



CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Mi a különbség a gyakorlatban a szavatosság és a jótállás között?

Jelen cikkünk egy háromrészes cikksorozat első része, amelyben a szavatossággal és jótállással kapcsolatos gyakori kérdésekre keresünk választ. Ebben a cikkben azt elemezzük, hogy gyakorlati szempontból mi a különbség a szavatosság és a jótállás között. A sorozat második részében az átalakítási munkák jótállásra gyakorolt hatását vizsgáljuk. Harmadik cikkünkben pedig azt mutatjuk be, hogy mi történik a szavatossági és jótállási jogokkal az ingatlan eladásakor.

1. Problémafelvetés

- [1] A szavatosság és jótállás közötti különbség gyakran képezi félreértés tárgyát. Bár a két jogintézmény célja hasonló, hiszen mindkettő a hibás teljesítés következményeit szabályozza; szabályozásukban jelentős eltérések vannak, amelyek komoly gyakorlati konzekvenciákkal járnak.
- [2] A két jogintézmény közötti legjelentősebb gyakorlati különbség a bizonyítási teher eloszlásában rejlik, amely döntően befolyásolja a jogvita kimenetelét, különösen akkor, amikor a hiba oka utólagosan nehezen vagy egyáltalán nem állapítható meg.
- [3] Cikkünkben a bírósági gyakorlat alapján mutatjuk be, hogy a szavatosság és a jótállás közötti különbség miként határozhatja meg az egyes jogviták kimenetelét.



2. A bizonyítási teher

- [4] A Ptk. 6:171. § (1) bekezdése értelmében, aki valamely szolgáltatásért jótállást vállal vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, a jótállás időtartama alatt a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. Ebből a szabályból az következik, hogy jótállás esetén a kötelezett (vállalkozó) viseli a bizonyítási terhet: neki kell bizonyítania, hogy hibátlanul teljesített.
- [5] Ezzel szemben a Ptk. 6:159. §-a alapján szavatosság esetén a bizonyítási teher a jogosultra (megrendelőre) hárul. Így a megrendelőnek kell bizonyítania, hogy a hiba oka már a teljesítés időpontjában fennállt, és nem a későbbi használat vagy más körülmény eredményeként állt elő. Ez a különbség első ránézésre technikai jellegűnek tűnhet, azonban a perek lefolyását, a felek lehetséges perbeli stratégiáját alapvetően meghatározza.
- [6] Különösen azért, mert a bizonyító félnek nem elegendő a hibajelenséget alátámasztania, hanem a bizonyításnak a hiba okára nézve is sikeresnek kell lennie. Így például egy kivitelezett létesítményben tapasztalt beázás esetén a szavatosságra hivatkozó megrendelőnek bizonyítania kell, hogy a beázás kizárólag a nem megfelelő kivitelezésre vezethető vissza, míg jótállás esetén a vállalkozónak kell bizonyítania, hogy a beázást pontosan mely, a saját teljesítésétől különböző körülmény okozta.
- [7] A bizonyítási teher alakulását és a bizonyítandó tényeket jól összefoglalja a BDT2016. 3492. számú határozat is: „A jótállás időtartama alatt a hiba okával, keletkezésével, eredetével összefüggő szakmai bizonytalansági tényezők – a kellékszavatosságtól eltérően – a kötelezett terhére esnek, mert neki kell bizonyítania, hogy mi volt a hiba oka és azt is, hogy az a szolgáltatás teljesítését követően, rajta kívülálló okból keletkezett, nem elegendő a kimentéshez a hibalehetőségek példálózó felsorolása sem. (...) A hibás teljesítés esetén a szavatosság és a jótállás eltérése éppen a bizonyítási teher kérdésében kap jelentőséget: a hibaok keletkezésének és időpontjának bizonyítási terhe szavatosság esetén a jogosultra hárul, míg jótállás vállalása esetén ez a kötelezettet terheli.”

3. Bizonytalansági tényezők kezelése

- [8] A bizonyítási teher különbsége a gyakorlatban különösen akkor válik relevánssá, amikor a hiba oka nem állapítható meg egyértelműen. Ilyenkor a jogrendszer a bizonyítási teher – a Pp. terminológiájával élve: a bizonyítási érdek – alkalmazásával oldja fel a bizonytalanságot: azt a felet terheli a kedvezőtlen következmény, akinek érdekében állt az állított tény bizonyítása. Így például, ha nem állapítható meg, hogy a beázást pontosan mi okozta, akkor azt jótállás esetén a vállalkozó, szavatosság esetén azonban a megrendelő hátrányára kell értékelni. Előbbi esetben a vállalkozónak teljesítenie kell jótállási kötelezettségét, utóbbi esetben azonban a megrendelő szavatossági igényét kell elutasítani.



