

**Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégium
1/2006. (XI. 30.) számú kollégiumi ajánlása**

**A vállalkozói díj meghatározása
építési vállalkozási szerződésekben**

- I. **Kivitelezésre irányuló vállalkozási szerződések esetén a vállalkozói díj meghatározható egy összegben (fix) átalányáron vagy utólagos tételes felmérésre utalással.**
- II. **A többletmunkákon és a műszakilag szükséges munkákon kívül a kivitelező – külön megállapodás hiányában – akkor köteles elvégezni a megrendelő által a szerződés megkötése után elrendelt, illetve termódosítás folytán előálló pótmunkákat is, ha a pótmunka elrendelése nem irányul az eredetitől lényegesen eltérő, illetve új munkaeredmény előállítására, és nem teszi a kivitelező munkavégzését aránytalanul terhesebbé.**
- III. **A szerződésben kikötött átalánydíjon felül csak a pótmunkák ellenértéke számolható el.**

A műszaki szükségességből felmerülő, előre nem látható munkák ellenértéke az átalánydíjon felül kivételesen akkor érvényesíthető, ha az eset körülményeire, a munka természetére, nagyságrendjére, az átalánydíjhoz viszonyított költségvonzatára figyelemmel azzal a kivitelező az átalánydíj meghatározásakor előzetesen kellő gondosság mellett nem számolhatott.

Tételes felmérés esetén a szerződés teljesítése után a műszakilag indokolt, ténylegesen elvégzett munkák és felmerült költségek ellenértéke követelhető.
- IV. **Átalánydíjas vállalkozási szerződés esetén a befejezetlen építményért járó ellenszolgáltatást a szerződésben elvállalt teljes műszaki tartalom és a ténylegesen elért műszaki készültség egymáshoz viszonyított arányának meghatározásával, és ennek a szerződésben kikötött átalánydíjra való vetítésével kell számítani.**

I n d o k o l á s :

I. A munkaeredményért járó ellenszolgáltatás – a vállalkozói díj – a vállalkozási szerződés lényeges tartalmi kelléke. Ha a vállalkozói díjban a felek nem állapodnak meg, a vállalkozási szerződés nem jön létre, a szolgáltatás nem követelhető, illetve teljesítés esetén a szerződés létrejötte hiányának jogkövetkezményeit (jogalap nélküli gazdagodás) kell alkalmazni. A jogalkalmazás azonban a díj meghatározásának szempontjait a gyakorlathoz igazodóan, rugalmasan alakította ki. A vállalkozói díjban való megállapodás történhet többféle módon is. A díj mértékében a felek a piaci viszonyok figyelembevételével szabadon állapodhatnak meg. A vállalkozói díj meghatározott akkor, ha a szerződés pontosan tartalmazza a szolgáltatásért fizetendő pénzüli ellenszolgáltatás összegét, de ezen kívül minden más olyan esetben is, amikor a vállalkozási szerződés – akár a felek ráutaló magatartása folytán – olyan kikötést tartalmaz, amelynek folytán a díj a teljesítéskor kiszámolható. Elfogadható, ha a felek akár a teljesítéskor irányadó piaci árban, vagy

az adott szakmában szokásos díj fizetésében állapodnak meg (Legfelsőbb Bíróság GK 68. számú állásfoglalás).

Általános elv, amennyiben a felek a vállalkozói díjat a szerződés megkötésekor egyértelműen meghatározták, utóbb attól a vállalkozó nem térhet el és – a szerződés eredményes megtámadása hiányában – csak a szerződésben kikötött díjat követelheti. Általában közömbös, hogy a munkaeredmény eléréséhez szükséges költségeket, a tevékenysége nagyságrendjét helyesen mérte-e fel, ennek kockázata ugyanis a vállalkozót terheli. Főszabályként nincs arra mód, hogy a vállalkozó a szerződésben kikötött díj helyett, illetve afölött többletszolgáltatásokra hivatkozva további díjat követeljen. A vállalkozó a szerződésben meghatározott díjért mindazokat a szolgáltatásokat köteles nyújtani, amelyek a szerződésszerű teljesítéshez, a megrendelt mű rendeltetésszerű használatának biztosításához szükségesek. Ha a felvállalt munkaeredményt állítja elő, az ehhez szükséges tevékenység terjedelmétől, mennyiségi összetevőitől függetlenül az előre kikötött díj érvényesíthető. Amennyiben pedig a vállalkozó a felvállalt munkaeredményen kívül, lényegében a szerződés kereteiből kilépve a megrendelő számára más, hasznos munkaeredményt is előállít, a felek között a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kell elszámolni (Legfelsőbb Bíróság XXXII. számú Polgári Elvi Döntés).

