

*Barta Judit*¹

AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS KÖLTSÉGKERETÉNEK MEGHATÁROZÁSA ÉS BETARTÁSÁNAK JOGKÉRDÉSEI AZ ÉPÍTÉSZETI- MŰSZAKI TERVEZÉS KÖRÉBEN

BEVEZETŐ

2025. szeptember 25-én a Gyulai Törvényszék és a Nemzeti Közszerződési Egyetem Államtudományi és Nemzetközi Tanulmányok Kar Civilisztikai Tanszék közösen rendezte meg a II. Nizsalovszky Magánjogi Kollokviumot a Magyar Jogász Egylet és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Békés Vármegei Igazgatósága támogatásával.² A konferenciát a Gyulai Törvényszék imponálás épületének csodaszép Dísztermében tartották, amelyen mint meghívott előadó vehettem részt.³

Nizsalovszky Endre (1894–1976) egyetemi tanári hivatása mellett aktívan közreműködött a magyar magánjogi jogfejlődést meghatározó jogszabályok előkészítésében, különös tekintettel a polgári jog kodifikációs munkálataira. Mégis kevésbé tudott, hogy jelentős szerepet töltött be az 1959. évi polgári törvénykönyv előkészítésében, egészen az 1957-ben bekövetkezett háttérbe szorításáig.

E munkálatok során a kor politikai, gazdasági berendezkedésének ellenére – Nizsalovszky Endrének is köszönhetően – jelentősen támaszkodtak az 1928. évi magánjogi törvényjavaslatra, valamint a kereskedelmi törvény

¹ Tanszékvezető egyetemi tanár, ME ÁJK CTI Kereskedelmi Jogi Tanszék, egyetemi tanár, NKE ÁNTK Civilisztikai Tanszék.

² Lásd: <https://antk.uni-nke.hu/hirek/2025/10/02/ii-nizsalovszky-maganjogi-kollokvium>.

³ Ezúton is szeretnék köszönetet mondani a konferencia szervezőinek, dr. Bagdi Árpád Gyulának, a Gyulai Törvényszék elnökének, dr. Kovács Tamásnak, a Békés Vármegei NAV igazgatójának és dr. Auer Ádámnak, az NKE ÁNTK Civilisztikai Tanszék vezetőjének.

(1875. évi XXXVII. törvénycikk) anyagára, számos fontos és hasznos jogintézményt átörökítve.

A magánjogi jogalkotásban kifejtett aktív és értékmentő tevékenysége indított arra, hogy az új polgári jogi kódex és az építésügyi jogszabályok nagyívű újrakodifikálásának keresztmetszetében lévő egyik területről tartsak előadást *Tervezési, kivitelezési szerződések a magyar építészetről szóló törvény és a Ptk. keresztmetszetében. Avagy a „Magyar magánjog – egy szelete – mai érvényben”* címmel.

Az előadás egyik meghatározó vezérfonalát – nem oktanulni újra és újra felmerülő – azon alapvető kérdés képezte, hogy szükséges-e, illetve megengedhető-e a közjogi szabályozásnak még a legjobb szándék mellett is széles körben érvényesülnie a magánjog egyes intézményei vonatkozásában. Az előadás másik súlypontját az építészeti-műszaki tervezői szolgáltatások körében jelentkező dogmatikai és gyakorlati jogi problémák alkották.

Ennek megfelelően az előadás során több, különböző témakört is érintek. Külön figyelmet kaptak az építészeti-műszaki tervdokumentációval szemben támasztott jogszabályi követelmények, mindenekelőtt azok polgári jogi vetületei, valamint az ezekből fakadó, érdekesen formálódó hibás teljesítési gyakorlat. Elemzés tárgyát képezték továbbá a kötelező tervezői művezetéshez kapcsolódó jogi kérdések, a tervezői művezetés és a műszaki ellenőrzés körében felmerülő hibás teljesítés, vagyis a gondossági kötelemények megszegésének elméleti és gyakorlati aspektusai, valamint a szerződési szabadság többértékű korlátozása az építészeti-műszaki szolgáltatásokra irányuló szerződések vonatkozásában.

Az előadás tudatosan nagyobb léptékben gondolkodott: célja nem az egyes részletkérdések kimerítő feldolgozása, hanem olyan releváns és aktuális jogi problémák felvetése volt, amelyek önmagukban is témául szolgálhatnak egy-egy önálló tanulmánynak. Időközben ezek közül néhányat már feldolgoztam,⁴ így most a konferencián intenzívebb érdeklődést kiváltó építési beruházás költségkeretének meghatározása és betartása témaköréről esik szó bővebben.

⁴ BARTA 2025a; 2025b; [é. n.].

Az építési beruházások költségeinek kordában tartása történelmi idők óta probléma.⁵ Elsődlegesen az építészeti-műszaki tervezésen és az annak során elkészített tervdokumentáción, másodlagosan a kivitelezésen múlik. Az építési beruházás költségkeretének meghatározása alapvetően a megrendelő feladata, ritkán fordul elő, hogy az építészeti-műszaki tervező költségvetési korlátok nélkül tervezhet, mert csak a megrendelői igények megvalósítása a cél.

Számos, nagy visszhangot kapott külföldi példa is mutatja a beruházási költségkeret meghatározásának és már az építészeti-műszaki tervezési szakaszban történő betartásának a fontosságát.⁶ Vannak országok, ahol

⁵ Hajnóczy J. Gyula tanulmányában egy epheszoszi törvényt idéz követendő példának: ha az építész annyira építette föl az épületet, amennyire ígérte – dicséretben részesül, ha a költségtöbblet az egész 1/4-ét nem haladja meg – közösségi pénzből kifizetik, ha meghaladja – az építész „ráfizet” a vállalkozásra, saját pénzét áldozván föl (HAJNÓCZI 1997: 227).

⁶ A Jørn Utzon dán építész által tervezett sydney-i Operaház kivitelezési költsége az eredetileg kalkulált 7 millió ausztrál dollár helyett 102 millió dollár lett, és az építkezés 10 évvel tovább tartott a tervezettnél: nem 4, hanem 14 év alatt készült el.

Ennek számos oka volt, többek között az, hogy nem volt meghatározva a versenykiírásban a beruházás költségkerete, másrészt nem állt rendelkezésre olyan technológia, amellyel a tervező által megálmodott különleges tetőszerkezet megvalósítható lett volna, ez újabb tervezést és technológiai fejlesztést igényelt.

A kivitelezés költségeinek fedezésére végül lottójátékot szerveztek, 1958. január 10-én sorsolták ki az első Operaház-lottót. A jegyek ára 10 dollár volt, az első nyeremény pedig 200 000 dollár. Az utolsó Operaház-lottót 1986 szeptemberében sorsolták ki (*The Sydney Opera House Books* [é. n.]; Donna Q 2018).

A híres Foster tervezőirodát elmarasztalta az angol bíróság, mert az általuk a londoni Heathrow reptér közelébe tervezett 600 ágyas, ötcillagos szálloda megvalósítási költségei jelentősen meghaladták a beruházás tervezett költségkeretét. A Riva Properties beruházó cég vezetésével létrejött konzorcium 2007-ben rendelte meg a tervezési munkákat a hétemeletes szállodára, amelynek hét föld alatti szintje is lett volna, és egy üvegbúra alatti biotóp vette volna körül. A megrendelő által meghatározott költségkeret 70 millió font volt. Amikor azonban a tervdokumentációt egy külső cég (EC Harris) 2008-ban beárazta, a becsült építési költség elérte a 195 millió fontot. Ezen a ponton a megrendelő beleegyezett abba, hogy növelje a költségvetést 100 millió fontra, mivel Fosterék vállalták, hogy áttervezik a hotelt, hogy beleférjen a megemelt keretbe. Később kiderült, hogy mégsem lehet annyira levinni a költségeket. A megrendelő hozzávetőleg 4 millió fontot fizetett ki tervezési és szakértői díjakra. A történet után a megrendelő visszakövetelte a tervezési díjakat, és kártérítést is kért. A megrendelő szerint a Foster

a szakmai, illetve a bírósági gyakorlatban formálódnak e követelmények,⁷ és vannak országok, köztük Magyarország, ahol konkrét jogszabályi előírások követelik meg a beruházási költségkeret betartását. A jelen tanulmány a vonatkozó magyar szabályozást ismerteti és elemzi, rátekintve a témakörben közzétett joggyakorlati példákra is.

AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS KÖLTSÉGKERETÉNEK
MEGHATÁROZÁSA ÉS BETARTÁSÁNAK
KÖVETELMÉNYE AZ ÉPÍTÉSZETI-
MŰSZAKI TERVEZÉS SORÁN

Egy építési beruházás esetében első lépés az építési beruházás költségkeretének a meghatározása, amelyhez szükségszerűen igazodnia kell az építészeti-műszaki tervezésnek. Kérdés, hogy hogyan történik a beruházási költségkeret meghatározása. Figyelembe kell-e venni és milyen módon az építészeti-műszaki tervezés során a megrendelő által meghatározott beruházási költségkeretet? Egyáltalán mikor derül ki, vagy mikor számítható ki pontosan egy építési beruházás megvalósításának tényleges költsége?

A kérdéseket érintően főként a közjogi jogszabályokban találunk előírásokat, amelyek a polgári jogban megrendelőnek nevezett személyt építtetőnek hívják, így a továbbiakban itt ezt a terminológiát használjuk.

Magyarországon a tervdokumentációt az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.)

iroda nem teljesített bizonyos előzetes tervezési fázisokat, beleértve az előzetes költségvetés készítését, aminek eredményeként a Riva egy olyan szállodatervet kapott, amely több mint kétszeresébe került volna az eredeti keretnek. Ezen túl a Foster megígérte a megrendelőnek, hogy a hotel terve a 100 millió fontos költségkereten belülre viaszorozható, amit nem teljesített. Az ítélet 3,6 millió font megfizetésére kötelezte a tervezőt, annak érdekében, hogy abból megterveztetessenek egy, a költségkeretükbe beleférő hotelt (BRAIDWOOD 2017).

⁷ Például Németországban és Angliában nincs jogszabályi előírás arra vonatkozóan, hogy az építészeti-műszaki tervezőnek be kell tartania a költségkeretet, a szerződés tartalmától függ, és a bírói gyakorlatban alakulnak ki annak jogi keretei.

Korm. rendelettel (Szakgyr.) szabályozott úgynevezett tervezési programban⁸ meghatározottak szerint szükséges elkészíteni, amely a Szakgyr. 16. § (3) bekezdés e) pontja alapján tartalmazza a beruházás költségkeretét, esetlegesen azt, hogy a költségkeret túlléphető-e, és milyen feltételekkel, illetve csökkenthető-e.⁹

Alapvetően tehát a költségkeret lehet rögzített, amely esetében nem megengedett az eltérés, vagy lehet olyan költségkeret, amely tekintetében az építető enged túllépést, azonban ilyenkor meg kell határozni az eltérés lehetséges mértékét és jóváhagyásának feltételeit. Építetői kérésre a költségkeret csökkenthető, amely változtatás jogát az építető vagy kikötötte előre, vagy szükséges emiatt a szerződést módosítani, hiszen ez a műszaki tartalom, illetve építési termékek minőségének, teljesítményének, mennyiségének, továbbá egyéb tényezőknek a változását jelentheti.

A beruházás költségkeretét alapvetően az építetőnek kellene meghatároznia. Ez lehetséges akkor, ha konkrétan ismeri anyagi lehetőségeit, és nagyjából tudja, mit szeretne építeni (például egy nyaraló, családi ház építése esetén), de nem tudja, hogy ebbe milyen műszaki tartalom fér bele. A tervezési programot az anyagi lehetőségek szerint kell kialakítani, amiben indokolt lehet a tervező szakmai közreműködése, a túlzott építetői igényeket vissza kell fognia, különben súlyos jogkövetkezményekkel kell szembenéznie, amint azt később látni fogjuk. Hozzáértő építető meg tudja határozni a beruházás költségkeretét és az ahhoz igazodó műszaki tartalmat is. A Szakgyr. ilyen esetben előírja, hogy a tervezési programban jelezni kell, milyen módszertan és számítás alapján történt a beruházás költségkeretének meghatározása. Ez leginkább a közbeszerzések, illetve a tapasztalt magánbefektetői beruházások esetében fordul elő.

⁸ A Szakgyr. 16. § (1) bekezdése szerint a tervezési program olyan szöveges dokumentum, amely tartalmazza az építménnyel szemben támasztott alapvető követelmények meghatározását, valamint a tervezési szerződés szerinti építetői elvárások mennyiségi és minőségi részletezését. A tervezési program véglegesített formája a tervezési szerződés kötelező mellékletét képezi.

⁹ A Szakgyr. 16. § (3) bekezdése szerint a tervezési programban rögzíteni szükséges e) a beruházás költségkeretét, rögzített költségkeret esetén a költségelemzés módszerét, az építető részéről a költségkeret-túllépés jóváhagyásának feltételeit vagy költségkeret-csökkentés esetén az elvárások, követelmények módosítási szabályait.

Azokban az esetekben, amikor az építtetőnek csak beruházási elképzelése van, de nem tudja, hogyan kell ennek a költségkeretét meghatározni, akkor a prognosztizálásban az építészeti-műszaki tervező tud segítséget nyújtani.

A Szakgyr. 16. § (3) bekezdése szerint a tervezési programot az építtető és tervező közösen készítik elő, az előbbieken ismertetünk olyan helyzeteket, amelyek – többek között – indokoltá teszik ezt. Fontos hangsúlyozni, hogy a tervezési program kialakítása során, konkrétumok, például tervdokumentáció, kivitelezői árajánlat hiányában, még csak becsülni lehet az építési beruházás költségeit. Egy építési beruházás költségkerete becsülésének számtalan módja lehet. Az egyik legelterjedtebb az üzleti alapon kiadott és évente frissített *Építőipari költségbecslési segédlet*, amely – többek között – figyelemmel van az építési termékek, technológiák áraiban, a szállítási költségekben, a munkadíjakban bekövetkezett változásokra. A segédlet alapján, funkciótól és minőségtől függően lehet négyzetméterre vetítve a beruházás fajlagos költségét megbecsülni.

A Szakgyr. szerint az építészeti-műszaki tervezőnek a tervezési programban meghatározottak alapján kell a tervdokumentációt elkészítenie,¹⁰ egyrészről a tervezési programban meghatározott költségkeretet, másrészről a megfogalmazott programot, építtetői igényeket is be kell tartania. Hogyan tud, vagy kell az építészeti-műszaki tervezőnek reflektálni a beruházási költségkeretre? Hogyan derül ki a megrendelő számára, hogy a tervdokumentáció milyen költségekkel valósítható meg?

A válaszhoz evidensen a tervdokumentáció tartalmi követelményeit érdemes először megvizsgálni. A tervdokumentációnak a jogszabályokban és az építészeti-műszaki szakmában is több fajtája és többféle elnevezése van, általánosságban a költségszámítás szempontjából az építésügyi engedélyezési eljárások során benyújtott úgynevezett építészeti-műszaki dokumentációnak (van jogszabály, amely engedélyezési dokumentációnak nevezi), illetve a kivitelezés során használt úgynevezett kivitelezési dokumentációnak van

¹⁰ A Szakgyr. 15. § (2) bekezdése szerint az építészeti-műszaki tervező feladata többek között az építtető igényei, megbízása, a tervezési program és a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok figyelembevételével az építésügyi hatósági eljárásokhoz és az építőipari kivitelezéshez szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése.

jelentősége. Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az engedélyezési eljárásokban felhasznált tervdokumentációt *építészeti-műszaki dokumentációnak* nevezi, az 1. számú melléklete pedig meghatározza az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmát, azonban költségvetés abban nem szerepel. A Korm. rendelet 1.5. pontja utal viszont arra, hogy a rendeletben nem szabályozott tartalmi és formai követelményei tekintetében a Magyar Építész Kamara (MÉK) és a Magyar Mérnöki Kamara által kidolgozott szabályzatokat kell figyelembe venni. A MÉK-nek a tervdokumentációk tartalmi és formai követelményeire vonatkozó szabályzatai közül itt a magasépítési építményekre vonatkozó szabályzatot említjük, amely előírja, hogy a tervdokumentációnak tartalmaznia kell árazatlan tételes költségvetési kiírást.¹¹ Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (Épkiv.) 2. § 1. pontja határozza meg, hogy mi az úgynevezett *árazatlan tételes költségvetési-kiírás*: Az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény (Ábtv.) minőségi követelményekkel rendelkező mennyiségi kimutatás az építmény jellege szerint szükséges szakági bontásban és részletezettséggel, lényeges terméktulajdonság meghatározásával. Röviden megfogalmazva, az árazatlan költségvetési kiírás a felhasználandó építési termékeket sorolja fel, meghatározva ezek mennyiségét, minőségét és tulajdonságát.

