

Budapesti Békéltető Testület

1016 Budapest, Krisztina krt. 99.
levelezési cím: 1253 Budapest, Pf.: 10.
tel.: 488-213 1; fax: 488-2186
e-mail cím: bekelteto.testulet@bkik.hu

BBT/ / 2020

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon a fogyasztó kérelmére a **Metrodom Kivitelező Kft.** (1095 Budapest, Mester utca 83/A. ; Levelezési cím: 1450 Budapest, Pf. 69.) vállalkozással szembeni ügyben a fogyasztói jogvita rendezése érdekében az eljáró tanács alulírott napon a következő

A J Á N L Á S T

teszi:

A vállalkozás az írásba foglalt ajánlás kézhezvételét követő 15 napon belül javítsa ki a fogyasztó 1097 Budapest, Nádasdy utca 15/b 1.em.123. számú lakásában az ajtó üveg és ajtó ablakkeret valamint parketta hibáit.

A tanács ajánlása ellen fellebbezésnek nincs helye, annak hatályon kívül helyezése a kézbesítéstől számított 15 napon belül – jogszabályban, az indokolásban meghatározott esetekben – kérhető a Fővárosi Törvényszéktől. Ezen kereset a Békéltető Testülettel szemben terjeszthető elő.

INDOKOLÁS

1. Fogyasztói kérelem

A fogyasztó kérelme szerint fogyasztó 2018. decemberében a Metrodom cégtől új építésű lakást vásárolt. A lakás vásárlását megelőző műszaki bejárásakor több hibát vetetett fel a jegyzőkönyvbe fogyasztó, amelyek egy részét a vállalkozás kijavította. A birtokba adáskor a lakás hibáiról jegyzőkönyvet nem vettek fel, jelezték hogy a Metrodom Garancia működik és ott jelezze fogyasztó ha valamit hibásnak talál. Ezt fogyasztó több csatornán megtette, azonban a garanciális javítások elhúzódtak, nem történtek meg ill. 3 esetben visszautasította vállalkozás a javítást.

Így vállalkozás visszautasította a javítását a fürdőszoba melletti hálószoza ajtó üveg részének amely karcos. A felvett munkalapon fogyasztó szerint látszik, hogy egyszer már kiment vállalkozás üveget cserélni fogyasztóhoz, azonban tévedésből ablak üveget hoztak és ezért nem cserélték ki.

Így vállalkozás visszautasította a WC és gardrób ablak kerete javítását vagy cseréjét, amely beépítés során megsérült. Vállalkozás ígéretet tett ennek lecsiszolására, azonban később ezt visszavonta a vállalkozás.

Így vállalkozás visszautasította a parketta javítását, amely parketta

- a fürdőszoba előtt kiugrott a helyéről, amelyet kalapáccsal próbáltak javítani, azonban a javítás sikertelen maradt
- több helyen felületi hibás, amely az átvételkor a silt miatt nem látszódott, lefestésére ígéretet kapott, azonban később visszautasításra került ez a panasz
- konyhai radiátor mellett a levegőben lebeg a szegőléc, mögött konnektor volt, amelyet kiszedtek és ezt követően hibásodott meg a parketta

A vállalkozás ezeket a hibákat nem javította meg, nem adott tájékoztatást arról, hogy hol tehet panaszt fogyasztó, sérültek fogyasztó jogai.

Fogyasztó kérte a vállalkozástól a lakása hibái kijavítását.

A fogyasztó kérelméhez csatolta a vállalkozással folyt levelezését, fényképeket, munkalapokat, tulajdoni lapot, jótállási jegyet, ingatlan adásvételi szerződést.

2. Kötelező eljárásjogi figyelmeztetések

A békéltető testület elnöke az eljárás lefolytatására Fogyasztóvédelemről szóló 1997.évi CLV törvény 25 § (4) bekezdése alapján egyedül eljáró testületi tagot jelölt ki. Az eljárás során a koronavírushoz kapcsolódó egészségügyi óvintézkedések betartása érdekében ezt követően az Fgytv. 29. § (7) bekezdése alapján az eljárás írásbeli lefolytatását rendelte el ill. kezdeményezte, így a meghallgatás mellőzését kezdeményezte. Az értesítésben közölte a felekkel a kijelölt eljáró testületi tag személyét, és felhívta a felek figyelmét arra, hogy az Fgytv. 29. § (6) bekezdésében meghatározottak szerint nyolc napon belül kérhetik, hogy a testület háromtagú tanácsban járjon el, valamint tizenöt napon belül kérhetik az írásbeli eljárás mellőzését. A felek határidőben ezirányú kérelmet nem terjesztettek elő.