Az építési (kivitelezési) szerződésben a felek a vállalkozói díjat általában kétféle módon határozhatják meg: egyösszegben átalánydíj formájában, vagy utólagos tételes elszámolásra utalással.

Ha a felek a díjat végleges jelleggel egyösszegben átalányáron kötik ki, akkor a szerződés teljesítése után a kikötött vállalkozói díjon felül csak a tételesen bizonyított, igazolt pótmunkák ellenértéke számolható el. Az átalánydíjon kötött kivitelezési szerződés jellegzetessége, hogy a vállalkozó az esetleg felmerülő többletmunkák kockázatát magára vállalja, ennek fedezetét rendszerint megfelelő tartalékkal („tartalékfedezet”) kalkulálja, a többletmunkák ellenértékére ezért utóbb sem tarthat igényt. A számlázott vállalkozói díj – a szerződés módosításnak minősülő pótmunkáktól eltekintve – a szerződésben kikötött díjjal egyezik meg, ezt az összeget az esetleg alacsonyabb költségekre hivatkozással sem a megrendelő nem csökkentheti (nem „kollaudálhatja”), sem pedig a vállalkozó nem számíthatja hozzá az esetleges többletmunkák költségvonzatát. A szerződésben kikötött átalánydíjtól eltérésnek csak a szerződés eredményes megtámadása esetén (például feltűnő aránytalanságra, tévedésre hivatkozással) nyílik lehetőség.

Más megítélés alá esik, amikor a vállalkozó a munkaeredmény egy részét nem teljesíti, és emiatt csökkennek a költségei. Amennyiben ugyanis a megrendelő a szerződésben rögzített munkaeredmény egy részéhez, mint vállalkozói szolgáltatáshoz nem jut hozzá, a részbeni nemteljesítés miatt az erre eső vállalkozói díjat sem kell kiegyenlítenie, és ez az átalánydíjból is levonható.

A vállalkozói díj meghatározásának másik esete, amikor a felek a szerződésben utólagos tételes elszámolásban állapodnak meg. Ilyenkor a kivitelezési szerződésben a vállalkozói díjat egyösszegben ugyan meghatározhatják, ez azonban csak tájékoztatási célokat szolgál. A felek a végleges vállalkozói díj kiszámításának a módját úgy határozzák meg, hogy a teljesítést követően a díj számlázása a leigazolt, elfogadott felmérés tételei alapján, a műszakilag indokolt munkák szerint történik. A kivitelező ebben az esetben a többletmunkákat és a pótmunkákat egyaránt érvényesíti, hiszen valamennyi, általa ténylegesen elvégzett munkatételt a felmérésben feltüntet, függetlenül azok jogi minősítésétől. A tételes felmérés esetén a ténylegesen számlázásra kerülő vállalkozói díj ezért a

szerződésben előzetesen rögzített tájékoztató díjhoz képest több és kevesebb is lehet.

A vállalkozói díj eltérő meghatározásának és számítási módjának a vállalkozót terhelő bizonyítási kötelezettség szempontjából is nagy jelentősége van. Átalánydíj esetén a kivitelezőnek azt kell bizonyítania, a megrendelő mely időpontokban, milyen jellegű pótmegrendeléseket adott, és a pótmunkák után milyen összegű többletvállalkozói díjra jogosult. Neki kell bizonyítania, hogy az eredetileg vállalt műszaki tartalomhoz képest utóbb akár kifejezetten, akár ráutaló magatartással a megrendelő olyan újabb műszaki természetű igényeket fogalmazott meg, amelyek pótmegrendelésnek minősülnek és ezért az átalánydíjon felül ellenértékük külön követelhető. A bizonyítás szempontjából rendszerint kiemelt jelentőséget kap a munkahelyen vezetett építési napló.