Az Épkiv. 22. § felsorolja a kivitelezési dokumentáció tartalmi követelményeit, a (3) bekezdésében azt, hogy egyértelműen meg kell határozni az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, építési termék, beépített berendezés valamennyi fontos jellemzőjét és a költségeinek meghatározásához szükséges adatokat. Az Épkiv. 1. számú melléklete tovább részletezi a kivitelezési dokumentáció tartalmát, a „Költségvetés-kiírás” címet viselő 7. pont szerint ez egy részletes, minden szakágra kiterjedő árazatlan tételes költségvetés-kiírás, mennyiségi kimutatással. Árakat tehát ez sem tartalmaz a jogszabály szerint.

¹¹ Lásd: https://mek.hu/FILES/CONT/48415/mek_tartalmi_es_formai_kovetelmenyek_20250601.pdf

Jelentősége abban áll, hogy a kivitelező vagy kivitelezők a kivitelezési dokumentáció részét képező árazatlan tételes költségvetés-kiírás alapján készítik el saját árajánlataikat,¹² aminek eredményeként láthatóvá válik az építési beruházás megvalósításának költsége, illetve az azonos tételekre reflektáló ajánlatok összehasonlíthatók.

Mindkét nevesített tervdokumentációnak a jogszabály szerint csak árazatlan költségvetési kiírást kell tartalmaznia, így ezek alapján nem állapítható meg a beruházás költsége, elsősorban mert nem tartalmaz árakat, másodsorban nem kell kitérnie például a munkadíjakra, költségekre. Ennek tükrében, ha az építtető szeretne visszacsatolást a tervdokumentáció alapján megvalósítandó építési beruházás költségéről, külön kérnie kell annak becslését, illetve számítását az építészeti-műszaki tervezőtől. A kivitelezési dokumentáció készítése esetén kérhető árazott tételes költségvetési kiírás, azzal, hogy ez ne csak az építési termékek árait, hanem legalább a munkadíjat is tartalmazza. Azonban a tényleges beruházási költség csak a kivitelezői árajánlat/árajánlatok alapján derül ki.

Meg kell említeni, hogy a módosított Épkiv. bevezetett egy új szereplőt az építési beruházások résztvevői körébe, az úgynevezett *költségszakértőt*,¹³ akit akár az építtető, akár a vállalkozó kivitelező is igénybe vehet, azért, hogy az építési beruházással kapcsolatos gazdaságossági, pénzügyi tervezési és ezekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladatokat ellássa.¹⁴

Az Épkiv. 11. § (4) bekezdése alapján a költségszakértő feladata az ár-érték arány megállapítása, a költség- és árelemzés, a költségváltozási kockázat elemzése, valamint a költségérzékenységi vizsgálat elvégzése.

Az úgynevezett állami építési beruházások újonnan bevezetett és összetett szabályrendszere a fentieknél részletesebb előírásokat tartalmaz az építési beruházás költségkeretének meghatározását és annak betartását illetően. A jogszabályi előírások terjedelme és szétszórtsága okán csak a téma szempontjából közvetlenül szükséges elemekre térünk ki.

¹² Erre utal az Épkiv. 3. § (2) bekezdés i) pontja.

¹³ A Szakgyr. 15/E. § szerint a költségszakértő olyan szakember, aki az építtető támogatására a beruházással kapcsolatos gazdasági, gazdaságossági, pénzügyi tervezési és ezekkel kapcsolatos döntés-előkészítési feladatokat lát el.

¹⁴ Épkiv. 11. § (1) bekezdés.

Az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény 5. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint az állami építési beruházás olyan építési beruházás, amelynek előkészítéséhez és megvalósításához felhasznált központi költségvetési vagy a nem közvetlen európai uniós forrás mértéke külön-külön vagy együttesen a beruházás becsült értékének ötven százalékát meghaladja, függetlenül attól, hogy az építési beruházás az állam javára valósul-e meg.¹⁵

Az állami építési beruházások esetén megrendelői/építtetői oldalon a fontos lépések közé tartozik az építési beruházás költségkeretének meghatározása, amely értelemszerűen becslés alapján történhet. Az állami építési beruházások költséginformációs rendszerének működtetéséről, a rendszerbe történő adatbevitelről és a rendszerből történő adatkinyerés általános menetéről, valamint a költségtervezési munkafolyamatokra vonatkozó szabályokról szóló 7/2025. (III. 7.) ÉKM rendelet alapján az állami építési beruházások költségeinek becslése egy költséginformációs rendszerben történik, amelynek megvalósítása érdekében az állami beruházásokért felelős miniszter informatikai rendszert működtet.¹⁶ Ez tehát egy újfajta rendszer és módszer az állami beruházások bekerülési költségének becslésére.

Amennyiben az állami építési beruházás becsült értéke meghaladja a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.) szerinti, az adott

¹⁵ Az állami építési beruházás definíciójából következően a törvény alkalmazandó a Kbt. szerinti nemzeti közbeszerzési értékhatárt elérő építési beruházásokra, amelyek előkészítéséhez és megvalósításához felhasznált központi költségvetési vagy a nem közvetlen európai uniós forrás mértéke külön-külön vagy együttesen a beruházás becsült értékének ötven százalékát meghaladja, függetlenül attól, hogy az építési beruházás az állam javára valósul-e meg. Amennyiben egy állami építési beruházásban egy önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság vesz részt építtetőként (azaz a forrás kedvezményezettjeként), úgy az Ábtv. személyi hatálya e gazdasági társaságra is kiterjed. Az Ábtv. szempontjából elsődlegesen a beruházás forrásoldali vizsgálata a meghatározó: ha a beruházás előkészítéséhez és megvalósításához felhasznált központi költségvetési forrás vagy nem közvetlen európai uniós forrás mértéke – külön-külön vagy együttesen – meghaladja a beruházás becsült értékének 50%-át, akkor az adott beruházás állami építési beruházásnak minősül az építtető jogi személyétől függetlenül. Lásd: <https://beruhazas.gov.hu/beruhazasi-torveny/gyik>

¹⁶ Lásd még az Ábtv. 10. § (2)–(3) bekezdéseit.

beszerzési tárgyra irányadó nemzeti közbeszerzési értékhatárt, úgynevezett költségellenőrzési eljárást is le kell folytatni.¹⁷

Az Ábtv. 17. § (1) bekezdés alapján az építetőnek az állami beruházások esetében költségszakértőt kell bevonnia. Ehhez képest az Ábtv. 19. § (4) bekezdése olyan helyzetet is lehetővé tesz, amikor az állami építési beruházás előkészítésébe és megvalósításába költségszakértőt nem vonnak be, hanem az építészeti-műszaki tervező készíti el azt (például koncepcióterv, tanulmányterv stb. készítése során), ekkor a tervező felel az állami építési beruházásokhoz kapcsolódó költségbecslések és költségszámítások megalapozottságáért, továbbá az építészeti-műszaki dokumentációkban foglaltaknak való megfeleléséért.¹⁸

Az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről, valamint az állami építési beruházások minőségbiztosításában közreműködő, 100%-ban állami tulajdonban álló gazdasági társaság kijelöléséről szóló 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet 11. § (1) bekezdése szerint a költségszakértő az állami építési beruházási folyamat beruházási költségkerete meghatározásának személyi felelőse. A (2) bekezdés a) pont alapján a költségszakértő elkészíti a rendelkezésre álló információk és az állami építési beruházás előkészítési szintje szerinti műszaki tartalom alapján a költségbecslést.

