

Budapesti Békéltető Testület

1016 Budapest, Krisztina krt. 99.
levelezési cím: 1253. Budapest, Pf.: 10.
tel.: 488-213 1; fax: 488-2186
e-mail cím: bekelteto.testulet@bkik.hu

BBT/2979/2018

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon fogyasztó kérelmére a **Syntour Holding Kft.** (1141 Budapest Szugló u. 82.) vállalkozással szembeni ügyben a fogyasztói jogvita rendezése érdekében az eljáró tanács alulírott napon a következő

A J Á N L Á S T

teszi:

A vállalkozás az írásba foglalt ajánlás kézhezvételét követő 15 napon belül fizessen meg 500.000 Ft-ot – azaz ötszázezer forintot – a fogyasztó részére.

A tanács ajánlása ellen fellebbezésnek nincs helye, annak hatályon kívül helyezése a kézbesítéstől számított 15 napon belül – jogszabályban, az indokolásban meghatározott esetekben - kérhető a Fővárosi Törvényszéktől. Ezen kereset a Békéltető Testülettel szemben terjeszthető elő.

INDOKOLÁS

1. Fogyasztói kérelem

A fogyasztó kérelme szerint 2017. 03. 14-én Megbízási Szerződést kötött a vállalkozással, segítsenek banki visszavett ingatlan megvásárlásában. A szerződéskötéskor szóban elhangzott, hogy amennyiben nem járnak sikerrel, a megbízási díjat visszakapja. A Megbízási Szerződés 1. sz. mellékletében szereplő ingatlan esetében a licitálásig sem jutottak el.

Ezt követően e-mail csatolmányként rendszerezetten végrehajtási és követelési listákat kapott excell fájlban ingatlanokról, de azok számára érdekteleneknek bizonyultak, nem feleltek meg az általa megadott paramétereknek. Ha akadt is közöttük olyan, amire szívesen adott volna megbízást, azokról később kiderült, hogy már mások lefoglalták, vagy nem l/l-es ingatlanok voltak.

2017. 05. 20 után már listákat sem kapott, annak ellenére, hogy a Megbízási Szerződés hat hónapra szól. 2017. 09. 14-én a szerződést nem teljesítésre hivatkozva felmondta, visszakérve a megbízási díjat. A szerződés szerint ez az összeg a teljes eljárás költségeit fedezte volna, de a vállalkozás hibájából még az első lépésen sem jutott túl. A visszafizetéstől elzárkóztak. Szerette volna felvenni a kapcsolatot a megegyezés érdekében, de időközben a vevőszolgálat és a honlapjuk megszűnt, az üzletkötő nem veszi fel a telefont, az ügyvéd nem hajlandó megadni az ügyvezető elérhetőségét. E-mailben küldött ajánlatára sem reagáltak. A fogyasztó kérte, hogy a vállalkozás fizessen vissza 500.000 Ft-ot a részére.

A fogyasztó kérelméhez csatolta a megbízási szerződést, 1. számú mellékletét a szerződésnek, számlát, megbízási szerződés felmondását, vállalkozásnak, illetve képviselőjének írt leveleket, a kapott excell táblázatot az ingatlanokról.

2. Kötelező eljárásjogi figyelmeztetések

A meghallgatás 2018. 10. 03. időpontjáról feleket a békéltető testület elnöke Fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény – a továbbiakban Fgytv. – 29. §-ban foglaltaknak megfelelően értesítette.

Az értesítésben a békéltető testület elnöke a vállalkozást felszólította, hogy az értesítés részére történt kézbesítésétől számított nyolc napon belül írásban nyilatkozzék (válaszirat) a fogyasztó igényének jogosságát és az ügy körülményeit, valamint a tanács döntésének kötelezőként történő elfogadását (alávetés) illetően, nyilatkozatában jelölje meg az állításait alátámasztó tényeket és azok bizonyítékait, illetve csatolja azokat az okiratokat (ezek másolatát), amelyek tartalmára bizonyítékként hivatkozik. Figyelmeztette a vállalkozást, hogy az ügy érdemére vonatkozó nyilatkozattételének elmaradása esetén a tanács a rendelkezésére álló adatok alapján határoz. Felhívta figyelmét továbbá az Fgytv. 29. § (11) bekezdésében foglalt, békéltető testülettel szemben fennálló együttműködési kötelezettségére és arra, hogy annak megsértése esetén a fogyasztóvédelmi hatóság általi bírságkiszabásra kerül sor.

3. Vállalkozás érdemi nyilatkozata

A vállalkozás válasziratot a meghallgatás időpontjáig nem terjesztett elő.

4. Meghallgatáson történtek

A meghallgatáson szabályszerű értesítés ellenére a vállalkozás nem jelent meg, a fogyasztó megjelent, az eljáró tanács tagjaival (Dr. Kispál Edit, Dr. Geri István, Bíró Sándor) szemben kifogást, kizárási indítványt nem terjesztett elő.

Az eljáró tanács megállapította, hogy a vállalkozás értesítése szabályos volt, az eljárásról és a meghallgatás időpontjáról szóló értesítést 2018. 09. 11-én vette át képviselője. A vállalkozás a tanács döntésének elismeréséről egyáltalán nem nyilatkozott.

