



**DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA**  
**POLGÁRI**  
**KOLLÉGIUMÁNAK VEZETŐJE**  
4025 Debrecen, Széchenyi u. 24.  
4001 Debrecen, Pf. 661.

2010.El.II.C.54/5. szám

## **A hibás teljesítéssel kapcsolatos perek jogalkalmazási kérdései a Debreceni Ítéltábla illetékességi területén működő bíróságok gyakorlatában**

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának vezetője 2011. évben a hibás teljesítéssel kapcsolatos perek jogalkalmazási kérdéseiben rendelte el országos vizsgálat megtartását. A megadott szempontok alapján a Debreceni Ítéltábla témához kapcsolódó határozatait (körülbelül 80 darab) megvizsgáltam, továbbá felhasználtam az ítéltábla területén működő megyei bíróságok kollégiumvezetőinek hozzám eljuttatott vizsgálati anyagát.

A Ptk. eredeti szabályait módosító 1977. évi IV. törvény hatályba lépését követő évtizedek során a joggyakorlat jószerivel minden jogalkalmazási kérdésre választ adott, így a 2002. évi XXXVI. törvény által végrehajtott módosítás egyes kérdésekben szemléletbeli változást is igényelt a jogalkalmazóktól.

Megállapítható, hogy a jogalkotó neofita buzgalommal látott neki az Európai Parlament és a Tanács 1999/44/EK irányelve szövegének a Ptk-ba applikálásához. [Valószínűleg ennek tulajdonítható a Ptk. 306. § (1) bekezdésének a) pontjában szereplő „kényelmetlenség” kifejezés, mint a szavatossági kötelezettség teljesítésének egyik kritériuma, amely kétségtelenül korrekt fordítása az „*inconvenience*”<sup>1</sup> kifejezésnek, ám a magyar jogi terminológiának a legkevésbé sem felel meg, és jelentése nehezen értelmezhető. A Ptk-tervezet e helyett az „érdeksérelem” kifejezést használta az 5:145. § (2) bekezdésében.]

A Ptk-nak a hibás teljesítésre vonatkozó szabályai legutóbbi módosítása óta eltelt idő indokoltá teszi annak megvizsgálását, hogy a fogyasztóvédelmi szempontokat hangsúlyosan megjelenítő szabályrendszer mennyiben állta ki az idő próbáját, és a jogalkalmazók miként birkóztak meg az új szabályozás felvetette problémákkal.

<sup>1</sup> egyéb jelentései: alkalmatlanság, vesződés, kellemetlenség, nehézség, hátrány

Ebben jelentős segítséget nyújtott a Legfelsőbb Bíróság 1/2004. (XII.2.) PK véleménye.

A vizsgálati anyag összeállítása során mellőzöm a jogszabály-ismertetést, a közzétett eseti döntések és a kommentár idézését, és csupán azokat a konkrét jogeseteket ismertetem, amelyek jellegzetes módon kifejezik a bírói gyakorlatot, vagy a gyakorlat egységessége hiányát illusztrálják.

## I. A hibás teljesítés tényének megállapítása

### 1. A hiba ismerete

A hiba ismerete a szerződéskötés időpontjában a Ptk. hatályba lépése óta mentesíti a kötelezettet a szavatossági felelősség alól.<sup>2</sup> Az új szabályozás azonban a felelősséget arra az esetre is kizárta, ha a jogosultnak a hibát „ismernie kellett”. E kitétel is az 1999/44/EK irányelv átvétele nyomán került a hatályos jogszabályba a „*could not reasonably be unaware of*” nem teljesen szöveghű fordításával. Az eredeti szöveg jelentése, hogy nincs ésszerű magyarázata annak, hogy a jogosult nem volt ismeretében a hibának („ésszerűtlen a tájékoztatlansága”). Ezen értelmezésnek nem felel meg pontosan az „ismernie kellett” kifejezés, minthogy ez utóbbi megfogalmazásból valamiféle gondossági kötelezettségre is lehet következtetni a jogosult terhére a szerződés megkötésekor, amelynek tartalma azonban a Ptk. alapján meghatározhatatlan. A 277. § a kötelezett magatartását szabályozza, miközben a 283. § a jogosult kötelezettségeit csupán a teljesítés utáni időre szabja meg. A megkötéssel egyidejűleg teljesített szerződések esetén a jogosult megvizsgálási kötelezettsége ugyan azonnal megkezdődik, ám ennek elmulasztásához önálló szankciót a jogalkotó nem fűzött.

Az idézett megfogalmazás legalább kétfajta nyelvtani értelmezést tesz lehetővé.

Az egyik szerint a *szerződéskötés körülményeiből következően* a jogosultnak a hibát **ismernie kellett** annak ellenére, hogy az igényérvényesítés alkalmával ezt például letagadja. E nyelvtani értelmezés a Ptk. korábbi szabályának felel meg, amely szerint a kötelezett mentesülése kizárólag a hiba tényleges ismerete esetén következik be, és az EK. irányelv angol nyelvű szövege is inkább erre utal.

A másik lehetséges nyelvtani értelmezés szerint a jogosultnak a hibát **ismernie kellett volna**, ha kellő körültekintéssel jár el, és már a szerződéskötés alkalmával valamiféle gondosságot tanúsít, amelynek megközelítő tartalmát az 1/2004. PK vélemény fogalmazza meg. A nyelvtani jelentésen túlmenően azonban szükséges volna meghatározni e jogosulti kötelezettség pontosabb mibenlétét is, amely bizonytalanság a bírói gyakorlatban is mutatkozik.

Így például vitatható az az álláspont, amely a sportcipőt vásárló felperes igényét azért utasította el, mert a szerződéskötéskor nem, csupán otthon észlelte, hogy az egyik cipő sarokrészénél esztétikai hiba található, és a bíróság szerint a

<sup>2</sup> jelenleg: Ptk. 305/A. § (1) bekezdés

felperesnek alaposabban meg kellett volna vizsgálnia a cipőket, mielőtt megvásárolja azokat.<sup>3</sup>

Ugyancsak problémát vethet fel az az ítélet, amely szerint a jogosult akkor járt volna el kellő gondossággal, ha a bútorozottan megtekintett ingatlan falazatát a bútorzat mögött is megszemléli, mert ez esetben egyszerű ránézéssel meggyőződhetett volna a vizesedés fennálltáról.<sup>4</sup>

Nem tanúsított kellő gondosságot a vevő, aki a szerződés megkötése előtt nem mérte fel pontosan a megvásárolni kívánt ingatlan alapterületét, és ezért csak utóbb derült ki számára, hogy annak alapterülete kevesebb a szerződésben rögzítetténél.<sup>5</sup>

Vajon mi a cipő-vizsgálat alaposágának a mércéje, köteles-e a lakás vevője elhúzogatni a szekrényeket a faltól, illetve colostokat vinni magával a megtekintéshez, egyáltalán, köteles-e tisztában lenni a síkidomok alapterülete kiszámításának szabályaival?

Nem adott helyt a bíróság a kötelezett azon védekezésének, hogy a kádgártás céljából megrendelt és átvett áru megvizsgálására vonatkozó kötelezettségét a jogosult nem teljesítette, ez ugyanis a szállítási szerződés megkötését követő, a teljesítés megvizsgálására vonatkozó kötelezettségnek minősül, így a kötelezett akkor sem mentesülne, ha a teljesítéskor a jogosult nyomban felismeri a hibát.<sup>6</sup>

A hiba ismeretét állapította meg a bíróság abban az esetben, amikor a vevő a régi, vályogból épült, felújításra szoruló ingatlant e tulajdonságok ismeretében vásárolta meg, így az épület alapvető tulajdonságaival tisztában lévő vevő utóbb nem hivatkozhat olyan hibákra, amelyek a megvásárolt ingatlan ezen tulajdonságaival vannak összefüggésben. E jogeset kapcsolódik a használt dolog szolgáltatására irányadó szabályokhoz is.<sup>7</sup>

A hiba ismeretét, illetve ennek lehetőségét perrendszerűen kell bizonyítani, amely bizonyítékokat nem pótolhatja a pusztán logikai következtetés. Így abból a körülményből, hogy a vevő a szerződéskötés előtt szakemberrel együtt tekintette meg az ingatlant, nem következik, hogy felismerhette a vízzáró szigetelés hibáját, minthogy azt a perben is csak tüzetes szakértői vizsgálat tárta fel.<sup>8</sup>

Elutasította a bíróság a felperes keresetét, aki igényét a megvásárolt gépkocsi szakszerűtlen javításának szabad szemmel látható, laikus által is felismerhető

<sup>3</sup> Debreceni Városi Bíróság 55.P.20.256/2010/6.

<sup>4</sup> Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.21.947/2007/2.

<sup>5</sup> Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.21.296/2009/3., Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.20.964/2010/4.

<sup>6</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.038/2007/6.

<sup>7</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.496/2007/4.

<sup>8</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.41162009/4.

jeleire alapította, mondván, hogy a jogosultnak a hibát a szerződéskötéskor ismernie kellett volna.<sup>9</sup>

Ugyancsak alaptalannak bizonyult a felperes igénye, amely az adott gépkocsitípus márkaszervize, így elvárható lett volna, hogy kipróbálás után felismerje a gépjármű hibáját, amelynek mibenléte azonban az esetleírásból nem derül ki.<sup>10</sup>

Nem állapította meg a szigetelési hiba ismeretének lehetőségét a bíróság a kötelezett azon védekezésére tekintettel, hogy az ő birtoklása idején a hiba – a falazat felnedvesedése – nem volt észlelhető. Ha az eladó nem ismerte fel a hibát, a vevőtől még kevésbé volt elvárható.<sup>11</sup>

A bemutatott példákban kitűnően a jogosult számára meghatározott gondossági kötelezettség mibenléte pontosabb meghatározást igényel. Némely esetben a bíróság túlságosan szigorúan ítéli meg ezt az obskúrus kötelezettséget, és megfedkezni látszik arról a mindenekfelett álló elvről, hogy a jogosultnak joga van a hibátlan teljesítéshez. E szemlélet hátrányosabb helyzetbe hozza azokat, akik a szerződéskötéssel egyidejűleg teljesített szerződést kötnek, egyáltalán jelen vannak a szerződéskötés alkalmával, miközben a kereskedelemben egyre nagyobb teret kapnak az elektronikus úton, vagy egyéb módon, megrendeléssel, távollévők által kötött szerződések, amelyekkel kapcsolatban fel sem merül a hiba ismeretének lehetősége.

