

Az elszámolási viták okai és a vitarendezés

Építőipari lánc tartozások újabb hulláma

Az elszámolási vitás helyzetek kialakulásának számos oka lehet, ezek azonban csökkenthetők, ha a szerződés műszaki tartalmát kellő részletességgű tervek szolgáltatják. Az ennek ellenére felmerülő pótmunkákat, a bekövetkező határidőmódosításokat pedig a feleknek közösen, dokumentált formában, a pénzügyi fedezet biztosítása mellett célszerű azonnal rendezniük.

Csermely Gábor
okl. építőmérnök,
okl. igazságügyi szakértő

A legutóbbi gazdasági válságot követően az építőiparban a lánc tartozások, kintlévőségek jelentős mértékben növekedtek, ennek eredményeképpen 2013-ban jogszabályi háttérrel hozták létre a Teljesítésigazolási Szakértői Szervet (TSZSZ), amely műszaki szempontból készít szakvéleményt a szerződő felek között kialakult vitás helyzetben. Az ÉVOSZ 2020. februári helyzetértékelése – tehát még a járvány hazai megjelenése előtti időből – már a határidőn túli számlakifizetések arányának kb. 20%-os növekedéséről számolt be. Bár a járvány okozta gazdasági változásoknak még nagyon az elején járunk, de már most mutatnak jeleket arra, hogy az építőipar szereplőit az ehhez kapcsolódó negatív hatások is érinteni fogják.

Az elszámolási viták okai

Érdemes már most elgondolkodni azon, hogyan lehetne megelőzni ennek a problémának a korábbihoz hasonló mértékű újbóli megjelenését. Ehhez támpontul szolgálhat a TSZSZ-hez benyújtott kérelmek és eljárások tapasztalatai:

- A TSZSZ megalakulását követően beadott kérelmek jelentős része a pótmunka-elszámolásból eredt, de előfordultak szerződés értelemezéséből (műszaki tartalom, elszámolás módja), késedelmes teljesítésekből adódó, illetve minőségi vitákra visszavezethető okok is. A kérelmezők jelentős része az alvállalkozói körből került ki, de előfordult, hogy a fővállalkozó és néhány esetben az építetető nyújtott be kérelmet.
- A magánépítkezések számának növekedésével ezen építkezések szereplői is egyre gyakrabban fordultak a TSZSZ-hez. Itt már megfigyelhető volt, hogy a kérelmeket mindkét fél (építetető – fővállalkozó) közel azonos arányban nyújtotta



be. A viták sok esetben a műszaki tartalom nem egyértelmű meghatározásából, így a részletes kiviteli tervek hiányából és az ennek következtében felmerülő pótmunkaigények érvényesítéséből fakadtak. Jelentős mértékben nőtt a minőség kérdéséből eredő viták száma is. Az okok teljes körű felsorolása meghaladja a cikk terjedelmét, ezért csak a témakörhöz kapcsolódó legfontosabbakat emelném ki:

- A szerződés műszaki tartalma nem egyértelmű, illetve menet közben is gyakran változik.
- A pótmunkák többsége továbbra is aluldokumentált, sőt a vitás esetekben ez egyáltalán nem történik meg.
- Az elkészült munka minősége is gyakorta vitás, sok esetben már annak értelmezése is.
- Az utóbbi időben a szerződéses határidőn belül mind a munkaerő, mind a különböző, de legfőképpen az importból származó építőanyagok árváltozása az előre látható mértéken felül nőtt, s az árváltozást a vállalkozók utólagos elszámolásaikban valamilyen szinten érvényesíteni szeretnék. A járványhoz kapcsolódó helyzetben megsokasodott koordinációs feladatok költségnövelő hatása is pótmunka (?) kimutatása alapjául szolgálhat.
- A jelenlegi helyzetben várhatóan növekszik a késedelmes teljesítésekből eredő viták száma is.
- Az okok között meg kell még említeni egyes cégek likviditási gondjait, melyek az alvállalkozói láncban a korábbihoz hasonló kifizetési gondokat eredményezhetnek.

A szakértői tapasztalat és számos érintettel folytatott beszélgetés alapján a fent vázolt okok jelenleg is fennállnak, sőt nem egyszer a korábrinál nagyobb hangsúlyt kapnak, ami azt jelzi, hogy az elszámolási viták száma a jövőben előreláthatóan nőni fog.

Vitás helyzetek megelőzése

A vitás helyzetek kialakulását legjobb megelőzni, ezért hangsúlyozni kell a felek között, kellő időben kezdeményezett párbeszéd és az ehhez kapcsolódó végleges döntések fontosságát, és ezek dokumentálásának szükségességét (pl. e-napló szak-szerű vezetése).