A fogyasztó a meghallgatáson elmondta, hogy ahogy az 1. számú mellékletben szerepel budapesti lakást keresett, maximum 6.000.000 Ft vételárért, ehhez képest garázstól kezdve mindenféle ingatlanok listáját kapta meg, a legtöbb számára megfizethetetlen több 10 milliós vételárral szerepelt a listában.

Eredetileg egy másik szerződés aláírásáról volt szó, az kizárólag egy alkalomra szólt volna, és ebben szerepelt egy táblázat %-os arányban a vállalkozás költségeiről. Ebből kalkulálta ki, hogy a kifizetett 580.000 Ft-ból 80.000 Ft még akár jogos is lehet, ezért kér vissza 500.000 Ft-ot.

Az eljáró tanács a becsatolt iratok, a fogyasztó meghallgatása alapján megalapozottnak találta a fogyasztó kérelmét az alábbiak szerint.

5. Megállapított tényállás

Az eljáró tanács a csatolt iratok alapján megállapította, hogy a fogyasztó 2017. 03. 14-én kötött megbízási szerződést a vállalkozással árverésre bocsátott ingatlan vásárlásában történő közreműködésre. A fogyasztó az 1. számú mellékletben egy budapesti ingatlan jelölt meg maximum licitösszegként pedig 5.940.000 Ft került meghatározásra. Ezt követően licitálásra egyetlen esetben sem került sor, az excel táblázatban szereplő ingatlanok a fogyasztó számára alkalmatlanok voltak, nem feleltek meg a mellékletben rögzített feltételeknek. 2017. 04. 25-e után pedig már ilyen táblázatot sem kapott a fogyasztó, ezért 2017. 09. 14-én felmondta a szerződést, kérte a megbízási díjból 500.000 Ft visszatérítését a vállalkozástól.

6. Eljáró tanács által figyelembe vett jogszabályhelyek

A **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény** 6:157. § (1) A kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. Nem teljesít hibásan a kötelezett, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett.

6:272. § Megbízási szerződés alapján a megbízott a megbízó által rábízott feladat ellátására, a megbízó a megbízási díj megfizetésére köteles.

6:276. § (1) A megbízott megbízási díjra akkor is jogosult, ha eljárása nem vezetett eredményre, kivéve, ha az eredmény részben vagy egészben azért maradt el, mert a megbízott felróhatóan járt el.

(2) A megbízási díj a szerződés teljesítésekor esedékes. Ha a szerződés a megbízás teljesítése előtt szűnt meg, a megbízott a megbízási díjnak tevékenységével arányos részét követelheti.

6:278. § (1) A szerződést bármelyik fél felmondhatja.

(2) A megbízó felmondása esetén a megbízó köteles megtéríteni a megbízottnak a felmondással okozott kárt, kivéve, ha a felmondásra a megbízott szerződésszegése miatt került sor.

7. Eljáró tanács által tett megállapítások

A fogyasztó által csatolt szerződés szerint a megbízás tárgya:

Megbízott vállalja, hogy Megbízó utasításainak megfelelően, jelen Szerződés 1. számú mellékletét képező adatlapon (a továbbiakban: "Adatlap") közölt paraméterek és adatok (település, ingatlan típusa, minimum és maximum licit ár és egyéb információk) alapján átnézi a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar ingatlan árverési nyilvántartásait és személyesen közreműködik a Megbízó által megadott paramétereknek megfelelő árverés alatt álló ingatlanok bemutatásában, információk biztosításában és az ingatlan kiválasztásában. Ezt követően a Megbízó utasításai alapján, a Megbízó nevében és javára regisztrál egy megjelölt ingatlan árverésére és képviseli a Megbízót az árverésen. A Megbízás részeként a Megbízott figyelemmel kíséri az árverési kiírást és minden fontos részletről tájékoztatja a Megbízót, részt vesz az árverésen és a Megbízott által az Adatlapon meghatározott Maximum Licitösszegig licitál az adott ingatlanra. Eredményes árverési licit esetén a Megbízott a Megbízó nevére történő átruházás előkészítését is elvégzi.

Tehát a vállalkozás feladata olyan ingatlanok keresése és bemutatása, valamint ezt követően az árverésen a fogyasztó képviselete, melyek megfelelnek a szerződés mellékletét képező adatlapon közölt paramétereknek. Ezen paraméterek: budapesti lakás, maximum licit ár 5.940.000 Ft.

A csatolt excel táblázatban egyetlen ilyen paramétereknek megfelelő ingatlan sem szerepel. Szerepelnek rajta 25-50-92 millió forintos lakások, házak, valamint garázsok, gépkocsitárolók.

Egyetlen esetben sem kapott a fogyasztó olyan listát, amiből tudott volna ingatlant választani, hogy azt részére a vállalkozás bemutassa, majd az árverésen a fogyasztó képviseletében licitáljon rá.

