a bankgaranciák nagyrészt „feltétel nélküliek” voltak, tehát amikor a jogosult a lehívást kezdeményezte, a banknak kérdés nélkül teljesítenie kellett. A vállalkozónak/kötelezettnek persze az sem jelent sok könnyebbséget, amikor a szerződésbe olyan általános megfogalmazás kerül, miszerint „nem szerződésszerű teljesítés” esetén hívható le a bankgarancia. A banknak sem műszaki szakembere, sem túl sok ideje – a gyakorlat szerint legfeljebb öt napon belül a lehívást teljesíteni kell – nincs arra, hogy a lehívás jogosságát egyáltalán mérlegelje. Ez pedig számtalan visszaélésre adhat alkalmat a megrendelők részéről.

Ezen, a vállalkozók számára kedvezőtlen gyakorlaton kívánt változtatni a jogalkotó, amikor a TSZSZ hatáskörébe utalta a mellékkötelezettségek jogosulatlannak vélt érvényesítésének vizsgálatát. A 2013. évi XXXIV. törvény (TSZSZ törvény) 2.§ (4) szerint, amennyiben a bankgarancia lehívásának jogosságát vitatja a kérelmező, és ezért fordul kérelemmel a TSZSZ-hez, a banknak a bankgarancia szerződésben foglalt teljesítési határidőre tekintet nélkül a fizetés teljesítését fel kell függesztenie, és azzal megvárnia a TSZSZ szakvélemény elkészültét. A TSZSZ eljárásának tehát a jogszabály szerint halasztó hatálya van, a biztosítékot nyújtó a Ptk. szerinti késedelembe nem esik, ha a lehívás teljesítésével megvárja a TSZSZ szakvélemény megérkezését.

A TSZSZ szakvéleménye mellékkötelezettség érvényesíthetőségének vizsgálatakor is kizárólag műszaki szakértői kérdésekben készül. Ilyen esetben a szakértői tanács a szakvéleményben arra a kérdésre ad választ, hogy a mellékkötelezettség érvényesítése – a fenti példát követve a bankgarancia lehívása – indokolt-e, részben indokolt vagy nem indokolt. A bank számára tehát, amely alapesetben fizetésre kötelezett a lehívó felé, a kifizetés műszaki megalapozottságát a TSZSZ szakvéleménye erősíti meg.

A 236/2013. (VI.30.) Kormányrendelet 8.§ (4)-(6) rendelkezik arról, hogy a biztosítékot nyújtó a TSZSZ szakvéleményében foglaltak alapján teljesíti, nem teljesíti, vagy részben teljesíti a lehívást, utóbbi két esetre pedig a Ptk. teljesítés megtagadására vonatkozó szabályai nem alkalmazhatók. A bankgarancia szerződésben foglaltakkal szemben tehát – miszerint a banknak lehívás esetén teljesítenie kell – a törvény erejénél fogva elsőbbséget élvez a TSZSZ szakvéleménye.

A jogalkotó tehát vita esetére egy műszaki felülvizsgálati rendszert iktatott a folyamatba, amellyel kikerülhető, hogy a banknak mindenféle mérlegelés nélkül kelljen teljesítenie a bankgarancia lehívásakor. Mivel azonban a TSZSZ szakértői eljárás kikerülhetetlenül a felek szerződéses jogviszonyába avatkozik, ráadásul az egyes bankok is a saját belső szabályzataikat kell, hogy kövessék ilyen esetekben, felmerült a folyamat szereplői közötti érdekek egyeztetésének az igénye. Így kezdődött a TSZSZ, valamint a Bankszövetség és tagjai és az ÉVOSZ közötti tárgyalási folyamat, amelynek eredményeképpen megszületett az Útmutató.

A fogalom-meghatározások és a TSZSZ jogszabály szerinti eljárásának ismertetése mellett az Útmutató olyan kérdésekre is kitér, amit a jogszabályok nem tartalmaznak, de a szakértői eljárások során fontos tudni. Így egyrészt tájékoztatást ad a kérelmezők részére arról, hogy az egyes bankgarancia típusok esetén milyen dokumentumokat kell beadniuk a kérelemmel, másrészt részletesebben ismerteti a szakértői eljárás folyamatát.

Az alapdokumentumokon túl

Az alapdokumentumokon túl (vállalkozási szerződés, bankgarancia és igénybejelentés dokumentumai) mellékkötelezettség érvényesíthetőségének vizsgálatakor különösen fontos, hogy a szakértők rendelkezésére álljon a felek közötti kommunikáció valamennyi dokumentuma (jegyzőkönyvek, levelezés), amelyből kiderül, hogy a megrendelő előzetesen értesítette-e a vállalkozót a lehívás indokáról, és arra a vállalkozónak volt-e alkalma megfelelő módon reagálni. A beadott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján vizsgálja a TSZSZ szakértői tanács, hogy a bankgarancia lehívása megfelel-e a felek közötti szerződés feltételeinek és nem minősül-e a Ptk. 6:436.§ (2) szerinti nyilvánvalóan visszaélésszerű vagy rosszhiszemű fizetési felszólításnak.

Az alkalmazandó TSZSZ eljárásról bővebb tájékoztatással szolgáló Útmutatót nyomtatott formában mindhárom szervezet terjeszti, elektronikus formátumban a TSZSZ honlapjáról is letölthető.

Üzleti7

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara TSZSZ különszáma

Alapította:
a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara 1996-ban

Felelős szerkesztő:
Lajos Júlia

Olvasószerkesztő:
Osváth Sarolta

Szakmai lektor:
dr. Tarján Katalin

Szerkesztőség:
Headline PR Kft.
1137 Bp., Pozsonyi út 28.
Telefon: 06 30 951-8311
e-mail: headline@headline.hu

Kiadja
MKIK Szolgáltató Nonprofit Kft.
1054 Bp., Szabadság tér 7.
Tel.: 474-5151, fax: 474-5159

Felelős kiadó:
Ay János
ügyvezető igazgató

Tördelés, nyomdai munkák:
Perjési Grafikai Stúdió
1116 Bp.,Építész u. 8–12.
Tel.: 209-3859
Internet:
www.perjesi.hu
Felelős vezető:
Petró Lajos

Az Üzleti7 TSZSZ különszám című kiadványa bármely részének másolásával, terjesztésével, az adatok elektronikus tárolásával és feldolgozásával kapcsolatos minden jog fenntartva. Értesüléseket csak az Üzleti7-re hivatkozva lehet átvenni!

ISSN: 1416-5023

Módosulhat a TSZSZ-re vonatkozó jogszabály

Csökken a lánctartozások száma

Koji László, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) elnöke szerint az építési vállalkozók egyöntetűen hasznosnak tartják a TSZSZ-t, amely jól működik és nagy szerepe van abban, hogy az építési piacon csökken a lánctartozások száma. Ugyanakkor épp most van a Parlament előtt a Polgári perrendtartás módosítása, amelyből kikerült a kiemelt ügyek csoportja, s ez kedvezőtlenül érintheti a TSZSZ-t is.

Dalia László

Koji László, az ÉVOSZ elnöke

– Elnök úr, milyen esélyt lát arra, hogy a TSZSZ ne kerüljön ki a kiemelt perrendtartásból?

– A legutóbbi információim szerint, ha máshogy nem, egyéb jogszabályok segítségével megmarad a TSZSZ ügyek kiemelt státusza, s ezt többek között az igazságügyi miniszter is megígérte. Ez nagyon fontos lenne, hiszen a jelenlegi bírósági ügyeknél a TSZSZ szakvéleményt becsatolhatják, s a kiemelt perrendtartás értelmében egy éven belül a bíróságnak határozatot kell hoznia. Ezt az előnyt nem adhatjuk fel.

– Ön szerint a vállalkozói kör mennyire ismeri a TSZSZ intézményét?

– Azt hiszem, már elég jól állunk. A TSZSZ népszerűsítésében nagyon aktívan részt vesznek a megyei és területi kamarák, kiadványokkal, rendezvényekkel és előadásokkal. A TSZSZ egy úgynevezett „alávetéses" eljárás, de tekinthetjük békéltetésnek is. Vagyis ha mindkét fél rendelkezésre áll és hajlandó, bíróság nélkül, tehát rövidebb idő alatt és jóval kisebb költséggel tisztázhatják a vitás helyzetet.

– A TSZSZ legfontosabb célja, hogy csökkenjenek a lánctartozások. Az ÉVOSZ adatai szerint ez megtörtént-e az utóbbi három évben?

– Három év persze rövid idő, de máris pozitív eredményekről számolhatok be. A lánctartozások 2013-ban a becslések szerint 400 milliárd forintra rúgtak, amely hatalmas szám és fékezőleg hatott az építési piacra. Azóta értékelhető a csökkenés, s ez két dolognak köszönhető. Az egyik kedvező fejlemény, hogy az építési piac bővül, élénkült a kereslet és ezzel párhuzamosan csökkent az irreálisan alacsonyan vállalt megbízások száma is. Ez a tendencia, többek között a lakásépítések emelkedő számának hála, folytatódik. A lánctartozások csökkenésének másik oka, éppen a TSZSZ bevezetése. Ez ma már általánosan ismert intézmény, amelynek fegyelmező ereje van. Sokan fordultak már a TSZSZ-hez, s megtapasztalták, hogy fölöttébb praktikus intézmény, mert gyorsan lezárhatóak az ügyek, ha a felek elfogadják a bizottságok szakvéleményét. Ha rajtunk múlna, tovább erősítenénk, és szerintünk többet kellene áldozni rá …

– Arra gondol, amit magam is többektől hallottam, hogy például a szakértők díja méltatlanul alacsony?

– A mi tudomásunk szerint sok esetben csupán „küldetéstudatból" vállalják a szakértők a TSZSZ-munkát. Ám a szakma legjobbjairól beszélünk, tehát meg kellene becsülni őket, hogy az intézmény jól működjön. Viszont a TSZSZ-t elsősorban mikro- és középvállalkozások veszik igénybe, s ők aligha tudnak többet áldozni. Az eljárási díjat semmiképpen sem szabad emelni. Több költségvetési támogatást kéne nyújtani, hogy a résztvevők terhei ne emelkedjenek.

Együttműködés a Közbeszerzési Hatósággal

A TSZSZ részt vesz az építési szerződések ellenőrzésében

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) szakhatóságként vesz részt a Közbeszerzési Hatóság építési szerződésekkel kapcsolatos ellenőrzéseiben. Rigó Csaba Balázst, a hatóság elnökét egyebek közt a két szervezet együttműködésének gyakorlatáról kérdeztük.

Kocsi Margit

Rigó Csaba Balázs, a Közbeszerzési Hatóság elnöke

– A jogszabályokban szerepel a TSZSZ és a Közbeszerzési Hatóság együttműködése. Miként valósul ez meg a gyakorlatban?

– Együttműködésünknek a vonatkozó kormányrendelet ad keretet. Ha építési beruházás tárgyú szerződéseket ellenőrzünk, akkor a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv a kijelölésünk és külön megállapodásunk alapján a jogszabálynak megfelelően, szakhatóságként működik közre.

– Milyen ellenőrzéseket végez a hatóság az építőipar területén, s melyek a legjellemzőbb tapasztalataik?

– A hatóság az ellenőrzési tevékenységét az általam jóváhagyott ellenőrzési terv alapján végzi, amely nyilvános, megtekinthető az internetes portálunkon. Az ellenőrzési tervben nem szereplő eljárásokat a közbeszerzési törvény 152. § (1) bekezdésében meghatározott személyek, vagy szervezetek, kérelem benyújtásával kezdeményezhetnek. Ezen felül, ha közérdekű bejelentés érkezik, haladéktalanul megvizsgálom, s indokolt esetben megindítom az ellenőrzést.

– Az építőipari ellenőrzések során milyen gyakori problémákkal találkoznak?

– Az építőipar területén több, nagy volumenű ellenőrzést is végeztünk. Ezek során több ízben észleltünk jogsértést, ezért jogorvoslati eljárást kezdeményeztem a Közbeszerzési Döntőbizottságnál, valamint számos alkalommal bejelentéssel éltem az illetékes hatóságok felé. Az építési tárgyú beszerzéseknél a legtöbb szabálytalanságot az építési naplók helytelen vezetése és az alvállalkozók jogellenes alkalmazása kapcsán tártuk fel.

– A tapasztalatok alapján terveznek-e jogszabály-módosítást?

– A hatóság nem tervezhet jogszabály-módosítást, csupán javaslatot tehet rá. Az ellenőrzési tapasztalataink alapján több jogszabály-módosítást is indítványoztunk, amelyek elfogadása és jogrendbe építése jelenleg folyamatban van.

A viták zöme megegyezéssel zárul

A szakértői szerv igyekszik nem „túljogászkodni" az ügyeket

Elégedett vagyok a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) működésével, végre a magyarországi építőipari vitarendezésben is rendelkezésünkre áll egy olyan szervezet, amely gyorsan biztosít szakértői állásfoglalásokat és nem 'jogászkodja túl' a rábízott ügyeket – indította beszélgetésünket Marton Pál ügyvéd, a KÉSZ csoport jogi igazgató-helyettese. A testület mindig a ténylegesen elvégzett teljesítmény alapján, gyorsan és megalapozottan készít szakvéleményt, amit a felek emiatt általában el is fogadnak – hangsúlyozta.

K. M.

Marton Pál ügyvéd, a KÉSZ csoport jogi igazgató-helyettese

A KÉSZ építőipari cégcsoport tapasztalatairól szólva Marton Pál elmondta: az általa képviselt tagtársaságok közül általában azok veszik igénybe a TSZSZ-t, amelyek alvállalkozóként építőipari gyártási és/vagy kivitelezői tevékenységet végeznek egy-egy fővállalkozó vagy magánberuházó részére. Ezek a termelő-kivitelező cégek alvállalkozóként számos területen tevékenykednek és több helyen vállalnak munkát. Korábban sajnos rendszeressé vált az, hogy késedelemmel kapták meg a teljesítési igazolásaikat az elvégzett munkájukról, illetve az eredeti műszaki tartalmon felül elvégzett pótmunkáik elszámolása során gyakran felmerültek hosszabb időt igénybe vevő viták.

