



1016 Budapest, Krisztina krt. 99.
levelezési cím: 1253 Budapest, Pf.: 10.
tel.: +36-1-488-2131
e-mail cím: bekelteto.testulet@bkik.hu

BBT/ 2627 / 2026

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon fogyasztó kérelmére a **Kris-Mix-Táj Kft.** (2335 Taksony, Kossuth Lajos utca 19.) 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 fogyasztó lakása belső falain lévő repedéseket és az erkélyen a koporsó tető rész 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 vásárolt a vállalkozástól egy új építésű házat, amely házban több probléma miatt felszólította vállalkozást a hibák kijavítására. A lakás hibái: falrepedések, teraszon a bádogtető , összekötő elem hibája miatt beázás és ezzel kapcsolatos hibák. A hiba bejelentését követően több mint 6 hónap telt el. Piaci kalkuláció alapján 230.000,-Ft lenne a lakásban a repedések, festés és javítás költsége, fogyasztó keresetkiesése a meghallgatáson részvétel miatt 18.500,-Ft.

Fogyasztó kérte a hibák kijavítását vagy a hibajavítás díja 230.000,-Ft és a keresetkiesés megfizetését 18.500,-Ft.

A fogyasztó kérelméhez csatolta vállalkozással folytatott levelezését, adásvételi szerződést.

2. Kötelező eljárásjogi figyelmeztetések

A békéltető testület elnöke a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (a továbbiakban: Fgytv.) 25. § (1) bekezdése alapján egyedül eljáró testületi tagot jelölt ki.

Az Fgytv. 25. § (4) bekezdése alapján online meghallgatást tartott.

A békéltető testület elnöke a meghallgatás időpontjáról feleket az Fgytv. 29. §-ban foglaltaknak megfelelően értesítette.

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. Hangsúlyozta, hogy az online meghallgatáson a vállalkozás egyezség létrehozására feljogosított képviselője köteles online részt venni. Ha a fogyasztó személyes meghallgatást kér, a vállalkozás egyezség létrehozására feljogosított képviselője köteles legalább online részt venni a meghallgatáson. 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 a meghallgatáson a részvételét vállalta, együttműködést vállalt.

4. Meghallgatáson történtek

Az eljáró tanács megállapítja, hogy a felek értesítése szabályszerű volt. A meghallgatás időpontjáról szóló értesítést a fogyasztó Ügyfélkapuból letöltés útján, a vállalkozás Cégkapuból történő letöltés útján átvette.

A 2026.06.26. napján online formában megtartott meghallgatáson a fogyasztó online, meghatalmazott útján vett részt. A vállalkozás képviselője meghatalmazását a válaszirathoz csatolta.

A meghallgatáson a fogyasztó a kérelmét, a vállalkozás a válasziratában foglaltakat fenntartotta. Az eljáró tanács a felek között megkísérelte az egyezség létrehozását, mely eredményre nem vezetett.

Fogyasztó a meghallgatáson tett nyilatkozata szerint a birtokba adástól, azaz 2022.12.16. napjától köteles vállalkozás a jótállásra. A hibát 2025.11.01. napján jelentette be e-mail útján. Vállalkozással már kötött egyezséget BBT/359/2024 szám alatt a terasz javítására. Ez nem valósult meg. A falak mérete alapján 110 m² festés és javítás kellene amely kb. 300-500eFt. Vállalkozás a falrepedéseket javítaná csak.

Vállalkozás a meghallgatáson részben vitatta a fogyasztó igényét. A falrepedések javítását vállalja, azonban a teljes lakás befestését sokallja. A hibákat köteles javítani. A korábbi egyezség alapján megkezdték a terasz javítását, azonban ez a munka félbemaradt. Vállalkozás egyezségi ajánlatot tesz, amely szerint 249.999,-Ft összeget vállal megfizetni a fogyasztó kérelmének ellentételezéseként és fogyasztó ebből a pénzből úgy javítja ki a lakást ahogy szeretné. Vállalkozás egyébként vállalja a falrepedések kijavítását de nem az egész lakás kifestése mellett és a terasz koporsó javítását.

