

## **A KELLÉKSZAVATOSSÁG (JÓTÁLLÁS) KÖTELEZETTJE AZ ELADÓI ÉS A TULAJDONOSI POZÍCIÓ ELVÁLÁSA ESETÉN**

**Adásvételi szerződés alapján a kellékszavatossági kötelezettség a vevőkkel adásvételi szerződést kötő – velük szerződéses jogviszonyban álló – kötelezettet, azaz az eladót terheli. A szavatosságra (jótállásra) kötelezett eladó nem szükségszerűen azonos a tulajdonossal**

/Ptk.305.§(/1) bek., 277.§ (1) bek., 368.§ (1) ek., 117.§ (3)bek., Inyvtv.) 29.§-a, Inyvhr.87.§ /

A felperes keresetében – egyéb igények mellett – az I-II.r. alperest egyetemlegesen kérte kötelezni 3.443.000.- Ft + áfa kijavítási költség, valamint annak a 2004. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata és perköltség megfizetésére; kérte kötelezni továbbá a II.r. alperest a felperesi társasház épületének megépítésével kapcsolatos, tételesen meghatározott műszaki- és egyéb dokumentációk átadására.

Előadta, hogy a sz.-i 792. hrsz-ú ingatlan a rajta lévő ipari célú épülettel az I.r. alperes tulajdonát képezte. Az I.r. alperes – mint eladó – a II.r. alperessel – mint vevővel – 2001. május 9. napján kötött szerződést az ingatlan továbbértékesítési célú adásvételére. A szerződésben a II.r. alperes vállalta az ingatlanon lévő felépítmény átépítését, abban társasházi lakások kialakítását és azok értékesítését. A szerződésben a felek az ingatlan vételárát 81.125.000.- Ft-ban kötötték ki azzal, hogy a vételár teljes kifizetéséig az I.r. alperes az ingatlanra tulajdonjogát fenntartotta. Kikötötték, hogy az átalakítandó épületben megépített lakások és egyéb helyiségek vevői a vételár kifizetésével a tulajdonjogot nem szerzik meg, azonban az I.r. alperes – a vételár II.r. alperes általi teljes kifizetését követően – köteles hozzájárulni a lakások és egyéb helyiségek vevői tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. A szerződésben az I-II.r. alperes megállapította azt is, hogy az átépítés, a lakások kialakítása és értékesítése kizárólag a II.r. alperes – mint beruházó – felelőssége és kockázata, a tervezés, engedélyeztetés és kivitelezés munkáit a II.r. alperes végzi, azokért az I.r. alperest szavatossági felelősség nem terheli.

A II.r. alperes a megvásárolt ingatlanon az épületet átalakította, a lakásokat megépítette és az I.r. alperes a 2002. július 11. napján kelt alapító okirattal az épületre társasházat alapított, melyet a körzeti földhivatal a 2002. június 15. napján érkezett kérelem alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett. 2002. május és augusztus hónapja között a társasházi különtulajdonú lakások – külön szerződésekkel – értékesítésre kerültek. A társasházi különtulajdonú lakások adásvételi szerződéseit a II.r. alperes beruházóként és eladóként kötötte meg a vevőkkel, az I.r. alperes azonban – tulajdonosként – valamennyi említett adásvételi szerződést aláírta, és a szerződésben vállalta - a vételár teljes megfizetése esetére - a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges engedély megadását. A II.r. alperes a vevők felé a felépített lakásokra a szerződésekben jótállást vállalt.

A kereset szerint az I-II.r. alperes a társasház épülete és a külön tulajdonú lakások felépítése és átruházása során hibásan teljesített, melyért az I.r. alperes tulajdonos a

Ptk.305.§-a alapján szavatossági felelősséggel, míg a II.r. alperes beruházó és kivitelező jogszabályon (53/1987. (X.24.) Mt. rendelet) alapuló jótállási kötelezettséggel tartozik. A felperes jogi álláspontja szerint a társasházi lakások értékesítése során a tulajdonost és az eladót nem lehet elválasztani, a jogviszonyban a II.r. alperes csak közvetítő volt, mivel a tulajdonjog bejegyzéséhez az I.r. alperes engedélye kellett. Kifejtette, hogy az I-II.r. alperes ettől eltérő egymás közötti megállapodása harmadik személyek irányában hatálytalan.