## *2. Használt dolog szolgáltatása, tájékoztatási kötelezettség*

Használt dolog szolgáltatásával kapcsolatos szavatossági ügyekben a bírói gyakorlat kiforrottak és egységesnek tekinthető. A vizsgált esetekben a bíróságok követték a Legfelsőbb Bíróság számos döntésében ajánlott szemléletet, amely szerint a használt dolog fogyatékosága csak abban az esetben minősül a szerződés hibás teljesítésének, ha a hiba nem a dolog természetes állapotából, elhasználtságából fakad, hanem azt meghaladja. Szem előtt tartották azonban azt is, hogy a szolgáltatott dolognak a rendeltetésszerű használatra alkalmasnak kell lennie, így a teljesítés hibás lehet abban az esetben is, ha egyébként a szolgáltatott dolog megfelel a korából fakadó természetes állapotának.

A hibákra vonatkozó tájékoztatási kötelezettség elmulasztása a szavatossági kötelezettségek teljesítése körében nem játszik szerepet, lévén ez utóbbiak objektív kötelezettségek. A tájékoztatás elmulasztása a kártérítési felelősség fennállta, valamint a hiba ismerete szempontjából bír jelentőséggel.

Felmerül azonban a kérdés, hogy fennáll-e a kötelezett tájékoztatási kötelezettsége olyan hibákra vonatkozóan, amelyeket a jogosultnak „ismernie kellett”.

<sup>9</sup> Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 4.Pf.21.134/2009

<sup>10</sup> Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.20.260/2010/4.

<sup>11</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.161/2007/3.

Az előző témával is összefügg az alábbi jogeset:

A régi építésű ingatlant a vevők egy alkalommal tekintették meg belülről, amikor a lakás berendezési tárgyakkal, bútorokkal volt berendezve. A szerződéskötés alkalmával tájékoztatták az eladót, hogy az ingatlant lakás céljára kívánják megvásárolni. Az ingatlan birtokbavételét követően derült ki, hogy az lényegesen rosszabb műszaki állapotban van, mint ahogy a megtekintés alkalmával feltételezték, olyannyira, hogy gazdaságosan nem javítható. Az épület valóságos állapotát nem csupán a bútorok, hanem a tapétázás is eltakarta. A bíróság álláspontja szerint az eladó elmulasztotta tájékoztatási kötelezettségüket, amikor – annak ismeretében, hogy a vevők lakás céljára vásárolják az ingatlant – nem közölték, hogy az épület 60 évnél korábban épült, szigetetlen és vályogfalazatának állapota a vizesedés miatt állandó javításra szorult. Nem fogadta el a kötelezett azon védekezését, hogy a vevő az ingatlant megtekintette, következésképpen állapotát ismernie kellett volna, és arról is tudomással bírt, hogy az épület vályogból és több évtizeddel korábban épült.<sup>12</sup>

A tájékoztatási kötelezettség elmulasztására a kártérítés körében még visszatérek.

### *3. Alkalmatlan szolgáltatás, szabványnak meg nem felelés*

A használt dolog szolgáltatásával kapcsolatban már felmerült az, hogy a felek által ismert célnak meg nem felelő szolgáltatás akkor is hibás teljesítésnek minősül, ha a dolog egyébként megfelel a korából fakadó természetes állapotának. A korábbi pontban ismertetett jogeset e szemléletre is példa. A vizsgált ítéletekben és a megyei bíróságok összeállításában nem találtam arra példát, amely eltérő gyakorlatot tükrözne.

Az 1995. évi XXVIII. törvény 6. §-ának (1) bekezdése értelmében a nemzeti szabvány alkalmazása önkéntes. Így azokat az eseteket kivéve, amikor jogszabály kötelezően előírhatja a szabványok alkalmazását, a felek elhatározásán múlik, hogy a szerződés részévé teszik-e vagy sem. Amennyiben a minőség meghatározása szabványra utalással történik, a szabványban meghatározott tulajdonságok hiánya hibás teljesítésnek minősül. Ugyanakkor hibásnak minősülhet akkor is a teljesítés, ha a felek a szabvány alkalmazását kikötötték, és a szolgáltatás annak megfelel, alkalmatlan azonban a szerződésben rögzített célra. Szabványra utalást a gazdálkodó szervezetek által kötött nagy értékű szerződésekben lehet fellelni.

A vállalkozási szerződésnek megfelelően az alperes kazánt épített a felperes számára, ahhoz azonban puffer-tartályt nem szerelt, így a felügyelet nélküli 8-12 órás üzemeléshez a kazán nem volt megfelelő. A bíróság megállapította, hogy a kazán önmagában megfelel a szabványnak, azonban a szolgáltatás természetéből fakadó célnak nem, és ezért az alperes szavatossággal tartozik.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.655/2009/3.

<sup>13</sup> Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 1.Pf.22.53062010/4.

Egy másik ügyben a felek betonacél szállításában állapodtak meg, és a termék minőségét szabványra utalással kötötték ki. A perben a bíróság szakértő igénybevételével a szabványnak való megfelelést vizsgálta, és a szakvélemény alapján arra a következtetésre jutott, hogy a teljesítés nem hibás.<sup>14</sup>

A már idézett, kád gyártására rendelt lemezek kapcsán keletkezett perben a bíróság egyaránt vizsgálta a teljesítés szabványnak megfelelését és a rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát, és a hibás teljesítésre hivatkozást nem találta alaposnak.<sup>15</sup>

#### *4. A járulékos kötelezettségek teljesítése*

A szerződés hibátlan teljesítéséhez számos járulékos szolgáltatás nyújtása is szükséges lehet. E szolgáltatások elmaradása a gyakorlat szerint akkor minősül hibás teljesítésnek, ha megakadályozza a dolog rendeltetésszerű használatát akár jogi, akár funkcionális okból. Ha sem jogszabály, sem a felek szerződése, sem a szolgáltatás evidens természete ilyen járulékos szolgáltatást nem kíván, azt utólag a jogosult sem követelheti meg. Például nem tagadhatja meg a vállalkozó díjának megfizetését azon az alapon, hogy az anyagköltség igazolására nem teljes körűen tudott számlát bemutatni. A beépített anyag mennyisége szakértői úton megállapítható volt, így a bíróság kötelezte a megrendelőt a vállalkozó díjának megfizetésére.<sup>16</sup>

Hibásan teljesített azonban az a vállalkozó, aki az általa létesített kúthoz nem szerezte be a vízjogi üzemeltetési engedélyt, és emiatt a megrendelő a kútot nem tudta üzemeltetni.<sup>17</sup>

A vállalkozó által gyártott és beszerelt víztisztító berendezés megfelelt az általános szabványoknak és jogszabályoknak, azonban beüzemelését követően nem tudta biztosítani a szerződésben előírt követelményeket. Ennek oka az volt, hogy a vállalkozó elmulasztotta a berendezés helyszínre történő adaptálását (üzembe helyezését, besabályozását).<sup>18</sup>

Hibásan teljesített az az eladó, aki a perbeli kombájnt minőségtanúsítvány nélkül értékesítette, és emiatt azt nem lehetett használatba venni.<sup>19</sup>

A díszkertet létesítő alperes elmulasztotta tájékoztatni a megrendelőt a talaj tápanyag-utánpótlásáról, továbbá az automata öntözőrendszer programjának a

<sup>14</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.467/2006/9.

<sup>15</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.038/2007/6.

<sup>16</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.641/2008/4.

<sup>17</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.437/2007/6.

<sup>18</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.45362006/8.

<sup>19</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.304/2008/8.

módosításáról, emiatt a növények egy része kipusztult. A bíróság a működtetéshez szükséges tájékoztatás elmulasztása miatt marasztalta a vállalkozót.<sup>20</sup>

### *5. A bizonyítási teher a fogyasztói szerződés esetén*

A témába vágó határozatot a Debreceni Ítéltábla gyakorlatában nem találtam. Ennek oka nyilvánvalóan az, hogy a fogyasztói szerződések tömegesen a megyei bíróság hatáskörét megalapozó pertárgyérték alatti áron kötöttek, így ilyen ügyek az ítéltáblához csak elvétve kerülnek.

A megyei bíróságok kollégiumvezetőinek vizsgálati anyaga szerint a bíróságok betartják a Ptk. 305/A. § (2) bekezdése szerinti szabályokat, és a szolgáltatás kötelezettjének teszik feladatává annak a ténynek a bizonyítását, hogy a fogyasztó által a teljesítést követő 6 hónapon belül felismert hiba a teljesítés időpontjában még nem volt meg (például: Debreceni Városi Bíróság P.22.021/2005/10., P.23.788/2007/29., P.21.107/2007/17., Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.22.414/2006/4., Miskolci Városi Bíróság 22.P.25.522/2008. számú ítéletei, stb.).

## **II. Az egyes szavatossági jogok érvényesítésével kapcsolatos jogalkalmazási kérdések**

A Ptk. 306. § (1) bekezdése az ott írt feltételek mellett egyenértékű szavatossági jognak tartja a kijavítást és a kicserélést, ezek lehetetlensége vagy eredménytelensége esetén pedig az árleszállítást és az elállást azzal, hogy jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye. A jogosult az egyik szavatossági jogról áttérhet a másikra, a bíróság azonban a felperes keresetéhez kötve van. Így, ha a jogosult olyan szavatossági igényt jelölt meg, amely nem teljesíthető, a kereset elutasításának van helye.

Az újonnan 260 000 forintért vásárolt motorkerékpár kijavítási költsége 75 000 forint. Az elsőfokú bíróság úgy döntött, hogy a hiba javíthatósága miatt a felperes elállásra nem volt jogosult, és ezért a keresetet elutasította.<sup>21</sup> (A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 1.Pf.21.259/2008/3. számú ítéletében az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, kimondva, hogy a kijavítási költség a motor értékéhez képest nagyobb költségnek számít, és ezért alappal állt el a jogosult a szerződéstől.)

A jogosult a kijavítás költségét kérte annak ellenére, hogy a kötelezett vállalta a kijavítást, ám a jogosult bizalma megrendült a kötelezett szakértelmében. Az elsőfokú bíróság a kijavítási költség helyett – jóval alacsonyabb összegű – árleszállítást ítélte meg. A másodfokú bíróság kimondta, hogy az elsőfokú bíróság

<sup>20</sup> Debreceni Városi Bíróság 55.P.23.062/2007.

<sup>21</sup> Nyírbátori Városi Bíróság P.20.329/2007.

önkényesen tért át más szavatossági jogra, ha a kijavítási költség iránti igényt nem találta alaposnak, a keresetet el kellett volna utasítania.<sup>22</sup>

### *1. Kicserélés*

Kicserélésre akkor kerülhet sor, ha a szolgáltatás fajta és mennyiség szerint meghatározott, vagy a dolog egyébként ugyanolyan másik dologgal helyettesíthető, és azzal a kötelezett rendelkezik. Nem adott helyt a keresetnek a bíróság, amely szerint a szerződés tárgya társasházi ingatlanban lévő garázs volt, és a felperes annak folyamatos beázása, rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága, továbbá a többszöri eredménytelen kijavítás után „kicserélést” kért, arra hivatkozva, hogy a társasházban további garázsok is találhatóak.<sup>23</sup>

Olyan dolog esetén, amelyet az eladója tömegesen forgalmaz (például: gépkocsi) a kicserélés akkor is szóba jöhet, ha egyébként az adott dolog egyedileg (például: alvázszám, motorszám, rendszám, stb.) meghatározott, lévén, hogy az eladó rendelkezik az eredeti dologgal egyébként minden tulajdonságában megegyező másik dologgal.

