

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/3265/2021

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon fogyasztó kérelmére a **Grabarics Építőipari Kft.** (cím: 1053 Budapest, Reáltanoda utca 3.) 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 a fogyasztó részére cserélje ki a köztük fennálló vitában érintett nyílászárókat.

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 vállalkozás a Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap generálkivitelezőjeként a Társasházi lakás műszaki átadás-átvételi és birtokba adási hibalistában rögzített külső nyílászáró üvegeken található, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba kapcsán merültek fel aggályai.

A hiba többször rögzítésre került, először az átadáskor (2019 augusztusa), majd később 2020 augusztusában. A hibát vállalkozás nem vitatta, azonban azt esztétikai jellegűnek minősítette, a kompenzációként felajánlott 60.000 Ft a fogyasztó álláspontja szerint a tényleges kár mértékével nem arányos.

Az ablaktáblákon szereplő hibák olyan mértékűek (flexelés következtében keletkezett eltávolíthatatlan károsodások), hogy azt esztétikailag megfelelően javítani lehetetlen. Továbbá a 3 ablaktáblából kettőn több helyen karcolások találhatók.

A flexelés következtében keletkezett benyomódások az üveget és annak hőtartó képességét gyengítik.

Fogyasztó kéri az érintett nyílászárók cseréjét, kérelméhez csatolta az adásvételi szerződést, az átadás-átvételi jegyzőkönyvet (a hibalistával), a felek közti levelezést, valamint fényképeket a nyílászárókról.

2. Kötelező eljárásjogi figyelmeztetések

A békéltető testület elnöke a meghallgatás 2021. december 6-i (9.00) időpontjáról feleket az Fgytv. 29. §-ban foglaltaknak megfelelően értesítette. Az értesítésben közölte a felekkel a kijelölt eljáró testületi tagok személyét.

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 a panasz jogosságát.

A fogyasztó által kártérítés jogcímen meghatározott 150.000, Ft követelésnek mind jogalapját, mind összegszerűségét vitatják, a Testület döntését kötelezőként nem fogadja el.

Kéri, hogy az Fgytv. 28. § (1) bek. d) pontja alapján a fogyasztó kérelmét a Testület utasítsa el, mivel nem tartalmazza a követelés jogalapját és összegszerűségét alátámasztó bizonyítékokat.

A Fogyasztó beadványában úgy nyilatkozik, hogy a Grabarics Kft. által üzemeltetett bejelentő felületen több alkalommal is jelentette, a hibát a general kivitelező nem vitatta, azt azonban másfél évvel később esztétikai jellegűnek minősítette, álláspontja szerint a nyílászárók rendeltetészerű használatra alkalmasak.

Alaki védekezés:

A fogyasztó által meghatározott követelések tekintetében vállalkozás nem áll jogviszonyban a Fogyasztóval. Az átadás-átvételt követően vállalkozás a 181/2003. (XI.5.) Korm. rendeletben meghatározott jótállási kötelezettség teljesítését vállalta át a Beruházó Biggeorge 7 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alaptól. Amennyiben tehát a fogyasztónak az átadás-átvételt megelőzően fennálló hibákból eredő kártérítési követelése van, úgy azt az adásvételi jogviszony alapján közvetlenül a BG7 Alappal szemben kell érvényesítenie.

Érdemi védekezés:

Tekintettel arra, hogy a Fogyasztó kérelme csupán felsorolásként tartalmazza a kártérítési követelések elemeit, sem a követelések jogalapját, sem összegszerűségét nem bizonyította, így érdemi védekezést a kártérítéssel kapcsolatban nem áll módjában előterjeszteni -erre vonatkozóan jogfenntartással él.