Az utólagos tételes felmérésre utalással meghatározott vállalkozói díj körében viszont a vállalkozónak a ténylegesen elvégzett, teljes munka mennyiségét és a beépített anyagot kell bizonyítania. Ez rendszerint úgy történik, hogy a munka elvégzése után a kivitelező felmérési naplót készít, ebben rögzíti a ténylegesen elvégzett munkatételeket és a felhasznált anyagot, a felmérési naplót a megrendelő rendelkezésére bocsátja, aki azt tételesen ellenőrzi és leigazolja (kollaudálja). A számlázás a leigazolt felmérési napló tételei alapján történhet. Amennyiben a kivitelezőnek külön felmérési naplót készítenie nem kell, a bírói gyakorlat akkor is megköveteli, hogy a teljesítésről kiállított számlához a kivitelező mellékelje azt a tételes jegyzéket, amelyből a megrendelő be tudja azonosítani az elvégzett munkák körét, és az ehhez felhasznált anyagot.

II. Az építési (kivitelezési) szerződésben a vállalkozó nem általában valamilyen építmény, hanem konkrétan, előzetesen megtervezett építmény elkészítését vállalja, a szolgáltatása a tervdokumentáció kivitelezésében áll. A tervdokumentációnak az a funkciója, hogy lerajzolja (tervrajz) és szövegesen is leírja (műszaki leírás) az építmény vagy más hasonló munkaeredmény megjelenését, külső és belső tulajdonságait és azt is, hogy a létesítményt szakmai szempontból hogyan kell megvalósítani, milyen technológiai lépéseket kell megtenni, milyen anyagokat kell beépíteni, stb. Mivel a felek az építési szerződésben a vállalkozó szolgáltatását műszaki, kiviteli tervekre utalással határozzák meg (Ptk. 390. § (3) bekezdés), a vállalkozó kötelezettségének műszaki tartalmát a szerződés részét képező terv határozza meg. A műszaki terv lényegében egyúttal a megrendelő utasítását is jelenti, ezért a kivitelezőt terheli a terv megvizsgálásának kötelezettsége, és ha a terv – vagyis a megrendelő utasítása – célszerűtlen vagy szakszerűtlen, erre a megrendelőt figyelmeztetni köteles (Ptk. 392. § (3) bekezdés). A vállalkozó kivitelezési kötelezettsége ugyan a műszaki terv megvalósítására vonatkozik, a terv felismerhető hibája miatt bekövetkező hibákért, az ezek miatt keletkező károkért a kivitelező és a tervező a megrendelővel szemben egyetemleges kártérítési felelősséggel tartozik (Legfelsőbb Bíróság GK 54. számú állásfoglalás II. pont).

Az a követelmény, hogy a kivitelezőnek a tervdokumentációban foglaltakat kell megvalósítania nem érvényesül minden esetben mechanikusan és mereven. A Ptk. 403. § (4) bekezdése értelmében: a vállalkozó köteles elvégezni a tervben szereplő, de a költségvetésből hiányzó munkákat (többletmunka), továbbá azokat a műszakilag szükséges munkákat is, amelyek nélkül a létesítmény rendeltetésszerűen nem használható.

A pótmunka fogalmát a hatályos törvényi rendelkezés nem határozza meg, a kialakult bírói gyakorlat azonban ismeri és használja.

Többletmunka esetén az eredetileg célul tűzött munkaeredmény nem változik meg, hanem a változatlan munkaeredmény az előzetesen becsülthöz képest csak többletmunka végzéssel, illetve többlet költségvonzattal valósítható meg.