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv 2013-as indulása után alig történt valami, a vállalkozók csak mintegy fél év múltán kezdték felfedezni ezt a jogorvoslati lehetőséget a fizetni nem akaró megrendelőkkel szemben – emlékeztetett. – Ma már viszont sokan tudják, hogy a TSZSZ-nél gyorsan születnek meg a döntések, az elszámolás sem túl bonyolult, a szakértői testület egyszerű műszaki érvek, elszámolási metódusok alapján állapítja meg azt az összeget, amire az alvállalkozó az elvégzett munka után jogosult. A fővállalkozók és az alvállalkozóik elszámolási vitáikat immár főleg így rendezik. A testület elektronikus felületének kialakításával még hatékonyabb és gyorsabb vitarendezést tud végezni – tette hozzá.

Marton Pál ügyvéd utalt arra is, hogy a KÉSZ Csoport gyakorlatában a pótmunkáik elismertetésével és elszámolásával – a hazai építőipari gyakorlattal megegyezően – mindig is problémáik voltak. A TSZSZ azonban erre a problémára is megfelelő ellenszert kínál. Példaként említett egy esetet, amikor egyik homlokzati elemeket gyártó cégük egy olyan nagy értékű ereszcsatorna rendszert volt kénytelen megépíteni, amely a tervekben nem szerepelt, de a szerződésük teljesítéséhez szükséges volt. A cég úgy döntött, elvégzi a pótmunka kivitelezését, ennek ellenére a megrendelőjük megtagadta a teljesítési igazolás kiadását. Ekkor a TSZSZ-hez fordultak, amelynek három független szakértőből álló bizottsága a tervek áttekintése és a helyszíni vizsgálat után pótmunkának minősítette az ereszcsatorna építést és meghatározta az érte járó díjat.

Marton Pál a TSZSZ egyik nagy előnyének tartja a gyors eljárást. Míg korábban az építőipari vitás ügyek rendezése évekbe telt, a szakértői testület munkájával elérték, hogy 30 napon belül megszületik egy-egy szakvélemény, ami egyértelmű válaszaival szakmailag jól használható a későbbi vitarendezés során. Utalt arra is, hogy a felek ritkán jutnak el vitáik per útján való rendezéséig, mert előbb megállapodnak. A gyakorlatukban a TSZSZ szakvéleménye alapján az elszámolási vitáik 80 százaléka így végződik. További előny, hogy ha mégis bírósághoz fordulnak, a TSZSZ által vizsgált ügyek úgynevezett kiemelt jelentőségű pereknek minősülnek. Ilyenkor sokkal rövidebbek az eljárás határidői. Szintén nagy előnynek minősítette a KÉSZ jogi igazgató-helyettese azt, hogy amennyiben a felperesi pozícióban eljáró vállalkozó cég egy követelés visszatérítésére alkalmas pénzügyi biztosítékot – például bankgaranciát – ad át a bíróságnak, előzetesen végrehajthatóvá válik a szakvéleményben megállapított összeg, feltéve, hogy az nem haladja meg a 400 millió forintot.

Marton Pál szerint a testület sikerének titka az, hogy szigorú szabályok szerint működik. Ezért is indítványozta azt, hogy érdemes lenne ezeket a szabályokat és a TSZSZ perek gyakorlatát kiterjeszteni választott bírósági eljárásokra is. Magyarországon ugyanis az elszámolási vitákat a kivitelezési szerződések számos esetben választott bíróság hatáskörébe utalják.

A pontos dokumentáció segíti a megoldást

Minden eset egyedi

Folyamatosan nő a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv ismertsége: gyakran már a helyszíni szemlén, a szakértők jelenlétében megszületik a megegyezés a vitás felek között. Az is előfordul, hogy elég a TSZSZ nevének említése a megállapodáshoz. A helyszíni szemléhez a törvény alapján rendőri biztosítás is kérhető, mégis megesett, hogy feljelentették a szakértőket „jogtalan behatolás" miatt. A TSZSZ megszületése óta eltelt három év tapasztalatairól a két vezető, Máté Miklós és Csermely Gábor beszélt munkatársunknak.

Losonczi Lívia

– Javult-e a fizetési fegyelem az utóbbi időben?

Cs.G: Még mindig jelentős a lánctartozások mértéke. Találkoztunk olyan követeléssel is, amelyet 2004 óta, tehát több mint 10 éve nem fizettek ki a vállalkozónak. Persze az más kérdés, hogy ilyen esetben mit tud megállapítani egy szakértői tanács. A kisebb vállalkozások most is élethalál harcot vívnak a talpon maradásért, másfél- kétmilliós kintlévőség a napi működésüket veszélyezteti.

M.M: Nemcsak ez az oka annak, hogy egyre többen fordulnak hozzánk. Folyamatosan járjuk az országot, és különböző tájékoztató előadásokat tartunk a vállalkozóknak, ismertetve a tevékenységünket és tapasztalatainkat. A vidéki helyszíneken pedig mindig jelen vannak a helyi sajtó képviselői is. Sokat jelent az is, hogy az „e-építés" honlapján, az elektronikus építőipari ügyintézésnél megjelenik a „reklámunk". Tehát ha valaki ma Magyarországon olyan építőipari tevékenységet végez, amely bejelentési, vagy építési engedélyezési kötelezettséggel jár, az automatikusan találkozik a TSZSZ figyelem felhívó bannerjével, és azt gondolom, hogy egy bizonyos szint fölött már nagyon komoly az ismertségünk.

– Több olyan hír látott napvilágot, hogy a CSOK megjelenésével „lazultak" az építési szabályok. Nem kell például építési engedély. Ez menynyiben befolyásolja majd a TSZSZ munkáját?

M.M: Ez pontosításra szorul: építési engedély nem kell, de részletes kiviteli terv igen, erre pedig szerződést kell kötni. Tehát jelenleg is részletes dokumentáció szükséges például egy 300 négyzetméteres épület létrehozására.

– Korábban sok ügy azért akadt el, mert hiányosak voltak a dokumentációk. Változott-e a helyzet?

Cs.G: Sajnos nem. Több esetben azért nem tudják megállapítani a szakértők a tényleges szerződés összegét, mert nem megfelelően dokumentál a vállalkozó. Az is előfordul, hogy vezeti valamilyen szinten az e-építési naplót, de olyan elnagyoltan, hogy az nem felel meg a jogszabályi részletességnek. Ezen kívül még számos dokumentálási hiányosság jelenik meg a szerződések megfogalmazásában, a beépített termékek teljesítmény nyilatkozataiban, illetve az átadás-átvételi jegyzőkönyvek megfogalmazásaiban. Mindezek a hiányosságok az utólagos felülvizsgálatot jelentősen megnehezítik.

– Ha hiányosak a dokumentációk, akkor a kötelező rezsióradíj nem jelenthet segítséget a teljesítés megállapításánál?

M.M. Nem, mert a törvény azt mondja ki, hogy a szakértőknek a teljes bizonyossággal megállapítható teljesítést kell megállapítaniuk. Ha valaki óradíjra szerződik, akkor egészen precíz és bizonyítható dokumentumokkal kell alátámasztania a munkával töltött időt. Ilyen eset lehet, ha egy vállalkozó például egy működő gyárban végez felújítást, és a biztonsági rendszer névre szólóan rögzíti, hogy ki mikor ment be és jött ki.

– Van-e elegendő szakértője a TSZSZ-nek?

M.M. Ez év május elsejével hatályba lépett a törvény és a kormányrendelet módosítása, amely pontosította, hogy a kérelmezőnek a vitatott összeg bruttó egy százalékát kell befizetnie Ez azt jelenti, hogy az áfa összegével csökkent a szakértők díjazása, emiatt néhányan nem vagy csak kevesebb munkát vállalnak.

Cs.G: Szeptemberben új felvételi eljárást indítottunk el, mert a jogszabályváltozás azt is lehetővé tette, hogy a hiányzó igazságügyi szakértők helyett nagy gyakorlatú műszaki ellenőr kollégák is végezzenek ilyen szakértői munkát. Most zárult le egy ilyen pályázat, és úgy néz ki, hogy a hiányzó 20 szakértői helyet be tudjuk tölteni. A jogszabályváltozás hatására bizonyos esetekben a TSZSZ vezetői is kijelölhetők, ilyenkor egy kétfős szakértői tanács jár el az adott ügyben.

– Az, hogy műszaki ellenőr is végezhet szakértői tevékenységet, jelent-e minőségi különbséget?

M.M: Egy nagy gyakorlattal rendelkező, folyamatosan foglalkoztatott, magát továbbképző műszaki ellenőr gyakran magasabb színvonalú tevékenységet végez, mint egy olyan igazságügyi szakértő, aki a szakma gyakorlati részében már nincs benne. Az igazságügyi szakértőknek inkább csak nagyobb a nimbuszuk, és a véleményüknek komolyabb a szankcionáló hatása.

– Ha valakinek sem építési, sem kivitelezési terve sincs, akkor ez olyan feketemunkának minősül, aminek az ellenértékét a vállalkozó nem tudja behajtani?

Cs.G: Hozzánk csak akkor fordulhat a vállalkozó, ha van írásos szerződése. Általában azonban ritka az olyan eset, hogy semmilyen engedéllyel nem rendelkezik az építtető. Inkább az fordul elő, hogy van valamilyen engedély, de attól eltérően valósul meg a beruházás. Nem szabad azt sem elfelejteni, hogy az építésfelügyelet folyamatosan figyelemmel kíséri az e-építési naplókat, így van rálátásuk a munkákra, és ilyen esetekben gyakrabban ellenőriznek.

– Előfordult-e már a gyakorlatukban különleges eset?

MM. Mindegyik az. A jogszabály alapján kötelező a helyszíni szemle, hogy a szakértők meggyőződhessenek a teljesítésről. A jogalkotó lehetővé tette, hogy ha az ingatlan tulajdonosa ehhez nem járul hozzá, akkor rendőri biztosítás kérhető. Így például volt olyan eset, amikor egy családi ház felújításával kapcsolatos „hagyományos" perben a szakértők nem tudtak bejutni az épületbe. A TSZSZ munkatársai viszont a rendőri biztosítással ezt megtehették, és meggyőződhettek arról, hogy valóban elkészült a vitatott munka. Ezek után a tulajdonos feljelentette a mi szakértőinket. Természetesen alaptalanul, hiszen a jogszabálynak megfelelően jártunk el, de a bíróság ítéletére még várunk.

Kivitelezés tervek nélkül

Ki lesz a felelős?

A TSZSZ eljárások között gyakran szembesülünk azzal, hogy nincsenek vagy nem megfelelőek a tervek, melyek alapján a kivitelezés történik. Ez már önmagában is meglepő lenne – bár sajnos ezen már nem lepődünk meg – de az már szinte ijesztő, hogy az építőipari szereplők mennyire nincsenek tisztában azzal, mikor és milyen tervek szükségesek, kötelezőek.

Fischer Tamás
okl. épületgépészmérnök, épületenergetikai tanúsító műszaki ellenőr igazságügyi szakértő a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv tagja

Épületgépészként a probléma építész jellegű vonalával nem foglalkozom, bizonyos szempontból talán egyszerűbb is, mivel ott sokkal kötöttebbek a tervkészítés követelményei. A szakági, és azon belül a gépészeti tervek elkészítése azonban már izgalmasabb kérdés. Nem hinném, hogy a szakmában van olyan ember, aki még nem hallotta: „nem kell ide terv, megoldjuk”! De biztos, hogy megoldják?

Nézzük először is a jogi hátteret! Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 22. § (4) b) pontja kimondja, hogy épületgépészeti kivitelezési dokumentációt kell készíteni, amennyiben az építménybe 30 kW-nál nagyobb hőtermelő berendezés kerül beépítésre. Szögezzük le, ez elég tág teret enged a terv nélküli kivitelezésekhez. Egy mai energetikai előírásoknak megfelelő lakás vagy átlagos családi ház transzmissziós hőveszteség a legtöbb esetben nem éri el a 30 kW-ot, így a beépített hőtermelő sem fogja meghaladni ezt. A kötelező tervkészítés tehát már rögtön ugrott – és akkor még a 2018-tól általánosan érvényes szigorúbb energetikai feltételekről nem is beszéltünk!

De ez még korántsem azonos a teljes problémával. Mert mi van akkor, ha az építmény távfűtésre, vagy központi fűtésre kapcsolódik, azaz az adott tervezési egységen belül hőtermelőt nem is építenek be! Kis túlzással azt mondhatnánk, a jogszabály szerint (ha teljesül a még szintén feltételként szereplő 300 m^2 szintterületű, három építményszinttel rendelkező, vagy 1000 m^3 bruttó térfogatú építmény), akár kisebb lakótelepeket lehetne felépíteni gépész tervek nélkül! És tegyük hozzá, ezen feltételek teljesülése a több ütemben épülő lakóparkok vagy mondjuk üdülőlétesítmények esetében nem is olyan elképzelhetetlen. A hűtésről, szellőzésről, szennyvíz elvezetésről stb. pedig még nem is beszéltünk.

