



Mi lesz a szavatosság és a jótállás sorsa az ingatlan eladásakor?

Jelen cikkünk egy háromrészes cikksorozat harmadik része, amelyben a szavatossággal és jótállással kapcsolatos gyakori kérdésekre keresünk választ. Utolsó cikkünkben bemutatjuk, hogy mi történik a szavatossági és jótállási jogokkal az ingatlan eladásakor. Cikksorozatunk első részében azt elemeztük, hogy gyakorlati szempontból mi a különbség a szavatosság és a jótállás között. Második cikkünkben pedig az átalakítási munkák jótállásra gyakorolt hatását vizsgáltuk.

1. Problémafelvetés

- [1] Lakópark beruházásoknál gyakran felmerül a kérdés, hogy miután a beruházó eladta a társasházban kialakított ingatlanokat, ki érvényesítheti a jótállási és szavatossági jogokat a vállalkozóval szemben. A probléma abból ered, hogy a jótállási és a szavatossági jogok átszállása eltérő szabályok szerint történik. Ez azt eredményezheti – és a legtöbb esetben azt is eredményezi –, hogy a jótállási és a szavatossági jogok jogosultja elválik egymástól. Így az a helyzet is előállhat, hogy a kivitelezővel szemben ugyanazon hiba miatt eltérő személyek, eltérő jogalapon, eltérő kellékszavatossági jogot érvényesítenek. Ennek azért lehet különös jelentősége, mert a jótállási és kellékszavatossági jogok érvényesítésére tipikusan eltérő feltételek és határidők irányadóak.
- [2] Cikkünkben ezeknek a sokszor nehezen áttekinthető viszonyoknak az átlátásához próbálunk meg segítséget nyújtani.



2. Jótállási jogok átszállása

- [3] A jótállásból eredő jogok átszállását a Polgári Törvénykönyv 6:172. §-a általános jelleggel rendezi. A Ptk. előírja, hogy a jótállással érintett tulajdonjog átruházása esetén az új tulajdonos érvényesítheti a jótállását a kötelezettel szemben. Fontos megjegyezni, hogy ez a rendelkezés egyaránt irányadó a szerződésben vállalt jótállásra és a jogszabályon alapuló jótállási kötelezettségekre is. Azzal a fontos különbséggel, hogy a szerződésben vállalt jótállás esetén a Ptk. diszpozitív szabályaitól eltérhetnek a felek.
- [4] Lakóingatlanok esetében a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet külön jótállási kötelezettséget terhel a kivitelezőre. A Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése a Ptk. rendelkezéseit lényegében megismételve rögzíti, hogy a jótállási jogokat a lakás tulajdonosa gyakorolja. Továbbá a Korm. rendelet azt is világossá teszi, hogy az épület tulajdonba adásáig – praktikusán tehát a lakások lakóknak történő birtokbaadásáig – a vállalkozóval szerződő megrendelő (beruházó) érvényesítheti a vállalkozóval szembeni jótállási jogokat. Ezek a rendelkezések kógensek, ami annyit tesz, hogy azoktól a felek megállapodásukkal sem térhetnek el.
- [5] Mindezek alapján megállapítható, hogy a jótállás nem a szerződéses felek személyéhez, hanem a szerződés tárgyához, így kivitelezési szerződés esetén magához az ingatlanhoz kapcsolódik. Ezért nincsen szükség külön jogi aktusra a jótállás átszállásához: az automatikusan végbe megy a tulajdonjog átruházásával.
- [6] Társasházak esetében a jótállási jogok átszállása azt az érdekes helyzetet idézi elő, hogy minden lakástulajdonos a saját ingatlana tekintetében érvényesítheti a jótállási jogait; a társasházi közös tulajdonban lévő épületrészek esetében pedig a társasházon keresztül gyakorolhatják a tulajdonosok közösen a jótállási jogokat. Az egykor egy kézben – a beruházó kezében – összpontosuló jótállás tehát felaprózódik: adott esetben több száz külön jogosultnak tartozhat jótállási kötelezettséggel a kivitelező. A helyzetet tovább bonyolíthatja, ha külön rendelkezés hiányában a szavatossági jogok nem szállnak át a tulajdonosokra, így azokat továbbra is a beruházó érvényesítheti a vállalkozóval szemben. Ilyen esetekben a vállalkozóval szemben akár a tulajdonosok, a társasház, illetőleg a beruházó is külön igényeket érvényesíthet.