A megyei bíróságok kollégiumvezetői saját területükön nem találtak arra jogalkalmazási példát, ahol a többszöri eredménytelen javítás hatására a jogosult kicserélést kért volna.

Nyilvánvalóan nem minősült „kicserélésnek” a hibásnak bizonyult fogpótlás helyett másik alsó híd készítése, mivel ez valójában a munka újbóli elvégzését, azaz kijavítást jelentett.

Alaposnak bizonyult a kereset azonban az alábbi esetben:

A felperes az általa újonnan vásárolt gépkocsi működése közben megmagyarázhatatlan kopogó hangot hallott. Az alperes szervize több alkalommal próbálta kijavítani, azonban a hibajelenség fennmaradt. Az adott típus szakszervize nem állapította meg, hogy a jármű hibás lenne, ugyanakkor a szakértő maga is észlelte a rendellenes jelenséget, amelynek pontos okát megjelölni nem tudta, lévén, hogy a motor szétszereléséhez eszközökkel nem rendelkezett. A felperes erre tekintettel kérte a gépjármű kicserélését, és a bíróság úgy találta, hogy a szakértői vélemények mindegyike által jelentősnek minősített hibát gyári, új jármű esetén, ismétlődő sikertelen javítások után a felperes nem köteles tolerálni. A hiba pontos oka ismerete hiányának következményeit az alperesre hárította, elegendőnek ítélve, hogy az alperes a rendellenességet több ízben sikertelenül próbálta megjavítani. Úgy értékelte, hogy az alperes nem tett eleget azon bizonyítási kötelezettségének, hogy a hiba javítható volna, illetve a kicserélés a Ptk. 306. § (1) bekezdésének a) pontjában szabályozott törvényi feltételek vizsgálata mellett számára aránytalan terhet jelentene<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Karcagi Városi Bíróság P.20.560/2005/54., Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság Pf.20.486/2008/4.

<sup>23</sup> Nyíregyházi Városi Bíróság 25.P.22.869/2006.



Ugyancsak eredménytelen javítások után kérte a jogosult a gépjármű kicserélését egy ugyanolyan típusú új gépjárműre, utóbb azonban az újabb hibák jelentkezése miatt és a kiegészített szakértői vélemény alapján az elállást választotta<sup>25</sup>

## 2. Kijavítás, kijavítási költség

Szavatossági igényként meglepően kevés esetben igényli a jogosult a hiba kijavítását. Gyakran a bizalomvesztés magyarázza ezt, amely vagy az adott típusú szolgáltatás vagy a kötelezett hozzáértése tekintetében merül fel, és a bíróságok hajlandóak akceptálni e fenntartásokat. Ha mégis a kijavítást veszi igénybe a jogosult, ez rendszerint már a per megindítása előtt, vagy a per során megtörténik, és amennyiben sikeres, nem kerül sor ítélelhozatalra, amennyiben pedig sikertelen, a per más szavatossági igény – például a kijavítási költség megtérítése – iránt folyik tovább.

Kijavításra csak azt lehet kötelezni, aki erre képes. Így az ingatlan eladói nem voltak kötelezhetőek a perbeli ingatlan tetőszerkezetének kijavítására, lévén, hogy ahhoz nem értettek. Ezért a másodfokú bíróság – a felperes eredeti keresetének megfelelően – a kijavítás költségének megfizetésére kötelezte az alpereseket.<sup>26</sup>

A kijavítási költség meghatározása során a bíróságok a szakértői véleményre támaszkodnak. A piacgazdaság körülményeire figyelemmel a felek igyekeznek a szakértő által megjelölt összegnél kedvezőbb, illetve drágább ajánlatokat bemutatni a bíróságnak, ezért gondosan kell meghatározni a szakértő feladatát, az adott szakmában, az adott tájegységen belül alkalmazott átlagos költségek meghatározására felhívni, amelyet lehetőleg összehasonlító adatokkal is érdemes alátámasztani.

Helytálló az az álláspont is, amely szerint az elvégzett kijavítás költségének ellenőrzése szükséges lehet abban az esetben, ha a kötelezett azt vitatja. Adott esetben a bíróság szakértői bizonyítást rendelt el ebben a kérdésben.<sup>27</sup>

Gyakran fordul elő, hogy a kötelezett maga vállalkozik a hiba kijavítására, figyelemmel arra, hogy ez kisebb költséget jelent számára, mintha a jogosult mással végeztetné el a munkát. Amennyiben kizáró ok nem merül fel, a kötelezettnek ez az igénye támogatható, számos esetben azonban a jogosult ennek elfogadására nem kényszeríthető. Például, ha a kötelezett korábban sikertelenül próbálta meg a kijavítást, vagy ha a felek személyes kapcsolata oly mértékig megromlott, hogy tőlük a kijavítás során együttműködés nem várható.

A bíróságok alkalmazzák a GK. 47. számú állásfoglalás 2. pontjában írtakat, azaz ha a kötelezett a hiba kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja vagy nem végzi

<sup>24</sup> Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 9.P.22.101/2006/28., Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.243/2008/6.

<sup>25</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.019/2007/6.

<sup>26</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.169/2010/8.

<sup>27</sup> Miskolci Városi Bíróság 4.P.20.891/2006/80.

el, a jogosult a hiba kijavításának várható költségét akkor is követelheti, ha a kijavítás még nem történt meg.<sup>28</sup>

Vegyes megoldást alkalmazott a bíróság abban az ügyben, amelynek tárgya az aljzatburkolat hibája volt. A per alatt, a szakértői vélemény elkészülte után a vállalkozó javítást végzett. A vita ezek után arról folyt, hogy a szakértő által javasolt javítási költség csökkenthető-e és mennyivel, miután a kijavítást követően is maradtak hibák. A bíróság az árleszállítás összegéből levonta a kijavítással megszüntetett hibákra eső összeget, mert a díjleszállítás 70 %-ának megfelelő mértékű hiba kijavításra került. Rámutatott a bíróság, hogy nincs akadálya annak, hogy a jogosult több szavatossági jogot együttesen érvényesítsen, ha a szolgáltatás értékegyensúlya ezzel állítható helyre<sup>29</sup>

A baleset következtében súlyosan megrongálódott gépkocsi megjavítását a vállalkozó a szakszerviz ajánlatához képest kedvező áron vállalta. A munka elvégzését követően néhány jelentéktelen hibára derült még fény, amelyek kijavítását a vállalkozó az eredeti díj ellenében rövid időn belül vállalta. A jogosult semmi olyan ésszerű okot nem jelölt meg (beleértve a kényelmetlenséget), amely miatt a kötelezett ajánlatát visszautasíthatta volna, ezért a bíróság azt állapította meg, hogy a jogosult nem teljesíthető szavatossági igényt (elállás) jelölt meg.<sup>30</sup>

### 3. Árleszállítás

Nem tekinthető árleszállításnak, ha a kötelezett a szolgáltatást csak részben nyújtja, és ezért az ellenszolgáltatásnak is csak arányos része illeti meg.

Az árleszállítás során a felek között kikötött árat (díjat) kell alapul venni, minthogy nem azonos jogintézményről van szó, mint a kijavítás költsége vagy a kártérítésként megítélt értékcsökkenés esetén.

Például: a lakóházba beszerelt lépcső hibáinak javítása után sem érte el az első osztályú minőséget, csupán annak 70 %-át. A bíróság az árleszállítás alapján nem az igényérvényesítéskor szokásos árakból, forgalmi értékéből, hanem a felek által a szerződésben meghatározott ellenszolgáltatásból indult ki, és az „értékcsökkenés” mértékét a hibátlan teljesítés esetén megállapítható érték 30 %-ában állapította meg. (Az „értékcsökkenés” kifejezés ebben az esetben vélhetően pontatlan fogalmazás.)<sup>31</sup>

A megyei kollégiumvezetők vizsgálati anyaga szerint e szempontokat a bíróságok következetesen alkalmazzák.<sup>32</sup> Más tapasztalat szerint azonban az árleszállítás intézményét kiterjesztett értelemben használja a bírói gyakorlat, és az az ellenszolgáltatás mindenféle csökkentését jelenti. Végző soron akkor is sor

<sup>28</sup> például: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.20.654/2006/2.

<sup>29</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.753/2009/8.

<sup>30</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.211/2010/4.

<sup>31</sup> Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.21.307/2008/5.

<sup>32</sup> például: Hajdú-Bihar Megyei Polgári Kollégium

kerülhet árleszállításra, ha mind a két fél dolgot szolgáltat, például ingatlanok cseréje esetén az árleszállítás úgy történik, hogy az *értékcsökkenést* pénzben kell kiegyenlíteni.<sup>33</sup>

Amennyiben a vállalkozói díj az anyagköltséget is tartalmazza, az árleszállítás alkalmával a szerződésben foglalt teljes díj képezi az árleszállítás alapját, azaz az anyagköltségre eső díjrészlet is, arra figyelemmel, hogy a felhasznált anyag tönkrement.<sup>34</sup>

Vitatható az az álláspont, amely szerint, ha a hiba kijavítása után is értékcsökkenés mutatkozik, úgy kell a díjleszállítás összegét megállapítani, hogy abban az értékcsökkenés megtérüljön, figyelemmel arra, hogy az értékcsökkenés megfizetése nem tartozik a szavatossági jogok közé.<sup>35</sup>

Figyelemmel kell lenni arra is, hogy az árleszállítás a második körben követelhető igény, és csak akkor illeti meg a jogosultat, ha kijavítást nem követelhet, vagy ha a kötelezett azt megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el.<sup>36</sup>

Sajátos helyzetet teremt az a körülmény, ha a kötelezett felszámolás alá kerül. A bírói gyakorlat ebben az esetben különbséget tesz a pénzfizetéssel járó szavatossági jogok, illetve a természetben teljesítendő szavatossági jogok között. Az előbbi esetben a bíróság hangsúlyozta, hogy az időközben felszámolás alá került kötelezettel szembeni igény érvényesítése során tekintettel kell lenni a Csódtv. speciális rendelkezéseire is. Így az igény érvényesítésének feltétele, hogy a jogosult a felszámolási eljárásban hitelezőként nyilvántartásba vétesse magát. Amennyiben ezt elmulasztja, és a felszámolási eljárásban egyezség születik, a jogosult követelése természetes obligációvá válik, és ezért bíróság előtt nem érvényesíthető. Ugyanakkor a Csódtv. 38. § (3) bekezdésére tekintettel a természetbeni szavatossági igények az általános hatáskörű bíróság előtt érvényesíthetők.<sup>37</sup>

#### 4. Elállás

Az elállást a törvény csak a kijavítás és kicserélés eredménytelensége, illetve lehetetlensége esetén teszi lehetővé azzal a megszorítással, hogy jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye. Tapasztalatom szerint ennek ellenére a jogosultak szívesen jelölik meg ezt a szavatossági igényt akkor is, ha a hiba jelentéktelen, vagy egyéb szavatossági jog gyakorlásával is orvosolható. Ilyen esetekben, ha a jogosult ragaszkodik az elálláshoz, a bíróság a keresetet elutasítja.