A II.r. alperest az építési szerződés teljesítése – az átadás-átvétel – körében kérte kötelezni a műszaki- és egyéb dokumentációk kiadására.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a vele szemben előterjesztett kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Védekezésében vitatta, hogy kellékszavatossággal tartozna az átruházott lakások teljesítéséért, hivatkozott a II.r. alperessel 2001. május 9. napján megkötött adásvételi szerződésre, illetve a felperesi társasház tulajdonostársai által a II.r. alperessel megkötött adásvételi szerződésekre, melyekből álláspontja szerint kitűnik, hogy az átépítés, a lakások kialakítása és értékesítése csak a II.r. alperes felelősségére és kockázatára történik, míg az I.r. alperes – a vételár teljes kiegyenlítése esetén – a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedély kiadását vállalta, így csak a tulajdonjog átruházásáért terhelte jogszavatosság, de nem kellékszavatosság. Az I.r. alperes csakis a társasház ingatlanára fenntartott tulajdonjoga miatt szerepelt az egyes vevőkkel megkötött adásvételi szerződésekben, azonban vállalt kötelezettségének eleget téve a vevők tulajdonjogát minden egyes esetben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A 2006. január 26. napjától felszámolás alatt álló II.r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és felperes perköltségben marasztalását kérte. A felperes által megjelölt kijávitási költség mértékét túlzottnak tartotta.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott részítéletével kötelezte az I-II.r. alperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 3.454.960.- Ft tőkét, valamint annak a 2006. május 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát és 387.300.- Ft perköltséget. Kötelezte a II.r. alperest a keresetben meghatározott műszaki- és egyéb dokumentációk 15 napon belüli kiadására. Ezt meghaladóan a részítélettel elbírált kereseti kérelmeket elutasította.

A társasházi közös tulajdonban lévő épületrészek építési munkáinak hibás teljesítése miatt a kijávitási költség iránti keresetet – annak jogalapjában – az elsőfokú bíróság az I-II.r. alperessel szemben alaposnak találta. Megállapította, hogy – függetlenül az I-II.r. alperes között 2001. május 9. napján létrejött továbbértékesítési célú adásvételi szerződéstől és az abban foglalt jogoktól és kötelezettségektől – a társasházi lakások vevői – „mind a közös, mind a külön ingatlanrészek tekintetében” – azokat az ingatlantulajdonos I.r. alperestől vásárolták meg, amely az ingatlanra a tulajdonjogát fenntartotta. A II.r. alperes csupán beruházó és kivitelező volt. Mindebből az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az I.r. alperes a Ptk.305.§-a alapján

szavatossági felelősséggel tartozik, míg az I-II.r. alperes közötti, ettől eltérő megállapodás csak az alperesek belső jogviszonyában irányadó.

Az elsőfokú bíróság a II.r. alperes helytállási kötelezettségét jogszabályon (az 53/1987. (X.24.) Mt. rendelet) alapuló jótállás alapján állapította meg. Az I-II.r. alperes kötelezettségének szoros összefüggése folytán az általuk teljesítendő szolgáltatást oszthatatlannak tekintette az elsőfokú bíróság, melyre figyelemmel az I-II.r. alperest egyetemlegesen marasztalta a többször kiegészített igazságügyi szakértői véleményben meghatározott kijavítási költség összegében.

Az elsőfokú bíróság alaptalannak találta a kijavítási költség általános forgalmi adója iránti keresetet, a már elvégzett két tétel javítás 47.850.- Ft-os költsége 11.960.- Ft forgalmi adóján túl. Rámutatott, hogy a felperes a javítási költségre áfát csak akkor igényelhet, ha a munkát már elvégeztette, ahol az áfa már felmerült. Az egyes tételeknél ugyanis nem lehet előre megállapítani, hogy áfa-köteles javítási munka-e, illetve az áfa mértéke sem határozható meg, mivel nem tudható, mikor kerül az elvégzésre.

A részítélet ellen a felperes és az I.r. alperes terjesztett elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében a részítélet részbeni megváltoztatásával kérte kötelezni az I-II.r. alperest egyetemlegesen a 3.454.960.- Ft marasztalási összeget terhelő általános forgalmi adó megfizetésére. Fellebbezése indokolásában hivatkozott az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV.tv. (Áfa.tv.) 5.§-ára, 6.§ /2/ bekezdés c./ pontjára, amelyek szerint az építési szerződés alapján történő termék átadása áfa-köteles tevékenység. A felszámítandó adó mértéke az Áfa.tv.28.§ /1/ bekezdése szerint az adóalap 20 %-a.