3. Szavatossági jogok átszállása

- [7] Szemben a jótállással a szavatossági jogok szorosan kapcsolódnak a szerződéshez. A szavatossági jogok a szerződő felek között állnak és maradnak fenn, függetlenül attól, hogy mi lesz az ingatlan későbbi sorsa. A jótállási jogokkal ellentétben tehát a szavatossági jogok nem szállnak át automatikusan az ingatlan eladásakor. Így külön rendelkezés hiányában az is előfordulhat, hogy a jótállási jogokat a tulajdonosok, illetőleg a társasház, míg szavatossági jogokat továbbra is a beruházó érvényesíti a vállalkozóval szemben.



- [8] Ha a felek azt szeretnék, hogy a szavatossági jogok is átszálljanak az új tulajdonosra, és így a szavatossági és jótállási jogok egy kézben összpontosuljanak, akkor az ingatlan átruházásakor egyúttal rendelkezni kell a szavatossági jogok átruházásáról is. Ehhez külön jogi aktusra: jogátruházásra van szükség. A felek a jogátruházásról rendelkezhetnek az adásvételi szerződésben is vagy erről köthetnek egy külön megállapodást is.
- [9] Fontos azonban megjegyezni, hogy önmagában a jogátruházási szerződés megkötése még nem elegendő a jogviszony teljes körű rendezéséhez. A jogátruházást a Ptk. 6:202. §-a szabályozza, amely rögzíti, hogy a jogátruházásra az engedményezés szabályait megfelelően alkalmazni kell. Az, hogy az engedményezés szabályait milyen mértékben kell alkalmazni, az átruházott jog szerkezetétől függ. A szavatossági jogok átruházásának összesen három lépcsője van. Az első a már tárgyalt jogátruházás, ami egy külön jogi aktussal megy végbe.
- [10] Az átruházás második lépcsője a kötelezett értesítése. A jogátruházó feladata a kötelezettet értesíteni az átruházásról és az új jogosult személyről. Azonban az új jogosult is megteheti ezt az értesítést, ha az átruházás tényét igazolni tudja. Ennek a lépcsőnek a relevanciája az, hogy innentől kezdve hatálytalan a kötelezett és a korábbi jogosult közötti megállapodás a jogviszony módosítására vagy megszüntetésére, illetve a kötelezett az új jogosulttal szemben kizárólag azokat az őt egyébként a korábbi jogosulttal szemben megillető kifogásokat érvényesítheti és ellenköveteléseket számíthatja be, amelyek az értesítéskor már fennálló jogalapból keletkeztek.
- [11] A harmadik lépcső a teljesítési utasítás. Főszabály szerint a teljesítési utasításig a vállalkozónak a korábbi jogosult felé kell teljesítenie. Bár az értesítéssel a kötelezett tudomást szerez az új jogosult személyéről, így arról is, hogy az új jogosulttól várhatóak a jövőbeli hibabejelentések. A teljesítési utasítás igazi jelentősége abban áll, hogy annak megtételéig a régi jogosultnak való teljesítéssel szabadul a vállalkozó.
- [12] Felmerül a kérdés, hogy mi történik akkor, ha a beruházó átruházza a kivitelezővel szembeni szavatossági jogait a vevőkre, azonban erről nem értesíti a vállalkozót. Álláspontunk szerint a szavatossági jogok átszállása a korábbi és az új jogosult között a jogátruházási szerződéssel azonnal hatályosul, ami azt eredményezi, hogy attól kezdve az eredeti jogosultnak (a beruházónak) már nincsen jogalapja a szavatossági jogok érvényesítésére, így perindítása esetén keresetösségi jog hiányában el kell utasítani a keresetét.

4. Javaslat

- [13] A Mint látjuk, a jótállás, illetve a szavatosság sorsa elválhat egymástól, és mivel a jótállás és a szavatosság feltételrendszere, illetőleg időtartama is eltérő lehet, és az esetek többségében el is tér egymástól, ezért a vállalkozóknak érdemes figyelmet fordítaniuk arra, hogy ki és pontosan milyen alapon lép fel velük szemben követeléssel, például javítási igénnyel.



- [14] A beruházó és a lakásvásárlók viszonyrendszerében pedig érdemes az adásvételi szerződésben világosan tisztázni, és az átadás-átvételkor is emlékeztetni arra, hogy a beruházó pontosan milyen jogokat ruházott át a lakókra, így különösen azt, hogy a jótállás mellett a szavatosság is az új tulajdonosokat illeti-e meg. Emellett fontosnak tartjuk egy transzparens és egységes rendszer kidolgozását a hibák bejelentésére. Gyakorlati tapasztalataink alapján a társasházakon belüli jótállási és szavatossági jogosultak magas számából fakadó logisztikai és kommunikációs nehézségeket csak ilyen módon lehet hatékonyan kezelni.

Szerző: Dr. Fillár Csongor

Ha további szakmai anyagok is érdeklik az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

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:

csongor.fillar@cerhahempel.hu