Bizonyos típusú kiviteli tervek készítését tehát sok esetben nem írja elő a jogszabály. Mivel lehetne meggyőzni azt, aki számára nem természetes a tervkészítés, hogy mégis csináltasson terveket? Nehéz kérdés. Ha erre lehetőségünk nyílik, nekünk, felelős szakembereknek, először is a felelősség kérdését kell felvetnünk. A „mester” által elkészített rendszerek későbbi esetleges nem megfelelő működése vagy gyengébb élettartama miatt írásos tényadatok (vö. tervek) híján nehéz bizonyítanunk a hibás teljesítést. A terveket nem helyettesíti a mégoly részletes műszaki leírás vagy tételes költségvetés (anyaglista) sem. Saját tapasztalatom volt TSZSZ eljárás során, hogy tervek nélkül, de részletes költségvetés alapján dolgozott egy kivitelező, és amikor nem az készült el, amit a vevő kapni szeretett volna, a felek képtelenek voltak megegyezésre jutni – pontosan azért, mert nem volt megállapítható, eredetileg miben is állapodtak meg. A tervek tehát olyan tények, melyek nemcsak azt rögzítik, mit kell megépíteni, de azt is, mit fogadott el ezzel a megrendelő. Tegyük hozzá, a tervkészítés fázisa annak is egy kiváló fóruma, hogy a megrendelő eldönthesse, az adott feladat megvalósításához rendelkezésre álló technikai megoldások közül melyiket szeretné kiviteleztetni. A hozzá nem értő megrendelőnek itt lehet egyértelműen bemutatni egy-egy műszaki megoldás előnyeit és hátrányait, felvázolni az adott megoldás kivitelezéséhez szükséges járulékos feladatokat, költségeket, határidőket. Egy kellően átbeszélt, részletesen kidolgozott szakági terv nemcsak a jó kivitelezés záloga, hanem a megrendelő felelős döntésének is okirata. Jól tudjuk, hogy ez sok esetben aránytalanul sok terhet róhat a tervezőre, de az ehhez társuló díjazás meghatározása már a szabadpiaci megállapodás része.

Az elkészült tervek természetesen a tervező felelősségét is jelentik egyben. A tervező ezzel deklarálja, hogy az általa megalkotott műszaki megoldás képes a megrendelő rögzített igényeinek kiszolgálására. Ez egyben biztosítja azt is, hogy a megrendelő a kivitelezőket már egyenlő feltételekkel pályáztathatja meg, és azonos műszaki tartalomra választhatja ki a számára legkedvezőbbet.

A tervek a fentieken túl a már megvalósult rendszerek dokumentálásához is elengedhetetlenek. Akár egy későbbi hiba felderítése, akár egy átalakítás illesztése miatt a tervek megléte nagyon fontos. Habár sokféle eszköz és módszer elérhető ma már a rejtett csövek, vezetékek feltárásához, ezek sokszor nem elég pontosak, viszont alkalmazásuk többnyire drága és nehézkes. Egy pontos megvalósulási dokumentáció éppen ezért rendkívül fontos, mely az ingatlan értékesítése esetén az új tulajdonos számára is biztosítja az épülettel együtt megvásárolt szakági rendszerek megismerését (ugyanakkor egy kifogásolható kivitelezési megoldás felelősségét nem döntheti el).

Ha nincs terv, persze még mindig lehet ott egy szakember, hogy vezényelje le a kivitelezést – ez gyakorlatilag a műszaki ellenőr. A kivitelezés során mindig nagyon sok egyeztetésre van szükség a sikeres megvalósításhoz. Ahogy mondani szokták: „a papír mindent elbír”, de aztán a „terepen” már nem lehet hibázni, részletkérdéseket elnagyolni. Az ilyen problémák megoldásában óriási szerepe és felelőssége van a tervezőnek és a műszaki ellenőrnek. És mégis, a TSZSZ eljárások során nagyon sokszor tapasztaljuk, hogy nincs vagy nem megfelelő munkát végzett a műszaki ellenőr. Ez, különösen komplex kiviteli tervek nélküli kivitelezés esetében, rendkívül megnehezítheti a munkálatok befejezését.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Épkiv.) vonatkozó fejezete részletesen taglalja, mi egy műszaki ellenőr feladata. A lényeg, hogy a műszaki ellenőr elsősorban az építtető helyszíni képviselője az építkezésen, ennek megfelelően az építtető érdekeit képviseli. A fő cél nyilvánvalóan a beruházás sikeres megvalósítása a tervezett költségeken és határidőkön belül. Mivel ennek során a műszaki ellenőr elsősorban a kivitelezés folyamatát (minőségét, szakmaiságát, a beépített anyagok megfelelőségét) ellenőrzi, természetes elvárás, hogy az ellenőrzött tételek területén is megfelelő szakmai jártasságot mutasson fel. Ugyanakkor tudjuk, hogy az alapszabály az, miszerint ahová nem kötelező kiviteli terv, oda nem kötelező szakági műszaki ellenőr sem! (Lásd Épkiv. 22. § (4) bek., illetve az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének III. fejezet 1. rész. 2. pontja.) Mindez abból az alapvetésből eredeztethető, hogy azon szakági munkafázisokat, melyek összetettsége nem éri el a kötelező tervkészítés „ingerküszöbét”, a jól képzett, általános építészeti műszaki ellenőrök is képesek koordinálni. Ez önmagában régen még igaz is volt, amikor a fent már említett tervezési feltétel még elegendő korlátot adott a kapcsolódó gépészeti rendszerek összetettsége tekintetében. De manapság ez már nem elegendő szempont.

Joggal lehet itt közbevetni, hogy sok esetben, jogszabályi alapon, műszaki ellenőrt sem kötelező alkalmazni! Ez így van: a jelenleg kötelező műszaki ellenőri alkalmazási kör túlságosan is szűk ahhoz képest, amilyen összetett és szakmailag sok esetben bonyolult kivitelezési feladatokat kell(ene) az építtetőnek magának kontrollálnia. Ahogy az építési jogszabályok gyakorlatilag minden kivitelezési munkához, egyéb feltételek nélkül kötelezővé teszik a kivitelező részéről a felelős műszaki vezető biztosítását, úgy lenne célszerű egyre tágítani a műszaki ellenőrök kötelező alkalmazását előíró feltételrendszert is. Elvégre a műszaki ellenőr munkája nemcsak az építtetőnek jelent egyfajta garanciát és rendkívül nagy segítséget, hanem a megvalósuló épületállomány minősége, tartóssága és a nemzetgazdaságra gyakorolt összesített hatása (például energiafogyasztás) is kiemelkedően fontos szempont. Ám jelenleg csak abban reménykedhetünk, hogy egyre több felelős építtető, beruházó ismeri fel ezeket a szempontokat, és bíz meg műszaki ellenőrt a beruházásához akkor is, ha azt egyébként jogszabályok nem teszik kötelezővé. Az üdvözítő tendencia az, hogy erre valóban egyre több jel mutat, és a piac önszabályozó mechanizmusa kiköveteli a szakmai ellenőrzések biztosítását növekvő számú beruházás esetében. Új jelenség, de nem egyedülálló, hogy a tervkészítés ugyan még el-elmaradozik, de a megrendelők a munkálatok szakmai irányítása végett műszaki ellenőrt fogadnak fel. Ugyanakkor ha nincs terv, a műszaki ellenőr értelemszerűen azt nem tudja ellenőrizni, hogy a kivitelezés „tervszerű-e”. Ám azt ellenőrizheti, hogy a kivitelezés egyébként a jogszabályokban, szabványokban lefektetett elvárásoknak valamint a műszaki szokásjognak megfelelően történik-e, és ezzel tervek nélkül is egyfajta szakmai felügyeletet biztosít a munkálatok felett.

Ilyen esetekben a műszaki ellenőr felelősségi köre is a fenti gondolatmenetből jól körülhatárolható. Mi több, a műszaki ellenőr kérheti és/vagy előírhatja a kivitelezőnek, hogy egy különösen érzékeny rendszerrészletet, egy eltakart elemcsoportot egyfajta részletterven mindenképp örökítsen meg legalább megvalósulási terv szinten, biztosítva ezzel azt a már korábban említett lehetőséget, hogy egy későbbi esetleges probléma vagy átalakítási igény esetén az egyébként már „láthatatlan” részrendszer felépítése mindenki számára ellenőrizhető legyen.

A műszaki ellenőr alkalmazása tehát – mégoly hasznos és teljes mértékben támogatható momentuma mellett – nem helyettesíti a tervdokumentációt, és a hiányzó tervezői, de még a kivitelezői felelősséget sem veszi át. Ugyanakkor a műszaki ellenőr kötelessége a legjobb szakmai tudása szerint a megrendelő előzetes tájékoztatása a várható műszaki megoldások paramétereiről, azok költségeiről valamint elvárható tőle a „mesterek” ténykedésének irányítása, a megvalósult rendszerek dokumentálásának felügyelete. Ez már önmagában is jelentős teher és felelősség, ezért a műszaki ellenőrnek minden esetben mérlegelnie lenne szükséges, hogy amennyiben nem áll rendelkezésre kiviteli terv, úgy annak elkészíttetését ne követleje-e meg az építtetőtől és/vagy a kivitelezőtől, illetve ezek hiányában a felelős szakmai vezetést képes-e elvégezni, biztosítani.

A szakági kiviteli tervek hiánya tehát szakmai szemmel semmilyen körülmények között nem támogatható, és felelős szakemberekként indokolt azok elkészíttetését a jogszabályi kényszer hiánya esetén is megkövetelni. A TSZSZ keretében is ténykedő szakértőként is csak azt mondhatom, ha a műszaki ellenőr az egyetlen, aki a laikus építtető szakmai érdekeit képviseli, mindent célszerű és elvárható megtenni annak érdekében, hogy a szükséges szakági tervek is elkészüljenek, rendelkezésre álljanak és a kivitelezés azoknak megfelelően készüljön el. Csak terv biztosíthatja, hogy az valósul meg, amit a megrendelő akart, azzal harmonizáló áron és minőségben. Nem éri meg megspórolni az erre szükséges időt és pénzt.

Szükség lenne módszertani levelekre

Alacsonyak a szakértői díjak

Megfelelő végzettség, szakmai tapasztalat és elhivatottság mellett erős toleranciára is szükség van ahhoz, hogy valaki igazságügyi szakértő legyen – mondta Agárdi Tamás. A Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara elnöke szerint ugyanis a nemegyszer kiélezett helyzetben zajló jogviták a szakértők számára is jelentős pszichés megterhelést jelentenek.

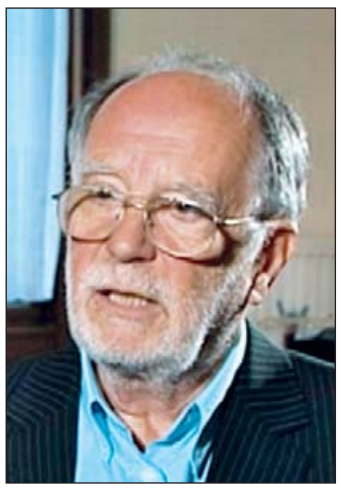
Losonczi Lívia

Az igazságügyi szakértők számára kötelező a kamarai tagság. Alapvető feltétel a büntetlen előélet. Az előírt ötéves szakmai gyakorlaton kívül igazolniuk kell, hogy a miniszter által szervezett jogi oktatáson is részt vettek. Tehát minőségbiztosítási okokból a szakértői névjegyzékbe csak azok kérhetik a felvételüket, akik már rendelkeznek jogi és módszertani ismeretekkel. A szakmai feltételeken kívül a jelentkezőknek azt is vállalniuk kell, hogy eleget tesznek a hatósági, bírósági kirendelésnek.

A kamarának jelenleg mintegy 3500 tagja van. Ahogy az igazságszolgáltatás, úgy az igazságügyi szakértői tevékenység is felöleli az élet gyakorlatilag minden kérdését – állítja dr. Agárdi Tamás. Mindenütt ahol jogvita, ellentétes érdekek, hatósági döntést igénylő felek jelennek meg, segíthet az igazságügyi szakértő. Jelenleg 290 szakterületbe sorolva, évente többszázezer szakvéleményt készítenek.

A TSZSZ-ben tevékenykedő kollégák az építészeti, műszaki, és ezzel kapcsolatos szakterületek képviselői közül kerülnek ki, és a tervezési, építési és kivitelezési szerződések teljesítéséből fakadó viták ügyében tudnak eljárni – folytatja a kamarai elnök. Az egységesebb véleményalkotáshoz szükség lenne módszertani levelekre is, de erre eddig nem került sor, részben a korábbi, széttagolt kamarai struktúra miatt. Közrejátszott az is, hogy igen nagy munkát igénylő feladat egy szakma bármely területére vonatkozóan megfogalmazni a legkorszerűbb tudományos eredményeket is magába foglaló ajánlásokat. Az új törvény által megalkotott kamarai reformtól várható, hogy a 2017-es évben elkezdődnek a módszertani levelek létrehozására irányuló team-munkák.

Ami a szakértők díjazását illeti, a TSZSZ eljárások esetében az összeg a kérelmező által megjelölt vitatott érték egy



Agárdi Tamás, a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara elnöke

százaléka, legkevesebb 60 ezer forint, és nem haladhatja meg a 450 ezer forintot. Az összeg, amely három szakértő között oszlik meg, az áfát is magában foglalja. Másfelől különválik a hivatalból történő bizonyítással járó ügyeknél (némi egyszerűsítéssel a büntető ügyeknél) és a más esetekben alkalmazott „tarifa”. Míg a polgári ügyeknél a szakértő maga állapítja meg a díját, addig a büntetőügyeknél méltatlanul alacsony, nyolc éve nem korrigált kötelező tarifa van, ettől a szakértő nem térhet el – hangsúlyozza a kamarai elnök.

Fókuszban van a prevenció

(Folytatás az 1. oldalról)

Sőt, véleménye szerint az építőipari fellendülés sem hoz majd a TSZSZ számára több feladatot, mert ma már működik a prevenció, a visszatartó erő. Bár ott még nem tartunk, hogy a nagy beruházó cégek abszolút egyenrangú félként kezelnék a kisebbeket, és ne akarnának visszaélni az erőfölényükkel. De az is lényeges, hogy összehasonlíthatatlanul kevesebb az ilyen esetek száma.