Az értesítésben a békéltető testület elnöke a vállalkozást felszólította, hogy az értesítés részére történt kézbesítésétől számított nyolc napon belül írásban nyilatkozzék (válaszirat) a fogyasztó igényének jogosságát és az ügy körülményeit, valamint a tanács döntésének kötelezőként történő elfogadását (alávetés) illetően, nyilatkozatában jelölje meg az állításait alátámasztó tényeket és azok bizonyítékait, illetve csatolja azokat az okiratokat (ezek másolatát), amelyek tartalmára bizonyítékként hivatkozik. Figyelmeztette a vállalkozást, hogy az ügy érdemére vonatkozó nyilatkozattételének elmaradása esetén a tanács a rendelkezésére álló adatok alapján határoz. Felhívta figyelmét továbbá az Fgytv. 29. § (11) bekezdésében foglalt, békéltető testülettel szemben fennálló együttműködési kötelezettségére és arra, hogy annak megsértése esetén a fogyasztóvédelmi hatóság általi bírságkiszabásra kerül sor.

3. Vállalkozás érdemi nyilatkozata

A vállalkozás válasziratában vitatta fogyasztó igényét. Az első válasziratban a Metrodom Kft. válaszolt, amely társaság tévedésből vette át a Metrodom Kivitelező Kft. részére küldött felhívást. Majd a Metrodom Kivitelező Kft. jogi képviselője útján megküldte válasziratát, amely szerint vitatja fogyasztó igényét. Mindkét vállalkozás jogi képviselőjét a látta el, amely ügyvédi iroda nevében ügyvédjelölt is nyilatkozott.

4. Eljárással kapcsolatos megállapítások

A fogyasztó és vállalkozás az eljáró tanács tagjával szemben kifogást, kizárási indítványt nem terjesztett elő.

Az eljáró tanács megállapította, hogy a vállalkozás értesítése szabályos volt, az eljárásról és annak szabályairól és kötelességeiről szóló értesítést képviselője 2020.06.10. napján átvette. Az értesítés vonatkozásában vállalkozás helyett először a Metrodom Kft válaszolt, majd a vállalkozás képviselőjében eljáró

Az írásbeli eljárás során fogyasztót a kérelmében megjelölt e-mail címen ill. vállalkozást a válasziratában megjelölt e-mail címen megkereste az eljáró tanács.

Fogyasztó az alábbiakat nyilatkozta:

„1. Az adásvételi szerződést a Nevali Enterprises Ingatlanforgalmazó Kft.-vel kötöttük a Metrodom központi irodájában - sajnos a két cég közötti jogviszonyról részletesebb információm nincs.

2. Az ingatlan adásvételi szerződésben Önöket jelölik meg arra az esetre, ha valamilyen ügy / garanciális ügyintézés kapcsán nem értenénk egyet.

3. A lakást a szerződést követően a Metrodom Kft.-től vettem át.

4. A korábban csatolt jótállási jegyen (ez egy egész könyv a lakás használatával kapcsolatban - ebben van benne a jótállási jegy is) is a Metrodom szerepel - a garancia szolgáltatást a lakással kapcsolatban a Metrodom Garancia végzi. Az alábbi linken tájékozódhat a garanciális javítások menetéről, garancia bejelentésekről: <https://metrodom.hu/garancia>
A garanciális, jótállási problémákat mindig velük intéztük.

5. A jótállási jegyen a következő postai cím szerepel: 1450 Budapest, Pf. 69.

6. A jótállási jegyet Kiss Gábor szignálta a Metrodom Kivitelező Kft. részéről, le is pecsételték, melyen a következő cím szerepel:

Metrodom Kivitelező Kft.

1095 Budapest, Mester utca 83/A. fszt. Ü1.

Adószám: 24225599-2-43

A fentiekből, a csatolt dokumentumokból és a Metrodom-al történt korábbi levelezésem alapján következik, hogy a Metrodom-al szemben garanciális igény érvényesítése céljából élhetek. Nem értem válaszukat, amelyet korábban Önhöz eljuttattak.