<sup>33</sup> Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság Polgári-Közigazgatási Kollégium

<sup>34</sup> Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Gf.40.087/2006., Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.21.641/2006/4.

<sup>35</sup> Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Gf.40.159/2008/4.

<sup>36</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.211/2010/4.

<sup>37</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.458/2009/3.

Előfordul, hogy a szerződés megkötésének időpontját sem a felek, sem a bíróság nem veszi figyelembe az alkalmazandó anyagi jog szempontjából, és a 2003. július 1. napja előtt kötött szerződések esetén a hiba jelentőségét, az azt követően kötött szerződések esetén pedig az érdekmúlást vizsgálják. Az idő múlásával értelemszerűen a Ptk. korábbi szabályainak alkalmazására már nem fog sor kerülni.

Ha a kötelezett a hibát önként kijavította, a jogosult további szavatossági igénnyel, így elállási joggal nem rendelkezik. Az ingatlan megosztásához szükséges vázrajz ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésre nem volt alkalmas, a földmérő azonban a hibát kijavította. Ezért a bíróság a vállalkozói díj visszafizetésére irányuló felperesi igényt elutasította.<sup>38</sup>

Meghaladja a szavatosság körét az alábbi esetben alkalmazott megoldás:

A vállalkozó cserépkályhát épített a jogosultnak, ám annak csempéi érdesek, karcosak, repedezettek voltak, a fugák kihulltak, a samott téglák közötti kötőanyag úgyszintén. A szakértő ugyanakkor azt is megállapította, hogy a jogosult nem rendeltetésszerűen üzemelte be a kályhát, a szárító fűtésre vonatkozó előírásokat nem tartotta be, túlfűtötte a kályhát, emellett rongálás jelei is felfedezhetőek voltak. Az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság részben megváltoztatta, jogszerűnek minősítette a jogosult elállását, ám „közrehatást” megállapítva, csupán a vállalkozói díj 50 %-a visszafizetésére kötelezte a vállalkozót. Tartalmában a bíróság valójában árleszállítást alkalmazott, bár a kereset nem erre, hanem elállásra irányult.<sup>39</sup>

A kötelezett a jogosult gázkazánjában vezérlőpanelt cserélt, ennek következtében azonban a kazán hibája nem hárult el. A kötelezett javítást is végzett, ennek a tényét azonban tagadta. A jogosult más szerelővel is próbálta a hibát megjavíttatni, azonban az sem vezetett eredményre. Mivel az eredeti vezérlőpanelt beépítő kötelezett kijavítást nem vállalt, sőt a már elvégzett sikertelen javítást is tagadta, a bíróság helyt adott az elállásra irányuló keresetnek.<sup>40</sup>

A kötelezett ugyan vállalta a hiba (amely abban állt, hogy a prospektuson látható ábrához képest eltérő megjelenéssel készítette el az ingatlan bejárati ajtaját) kijavítását, ám a kijavítást négyszeri felszólítás és hosszabb várakozás ellenére sem kezdte meg, a bíróság ezt úgy értékelte, hogy a kötelezett a kijavítást nem is vállalta, nyilatkozata ellenére. A kötelezett e magatartása miatt nem értékelte a javára azt a körülményt sem, hogy a teljesítés és a bírósági eljárás megindítása között meglehetősen hosszú idő telt el, ezért a jogosult elállhatott a szerződéstől.<sup>41</sup>

<sup>38</sup> Nyíregyházi Városi Bíróság 5.P.23.230/2010., Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2.Pf.20.929/2011.

<sup>39</sup> Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2.Pf.22.201/2010/3.

<sup>40</sup> Debreceni Városi Bíróság P.20.603/2006.

<sup>41</sup> Debreceni Városi Bíróság 55.P.21.107/2007.

Kisebb súlyú, ám sorozatosan megismétlődő, a rendeltetésszerű használatot gátló hiba esetében is lehetséges az elállás, jóllehet a kötelezett a hibát minden alkalommal megjavította.<sup>42</sup>

Ha a jogosult elfogadja a kijavítást, noha az az előzetes tájékoztatás szerint több hét időtartamot igényelt, miáltal sérül a jogosultnak a dolog használatához fűződő érdeke, a jelentős javítás elvégzése után – e körülményekre hivatkozva – már alappal nem állhat el a szerződéstől.<sup>43</sup>

A kötelezett hibásan végezte el a bútorok felújítását. A hiba ugyan javítható, ám ehhez gyakorlatilag a munka újbóli elvégzése volna szükséges. A bíróság szerint nem volt elvárható a felperestől, hogy a munka ismételt elvégzésére az egyszer már kudarcot vallott alperesnek adjon lehetőséget, és alaposnak találta az elállásra irányuló igényét.<sup>44</sup>

Nem találta megalapozottnak a bíróság a felperes elállását, aki a garanciális idő alatt többször javíttatta a kötelezettel a gépjármű hibáit. A kötelezett minden alkalommal eleget tett javítási kötelezettségének, és mind a szerződés megkötésekor, mind a szakértői vizsgálat alkalmával a gépjármű hibátlannak bizonyult. Így a jótállási idő leteltét követően a felperes nem jelölt meg olyan hibát, amely az igényét megalapozza, a korábbi gyakori javítások pedig, miután azokat elfogadta, már nem megfelelő hivatkozási alap az elállási jog gyakorlására.<sup>45</sup>

Eshetőleges keresetet terjesztett elő a felperes abban a perben, amely társasházi lakás adásvétele talaján keletkezett. A birtokba vételt követően, a teljes vételár kifizetését megelőzően a vevő beázást észlelt, és ezért határidőt, majd póthatáridőt tűzött az eladónak a hiba kijavítására. Miután e határidőt az eladó elmulasztotta, a 300. § (2) bekezdésére hivatkozva elállt a szerződéstől. Másodlagosan a hibás teljesítésre hivatkozva kívánt elállni a szerződéstől, jóllehet álláspontja szerint az már a késedelemre alapított elállás bejelentésekor megszűnt. Az elsőfokú bíróság az elsődleges keresetet azon az alapon utasította el, hogy a jogosult a vételár-hátralék megfizetésével maga is késedelembe esett, ez pedig kizárta a kötelezett egyidejű késedelmét. Helyt adott ugyanakkor a másodlagos keresetnek, miután kiderült, hogy a perbe beavatkozó társasház az egész födémszerkezet megjavítására – amely a közös tulajdonhoz tartozik – nem vállalkozik, az eladó pedig maga sem kívánja a teljes körű javítás elvégeztetését. Miután a hiba rövid időn belül a jogosult érdekeinek sérelme nélkül nem javítható, a jogosult jogszerűen gyakorolta elállási jogát. A másodfokú bíróság az elsődlegesen előterjesztett keresetet elutasító ítéleti rendelkezés okfejtésével fellebbezés hiányában nem foglalkozhatott, egyébként pedig helyben hagyta az elsőfokú ítéletet, és kifejtette, hogy az elállás egyoldalú, a másik félhez címzett, jogcímhez nem kötött jognyilatkozat. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy a perindításnak a beázás miatti hibás teljesítés volt az oka (tehát nem a késedelem),

<sup>42</sup> Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.20.531/2006/2.

<sup>43</sup> Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.21.048/2009/3.

<sup>44</sup> Szolnoki Városi Bíróság 8.P.21.597/2009/12.

<sup>45</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.491/2010/7.

és az eladó nem vállalta a szakértői véleményben javasolt kijavítási költség viselését.<sup>46</sup>

Vállalkozási szerződésnek minősítette a bíróság azt a megállapodást, amelynek keretében a felperes települések környezetvédelmi programjának elkészítését vállalta. A szakhatósági vélemények szerint a programoknak hibái, hiányosságai voltak, ám azok javíthatóak, és a kötelezett ezt vállalta is. A bíróság szerint a jogosult jogszerű magatartása az lett volna, ha megfelelő határidőt tűz a kötelezetteknek a hibák, hiányosságok kiküszöbölésére, egyéb szavatossági jogot, például elállást, pedig csak a kitűzött határidő eredménytelen lejárta után gyakorolhatott volna.<sup>47</sup>

Nem találta jogszerűnek a bíróság az alperes elállását a teljesedésbe ment építési szerződéstől, mert a jogosult a készre jelentés hiányában is birtokba vette az épületet, és ezt követően éveken keresztül a rendeltetésének megfelelő célra (disco) használta, azt folyamatosan üzemeltette, miáltal olyan irreverzibilis jogviszony keletkezett, amely miatt a nem osztható szolgáltatás részleges teljesítése esetében sincs helye az alperes által igényelt, visszaható hatályú felbontást eredményező elállásnak.<sup>48</sup>

A fenti példák megfelelően illusztrálják, hogy a bíróságok jellemzően egységesen értelmezik az elállási jog gyakorlásának feltételeit, alkalmazzák a szavatossági jogok gyakorlásának sorrendjét, és még a „kényelmetlenség” fogalmával is – azonosítva az érdeksérelem fogalmával – megbirkóznak. Súlyt helyeznek arra, hogy az elállás, mint legsúlyosabb jogkövetkezmény csak akkor kerüljön alkalmazásra, ha más szavatossági jog nem jöhet szóba, illetve annak követelése nem várható el a jogosulttól.

##### *5. A vállalkozói díj egy részének visszatartása*

A 306. § (4) bekezdésében foglalt azon szabály alkalmazása, hogy a jogosult a kijavításig vagy kicserélésig az ellenszolgáltatás arányos részét visszatarthatja, nagyon ritkán fordul elő. A gyakorlatban a jogosult a vélt vagy valós hibákra hivatkozva nem fizeti meg az ellenszolgáltatást (vállalkozói díjat), vagy annak utolsó részletét, és az ellene indított perben a hibás teljesítésre kifogásként hivatkozik. Ilyenkor a jogosult a legkevésbé sincs tekintettel a visszatartott ellenszolgáltatás arányosságára, és a perben ez a szempont önálló elbírálást már nem is igényel, hanem a jogosult ellen az ellenszolgáltatás (vállalkozói díj) megfizetése iránt indított perben a szavatossági jog, mint kifogás kerül elbírálásra.

A megyei bíróságok kollégiumvezetője által összeállított anyagban kevés példát lehet fellelni. Ezek sem a felvetett kérdéshez tartoznak, hanem a vállalkozás részbeni elvégzésével vannak összefüggésben, és az arányos rész az el nem végzett munkára eső díjrészlet megállapítására irányul, ezért ezeket nem idézem.