- [9] A már hivatkozott BDT2016. 3492. számú határozat azt is kimondta, hogy a jótállási kötelezettség alól való mentesüléshez nem elégséges a lehetséges hibaokoknak a példálózó felsorolása, hanem a konkrét hibaokat kell egyértelműen bizonyítani a vállalkozónak. Szavatosságra való hivatkozás esetén ez az elv fordítottan alkalmazandó: a vállalkozó hibás teljesítésének megállapításához a megrendelőnek kell kizárólagosan a vállalkozó teljesítésére visszavezethető hibaokat bizonyítani. Ha ezt nem tudja megtenni, vagy a vállalkozó egy ki nem zárható alternatív hibaokat bizonyít, amely teljesítésétől függetlenül vezethetett a hibához, akkor az a megrendelő igényének elutasításához vezethet.
- [10] A fenti döntés továbbá rögzítette azt is, hogy a jótállásra kötelezettet „az sem mentesíti, hogy a hibát okozó körülmény a műszaki-szakmai ismeretek aktuális állása szerint nem volt felismerhető és felderíthető.” Ez a megállapítás a bizonyítási eljárás szigorúságát húzza alá: az eljáró bíróság még a tudomány által felismerhetetlen hibák esetén sem tekinthet el a bizonyító félre irányadó bizonyítási tehertől. Erre hivatkozással a kötelezett nem mentesülhet jótállási kötelezettsége alól.
- [11] A BDT2002. 566. számú határozat az ehhez hasonló bizonytalanságokat illusztrálja egy konkrét ügyben: „A hibaok műszaki megítélése a rendelkezésre álló szakértői véleményekben különböző volt. Az közös mindkét szakértői véleményben, hogy utólag a hibaokat egyértelműen tisztázni, meghatározni, beazonosítani már nem tudták. Ezért a szakértők az elvileg szóba jöhető hibaforrásokot vették számba, a BME által készített szakértői vélemény pedig különösen is elsősorban a hibát vizsgálta, azzal kapcsolatban valószínűsített okokat, a hibaokok eredetét részleteiben nem vizsgálta. A szakértői véleményeken belül a szóba jöhető hibaforrásokon belül a szakértői vélemények a valószínűsítés súlyát illetően is eltértek egymástól.”
- [12] A határozat a következő kulcsfontosságú megállapítást tette: „Az ehhez hasonló, szakmailag pontosan meg nem határozható bizonytalan szituációban alkalmazza a jog a bizonyítási teher jogintézményét, ami közelebbről azt jelenti, kinek kell bizonyítani, és ezzel összefüggésben kit terhel a sikertelen bizonyítás kockázata.”

4. Javaslat

- [13] A fentiekből levonható legfontosabb tanulság, hogy a jótállás és szavatosság közötti különbség nem csupán elméleti jelentőséggel bír, hanem olyan gyakorlati konzekvenciákkal jár, amelyek alapvetően meghatározzák a felek igényérvényesítési és védekezési lehetőségeit. A feleknek ezt mindig érdemes szem előtt tartaniuk, és stratégiájukat tudatosan ehhez igazítaniuk.



- [14] Szavatosság esetén a vállalkozó védekezése úgy is sikeres lehet, ha bemutatja: a hibajelenséget milyen teljesítésén kívül álló alternatív okok idézhették még elő. Amennyiben ezeknek az alternatív hibaokoknak a meghibásodásban játszott szerepét nem lehet kizárni, akkor a vállalkozó mentesülhet a szavatossági kötelezettség alól.
- [15] Jótállás esetén azonban ez a taktika nem lenne kifizetődő, mivel ilyenkor a vállalkozó csupán alternatív hibaokok felmutatásával nem mentesülhet. A sikeres védekezéshez vagy azt kell bizonyítania, hogy szolgáltatása a teljesítés időpontjában hibátlan volt, vagy azt, hogy a hibajelenséget kizárólag valamilyen tőle független, teljesítés utáni ok idézte elő.
- [16] A megrendelők számára a jótállási időszak meghosszabbítása és a jótállás tárgyi hatályának kiterjesztése biztosítja, hogy a bizonyítási teher minél hosszabb ideig és minél szélesebb körben fennálljon. A vállalkozóknak pedig érdemes a jótállási feltételeket pontosan körülhatárolniuk, így rögzíteniük, hogy a jótállás konkrétan milyen műszaki tartalomra és milyen időtartamra vonatkozik, és milyen körülmények adnak lehetőséget a mentesülésre. Mindemellett mindkét fél érdeke a megfelelő dokumentáció: a teljesítéskori állapot rögzítése és a precíz építési naplóvezetés később erős bizonyítékként szolgálhat.

Szerző: Dr. Varga Evelin

Ha további szakmai anyagok is érdeklik az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](http://constructionpapers.hu/)

Copyright © 2025 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

Levelezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

evelin.varga@cerhahempel.hu