El tudom még azt képzelni, hogy a Metrodom Kivitelező Kft. az illetékes az ügyben, de ezt a Metrodom honlapján nem közlik, csak a jótállási jegyen található ezirányú információ.

Amennyiben további információra van szükség az eljáráshoz, várom szíves kérdéseiket.

Mellékelem az ingatlan adásvételi szerződést és a jótállási jegyet.

Segítségét előre is köszönöm!

Tisztelettel,

Dr. Belopotoczky Gábor”

Vállalkozás a megkeresésre az alábbi nyilatkozatot tette:

„Tisztelt Dr. Geönczeöl Csaba!

.Augusztus 19. napjáig bezárólag mindenképp megküldöm a Metrodom Kivitelező Kft. válaszirátát. Szíves elnézését kérem a hosszadalmas ügyemenet miatt de a nyári szabadságolások miatt nehezebb felvennem a kapcsolatot az ügyben illetékes személyekkel.

Kérem szíves tájékoztatását, hogy az ügyben továbbra is online történik az ügyintézés vagy lesz személyes meghallgatás is.

Megértését előre is köszönöm.”

majd később

„Tisztelt!

A Metrodom Kivitelező Kft képviselőjében nyilatkozom, hogy a Metrodom Kivitelező Kft. a Békéltető Testület döntését kötelezőként nem ismeri el.

A Fogyasztó panaszával a Metrodom Kivitelező Kft. nem ért egyet.

Az eljáró tanács a becsatolt iratok alapján részben megalapozottnak találta a fogyasztó kérelmét az alábbiak szerint.

5. Megállapított tényállás

A fogyasztó és Luczkow Slawomir a NEVALI Enterprises Kft. társaságtól 2018. július 16. napján megvásárolta a 1097 Budapest, Nádasdy utca 15/b 1.em.123. szám alatti lakást.

Az Ingatlan Adásvételi Szerződés alapján a lakás/ingatlan kivitelezője a Metrodom Kivitelező Kft azaz a vállalkozás, jótállási rendeletként a 181/2003 (XI.5.) Korm.r. került meghatározásra.

Az Ingatlan Adásvételi Szerződés 6. pontja szerint I. osztályú minőségben kerül megvalósításra a megvásárolt lakás ingatlan.

Az Ingatlan Adásvételi Szerződés 15.pontja szerint a lakás átadása műszaki átadás-átvétele során kerül rögzítésre az átadás körülményei, az esetlegesen felmerült hibákat fogyasztó ekkor jelezheti a jótállási javítási és csere igényével együtt. A birtokátruházást követően fogyasztó mint vevő a Jótállási jogok érvényesítése fejezet szerint jogosult érvényesíteni.

Fogyasztó Jótállási Jegyet kapott, amely jótállási jegyen a Metrodom Kivitelező Kft. azaz vállalkozás szerepel mint a 181/2003 Korm.r. szerinti jótállás kötelezettje azzal, hogy a jótállás kezdete: 2018.07.31. napja és vége 2021.07.31. napja – az általános jótállási időtartama 3 év míg más berendezési tárgyak esetén 1 év. A jótállási jegy szerint a hiba bejelentését követő 15 napon belül köteles a vállalkozás nyilatkozni vagy a hibákat kijavítani.

Fogyasztó 2018.12.10. napján jelezte vállalkozásnak a hibákat, amelyeket észlelt így a fürdőszoba, WC gardrób és parketta hibáit is.

Fogyasztó a lakás átvételét követően 2018.12.04. napján jelezte vállalkozásnak, hogy nem kapta meg a zuhanyzóba rendelt zuhanyszettet, majd további hibákat is felsorolta és a hibák között felsorolásra került a fürdőszoba hibáit, parketta hibáit, fuga hibákat és ezekről fényképfelvételeket is küldött vállalkozásnak.

Fogyasztó 2019.01.09. napján ázás nyomokat jelzett a vállalkozásnak fényképfelvétellel.

Fogyasztó 2019.01.31. napján 9 db hibát jelzett vállalkozásnak.

Fogyasztó 2019.06.05. napján jelezte a vállalkozásnak a padló hibáit, parketta hibáit, ablak hibákat, falak repedezését.

