

A koronavírus érintheti a nagy ingatlanfejlesztési projekteket is

Az elmúlt napok eseményei alapján a koronavírus világszintű terjedése, valamint az azzal kapcsolatos kormányzati és megelőző intézkedések nagy valószínűség szerint több szektort is érzékenyen fognak érinteni.

A járvány okozta kockázatoknak különösen kiszolgáltatott lehet az építőipar, ahol már eleve hosszabb ideje kapacitáshiány és a teljesítési határidők elhúzódása figyelhető meg. A nagy irodaházak, ipari épületek, szállodák építésével kapcsolatos projektek azért lehetnek különösen kitéve veszélyeknek, mert nagy létszámú munkaerőt foglalkoztatnak, illetve a kivitelezéshez számos esetben külföldről behozott építőanyagokat, eszközöket használnak fel.

Egy nagyobb ingatlanfejlesztési projekt esetén értelemszerűen mind – a jövőbeni bérlőivel esetleg már szerződött - megrendelő, mind a kötbérfenyegetéssel és egyéb jogkövetkezményekkel szembenező kivitelező számára jelentős kockázatot jelenthet, amennyiben a járvány és a kormányzati válaszlépések miatt az építési projektet a vállalt határidőben és ütemezés szerint nem tudják befejezni, vagy azt fel kell függeszteni.

Kivitelezési (építés-szerelési) szerződés megkötésével a kivitelezőnek alapvető szerződéses kötelezettsége az épület határidőben történő, építési terveknek megfelelő felépítése, létrehozása. Amennyiben ezt nem tudja teljesíteni, akkor szerződésszegést követ el. Ebben az esetben a kivitelezési szerződésben meghatározott szankciókkal kell számolnia, lényegében függetlenül attól, hogy a teljesítés elmaradása, illetve a késedelmes teljesítés – azaz az építkezés határidőn túli befejezése – milyen okoknak tudható be. Ugyanakkor azonban egy ún. „vis maior” esemény – azaz előre nem látott kényszerítő körülmény, elháríthatatlan akadály, ami meggátolja a kivitelezőt az épület határidőben történő felépítésére vonatkozó kötelezettsége elvégzésében – fennállása esetén a kivitelező mégis mentesülhet a szerződésszegésből eredő felelősség alól.

Kivitelezési szerződésekben a vis maiort olyan kivételes eseményként, körülményként szokták meghatározni, amelynek előállása a szerződő felek akaratától független, bekövetkezésének elhárítására a felek a szerződés megkötését megelőzően nem készülhettek fel, amelyet a felek a bekövetkezés után nem kerülhettek el, illetve, amelynek bekövetkezése egyik félnek sem tulajdonítható.

Ezen vis maior fogalommal egybecseng a Polgári Törvénykönyv szerződésszegésre vonatkozó szabályozása, amely szerint mentesül a szerződésszegésért való felelősség alól, aki bizonyítja, hogy a szerződésszegését olyan, az ellenőrzési körén kívül eső, és a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, amelyet nem volt elvárható elkerülni, illetve nem volt tőle elvárható, hogy a kárt elhárítsa (6:142. §). A Polgári Törvénykönyv tehát a vis maior kifejezést nem használja, azonban a

szerződésszegésből eredő felelősség alóli mentesülés együttes feltételeinek meghatározása során lényegében azt definiálja.

A kérdés az, hogy mi tekinthető olyan, a kivitelező ellenőrzési körén kívüli körülménynek, kivételes eseménynek, ami a vis maior kritériumrendszerét kimeríti. A vis maiorra akár a szerződésekben is példaként szokták felhozni a háborús vagy terror eseményeket, természeti és nukleáris katasztrófákat, illetve – ami esetünkben a leglényegesebb – a járványos megbetegedéseket is. Ennek megfelelően tehát az az építőipari kivitelező, aki a járvány miatt az építkezést nem tudja a vállalt határidőben teljesíteni, adott esetben kellő alappal hivatkozhat vis maior eseményre.

A vis maior esemény fennállásának legfontosabb következménye, hogy a szerződésszegő fél mentesülhet a szerződésszegésből eredő következmények alól, illetve akár mentesülhet a vis maior idejére-tartamára a szerződéses kötelezettségei teljesítése alól is. Ez a gyakorlatban azt jelentheti, hogy a kivitelezőnek nem csak kötbért nem kellene fizetnie, hanem a vis maior és az amiatt fennálló akadályoztatása tényleges időtartamával a teljesítési határideje is meghosszabbodhatna.