Az I.r. alperes fellebbezésében – elsődlegesen – az elsőfokú bíróság részítélete megváltoztatásával a kereset I.r. alperessel szembeni teljes elutasítását kérte; – másodlagosan – a fellebbezési eljárásban előterjesztett beszámítási kifogása folytán kérte a kereset teljes elutasítását.

Elsődleges fellebbezési kérelmét az elsőfokú eljárásban kifejtett védekezésére alapította, mely szerint a felperes által kifogásolt minőségben elkészített lakások és épület beruházója, kivitelezője és egyben eladója a II.r. alperes volt, amely a hibátlan teljesítésért kellékszavatossággal és jótállási kötelezettséggel is tartozott. Az I.r. alperes az ingatlan – kényszerű – tulajdonosaként csak arra vállalt kötelezettséget, hogy hozzájáruljon a II.r. alperes vevői korlátozástól mentes tulajdonszerzésére. Ennek a jogszavatossági kötelezettségének eleget tett, ezért is egyetemlegesen nem felelhet a II.r. alperest terhelő kötelezettségek teljesítéséért.

Az I.r. alperes a felperes fellebbezésére fellebbezési ellenkérelmet is előterjesztett, melyben kérte az elsőfokú bíróság ítélete felperesi fellebbezéssel támadott rendelkezése helybenhagyását.

A felperes – I.r. alperes fellebbezésére előterjesztett – fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részítele I.r. alperesi fellebbezéssel támadott rendelkezése helybenhagyását és az I.r. alperes másodfokú perköltségben marasztalását indítványozta.

A felperes fellebbezése nagyjából, míg az I.r. alperes fellebbezése teljes egészében alapos.

Az ítélet megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a részítele meghozatalához szükséges tényállást helytállóan állapította meg, a megállapított tényekből viszont tévesen következtetett az I.r. alperes szavatossági helytállási kötelezettségére és tévesen mellőzte a II.r. alperes marasztalását a kijavítási költséget terhelő – teljes - általános forgalmi adó összegében.

A felperes részítelel elbírált – egyik – keresete szerint az I-II.r. alperes a társasház épülete és a különtulajdonú lakások felépítése és átruházása során hibásan teljesített, melyért az I.r. alperes tulajdonos a Ptk.305.§-a alapján szavatossági felelősséggel, míg a II.r. alperes beruházó és kivitelező jogszabályon (az 53/1987. (X.24.) Mt. rendelet) alapuló jótállási kötelezettséggel tartozik.

A hibás teljesítés – mint szerződésszegés – azt jelenti, hogy a – kölcsönös – szolgáltatási kötelezettséget előíró szerződéses jogviszonyban a valamelyik fél által vállalt szolgáltatás nem felel meg a jogszabályban előírt, avagy a szerződésben külön meghatározott minőségi követelményeknek (Ptk.305.§ /1/ bekezdése, 277.§ /1/ bekezdés). A dolog szolgáltatásához kapcsolódó kötelezettségek elmulasztásának egyik jogkövetkezménye a kellékszavatosság (Ptk.305.§ /2/ bek.), amely szerint a kötelezett felel (szavatol) azért, hogy a szolgáltatott dologban a teljesítéskor megvannak a törvényben és a szerződésben meghatározott tulajdonságok. A társasházi különtulajdonú lakásingatlanokra (a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (Tht.) 2.§) megkötött adásvételi szerződés (Ptk.365.§ /1/ bek.) alapján a kellékszavatossági kötelezettség a vevőkkel adásvételi szerződést kötő – velük szerződéses jogviszonyban álló – kötelezettet, az eladót terheli.