Ezzel szemben pótmunka esetén a megrendelő az eredetileg célul tűzött munkaeredményt módosítja, megváltoztatja, eltérő többletigényeket fogalmaz meg, vagyis a többlet munkavégzés illetve a többletköltségek nem az eredetileg vállalt munkaeredmény, hanem a részben módosított munkaeredmény megvalósításához szükségesek. A pótmunka a megrendelő által a szerződés megkötése után pótlólag elrendelt (megrendelt) munkákat, az újfajta megrendelői igényeket jelenti, amelyek rendszerint termódosítás formájában jelennek meg. Amennyiben utóbb termódosításra, vagy a terv kiegészítésére kerül sor, amelynek következtében a vállalkozónak újabb munkarészeket is el kell végeznie, ez pótmegrendelésnek, elvégzésük pedig pótmunkának minősül.

A pótmunka elrendelése lényegében a megrendelő utasítási jogának (Ptk.392. § (1) bekezdés) gyakorlása az építési-kivitelezési szerződés körében, amely a szerződés egyoldalú módosítását eredményezi, és amely - adott esetben ráutaló magatartással – mindig kiterjed a szerződéses vállalkozói díj módosítására is.

A pótmunka elrendelésének – amely tehát a megrendelő utasítása, egyoldalú módosítása – a kivitelező a szerződés általános szabályaitól eltérően, a vállalkozás különös részi szabályai folytán köteles ugyan eleget tenni, ezért azonban a visszterhesség elvéből következően a díj mindig megilleti.

A megrendelőnek a pótmunka elrendelésére vonatkozó utasítási joga azonban nem korlátok nélküli. A kivitelező változatlanul ugyanazon létesítményt köteles megvalósítani, bár módosult műszaki tartalommal. Külön megállapodás hiányában, beleegyezése nélkül, pótmunka címen az eredetitől lényegesen eltérő, új munkaeredmény előállítására nem köteles. A Ptk. 392. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a vállalkozó a megrendelő utasítása szerint köteles eljárni, az utasítás azonban nem teheti a teljesítést terhesebbé. A rendelkezés alkalmazása az építési szerződések körében azt jelenti, hogy a kivitelező – a Ptk. 403. § (4) bekezdésében előírt többletmunkákon és műszakilag szükséges munkákon kívül – a megrendelő által a szerződés megkötése után elrendelt, illetve termódosítás folytán előálló pótmunkákat is köteles elvégezni, de csak akkor, ha az nem irányul az eredetitől lényegesen eltérő illetve új munkaeredmény előállítására, a szerződés műszaki tartalmának lényeges kiterjesztésére, és általában nem teszi a kivitelező munkavégzését aránytalanul terhesebbé. Annak természetesen nincs akadálya, hogy bármilyen terjedelmű pótmegrendelés tekintetében a felek közös megegyezéssel az építési szerződést módosítsák, a vállalkozó további munkaeredmény előállítására is vállalkozzon.

A többletmunka a pótmunkával szemben nem új vagy módosult megrendelői igény, hanem a tervdokumentáció valamely részében (tervrajz, műszaki leírás, a tervdokumentáció mellékletei) már eredetileg is szereplő, de a vállalkozói díj költségvetési számítása során nem, vagy nem kellő mértékben előirányzott munkatételt jelent, amely így utóbb költség-többlettel jár.

A vállalkozó a Ptk. 403. § (4) bekezdése folytán köteles elvégezni az ún. műszaki szükségességből felmerülő munkákat is. A műszaki szükségességből felmerülő munkákat a tervdokumentáció ugyan nem tartalmazza, de nem azért, mert a terv hibás vagy fogyatékos, vagy mert a kivitelező a terv megvizsgálásakor nem volt kellően gondos, hanem azért, mert a munka természete folytán ezeket előre látni nem lehetett (különösen vonatkozik ez például felújítási munkáknál a takart szerkezetekre). Az előre nem látható, objektív okból felmerülő munkák elvégzése

mégsem jelent eltérő munkaeredményt, hanem a műszakilag szükséges, utóbb felmerült munkák nélkül a létesítmény – a munkaeredmény – rendeltetésszerűen nem készíthető el, nem állítható elő, nem használható.

A Ptk. 403. § (4) bekezdés második fordulatában szabályozott műszaki szükségességből felmerülő munkákat a törvényi szabályozás az első fordulatban körülírt többletmunkákon kívül határozza meg. Másfelől viszont a Ptk. a pótmunka fogalmát egyáltalán nem ismeri, a tárgyi jogi szabályozás alapján a műszaki szükségességből felmerülő munkák ezért pótmunkának sem minősíthetők.