Ezt követően a vállalkozás megkezdte a fogyasztó által bejelentett hibák kijavítását, azonban az alábbi hibák kijavítása elmaradt ill. vállalkozás elutasította.

Vállalkozás a csatolt munkalapok alapján többek között 2019.01.14. napján parketta javítást végzett, 2019.03.30. napján a fürdőszoba melletti hálószoza üvegcsereje nem történt meg.

Fogyasztó nyilatkozata szerint bejelentés ellenére elmaradta a hálószoza ajtó üveg részének javítása, amely karcos (A felvett munkalapon fogyasztó szerint látszik, hogy egyszer már kiment vállalkozás üveget cserélni fogyasztóhoz, azonban tévedésből ablak üveget hoztak és ezért nem cserélték ki.), a WC és gardrób ablak kerete javítása vagy cseréje (beépítés során megsérült) a parketta javítása, amely parketta

- a fürdőszoba előtt kiugrott a helyéről, amelyet kalapáccsal próbáltak javítani, azonban a javítás sikertelen maradt
- több helyen felületi hibás, amely az átvételkor a silt miatt nem látszódott, lefestésére ígéretet kapott, azonban később visszautasításra került ez a panasz

Fogyasztó kérte a lakásában felsorolt és ki nem javított hibák kijavítását.

6. Eljáró tanács által figyelembe vett jogszabályhelyek

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:34. § szerint: A szolgáltatást a kötelelem tartalmának megfelelően kell teljesíteni.

A 6:123. § rendelkezik a szolgáltatás minőségéről, eszerint: A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra, így alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés előtt a kötelezett tudomására hozta; alkalmasnak kell lennie azokra a célokra, amelyekre más, azonos rendeltetésű szolgáltatásokat rendszerint használnak; rendelkeznie kell azzal a minőséggel, és nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos rendeltetésű szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat, figyelembe véve a kötelezettnek vagy - ha nem a kötelezett állítja elő a szolgáltatás tárgyát - a szolgáltatás előállítójának és ezek képviselőjének a szolgáltatás konkrét tulajdonságaira vonatkozó nyilvános kijelentését; rendelkeznie kell a kötelezett által adott leírásban szereplő vagy az általa a jogosultnak mintaként bemutatott szolgáltatásra jellemző tulajdonságokkal; és meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek.

A hibás teljesítésről a 6:157. § (1) bekezdése az alábbiakat mondja: A kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. Nem teljesít hibásan a kötelezett, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett.

Az igényérvényesítésről a 6:159. § (1-2) bekezdése rendelkezik: Olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik. Kellékszavatossági igénye alapján a jogosult választása szerint kijavítást vagy kicserélést igényelhet, kivéve, ha a választott kellékszavatossági jog teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek - másik kellékszavatossági igény teljesítésével összehasonlítva - aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatás hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát és a kellékszavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott érdeksérelmet; vagy az ellenszolgáltatás arányos leszállítását igényelheti, a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja, vagy a szerződéstől elállhat, ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, e kötelezettségének a (4) bekezdés szerinti feltételekkel nem tud eleget tenni, vagy ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt.

A Ptk. 6:158. § szerint: Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy a teljesítést követő hat hónapon belül a fogyasztó által felismert hiba már a teljesítés időpontjában megvolt, kivéve, ha e vélelem a dolog természetével vagy a hiba jellegével összeegyeztethetetlen.

A Ptk 6:162. § (1-2) bekezdése szerint: A jogosult a hiba felfedezése után késedelem nélkül köteles a hibát a kötelezettel közölni. Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén a hiba felfedezésétől számított két hónapon belül közölt hibát késedelem nélkül közölni kell tekinteni.

A Ptk. 6:171. § [Jótállás] szerint

(1) Aki a szerződés teljesítéséért jótállást vállal vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, a jótállás időtartama alatt a jótállást keletkeztető jognyilatkozatban vagy jogszabályban foglalt feltételek szerint köteles helytállni a hibás teljesítésért. Mentessül a jótállási kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

(2) A jótállás a jogosultnak jogszabályból eredő jogait nem érinti.

A Ptk. további szabályai szerint:

6:215. § [Adásvételi szerződés]

(1) Adásvételi szerződés alapján az eladó dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles.

6:63. § [A szerződés létrejötte és tartalma]

(1) A szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre.