Az Ábtv. 19. § (2) bekezdés c) pontja leszögezi (bár ez következik, ahogy fentebb jeleztük, a Szakgyr. előírásából is), hogy a tervező felel azért, hogy *az általa készített építészeti-műszaki dokumentáció megfelelően a tervezési*

¹⁷ Az állami beruházások költségellenőrzésének részletes szabályairól szóló 98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet 1. §. A kormányrendelet célja a beruházási költségek kontroll alatt tartása és a felelős közpénzgazdálkodás elősegítése. A költségellenőrzés az állami beruházásokért felelős miniszter feladata. A BH2021. 121. szám alatt közzétett jogeset mutat rá, hogy a közbeszerzési eljárással kapcsolatban vitás lehet, hogy megfelelő alaposságú-e a becsült érték meghatározása és a közbeszerzés előkészítése, ha az egyes költségvetési tételek, munkanemek nincsenek megbontva anyag- és díjköltségekre.

¹⁸ Az Ábtv. e két rendelkezésének összevetése alapján a költségszakértési feladatokat szükséges ellátni az állami építési beruházások előkészítése és megvalósítása során, azonban a költségszakértői feladatot az építészeti-műszaki tervező is elláthatja. Lásd: <https://beruhazas.gov.hu/beruhazasi-torveny/gyik>

*programban vagy keretprogramban meghatározott beruházási költségkeretnek.*¹⁹ Ezen túl, az Ábtv. 19. § (3) bekezdése szerint, *a tervező fele a tervezői költségvetési kiírás és költségbecslés teljességéért és pontosságáért*, amely alól sem a tervellenőr, sem az építtető vagy a nevében eljáró közreműködők elfogadó nyilatkozata nem mentesíti. Ebből következik, hogy polgári jogi szempontból az építészeti-műszaki tervező nem szerződésszerűen teljesít, ha az általa készített költségvetési kiírás nem teljes, illetve pontatlan, ugyanez vonatkozik a költségbecslésre is. A gyakorlatban sajnos elő szokott fordulni, hogy az építészeti-műszaki tervek és az elkészített költségvetési kiírás nem konzisztens, utóbbiból kimaradnak tételek, bár a tervben szerepelnek, vagy épp fordítva, mennyiségi eltérések vannak, akár a költségvetési kiírás nem passzol az építészeti-műszaki tervekhez, mert egy másik terv költségvetési kiírását tették be.

Az Ábtv. kifejezetten előírja, hogy az engedélyezési dokumentációt és kivitelezési dokumentációt több célból és többféle szakembernek kell ellenőriznie, közöttük a költségszakértőnek, abból a szempontból, hogy az megfelel-e a beruházási költségkeretnek, illetve kivitelezési dokumentáció esetén, ha van eltérés a korábbi költségbecsléstől, akkor ennek indokoltságát is. Az építtető az ellenőrzés alapján hagyhatja jóvá a tervdokumentációt.²⁰

Az Ábtv. 41. § (2) bekezdése kifejezetten előírja, hogy a kivitelezési dokumentáció részeként tételes tervezői költségvetést kell készíteni, amely alkalmas a pontos, minden részletre kiterjedő kivitelezési ajánlat elkészítésére. Ehhez kötődik az Ábtv. 43. § (1) bekezdése, miszerint a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás kizárólag végleges építési, létesítési engedélyen alapuló, az építtető által jóváhagyott és tételes árazatlan költségvetést is tartalmazó kivitelezési dokumentáció rendelkezésre állása esetén indítható meg.

Az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól

¹⁹ Az Ábtv. 30. § szerint a tervezési program az építtető által előkészített és jóváhagyott dokumentum, amely – az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendeletben foglaltakon kívül – tartalmazza [...] e) az állami építési beruházás ütemezését és költségkeretét.

²⁰ Ábtv. 39. § (3) és (5) bekezdések, 42. § (3) bekezdés.

szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése alapján a tervező az építési beruházásra (építményre) vonatkozó *árazott költségvetést* készít, a közbeszerzési dokumentumnak tervezési szolgáltatás megrendelése esetén tartalmaznia kell az árazott költségvetés elkészítésének elvárását. Közbeszerzés esetén megjelenik tehát egy új kategória, az *árazott költségvetés*, azonban ennek tartalmát a jogszabály nem határozza meg. A Kbt. szintén használja e kifejezést, ennek tartalmi kibontása nélkül és alapvetően az ajánlattevői oldal vonatkozásban.

Jogszabályi meghatározás hiányában, építészeti-műszaki tervezés megrendelése esetén, a feleknek a szerződésben vagy az ahhoz kapcsolódó dokumentumokban kell meghatározniuk, hogy az árazott költségvetési kiírás mit és milyen részletességgel tartalmazzon (beépítésre kerülő anyagok, költségek, munkadíj stb.), és adott esetben azt is tisztázni érdemes, hogy az milyen forrásokra, adatbázisokra támaszkodjon.

A BERUHÁZÁS KÖLTSÉGKERETE BE NEM TARTÁSÁNAK MEGÍTÉLÉSE A JOGGYAKORLATBAN

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. §-a alapján hibás teljesítésről, azaz szerződésszegésről szólunk, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg *a szerződésben vagy jogszabályban megállapított* minőségi követelményeknek. Hibás tehát a tervdokumentáció, ha annak megvalósítási költsége vagy előre becsült megvalósítási költsége lényegesen meghaladja a megrendelő által meghatározott beruházási költségkeretet. A költségkeret betartása általában, minden építési beruházás tekintetében kötelező a Szakgyr. 15. § (2) bekezdésében foglaltak alapján, amely szerint az építészeti-műszaki tervező feladata a Méptv.-ben foglaltak, az építtető igényei, megbízása, *a tervezési program* és a jogszabályok, szabványok és szakmai szabályok *figyelembevételével az építésügyi hatósági eljárásokhoz és az építőipari kivitelezéshez szükséges építészeti-műszaki dokumentáció elkészítése*. Állami építési beruházások esetében pedig az Ábtv. 19. § (2) bekezdés c) pontja ezt direkt módon mondja ki.

A magyar bírói gyakorlatban – már a hivatkozott jogszabályok megszületése előtt – is találunk példát arra, hogy a szerződésben meghatározott költségkeret átlépését az építészeti-műszaki tervező hibás teljesítésének tekintette az eljáró bíróság. „Jogszerű megrendelőnek a tervezési szerződéstől való elállása, ha a teljesítésül felajánlott tervdokumentáció szerinti kivitelezés költségének összege lényegesen meghaladja a szerződésben közvetlenül vagy közvetve meghatározott és a tervegyeztetés során is megjelölt összeget.”²¹ A beruházás kikötött költségkeretének be nem tartása miatt jellemzően közbeszerzési eljárások kapcsán alakulnak ki jogviták, ezekből mutatunk be néhány tanulságos esetet.

*A Szegedi Ítéltábla Gf. 30.445/2013/3. számú
döntésének alapjául szolgáló ügy*²²

Az alperes *Emelt szintű kistérségi szakrendelő kialakítása* címmel sikeres pályázatot nyújtott be. A felperes – az alperes megrendelésére – építési engedélyezési tervdokumentációt készített 2008-ban, amely „költségbecslést” is tartalmazott. Eszerint a tervdokumentációban rögzített munkák összköltsége 208 100 000 Ft + áfa.

Az alperes a beruházás finanszírozására újabb pályázatot nyújtott be és nyert el 2009. augusztusban. A felek 2009 decemberében kivitelezési dokumentáció készítésére tervezői szerződést kötöttek, amelynek alapja a felperes által készített engedélyezési tervdokumentáció volt. A szerződés II. pontjában a felperes 10 példány papíralapú és 1 példány elektronikusan rögzített tervdokumentáció átadását vállalta a felperes részére a szerződéskötést követő 60 napon belül. A szerződés VI.5. pontjában a felperes késedelmi kötbérfizetési kötelezettségét napi 50 000 Ft-ban határozták meg. Rögzítették továbbá, hogy ismert előttük a pályázatban szerepeltetett építési beruházás költségvetése. A tervező kijelentette, hogy az általa szolgáltatott terv, a csatolandó tervezői költségbecsléssel is igazolva, alkalmas a rendelkezésre álló anyagi erőforrás összegén belüli megvalósításra. Kikötötték,

²¹ BH1985. 32.

²² Előzmény: Kecskeméti Törvényszék 9.G.40.178/2011/56.

amennyiben a kivitelezési árajánlatok meghaladják a rendelkezésre álló mértéket, úgy a tervező a megrendelő kérésére köteles az épületet áttervezni, hogy a rendelkezésre álló beruházási költségek tarthatók legyenek.