Jelen esetben a társasházi különtulajdonú ingatlanok – perben nem álló – vevői az adásvételi szerződéseket – 2002. május és augusztus hónapja között – a II.r. alperes eladóval kötötték meg, függetlenül attól, hogy ekkor az átruházott ingatlanok a II.r. alperes tulajdonában nem voltak (Ptk.117.§ /3/ bek.), mivel azokra az I.r. alperes – a II.r. alperessel 2001. május 9. napján megkötött adásvételi szerződésben – a tulajdonjogát fenntartotta (Ptk.368.§ /1/ bek.). A tulajdonjog fenntartás ingatlan-nyilvántartási ténye azonban semmilyen módon nem érintette azt a jogi tény, hogy a társasházi különtulajdonú ingatlanok vevőivel a II.r. alperes állt szerződési jogviszonyban, így a vevők az átruházott ingatlanok kellékhibái miatt szavatossági igényüket a szerződéses kötelezett II.r. alperessel szemben érvényesíthetik.

Ezért az elsőfokú bíróság tévedett, amikor azt állapította meg, hogy az átruházott társasházi ingatlanokra tulajdonjogát fenntartó, tulajdonos I.r. alperest kellékszavatosság terheli a társasház közös épületrészeiben fennálló hibákért. A Ptk.365.§ /1/ bekezdése ugyanis úgy rendelkezik, hogy az adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonjogát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani. A jogszabály tehát nem tiltja, hogy az eladó olyan ingatlanra kössön adásvételi szerződést, amely a szerződéskötés időpontjában még nem áll a tulajdonában, a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve (Ptk.117.§ /3/ bek.). Ilyen esetben az eladó köteles az ingatlan tulajdonjogát megszerezni annak érdekében, hogy azt a vevőre átruházhassa, avagy köteles egyéb módon biztosítani azt, hogy a vevő az átruházott ingatlanra a tulajdonjogot megszerezze, mivel az eladót az átruházásért jogszatosság terheli. (Ptk.369.§) Mindez következik a Ptk.367.§ /2/ bekezdéséből is, amely az eladó kötelezettségévé teszi az átruházott ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapotának rendezését. (EBH.1999/96., EBH.2003/867.)

Az említett törvényi rendelkezésekkel összhangban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 29.§-a úgy rendelkezik, hogy - egyebek mellett – tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének a tulajdonjog keletkezését, módosulását és megszűnését igazoló – minősített kellékekkel rendelkező – okirat (pl. adásvételi szerződés), illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosulttól – avagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosulttól – származó bejegyzési engedély alapján van helye. Az Inyvtv. ezen szabályát az Inyvtv. Vhr.87.§-a azzal egészíti ki, hogy tulajdonjogot csak azzal szemben lehet bejegyezni, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól bejegyzés nélkül szerzett tulajdonjogot, illetőleg érvényes szerződés, vagy más jogcímen tulajdoni igényt . Utóbbi esetben bejegyzésre alkalmas okirattal kell igazolni a közbenső jogszerzést és erre a bejegyzésben utalni kell.

Az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok tehát kifejezetten megengedik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonossal megkötött érvényes adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérje, amennyiben a bejegyzett jogosulttól bejegyzési engedéllyel is rendelkezik. Jelen esetben az I-II.r. alperes között létrejött 2001. május 9. napján kelt adásvételi szerződés, valamint a II.r. alperes által a társasházi különtulajdonú ingatlanok vevőivel megkötött adásvételi szerződések kifejezetten tartalmazzák, hogy az I.r. alperes – mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos – a vételár teljes megfizetése esetén a társasházi ingatlanok vevői részére a bejegyzési engedélyt megadja. Az I.r. alperes tehát a társasházi ingatlanok vevői által megkötött adásvételi szerződéseket csak a bejegyzési engedély kiadására vonatkozó kötelezettségvállalás, illetve a lakásingatlanokat átruházó II.r. alperest terhelő jogszatossági kötelezettség (Ptk.369.§) teljesítése érdekében írta alá, nem vállalt viszont kötelezettséget az adásvételi szerződésekben a szerződések hibátlan teljesítéséért, ez a kellékszavatossági kötelezettség (Ptk.305.§ /2/ bek.) az eladó II.r. alperest terhelte. A társasházi különtulajdonú ingatlanok vevői és az I.r. alperes között lévő jogviszony hiányában, így az elsőfokú bíróság alaptalanul állapította meg az I.r. alperes kellékszavatossági felelősségét és alaptalanul marasztalta az I.r. alperest kijavítási

költségben. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.20.882/2001/4., Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.010/2005/3.)