A szerződéskötéskor elvállalt műszaki tartalomhoz, a tervdokumentációban foglaltakhoz képest a kivitelező utóbb eltérő, illetve többlet munkavégzési kötelezettsége a törvényi szabályozáshoz és a kapcsolódó bírói gyakorlatához képest ténylegesen háromféle lehet:

- többletmunkának minősülhet (Ptk. 403. § (4) bekezdés első fordulat);
- műszaki szükségességből felmerülő munkák körébe tartozhat (Ptk. 403. § (4) bekezdés második fordulat);
- pótmunkának minősülhet a megrendelő pótlólagos megrendelése folytán.

A pótmunka, többletmunka, műszaki szükségességből felmerülő munka elhatárolásának és minősítésének a jelentősége azért lényeges, mert a munka természete határozza meg, hogy az előálló többletköltségek kockázata kit terhel: a vállalkozót vagy a megrendelőt.

III. Amennyiben a vállalkozási szerződésben a felek a vállalkozói díjat utólagos tételes felmérésre utalással határozták meg, a pótmunka, többletmunka, illetve műszaki szükségességből felmerülő munka megkülönböztetésének jelentősége nincs, mivel a kivitelező a szerződés teljesítése után valamennyi, műszakilag indokolt, ténylegesen elvégzett munka és felmerült költség ellenértékére jogszerűen igényt tarthat (a bírói gyakorlatból: Bírósági Döntések Tára 2002/6/89. számú, 2003/12/143. számú jogesetek).

A megkülönböztetésnek akkor van jelentősége, ha a felek a szerződésben a vállalkozói díjat átalánydíj formájában határozzák meg. Átalánydíjas építési szerződés esetében a kikötött díjon felül csak a pótmunkák ellenértéke számolható el; többletmunka miatt további díj felszámítására nincs lehetőség (az egységes bírói gyakorlatból: Legfelsőbb Bíróság EBH 2000/201.szám alatti elvi határozat, BH 1995/11/652.számú, 1996/12/651. számú, 2004/6/249. számú jogesetek, továbbá Bírósági Döntések Tára 2006/6/99. számú, 2005/6/21. számú, 2005/3/34. számú jogesetek).

Nem egyértelmű azonban, hogy a műszaki szükségességből felmerülő munkák többletköltségeinek kockázata kit terhel – a vállalkozót vagy a megrendelőt -, azaz a vállalkozó az átalánydíjon felül követelheti-e az ilyen munkák többletköltségeit.

A műszaki szükségességből felmerülő munkák a Ptk. 403. § (4) bekezdése folytán ugyan a többletmunkák körén kívül esnek, azonban – a pótmunkákhoz képest – jellegüket, természetüket tekintve mégis a többletmunkákhoz állnak közelebb.

A törvény ugyanis – a pótmunkától eltérően – a műszaki szükségességből felmerülő munkák fogalmát ismeri, szabályozza, rendszertani szempontból ugyanazon törvényhely bekezdésében, közvetlenül a többletmunkákat követően. A többletmunkával történő rokonítása a munka jellegéből, tartalmi sajátosságaiból is következik: a pótmunka elvégzésének a szerződés megkötése utáni pótlólagos megrendelői igény az oka, míg sem a többletmunkák, sem a műszaki szükségességből felmerülő munkák esetében nincs szó újabb megrendelői igényekről, hanem vagy a vállalkozó (illetve a tervező) nem mérte fel kellően az elvégzendő munkák és költségkihatásuk nagyságrendjét (többletmunka), vagy ezt a

munka objektív természetű nem tette előzetesen lehetővé (műszaki szükségességből felmerülő munkák).

A gyakorlati tapasztalatok, érvek is nyomtatékkal szólnak amellett, hogy a műszaki szükségességből felmerülő munkák kockázatát főszabályként a kivitelező vállalkozóra indokolt telepíteni.