<sup>46</sup> Békés Megyei Bíróság 9.P.20.024/2007/39., Debreceni Ítéltábla Pf.I.20.201/2008/10.

<sup>47</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.140/2007/11.

<sup>48</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.271/2007/3.

A nagy értékű vállalkozási szerződések megkötése során azonban a felek gyakran gondolnak az esetleges szavatossági igények kielégítésének fedezetére. A szerződésekben e célból az ellenszolgáltatás egy bizonyos részét visszatartják, noha sem a teljesítési hiba, sem annak mértéke ekkor még nem prognosztizálható.

A felek megállapodása értelmében a megrendelő a vállalkozói díj 5 %-ának visszatartására volt jogosult a beruházás műszaki átadás-átvételi eljárásának várható lezárásáig. A vállalkozó azonban a határidő letelte előtt elkészítette a végszámlát, amely tartalmazta a visszatartott összeget is. Miután ezt a megrendelő nem egyenlítette ki, fizetéseképtelenség miatt felszámolási eljárást kezdeményezett a vállalkozó, a bíróság azonban kérelmét elutasította a követelés esedékességének hiánya miatt.<sup>49</sup>

Ugyancsak szerződésben kötötték ki a felek a nettó vállalkozói díj 5 %-os mértékének megfelelő összeg visszatartását a garanciális időszak alatt felmerülő hibák kijavításának biztosítása érdekében. A felek azonban szabályszerű átadás-átvételi eljárást nem folytattak le, utóbb felülvizsgálati eljárást sem tartottak, és a jogosult a teljesítést ráutaló magatartással elfogadta. Szavatossági igény hiányában ezért a jó teljesítési garancia általános jellege megszűnt, és ezen összeg felett a megrendelő már nem rendelkezhetett. Ezért a bíróság a visszatartott összeg kifizetésére kötelezte az alperest.<sup>50</sup>

Olyan jogesetet azonban nem találtam, amelynek tárgya kizárólag az ellenszolgáltatás visszatartható részének bírósági megállapítása lett volna.

### **III. Igényérvényesítési határidők**

A megadott szempontok túlnyomó részt az elévülési határidők nyugvásáról szólnak, és miután a konkrét tényállásokban gyakori az átfedés, ezért a témakörben tapasztaltakat a szempontok külön taglalása nélkül összegeztem. Általában megállapítható, hogy ha a felek nem is, ám a bíróságok az iránymutató bírói gyakorlatot egységesen és helyesen alkalmazzák. E szerint az elévülési határidő a hiba felismeréséig nyugszik. A felismerésnek nem csupán a hibajelenségre kell kiterjednie, hanem a hiba okára. Ha azonban erre fény derül, és a 6 hónapos elévülési határidő letelt, az igényt érvényesíteni kell 3 hónapon belül, függetlenül attól, hogy a jogvesztő határidő még nem telt el.

Számos jogalkalmazási kérdésben foglalt állást a bíróság az alábbi esetben: Az épület 1990-ben épült, a felperes a második tulajdonosától 2003-ban vásárolta meg. 2006-ban az alagsorba több ízben betört a talajvíz, amit a felperesek a

<sup>49</sup> Debreceni Ítéltábla Fpkf.III.30.449/2010/2.

<sup>50</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.098/2010/6.

jogvesztő határidő letelte előtt felszólító levélben közöltek az alperesi eladókkal. Az előzetes bizonyítás során készült szakértői vélemény 2007. január 15-i átvételekor derült ki, hogy a hiba oka a víznyomás elleni szigetelés elkészítésének hiánya. A felperesek ezt követően 2007. november 26-án érvényesítették bíróság előtt szavatossági igényüket. Az alperesi elévülési kifogással kapcsolatban arra hivatkoztak, hogy a talajvíz és talajnedvesség elleni szigetelések kötelező alkalmassági ideje 10 év, így számukra 1 év határidő állt rendelkezésre az igény érvényesítésére. Az elsőfokú bíróság elutasította a felperesek keresetét. Rámutatott arra, hogy a jogvesztő határidőn belül a jogosult csak a teljesítés időpontjától számított 6 hónapos elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági jogait. Az első vízbetörés alkalmával a kötelezett felszólítása az elévülést megszakította. A szakértői vélemény ismeretében azonban 3 hónapon belül érvényesítenie kellett volna igényét, ennek elmulasztása következtében az elévült. A kötelező alkalmassági idő természetével kapcsolatban pedig kifejtette, hogy miután a szigetelés nem készült el, annak alkalmassága fogalmilag nem vizsgálható.

A másodfokú bíróság annak hangsúlyozása mellett, hogy a kötelező alkalmassági idő a mű elkészültéhez kapcsolódik, és a dolog újabb átruházása alkalmával nem kezdődik újra, az elsőfokú ítéletet lényegében helyes indokai alapján helybenhagyta.<sup>51</sup>

A 2003. július 1. napja előtt kötött adásvételi szerződés kapcsán érvényesített szavatossági igények elbírálása során a bíróság különbséget tett azon hibák között, amelyek a szerződéskötés alkalmával is felismerhetőek voltak, és azon hibák között, amelyek kizárólag a perben kirendelt szakértő véleménye alapján váltak ismertté. Az előbbi hibák tekintetében megállapította az elévülés bekövetkezését, az utóbbiak esetén azonban úgy határozott, hogy az elévülés a szakértői vélemény megismeréséig nyugodott.<sup>52</sup>

Gyakran a felperes is felismeri, hogy szavatossági igénye érvényesítésével elkészt, és követelése jogcímeiként eleve a kártérítést jelöl meg.<sup>53</sup>

A teljesítés időpontjának meghatározása jelentette az egyik eldöntendő kérdést abban az ügyben, amelyben a kötelezett 2007 augusztusában a munkaterületről levonult. A bíróság szerint a munka teljesítésének egyes joghatásai formális átadás-átvétel hiányában is megállapíthatóak, ha a megrendelő ténylegesen birtokba vette a művet, a vállalkozó pedig a helyszínről levonult. Adott esetben azonban, mivel az augusztusi munkabefejezés után a felek szeptember 13-ára tűzték ki a helyszíni szemle időpontját, ez utóbbi időpontot vette alapul a bíróság, mint a szerződés teljesítésének időpontját. Ehhez képest a felperes 2008. február 20-án írásban közölte szavatossági igényét az alperessel, amely az elévülést

<sup>51</sup> Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 9.P.21.816/2007/46., Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.526/2009/6.

<sup>52</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.690/2008/4.

<sup>53</sup> például: Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 15.P.21.678/2003/94.



megszakította. Az ettől számítottan pedig határidőn, azaz 6 hónapon belül érvényesítette a jogosult a bíróság előtt az igényét.<sup>54</sup>

Az elévülés nyugvásának egy sajátos esete volt az, amikor a felperes az I. rendű alperes autókereskedésben vásárolt személygépkocsi hibájával kapcsolatban érvényesített szavatossági igényt, amely jogviszony hiányára tekintettel kérte a kereset elutasítását. Megjelölte a II. rendű alperest, a gépkocsi korábbi tulajdonosát, akit a felperes ezután haladéktalanul perbe vont. A bíróság álláspontja szerint, amíg az I. rendű alperes a II. rendű alperes személyét nem jelölte meg, az elévülés nyugodott.<sup>55</sup>

Nem állapította meg az elévülés nyugvását a bíróság abban az esetben, amikor a jogosult a falazat és a burkolat repedésére, a vakolat felpúposodására, mint hibajelenségekre alapított azon indokkal, hogy ezen hibák ismerete a szavatossági igényérvényesítéshez elegendő, nem szükséges az, hogy a hiba okával „szakvéleményi szinten” a vevő tisztában legyen.<sup>56</sup>

Vitatható álláspontot fejtett ki a bíróság abban a határozatában, amelyben úgy foglalt állást, hogy az elévülés nyugvását eredményezi az is, ha a felek között tárgyalások folynak, és még esély mutatkozik arra, hogy jogvitájukat peren kívül rendezik. Ezért – noha a jogvesztő határidő letelt – kellékszavatossági, elévülési jellegű igényét a tárgyalások megghiúsulását követően is érvényesíthette a jogosult.<sup>57</sup>

Megjegyzendő, hogy az összeállítást készítő kollégiumvezető is akként kommentálta ezt a jogesetet, hogy az I. számú Polgári-Gazdasági Elvi Döntés és az 1/2004. PK Vélemény között mutatkozó ellentmondás feloldására a Véleményben kifejtett álláspont alkalmas, azaz a jogvesztő határidő után az igényérvényesítés lehetősége kizárt.

A felperesek 2005 májusában vásárolták a szigeteletlen vályogfalú épületet, amelynek újrafestése után tapasztalták, hogy annak vizesedése, penészesedése ősszel újra kezdődött. Szavatossági igényüket 2006 márciusában jelentették be az alperesnek. A megyei bíróság – az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva – a keresetet elutasította az alperes elévülési kifogást alaposnak találva. Rámutatott, hogy 2005 őszéig ugyan nem ismerhették fel a felperesek a hibát, ekkor azonban az igényérvényesítésre nyitva álló határidőből még 4 hónap volt hátra, amelynek elmulasztása miatt bekövetkezett az elévülés.<sup>58</sup>

A nyugvás megszűnésével kapcsolatban eltérő álláspont is létezik. Egy ügyben a bíróság kifejtette, hogy az igényérvényesítés akadályának, azaz menthető oknak

<sup>54</sup> Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság P.21.028/2008.

<sup>55</sup> Debreceni Városi Bíróság P.22.568/2006.

<sup>56</sup> Debreceni Városi Bíróság P.22.395/2008.

<sup>57</sup> Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Gf.40.127/2006/3.

<sup>58</sup> Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.20.185/2006/3., Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.21.571/2006/4.

csak az tekinthető, ha a hiba nem volt felismerhető. Ezért a hiba első jelentkezésével a menthető ok megszűnik, és nem akadályozza az igényérvényesítést, ha a jogosult nem ismeri a hiba okát.<sup>59</sup> Ezen álláspont azért vitatható, mert ha a jogosult csupán a hibajelenséggel van tisztában, annak okával azonban nem, nincs abban a helyzetben, hogy megjelölje adekvát szavatossági igényét. Lehetséges, hogy a hiba csekély javítással kiküszöbölhető, ám az is, hogy súlyos, nem javítható hiba miatt elállásnak lehet helye. Kétségtelen, hogy a törvény lehetővé teszi, hogy a jogosult a választott szavatossági jogáról másra térjen át, az ezzel okozott kár megtérítését azonban csak akkor kerülheti el, ha bizonyítja, hogy az áttérés indokolt volt, vagy azt a kötelezett magatartása idézte elő. Véleményem szerint a jogosult kötelezettsége a hibajelenség haladéktalan közlése, a konkrét szavatossági igényét azonban csak a hiba tényleges ismeretében, azaz a hiba okának megállapítása után terjesztheti elő az esetleges kártérítés kockázata nélkül.