A kivitelezési szerződés aláírását megelőzően rendelkezésre kellene állnia a teljes körű kivitelezési dokumentációnak:

- Nagyobb beruházásoknál általában készül részletes kiviteli terv, de ha menet közben változtatásokon megy át, akkor ez az elszámolásra és a befejezési határidőre is hatással van.
- A magánépítkezések esetén megfigyelhető, hogy teljes részletességű kiviteli terv nem készül, így a megvalósítandó műszaki tartalom is bizonytalan. Megfigyelhető, hogy hagyományos költségvetés is ritkán készül, illetve ami készül, az inkább pénzügyi ütemtervnek felel meg. A fentiekből eredő viták nagy száma miatt érdemes lenne végiggondolni, milyen segítséget lehetne nyújtani a feleknek, amelyek közül az egyik általában laikus fél.

Gyakran találkozni olyan esetekkel, amikor a vállalkozó menet közben nem – vagy nem kellő mértékben és időpontban – jelzi a pótmunka szükségességét, összegét, határidejét, illetve ha ez megtörténik, akkor a megbízó nem ad visszajelzést ennek jóváhagyásáról vagy elutasításáról.

A tapasztalatokra hivatkozva jó lenne, ha az építőipar szereplői jobban tisztában lennének a műszaki szabályozás (jogi és műszaki) előírásaival, azok betartásának szükségességével. Igaz, ebben a gyakran változó szabályozási környezetben sincs segítségükre. Ennek valamilyen szintű kiküszöbölésében a szakkamarák is segítséget nyújthatnak (pl. kamarai előadásokkal, cikksorozatokkal).

Várhatóan a járvány időszaka alatt, illetve azt követően is lesznek határidőcsúszások. Kérdésként merülhet fel, hogy ezek mikor tekinthetők vis maiornak. Ennek előzetes tisztázása, szükség esetén a felek közös határidő-módosítása is a megelőzést szolgálja.

Vitarendezés

A vitarendezésnek számos módja van, e cikkben a TSZSZ ez irányú tevékenységét emeljük ki. Bár már közel hét éve működik, mégis érdemes röviden ismertetni a vitarendezési folyamatban betöltött szerepét. A TSZSZ jellemzően igazságügyi szakértőkből álló szervezet, amely a jogszabály által megfogalmazott kérdésekben, egyik fél kérelmére, háromtagú szakértői tanácsban látja el feladatát. Szakvéleményét helyszíni szemle és a dokumentumok (ez is indokolja a dokumentálás fontosságát)

alapján állítja össze. Egyik legfőbb előnye az eljárásnak – azon kívül, hogy rendkívül olcsó –, hogy amennyiben a szakvélemény birtokában a felek nem tudnak megállapodni (a felek menet közbeni megállapodására számos példa szolgál), úgy a szakvéleményre alapozva, az általános peres eljárásnál gyorsabb bírósági eljárásban születhet döntés. Továbbá előnyös lehetőséget nyújt arra, hogy a szakvéleményben megállapított összeg a bírósági eljárás befejezéséig elnöki letétbe kerüljön, biztosítva, hogy kedvező ítélet esetén a felperes pénzéhez is jusson. Ezen előnyök kihasználása érdekében egyre többen fordulnak a TSZSZ-hez. Az ilyen perek gyors lezárása azonban csak akkor valósulhat meg, ha olyan szakvélemény készül, amely a felek közötti vitás helyzetet teljeskörűen vizsgálja, kicsit a jogszabályban megfogalmazottakon túl is (például a minőség kérdését, a késedelmes teljesítés okait is).

Említést kell tenni néhány olyan tapasztalatról is, amely különösen most, a járvány okozta egészségügyi helyzetben hangsúlyosabb szerepet kap. A TSZSZ korábbi eljárásai során is bizonyos esetekben nehéz volt a szakértők kijelölése, ennek oka részben az alacsony díjazás, amely a megalkulás óta szinte alig változott. A jelenlegi helyzetet negatívan befolyásolja, hogy a TSZSZ szakértőinek átlagéletkora 65 év körüli, tehát jelentős részük már a veszélyeztetett korosztályba tartozik, ők a járvány hazai elterjedése óta nem – vagy csak korlátozott mértékben – fogadnak el új kijelöléseket. Így a szakértői létszám számottevő csökkenése, a kérelmek számának növekedésével együtt, különösen a járvány elhúzódása esetén gondot fog okozni.

Az elszámolási vitás helyzetek kialakulásának számos oka csökkenthető, ha a szerződés műszaki tartalmát kellő részletességű tervek szolgáltatják. Ezzel a kivitelezés közbeni módosítások száma bizonyosan csökkenhet. Az ennek ellenére felmerülő pótmunkákat, a határidő-módosításokat pedig a feleknek azok ismertté válását követően közösen, dokumentált formában, a pénzügyi fedezet biztosítása mellett célszerű azonnal rendezniük. A megfelelő dokumentálás a szakértői vagy bírósági vitarendezés alapja, jelentősen lerövidítheti a bizonyítási eljárást, és így a peres eljárás időtartamát is.