Az elnöktől megkérdeztük, hogy mit gondol a TSZSZ szakértők általános vélemény szerint is alacsonynak tartott díjazásáról és elfogadhatónak tartja-e az állami támogatást? Mint kifejtette, a TSZSZ a működés forrásait kezelő MKIK-val együtt folyamatosan keresi a lehetőséget további forrás biztosítására a TSZSZ szakértők díjazásának kiegészítése érdekében. Ez azonban több szempontból sem egyszerű. A TSZSZ-nek önjárónak és megkérdőjelezhetetlenül függetlennek kell lennie, éppen azért állapítottunk meg alacsony díjtételeket, hogy az igazság bizonyítása ne kerüljön aránytalanul sokba. Arra a kérdésre, hogy vajon az építőipari jogszabályok, az engedélyezés és egyéb kritériumok „puhulása” milyen következményekkel jár a TSZSZ-re, nem zárta ki, hogy szaporodik az ügyek száma. A lényeg azonban az, hogy minden feltétel rendelkezésre áll a vitás ügyek békés, megegyezéses rendezésére, ugyanakkor a TSZSZ szakértői vizsgálata és a peres eljárás továbbra is járható út a vállalkozások számára.

Felére csökkent a lánctartozás

(Folytatás az 1. oldalról)

szakszerű szakmai segítségnyújtás, amely – amennyiben még az elkészült szakvélemény mellett sem születik megállapodás – kiemelt jellegénél fogva számottevő mértékben lerövidíti a peres eljárásokat is.

– **Tervezik-e a jogszabály és a rendszer továbbfejlesztését? Ha igen, milyen formában?**

– A vonatkozó törvény és a kapcsolódó kormányrendelet módosítása a két éves működés során szerzett tapasztalatok alapján már 2015 decemberében megtörtént. A TSZSZ tevékenysége és a szakértői eljárás ezáltal még több vállalkozás számára könnyebben elérhetővé vált. Gyorsabbak és hatékonyabbak lettek az eljárások egyebek közt a kevésbé vitatható és kisebb értékről szóló eljárások esetében. Kedvező, hogy amikor a teljesítésigazolást kiállították, de a 6 millió forint alatti kifizetés nem történt meg, lehetőség van három helyett két szakértőből álló tanács kijelölésére. Szintén pozitív változás, hogy az igazságügyi szakértők mellett, az építési műszaki ellenőri jogosultsággal rendelkező személyek is a TSZSZ tagjai lehetnek. Ugyanakkor a szakértői vélemény objektív és elfogultságtól mentes jellegének érdekében nem lehet tagja a szakértői tanácsnak, illetve nem lehet az ügyben szakértői tanácsként eljáró szakértő az a személy, aki – az elfogultság vélelmezése mellett – az adott ügy tárgyát képező építőipari beruházásban bármely fél megbízásából korábban már szakértőként járt el. Egyszerűsíti a jogszabály az eljárás menetét azzal is, hogy meghatározott konkrét esetekben mellőzhetővé válik a helyszíni szemle, a felek egybehangzó nyilatkozata alapján. Előrelépésnek tekinthető, hogy a Közbeszerzési Hatóság tavalyi kezdeményezése alapján, az építésüggyel kapcsolatos közbeszerzési szerződések teljesítésének ellenőrzésében kijelölhető szakhatóságként a TSZSZ is szerepet kap. A kijelölést szabályozó jogszabály-tervezet jelenleg egyeztetés alatt áll, és várhatóan a közeljövőben hatályba lép.

Vállalkozóból TSZSZ szakértő

Tipikus csapdák, bonyolult ügyek

A szakma gyakorlati ismerete rendkívül fontos ahhoz, hogy az embert „ne tudják megvezetni” – fogalmazott Téglás András vízügyi és építésügyi TSZSZ szakértő, aki 2006 óta igazságügyi szakértőként dolgozik Zala megyében. Jelenlegi munkájában egyebek közt nagymértékben támaszkodik egy magasépítő cég társtulajdonosaként 15 év alatt megszerzett szakmai tapasztalataira. A TSZSZ létrehozásakor erős ambíciót érzett magában ahhoz, hogy ezt a sokrétű tudást hasznosítsa, ezért jelentkezett a meghirdetett szakértői feladatra.

Munkatársunktól

Téglás András vízügyi és építésügyi TSZSZ szakértő

Nem titok, hogy az építőipari vállalkozásunk éppen azért szűnt meg, mert nem volt hova fordulni, hogy megkapjuk az elvégzett munkánkért járó jelentős összeget. A volt cégünk évről évre egy milliárd forint feletti árbevételt realizált, ehhez 95 főt foglalkoztattunk, szállodákat, iskolát, lakóparkokat építettünk, nagyberuházások közbeszerzési tendereit nyertük el. De beütött egy háromszáz millió forintos veszteség, abból adódóan, hogy a megrendelő egyszerűen nem fizette ki a számlát. Hiába volt az elvégzett munka elfogadva, teljesítésigazolással alátámasztva. A dolgozóinkra való tekintettel még négy évig görgettük magunk előtt a hiányt, aztán az öt tulajdonostársammal közösen úgy döntöttünk, hogy az építőiparban, ahol ez a gyakorlat addigra szinte általánossá vált, nem akarunk tovább küszködni. Felszámolási eljárást kértünk magunk ellen – avatott be Téglás András saját, de korántsem egyedi történetébe. Jelenleg fő állásban a Zala Megyei Kormányhivatal munkavédelmi felügyelője, és „másodállásban” igazságügyi szakértő és a TSZSZ tagja 2013-tól.

Azért jelentkeztem a TSZSZ tagjának, hogy szakmai tapasztalataimra támaszkodva segítséget nyújtsak a körbetartozásokban leginkább érintett kis- és középvállalkozásoknak – árulta el.

Eddigi mérlege: tizenhét TSZSZ ügyben végzett szakértői munkát, tízben elnökként vezette a háromtagú szakértői tanácsot. Ezen kívül már 39 különböző ügyben bíróság, rendőrség, közjegyző által kirendelt szakértőként adott szakvéleményt, ügyei gyakorlatilag az egész Dunántúl területét lefedik.

Minden eset speciális, de van egy közös vonásuk: valami „csibészséget” mindegyikben fel lehet fedezni – mondta. Bár az üzletben elvileg minden fél egyenrangú, de az egyik mégis jobban akar járni.

Szerinte például a közbeszerzési törvény is megkülönbözteti a cégeket, és általában a kisebbek rovására. – Ugyanakkor az is igaz – jegyezte meg –, hogy egy kisvállalkozás kevésbé figyel oda a jogi részletekre, nem értelmezi pontosan, mi áll a szerződés tervezetben, és a helyszíni szemlén derül ki, hogy van, amire jobban kellett volna ügyelnie.

Az első emlékezetes TSZSZ-es megbízásom elég tipikus eset volt, a többletmunka és a pótmunka megítélése: a szerződés műszaki tartalmát egészen másképp értelmezte a megrendelő, mint a kivitelező – idézte fel a történetet Téglás András.– A két fél az engedélyezési terv alapján állapodott meg egyösszegű átalányárban, ám a kivitelezési terv – belső részleteiben, anyaghasználatában – ettől eltért. A vita tárgya a felmerült plusz munkáért járó fizetség volt, amit a kivitelező követelt, a megrendelő pedig nem akart elismerni az egyösszegű vállalásra tekintettel, valamint arra hivatkozva, hogy nincs lényeges különbség a két terv között, ezért az elvégzett pluszmunkákat többletmunkának ismerte el, amiért nem jár többlet díjazás az átalányáron felül. Szakértői véleményünk szerint jogos volt a kivitelezői követelés, hiszen a beruházási cél bővült, az elvégzett többlet teljesítményt pótmunkának minősítettük és ennek az összegét is meghatároztuk. A szakvélemény nyilvánítása után nincs rálátásunk az ügyek folytatására, pedig jó lenne tudni, hogy pereskedtek, vagy megegyeztek a felek, vagy például milyen mértékben használta fel bizonyítékként az eljáró bíró a véleményünket. Tanulságként, megerősítésként számunkra fontos lenne utó követni az ügyeket. Majd hozzátette: a kamara számára is hasznosak lennének ezek a tapasztalatok, érdemes lenne a tagokhoz széles körben eljuttatni. Különösen a kkv-k számára lenne fontos, hogy elkerüljék a tipikus csapdákat. Ma már az üzleti szerződéseket ügyvédi irodák szerkesztik, olyan jogi biztosítékokat állítanak be, hogy az ügyfelük semmiképpen nem járhat rosszul – fűzte hozzá. A kkv pedig, ha „nincs résen”, besétál a csapdába. Örül a megbízásnak, a legjobb tudása szerint el is végzi, aztán meglepődik, amikor az orra alá teszik a szerződést, hogy mi mindent kellett volna még teljesítenie. Téglás András fontosnak tartja azt is, hogy a cégek pontosan és tisztán lássák, mit várhatnak a TSZSZ-től. A szakértői szerv alapvetően a teljesítés megtörténtét hivatott vizsgálni és a teljesítést igazolni, az egyéb, például minőségi vizsgálatok nem feltétlenül tartoznak a hatáskörébe. Ugyanakkor korántsem egyszerű megállapítani, hogy a teljesítés minden kétséget kizáróan a szerződés szerint valóban megtörtént-e, mivel ma már rendkívül bonyolult építési technológiák kapcsolódnak egymáshoz, és az egyik részfeladat hiába készült el, ha nem pontosan illeszkedik a következő technológiai fázishoz. Az épületszerkezetek egymáshoz csatlakozó csomópontjait egyes esetekben a felek szakmailag eltérően ítélik meg és ez is képezheti az elszámolási vita tárgyát.

A szakértő szerint az biztos, hogy a TSZSZ-re szükség volt, és tény, hogy az elmúlt időszakban jelentősen visszaszorultak a láncolatok. Arról azonban nincs szó, hogy a szerződő felek egymás tenyerébe csapnak és ezzel megkötik a megállapodást, amit aztán korrekt módon, kölcsönösen betartanak. Ne tévesszük szem elől, hogy a megrendelő a neki legkedvezőbb szerződéses feltételeket igyekszik kikötni és érvényesíteni, míg a vállalkozó minden munkán eredményt szeretne realizálni.

Az építési technológiák és építési anyagok sokféleségéből, állandó fejlődéséből adódóan a vitatott teljesítés szakmai megítélése egyre összetettebb feladat, ezért mind az építőipar szereplőinek, mind a vitás ügyekben eljáró szakértőknek folyamatosan képezniük kell magukat – hangsúlyozta Téglás András.

Van súlya a szakvéleménynek

A szakértő felelőssége

Koós Gábor 20 éve dolgozik az építőiparban, nyolc éve szakértőként, így van rálátása a szakmára. Jó kezdeményezésnek tartja a TSZSZ-t és számára az sem jelent problémát, hogy alacsony a szakértők díjazása, mert ezt a munkát nem pénzkereseti forrásnak, sokkal inkább karitatív tevékenységnek tekinti, amelyre nagy szükség van, hiszen a tapasztalatai szerint a kérelmek 90 százaléka megalapozott.

Dalia László

Koós Gábor, építőipari szakértő

– Valóban, a szakértők többsége nem a pénzért vállalja, hogy tagja legyen egy három fős TSZSZ bizottságnak?

– Nem beszélhetek más nevében, de meggyőződésem, a többségnek inkább presztizs-kérdés, hogy ehhez az országosan válogatott 200 fős csapathoz tartozhatunk. Természetesen senki sem tiltakozna, ha magasabb lenne a díjazás.

– Az Ön tapasztalatai szerint is az a tipikus, vagy a klasszikus eset, hogy az alvállalkozót nem fizetik ki, vagy legalábbis nem minden számláját? Többnyire jogosan fordulnak önökhöz?

– Nem vezetek statisztikát, de az esetek 90 százalékában jogosan fordulnak hozzánk. Általában a megbízó azzal indokolja a nem fizetést, hogy a kivitelező nem teljesítette a szerződésben foglaltakat, vagyis nem végezte el a munkát. Előfordul, hogy nem fogadják el első osztályúnak a kivitelezést, vagy, s ez a ritkább, hogy komoly késéssel adták át a munkát. Számunkra nagy segítség az elektronikus építési napló, amelyből kiderülnek a szerepek is, hogy ki kivel van. Régen a rutinos vállalkozók nagyon gyorsan lezárták az építési naplót, aztán beverték a szélvédőt, s azt mondták, hogy ellopták az építési naplót. Akkor mindenki tehetetlen volt. Egyébként az is előfordul, hogy a megrendelőnek van igaza. Ilyen volt például az egyik Andrássy úti palotánál, amikor a megbízó időközben lemondott egy munkát. Ám utóbb a kivitelező azt is le akarta számlázni. Végül is megegyeztek, elfogadták a mi szakvéleményünket.

– S ha nincs megegyezés, mennyit ér az önök szakvéleménye a bíróság előtt?

– Nem perdöntő, de a bíróságok általában elfogadják. A felelősségünk viszont nagy, hiszen ha rosszul határozzuk meg a vitatott munka értékét, akkor a bíróságon a bizonyítási eljárás is hosszabb lesz. A bíróságon igénybe vehető speciális intézkedések a szakvéleményben megállapított összeghez kapcsolódnak. És például ha az ítélet nem a szakvéleményben megállapított összegről szól, akkor nem lesz előzetesen végrehajtható.

– Milyen sikerélményük van, az ügyek többségében egyezség születik, mielőtt bíróságra kerülne?

– Az általunk tárgyalt ügyek 80 százalékában egyezség születik, s ez nagyon jó eredmény. Ha kiszámoljuk, 4-5 millió forint alatti ügyekben nem is érdemes pereskedni. A mi tapasztalatunk szerint a bírók egyébként is szeretnek salamoni ítéleteket hozni, vagyis ha hat millió forint a per tárgya, akkor gyakran három milliót ítélnek meg. Ám a perköltséget és a szakértői díjat ilyenkor felesben kell megfizetni, tehát már a három millió sem annyi és mindez két-három éves procedúra után történik. Nos, ezzel a ténnyel a szereplők is tisztában vannak.