Itt is hangsúlyozni kell, hogy az esetek jelentős részében a jogosultak az ellenük az ellenszolgáltatás megfizetése iránt indított perben kifogásként érvényesítik szavatossági igényeiket (gyakran időhúzási szándékkal), amely esetekben az elévülési határidők elmulasztása jelentőséggel nem bír.

#### **IV. Hibás teljesítésből eredő kártérítési igények**

##### *1. Szavatossági jog, kártérítési igény*

A bírói gyakorlat nem látja akadályát annak, hogy a jogosult a szavatossági határidők elmulasztása esetén jogait azonos tartalommal, mint kártérítési igényt érvényesítse. Egyrészt hangsúlyozni kell, hogy a két jogcím mögött lévő jogalap nem teljesen azonos. A kártérítésre kötelezett ugyanis kimentheti magát, ha bizonyítja, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Másrészt a szavatossági határidőt elmulasztó jogosult eleve hátrányosabb helyzetbe kerül azzal, hogy az objektív igényérvényesítés lehetőségét elmulasztotta, és indokolatlan őt további hátránnyal sújtani csak azért, mert az őt nem vitásan ért hátrányt rögzösebb úton kénytelen kompenzálni. Ha a jogosultat a szerződésszegéssel kár érte, a kártérítést ugyanúgy követelheti, mint az, aki szerződésen kívül szenvedett kárt – a kár mibenlététől függetlenül.

Megfigyelhető egy olyan törekvés is, hogy a jogosult az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésben legalább alternatív keresetként kártérítési igényt is előterjeszt. A jogalap különbözősége miatt azonban ez a kereset meg nem engedett megváltoztatásának minősül.

Már a szerződés típusát illetően is vita volt a felek között abban a perben, amelynek tényállása szerint az alperes saját személyében általán-áron vállalta a

<sup>59</sup> Szolnoki Városi Bíróság P.22.682/2007/21.

felperes lakóépületének felépítését. A felperes megállapodásukat vállalkozási szerződésnek minősítette, míg az alperes azzal védekezett, hogy ő csupán szervezési feladatokat látott el, de valójában a tényleges kivitelezést végzőkkel a felperes állapodott meg. Ezért a hibás teljesítésből fakadó kártérítési igényét a felperes a vele közvetlenül szerződő személyekkel szemben érvényesítheti. A tényállás felderítése során az alperes védekezése megdőlt, és a bíróság a felek szóbeli megállapodását vállalkozási szerződésnek minősítette, amelyet az alperes hibásan teljesített. A felperes ugyanazt az igényét – a kijavítás költségét – szavatossági igényként is, valamint kártérítés jogcímén is előterjesztette. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 305., 306., 310. és 339. §-aira utalással úgy találta, hogy a felperes a kijavítási költséget akár szavatossági igényként, akár kártérítés jogcímén alappal követelheti az alperestől.

A másodfokú bíróság csupán annyiban helyesbítette az indokolást, hogy a felperes által felsorolt hibák közül megjelölte azokat, amelyeket szavatosság címén érvényesíthet a felperes, és azokat, amelyeket – a határidő elmulasztása miatt – kártérítésként. Ez utóbbi hibák esetén azonban megállapítható volt, hogy a felperest kár érte az alperes magatartásának következtében, és felróhatóságát kimenteni nem tudta.<sup>60</sup>

Önmagában a szavatossági jogok érvényesítésének elmulasztása nem zárja ki a kártérítési igény előterjesztését. Így a bíróság nem fogadta el az alperes azon védekezését, hogy miután a felperes szavatossági igényt (kijavítást vagy áruszállítást) nem érvényesített, ezért kárigénnyel sem élhet.<sup>61</sup>

Felmerül az a kérdés, hogy miként értelmezendő a kártérítési igény szempontjából a Ptk. 305/A. §-ának (1) bekezdése. Abban az esetben, ha a jogosult a teljesítési hibát ismerte, a 342. § (2) bekezdésében szabályozottak szerint kártérítés nem illeti meg, mert úgy kell tekinteni, hogy a kárt a beleegyezésével okozták. A kármegelőzési, enyhítési kötelezettség elmulasztásaként értékelhető az, ha a jogosult a hibás teljesítést nem ismerte fel, azonban azt „ismernie kellett” volna. A 340. § (1) bekezdése ugyanis tételes kötelezettséget ró a károsult terhére, szemben a szavatossági jogok érvényesítése feltételeként meg nem határozott, általános jellegű elvárható gondossággal szemben, és hangsúlyosan kidomborítja a két intézmény közötti különbséget.

Van olyan álláspont, amely szerint szavatossági igény kártérítés címén egyáltalán nem is érvényesíthető, illetve csak abban az esetben, ha az igényérvényesítés határidejének elmulasztásában a jogosultat felelősség nem terheli. Ezzel kapcsolatos példát azonban a vizsgálati anyag<sup>62</sup> nem tartalmaz, hanem arról számol be, hogy a szavatossági igények kártérítésként a gyakorlatban feltételtől függően érvényesíthetőek (például: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.21.248/2009/3., Miskolci Városi Bíróság 18.P.23.071/2006/14.).

<sup>60</sup> Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 6.P.21.515/2009/49., Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.096/2011/6.

<sup>61</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.420/2006/4.

<sup>62</sup> Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság Polgári-Közgazgatási Kollégiuma

Általánosságban azonban megállapítható, hogy a kártérítés specialitásai (felróhatóság, kárenyhítés) mellett a bíróságok nem látják akadályát annak, hogy a jogosult szavatossági igényeit kártérítésként érvényesítse.

## *2. A károk köre*

A felek által érvényesített károknak csak a fantázia szab határt, ezért az igényeknek egészen szélsőséges példáival is lehet találkozni.

A legkézenfekvőbb követelés rendszerint a hiba kijavításának költsége, meg kell azonban jegyezni, hogy a 355. § (1) bekezdése a kártérítés módjának főszabályaként az eredeti állapot helyreállítását jelöli meg, és csak abban az esetben kerül sor a kár megtérítésére, ha a helyreállítás nem lehetséges, vagy azt a károsult alapos okból nem kívánja. Így tehát elvileg a kötelezett kijavításra is kötelezhető, és ennek elutasítása a jogosult részéről ugyanolyan okokból akceptálható, amilyenből kifolyólag a kijavítás helyett a kijavítási költség megfizetését kérheti.

Ugyancsak a hibás teljesítéssel közvetlenül függ össze az értékcsökkenés megfizetésére kötelezés. A vizsgálati anyagban előzőekben már felsorolásra került néhány példa, amelyekből kitűnően a bíróságok esetenként e kárnemet is szavatossági jogként próbálják meg értelmezni, némely esetben elvi megfontolásból, és nem tévedésből. Különbséget kell azonban tenni az árleszállítás, illetve kijavítási költség, mint szavatossági jogok, valamint az értékcsökkenés között, például abból a szempontból, hogy az árleszállítás mértéke az ellenszolgáltatás mértékéhez viszonyul, míg az értékcsökkenés a dolog forgalmi értékéhez. Nem egyszer előfordul, hogy ha a kereset így szól, a bíróság mindkét jogintézményt alkalmazza, például olyan esetben, ha a kijavítás maradéktalanul nem lehetséges, és a szolgáltatás a kijavítás után is értékcsökkent marad.

A nem közvetlenül a hibásan teljesített szerződés értékegyensúlyának helyreállítását célzó, hanem ezt meghaladó károk már nem vetik fel a szavatosság és a kártérítés konkurálását, mivel az ilyen, igazolt károk megtérítésére minden esetben sor kerül. A károsult vagyonában beállott értékcsökkenés, illetve a felmerült költségei megtérítésén kívül nagyon gyakran elmaradt vagyoni előnyt is érvényesíteni kívánnak a felek, amelynek elbírálása során a bíróságok figyelemmel vannak arra, hogy csak az igazolhatóan és bizonyosan elmaradt haszon illeti meg a jogosultat.

Egyre szaporodó esetben a jogosult nem vagyoni kárt is állít, és ennek megtérítésére is kéri kötelezni a kötelezettet.

A kártérítés körében kell megemlíteni a tájékoztatási kötelezettség elmulasztásával kapcsolatos igényeket, amikor a tájékoztatás elmulasztása miatt a jogosult szavatossági igényt már nem érvényesíthet. Építési szerződéseknél nem vitás a vállalkozó kártérítési felelőssége, ha általa is felismerhetően hibás vagy hiányos terv kivitelezésére vállalkozik anélkül, hogy erre a megrendelőt figyelmeztetné. A

vállalkozó nem hívta fel a megrendelő figyelmét az engedélyes és a kiviteli terv eltérésére, és nem kért tervezői művezetést. A pinceszint szigetelésének szakszerűtlen elvégzéséért ezért ő is felelősséggel tartozik.<sup>63</sup>

Az elmaradt haszon szélsőséges értelmezését jelentette az a felperesi igény, amely abból fakadt, hogy az önkormányzattól megvásárolt ingatlanon, a térképen fel nem tüntetett táv-hővezeték húzódott. A felperes ezt a tényt megismerve is 40 lakást, 1 000 m<sup>2</sup> területű áruházat és 400 m<sup>2</sup> területű éttermet magában foglaló épület megtervezésére adott megbízást, majd a lakások eladásából, illetve az üzlethelyiségek bérbeadásából származó elmaradt hasznát, mint „általános kártérítést” 42 000 000 forintban jelölte meg egy magánfelkérésre eljáró szakértő véleményére alapozottan. Az elsőfokú bíróság a szakvéleményt nem találta alkalmasnak az elmaradt haszon, illetve annak összegszerűsége bizonyítására. Értékelte, hogy a felperes elmulasztva kárenyhítési kötelezettségét, az ingatlanon lévő vezeték ismeretében adott megbízást a tervek elkészítésére. Ugyancsak a kárenyhítési kötelezettség elmulasztásának tekintette, hogy a felperes nem is kereste a másfajta beépítés lehetőségét, továbbá nem élt az elállás lehetőségével, noha az eladó felajánlotta a vételár visszafizetését. A másodfokú bíróság alapvetően egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával, és leszögezte, hogy az eladó elmulasztotta tájékoztatási kötelezettségét, és felróhatóságát kimenteni nem tudta. Ugyanakkor felperesi igényt illogikusnak, biztosan bekövetkező jövődöbeli tényekkel alá nem támasztottnak, irreálisnak ítélte.<sup>64</sup>

A nem vagyoni kár bekövetkeztének ritka példája az az eset, amely szerint az alperes alkalmazottja a felperes kivehető fogpótlását elveszítette, amely miatt a felperes életminősége aránylag hosszú időn keresztül sérült.<sup>65</sup>

Hibás vetőburgonya szolgáltatása miatt kérte egyebek mellett az elmaradt haszna megtérítését a felperes, amelyet a bíróságok meg is állapítottak, azzal azonban, hogy elmaradt haszonként nem értékelhető az árbevétel teljes összege, hanem azt csökkenteni kell a ráfordítások költségével, és csupán az elmaradt tiszta haszon minősül kárnak.<sup>66</sup>

Ugyancsak az elmaradt haszon volt a tárgya annak a pernek, amely során a felperes a gyümölcsös öntözésére szolgáló csepegtető-rendszer hibája miatt elszenvedett termés kiesés miatti kára megtérítését követelte.<sup>67</sup>

A szavatossági jogok érvényesítésével összefüggő költségként értelmezte a bíróság a felperes igényét, aki beázó, penészes lakás megvásárlásával kapcsolatban érvényesített szavatossági igényt, melynek teljesítésétől azonban a kötelezett elzárkózott, majd ügyvédi felszólítás, valamint a felperes megbízásából

<sup>63</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.101/2010/6.