A megrendelői oldal, tehát az ingatlanfejlesztők, beruházók számára alapvető jelentőségű kérdés, hogy a járvány (epidémia) és a kormányzati válaszlépések – mint köztudomású tények – önmagukban megalapozzák-e a kivitelező fentebb írt mentesülését. A megrendelő, egyszersmind az épület tulajdonosa és leendő hasznosítója, bérbeadója optimális esetben már a kivitelezés előtt vagy annak során bérleti szerződést köt az épület leendő bérlőivel, amelyben kötelezettséget vállal a bérleti területek vállalt határidőn belüli átadására. Amennyiben a vállalt határidőt a tulajdonos nem tudja teljesíteni, akkor magának is szerződésszegésből eredő szankciókkal kell számolnia, nem beszélve az előre betervezett bérleti díjbevételek kieséséről. Mivel ilyen módon a gazdasági célú épületek kivitelezése és hasznosítása szorosan összefügg, a kivitelezési szerződésekben kikötött magas összegű kötbérek éppen a megrendelő ilyen jellegű kockázatait hivatottak kezelni *(Amennyiben a kivitelező vis maior esemény miatt a vállalt határidőben nem tudja átadni az épületet, az akár alapot adhat a megrendelő bérleti szerződésből eredő kötelezettségei alóli mentesülésére is. Ez azonban egy összetettebb kérdés lehet, mivel ekkor nem csupán a kivitelező vis maior miatti akadályoztatását kell vizsgálni, hanem azt is, hogy a bérleti szerződés szempontjából a megrendelő által kivédhetőek voltak-e, pl. másik kivitelező szerződtetésével).*

A vis maior esemény kapcsán fontos azonban leszögezni, hogy a vállalkozó kivitelezőnek nem elég a járványra/világjárványra – mint köztudomású tényre – hivatkoznia, hanem egyúttal azt is bizonyítania kell tudnia, hogy annak hatásai a szerződéskötés időpontjában nem voltak előreláthatóak, továbbá mindent megtett, hogy a járvány következményeit elkerülje, enyhítse. A fenti feltételeknek együttesen kell teljesülniük ahhoz, hogy a kivitelező a vis maior miatt mentesüljön a szerződésszegés következményei, illetve a szerződéses kötelezettségeinek teljesítése alól. A kivitelezési

szerződésekben általában előírják azt is – de ez egyébként is elvárható – hogy a kivitelező a vis maior esemény felmerüléséről vagy akár annak veszélyéről a megrendelőt azonnal értesítse. A vállalkozótól alappal elvárható, hogy az értesítésben jelölje meg, hogy a vis maior milyen okokból, milyen módon és mértékben érintheti az ő teljesítését, milyen késedelmet okozhat, illetve milyen preventív intézkedések bevezetését tervezi. Még abban az esetben is, ha a következmények elkerülhetőnek látszanak, egy gondosan eljáró kivitelező részéről elvárható, hogy a fenyegető veszélyről és megelőző intézkedéseiről a megrendelőt tájékoztassa.

A konkrét helyzet kapcsán kijelenthető, hogy a koronavírus következményei a járvány kirobbanása előtt megkötött szerződések kapcsán nem voltak előre láthatóak, hiszen a koronavírus okozta világjárványra, illetve az azzal kapcsolatos korlátozásokra a közelmúltban nem volt példa és ennek az eseménynek a felbukkanására és annak az általánosan jó gazdasági környezetre és prosperitásra gyakorolt azonnali és drámai hatására semmi sem utalt. Ezzel összhangban tehát nagy biztonsággal kijelenthető, hogy a járvány klasszikus vis maior eseményként értékelhető.

A kivitelezőknek azonban továbbra is mindent meg kell tenniük a szerződésszerű teljesítése érdekében, és ha ez végül mégis veszélybe kerül, akkor igazolniuk kell tudni, hogy a járvány jelentősen korlátozta őket a vállalt munka elvégzésében, bizonyítaniuk kell a korlátozás mértékét, illetve azt, hogy esetleges átszervezések, egyéb szükségintézkedések útján minden tőlük telhetőt megtettek az építkezés késedelmes teljesítésének kiküszöbölése, illetve a késedelem mértékének minimalizálása érdekében. Példaként említhető, hogy a behozatali tilalommal vagy járványügyi korlátozással érintett országokból történő anyagbeszerzések helyett alternatív beszállítókat és útvonalakat kell találni. Ugyanígy, a munkaerő biztosítása és védelme érdekében a kivitelezőknek az építkezésen olyan egészségügyi intézkedéseket, szabályokat (védőöltözetek használatának elrendelése, munkavégzés módjának szabályozása) kell bevezetnie, amelyekkel mérsékelhető a járvány következménye.

A fentiek alapján a járványügyi helyzet ugyan vis maior eseményként értékelhető, azonban korántsem jelenti azt, hogy a kivitelező automatikusan mentesül a felelősség, illetve esetleges kötbérfizetési kötelezettség alól, ha a vállalási határidőket nem tudja teljesíteni. Jelen pillanatban még nem látható, hogy a koronavírusnak Magyarországon pontosan milyen mértékű negatív hatásai lesznek az építőiparra, de mind megrendelői, mind kivitelezői oldalon indokolt a lehetséges forgatókönyvekre előzetesen felkészülni. A felelősen eljáró vállalkozók ebben a helyzetben a járvány okozta kockázatok megelőzésére akciótervet, megelőzési protokollt készítenek és annak tartalmáról a megrendelőt is tájékoztatják.

A jelenlegi helyzet mindenki számára komoly kockázatot jelent, a feleknek szükséges egymással szorosabban, jóhiszeműen együttműködni, a felmerült problémákról, illetve válaszlépésekről egymást tájékoztatni, azokról folyamatosan egyeztetni.