A fogyasztó által bejelentett esztétikai hibákkal együtt is, a nyílászárók mindennapi használatra alkalmasak. A jelzett esztétikai hibákra - amennyiben ez műszakilag lehetséges volt - történő javítási módot ajánlott fel. Tekintettel arra, hogy az üvegek cseréje a hiba jellegére tekintettel a kivitelező számára aránytalan többletköltséget eredményezne, illetve arra, hogy a nyílászárók a hibával együtt is ellátják funkciójukat, ezért kellékszavatossági körben az érintett nyílászárók esetében az értékcsökkenés pénzbeli megváltására a három darab üvegre 60.000,- Ft-ot ajánlott fel. Ezt az összeget a fogyasztó nem fogadta el.

Hivatkozik a Ptk. 6:159. § (2) a) pontjára, amely alapján a jogosult kijavításra vagy kicserélésre vonatkozó igényének korlátját jelenti, ha a választott kellékszavatossági jog teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek másik kellékszavatossági igény teljesítésével összehasonlítva - többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatás hibátlan állapotban képviselt értékével. A választott szavatossági jog nem okozhat aránytalan többletköltséget a kötelezettnek (BDT2000. 224.). A dolog kicserélése iránti igényt általában nem alapozza meg az első sikertelen javítás (BH2008. 116.). A jogosultnak sem kijavításhoz, sem kicseréléshez nincsen joga, ha mindkét természetbeni szavatossági jog teljesítése lehetetlen lenne, vagy a kötelezett számára észszerűtlen nehézséget, aránytalan többletköltséget okozna. Álláspontja szerint, amennyiben a felek között a javítás módja is vitás, úgy ez csak szakértői bizonyítást követően dönthető el. Vállalkozás a felmerült hibákat a gyártó által előírt módon javította, így a javítást követően a hibák nem állnak fenn, minden további, a Fogyasztó részéről emelt kifogás jogilag nem minősül hatályos hibabejelentésnek.

A fent írtak alapján nyilatkozik, hogy vállalkozás a ténylegesen hibás teljesítés alapján felmerült hibákat javította, vagy azokra kompenzációs összeget ajánlott fel, így a további javításokra vonatkozó fogyasztói igényeket, mint megalapozatlan követeléseket visszautasítja.

Vállalkozás a szerződésben és a jogszabályokban meghatározott jótállási kötelezettségének a gyártói utasítások, szakmai szabványok alapján eleget tesz, ugyanakkor a Fogyasztó részéről a fogyasztói jogok visszaélészerű gyakorlása nem vezethet jogalap nélküli gazdagodáshoz a fogyasztó oldalán.

A vállalkozás válasziratához csatolta a fogyasztóval történő levelezésének azt a részletét, mely szerint fogyasztó a felajánlott kompenzációt nem fogadja el.

4. Meghallgatáson történtek

A meghallgatáson egyedül a fogyasztó jelent meg, vállalkozást telefonon érte el a tanács tagja, az eljáró tanács tagjával szemben kifogást, kizárási indítványt nem terjesztett elő.

A meghallgatáson fogyasztó a fényképeket színes formában is bemutatta. Felek között egyezség nem jött létre.

Az eljáró tanács megalapozottnak találta a fogyasztó kérelmét az alábbiak szerint.

5. Megállapított tényállás

Fogyasztó 2019. május 6-án kötött adásvételi szerződést a Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alappal, melynek kivitelezője vállalkozó volt.

2019 augusztusában történt meg az átadás-átvétel. Akkor és később is többször jelezte fogyasztó a nyílászárókkal kapcsolatos fenntartásait (is).

Felek között nem volt vita abban, hogy a teljesítés nem megfelelő, azonban annak súlyát és a lehetséges megoldási lehetőségeket eltérően ítélték meg.

Vállalkozás javítást, majd 60.000 Ft összegű kompenzációt ajánlott fel, tekintettel arra, hogy álláspontja szerint a hiba esztétikai jellegű.

Fogyasztó szerint a nyílászáró nem javítható, a 60.000 Ft nem elégséges kompenzáció.

6. Eljáró tanács által figyelembe vett jogszabályhelyek

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:34. § szerint: A szolgáltatást a kötelem 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.*

A 6:158. § alapján: *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.*

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.*

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

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.*

7. Eljáró tanács által tett megállapítások és összegzés

Az eljáró tanács álláspontja szerint a jelen esetben vállalkozás sem tagadta a hiba meglétét. Az esztétikai is hiba, a teljesítés hibás.