– A bizottságban hárman vannak, és mindenki önállóan alakítja ki véleményét. Menynyire egyeznek ezek, bizottságon belül előfordul-e vita?

– Amikor megkapjuk az építési naplót, s az excel táblákat, néha úgy érzem, hogy nehezen fogjuk kibogozni, de a levelezések, szerződések áttekintése valamint a helyszíni szemle után mindig sikerül a végére járnunk az ügyeknek. Valóban önállóan írjuk le a véleményünket, de 90 százalékban megegyeznek. Nem is emlékszem, hogy bármikor, bárkinek különvéleménye lett volna.

Az ügyek hatvan százaléka sikeresen zárul

Sok a régi, elhúzódó vita

Az igazságügyi, s így a TSZSZ szakértők között is Dési Albertet az egyik legrutinosabb és legfelkészültebb szakértőnek tartják, munkásságát okleveles villamosmérnökként hajdan az építőiparban kezdte, egyebek közt Zugló, Csepel és Békásmegyer építésénél dolgozott, majd különböző minisztériumokban hasznosította szakértelmét. Az immár 25 éve igazságügyi szakértő a TSZSZ-t praktikus eszköznek tartja a körbetartozás megszüntetésére, az e téren szerzett tapasztalatairól kérdeztük.

Dalia László

Dési Albert igazságügyi szakértő

– Mi szól a TSZSZ mellett, hogyan tudja meggyőzni a feleket, hogy jobban járnak, ha elfogadják az önök megállapításait és megegyeznek?

– Gyorsabban és olcsóbban megússzák a vitát, mintha bírósághoz fordulnak. Az ugyanis, hogy a beruházó nem, vagy a szerződéshez képest kevesebbet fizet a kivitelezőnek, nem jogi kérdés. Ésszerű megoldás a megegyezés. A háromfős szakértői bizottságnak az a feladata, hogy megállapítsa, mit teljesített a kivitelező, elvégezte-e hiánytalanul a munkát, vagy annak csak egy részét. Ha mindkét fél elfogadja az általunk megállapított tényeket, akkor van esély az egyezségre. A bíróság sokkal drágább és az eljárás akár két évig is elhúzódhat. A TSZSZ véleménynek ma már a bíróságon is komoly hitele van, 80 százalékban elfogadják, amit megállapítunk. Ezt az ügyfelek is látják ma már.

– Ön villamossági ügyekben szakértő, mit tapasztalt mekkora respektje van ma a TSZSZ-nek, az ügyek hány százalékában sikerül meggyőzniük a feleket?

– Az eddigi ügyek 60 százalékában jártunk sikerrel, s ez nem is olyan rossz arány, ha azt számítjuk, hogy olyan bonyolult eseteink is voltak, mint a Bálna vagy a Tüskecsarnok. Az előbbiben még máig sincs megegyezés, míg a Tüskecsarnoknál az okoz nehézséget, hogy évekig állt a beruházás, s a mai napig nem történt meg a műszaki átadás. A mi ügyünk egyébként a beléptető rendszer, amely az egyik fél szerint működik, a másik szerint nem. Kétségtelen, hogy nem úgy készült el, ahogy eredetileg tervezték. Itt is több kivitelező van, a generálberuházó alvállalkozója, s annak újabb alvállalkozója, szóval bonyolult a láncolat.

– Mégis, hogyan lehetne a 60 százalékon javítani?

– Nehezíti a dolgunkat, hogy az ügyek egy része évekkel ezelőtti vitás történet és máig húzódik. Ugyanakkor az is igaz, hogy az emberi agyat nehéz átprogramozni. A munkáért folyó piaci versenyben a vállalkozó néha jóval olcsóbb áron vállal el egy munkát, menetközben azonban kiderül, hogy ennyiért nem tudja megcsinálni, s vagy nem fejezi be, vagy nem tudja kifizetni az alvállalkozóját. Sok cég aztán megszűnik, felszámolódik vagy csak egyszerűen felszívódik, s a többiek futhatnak a pénzük után. Az építőipar továbbra is rossz időket él, kevés a beruházás és a lakásépítés még a CSOK hatására sem lendült fel igazán. Miközben évente 40 ezer lakást kellene építeni, hogy megújuljon az állomány, s a meglévő 4.2 millió lakás egy részét fel kellene újítani, ha lenne rá keret.

– A minőségre is sok a panasz, nemcsak a befejezetlen munkák okoznak gondot, elszámolási vitákat.

– A pályázatoknál a kis- és közepes vállalkozások mindenáron a nagyok alá mennek árban, holott ők sokkal kevésbé tudnak spórolni a létszámmal és az anyaggal. Ebből logikusan következnek a minőségi problémák. Ugyan minden munkát első osztályúan kellene elvégezni, de sokszor képtelenek rá, ennek ismeretében én mostanában nem szívesen költöznék új lakásba.

Társasjáték

Ki nevet a végén?

Nagyszülői mivoltomban újra játszom a „Ki nevet a végén?” elnevezésű társasjátékot és hagyom nyerni az unokáimat. A győztes mindig boldog, a többi pedig panaszkodik, hogy nekik milyen pechjük van, mert a dobókockán kevés az induláshoz és a gyors haladáshoz is szükséges hatos szám.

Zeke János
okl. építőmérnök, okl. geotechnikai szakmérnök, aktív tervező, felelős műszaki vezető, a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv tagja

A győztes unokám természetesen mosolyog és nevetve elmondja, hogy kell csinálni: aki útban van, azt ki kell ütni, hatost dobni pedig tudni kell. A vesztesek hol egyedül, hol kórusban tiltakoznak, hogy a nyertes csalt, más a dobókockája, mint az övék. Gondolom sokak számára ismerős a játék és a győztes fogadtatása is – a vesztesek részéről.

Hasonló elveket tapasztalunk a TSZSZ-hez forduló ügyek szereplői esetében is: a „Kérelmező”, a munkát végző kisvállalkozó próbálja teljesítésigazolásra bírni a nagy és hatalmas, megrendelői pozícióban lévő „Kérelmezett”-et. A vállalkozó dolgozni akar, az embereit szeretné megtartani és ehhez megfelelő jövedelemre kíván szert tenni. A megrendelő többnyire jó kapcsolatokkal és kiváló referenciákkal rendelkező szervezet, melynek érdekeit jogászok és műszakiak hada védi a szerződéses partnerekkel szemben. A vállalkozó számára az eléje tett több tíz oldalas szerződés elfogadásával és aláírásával nyílik meg a játékba való belépés lehetősége, azaz hatost dobott. A szerződés aláírója és a cég felelős műszaki vezetője az első és utolsó bábu a játékban, a hozzájuk tartozó esetleges építésvezetők, vagy a fehér holló ritkaságú művezető csak a kiinduló gyűjtő ponton, a start vonalon várakozhat. A „játszótárs”-nál viszont jelentős előnnyel már a pályán vannak a jogászok, a projekt vezető és a kezdő lépésnél tartó felelős műszaki vezető is. A játékot félig csukott szemmel figyelik a kedvezményezetti csapat tagjai, a műszaki ellenőrök és a projekt menedzser, akik titkon drukkolnak a velük szerződött feleknek, a projekt megvalósítása érdekében.

Az ismert játékszabályokat próbálja mindenki betartani. A győzelem megszerzése céljából, de talán csak sportból is, a megrendelő minden útba kerülő idegen bábut vissza akar küldeni a start helyre. Ennek első ékes bizonyítéka az aláírt szerződés, amelyben a Kérelmezőnek minimális jogai vannak a több oldalon megfogalmazott kötelezettségekkel szemben.

A szerződésben a Kérelmezőnek joga, de inkább csak lehetősége van arra, hogy az esetleges tervváltoztatásokat a Kérelmezett beleegyezésével kidolgozza és átadja a megrendelőjének. A változtatás további sorsa a szerződéses pontokból már többnyire hiányzik, de a munka teljes körű végrehajtása már természetes követelmény és igény a Kérelmezett részéről. A szerződéskötés időpontjában szerencsés esetben a terv és az engedély is megvan már, de a Kérelmezőnek többnyire csak részmunkát, vagy anyagmentes feladatot kell elvégeznie. A szerződő fél a tapasztalatai alapján feltételezheti, hogy a műszaki intelligencia szabályainak betartásával és a helyszín ismerete alapján a munka elvégzése egyszerű feladat lesz. A megvalósítás során azonban kiderül, hogy a szerződés kiindulási feltételeiben eleve téves: például nincs engedély, vagy csak nem adták át, hibás adatok szerepelnek benne (hiányos a közmű térkép, vagy eltérő talaj van a területen, esetleg hiányos geotechnikai adatokból kellene statikai számítást készíteni, vagy a megadott mennyiségekben lényeges eltérések vannak). Ezáltal a feladat végrehajtása már gondot is jelent. A vállalkozói díj egyoldalú (például ártárgyalások során leszorított díj, vagy az átalánydíj részletezésében nem szereplő, de a szerződés tárgyában megjelölt tevékenység) elfogadása után derül ki, hogy a munka végrehajtása csak jó szervezéssel és folyamatos jelenlét mellett lehetséges. A menet közben felmerülő problémák vagy a munkavégzést akadályozó tényezők kétségessé teszik a szerződéses feltételeknek megfelelő teljesítést. A Kérelmező csak a TSZSZ eljárása során szembesül azzal, hogy a problémát például a szerződéskötést megelőzően a hiányos tervre vonatkozó észrevételezés elmulasztása, vagy a jóhiszeműsége jelentette. Kiderül ugyanis, hogy a 191/2009 (IX. 15.) Kormány rendelet 3.§ 1/b alpontja az általa aláírt dokumentumra is igaz:

Zeke János, a TSZSZ tagja

„A kivitelezési szerződés megkötését követően a vállalkozó kivitelező viseli annak jogkövetkezményét, amely a tervdokumentáció olyan hiányosságaiból adódik, melyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett”.

E kései felismerés után már világossá válik a szereplők részére, hogy az esetleges pótmunka elismertetésének csak egy esélye maradt, ha az építési naplóba beírták.

A társasjáték mezői, a bábuk mozgástere az építési napló, ami a TSZSZ eljárások során alapvető dokumentum. A napló vezetése azonban a nyilvántartási lapokon feltüntetett szereplők (felelős műszaki vezető, műszaki ellenőr, stb.) részéről több-kevesebb nehézséggel jár. Az általános adatok kitöltése és kontrollálása is problémát okoz, pedig az adott ügyben az elszámolás alapját a humán és a technikai erőforrások foglalkoztatása képezte. A papír alapú napló gyöngybetűs bejegyzései mellett olvashatatlan írások is vannak, melyekhez igen szűkszavú, vagy általános tartalmú műszaki ellenőri beírások tartoznak. A napló mellékletek megjelölése, sorszámozott gyűjtője szinte luxuscikknek számít. Az elektronikus napló vezetése lassan mindenki számára ismert, de a bejegyzések tartalma továbbra is követi a régi papíralapú rendet. Mindkét fél részére gondot jelent a bejegyzések hiánya illetve felületessége. A bejegyzések fontosságára a felek a TSZSZ eljárása alatt jönnek rá, akkor tudatosul bennük a játékszabály, melyet pedig a 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 3.§ (1) b) alpontja tartalmaz.

(2) „A felelős műszaki vezető tevékenysége a vállalkozó (alvállalkozó) kivitelező szerződésében vállalt építőipari kivitelezési tevékenységének vagy meghatározott részének irányítására terjed ki.”

(3) a) „az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, (…) és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzése,

b) az építési napló vezetése, ellenőrzése és lezárása, (…)

e) a kitűzés helyességének, valamint a geotechnikai és egyéb vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése,

h) a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetése,

l) az alvállalkozói teljesítés igazolása, mely tartalmazza

la) a teljesített kivitelezési munkák meghatározását, mennyiségét és minőségét, a teljesítés időpontját,

lb) a teljesítésigazolás alapján számlázható összeget,

lc) a szerződésben meghatározott alvállalkozói díj és a teljesítésigazolásban megjelölt számlázható összeg eltérése esetén az eltérés indoklását,

m) az alvállalkozói teljesítésigazolás

ma) kiállítása és átadása vagy megküldése az alvállalkozó részére,

mb) rögzítése az építési naplóban, (…)”

A kivitelezési munka befejeztével a megrendelő és a megbízott aláírja a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvet, többnyire a számláját is kifizetik. A teljesítésigazolás kiadásának megtagadásával viszont a Kérelmezett egyedüliként célba ér! Az ellenfél mindkét bábuját közvetlenül a befutás előtt kiütötte, de a játék folyamán ügyelt arra, hogy a részbeni, többnyire kis összegű számla kifizetésekkel a játék menetét fenntartsa. A teljesítésigazolás kiadása céljából a Kérelmező próbál mindent megtenni (személyesen tárgyalni, ügyvédet felfogadni és vele felszólító levelet íratni), de kénytelen szembesülni azzal, hogy számára a társasjáték már befejeződött, a bábui továbbra is a start vonalon állnak.

