



H-1055 Budapest, Honvéd u. 40. 3. em. Tel/Fax: +36 1 302 5697; +36 1 302 7938; +36 1 312 1103
www.bakolegal.com office@bakolegal.hu balazs@bakolegal.com

Come possiamo rendere più breve ed efficace la soluzione delle controversie edilizie?

È un luogo comune che i procedimenti giudiziali in Ungheria siano particolarmente lunghi e complicati, e sorge spesso la domanda se alla fine viene emessa una sentenza corrispondente ai fatti, alle fattispecie. Le affermazioni sopra citate ricorrono con particolare frequenza in relazione alle cause in materia di esecuzione di lavori edili.

Secondo le nostre esperienze poche persone sono al corrente del fatto che prima del contenzioso esistono vari strumenti a nostra disposizione con i quali possiamo rendere la futura causa più breve e promettente di maggior successo.

Una di queste possibilità è rivolgersi a un notaio prima del procedimento giudiziale affinché nomini un perito scelto dall'elenco dei periti giudiziali. Il vantaggio consiste fra l'altro nel fatto che la nomina è rapida, perciò in caso di esecuzione di lavori edili in corso è possibile registrare lo stato di fatto attuale dell'opera, e poi l'esecuzione può proseguire; mentre la nomina di un perito nell'ambito del procedimento giudiziale può avvenire molto più tardi, ad esecuzione terminata, quando la situazione oggetto di contenzioso non può essere ricostruita o lo può essere con difficoltà. Inoltre, i quesiti da rivolgere al perito possono essere formulati dal richiedente, mentre nell'ambito del procedimento giudiziale i quesiti possono essere solo proposti dalle parti, mentre i quesiti effettivi saranno poste dal giudice. Tra i numerosi vantaggi si rileva senz'altro che il rapporto del perito nominato dal notaio deve essere considerato dal tribunale alla stregua di una perizia effettuata da un perito nominato dal tribunale. Allo stesso tempo, il rapporto di un perito nominato solo da una delle parti – anche nell'ipotesi in cui tale perito sia inserito nell'elenco dei periti giudiziali – può essere considerato dal giudice come dichiarazione di quella parte nel contenzioso.

Un'altra possibilità per rendere più rapida e maggiormente efficace la soluzione delle controversie in materia di esecuzione di lavori edili è offerta dall'intervento dell'Organo di perizia per le verifiche di conformità (Teljesítésigazolási Szakértői Szerv, TSZSZ) presso la Camera ungherese di commercio e dell'industria (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara).

In ipotesi di intervento di quest'organo, nella maggior parte dei casi i tempi di risoluzione delle controversie tra i protagonisti della controversia in materia di esecuzione di lavori edili (committente, imprenditore edile, subappaltatore) si abbreviano e ne può sorgere un'ottimale soluzione professionale.

In quali casi possiamo rivolgerci all'Organo di perizia per le verifiche di conformità (TSZSZ)? Se, in relazione alla realizzazione di un contratto di progettazione architettonica-tecnica, di costruzione, di esecuzione,

- l'esecuzione non è stata attestata,
- si discute l'emissione della quietanza attestante l'esecuzione,
- la quietanza attestante l'esecuzione è stata emessa, ma il pagamento non si è verificato,
- si discute l'escussione delle garanzie (garanzia bancaria, ipoteca, fideiussione) tra le parti.

IL TSZSZ redige la perizia entro 30 giorni, nei casi più complessi entro 60 giorni. Qualora le parti non accettino il contenuto della perizia, è possibile intraprendere una causa di rilevanza particolare indipendentemente dal valore della causa. In pratica, si tratta di un procedimento abbreviato, anzi, in tali ipotesi, facendo riferimento al parere del TSZSZ, il tribunale può ordinare l'adempimento del petitum fino all'importo di 400 milioni di Fiorini in forma di provvedimento provvisorio, prima della decisione finale.

Considerando anche gli ulteriori vantaggi, l'intervento del TSZSZ è altamente consigliabile per chiunque operi nell'edilizia nei casi sopra indicati, perché i cd. indebitamenti a catena possono essere così prevenuti ovvero in breve tempo eliminati.

Un'ulteriore possibilità per rendere più rapida ed efficace la soluzione delle controversie in materia di esecuzione di lavori edili è quella di attribuire la competenza esclusiva all'arbitrato.

Conviene stabilire tale possibilità già alla stipula tra le parti del contratto di base, perché, nonostante sia possibile farlo anche all'insorgere della controversia, è dubitabile che le parti saranno in grado di trovare ancora un accordo per un qualsiasi motivo. In Ungheria opera solo un collegio arbitrale, presso la Camera ungherese di commercio e dell'industria. Tra i vantaggi dell'arbitrato rispetto alla via giudiziaria ordinaria (dello Stato) si annoverano, fra l'altro, i seguenti:

- il procedimento è rapido (in genere la maggior parte dei casi si conclude entro 6 mesi dall'incarico),
- ciascuna delle parti può delegare un arbitro scelto dall'elenco degli arbitri, i quali eleggono un terzo membro che presiede il collegio arbitrale,
- il lodo arbitrale costituisce decisione definitiva poiché non sussiste alcun foro di secondo grado,
- la maggior parte degli arbitri possiede non solo esperienze giudiziali, ma anche esperienze pratiche in alcuni ambiti professionali.

Budapest, il 25 marzo 2019

Studio Legale BALÁZS & KOVÁTSITS