A kivitelezési munkák piaci viszonyok között szabadárak; a Ptk. 403. § (4) bekezdésének az a rendelkezése, amely a munkák díjainak elszámolását külön jogszabályra utalja tartalmatlanná vált, ma már ilyen jogszabályok nincsenek hatályban. Az építési szerződésben a vállalkozó és a megrendelő a díjat szabadon – rendszerint a terv költségvetési számításától függetlenül, attól eltérve – alakítják ki. A kivitelezők egymástól is jelentősen eltérő árakat alkalmaznak, a tervdokumentáció költségvetési része ezért a várható vállalkozói díjat reálisan nem számíthatja ki, hanem csupán felbecsülheti. A költségvetésnek legfeljebb egyfajta tájékoztató szerepe van, a kivitelezőt megillető tényleges vállalkozói díj kialakítása, összege azonban alapvetően másfajta, piaci szempontokon alapszik. A költségvetés szerepe a kivitelezőt megillető vállalkozói díj – különösen az átalánydíj – számítása, meghatározása szempontjából jelentősen megváltozott, lecsökkent, relativizálódott, a költségvetési tételek („kiírások”) a végleges átalánydíj kialakításának csupán csak az egyik, és nem is a legfontosabb elemét, tényezőjét képezik.

Különösen ez a helyzet a tapasztalatok szerint nagyobb beruházások esetén, ahol a szerződés megkötését rendszerint versenyeztetés, közbeszerzési eljárás előzi meg. Ilyenkor a kivitelezők a munka elnyerése érdekében a vállalkozói díjat nemegyszer „alulkalkulálják”, azaz tudottan irreális számításokat végeznek. Az elnyert munka kivitelezése során azután a vállalkozó nem egyszer folyamatosan törekszik műszaki szükségességből felmerült munkák elismertetésére, ezáltal a vállalkozói díjnak a szerződésben szereplő átalánydíjnál magasabb megnövelésére. Nem elfogadható az ilyen taktikázás azért sem, mert a munkát elnyert vállalkozót a versenyeztetésen (közbeszerzésen) indult többi vállalkozóhoz képest tisztességtelen előnyhöz juttatja, a munkát ugyanis éppen azáltal nyerhette el, hogy a többiekénél alacsonyabb vállalkozói díjat jelölt meg, amit utóbb kíván ilyen úton helyretenni.

A joggyakorlatban tapasztalható jelenségek miatt is, piaci viszonyok között meglehetősen nehezen megítélhető, hogy a költségvetésben a munkatételt előirányozták-e, illetve kellő mértékben számították-e, hiszen a kivitelező a tervdokumentáció költségvetési részének előirányzott adataitól eleve eltér, és saját költségvetésait alkalmazza („átárazza”). Utóbb a saját maga által átforgalmazott költségvetést sem kezeli mereven a vállalkozói díj fix számításaként, hanem olyan kalkulált alapadatnak, amely az ajánlatának – versenyeztetés során pályázatának – a megtételéhez eligazító kiinduló támpont. Az átalánydíjon tett ajánlat esetén a költségvetés előirányzott tételei másodlagos jelentőségűvé válnak és így nem szolgálnak alapul a munka megítéléséhez.

A műszaki szükségességből felmerülő többletmunkák költségvonzata kockázatmegosztási kérdés: az előre nem látható – nem is tervezhető és így költségvetésben sem kiírható – munkatételek költségvonzatát a kikötött vállalkozói díjon felül az átalánydíj jellegére, az eredménykötelelem objektív természetére figyelemmel főszabályként a kivitelező terhére indokolt értékelni.

A felvállalt kockázatnak azonban ésszerű határvonala is meghúzható: az előre nem látható, a kivitelezési munka nagyságrendjét, egészét érintő akadályok költségvonzata az átalánydíj körébe nem vonható. A tervben nem szereplő, műszaki szükségességből felmerülő munka díja az átalánydíjon felül kivételesen akkor érvényesíthető, ha a munka felmerülésének kockázatával a kivitelező az eset

körülményeire, a munka természetére, nagyságrendjére és költségvonzatára figyelemmel a díj meghatározásakor előzetesen kellő gondosság mellett nem számolhatott (például a kivitelezés helyszíne alatti fel nem ismerhető akadályok).