Az utólagos valós tények és ismeretek birtokában a teljesítésigazolás megszerzése céljából a kijelölt, szerződéses tevékenységben jártas igazságügyi szakértői tanács a Kérelmező által elindított TSZSZ eljárásokhoz becsatolt dokumentumok alapján helyszíni szemlét vagy egyeztető tárgyalást tart. A tárgyaláson vagy a szemlén a kérelemben megjelölt cél teljesíthetősége érdekében, az esetleges kölcsönös megállapodás reményében szükséges az előzetesen megküldött kérdések megválaszolásával és azok ütköztetésével a dokumentumokban szereplő adatok pontosítása. Világos, hogy a felek között sokszor elmérgesedett viszony alapján az egyezség létrejöttére halvány remény van, hiszen mindkét fél biztos az igazában. A Kérelmező az elvégzett (dokumentált és szóban illetve részben írásban megrendelt) munkájának a teljes ellenértékét szeretné megkapni, míg a Kérelmezett nyugodt szívvel bízik a több tízoldalas szerződés alapján kikalkulált levonásainak megalapozottságában. Ennek alapján a valós járandóság az eredeti díj töredéke, hiszen a szerződéses díjtól eltérő írásos ármegállapodás nem jött létre. Egyes Kérelmezettek biztosak abban is, hogy a TSZSZ eljárás előzetes jogi magyarázatával és értelmezésével a Kérelmező elé tudnak kerülni, vagy legalábbis lépéselőnyt szerezhetnek.

A kérdésekre adott válaszokból kiderül, hogy a társasjáték szabályait (építési napló és annak mellékletei, a 191/2009. (IX. 15.) kormány rendelet) a felek csak részben ismerik, illetve sajátságosan értelmezik. A szemlén tudatosul az a tény is, hogy a szakértői tanács erkölcsi kérdésekkel (például a letagadott pót- vagy többletmunka, árrések és a tényleges vállalkozói teljesítés), és a műszaki intelligenciával nem foglalkozhat. A műszaki teljesítések mögött vagy előtt olyan szerződéses kötöttségek vannak, amiket jogi úton másként lehet értelmezni, de szerencsére a műszaki adminisztráció hiányosságai miatt ezek megalapozottsága kérdéses, így a szakértői tanács többségi véleménye kialakítható.

A szakértői tanács megállapításait szakértői véleménybe foglalja és ezzel a „Ki nevet a végén?” nevű társasjátékot a befutói sorrend újbóli megállapításával ideiglenesen lezárják. Az eljárás folytatása a szakértői vélemény átvétele után a felek kiegészítő észrevételeinek megválaszolásával TSZSZ szinten véglegesen lezárul. Az ügy további folytatása a bíróságon lehetséges, ahová beidézik a szakértői tanács elnökét is a szakértői vélemény megmagyarázása céljából.

A Kérelmező élhet a 191/2009. (IX. 15.) Kormány rendelet 40/B § előírásainak érvényesítésével. Tapasztalataim szerint a rendelet előírásait többnyire a Kérelmező estleges jogi segítői sem ismerik. A szakértői véleményben nem tisztázható műszaki problémák (például pót-, többletmunka értéke, levonások nagysága, tervek megalapozottsága) tételes megállapításai külön igazságügyi szakértést igényelhetnek.

TSZSZ szakértő: Presztízs okokból vállaljuk

Per helyett célszerűbb megegyezni

Benczúrné Lázár Éva a TSZSZ Veszprémben élő, magasépítő-technikus és vízépítési mérnök szakértője szerint mindenképpen jó ötlet volt a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv létrehozása, mert már-már tarthatatlanná vált a helyzet az építőiparban. Szinte ott tartottunk, hogy a beruházó minőségi kifogást sem keresett a nemfizetés indoklására, egyszerűen azt mondta „csak” és a részéről el volt intézve.

Munkatársunktól

Benczúrné Lázár Éva szakértő

Leginkább egy piramisjátékhoz hasonlítanám a jellemző képletet, amikor az egyik csak áldoz, a másik pedig gyarapszik és ezt következmények nélkül megteheti – világította meg Benczúrné Lázár Éva a háttérben működő motivációt. – A kivitelező invesztál, pénzt, anyagot és munkát tesz a feladat elvégzésébe, majd óriásit csalódik és sok esetben mindenét elveszíti a másik részéről gyakran eleve tisztességtelen szándékkal, vagy felelőtlenül megkötött üzletben. Ezen tényleg változtatni kellett.

Mint elmondta, amikor a TSZSZ létrejött és meghirdették, hogy önként jelentkező szakértőket várnak, nem sokat tétovázott, hogy az építőipar különböző területein szerzett tapasztalatait és végzettségét e téren hasznosítsa. Okleveles építőmérnök, 25 éve igazságügyi szakértő, dolgozott tervezőként és kivitelezőként is. Jelentkezését az első körben elfogadták. Volt ebben némi személyes indíttatás is, hiszen utolsó munkahelye egy a privatizáció során állami vállalatból társasággá alakult építőipari cég volt, amely elsősorban azért került felszámolásra, mert a beruházó nem fizette ki a cég által elvégzett munkát. Közvetlenül a bőrén érezte, mit jelent az építőiparban elharapózott magatartás, hogy különböző kifogásokat keresve a megrendelő egyszerűen nem teljesíti a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségeit.

Az első, TSZSZ-től kapott megbízásunk egy nagyon érdekes, nagy értékű tervezési munka volt, a szakértői feladat ebből adódóan meglehetősen bonyolult, ugyanakkor izgalmas kihívást jelentett. A bizottság tagjai – hárman, három városban lakunk, utazások, emailok, telefonok garmadáját és rengeteg energiát belefektetve igyekeztünk nagyon alaposan körbejárni a vitatott témákat. A TSZSZ szakértőjének lenni mindannyiunk számára új szerep volt, amelyet meg kellett tanulni, de ugyanúgy az érintett feleknek is új volt a szituáció. Rengeteg kérdés merült fel, amit tisztázni kellett, ráadásul a három szakértőnek a vélemény megformálásához konszenzusra kell jutnia a szakmai kérdésekben – emlékezett vissza. – Átnéztem a számítógépemen az ügyeket, 2014-ben egy ügyben, 2015-ben négy ügyben, idén eddig csak egyetlen egy ügyben kaptam felkérést és ez még folyamatban van. Az évek során két alkalommal kértek meg magánszakértői vélemény készítésére olyan esetben, amikor már rendelkezésre állt TSZSZ szakvélemény. Tárgyaláson egyszer kellett megjelenni hármunknak egy konkrét ügyben.

A törvény lehetőséget ad arra, hogy a TSZSZ szakértői vélemény alapján a sértett fél bírósághoz forduljon és az igazának peres úton szerezzen érvényt, mégpedig gyorsított eljárásban. Benczúrné Lázár Éva tapasztalatai szerint azonban gyakran megakadnak a perek. A megtámadott fél újabb kiskapukat keres, beleköt a szakértői véleménybe, újabb szakértők kirendeléséhez ragaszkodik… Többnyire csak időhúzás végett, holott a TSZSZ eljárás lényege éppen az, hogy gyorsan véget lehessen vetni a vitás ügyeknek.

Nem tudom, milyen stádiumban van az említett első, a tervezői díjat vitató szakértői ügyünk, legutóbbi információim szerint még azóta sem zárult le. S lassan három éve már, hogy a TSZSZ véleményt elkészítettük – jegyezte meg. Ugyanakkor sajnálatosnak tartja, hogy a bírósági eljárások végeredményéről, a bíróság ítéleteiről a szakértők nem rendelkeznek információval, pedig a munkájukhoz szükség lenne erre a visszajelzésre, a tanulságok levonására. Jó lenne elérni, hogy mind a szakértők közvetlenül, mind a TSZSZ kapjon visszajelzést az ilyen ügyekben hozott ítéletekről.

A TSZSZ-hez forduló ügyfelek számára pedig – éppen az elhúzódó bírósági ügyek tapasztalatai miatt –, a megegyezésre való törekvést javasolja. Ez mindkét fél javát szolgálja – emelte ki –, az elhúzódó perekkel csak az jár jól, aki sokkal tartozik és nem akar fizetni. Emellett annak, aki „fut a pénze után” a perköltségek, ügyvédi díjak is tetemes összeget tesznek ki.

Nem titkolja, hogy az elmúlt három év tapasztalatai alapján a TSZSZ szakértői eljárásnak is vannak finomításra szoruló részletei. Ilyen például az, hogy szűkebb szempontrendszert vesz figyelembe, mint az igazságügyi szakértői vélemény. Úgy fogalmazza meg például a minőségi munkavégzés kritériumát, hogy rendeltetésszerű használatra alkalmas- e az adott munka tárgya. Ezen azért el lehet vitatkozgatni… A törvény a 30 napos vizsgálati határidővel – amit egyszer lehet hosszabbítani – a TSZSZ-nek sem időben, sem anyagilag nem ad lehetőséget mélyebb vizsgálatra. Nem lehet szó nélkül hagyni az alacsony szakértői díjakat sem, amelynek mértékét abból kiindulva határozták meg, hogy a kis- és közepes vállalkozások is ki tudják fizetni, a magas díj ne legyen riasztó számukra. A szakértők többsége csupán presztízs okokból vállalkozik erre a feladatra, csakhogy a magasan képzett szakemberek méltatlanul alacsony anyagi elismerése devalválja a munka értékét is – fogalmazott Benczúrné Lázár Éva.

Fontos a fogalmak tisztázása

Közös értelmezés, egységesített fogalmak a bankgarancia terén

Egységesíti a bankgaranciával kapcsolatos fogalmakat az az útmutató, amelyet az ÉVOSZ, a Teljesítésigazolási Szakértő Szerv és a Magyar Bankszövetség közösen adott ki. A hazai gyakorlatban használatos a „jó teljesítési" megnevezés, amely sok félreértésre ad okot. Dóráné Németh Mária, az MKB osztályvezetője szerint nem volt egyértelmű, hogy milyen időszakra vonatkozik a bankgarancia: a kivitelezés befejezésére vagy a jótállási időszakra. A közös nyelv és értelmezés remélhetőleg segít majd a vitás helyzetekben a TSZSZ eljárás során.

Losonczi Lívia

– Mit jelent a bankgarancia?

– A bank visszavonhatatlan kötelezettségvállalása arra vonatkozóan, hogy kedvezményezett első felszólítására, az alapjogviszony vizsgálata nélkül fizetést fog teljesíteni, a kibocsátó bankhoz eljuttatott, a garancia feltételeinek megfelelő igénybejelentés alapján, a garancia összeghatáráig. Leegyszerűsítve: ha a garanciában meghatározott feltételeket teljesítik, a bank fizet. A bankgarancia független jogviszony, nem vizsgáljuk, hogy milyen alapszerződés van a megbízó és a kedvezményezett – az építőiparban jellemzően a megrendelő és a vállalkozó – között. A bank csak és kizárólag annak alapján dönt a kifizetésről, hogy a garanciában meghatározott feltételek teljesültek-e.

Fotó: Nagy Gábor Zsolt

Dóráné Németh Mária, az MKB osztályvezetője

– Mikor lép be a folyamatba a TSZSZ?

– Korábban, amikor a garancia kedvezményezettje igénybejelentést nyújtott be, a bank köteles volt fizetni, ha a garanciában rögzített feltételek teljesültek. Abban az esetben is, ha a megbízó vitatta az igénybejelentés jogosságát. A TSZSZ megalakulását követően a bank továbbra sem vizsgálja az igénybejelentés jogosságát. Amennyiben azonban a megbízó – vállalkozó – úgy gondolja, hogy a bankgarancia lehívása jogtalan, akkor a TSZSZ-hez fordulhat. Amikor tudomást szerzünk a garancia feltételeinek megfelelő igénybejelentésről, erről haladéktalanul értesítjük a megbízót, a teljesítéssel pedig a garanciában meghatározott fizetési határidő legutolsó napjáig kivárunk. Ha a TSZSZ addig értesít bennünket, vagy a megbízó igazolja, hogy a TSZSZ befogadta a szakértői vizsgálatra vonatkozó kérelmét, akkor a szakvélemény kézhezvételéig felfüggesztjük a kifizetést.

– Miért volt szükség a fogalmak egységesítésére?

– Az építőipari munkálatoknál van teljesítési, jótállási és szavatossági garancia. Ez a hivatalos nemzetközi sztenderd is. A hazai gyakorlatban viszont használják az úgynevezett „jóteljesítési garancia" fogalmat, holott bankszakmailag ez nem javasolt. Ez az elnevezés a TSZSZ szakértői számára sem volt egyértelmű, főleg az, hogy melyik időszakot kell vizsgálniuk, ha a garancia csupán egy kedvezményezetti nyilatkozatot ír elő a szerződéses kötelezettség nem teljesítéséről. Az útmutató ezt is egyértelműsítette. Tehát mindenki számára világos, hogy milyen időszakot biztosít a teljesítési, a jótállási, illetve a szavatossági garancia. Azt, hogy az épület egyáltalán elkészült-e, vagy azt, hogy az átadás- átvétel után merültek-e fel problémák, amelyeket a vállalkozónak el kell hárítania. Ügyfeleinknek azt javasoljuk, hogy a garancia feltételeinek meghatározásánál a kedvezményezettnek ne csak arról kelljen nyilatkoznia, hogy a megbízó nem teljesítette szerződéses kötelezettségeit. Legyen minimális követelmény az is, hogy milyen tekintetben követett el a megbízó szerződésszegést, vagy esetleg dokumentumokkal támassza alá a nyilatkozatát. A bank ilyen esetben sem vizsgálja az alapjogviszonyt, csupán a garanciában előírt feltételek teljesítését. A megfelelő TSZSZ szakvélemény elkészítését viszont az teszi lehetővé, ha a szakértők előtt is ismert a szerződő felek közötti vita tartalma. Egyrészt ezért volt fontos, hogy ez az útmutató elkészüljön. Másrészt amiatt, hogy az eljárás gyakorlatáról tájékoztatást kapjanak az érintett felek.

– Sok olyan ügyük van, amelyben a TSZSZ szakértőinek véleménye a döntő?

– Nem számottevő, évente egy-két eset. Nagyon jó lehetőségnek tartom, hogy a felek közötti vita esetén van egy szakértői szerv, amely a hosszadalmas, a megbízó és a kedvezményezett közötti peres eljárás helyett gyors döntést hoz. Eddigi tapasztalataink szerint ezt a felek elfogadják, s nem kezdeményeznek további jogi eljárást.