A felperes a tízpéldányos tervet 2010. február 26. napján bocsátotta az alperes rendelkezésére, amely hiányos volt. Ekkor – az alperes kifejezett kérésére – árazott költségvetést is átadott. Mivel az ebben szerepeltetett költségek jelentősen meghaladták a pályázaton nyert bruttó keretösszeget, alperes kérte a tervek ennek megfelelő átdolgozását költségvetési melléklettel.

Az alperes a rendelkezésre álló anyagi erőforrásokhoz igazodó költségvetésnek megfelelő terveket 2010. május 25-én kapta meg. A felperes végyszámlájából az alperes 4 324 000 Ft-ot egyenlített ki, 5 300 000 Ft vállalkozói díjat – 106 nap késedelemre felszámított – kötbér jogcímén visszatartott a teljes összegből. A felek között emiatt jogvita alakult ki. Az első fokon eljáró bíróság az alperesnek adott igazat. Felperes fellebbezésében hangsúlyozta, nem volt szerződéses kötelezettsége tervezői árazott költségvetés készítése, a szerződés tartalmából az sem következik, hogy a tervezői árazott költségvetés végösszegének meg kellene egyeznie az anyagi erőforrás szerinti összeggel. Kiemelte, a tervezői árazás csupán tájékoztatás a megrendelő felé, ami nem egyezik a kivitelezők árajánlatával. Ezen túlmenően a szerződés VI.6. pontjában kizárólag arra vállalt kötelezettséget, hogy a szolgáltatott terv a tervezői költségbecsléssel is alkalmas a rendelkezésre álló anyagi erőforrás összegén belüli megvalósításra, ennek ellenkezőjét a megrendelő csak a kivitelezői ajánlatok ismeretében tudná bizonyítani.

A másodfokon eljáró ítéletábra szerint nem vitásan a felperes készítette a perbeli szerződés alapját képező építési engedélyezési tervdokumentációt, valamint az ahhoz kapcsolódó költségbecslést. A szerződés VI.6. pontjában a felek a pályázati anyagra, illetve az abban szerepeltetett építési beruházás költségvetésére utaltak, amelynek alapja a 2008. május 30-i tervezői költségbecslésben szereplő összeg volt, hiszen az alperes ennek ismeretében pályázott. Az alperes által a szerződéssel elérni kívánt cél a szerződésből megállapítható: a felperes olyan terveket szolgáltatson, amelyek alkalmasak arra, hogy a beruházás a felperes által készített költségbecsléssel egyező költségkeretből megvalósítható legyen, vagyis a kivitelezés költsége ne haladja meg a rendelkezésre álló anyagi erőforrásokat.

Annak eldöntése tehát, hogy a felperes teljesítése mely időpontban felelt meg a szerződési követelménynek, attól függ, hogy mikor szolgáltatott e célnak megfelelő tervdokumentációt.

A peradatokból megállapítható, hogy e szerződéssel elérni kívánt célnak – és ekként a szerződésszerű teljesítés követelményének – a teljesítés csak 2010. május 25-én felelt meg, következésképpen a rögzített, szerződéskötéstől számított 60 napos teljesítési határidő 2010. február 4. napján eredménytelenül eltelt, az állított 106 napos késedelem fennáll.

Miután a felek szerződésükben késedelmi kötbért kötöttek ki, amelynek napi 50 000 Ft-os mértéke nem eltúlzott, az alperesnek jár a kötbér, amit a tervezési díjba be lehet számítani.

A BH2023. 37. szám alatt közzétett ügy²³

Az alperes mint ajánlatkérő 2015. november 22-én a Kbt. szerinti ajánlattételi felhívást tett közzé a b.-i épületének teljes belső rekonstrukciója tekintetében. A tervező feladata az orvosszakmai programok alapján az épület belső átalakításának megtervezése volt. A tervezési szolgáltatás első ütemét döntés-előkészítő anyag (az orvosszakmai programban meghatározott beköltöző intézmények épületben történő funkcionális elhelyezését bemutató, az ajánlatkérő igényeinek megfelelő elrendezési vázlat) készítése képezte.

A felperesnek a közbeszerzési eljárás során feltett kifejezett kérdésére az alperes közölte, hogy a költségkeret maximum 20%-os túllépésére van lehetőség.

Az alperes és a közbeszerzési eljárásban nyertes ajánlattevő felperes 2018. szeptember 7-én tervezési szerződést kötöttek. A szerződés 16. pontja alapján a tervező köteles volt a teljesítés során mindvégig a megrendelő igényei és utasításai szerint eljárni. A 16.4. pont értelmében a tervező felelős volt a tervek elkészítése során a megrendelő rendelkezésére álló, előzetesen meghatározott bruttó 2,53 milliárd forint beruházási költségkeret betartásáért.

²³ Előzmény: Fővárosi Ítéletábla Gf. 40.218/2021/5.

A tervező és a megrendelő 2018. szeptember 14-én egyeztetést tartottak, amelyen az alperes egyebek mellett felhívta a felperes figyelmét arra, hogy a költségkeretbe bele kell férnie. A felek ezt követően még többször egyeztettek, amelyekről jegyzőkönyvek készültek.

A felperes 2018. október 17-én átadta az alperesnek a döntés-előkészítő anyagot, amihez költségbecslést is készített. Az alperes a 2018. november 12-i újabb levelében tájékoztatta a felperest, hogy a leadott anyagot és költségbecslést nem tudja elfogadni, mert a felperes által készített koncepció jelentősen túllépte a szerződésben meghatározott költségvetési keretet, hiányolta továbbá a költségkeretbe beleférő minimális műszaki tartalom meghatározását. Arra is hivatkozott, hogy a döntés-előkészítő anyag nem tartalmazza az összes szakmai funkció maradéktalan elhelyezését az épületben. Ezt 2018. november 22-én megismételte.

A felperes 2018. november 23. és december 3. napján levélben jelezte az alperesnek, hogy nem lehetséges valamennyi funkció elhelyezése, továbbá az épület bontása lenne költséghatékony és indokolt, majd 2018. december 4-én leadta az alperes részére a döntés-előkészítő anyag kiegészítését, amelyet az alperes a 2018. december 18-i levelében nem fogadott el, mivel az sem a költségkeret betartására vonatkozó elvárásnak, sem a bontás nélküli megoldás megtalálásának, sem a meghatározott funkciók elhelyezésének nem tett eleget.

Az alperes képviseletében eljáró kancellár 2019. január 3-án a szerződést felmondta. A felek között emiatt jogvita alakult ki. Az alperes hibás teljesítésre hivatkozott, a felperes szerint teljesítette a szerződést, és járt neki a teljes tervezési díj. Az eljáró bíróságok az alperesnek adtak igazat. A felülvizsgálati eljárás során a Kúria az alábbiakat állapította meg: a felperesnek a szerződés 16.4. pontja szerint a teljes tervezési folyamat, tehát a döntés-előkészítő anyag elkészítése során is figyelemmel kellett volna lennie a rendelkezésre álló költségkeretre. A szerződés 16.4. pontjában foglalt kötelezettség tehát a szerződés teljesítésének teljes szakaszára vonatkozott, ez következik abból is, hogy a döntés-előkészítő anyag alapján kellett elkészíteni a kivitelezési dokumentációt. A felperes a költségkeret betartásának szükségességét maga is így értelmezte, hiszen a közbeszerzési eljárásban ajánlattevőként kifejezetten kiegészítő tájékoztatást kért arra nézve, hogy

mi történik akkor, ha a döntés-előkészítő tervezés során felmerült igények teljesítése a megadott költségkeretet több mint 20%-kal meghaladja, amire az alperes 2018. április 10-én azt a választ adta, hogy a rekonstrukciós forrás 20%-ot meghaladó mértékű túllépése a beruházás megvalósíthatóságát veszélyezteti, a szerződés szerint hibás teljesítésnek minősül.

A felperes ehhez képest olyan tartalmú döntés-előkészítő anyagot készített és adott át az alperesnek, amelynek alapján tervezett, majd megvalósított beruházás 2019-re prognosztizált ellenértékét bruttó 7 056 120 000 Ft-ban határozta meg, ami nyilvánvalóan nem felel meg a szerződésben foglaltaknak.

A felperes a döntés-előkészítő anyagot annak ellenére sem módosította és javította ki, hogy az alperes folyamatosan és több alkalommal kifogásolta a költségkeret jelentős túllépését, ezen túl olyan elrendezési vázlatot készített, amelyben 400 m²-nyi szakmai funkció elhelyezését nem oldotta meg.