(2) A szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges és a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. A lényegesnek minősített kérdésben való megállapodás akkor feltétele a szerződés létrejöttének, ha a fél egyértelműen kifejezésre juttatja, hogy az adott kérdésben való megállapodás hiányában a szerződést nem kívánja megkötni.

(3) Ha a szerződés létrejött, de a felek az ellenszolgáltatás mértékét nem határozták meg egyértelműen, vagy ellenszolgáltatásként piaci árat kötöttek ki, a teljesítési helynek megfelelő piacon a teljesítési időben kialakult középárat kell megfizetni.

(4) Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésben, amelyet jogszabály rendez.

(5) A szerződés tartalmává válik minden szokás, amelynek alkalmazásában a felek korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, és minden gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. A szerződés tartalmává válik továbbá minden, az adott üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, kivéve, ha annak alkalmazása a felek között - korábbi kapcsolatukra is figyelemmel - indokolatlan volna.

181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról
szerint:

1. §

(1) A jótállási kötelezettség e rendelet szabályai szerint kiterjed az újonnan épített lakásoknak és lakóépületeknek az 1. számú melléklet 1. pontjában meghatározott épületszerkezeteire, az 1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épületberendezések beépítésére, illetve beszerelésére, valamint az e lakóépületeknek a 2. számú mellékletben meghatározott, a lakásokat kiszolgáló helyiségeire és részeire.

(2) A jótállási kötelezettség kiterjed az 1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épületberendezésekre is, amennyiben azok a lakás alkotórészének minősülnek. (...)

(4) E rendelet alkalmazásában:

(...)

c) lakás: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 105. §-a szerint kialakított önálló rendeltetési egység;

2. §

(1) A jótállási kötelezettség a kivitelezési szerződés alapján az építési, szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt (a továbbiakban: vállalkozó) terheli.

(2) A vállalkozó az e rendeletben foglaltaknál a megrendelőre nézve kedvezőbb jótállási feltételeket vállalhat.

(3) Semmis az a megállapodás, amely az e rendeletben foglaltaktól a megrendelő hátrányára tér el. Az érvénytelen megállapodás helyébe e rendelet rendelkezései lépnek.

3. §

(1) A jótállás időtartama a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított

- a) három év az 1. és 2. mellékletben,
- b) öt év a 3. mellékletben,
- c) tíz év a 4. mellékletben

meghatározottakra. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

(2) A jótállási jogokat a lakás (lakóépület) vagy építmény tulajdonosa, a lakás vagy építmény tulajdonba adásáig a megrendelő (a továbbiakban együtt: jogosult) a vállalkozóval vagy az általa javításra kijelölt személlyel, illetve szervezettel szemben érvényesítheti.

4. §

(1) A jótállási igény a jótállási jeggyel érvényesíthető.

(...)

1. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez

1. A lakások és a lakóépületek kötelező jótállás alá tartozó épületszerkezetei:

- a) a lakóépület alapjai, fal- és födém szerkezetei,
- b) a lakások burkolatai (ideértve a festést, a mázolás, tapétázást is),
- c) a lakóépület nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei,
- d) a lakóépület kéményei,

(...)

m) a lakást szolgáló szellőztető berendezés és a klímaberendezés,

(...)

3. melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez

4.	Csapadékvíz és használati víz elleni szigetelés	4.1	Bitumenes vízszigetelő lemezek
		4.2	Műanyag vízszigetelő és burkoló lemezek, fóliák
		4.3	Bevonatszigetelő anyagok
		4.4	Tetőszigetelő habbevonatok
		4.5	Ragasztóanyagok
		4.6	Tető és padló szerelvények (összefolyók, páraszellőzők stb.)
5.	Nyílászáró szerkezetek	5.1	Fa, fém, műanyag és kombinált anyagú nyílászáró szerkezetek
		5.2	Nyílászáró szerkezetek szerelvényei (zárak, vasalások, veretek stb.)
		5.3	Üveg- és hőszigetelő üvegszerkezetek
		5.4	Árnyékolók, elsötétítők, zsaluk és rácsok
		5.5	Beépítéshez felhasznált hézag-tömítő, hő- és