A leggyakoribb bankgarancia típusok az építőiparban

- Teljesítési bankgarancia: a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésének biztosítéka (általában a kivitelezés időszakára szól)
- Szavatossági/jótállási bankgarancia: a szerződés hibás teljesítésével kapcsolatos igények, szavatossági kötelezettségek teljesítésének biztosítéka
- Egyéb bankgaranciák (például ajánlati, fizetési, előleg visszafizetési, illetve az ezektől eltérő, egyedi megfogalmazású bankgaranciák.)

A folyamat szereplői

- *Megbízó/kötelezett:* aki megbízást ad a bankgarancia kibocsátására (általában a vállalkozó)
- *Kedvezményezett/jogosult:* akinek a javára kibocsátják a bankgaranciát (általában a megrendelő, aki a bankgarancia kikötésével kívánja biztosítani a vállalkozó szerződés szerinti teljesítését vagy a hibák kijavítását)
- *Bank:* a bankgaranciát kibocsátó pénzügyi intézmény
- *TSZSZ*

Ha az egyik fél nem működik együtt

A Fix-Ház Kft. kálváriája

Több mint egy éve vár munkája ellenértékére a pécsi Fix-Ház Kft., amelynek egyik tulajdonosa, Forintosné Molnár Ilona jogos követelésük bizonyítására a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) segítségét is igénybe vette. A TSZSZ ugyan megállapította, hogy jár az elvégzett munkáért a pénz, de mivel a felújítást megrendelő vállalkozás nem volt együttműködő az eljárásban, csak félsikerrel zárult a folyamat. A pécsi vállalkozás azonban nem hagyja veszni a pénzét, a szövevényes ügy a bíróságon folytatódik.

Kis Tünde

Egy európai uniós projektben óvodafelújítást végeztünk alvállalkozóként 2015-ben. Végig azt hittük, hogy a közbeszerzési eljárásnak megfelelően, szabályosan működnek a dolgok és a munkák végén rendben megtörténik a kifizetés. Ennek ellenére a végszámlánkat a mai napig nem fizették ki, a teljes összegnek csak mintegy 10 százalékát kaptuk meg – kezdi a történetet Forintosné Molnár Ilona. – A megrendelő pótmunkák elvégzését kérte tőlünk. Erre azért került sor, mert a korábban az általunk adott költségvetésből több tételt lehúztak azzal az indokkal, hogy bizonyos munkák nem, illetve nem úgy készülnek el, mint ahogy azok az engedélyezési tervben szerepelnek. A megrendelt pótmunkákat tavaly decemberben befejeztük, majd írtam a cégnek egy e-mailt, hogy a magyar törvények szerint 15 napon belül számláznunk kellene, mert úgy sejtettem, hogy megtörtént a műszaki átadás. Valóban csak sejtettem, mert nekünk a mai napig nem volt átadásunk. Kértem, jelezzék, hogy mikor tudunk egyeztetni a pótmunkákat illetően, a válasz az volt, hogy még nem volt műszaki átadás, ezért várjunk. Utóbb kiderült, hogy október 30-án megtörtént a műszaki átadás, úgy, hogy ezt eltitkolták előttünk. A pótmunkákkal kapcsolatban egyáltalán nem óhajtottak velünk egyeztetni. A megrendelőink arra számítottak, hogy mint más, mi is „lenyeljük" a pótmunkák árát. Mi azonban leszámláztuk ezt az összeget – több mint 13 millió forintot –, és a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez fordultunk, hogy vizsgálják meg műszaki és jogi szempontból, jogos-e az általunk igényelt összeg.

Forintosné Molnár Ilona, a Fix-Ház Kft. egyik tulajdonosa

Forintosné Molnár Ilona idén februárban kereste meg a TSZSZ-t, mert megrendelőjük egyáltalán nem akart velük tárgyalni, sem az e-mailjeire, sem a telefonhívásaira nem válaszoltak. A TSZSZ befogadta a kérelmüket, az első egyeztetésre március közepén a helyszínen került sor. A találkozóra három igazságügyi szakértőt rendeltek ki, a megrendelő képviseletében az az ügyvezető jelent meg, akinek építésügyi témában nem volt döntési joga. A szakértői tanács elnöke által készített jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a vitás felek nem jutottak dűlőre egymással, később az építési munkát megrendelő vállalkozás a jegyzőkönyvvel kapcsolatban jelezte, hogy nem fogadja el azt. Forintosné szerint ez volt az utolsó alkalom, amikor a TSZSZ-szel bármilyen kommunikációra hajlandóak voltak megbízóik.

Azzal, hogy nem működtek együtt a szakértői tanáccsal, meghiúsították az eljárást. A TSZSZ csak a birtokában lévő információk valamint a helyszíni szemle alapján tudott döntést hozni, amelyben az áll, hogy véleményük szerint jár nekünk a munkák ellenértéke, de ahhoz, hogy pontosan meg lehessen állapítani az összeget, a másik fél közreműködésére is szükség lenne. Az, hogy a másik fél nem kíván együttműködni, szinte meghiúsította a szakértő szerv munkáját. Ekkor megfogalmazódott a cég vezetésében, hogy az igazunk érvényesítésére nem maradt más lehetőség, csak a bíróság.

A beruházás Pécsett zajlott, helyi cégek közreműködésével, a munka fővállalkozója azonban egy szombathelyi kft. volt. Egy szerencsés véletlennek köszönhetően egy alkalommal sikerült személyesen találkoznia Forintosnénak a megrendelő cég vezetőivel, ám ennek a tárgyalásnak sem lett pozitív végkicsengése. Ekkor megkereste a többi alvállalkozót is, és kiderült, hogy egy kivételével a többieknek sem fizették ki az utolsó számláját. Ez is közrejátszott abban a döntésben, hogy bírósági pert kezdeményezzenek a pótmunkával kapcsolatban. A bírósági szakasz idén júniusban elindult, de érdemi előrelépés még nem történt az ügyben.

Most először folyamodtunk a szakértői szervhez – mondja Forintosné. – Cégünk ügyfélköre állandó, de a tavalyi rendkívül rossz gazdasági év volt Pécsett, ezért nekünk sem volt elegendő megrendelésünk, ezért vállaltuk el ezt a munkát. Azért gondoltam, hogy először a TSZSZ-szel próbáljuk meg rendezni az ügyet, mert korábban a sajtóban olvastam ennek a szervezetnek a létrejöttéről, emellett a kamarától is kaptam tájékoztatást róla. Az interneten talált információk alapján úgy véltem, gyors és hatékony lesz a tanács munkája. Azóta sokaknak ajánlom, akik hasonló problémával küzdenek, hogy éljenek ezzel a lehetőséggel, de azt látom, hogy csak kevesen tudnak.

Az egyik akadály a pénz, hiszen a TSZSZ munkájáért is fizetni kell. Sokan már itt elakadnak. Számos adó terheli a benyújtott, de ki nem egyenlített számla összegét, emellett állni kell a szakértők, ügyvédek költségét, netán a perköltséget, ami igen megterhelő és kockázatos a vállalkozások számára, hiszen még nem is biztos, hogy hozzájutnak az összeghez. Mi a befizetett 1 százalék fejében egy olyan szakvéleményt kaptunk a szakértői tanácstól, amiben az áll, hogy jár nekünk a pénz, de pontosan nem tudni, hogy mennyi. Ezt nem tudjuk felhasználni a bírósági perben, új szakértőket kell fogadni. Sajnos az a tapasztalatom, hogy ha nem működik együtt mindkét fél, akkor a TSZSZ sem tud hatékonyan eljárni. Emellett ahhoz, hogy egy vállalkozás vezetője érvényesíteni tudja az érdekeit, szükséges, hogy sokrétű ismerettel rendelkezzen. Nekem műszaki és közgazdasági diplomám van, a jogi szabályozókat évek óta tanulom, de egy építőipari szakember nem hiszem, hogy erre ráér. Sokszor ezért hagyják veszni a pótmunkaként elvégzett teljesítések ellenértékét is – fogalmazza meg Forintosné Molnár Ilona.

Felmérés készült a TSZSZ eljárások hatékonyságáról

Érdemes a szakértői szervhez fordulni

A kérelmezők 40 százaléka jórészt hozzájut a pénzéhez, az eljárások egynegyede megegyezéssel zárul, összességében sikeres a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) munkája – állapította meg az az átfogó tanulmány, amely 2016 őszén a TSZSZ működésének első három évében lefolytatott szakértői eljárások hatékonyságát vizsgálta. A kutatás elsődleges célja a TSZSZ eljárásnak köszönhetően született megegyezések és a szakvélemények alapján indult bírósági eljárások eredményének felmérése volt.

Tarján Katalin

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv létrehozásának a jogalkotó által megfogalmazott célja a permegelőzés és a peres eljárási cselekmények számának csökkentése volt. Előbbi a szakvélemény alapján történő megegyezéssel valósul meg, utóbbi pedig a TSZSZ szakvéleményére alapított perben alkalmazandó speciális eljárási szabályok által. A TSZSZ-nek hivatalból egyikről sincs pontos adata, sem a kérelmezőktől, sem a bíróságoktól nem kapunk rendszeres visszajelzést.

A napi működés tapasztalatai és a kérelmezőktől, szakmai szervezetektől kapott visszajelzések alapján az eljárás hasznossága nem vitatható, az eredményesség legfontosabb mutatóira azonban konkrét visszajelzések és számadatok nélkül nehéz következtetni. Hogy pontos számokat, értékelhető adatokat kapjunk a hatékonyság legfontosabb mutatóiról, 2016 nyarán egy kérdőíves kutatáson alapuló tanulmány elkészítésébe kezdtünk.

A tanulmányhoz korábbi kérelmezőket és a TSZSZ eljárásokban részt vett szakértőket kérdeztünk a szakvélemény elkészítése után, főként a bírósági eljárásban szerzett tapasztalataikról. A kapott eredmények 62 kérelmező és 18 szakértő válaszainak feldolgozásán alapulnak.

A kérelmezők esetében a kérdőív célja egyrészt annak felmérése volt, hogy milyen arányt képviselnek a szakvélemény alapján történt megegyezések. Másrészt, amennyiben a szakvélemény alapján nem sikerült megegyezniük a feleknek, a bíróságon ki tudták-e használni a TSZSZ szakvéleményen alapuló per minden előnyét.

A szakértők megkérdezésével azt kíséreltük meg felmérni, hogy a bíróság milyen arányban idézi be a TSZSZ szakértőket, általában csak az elnököt, vagy a tagokat is idézik, szóban vagy írásban kérnek-e kiegészítést, mire vonatkozóan tesznek fel nekik kérdéseket, meghallgat-e a bíróság másik szakértőt is?

A tanulmány eredményei megerősítik, hogy **elszámolási vita esetén érdemes a TSZSZ-hez fordulni:**

- A TSZSZ-nél indult eljárások 5 százalékában a feleknek a szakértői eljárás különböző szakaszaiban **sikerült megegyezésre jutniuk**.
- **A TSZSZ szakvélemény birtokában a kérelmezők 25 százaléka valamilyen mértékben megállapodásra jutott a másik féllel, bírósági eljárás nélkül**.
- A szakvéleménnyel **lezárult ügyek körülbelül harmada folytatódott a bíróságon**.
- A bíróságon ítélettel zárult ügyek döntő többségében **a TSZSZ szakvéleményben megállapított összeg nagy részét (80 százalékát vagy többet) jogosnak ítélte a bíróság**.
- A szakvélemény alapján született megegyezéseket és a bíróságon lezárult ügyeket együttesen értékelve **a kérelmezők közel 40 százaléka jelentős részben pénzéhez jutott a TSZSZ eljárásnak köszönhetően**.
- A bíróságon folytatódott ügyek jó része még folyamatban van, így a sikerrel zárult ügyek aránya tovább növekedhet.

November 22-én elfogadta az Országgyűlés az új Polgári perrendtartást, melynek hatályba lépése 2018 elején várható. Az új eljárási kódexben – miután általánosságban törekszik a permenet gyorsítására – nem szerepel a kiemelt jelentőségű perek kategóriája, így a TSZSZ szakvéleményére alapított pert mint külön eljárástípust sem szabályozza. A tervek szerint a TSZSZ szakvélemények bírósági eljárásban történő felhasználásáról szóló új rendelkezések a TSZSZ törvényben kerülnek majd elhelyezésre. Ezek kidolgozásához hasznos iránymutatásul szolgálhatnak a korábbi szabályozás alapján indult eljárások tapasztalatai.

Az eredmények értékelésének további célja, hogy azok alapján lehetővé váljon a szakértői eljárások hatékonyságának növelése is.

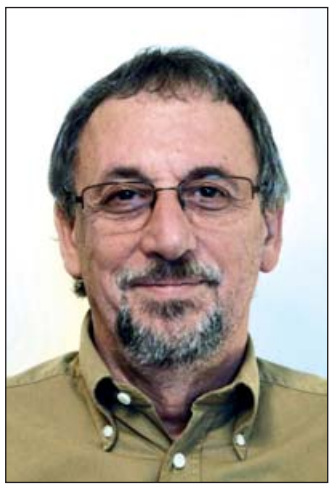
Fontos eszköz a TSZSZ

A felek belátták, „fölösleges a további háborúskodás"

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) hasznos munkát végez az építőiparban, a vitás ügyek rendezésével szűkíti a lánctartozások körét. Hároméves működésének egyik eredménye, hogy míg a testület indulásakor a legnagyobb adós a vállalkozók felé a magyar állam volt, ez mára jelentősen csökkent. Az eddigi tapasztalatok azt mutatják, hogy ahol a TSZSZ megjelenik, ott a felek töredéke fordul bírósághoz azért, mert megkérdőjelezi a szakértői szerv véleményét.