A felperesnek nem a saját elképzelései szerint kívánatosnak tartott, a jelenkor követelményeit mindenben kielégítő kórház-rekonstrukcióhoz kellett elrendezési vázlatot készítenie, nem azt kellett bemutatnia, hogy az általa ismert költségkeretből a beruházás nem valósítható meg, hanem a szerződésnek megfelelően kellett terveznie.

A felperes hibásan teljesítette a szerződésből származó kötelezettségét. A Kúria a felülvizsgálat eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, a felülvizsgálati kérelem nem alapos. A hiba jellegétől függően a teljesítéssel arányos díj illeti meg a felperest. A szakértő a felperes teljesítését 40% mértékűnek határozta meg, így a tervezési díj 40%-ára jogosult.

*A Kúria Gfv. 30.475/2023/5. KJD2024. 14. számú
határozata alapjául szolgáló ügy²⁴*

A peres felek között közbeszerzési eljárás eredményeként 2021. január 27-én tervezési szerződés jött létre *A helységi településközpont turisztikai célú fejlesztése* című projekt keretében a településközpont komplex fejlesztéséhez,

²⁴ Előzmény: Fővárosi Ítélőtábla Gf. 40.401/2022/4.

felújításához, korszerűsítéséhez szükséges teljes körű tervezési munkák tárgyában, amelynek első szakaszát képezte a koncepciótervek és látványtervek lakossági egyeztetésre alkalmas formában való elkészítése. Az alperes megrendelő a szerződést 2021. március 30-án a felperes szerződésszegésére, illetve előzetes szerződésszegésre hivatkozással azonnali hatállyal felmondta.

A szerződés szerinti tervezési feladat egyes szakaszai egymásra épültek. Az anyagi fedezet összege 637 835 000 Ft + áfa volt. A felperesnek figyelembe kellett venni a tervezési programban rögzített költségkeretet, törekednie kellett arra, hogy a teljes beruházás összes bekerülési költsége ne haladja meg a tervezési programban foglalt teljes összeget (VI.4.4.6. pont). A szerződés kifejezetten hibás teljesítésnek tekintette, ha a felperes olyan tervet készít, amely a rendelkezésre álló anyagi fedezet összegéből nem valósítható meg (szerződés III.11.; IX.1.3. pontjai).

Az eljáró bíróságok álláspontja szerint a szerződésből következően a felperes a költségkeretet a tervezési munka minden fázisában köteles volt betartani, vagyis már a koncepciótervezés szakaszában olyan javaslatokat kellett felvázolnia, amelyek egyikének kiválasztását követően elkészített tervdokumentációk szerint a projekt a rendelkezésre álló költségkeretből ténylegesen megvalósítható.

Felperes már négy nappal a szerződés megkötése után, munkamód-szerként azt a javaslatot tette, hogy a koncepcióalkotás legelső szakaszában hagyják figyelmen kívül a költségkeretet, ne nyomassza őket az állandó költségkérdés, egy előremutató jövőkép mentén próbálják meg kialakítani az ideális koncepciót, majd azt követően vizsgálják meg, hogy jó minőségű anyagokból és színvonalas kivitelezéssel az mennyibe kerülne. Kifejtette azt a tervezői álláspontját, hogy elsődlegesnek a projekt lehető legmagasabb műszaki színvonalon és minőségben történő megvalósítását tartja akkor is, ha emiatt a tervezési programban szereplő egyes projektelemek a rendelkezésre álló költségkeretből nem valósíthatók meg, erre tekintettel kérte az alperest, hogy állítson fel egy prioritási sorrendet.

Az alperes a felperes ezen javaslatát egyértelműen elutasította, 2021. február 2-án kinyilvánította, hogy a felperesnek a tervezési program szerint kell eljárnia, az abban meghatározott elképzeléseket kell megvalósítania az ott meghatározott költségkeretből, és kifejezetten sérelmezte, hogy

mindezt a felperes megkérdőjelezi, egyben felhívta a figyelmét, hogy egyes projektelemek elhagyása, illetve jelentős módosítása a támogatás elvonását eredményezheti.

A felperes 2021. március 16-án részletes „helység település turisztikai célú fejlesztése megvalósíthatósági tanulmány” megnevezésű dokumentációt adott át az alperesnek (a per során vita tárgyát képezte a leadott dokumentáció elnevezése is, mert a feladat koncepciótervek készítése volt). Ebben nyolcféle variációt részletezett, az általa javasolt „F” koncepciótervre kivitelezési költségbecslést készített, amelynek összege 843 486 000 Ft + áfa volt.

A költségkeret jelentős túllépésén kívül a felperes javaslata szerinti koncepció másban is eltért a szerződésben meghatározott követelményektől, például a projekt lényeges elemét képező helyszín³ felújítását, a közterület érintő felújítási munkák jelentős részét csak egy későbbi beruházás keretében látta megvalósíthatónak, a szolgáltatóházat nem felújítani, hanem elbontani tervezte új épület kialakításával stb.

A szolgáltatott nyolc különféle javaslatból csak egy volt alkalmas a lakossági egyeztetésre. Az alperes megrendelő felmondta a szerződést, felmondását a költségkeret túllépése tekintetében előzetes szerződésszegésre alapította. A felek között jogvita alakult ki. Az alsóbb bíróságok az alperesnek adtak igazat.

A felperes tervező a közzétett kúriai döntés szerint a felülvizsgálati szakaszban hivatkozott arra, hogy a költségkeret betartásáról idő előtti a tervezés első szakaszában beszélni, mert a tételes és részletes árazatlan és árazott költségvetési kiírás elkészítése csak a kiviteli tervszakasz részét képezi (tervezési szerződés III.2. d). A koncepcióterv elkészítésének szakaszában kizárólag költségbecslés készíthető, amely pontos költségszámításra nem alkalmas. Amennyiben a felperes az *Építőipari költségbecslési segédlet* fajlagos négyzetméterárai közül az átlagos vagy az alacsony színvonalon és minőségben történő kivitelezéshez rendelt fajlagos négyzetméterárat választja, úgy a költségkeret tartható lett volna. A felperes egyebekben költségbecslés (költségvetés) készítésére ebben a tervszakaszban nem is volt köteles.

A felperes arra is hivatkozott, hogy a tervezési programot nem megfelelően készítették el, a közbeszerzés nem volt megfelelően előkészítve (emiatt döntőbizottsághoz is fordult), így a szerződés megkötését követően

szembesült azzal, hogy nem tud megfelelően teljesíteni. A költségkeret tartása körében kérte a közbeszerzés becsült értékének meghatározásához szükséges dokumentumok, előzetes piaci konzultációk, költségterv megküldését, amelyek a projekt megvalósíthatóságát támasztják alá.

A Kúria azonban kiemelte, hogy a tervezési szerződésnek elválaszthatatlan része volt a közbeszerzési dokumentáció, a tervezési program. A tervezési szerződésben a tervező kijelentette, hogy minden dokumentumot átvett, ezeket elolvasta, megértette a tartalmát, nyilatkozott, hogy az átvett dokumentumok alkalmasak arra, hogy a szerződésből eredő kötelezettségeit szerződésszerűen teljesíteni tudja.

Az eljáró bíróságok álláspontja szerint az előzetes szerződésszegés megvalósul, ha már a teljesítési határidő (adott esetben az első részteljesítési határidő) előtt nyilvánvalóvá válik, hogy a teljesítés hibás lesz. Mind a tervezési szerződés, mind a felek nyilatkozatai alapján egyértelmű volt, hogy a felperesnek már a tervezés első fázisában tartania kell a tervezési program szerinti költségkeretet.

A felperes tervezői magatartása, nyilatkozatai, az átadott anyag a tervezési szerződés egymásra épülő munkafázisai miatt egyértelművé tették, hogy amennyiben az engedélyezési és kiviteli terveket a felperes ennek alapján készíti el, az a rendelkezésre álló anyagi fedezet összegéből nem valósítható meg. Mindezen indokok alapján az alperes előzetes szerződésszegésre alapított felmondási joga a Ptk. 6:151. § (1) és (2) bekezdései szerint is megnyílt.