			hangszigetelő anyagok
6.	Szerelt térelhatároló fal- és födém szerkezetek, álmennyezetek	6.1	Könnyűszerkezetes - általában kombinált anyagú - fal és födém szerkezeti elemek (fal-, födém- és tetőelemek; álmennyezeti elemek, építőelemek, kötőelemek, hőszigetelő anyagok, hézag-tömítő anyagok stb.)
7.	Csapadékvíz elvezetés szerkezetei	7.1	Épületbádogos szerkezetek előregyártott elemei és szerelvényei horganyozott acéllemezből, horganylemezből, alulelemezből, műanyagból
8.	Vakolatok, burkolatok, felületképzések (a mázolás, a belső falfestés, a meszelés és a tapétázás kivételével)	8.1	Mázás és máztalan kerámia padló és falburkoló lapok
		8.2	Égetett agyag burkoló téglák
		8.3	Cementkötésű padlóburkoló lapok
		8.4	Építőkövek és burkolókövek
		8.5	Műanyag padló és falburkoló lemezek és szegélyprofilok
		8.6	Gumi padlóburkoló lemezek és szegélyprofilok
		8.7	Burkoló lemezek
		8.8	Fém burkoló lemezek és profilok
		8.9	Fa és faalapanyagú burkolóelemek (parketták, falburkoló elemek, profilok stb.)
		8.10	Lakások padlószőnyegei
		8.11	Üveg homlokzatburkoló elemek
		8.12	Ragasztók és aljzatképző anyagok
		8.13	Hőszigetelő műanyag vagy szilikát alapú homlokzati bevonatok

7. Eljáró tanács által tett megállapítások

Fogyasztó a csatolt iratokkal megfelelően igazolta, hogy vállalkozás jóállást vállalt a fogyasztó által megvásárolt 1097 Budapest, Nádasdy utca 15/b 1.em.123. szám alatti lakás vonatkozásában. A jóállási kötelezettségre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) valamint a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jóállásról az alkalmazandó jogszabály valamint irányadó a jóállási jegyben meghatározott feltételek.

A fogyasztó jótállás jogcímén érvényesítette követelését/jótállási igényét. A Ptk. 6:171. §-ában foglaltakra figyelemmel megalkotott, a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a jótállási kötelezettség az építési szerződéssel az építési-szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt terheli, melyből következően a 3. § (2) bekezdése értelmében a jótállási jogok a vállalkozóval szemben érvényesíthetők.

Fogyasztó a jótállási igényét bejelentette, azonban a bejelentés ellenére elmaradta a hálószooba ajtó üveg részének javítása, amely karcos, a WC és gardrób ablak kerete javítása vagy cseréje, a parketta javítása, amely parketta

- a fürdőszoba előtt kiugrott a helyéről, amelyet kalapáccsal próbáltak javítani, azonban a javítás sikertelen maradt
- több helyen felületi hibás, amely az átvételkor a sirt miatt nem látszódott, lefestésére ígéretet kapott, azonban később visszautasításra került ez a panasz

A csatolt munkalapok szerint a vállalkozás több javítást végzett a fogyasztónál és a fent írt hibák vonatkozásában a jótállás keretében történő javítást megtagadta vagy nem végezte el.

Az ajtó üveg vonatkozásában a felvett munkalapon rögzítésre került, hogy egyszer már kiment vállalkozás üveget cserélni fogyasztóhoz, azonban a csere elmaradt.

A Ptk. 6:171. § [Jótállás] szerint aki a szerződés teljesítéséért jótállást vállal vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, a jótállás időtartama alatt a jótállást keletkeztető jognyilatkozatban vagy jogszabályban foglalt feltételek szerint köteles helytállni a hibás teljesítésért. Mentessül a jótállási kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

A jótállási jegyen a vállalkozás a 181/2003 Korm.r. –től eltérően tüntette fel a jótállási kötelezettségét, mert 3 éven túl is felel a rendeletben foglaltak szerint. Így a parketta vonatkozásában 5 évig felel.

A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra, így alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés előtt a kötelezett tudomására hozta; alkalmasnak kell lennie azokra a célokra, amelyekre más, azonos rendeltetésű szolgáltatásokat rendszerint használnak; rendelkeznie kell azzal a minőséggel, és nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos rendeltetésű szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat, figyelembe véve a kötelezettnek vagy - ha nem a kötelezett állítja elő a szolgáltatás tárgyát - a szolgáltatás előállítójának és ezek képviselőjének a szolgáltatás konkrét tulajdonságaira vonatkozó nyilvános kijelentését; rendelkeznie kell a kötelezett által adott leírásban szereplő vagy az általa a jogosultnak mintaként bemutatott szolgáltatásra jellemző tulajdonságokkal; és meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek.