Fogyasztó az egyezségi ajánlatot nem fogadja el, az egyes javításoknál a fal más színű lesz és ez nem megfelelő. A teraszt pedig korábban sem javította ki vállalkozás.

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

5. Megállapított tényállás

Fogyasztó a vállalkozással a rendelkezésre álló iratok alapján adásvételi szerződést kötött 2022.02.03. napján az ingatlanon megépítésre kerülő lakás tárgyában.

Fogyasztó a lakás hibáit bejelentette a vállalkozás részére.

Hibák: falrepedések, teraszon a bádogtető , összekötő elem hibája miatt beázás és ezzel kapcsolatos hibák.

A hiba bejelentését követően vállalkozás a hibákat nem javította ki.

Fogyasztó kalkulációja szerint 230.000,-Ft lenne a lakásban a repedések, festés és javítás költsége

A fogyasztó keresetkiesése a meghallgatáson részvétel miatt 18.500,-Ft.

Az adásvételi szerződés szerint a 181/2003 Korm.r. szerinti jótállási és szavatossági kötelezettség terheli a vállalkozást mint eladót és mint kivitelezőt.

Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, a társasház szintén bejegyzésre került.

Fogyasztó kérte a hibák kijavítását vagy a vállalkozás fizesse meg a javítás díját, keresetkiesése után kártérítést.

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

- (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 megkötöni.
- (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 kapcsolataikra is figyelemmel - indokolatlan volna.

6:215. § [Adásvételi szerződés]

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

(2) Ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni.

6:157. § [Hibás teljesítés]

(1) 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.

(2) Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben semmis az a kikötés, amely e fejezetnek a kellékszavatosságra és a jótállásra vonatkozó rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára tér el.

6:171. § [Jótállás]

(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. Mentesül a jótállási kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

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

7. Eljáró tanács által tett megállapítások

A fogyasztó és a vállalkozás között a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V.törvény (Ptk.) 6:215.§ szerinti adásvételi szerződés jött létre, amely alapján fogyasztó megvásárolta a szerződés tárgyát képező ingatlant.

Vállalkozást az eladott lakás tekintetében a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról (Korm.r.) szerint jótállás terheli.

Fogyasztó bejelentette a megvásárolt ingatlan ill. lakása hibáit, amely hibák tekintetében a Korm.r. 5. § alapján a vállalkozás a fogyasztó által bejelentett jótállási igény alapján tizenöt napon belül köteles a hibát megvizsgálni és a jogosult igényéről nyilatkozni.

Vállalkozás a hibákat nem vizsgálta meg, a hibákkal kapcsolatban a jótállás alóli mentesülését nem igazolta.

A lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003.(XI.5.) Kormányrendelet 1. § (1) bekezdése alapján "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."

Az eljáró tanács álláspontja szerint a fent idézett jogszabály meghatározza, hogy a terméknek rendelkeznie kell azzal a minőséggel, illetve nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos fajtájú szolgáltatásoknál/termékeknél szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat.

Fogyasztó a hiba felfedezését követően megfelelő időben jelezte vállalkozásnak a hibát.

A Ptk. szerint a teljesítés hibás, ha a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban, vagy a szerződésben meghatározott követelményeknek (kellékhány). A kötelezett akkor teljesít szerződészerűen, ha a szolgáltatás alkalmas a szerződésben meghatározott célra. Hibás a szolgáltatás, ha az minőségileg hibás, ha rosszabb minőségű dolog szolgáltatására kerül sor.

A hibák miatt az ingatlan ill. fogyasztó lakása rendeltetésszerűen nem használhatóak.

Vállalkozás köteles helytállni a hibás teljesítésért mind a Korm.r. mind a Ptk. 171.§ (1) bek. és Ptk. jótállásra vonatkozó szabályai szerint.

