



Megszüntetik-e a jótállást az átalakítási munkák?

Jelen cikkünk egy háromrészes cikksorozat részeként született, amelyben a szavatossággal és jótállással kapcsolatos gyakori kérdésekre keresünk választ. Ebben a cikkben az átalakítási munkák jótállásra gyakorolt hatását vizsgáljuk. További cikkeinkben pedig azt elemezzük, hogy gyakorlati szempontból mi a különbség a szavatosság és a jótállás között, illetőleg mi történik a szavatossággal és a jótállással, ha az ingatlan eladásra kerül.

1. Problémafelvetés

- [1] Sokszor felmerül a kérdés a gyakorlatban, hogy a megrendelő, illetve a vevő elveszíti-e a jótállást akkor, ha az átadást követően átalakításokat végez az ingatlanon. A megrendelők, vevők részéről érthető, hogy ingatlanjukat saját használati igényeikre kívánják szabni. Ugyanakkor a vállalkozók is alappal érvelhetnek amellett, hogy saját teljesítésükért, csak az általuk kialakított műszaki tartalomért tudnak jótállni.
- [2] Cikkünkben arra keresünk választ az ismert bírósági gyakorlat alapján, hogy ezt az érdekelletétet mikor, milyen szempontok szerint lehet feloldani.
- [3] A kérdés jelentőségét az adja, hogy a Ptk. 6:171. § (1) bekezdése értelmében, aki valamely szolgáltatásért jótállást vállal, a jótállás időtartama alatt a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. A jótállás alapvető sajátossága tehát a bizonyítási teher megfordítása: ez lényegében azt jelenti, hogy nem a megrendelőnek kell bizonyítania, hogy a hiba a vállalkozó teljesítéséből ered, hanem a vállalkozónak kell bizonyítania, hogy teljesítése nem volt hibás.



2. Ha a szerződés rögzíti, hogy átalakítások esetén megszűnik a jótállás

- [4] Ha a szerződés rögzíti, hogy átalakítások esetén megszűnik a jótállás, akkor akár az átalakítás mélységétől és milyenségétől függetlenül, pusztán az átalakítás tényére hivatkozással is mentesülhet a vállalkozó a jótállási kötelezettsége alól. Ilyen esetben a megrendelő a jótállás esetén kedvező bizonyítási terhet elveszíti, legfeljebb azzal próbálkozhat, hogy megkísérli bizonyítani, hogy a felmerült hiba valamilyen meghatározott, átalakítástól független okból következett be. Ez azonban mindenképp kedvezőtlenebb pozíció, hiszen jótállás esetén egyébként a hibaok bizonyítása a vállalkozót terhelné.
- [5] Így például a **Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.321/2025/16. sz. ügyében** úgy határozott, hogy mivel a lakó az általa megvásárolt lakásban átalakítási munkákat végzett, jótállási jogai megszűntek. A Fővárosi Ítéltábla azért jutott erre a megállapításra, mert a felek megállapodása kifejezetten úgy rendelkezett, hogy a vevők által végzett bármely átalakítási munka az érintett épületrészre vonatkozó jótállás elvesztésével jár. A bíróság az átalakítás mellett döntő körülményként értékelte azt is, hogy a lakó ingatlanait nem lakás céljára használta.

3. Ha a szerződés nem rendelkezik külön arról, hogy átalakítások esetén mi történik a jótállással

- [6] Ha a szerződés külön nem rendelkezik arról a kérdésről, hogy mi történik a jótállással átalakítás esetén, akkor az átalakítás pusztán ténye nem ad mentesülési lehetőséget a vállalkozó számára. Ebben az esetben a vállalkozónak kell bizonyítania, hogy a hiba nem a teljesítéséből, hanem az átalakításokból fakadt. Ha olyan komoly szintű és mélységű átalakítások történtek, hogy már a műszaki tartalom nagy mértékben nem egyezik meg az eredetileg kivitelezettel, akkor esetleg arra hivatkozhat a vállalkozó, hogy jótállása konkrét műszaki tartalomhoz kötődött, amely az átalakítással lényegében megszűnt. Az újonnan kialakított műszaki tartalom pedig már nem képezi jótállási kötelezettsége tárgyát.
- [7] A **Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.843/2008/3. sz. ügyében** a következőképp merült fel ez a dilemma. Az ügyben a vállalkozó társasházat épített, amelyben a vevők tetőtéri lakást vásároltak. Az átadásra februárban került sor, majd a vevők február végén a nappali helyiségben egy válaszfal létesítésével további önálló helyiséget alakítottak ki. A vevők a lakás lég- és lépéshangszigetelési hiányosságaira, a padlásfeljáró hiányára és egyéb hibákra hivatkozva hibás teljesítés jogcímén érvényesítettek igényt. Ezzel szemben a vállalkozó védekezésében előadta, hogy a vevők által épített válaszfal megváltoztatta a lakás jellegét, és a szakértők nem az eredeti állapotot vizsgálhatták. A Fővárosi Ítéltábla azonban megállapította, hogy a vállalkozó nem mentesült a jótállás alól, mert nem tudta bizonyítani, hogy a vevők által épített válaszfal okozta a hangszigetelési hibákat. A bíróság megerősítette: „A jótállásra köteles személy a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.” Az ügy döntő körülménye pedig az volt, hogy a vállalkozó nem tudta kimutatni az okozati összefüggést a megrendelői átalakítás és a hiba között.