A hiba nem javítható ki, az annak jellegével nem összeegyeztethető. A lakás új építésű, tehát annak minden eleme olyannak kell, hogy legyen, amely mind megjelenésében, mind minőségében is ezt tükrözi. A Testületnek nincsen hatásköre arra, hogy megállapítsa, pontosan mekkora a kár mértéke, és vállalkozás válasziratában helyesen mutatott rá arra, hogy a fogyasztó által nem történt meg a kár mértékének bizonyítása.

A fogyasztó kérelme azonban cserére irányult. Erre alappal is hivatkozott, tekintettel arra, hogy a javítás nem érte volna el a kívánt célt, nem sikerült volna helyreállítani az eredeti állapotot. A hiba jellege és a hibák száma miatt nem tekinthető jelentéktelennek a hiba. A különbség az eredeti és a javított állapot között nagyobb annál, mint ami egy új építésű lakás és annak ingatlanrészei esetén indokolt.

A jogalkotó elsősorban azt tartja fontosnak, hogy a termék vagy a szolgáltatás a javítás vagy a csere után ugyanúgy betöltse a funkcióját. Amennyiben ez akár javítással, akár cserével elérhető, és a csere aránytalan többletköltséget eredményezne, vállalkozás akkor lenne jogosult arra, hogy figyelmen kívül hagyja fogyasztó igényét.

A tanács nem fogadta el azt az érvet, hogy a kicserélés aránytalan többletköltségbe kerülne.

A kérdéses ügyben fogyasztó a fentebb hivatkozott 181/2003 számú kormányrendelet alapján jogosult volt vállalkozáshoz fordulni és a jelen eljárást vele szemben megindítani függetlenül attól, hogy az eladó nem a Grabarics Kft. volt.

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

8. Záró rendelkezések

A tanács ajánlása elleni fellebbezés lehetőségét az Fgytv. 34. § (2) bekezdése zárja ki annak hatályon kívül helyezése azonban kérhető a bíróságtól az Fgytv. 34. § (3), illetve a (4) bekezdésben meghatározottak szerint.

Az Fgytv. 34. § (3) bekezdése alapján *„A fél a kötelezést tartalmazó határozat, illetve az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül keresettel annak hatályon kívül helyezését kérheti a békéltető testület székhelye szerint illetékes törvényszéktől, ha*

a) a tanács összetétele vagy eljárása nem felelt meg e törvény rendelkezéseinek,

b) a 18. § (1) bekezdése alapján a békéltető testületnek nem volt hatásköre az eljárásra, vagy

c) a 29. § (4) bekezdésében meghatározott okból a kérelem meghallgatás nélküli elutasításának lett volna helye.”

Az Fgytv. 34. § (4) bekezdése szerint *„A vállalkozás az ajánlás hatályon kívül helyezését a (3) bekezdésben foglaltakon túl - az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül - 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 ajánlás kijavítására az Fgytv. 35. § alapján van lehetőség a következők szerint:

(1) A határozat, illetve az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a fél kérheti a tanácstól, hogy a határozatban, illetve az ajánlásban előforduló bármely névcserét, névelírást, szám- vagy számítási hibát vagy más hasonló elírást javítson ki, vagy a kötelezést tartalmazó határozat, illetve az ajánlás meghatározott része tekintetében adjon értelmezést.

(2) Ha a tanács a kérelmet indokoltnak tartja, annak beérkezésétől számított nyolc napon belül a kijavítást elvégzi, illetve az értelmezést megadja. Az értelmezés a határozat, illetve az ajánlás részévé válik.

(3) A tanács az (1) bekezdésben meghatározott hibát a határozat, illetve az ajánlás kihirdetésétől számított harminc napon belül kérelem hiányában is kijavíthatja.

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 vállalkozás 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, 2021. december 6.

Kapják:

1. Fogyasztó
2. Vállalkozás
3. Irattár