<sup>64</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.420/2006/4.

<sup>65</sup> Nyíregyházi Városi Bíróság 5.P.21.149/2009.

<sup>66</sup> Nyíregyházi Városi Bíróság P.23.098/2007., Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság Pf.20.229/2010/4.

<sup>67</sup> Mátészalkai Városi Bíróság P.20.472/2008.

készült szakértői vélemény hatására a hibát mégis kijavította. Az így felmerült ügyvédi, szakértői költségek nem a szavatossági kötelezettség teljesítésével kapcsolatos költségek, ezek körét meghaladja, és a hibás teljesítéssel okozott kár fogalomkörébe tartoznak.<sup>68</sup>

Az alperes az ingatlan eladója volt, és közölte, hogy felújítási munkákat végeztek, így a belső vízvezeték is kicserélték. A felperes téli időszakra lezárta a vizet, azt leeresztette, ám kiderült, hogy a vezeték szerelvényén hajszálrepedés volt, hónapokig szivárgott a víz, amelynek következtében megsüllyedt az épület. A bíróság az így felmerült helyreállítási költséget kártérítésként ítélte meg, közrehatásként értékelte azonban a felperesnek azon mulasztását, hogy nem ellenőrizte az ingatlanát, illetve a szomszédokat sem kérte meg, hogy legalább hetente járják azt be.<sup>69</sup>

Ha a szolgáltatott dolog hibája miatt a jogosult más vagyonában károsodás keletkezik, ennek megtérítése a hibásan teljesítő kötelezettsége. A hőcserélő hibája miatt a felperes teljes fűtési rendszere károsodott. Az ezzel kapcsolatos javítási költségeket a bíróság olyan kárként értékelte, amelynek megtérítésére az alperes köteles.<sup>70</sup>

### *3. A felróhatóság hiánya*

A szavatossági igényekkel szemben a kártérítési követelés legfontosabb különbsége, hogy a kötelezett mentesül, ha bizonyítja, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az elvárható volt. Legtipikusabb példaként hozható fel, ha a kötelezett által használtan vásárolt ingatlan rejtett hibájáról maga sem tudva ruházza azt át a jogosultnak, és ezért sem a tájékoztatási kötelezettség elmulasztása miatt, sem a szolgáltatás nyújtása során felróható magatartást nem tanúsított. Ugyancsak mentesülést eredményez, ha a megrendelő olyan anyagot szolgáltat a vállalkozónak, amelynek hibáját a vállalkozó nem ismerhette fel.

Az alábbi esetben az alperesek csereszerződés útján kívánták megszerezni a felperesek ingatlanát, és ennek érdekében felajánlották, hogy a több lehetőségként megjelölt ingatlanok közül a felperesek által megjelölt lakást megvásárolják, majd, mint tulajdonosok megkötik a csereszerződést. Ezért az ingatlanok megtekintése során tulajdonképpen, mint a tulajdonjog várományosai, a felperesek jártak el, az eladókkal ők tárgyaltak, és az általuk kijelölt ingatlant vásárolták meg az alperesek. Az ingatlan hibásnak bizonyult, és a felperesek egyebek mellett az alperesekkel szemben is érvényesítettek kártérítési igényt. A bíróság azonban azt állapította meg, hogy az alperesek felróható magatartást nem

<sup>68</sup> Nyíregyházi Városi Bíróság P.20.534/2008., Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság Pf.21.631/2008.

<sup>69</sup> Nyíregyházi Városi Bíróság P.23.840/2007., Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság Pf.20.246/2011/5.

<sup>70</sup> Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 13.G.40.039/2007., Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.697/2008.

tanúsítottak, az ingatlant a felperesek választották ki, és az alpereseknek a szerződés értelmében semmilyen megvizsgálási, vagy a szolgáltatás minőségének garantálására vonatkozó kötelezettségük nem volt.<sup>71</sup>

A perbeli ingatlant nem az alperesek építették, maguk is használtan vásárolták. A vételt követően a felperesek tulajdonlása idején a pincetérbe betört a talajvíz. A szakértői vélemény szerint az épület építésének idején a talajvízszint több méterrel alacsonyabban helyezkedett el, így a teknőszigetelés lehetőségét a korabeli építető elvetette. Az alperesek tulajdonlásuk idején a hibát nem tapasztalták, így tájékoztatási kötelezettségük sem állt fenn. Nem fogadta el a bíróság a felperes azon érvelését, hogy az ingatlant eredetileg építő kivitelező „teljesítési segédje” volna a felpereseknek, és ezért az alperesekkel, mint eladókkal szemben előterjesztett, kártérítésre irányuló keresetet elutasította.<sup>72</sup>

Mentesült a kivitelező a kártérítési felelősség alól abban az ügyben, amelynek tényállása szerint egyértelműen tervezési hibának minősült az, hogy a lakások közé elmulasztottak hanggátló fal építését tervezni, és a tervnek ezt a hibáját a kivitelező nem ismerhette fel. Az emiatt bekövetkezett értékcsökkenésért felelősséggel nem tartozik.<sup>73</sup>

#### *4. Közös károkozás*

Az áttekintett határozatok alapján megállapíthatóan a bíróságok következetesen alkalmazzák a közös károkozás szabályait, beleértve a felelős műszaki vezető, a műszaki ellenőr és a tervező felelősségét is, ha az bebizonyosodik. Gyakran előfordul azonban, hogy a műszaki vezetővel kötött szerződés valójában színlelt, és jelképes díjazásért csupán az építésigazgatási eljárásokban van szerepe a szükséges engedélyek megszerzése érdekében. Ilyen esetekben kártérítési felelősségüket nem lehet megállapítani.

A felperes az I. rendű alperest elmaradt munkák befejezésére, valamint kijavítások elvégzésére kérte kötelezni egyetemlegesen a II. rendű alperessel, aki a kivitelezés felelős műszaki vezetője volt. A bíróság a reá vonatkozó jogszabály alapján értelmezte a felelős műszaki vezető státuszát és feladatát, és azt állapította meg, hogy az érvényesített igények tekintetében őt felelősség nem terheli, kötelességei az érvényesített igények kapcsán nem voltak. Kijavításra nem kötelezhető, emiatt csak kártérítési felelőssége jöhetne szóba.<sup>74</sup>

Ugyancsak elutasította a bíróság a keresetet abban az ügyben, amelyben a II. rendű alperes, mint felelős műszaki vezető volt érintve. Kiderült azonban, hogy csupán az engedélyezési tervek elkészítésére kapott megbízást, illetve a

<sup>71</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.690/2008/4.

<sup>72</sup> Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 9.P.21.816/2007/46., Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.526/2009/6

<sup>73</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.703/2008/6.

<sup>74</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.315/2010/5.

használatbavételi engedélyezési eljárásban szívességből írta alá a nyilatkozatot, ellenszolgáltatás nélkül. A bíróság jogviszony hiányában utasította el a keresetet.<sup>75</sup>

Az épület hőhidassága alapvetően tervezési hiba volt, azonban annak felismerése a szakképzett vállalkozótól elvárható lett volna. Így felelősségük a tervezővel egyetemleges. Azzal az alperesi védekezéssel kapcsolatban pedig, amely szerint más is okozhatta az épület hibáit, rámutatott, hogy ennek bizonyítása az alperes terhére esett volna, aki azonban felhívás ellenére a következmények ismeretében a szakértői díj előlegzésére nem volt hajlandó.<sup>76</sup>

A tervező és a felelős műszaki vezető egyetemleges marasztalására került sor a Debreceni Városi Bíróság 55.P.21.512/2006. számú ügyében. Ügyszám megjelölése nélkül a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kollégium gyakorlatában is említés történik olyan esetről, amikor a vállalkozót és a felelős műszaki vezetőt egyetemlegesen marasztalta a bíróság.

#### *5. A bizonyítási teher megfordulása fogyasztói szerződés esetén*

Az ítéletábla gyakorlatában erre példát nem találtam. A megyei kollégiumok vizsgálati anyagában sem fordult elő konkrét eset, az egyes tanácsok álláspontja között azonban eltérés mutatkozik. Van olyan álláspont, amely szerint a kártérítési igényrel kapcsolatban is fennáll a hibás teljesítés vélelme, más tanács szerint azonban a kártérítésre vonatkozó hagyományos bizonyítási kötelezettségek érvényesülnek, tekintettel a Ptk. 310. §-ára. Ez a megközelítés ugyan nem foglal állást arra az esetre, ha kártérítésként a szavatossági igényt érvényesíti a jogosult, a magam részéről azonban ebben az esetben is az utóbbi véleményt osztom.

### **V. Nem dolog szolgáltatásra irányuló szerződések hibás teljesítése**

Az áttekintett bírói gyakorlat alapján jellemző módon a bérleti szerződések, valamint a megbízási szerződések kapcsán került sor hibás teljesítés miatt szavatossági jogok érvényesítésére. Ide sorolható persze a vállalkozási szerződésnek az a fajtája is, amikor a megrendelő szolgáltatja az anyagot, ezek az esetek azonban olyan specialitást nem mutatnak, amely miatt külön kiemelés érdemelnének e pontban.

A már említett, települések környezetvédelmi programjának elkészítésére kötött szerződés típusa vitás volt a felek között, a kötelezett azt megbízásnak minősítette. A bíróság álláspontja szerint a szerződés vállalkozásnak minősült, és azt a kötelezett hibásan teljesítette. A kötelezett azonban a hibákat folyamatosan kijavította és azok javítását a továbbiakban is vállalta. A bíróság szerint a

<sup>75</sup> Debreceni Ítéletábla Pf.II.20.174/2009/5.