A többletmunkák és pótmunkák megítéléséhez hasonló az az eset, amikor a kivitelező a költségvetésben előírná drágább anyagot használ fel, és az ebből származó különbözetet kívánja érvényesíteni. Átalánydíj mellett a szerződés módosításának hiányában a kivitelező csak a szerződésben kikötött díjra tarthat igényt, ettől akkor térhet el, ha a drágább anyag felhasználásához a megrendelő (akár ráutaló magatartással) hozzájárul, és a szerződést ennek megfelelően módosítják. A kivitelező általában többletköltségre nem tarthat igényt akkor sem, ha a drágább anyagot műszaki szükségből használta fel. A drágább anyag beépítéséből eredő árkülönbség – amennyiben az műszakilag valóban indokolt volt – az utólagos tételes felmérés esetében a vállalkozó részéről viszont természetesen követelhető.

IV. Nem ritka eset, hogy a vállalkozási szerződés – gyakran éppen a vállalkozó díjmelési törekvései miatt – nem megy teljesedésbe, hanem a kivitelező a munkaterületről levonul, vagy a megrendelő áll el a szerződéstől. Ilyenkor a megíúsult vállalkozási szerződés alapján a befejezetlen, félbemaradt építmény után járó ellenszolgáltatást a vállalkozó javára el kell számolni.

A szerződésben a vállalkozói díj meghatározásának módja ebben az esetben is meghatározó kiindulópont. Amennyiben a felek a szerződésben a vállalkozói díjat fix összegben átalányáron határozták meg (tipikusan ez a helyzet közbeszerzés esetén), a félbemaradt, befejezetlen mű ellenértékét műszaki készütség arányosan kell elszámolni. Ilyenkor nem azt kell felmérni, hogy a megíúsulásig a kivitelező milyen munkákat végzett el, mennyi anyagot épített be, és azoknak tételesen mennyi a – szakértői bizonyítás eredményeként – számítható összellenértéke, hanem azt kell szakértői bizonyítás útján meghatározni, hogy a kivitelező a megíúsulásig a vállalt munkaeredmény hány százalékos készülségi fokát valósította meg. Az így meghatározott százalékos arányt az átalánydíjra kell vetíteni.

Egyes esetekben megfigyelhető a kivitelezők olyan törekvése, hogy a versenyeztetés során a reális vállalkozói díj alá ígérnek a munka elnyerése érdekében, és így a fix összegben meghatározott átalánydíj alacsonyabb, mint felmerülő költségeik. A vállalt munkát azonban nem fejezik be, hanem egy előrehaladott készülségi fokon különböző ürüggyekkel a munkaterületről levonulnak, majd az addig elvégzett munka ellenértékét követelik. A befejezetlen építmény ellenértékeként azonban tételesen felméri az általuk végzett munkákat, beépített anyagokat, és azok összértékét követelik. Számításuk eredményeként a befejezetlen munka műszakilag számított összesítője meghaladhatja a teljesen befejezett építményre eső fix átalánydíj végösszegét. Előfordult, hogy a kivitelező az elvégzett munka fejében a félbemaradt építmény forgalmi értékét követelte. Az ilyen számítások a szerződés tartalmával ellentétesek és ezen túl visszaélésekre adnak lehetőséget. Helyesen – a bírói gyakorlatnak megfelelően (Bírósági Döntések Tára 2006/1/7. számú, Ítéltáblai Határozatok 2005/4/157. számú jogeset) - az átalánydíj jellegéből adódóan csak készülségi fokhoz igazodó arányos ellenérték követelhető.

Ha viszont a felek a vállalkozói díjat utólagos tételes felmérésre utalással határozták meg, akkor a vállalkozási szerződés megíúsulása esetén is a tételes számítási módszert kell alkalmazni. Ebben az esetben szakértői bizonyítás útján a vállalkozó által elvégzett munka tételes felépítése, a beépített anyag ellenértékének összeszámolása szükséges és a műszakilag indokolt költségösszesítő követelhető.