4. Indokolt korszerűsítés, felújítás nem feltétlenül szünteti meg a jótállást

- [8] Gyakori kérdésként merül fel, hogy az indokolt korszerűsítés és felújítási munkák megszüntetik-e a jótállást.
- [9] Ezt a kérdéskört vizsgálva a **Győri Ítéltábla Pf.II.20.195/2007/4. sz. ügyében** arra a megállapításra jutott, hogy önmagában nem mentesíti a vállalkozókat a hibás teljesítés következményei alól az, ha a tulajdonosok a vételt követően végzett átalakítás és felújítás során – a használatbavételi engedély kiadásához – kénytelenek kiküszöbölni valamennyi épülethibát. Az Ítéltábla érvelése szerint ugyanis a lakóházas ingatlanok a teljesítés idején kell megfelelnie a jogszabályi- és szerződési kellékeknek, az igazolt kellékhány miatt objektív helytállási kötelezettséget pedig nem érinti a jogosultak által a teljesítés után végzett, és a hibákat kiküszöbölő korszerűsítés, felújítás.

5. A befejező munkákat végző új vállalkozó átvállalja-e a jótállást

- [10] Rendszeresen felmerül az a dilemma is, hogy ha a befejező munkákat egy új vállalkozó végzi el, akkor ezzel átvállalja-e az alapmunkákat végző vállalkozótól a jótállást.
- [11] A **Fővárosi Ítéltábla Gf. 40.480/2020/8. sz. ügyében** egy korábban félbehagyott beruházás befejezési munkálataira szerződött a vállalkozó. A kivitelezés befejezését követően hibák léptek fel, amelyekkel kapcsolatban a vállalkozó vitatta jótállási kötelezettségét hivatkozással arra, hogy azok a korábbi vállalkozó teljesítésének a hibáiból fakadtak. Ezzel szemben a megrendelő azzal érvelt, hogy álláspontja szerint a vállalkozó jótállási kötelezettsége kiterjedt az előző kivitelező hibáinak javítására is, mivel a beruházás befejezésére irányult a szerződés. Az Ítéltábla azonban arra a megállapításra jutott, hogy a szerződés a vállalkozó jótállásának kereteit akként rögzítette, hogy az csak a vállalkozó által elvégzett teljesítésekre korlátozódik, és ezért nem értelmezhető úgy, mintha a vállalkozó átvállalta volna a korábbi vállalkozó jótállási kötelezettségét is. A bíróság az ügy elbírálásakor az adott hiba megjelenése és felismerhetőségének időpontja alapján döntött arról, hogy a hiba elhárítására a vállalkozó köteles volt-e vagy sem.
- [12] Az ügy tanulsága, hogy önmagában azzal, hogy másnak a munkáját fejezi be a vállalkozó, nem vállalja át automatikusan a korábbi vállalkozót terhelő jótállást, illetve szavatosságot. Ugyanakkor tényszerűen ez a kockázat nem zárható ki, különösen akkor, ha a szerződés nem határolja el világosan a jótállási köröket, illetőleg, ha a hiba oka nem azonosítható egyértelműen.



6. Javaslat

- [13] A fenti esetekből leszűrhető tanulság, hogy sok szempont mérlegelésétől függ, hogy az átalakítási munkák mennyiben érintik a jótállást. Ez a bizonytalanság komoly kockázatot jelent mind a megrendelők, mind a vállalkozók számára. Összefoglalva: ha a szerződés kifejezetten rögzíti, hogy átalakítás esetén megszűnik a jótállás, a megrendelő már az átalakítás tényével elveszítheti a kedvező bizonyítási helyzetet; ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a vállalkozónak kell bizonyítania az okozati összefüggést az átalakítás és a hiba között.
- [14] E kockázatok kezelése érdekében érdemes a szerződésben rögzíteni, hogy melyek azok az átalakítási munkák, amelyek még a jótállás fenntartása mellett elvégezhetőek, és melyek azok, amelyek nem. Egy ilyen kikötés mindkét fél számára kiszámíthatóbbá és tervezhetőbbé teszi a jótállási időszak alatti átalakítási munkákat, és jelentősen csökkenti a későbbi jogviták kockázatát.

Szerző: Rajkai Bence

Ha további szakmai anyagok is érdeklék 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:

bence.rajkai@cerhahempel.hu