<sup>76</sup> Debreceni Ítéletábla Pf.II.20.096/2011/6.



jogosultnak a Ptk. 395. § (4) bekezdése szerint kellett volna eljárni, ennek elmulasztása miatt szavatossági jogokat nem érvényesíthetett.<sup>77</sup>

A bérlő az ellene bérleti díj megfizetése iránt indított perben kifogásként érvényesítette szavatossági igényét, amely szerint a bérbe adó 1996-tól kezdődően nem biztosította számára a bérlemény szerződésszerű használatát. A bíróság megállapította, hogy ezen állítását nem tudta igazolni, a bérbe adó által ellene kezdeményezett adóhatósági vizsgálat, illetve polgári, büntetőeljárások nem akadályozták a bérlemény használatában.<sup>78</sup>

A helyiségbérleti szerződésen keletkezett jogvita eldöntése során a bíróság rámutatott arra, hogy a bérlőt a lakástörvény 11. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti jogok illetik meg, ám ezen túlmenően a szavatosság általános szabályainak eszközeit is igénybe veheti, így kijavítást vagy díjleszállítást követelhet.<sup>79</sup>

A bérlő szavatosság címén a bérleti díj leszállítását követelte, a bíróság azonban megállapította, hogy a bérleti díj összegét jogerős ítélet állapította meg, amelynek anyagi jogereje kizárja, hogy azt szavatosság jogcímén csökkenteni lehessen, emellett a bérlő szavatossági igénye elévült, és az önállóan nem volt bíróság előtt érvényesíthető.<sup>80</sup>

A szerződés tárgya a felperes termékeinek és szolgáltatásainak értékesítése, azokról részletes információ nyújtása a fogyasztóknak, továbbá piaci információknak a felperes által meghatározott tartalommal és formában történő gyűjtése volt. Az alperes a feladatot a megbízó utasításai alapján volt köteles elvégezni. A felperes a megbízás hibás teljesítésére hivatkozott, mivel álláspontja szerint az alperes teljesítése nem felelt meg a szerződésben meghatározottaknak. A bíróság megállapította, hogy a szolgáltatás teljesítésének utolsó részlete is megtörtént 2004. szeptember 13-án, így a 2005. május 13-i igényérvényesítés a határidő lejártát követően történt, az elkésett, és ezért a keresetet elutasította.<sup>81</sup>

A bérbe adott lakás gázellátása nem volt biztosított, ezért a szerződést a bérlő azonnali hatállyal felmondta. A bérbe adó állította, hogy a bérlő a szerződéskötéskor elfogadta a bérlemény állapotát azzal, hogy gázszolgáltatás a későbbiekben igénybe vehető lesz, és az egyéb hiányosságokat is pótolni fogja. A bíróság szerint ezt az állítását bizonyítani nem tudta, ezzel szemben az derült ki, hogy az alperes már a szerződéskötéskor úgy nyilatkozott, hogy ha a birtokbaadáskor is fennállnak a hiányosságok, „nem marad a lakásban”. Ezért a speciális felmondási jogát a bérlő jogszerűen gyakorolta.<sup>82</sup>

<sup>77</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.140/2007/11.

<sup>78</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.620/2005/10.

<sup>79</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.I.30.731/2010/7.

<sup>80</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.548/2010/7.

<sup>81</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.III.20.436/2005/4.

<sup>82</sup> Nyíregyházi Városi Bíróság P.21.152/2010.

Utazási szerződés hibás teljesítését állapította meg a bíróság abban az esetben, amikor a szoba nem felelt meg a szerződéses követelményeknek, és az alperes felhívás ellenére sem biztosított a felperes részére másik szobát. Az utazási szerződés természetéből kifolyóan a bíróság álláspontja szerint ennek a kötelezettségének néhány órán belül, de legkésőbb a második vendégéjszakára eleget kellett volna tennie. Ennek elmulasztása miatt a felperes keresetének eleget téve kötelezte az alperest a teljes díj visszafizetésére.<sup>83</sup>

Konkrét esetismertetés nélkül tartalmaz felsorolást a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság Polgári Kollégiuma Vezetőjének munkája, amely utazási szerződés, közüzemi szolgáltatási szerződés, internetes vagy telefonos szolgáltatásokra kötött szerződések kapcsán említ hibás teljesítéssel kapcsolatos jogvitákat.

## VI. Jótálláson alapuló igények

A jótállás feltételeit a jogszabály, illetve a felek szerződése részletesen rendezi. „Civil” tapasztalatom szerint a kötelezettek hajlandóak a jótállási kötelezettségeiket teljesíteni, különösen olyan esetekben, amikor az ezzel kapcsolatos terhet másra, például a gyártóra átháríthatják. Vita túlnyomó részt az önként vállalt jótállás körében merül fel.

Amennyiben a jogosult a jótállás érvényesítésének feltételeit elmulasztja, nincs akadálya annak, hogy igényét szavatossági jogként érvényesítse. Az is előfordul, hogy a jótállás feltételeitől a felek a per során kötött részegyezséggel eltérnek. A perben a részegyezség arra vonatkozott, hogy a kötelezett elvégzi a per tárgyát képező gépjármű kijavítását, jöllehet a szerződés szerint, ha a javítás 30 nap alatt nem készül el, és cserére nincs lehetőség, a jogosult elállhat a szerződéstől. Az újabb javítás ezt meghaladó időtartamot vett igénybe, emellett sikertelennek bizonyult, ezért a szünetelés után folytatódó perben a jogosult elállt a szerződéstől, amelyet a bíróság jogszerűnek talált.<sup>84</sup>

A bíróság abban a kérdésben döntött, hogy a felperes igénye jótállási, vagy szavatossági jogként érvényesíthető. A jótállási idő 12 hónap volt, és a hiba a határidő letelte előtt néhány héttel jelentkezett. A kötelezett javítást végzett, melynek eredményeként a hiba átmenetileg elhárult, majd ismét jelentkezett. Nem tudta a bíróság megállapítani, hogy a felek a jótállási időt meghosszabbították-e, ezért, miután a jogosult jóval a jótállási határidő letelte után érvényesítette igényét, azt szavatosságként bírálta el.<sup>85</sup>

A perbeli haszongépjárművön a kötelezett jószerivel havonta javításokat végzett. Erre tekintettel a felperes bejelentette elállását, elsősorban a szerződésben vállalt

<sup>83</sup> Miskolci Városi Bíróság 10.P.20.486/2007., Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.22.988/2007/3.

<sup>84</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.019/2007/6.

<sup>85</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.453/2006/8.

jótállásra, másodsorban kellékszavatosságra hivatkozva. A kötelezett azzal védekezett, hogy a szerződésen alapuló jótállás csak a javításra vonatkozott, ezért a jogosult nem gyakorolhatott volna elállási jogot. A bíróság osztotta az alperes azon védekezését, hogy a jótállás nem terjedt ki az elállási jog gyakorlására, a gépjármű cseréjét pedig a jótállás idejének letelte után kérte. A perben keletkezett számos szakértői vélemény alapján arra következtetett, hogy a jármű pillanatnyilag megfelel a rendeltetésszerű használat követelményeinek, emellett a javítások jelentős része azért merült fel, mert a gyártó elrendelte a jármű alkalmankénti vizsgálatát üzembiztonsági okokból, az esetleges hibák megelőzése, kiszűrése miatt, azonban valódi javítás nem történt. Ezért a keresetet elutasította.<sup>86</sup>

A személygépkocsi adásvétele kapcsán a kötelezett 36 hónapra vagy 100 000 km megtételére vállalt jótállást a hibátlan teljesítésért. A szerződés szerint a gépjármű hibája esetén a jogosult választása szerint díjmentes kijavítást vagy kicserélést kérhet, kivéve, ha a választott igény teljesítése lehetetlen, vagy az aránytalan többletköltséget eredményezne. A kicserélés jogát a jelentéktelen hiba esetére kizárták. A jogosult a gyakori és eredménytelen javítás után elállási jogot kívánt gyakorolni, azaz a jótállásban biztosított jogait már nem kívánta érvényesíteni. A bíróság nem látta akadályát annak, hogy noha a jogosultat jótállási igény is megillette volna, gyakorolja az általános szavatossági jogait, átvállalva ezzel a perben a bizonyítás terhét arra vonatkozóan, hogy a kötelezett hibásan teljesített.<sup>87</sup>

A telek tulajdonjogát szolgáltató jogosult abban állapotodott meg a beruházóval, hogy ellenszolgáltatásként a majdan felépítendő ingatlanban üzlethelyiség tulajdonjogát fogja átruházni számára. Az üzlethelyiség beázott. A szakértő megállapította, hogy nem önmagával az üzlethelyiséggel kapcsolatban merült fel a hiba, az épület általános vízvezetése nem volt megfelelő. A bíróság a felperes hivatkozásával szemben rámutatott, hogy az 53/1987. (X.24.) MT rendelet az alperessel szemben nem alkalmazható, minthogy ő csupán az ingatlan beruházója és nem kivitelezője volt, jótállási kötelezettség pedig kifejezetten a vállalkozóval szemben érvényesíthető a rendelet 3. §-a alapján. A teljesítés azonban hibás volt, és a másodlagos kereset alapján ezért szavatossági igényt érvényesíthetett a felperes, azonban az általa megjelölt szavatossági jog (kijavítás) a beruházóval szemben – aki a javításra nem képes – nem érvényesíthető.<sup>88</sup>

A tapasztalatok szerint, függetlenül a hiba jelentkezésétől, ha a jogosult a jótállási idő után fordul bírósághoz, e jogait már nem, csupán szavatossági vagy kártérítési igényét érvényesítheti. Nincs ugyanakkor akadálya annak, hogy jótállási időn belül a jogosult szavatossági jogokat érvényesítsen, minthogy a Ptk. 248. §-a ezt már nem zárja ki. Ezen álláspont szerint a jótállási idő igényérvényesítési határidőt jelent.<sup>89</sup>

<sup>86</sup> Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.491/2010/7.

<sup>87</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.243/2008/6.

<sup>88</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.57362006/3.

<sup>89</sup> Hajdú-Bihar Megyei Bíróság Polgári-Közigazgatási Kollégiumvezetője

Más álláspont szerint<sup>90</sup> a BDT 2009/2088. számú jogesetében leírt álláspontot tartják irányadónak, amely értelmében a jótállási idő nem igényérvényesítési határidő, hanem azt jelöli, hogy a jótállásra kötelezett milyen időtartamon belül köteles a dolog hibátlanúsága tekintetében fokozott helytállásra.

Ugyancsak nem tekinthető egységesnek a PK. véleményben kifejtett azon álláspont, amely szerint a jótállási idő alatt érvényesített bármilyen, a hibás teljesítéshez fűződő jogkövetkezmény alkalmazása során tekintettel kellene lenni a bizonyítási teher megfordulásának szabályára, ahogy ezt egy fenti példa is alátámasztja.<sup>91</sup>

Dr. Csiki Péter  
kollégiumvezető

---

<sup>90</sup> Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság Polgári-Közigazgatási Kollégiumvezetője

<sup>91</sup> Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.243/2008/6.