

Hibák az építkezésen: Ki a felelős?

A Kúria egy nemrégiben megjelent határozatában azt vizsgálta, hogy terheli-e felelősség a kivitelezőt, illetve a felelős műszaki vezetőt a felépült ingatlan olyan hibáiért, amelyek az építésmérnök által készített, nem megfelelő építési engedélyezési tervdokumentációra vezethetők vissza. Ezzel összefüggésben kimondta, hogy a kivitelező köteles az átadott terveket megvizsgálni és a terv felismerhető hibáira, hiányosságaira a megrendelőt figyelmeztetni, amelynek elmulasztása esetén felelősség terheli.

Az ügyletben a megrendelők vályogfalú családi házat kívántak építtetni, az építési engedélyezési dokumentációt pedig egy építész tervezővel készítették el. Ezt követően vállalkozási szerződést kötöttek a kivitelezővel és a tervdokumentációt átadták részére. Kiviteli terv nem készült, annak műszaki tartalmát az engedélyezési tervdokumentáció, a jogerős építési engedély és a vállalkozási szerződésben foglaltak határozták meg. Az épület átadását a vállalkozó határidőben kezdeményezte, azonban a megrendelők az átvételt megtagadták és hibajegyzéket adtak át a vállalkozó részére. A vállalkozó ezen hibákat vitatta, mert álláspontja szerint a teljesítése megfelelt a vállalkozási szerződésben és a tervdokumentációban foglaltaknak. A megrendelők válaszul pert indítottak a vállalkozói díj visszatérítésére és kártérítési igényt is megfogalmaztak.

A jogerős, Kúria által is megerősített ítéletben a bíróság megállapította, hogy a kivitelezési szerződéses jogviszonyban a megrendelőket laikusnak, a vállalkozót pedig professzionális szereplőnek kell tekinteni. A Ptk. vonatkozó szabályozása szerint ugyan a megrendelő kötelezettsége a kiviteli terv szolgáltatása, azonban, ha a professzionális vállalkozó anélkül vállalja el a munkálatok elvégzését, hogy ragaszkodna a kiviteli terv átadásához, ennek jogi és műszaki kockázata az ő terhére esik.

Az ügyben kifejtették, hogy amennyiben a laikus megrendelők által adott esetlegesen célszerűtlen és szakmailag nem megfelelő utasítást teljesítette a vállalkozó, úgy azért is felelősséggel tartozik. A Ptk. alapján a kivitelező ugyanis köteles a megrendelő által átadott tervdokumentációt megvizsgálni és a megrendelőt a terv felismerhető hibáira, hiányosságaira figyelmeztetni.

A Kúria ez ügyben irányadónak tekintette a Legfelsőbb Bíróság GK 54. számú állásfoglalásában kimondottakat, miszerint az elkészített létesítmény hibájáért a kivitelező kártérítési felelősséggel tartozik, amennyiben a megrendelőtől kapott tervek hibáját felismerhette, azonban őket erre nem figyelmeztette, vagy a munkát jogszabály tilalma ellenére elvégezte.

A tervező is felelős a tervezési hibákért a laikus megrendelővel szemben, akkor is, ha a megrendelő a terveket teljesítésként elfogadta és kivitelezés céljából azt továbbadta, viszont a megrendelő a terv hibája miatt a kivitelezővel szemben felelősséggel nem tartozik. Jelen ügyben a tervezővel szemben a megrendelők igényt nem érvényesítettek, így a keletkezett kárért a tervező és a kivitelező egyetemlegesen feleltek a megrendelővel szemben.

A Kúria tehát egyértelműen kimondta, hogy a laikus megrendelő a terv hibája miatt a kivitelezővel szemben felelősséggel nem tartozik, ugyanakkor a kivitelező köteles az átadott terveket megvizsgálni és a terv felismerhető hibáira, hiányosságaira a megrendelőt figyelmeztetni, amelynek elmulasztása esetén felelősség terheli.



A fentiekre tekintettel építési vállalkozóként ragaszkodni szükséges ahhoz, hogy a megrendelő a szükséges tervdokumentációt, kiviteli tervet és a hatósági engedélyeket átadja, továbbá különös figyelmet kell fordítani a tervdokumentációban foglalt esetleges hibák, hiányosságok kiszűrésére és a megrendelők megfelelő tájékoztatására nem csupán a kivitelezés megkezdését megelőzően, de a kivitelezés folyamán is.