*A Fővárosi Ítéltábla Gf. 40.297/2023/8.²⁵
számú határozata alapjául szolgáló ügy*

A felperes mint vállalkozó és az alperes mint megrendelő között 2017. április 12-én négy tervezői szerződés jött létre a négy perbeli épület energetikai korszerűsítéséhez szükséges tervezői szolgáltatások beszerzésére. A Közbeszerzési Hatóság Közbeszerzési Döntőbizottság a cég1 jogorvoslati kérelmére indult eljárásban 2017. májusban megállapította, hogy az alperes

²⁵ Előzmény: a Fővárosi Törvényszék G. 41.421/2020/150. számú ítélete.

megsértette többek között a Kbt. 131. § (7) bekezdését, mivel a jogorvoslati kérelem benyújtását követően és a közbeszerzési ügy befejezését eredményező határozat meghozatala előtt kötött szerződést a felperessel. A közbeszerzési hatóság arra is utalt, hogy a jogsértés a Kbt. 137. § (1) bekezdés a) pontja szerinti semmisségi ok.

Az alperes ennek ellenére kérte a bírósági eljárás befejezéséig a tervezés folytatását. Név9 tanú vallomása szerint az alperes a szerződés érvénytelenségének várható megállapítása tudatában is a projekt mielőbbi lezárására törekedett, tehát igényt tartott a felperes munkájára.

Felperes a szerződések alapján elkészítette az energetikai korszerűsítéshez szükséges engedélyek beszerzésének dokumentumait; beszerezte az engedélyeket, hozzájárulásokat; elkészítette a kivitelezési dokumentációt és az energetikai tanúsítványt.

A Közbeszerzési Döntőbizottság keresetet terjesztett elő a felperes és alperes között létrejött szerződések visszamenőleges hatályú érvénytelenné nyilvánítása iránt. A bíróság 2017. szeptember 21-én kelt jogerős ítéletében megállapította a tervezési szerződések érvénytelenségét. Időközben a felek között jogvita alakult ki, a felperes kérte az alperestől a tervezési díjak megfizetését, amelyet az alperes hibás teljesítésre hivatkozva megtagadott. A felperes végül pert indított.

A perben a bíróság a szerződésszerű teljesítés kérdéskörét nem kívánta vizsgálni, álláspontja szerint az érvénytelenség jogkövetkezményeiről kellett döntenie. A bírósági eljárás során az alperes arra hivatkozott, hogy a felperes hibásan teljesített, a tervek hiányosak és hibásak voltak, azokat a felperes nem javította ki, a terveket nem tudja felhasználni. Alperes hangsúlyozta, hogy a felperes árazott tervezői költségvetésében az egyik épület esetében 52,35%-kal, a klinika1 esetében 16,47%-kal, a kollégium1 esetében pedig 106,66%-kal haladta meg a szerződés szerinti költségkeretet. Az alperes EU-s támogatás felhasználásával kívánta megvalósítani a korszerűsítéseket, ezért a költségelemek nem voltak növelhetők, és nem is voltak átcsoportosíthatók. A felperes a közbeszerzési kiírás iratanyagából fel kellett hogy ismerje a költségkeretet, amennyiben ez problémát jelentett a számára, akkor ezt jeleznie kellett volna. Az alperes szerint a felperes tervei nem képviseltek értéket, azokat a közbeszerzési szabályok megsértése miatt nem használhatta fel

az uniós finanszírozás megszerzése érdekében. Végül saját forrásból kellett megvalósítania a projektet, más vállalkozó tervei alapján.

A bíróság jelezte, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása szempontjából nincs annak jelentősége, hogy a felperes teljesítése szerződésszerű volt-e. A költségkeretet túllépő, tehát a szerződés rendelkezéseinek meg nem felelő tervek is képviselhetnek értéket, ha azokat az alperes jogszerűen, célszerűen és gazdaságosan fel tudja használni.

Az eljárás során eljárt szakértők szerint az alperesi költségkeretet alátámasztó költségbecslés egyes költségekkel nem számol, irreálisan alacsony költségeket tartalmaz, figyelemmel az időközben történt építőipari áremelkedésre. A felperes által alkalmazott költségvetés pedig műszakilag indokolt, reális ár volt, még ha meg is haladja a költségkeretet. Ténylegesen a kivitelező tud pontos költségvetést készíteni.

A kivitelezés várható költségét először a kiviteli tervezés mintegy 80%-os készülségénél lehet kiszámítani. A felperes által készített tervek kivitelezésre alkalmasak voltak, csupán kisebb, de javítható hiányosságok merültek fel.

A felperes a Ptk. 6:115. § (2) bekezdésére alapítva kártérítést kért az alperestől. A kereset jogalapját a bíróság megalapozottnak találta, mert az alperes kárt okozott a felperesnek azzal, hogy a Kbt. szerinti moratórium tartama alatt kötötte meg a szerződéseket, ami az alperesnek felróható, ezért az érvénytelen szerződések megkötésével okozott felperesi kárt köteles megtéríteni, többek között a szakértők által megállapított tervezőnek járó díjat.

A másodfokú bíróság az első fokú bíróság döntésének érdemi részét helybenhagyta.

ÖSSZEGZÉS

Az építési beruházás költségkeretének meghatározására és az építészeti-műszaki tervezés során történő betartására vonatkozó szabályozás széttagolt, hiányos (például az árazott költségvetési kiírás fogalma, illetve tartalma nincs meghatározva), és az állami építési beruházások tekintetében differenciált.

A jogszabály megköveteli, hogy az építészeti-műszaki tervező tartsa be az építési beruházás költségkeretét, azonban ennek nincs jogszabályban előírt visszacsatolása az építtető felé, alapvetően a kivitelezői árajánlat mutat rá az építési beruházás költségére. Az építtető, ha szeretné tudni, hogy az építészeti-műszaki tervező szerint a tervdokumentáció milyen összegből valósítható meg, a szerződésben külön kérnie kell az erre vonatkozó információt, amely lehet költségbecslés, vagy a kivitelezési dokumentáció készítésekor, árazott tételes költségvetési kiírás alapján készült számítás. Mindkettő esetében fontos, hogy milyen forrásokra, adatbázisokra épít, az árazott tételes költségvetési kiírásnál továbbá lényeges az is, hogy milyen adatokat tartalmaz, építésitemék-ár, kivitelezői munkadíj, költség, mint fuvarozás, bérlet stb., illetve mennyire részletezett. Hangsúlyozzuk, hogy árazott tételes költségvetési kiírás a kivitelezési dokumentáció alapján készíthető el, amely alapján már lehet számítást végezni a kivitelezés *várható* költségét illetően.

Az építészeti-műszaki tervező által végzett költségbecslés vagy költség-számítás azonban csak egy iránymutatás, nem garantálja, hogy az adott kivitelező vagy kivitelezők árajánlatai összhangban lesznek azzal. A kivitelezők a gazdasági verseny, a piaci viszonyok, saját lehetőségeik stb. függvényében képzik árajánlataikat. Emellett is számos körülmény vezethet eltéréshez, például árfolyamváltozásból eredő építésitemék-drágulás, minimálbér-, rezsioradíj-változás, infláció, általános forgalmi adó változása stb. Minél több idő telik el a tervdokumentáció átadása és a kivitelezés megkezdése között, annál nagyobb a valószínűsége az eltérésnek. Figyelembe kell venni azt is, hogy a költségvetési kiírás nem konkrétan meghatározott terméket, hanem fajta, minőség, teljesítmény szerint meghatározott terméket tartalmaz, amelynek többféle, de eltérő árú termék is megfelel, például a Mályi téglá, a Porotherm téglá, illetve a Wienerberger téglá árai különbözők, ami szintén okozhat eltérést.

A leírtak tükrében nagy esélye van annak, hogy a beruházási költségkeret, illetve a tervdokumentáció alapján becsült vagy számított beruházási költség és a kivitelezői árajánlat között eltérés lesz, az építésszakmában a 20%-os

eltérés még elfogadhatónak tekinthető,²⁶ amennyiben a építészeti-műszaki tervezés és kivitelezés között nem telik el több év, Németországban ugyanakkor a bírói gyakorlatban kialakult tűréshatárok vannak.²⁷ Az idő múlása növelheti az eltérés mértékét.