Vállalkozás terhén volt a bizonyítási kötelezettség arra vonatkozóan, hogy a hibák a teljesítését követően keletkeztek ill. vállalkozás akkor mentesül a jótállási kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

Az ingatlan / lakás hibája miatt a fogyasztó megalapozottan a Ptk. 6:173.§ (2) bek. utaló szabálya szerinti Ptk. 6:159.§-ban írt jogával élt.

Vállalkozás a hibák kijavítása során a falrepedéseket köteles kijavítani, ugyanakkor nem köteles teljes festést végezni, hanem a hibák kijavítását követően a festést kell lejavítania úgy, hogy az a lakás értékét ne csökkentse ill. a fal javításkori színének megfelelően.

Az erkély koporsó fedelét, bádorgozást vállalkozás köteles kijavítani, az egyezséggel érintett munkákat a vállalkozás az egyezés szerint köteles teljesíteni.

Az eljáró tanács ennek megfelelően részben megalapozottnak találta a fogyasztó kérelmét.

8. Összegzés

A jogszabály 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. Mentese a jótállási kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

Az eljáró tanács álláspontja szerint tekintettel a jogszabályi sorrendre és a fogyasztói kérelemre is, fogyasztó kijavításra jogosult.

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

9. Záró rendelkezések

Az Fgytv. 33. § (1) bekezdés alapján: A kötelezést tartalmazó határozatnak, illetve az ajánlásnak ki kell terjednie a kérelemben előterjesztett valamennyi indítványra és a döntés

alapjául szolgáló indokokra. A kötelezést tartalmazó határozatban rendelkezni kell a békéltető testület működése körében felmerült eljárási költség összegéről és annak viseléséről.

A tanács ajánlást tartalmazó határozata elleni fellebbezés lehetőségét az Fgytv. 34. § (2) bekezdése zárja ki. Azonban a fél az Fgytv. 34. § (3) bekezdése alapján az ajánlást tartalmazó határozat, 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 vagy a kötelezést tartalmazó határozat hatályon kívül helyezését a (3) bekezdésben foglaltakon túl – az ajánlás vagy a kötelezést tartalmazó határozat részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül – akkor is kérheti a békéltető testület székhelye szerint illetékes törvényszéktől, ha az ajánlás vagy a kötelezést tartalmazó határozat tartalma nem felel meg a jogszabályoknak.

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

Az Fgytv. 35. § (1) bekezdése alapján 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.

Az Fgytv. 35. § (3) bekezdése szerint a tanács az (1) bekezdésben meghatározott hibát a határozat vagy az ajánlás kihirdetésétől számított harminc napon belül, valamint a békéltető testület által hozott egyéb döntés közlésétől számított harminc napon belül kérelem hiányában is kijavíthatja.

Az Fgytv. 35. § (4) bekezdése szerint, ha a tanács megállapítja, hogy a bíróság által el nem bírált döntése jogszabályt sért, a döntését annak közlésétől számított egy éven belül, legfeljebb egy ízben módosítja vagy visszavonja.

Az Fgytv. 35. § (5) bekezdése szerint a döntést nem lehet módosítani vagy visszavonni, ha az jóhiszeműen szerzett vagy gyakorolt jogot sértene.

Az Fgytv. 36. § (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 a határozatban vagy ajánlásban foglalt határidő lejártát követő tizenöt napon belül.

Az Fgytv. 36. § (5a) bekezdése szerint a vállalkozás a határozattal jóváhagyott egyezség és a kötelezést tartalmazó határozat végrehajtásáról vagy az ajánlásban foglaltak követésének teljesítéséről értesíti a békéltető testületet a határozatban vagy ajánlásban foglalt határidő lejártát követő tizenöt napon belül.

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, 2026. 06. 26.

Kapják:

1. Fogasztó
2. Vállalkozás
3. Irattár