

GK 48. szám *

I. Az építési munka átvételénél a rendeltetésszerű használhatóságot elsősorban a törvényes kellékekhez, a szerződésben foglalt kikötésekhez, illetve az abban meghatározott használati célhoz viszonyítva kell megállapítani.

II. A lakóépületnek (lakásnak) a műszaki átadás-átvételnélkor a beköltözésre, lakhatásra alkalmas állapotban kell lennie. Nem tekinthető rendeltetésszerű használatra alkalmasnak az a lakás, amelyben több kisebb jelentőségű hiba együttes előfordulása vagy a hiba javítása (pótlása) a lakás zavartalan használatát akadályozza. Ilyen esetben az épület (lakás) átvételét meg lehet tagadni.

III. A GKT 89/1973. számú állásfoglalás hatályát veszti.

Az építési munka átvételének előfeltétele - a Ptk. 277. §-nak (1) bekezdéséből következően - az, hogy a kivitelező szolgáltatása megfeleljen a rendeltetésszerű használhatóság követelményének. E követelményeket a megrendelők az építési szerződésben (tervdokumentációban költségvetésben stb.) konkretizálják, a rendeltetésszerű használatra való alkalmasságot tehát elsősorban a törvényes kellékekhez és a szerződésben foglalt feltételekhez viszonyítva lehet megállapítani.

A szerződésszegés kérdését ezért mindig konkrétan, az adott megállapodás szempontjából kell vizsgálni, és a kérdés elbírálásánál figyelmen kívül kell hagyni azt, hogy az egyik félnek egyidejűleg másokkal kötött - bár ehhez kapcsolódó - szerződése teljesedésbe mentek-e. Ha pl. adott esetben a kivitelező kötelezettsége abban áll, hogy egy üzemi épületet építsen, a szerződésszegés elbírálása szempontjából közömbös, hogy a teljesítési határidő lejártakor az üzemi épülethez vezető út vagy villamosvezeték még nincs készen, ha ez nem a felek jogviszonyára, hanem az építtetőnek más vállalkozóval kötött szerződésére tartozik.

Olykor a szerződés (tervdokumentáció, költségvetés stb.) nem tartalmaz kifejezett előírást az építési munka minőségi kellékei tekintetében, de a megrendelő által kívánt szolgáltatás jellege kétségtelen támpontot ad azok megítélésére. Így például a padló vagy falburkolat kismértékű javításának szükségességét másképpen kell figyelembe venni egy irodaépület és másképpen - a portálsághoz fűződő egészségügyi érdek miatt - egy kórházi műtő tekintetében. Az előbbinél ugyanis - bár az csekély mértékig akadályozhatja a használatot - végeredményben nem hiúsítja meg annak munkahelyként való használatát. Az utóbbi esetben viszont az egészségügyi követelmények miatt ez a hiba a rendeltetésszerű használatot is kizárja, s - az adott esetben - a létesítmény átvételének megtagadásához vezethet.

Hasonló elveknek kell érvényesülniük a lakások esetében is.

A 7/1978. (II. 1.) MT számú rendelet 56. §-a szerint: "A felek eltérő megállapodásának hiányában nem tagadható meg az átvétel a szolgáltatás olyan jelentéktelen hibái (hiányai) miatt, amelyek más hibákkal (hiányokkal) összefüggésben, illetve a kijavításukkal, pótlásukkal járó munkák folytán sem akadályozzák a rendeltetésszerű használatot".

A jogszabály alkalmazását illetően a gyakorlat nem egységes, a lakóépületeket - s ezen belül az egyes lakásokat - a megrendelők (építtetők, beruházók) gyakran alig 50-70%-os készültségi fokú állapotban is átveszik, más esetekben pedig az önmagukban jelentéktelen, de tömeges előfordulásuk miatt a használatot mégis nagymértékben zavaró hibák (hiányok) ellenére folytatják az átadás-átvételt azzal, hogy a hiánypótlási idő alatt ezeket a vállalkozó kijavítja, illetve pótolja, s ezzel a lakóépület - vagy lakás - lakhatóvá válik.

E jogszabályi rendelkezés helyes alkalmazását illetően a következőkre kell figyelemmel lenni: a Ptk. 403. §-nak (2) bekezdése szerint az építési szerződés tárgya általában oszthatatlan szolgáltatásnak minősül, kivéve, ha annak természetéből más következik. Abban az esetben, ha a felek a szerződésben a munka egyes részeinek átadás-átvételében megállapodnak, a szolgáltatást oszthatónak kell tekinteni. Ezzel kapcsolatban felmerül az a kérdés, hogy ha a felek lakóház építésére kötött szerződésben a munka egyes részeinek (például egyes szekcióknak) átadás-átvételében nem állapodtak meg, a vállalkozó azonban az épületet mégis így kívánja átadni, úgy azt a megrendelőnek át kell-e vennie?