Fogyasztó a műszaki átadás-átvétel során jelezte a kialakult hibákat és az átadást követően észlelt hibákat szintén. Így a falrepedéseket, parketta hibáit, üveg/ablak hibákat is, amelyeket a vállalkozás kijavított annak ellenére, hogy a műszaki átadás átvételi jegyzőkönyvben nem került rögzítésre. A hibák a vállalkozás hibás teljesítéséből adódtak, amely hibák a műszaki átadás-átvételt követően váltak a fogyasztó számára láthatóvá ill. észlelhetővé.

Fogyasztó a hibákat bejelentette és fényképfelvételekkel igazolta, vállalkozás nem mentette ki magát a hibás teljesítés alól. Ezért vállalkozás a Ptk. 6:171.§ alapján köteles helyt állni a teljesítésért.

A Ptk. 6:159. § (1-2) bekezdése szerint olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik. Kellékszavatossági igénye alapján a jogosult választása szerint kijavítást vagy kicserélést igényelhet .

Fogyasztó jogszerűen élt a Ptk 6:159.§ szerinti jogával és vállalkozás köteles a részben elismert és utólag megtagadott hibák kijavítására jótállás keretében.

8. Összegzés

A jogszabály szerint az eladó meghatározott ideig a szerződés teljesítéséért köteles helytállni a hibás teljesítésért. Mentesül a jótállási kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

Mindezek alapján az eljáró tanács az ajánlásban foglaltak szerint találta megalapozottnak a fogyasztó kérelmét.

9. Záró rendelkezések

A tanács ajánlása elleni fellebbezés lehetőségét az Fgytv. 34. § (2) bekezdése zárja ki. Azonban a fél az Fgytv. 34. § (3) bekezdése alapján az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül keresettel annak hatályon kívül helyezését kérheti a Fővárosi Törvényszéktől (1055 Budapest, Markó u. 27. 1363 Bp. Pf. 16), amennyiben

- a) a tanács összetétele vagy eljárása nem felelt meg e törvény rendelkezéseinek,
- b) a békéltető testületnek az Fgytv. 18. § (1) bekezdése alapján nem volt hatásköre az eljárásra,
- c) a kérelem meghallgatás nélküli elutasításának lett volna helye, az Fgytv. 29. § (4) bekezdésében meghatározott okból

Az Fgytv. 34. § (4) bekezdése szerint a vállalkozás az ajánlás hatályon kívül helyezését az említettekén túl akkor is kérheti a békéltető testület székhelye szerint illetékes törvényszéktől, ha az ajánlás tartalma nem felel meg a jogszabályoknak.

Az Fgytv. 34. § (5) bekezdése szerint a pert a Budapesti Békéltető Testülettel szemben kell megindítani.

Az Fgytv. 36. §-a (5) bekezdése szerint a fogyasztó a határozattal jóváhagyott egyezség és a kötelezést tartalmazó határozat végrehajtásának, illetve az ajánlásban foglaltak követésének elmaradásáról köteles értesíteni a békéltető testületet.

Az eljáró tanács figyelmezteti a vállalkozást, az Fgytv 36. § (1) bekezdésében foglaltakra: ha a tanács ajánlásának nem tesz eleget, a békéltető testület - a fogyasztó nevének megjelölése nélkül a jogvita tartalmának rövid leírását és az eljárás eredményét - legkorábban az ajánlásnak a vállalkozás részére történt kézbesítésétől számított hatvan nap elteltével - nyilvánosságra hozza.

Az eljáró tanács felhívja a felek figyelmét arra, hogy az Fgytv. 30. § (3) bekezdése szerint: „Az eljárás nem nyilvános, kivéve, ha az eljárás nyilvánosságához mindkét fél hozzájárul.”

Ezért a jelen döntésben szereplő személyes adatok, továbbá a döntés tartalma is csak jogszabályban meghatározott esetekben és módon hozható nyilvánosságra.

Budapest,

.....

eljáró tanács elnöke

Kapják:

1. Fogyasztó
2. Vállalkozás
3. Irattár