Kocsi Margit

A Forkid Kft. már jó ideje foglalkozik a pót- és többletmunkák, a megrendelő és a vállalkozó közötti vitás ügyek alátámasztásával, szakértésével, változtatások dokumentálásával. Napi tevékenységük során arra keresik a megoldásokat, hogy a munkahelyi viták ne a bíróságon oldódjanak meg, hanem legyen előzetes lehetőség szakmai testület általi rendezésükre. A TSZSZ egy kicsit mediátor, egy kicsit békéltető, és így tud segíteni az elakadt helyzetek megoldásában.



Zsigmondi András, a Forkid Kft. ügyvezetője

Nem véletlen tehát, hogy a cég ügyvezetője, Zsigmondi András kezdettől fogva nyomon követi a TSZSZ tevékenységét. Ügyfeleik problémáit számos esetben oldotta meg ez a testület. Előnyös megoldás, hogyha a felek nem tudnak megállapodásra jutni, akkor még egy hosszadalmas bírósági eljárás előtt szakértői csapat segítségét veszik igénybe.

A vállalkozói érdekérvényesítés igen fontos eszköze a TSZSZ, és a gyakorlata azt bizonyítja, hogy jelentős számban peren kívül egyeznek meg a felek. Kifejezetten jó teljesítmény az, hogy a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez kerülő vitás ügyek zöménél vagy menet közben, vagy a TSZSZ döntés hatására még a bírósági szakasz előtt megtalálják a nemegyszer nyilvánvalóan kompromisszumos megoldást – vélekedett a szakember.

Konkrét tapasztalataiból példát is idézett. A mérnöki tanácsadó vállalkozás egyik ügyfele, miután már mindent megpróbált, tőlük kért segítséget, mert partnerével sehogy sem tudtak megállapodni az elvégzett munka díjazásáról. Azt ajánlották neki, hogy forduljanak a TSZSZ-hez, és meg is lett az eredménye. Bár végül felek a testület szakértői véleményét nem fogadták el, de mégis megegyeztek, mert belátták, hogy „fölösleges a további háborúskodás". Ebben az esetben a kompromisszum megtalálásában segített a szervezet.

Általános tapasztalat, hogy a vállalkozók sok esetben hiányosan, nem megfelelően alátámasztott dokumentumokkal fordulnak a szervezethez, ami időveszteséggel jár, mert a TSZSZ hiánypótlást kér. Előnyösebb ezért inkább később beadni, de jól kidolgozott anyagot összeállítani. Ez segít a szakértőknek is munkájukban, sőt az értékelés, a végeredmény is kedvezőbb lehet a vállalkozók számára.

Ugyanakkor Zsigmondi András aggódik amiatt, hogy a TSZSZ szakértői nincsenek megfelelően megfizetve. „Érdemes lenne megfontolni a javadalmazást – mondta –, mert egy idő után nem lesz olyan ember, aki elvállalja ezt a munkát. A jogalkotó túl alacsonyan állapította meg a díjazás 450 ezer forintos plafon értékét. Ezt újra kellene gondolni – javasolta. Mint ahogy azt is megfontolandónak tartja, hogy az építőipari szakmai szervezeteknek fokozott gondot kellene fordítaniuk az érdekérvényesítésre.

Amikor a bíró nem érti a TSZSZ-t…

„Egyszerű" történet, még sincs mindig gyors megoldás

Előfordul, hogy a TSZSZ szakvélemény ellenére sem sikerül egyezséget kötni a két félnek, s ilyenkor nem marad más, mint a bíróság. A tapasztalatok szerint a bíróságok az esetek 80 százalékában elfogadják a szakértői véleményeket, valóban kiemelten kezelik ezeket az ügyeket, és meglehetősen gyorsan döntenek. Ám léteznek kivételek, amikor a bíró, talán nem ismerve igazán a TSZSZ intézményét, szinte elölről kezdi az ügyet, újra és újra meghallgatja a szakértőket. Így járt Jónás Péter, a ráckevei JÓ-ÉP Kft. ügyvezető igazgatója is.

Jónás Péter, a JÓ-ÉP Kft. ügyvezető igazgatója

Dalia László

– Az Önök esetében mi a vita tárgya?

– Nagyon egyszerű a történet: a megbízónk nem fogadta el teljes értékűnek az általunk végzett munkát, és csak csökkentett érték után fizetett. Utat építettünk egy töltés tetején, s a töltést és annak rézsűjét más építette. A padka elkészítése viszont ugyancsak a mi feladatunk volt. Ám önhibánkon kívül a rézsű és a padka nem találkozott, vagyis nem illett össze. A megbízó viszont közölte, hogy ez a hiba is a mi felelősségünk, s így a munkadíj nagyobb részét nem fizette ki. Nem fogadta be a számlánkat, jóval kisebb összeget utalt át.

– Egy pillanatiig sem volt rá remény, hogy megegyezzenek a másik féllel?

– Sajnos, nem. Így kötöttünk ki a bíróságon.

– Mióta húzódik a bírósági ügy?

– Immár két éve, vagyis 2014 végén indult a per.

– Miért nem döntött eddig a bíró?

– Szerintem a magyar jogeljárásba, a bírósági munkába nem épült be a TSZSZ intézménye. A bíró a szakvélemény alapján rövid úton hozhatott volna döntést, ehelyett nem fogadta azt el. Hosszú procedúra kezdődött, amelyben többször meghallgatta a szakértőket, pedig ők már egyszer leírták a véleményüket. Én már azt sem értettem, hogy miért nekem kell bizonyítanom az igazam, miért nem annak, aki ellen megindult az eljárás, mert különböző okokra hivatkozva nem fizette ki a szerződés szerint járó összeget.

– Más esetekben viszont a bíróság gyors eljárásban elfogadta a TSZSZ szakvéleményt, és a kivitelezőknek nem kellett ilyen sokáig várniuk a pénzükre.

– Akkor valószínűleg az eljárások az ügyek tartalmától és nem a bírósági gyakorlattól függenek.

Az élet igazolta az intézmény létjogosultságát

A TSZSZ visszatartó erő a „nemfizetésekre"

Magyarországon jó pár évvel ezelőtt az építőiparban jelentősen fellazult a szerződéses fegyelem, ebből adódóan gyakran elmaradt a fizetési kötelezettségek teljesítése. A helyzet nagyon sok tisztességes vállalkozót ellehetetlenített, nem egy esetben felszámolásba vitt. A jelenség megakadályozására tett intézkedések nagyon csekély visszatartó erővel bírtak, jelentős fordulatot a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) létrehozása hozott – nyilatkozta lapunknak Miklóssy Ferenc, a KEVIÉP Kft. ügyvezető igazgatója, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara általános alelnöke.

Kocsi Margit

Ma már egyértelműen kijelenthető, hogy a TSZSZ beváltotta a hozzá fűzött reményeket és tevékenységének köszönhetően jelentősen csökkent a tisztességtelen szerződéses magatartás és nőtt a fizetési biztonság. A szervezet léte önmagában is visszatartó erőt jelent a nemfizetésekre – hangsúlyozta Miklóssy Ferenc. A szerződést teljesítő vállalkozók azelőtt szinte reménytelen helyzetbe kerültek, mert amire a hosszú és körülményes polgári peres eljárások miatt a jogerős ítéletek évek múlva megszülettettek, a jogsértő megrendelő a legtöbb esetben „ki is ürítette" vállalkozását.

Saját cégünknek, a KEVIÉP Kft.-nek is volt olyan ügye, amivel kénytelen volt megkeresni a TSZSZ-t. Örömmel tapasztaltuk, hogy a kérelem benyújtásától számítva két-három hónap alatt rendeződtek a vitás kérdések. Levonható az a következtetés, hogy a jogos követelések teljesítését a TSZSZ gyorsan, a szerződés és a szakmaiság érvényesítésével hitelesen képes elérni – állapította meg. Véleménye szerint a TSZSZ eredményes tevékenysége jelentős visszatartó erő lett a nemfizetésre spekuláló vállalkozóknál. Szerinte ugyancsak nagy érdeme a testületnek és a működési feltételeit rögzítő jogszabálynak az is, hogy szakvéleményeivel a bírósági eljárások is felgyorsultak.

Ma már nem fordulhat elő, hogy 30 napon belül még csak a beadványt sem olvassák el, a jogszabály a TSZSZ döntése alapján gyorsított eljárásra kötelezi a bíróságokat – emelte ki Miklóssy Ferenc. Az is nagy eredmény – tette hozzá-, hogy a bankgaranciáknál a rossz szándékú lehívások ma már nem lehetségesek. Mindez a TSZSZ szakértői gyors és szakmailag megalapozott döntésének köszönhető, és bírósági konzekvenciája van a határozataiknak – mutatott rá.

Miklóssy Ferenc, a KEVIÉP Kft. ügyvezető igazgatója

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv létrehozásában nagy szerepe van a Magyar Kereskedelmi és Iparkamarának, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetségének (ÉVOSZ-nak), valamint a politika kezdeményező és segítő munkájának. Az élet igazolta, hogy e testület létrehozására szükség volt – sommázta a tapasztalatokat Miklóssy Ferenc.

Immár adottak a feltételek a TSZSZ működésének további kiterjesztésére. Ilyen lehet a közbeszerzési szerződések teljesítése, valamint az európai uniós pályázatok keretében megvalósuló építőipari projektek vitarendezése – utalt végezetül a további teendőkre.

Bonyolult vállalkozói szerződéseket kell kibogozni

A kicsiknél jobban működik egyelőre a TSZSZ

Az Etna Kft. esetében elég volt a TSZSZ eljárás megindítása ahhoz, hogy a felek megállapodásra jussanak a vitatott kérdésekben. Takács János projektmenedzser korábban más építőipari vállalkozásoknál is dolgozott, így elég sok tapasztalatot gyűjtött a TSZSZ munkájával kapcsolatban.

Losonczi Lívia

– Mi volt a konkrét ügy, amiért a TSZSZ-hez fordultak?

– Egy magánberuházás esetében volt szükség az eljárás lefolytatására. A mi cégünk volt a generálkivitelező és a különböző pótmunkák elszámolása, illetve végszámla ki nem fizetése volt a vita tárgya. Összeállítottuk a szükséges dokumentumokat, és beadtuk a TSZSZ-hez. A megrendelő magánszemély volt, és ahogy megkapta a TSZSZ megkeresését a helyszíni bejárásra vonatkozólag, azonnal hajlandó volt újra asztalhoz ülni, és meg is állapodott az Etna képviselőivel. A TSZSZ pedig nagyon kulturált módon, önmagától visszautalta az eljárási díjat. Azonban meg kell jegyeznem még valamit: tapasztalataim szerint a TSZSZ eljárás magánszemélyek esetében nagyon jól működik. A gazdasági társaságok azonban inkább kikényszerítik a peres eljárást, mert azzal hosszú időt lehet nyerni.

– Ezek szerint más ügyekben is találkozott már a TSZSZ eljárással?

– Tizenhárom évig dolgoztam egy másik vállalkozásnál, és az utolsó években elég sok ilyen ügyünk volt. Álltunk a kérelmezett és a kérelmezői oldalon is. Én abban látok némi gondot, hogy a kérelmező bead bizonyos iratokat a saját szája íze szerint, megfogalmaz egy igényt, és ezt a TSZSZ egyetlen szakértői csoporttal, egy helyszíni vizsgálattal, illetve egyeztetéssel intézi, és ennek alapján hozza meg a döntést. Sok esetben nincs meg az a párbeszéd, ami adott esetben különböző félreértéseket el tudna simítani. Tapasztaltam, hogy maguk a szakértők nem értették a kérelmező, vagy adott esetben az ellenérdekű fél állás-

Takács János, az Etna Kft. projektmenedzsere

pontját. A vállalkozói szerződések sokkal bonyolultabbak, mint például egy egyszerű adás-vétel, azt gondolom, a jogszabályi környezet nem teszi lehetővé, hogy a TSZSZ szakértők mélyebben kezeljék ezeket az ügyeket.

– Nem lehet, hogy hiányosak a dokumentációk?

– Elképzelhető, de az ellenkezőjére is tudok konkrét példát említeni. Még a korábbi cégemnél volt olyan eset, amikor azért kértek ellenünk TSZSZ eljárást, mert azt állították, hogy nem fizettük meg a vállalkozási díj egy részét. Mi hiába soroltuk a szakmai érveket, és nyújtottuk be az alátámasztó iratokat, az érveinket nem vették figyelembe. A szakvéleményben rögzítették, hogy a vállalkozási szerződést a kérelmező teljesítette, de valóban nem szerződésszerűen, és összeget sem határoztak meg. Ennek ellenére a szakvéleményre alapított pert el tudták indítani és az azzal járó jogi lehetőségeiket tudták foganatosítani. A gond az, hogy a TSZSZ szakvéleményére pert lehet alapítani. Ezeknek kiemelt jelentőségű pereknek kellene lenniük, de sajnos ma már annyira leterheltek a bíróságok, hogy nem tudják tartani a határidőket. Időben tehát már nem kiemeltként kezelik ezeket az ügyeket, jogszabályi környezetben viszont annak tekinthetők. A TSZSZ által megállapított teljesítés mértékére lehet előzetes biztosítási intézkedést, azaz például inkasszót kérni a kérelmezett számlájára, vagy akár fedezetként végrehajtás alá vonni ingóságát, ingatlan vagyonát. Így a TSZSZ által megállapított összeg nagymértékben befolyásolhatja egy vállalkozás további működését, és a peres eljárás kimenetelét. Összességében a TSZSZ eljárás lehetősége véleményem szerint nagyban megkönnyíti a mikro- és kisvállalkozások kintlévőségeinek kezelését magánszemélyekkel kötött megállapodások esetében, azonban nagyobb és összetettebb vitás ügyeket gazdasági társaságok között nem minden esetben tud hatékonyan kezelni.