A jogviszony hiányán túlmenően az ítéltábla álláspontja szerint a társasházközösség felperesnek az I.r. alperessel szemben keresetösségi joga sem állt fenn a társasházi közös épületrészekben előállt hibák miatti szavatossági igényérvényesítésre.

A Tht.2.§ /1/ bekezdése szerint ugyanis a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak. Eszerint az egyes – külön tulajdoni – ingatlanok vevői által megvásárolt ingatlanoknak alkotórészét képezi a társasházi közös tulajdon – alapító okiratban meghatározott mértékű – hányada.

A fent már részletesen kifejtettek szerint az ingatlan – így: a társasházi különtulajdonú ingatlan – vevőjének szavatossági igénye az adásvételi szerződéshez kötődik, nem pedig a társasház - közösségi szerződés (az alapító okirat) aláírásához (Tht.5.§).

A Pp.3.§ /1/ bekezdése szerint keresetindítási joga csak a vitában érdekelt félnek van. A keresetösségi jog a fél és a per tárgya közötti anyagi jogi kapcsolatra vonatkozik, azaz arra, hogy a felperest megilleti-e a keresettel érvényesített jog az alperessel szemben (EBH.2005/1227.).

A Tht.3.§ /1/ bekezdése a társasház-közösség korlátozott jogalanyiségéről rendelkezik, amely szerint az az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

Jelen esetben a Tht.3.§ /1/ bekezdése nem határozza meg egzaktan, hogy – a társasházi épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése körében – megilleti-e a társasház-közösséget az önálló perindítási jog az épület felépítése során a közös épületrészekben keletkezett hibákra vonatkozó szavatossági igénnyel kapcsolatban. Ezért a társasház-közösség ebbéli keresetindítási joga anyagi jogi kérdés, melyről ítélettel kell határozni.

A már említettek szerint a szavatossági igény nem a társasház - közösség alapításához és nem a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez (Tht.5.§) kapcsolódik, hanem a társasház-közösség tagjai által – a közös tulajdonú ingatlanrészre fennálló tulajdoni hányadot is magában foglaló – külön tulajdonú ingatlanra megkötött adásvételi szerződéshez. Ezeket az adásvételi szerződéseket pedig nem a társasház-közösség felperes, hanem annak tagjai kötötték meg vevőként, így a szavatossági igényre vonatkozó keresetösségi joga is az egyes tulajdonostársaknak és nem a társasház-közösségnek van.

Az ítéltábla egyetértett a felperes fellebbezésével abban a vonatkozásban, hogy az Áfa.tv. 5.§ /1/ bekezdése és 6.§ /2/ bekezdés c./ pontja alapján az építési szerződés alapján végzett javítási tevékenység általános forgalmi adó köteles, amennyiben azt nem az egyébkénti kivitelezést végző cég látja el. A felperes a perben kijavítási költséget igényelt szavatossági- és jótállási jogként, melyhez kapcsolódó általános forgalmi adó fizetési kötelezettség – mint további költség – a kötelezettet terheli (Ptk.248.§ /2/ bek., 309.§ /1/ bek.). Ez a költségviselési kötelezettség független attól, hogy a jogosult a javítást elvégeztette-e már, avagy sem. Ezért az elsőfokú bíróság kellő indok nélkül mellőzte 3.395.150.- Ft kijavítás költség után az áfa felszámítását. Az Áfa.tv. 28.§ /1/ bekezdése szerint az adó mértéke jelenleg 20 %-os, így 3.395.150.- Ft-ra 679.030.- Ft.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság részítéletében megállapított teljes marasztalási összeg (3.454.960.- Ft) után igényelt általános forgalmi adót, melynél nem volt arra figyelemmel, hogy az elsőfokú bíróság a kijavítási költség 47.850.- Ft-os tételeire már áfát számított fel.

Ezekre figyelemmel az ítéltábla részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a Pp.253.§ /2/ bekezdése alapján nagyjából megváltoztatta, a felperes kijavítási költség iránti keresetét az I.r. alperessel szemben elutasította, valamint a II.r. alperest terhelő marasztalási összeget – a késedelmi kamatokra vonatkozó rendelkezést nem érintve – 4.133.990.- Ft-ra felemelte, míg ezen túl az elsőfokú részítéletet helybenhagyta.

**(Győri Ítéltábla Pf.IV.20.281/2006/5.szám)**