Ezeket a kérdéseket a feleknek célszerű már a szerződéskötéskor tisztázni, de ha ez nem történt meg, úgy a felek a műszaki átadás-átvétel során is megállapodhatnak a rész-átvételben. Ilyen megállapodás hiányában azonban a megrendelő részteljesítés elfogadására nem köteles.

Hacsak a szerződésből más nem következik, a lakóépületnek - s ezen belül az egyes lakásoknak is - már az átadás-átvételkor olyan állapotban kell lenniük, hogy abba (azokba) a lakók beköltözhesse, ott zavartalanul lakhassanak, és azok tekintetében a használatbavételi engedély kiadható legyen. A lakóépületek, illetőleg lakások rendeltetésszerű használatra való alkalmasságának vizsgálatakor tehát mindenekelőtt arra kell figyelemmel lenni, hogy egy lakásnak többféle funkciója van, mert annak lakóhelyiségei (szobák), egészségügyi helyiségei (fürdőszoba, WC), főzőhelyiségei (konyha), közlekedési és tároló helyiségei vannak. Nyilvánvaló, ha e funkciók közül egyik vagy másik a létesítményben az építkezéssel nem valósult meg (pl. egy konyhába a víz nincs bevezetve, a fürdőszobában a szennyvíz-elvezetés nem megoldott stb.), ez az egész lakás - ha pedig minden lakásban hasonló hiba van, akkor az egész lakóépület - rendeltetésszerű használhatóságát kizárja, az építtető, beruházó - részátvételben történt megállapodás esetén - a hibás lakás(ok), egyébként az egész épület átvételét megtagadhatja.

Az sem vitatható azonban, hogy több, a jogszabály szövege szerint "jelentéktelen" hiba egy épületen (lakáson) belüli előfordulása is okozhat rendeltetésszerű használatra való alkalmatlanságot, mégpedig függetlenül a javítások összértékének mértékétől, illetőleg a javítások össz-időszükségletétől. Ha ugyanis akár több azonos jellegű, akár a szakipar több ágát érintő hibáról (hiányról) van szó (pl. több helyiségben tapéta-hibák, szerelvény hiányok, elektromos hibák stb. együttes előfordulása), a javításokat végző szakiparosok gyakori, különböző időpontokban ismételten végzett munkái arra kényszerítik a lakókat, hogy különböző időpontokban napközben otthon maradjanak, várják a javítást végző szakembereket. Ez számukra több ízben is a munkából való távolmaradást jelenti, ami viszont jelentősen sérti a munkaidőalap védelméhez fűződő fontos népgazdasági érdeket. A lakások ilyen hibákkal történő átadása alkalmas a lakók olyan mértékű zavarására, amely már kizárja a lakás rendeltetésszerű használatát, az abban történő zavartalan tartózkodást. Ezért részteljesítésben való megállapodás esetén az ilyen hibákkal átadott lakás ilyen megállapodás hiányában az egész épület a rendeltetésszerű célra ugyancsak alkalmatlan és átvételét meg lehet tagadni.

Természetesen lehetnek az épületnek is olyan hibái, pl. statikai hibák, amelyek miatt - a lakások egyébként kifogástalan minősége ellenére is - a lakások rendeltetésszerű célra való alkalmatlansága megállapítható, azok átvétele megtagadható.

Felmerülhet az a kérdés is, hogy a rendeltetésszerű használhatósághoz a birtokba vétel lehetősége is hozzátartozik-e. Ha az épület egyes lakásaiban a kivitelező még anyagokat tárol, valamelyik lakást a kivitelező dolgozója elfoglalta, és azt nem ürítette még ki stb., az ilyen lakások nem alkalmasak az építési szerződés által elérni kívánt szükséglet kielégítésére, a rendeltetésszerű cél megvalósítására. Annak ellenére tehát hogy a lakások (a lakóépület) a tervnek és a költségvetésnek megfelelően készültek el, a felajánlott szolgáltatás mégsem szerződésszerű, mert azt a megrendelő nem veheti birtokba. Az ilyen lakás (épület) átvétele is megtagadható.

Az építési munka eredményének - a Ptk. 305. §-nak (1) bekezdésére is tekintettel - természetesen meg kell felelnie az egyéb törvényes kellékeknek is.

Tekintettel arra, hogy a GKT 89/1973. sz. állásfoglalás jelentős mértékű kiegészítésére volt szükség, célszerűnek látszott az állásfoglalás módosítása helyett új állásfoglalás hozatala. Ez - a GKT 89/1973. sz. állásfoglalás egyidejű hatályon kívül helyezése mellett - a korábbi állásfoglalást tartalmazza.

* Az állásfoglalást a Kúria Polgári Kollégiuma az 1/2014. PJE határozat értelmében az új Ptk.-ba beépültnek tekintette, és ezért annak alkalmazása körében nem tartotta irányadónak.