A tervezési programot, kivéve a közbeszerzést, az építtető és az építésze-ti-műszaki tervező közösen készítik el, amely akár a beruházás költségkeretének meghatározására is kiterjed. Amennyiben az építészeti-műszaki tervező azt tapasztalja, hogy a tervezési program műszaki tartalmához képest az építtető által meghatározott beruházási költségkeret nem reális, akkor ezt jelezni szükséges, mert végső soron hibás teljesítést eredményezhet.

Nagyon fontos arra is figyelni és rögzíteni, hogy ha az építtető módosítja az eredeti tervezési programot, annak műszaki tartalmát, vagy tervezési pótmunkákat rendel el, ezek növelni fogják az építési beruházás

²⁶ Több, tapasztalt építészeti-műszaki tervezővel történt egyeztetés eredményeként határozták meg, azonban nincs kiforvva, hogy ez csak a költségbecslésre, vagy a költségszámításra is vonatkozatható-e. Sem a szakmai szabályzatokban, sem a bírósági gyakorlatban nincs erre utalás. Ugyanakkor közbeszerzések, illetve állami építési beruházások esetében, a jogi szabályozás alapján, nem következtethető ki ilyenfajta rugalmasság.

²⁷ Németországban nincs jogszabályi előírás arra nézve, hogy az építészeti-műszaki tervezőnek az építtető által megadott költségkeretbe kell tartania. Ezért kialakult annak gyakorlata, hogy milyen mértékű tolerancia van, ha a tervdokumentáció kivitelezése többbe kerül, mint amit az építészeti-műszaki tervező számolt. Nem elfogadott ugyanakkor a magasabb kivitelezési költség, ha az építészeti-műszaki tervező kifejezett nyilatkozatban vállalta, hogy a kivitelezés nem kerül többbe, mint az építtető által megadott beruházási költségkeret.

Az alábbi tűréshatárok alakultak ki:

költségbecslés esetén 30–40%;

költségszámítási szolgáltatás esetén 20–25%;

árazott tételek költségvetési kiírás szerint vállalt költségszámítás esetében 10–15%.

Lásd KNIFFKA et al. 2020: 870–880; OLG Frankfurt/Main, 15.12.2011–12 U 71/10; BGH, 07.11.1996–VII ZR 23/95; OLG Hamm, 17.09.2020–17 U 75/19; OLG Hamm, 29.06.2020–17 U 75/19; BGH, 04.08.2021–VII ZR 166/20; OLG München, 27.09.2016–9 U 1161/15.

költségét, így módosítani szükséges a költségkeretet.²⁸ A kivitelezői árajánlathoz képest is változhat a kivitelezés tényleges megvalósítási költsége, például kivitelezési pótmunkák, műszakilag szükséges többletmunkák, szerződésmódosítások stb. következtében. Ez azonban már túlmutat az építészeti-műszaki tervezésen.²⁹

Az ismertetett jogesetek számos tanulsággal szolgáltak. A közbeszerzési eljárások esetén a költségkeret meghatározott, az építészeti-műszaki tervezőnek az ajánlat adásakor fokozottan figyelnie kell arra, hogy e keret a tervezési program alapján reálisan tartható-e. A közbeszerzési eljárásokban ráadásul rendszerint nyilatkoztatják az építészeti-műszaki tervezőket a közbeszerzési dokumentáció teljességéről, megfelelőségéről, arról, hogy annak alapján a vállalt építészeti-műszaki tervezői munka elvégezhető-e. Utóbb arra hivatkozni, hogy az ajánlatkérő által meghatározott költségkeret nem volt reális, vagy a közbeszerzés nem volt kellően előkészítve, nem elegáns és okafogyott. Az építészeti-műszaki tervezőnek arra is oda kell figyelnie, hogy a szerződés alapján mikor szükséges készíteni és átadni költségbecslést, illetve ha készítenek ilyet, az összhangban legyen a beruházás rögzített költségkeretével.

Az ismertetett jogesetek arra is rávilágítottak, hogy a közbeszerzési eljárások kötöttsége miatt az építészeti-műszaki tervezők szabadsága korlátozott,

²⁸ Az Ybl Miklós által tervezett budapesti Vámház miatt a tervezőt számos kritika érte, többek között szemére vetették, hogy pazarlóan tervezett, túllépte az előre meghatározott költségvetést. A tervezett kétmillió helyett az állítólag ötmillió forintba került. Kiderült azonban, hogy a tervezési program a tervezés során folyamatosan bővült, végül háromszor akkora épületet kellett tervezni, a pénzügyi palota is belekerült az épületömbbe (YBL 2014: 125).

²⁹ A statikai problémák a ház korábbi dokumentációiból, az épületdiagnosztikai vizsgálatból nem derültek ki. A beruházás költségvetése ily módon emelkedett, és hosszabbodott a kivitelezés időtartama is. „A Párisi Udvar az ország első közt épített vasbeton szerkezetű épülete, akkoriban az ilyen típusú kivitelezési megoldások még kiforratlan technológia mentén zajlottak, továbbá az alkalmazott anyagok összetétele is merőben különbözött a mostanitól. Ráadásul az elmúlt 35-40 évben egyáltalán nem végeztek az épületen szakszerű karbantartást, ezért a felső két szint átázott, a szerkezetek fagykárosodást szenvedtek. Mindezek okán újabb 1500 m² földemet – melyek a próbaterhelésnek nem feleltek meg – kellett elbontani” (Építészfórum 2017).

az általuk képviselt elképzelések, építészeti minőség nem élvezhet elsőbbséget a tervezési programmal, illetve a megrendelői elvárásokkal szemben.

FELHASZNÁLT IRODALOM

- BARTA Judit (2025a): A gondossági kötelem megszegésének és a kárfelelősségnek a jogi problematikája a kivitelezés ellenőrzése körében. *Miskolci Jogi Szemle*, 20(3), 92–109. Online: <https://doi.org/10.32980/MJSz.2025.3.92>
- BARTA Judit (2025b): A szerződési-szerződéskötési, partnerválasztási szabadság a magyar építészetről szóló törvény és végrehajtási rendeletei tükrében. *Magyar Jog*, 72(12), 735–740. Online: <https://doi.org/10.59851/mj.72.12.1>
- BARTA Judit [é. n.]: Az építészeti-műszaki tervezők által szolgáltatott tervdokumentáció Ptk.-ban meghatározott különös kritériumai, az ebből fakadó egyedi szerződésszegési esetkörök és a kötelező szakmai felelősségbiztosítás összefüggései (megjelenés alatt).
- BRAIDWOOD, Ella (2017): Foster + Partners ‘Shocked and Disappointed’ by £3.6m Court Ruling. *Architect’s Journal*, 2017. október 26. Online: <https://bit.ly/4o26Nhj>
- DONNAQ (2018): 45 éves a Sydney-i Operaház. *Vojazs.blog.hu*, 2018. október 19. Online: https://vojazs.blog.hu/2018/10/19/sydney_operahaz_45_eves_oktober_20-a
- HAJNÓCZI J. Gyula (1997): Az építészetelmélet története. *Építés-Építészettudomány*, 26(3–4), különlenyomat.
- KNIEFFKA, Rolf et al. (2018): *Kompendium des Baurechts. Privates Baurecht und Bauprozess*. 5. kiadás. München: C. H. Beck.
- YBL Ervin (2014): *Ybl Miklós*. Budapest: Terc.
- The Sydney Opera House Books* [é. n.]. Online: <https://mhnsw.au/stories/general/the-sydney-opera-house-books/>
- Építészfórum (2017): Csúszik a Párisi Udvar Hotel átadása. *Építészfórum.hu*, 2017. december 19. Online: <http://epiteszforum.hu/csuszik-a-parisi-udvar-hotel-atadasa>

Jogsabályok

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)
2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről (Kbt.)
2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről (Ábtv.)
- 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről (Épkiv.)

- 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről (Szakgyr.)
- 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól
- 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről
- 98/2025. (V. 12.) Korm. rendelet az állami beruházások költségellenőrzésének részletes szabályairól
- 25/2024. (VIII. 8.) ÉKM rendelet az Építési Beruházási Folyamatok Rendszeréről és a Tervezői Szolgáltatások Rendszeréről, valamint az állami építési beruházások minőségbiztosításában közreműködő, 100%-ban állami tulajdonban álló gazdasági társaság kijelöléséről
- 7/2025. (III. 7.) ÉKM rendelet a költségtervezési munkafolyamatokra vonatkozó szabályokról