Az eljáró tanács álláspontja szerint a vállalkozás a csatolt dokumentumok alapján nem teljesítette a szerződésben vállalt kötelezettségeit, az ingatlanokról küldött lista alkalmatlan, nem felel meg a szerződés mellékletét képező adatlap paramétereinek.

A szerződés 4. pontjában szerepel: Amennyiben a Megbízott együttműködésének a hiányából a Megbízás nem teljesül, a Megbízási Díj nem jár, a kifizetett Megbízási Díjat pedig vissza kell fizetni.

Az eljáró tanács álláspontja szerint a vállalkozás nem működött együtt a fogyasztóval, hiszen egyetlen olyan ingatlan sem szerepel a megküldött listában, ami megfelel a szerződéses paramétereknek, a fogyasztó felmondta a szerződést, így a kifizetett megbízási díj visszajár a fogyasztó számára. A kifizetett összeg 580.000 Ft volt, ez az összeg járna vissza a fogyasztó részére. A fogyasztó kérelmében azonban 500.000 Ft megfizetését kérte a vállalkozástól, így az eljáró tanács erről az összegről döntött.

8. Összegzés

A felek közötti megbízási szerződés jött létre, amit a vállalkozás az eljáró tanács álláspontja szerint nem teljesített a szerződésnek megfelelően. Az ugyanis nem szerződészerű teljesítés, hogy figyelmen kívül hagyva a szerződés mellékletét képező adatlapot, az abban szereplő paramétereket, valamilyen ingatlanokról listákat küld a vállalkozás, majd pár hét elteltével semmilyen kommunikációra nem kerül sor, annak ellenére, hogy a fogyasztó előre kifizette a megbízási díjat, ami többek között az árverésen való aktív képviselet díját is tartalmazta.

Mindezek alapján az eljáró tanács az ajánlásban foglaltak szerint találta megalapozottnak a fogyasztó kérelmét.

9. Záró rendelkezések

A tanács ajánlása elleni fellebbezés lehetőségét az Fgytv. 34. § (2) bekezdése zárja ki annak hatályon kívül helyezése azonban kérhető a bíróságtól az Fgytv. 34. § (3), illetve a (4) bekezdésben meghatározottak szerint.

Az Fgytv. 34. § (3) bekezdése alapján *„A fél a kötelezést tartalmazó határozat, illetve az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül keresettel annak hatályon kívül helyezését kérheti a békéltető testület székhelye szerint illetékes törvényszéktől, ha*
a) a tanács összetétele vagy eljárása nem felelt meg e törvény rendelkezéseinek,
b) a 18. § (1) bekezdése alapján a békéltető testületnek nem volt hatásköre az eljárásra, vagy
c) a 29. § (4) bekezdésében meghatározott okból a kérelem meghallgatás nélküli elutasításának lett volna helye.”

Az Fgytv. 34. § (4) bekezdése szerint *„A vállalkozás az ajánlás hatályon kívül helyezését a (3) bekezdésben foglaltakon túl - az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül - akkor is kérheti a békéltető testület székhelye szerint illetékes törvényszéktől, ha az ajánlás tartalma nem felel meg a jogszabályoknak.”*

Az Fgytv. 34. § (5) bekezdése szerint a pert a Budapesti Békéltető Testülettel szemben kell megindítani.

Az ajánlás kijavítására az Fgytv. 35. § alapján van lehetőség a következők szerint:

(1) A határozat, illetve az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a fél kérheti a tanácstól, hogy a határozatban, illetve az ajánlásban előforduló bármely névcsere, névelírást, szám- vagy számítási hibát vagy más hasonló elírást javítson ki, vagy a kötelezést tartalmazó határozat, illetve az ajánlás meghatározott része tekintetében adjon értelmezést.

(2) Ha a tanács a kérelmet indokoltnak tartja, annak beérkezésétől számított nyolc napon belül a kijavítást elvégzi, illetve az értelmezést megadja. Az értelmezés a határozat, illetve az ajánlás részévé válik.

(3) A tanács az (1) bekezdésben meghatározott hibát a határozat, illetve az ajánlás kihirdetésétől számított harminc napon belül kérelem hiányában is kijavíthatja.

Az Fgytv. 36. §-a (5) bekezdése szerint „*a fogyasztó a határozattal jóváhagyott egyezség és a kötelezést tartalmazó határozat végrehajtásának, illetve az ajánlásban foglaltak követésének elmaradásáról köteles értesíteni a békéltető testületet.*”

Az eljáró tanács figyelmezteti a vállalkozást, az Fgytv. 36. § (1) bekezdésében foglaltakra: „*Ha a vállalkozás a tanács ajánlásának nem tesz eleget, a békéltető testület - a fogyasztó nevének megjelölése nélkül - a jogvita tartalmának rövid leírását és az eljárás eredményét - legkorábban az ajánlásnak a vállalkozás részére történt kézbesítésétől számított hatvan nap elteltével - nyilvánosságra hozza.*”

Az eljáró tanács megállapítja, hogy a vállalkozás az Fgytv. 29. § (11) bekezdésben foglalt együttműködési kötelezettségét megszegte, továbbá magatartása nem tette lehetővé a békéltető testület ügyben eljáró tanácsa számára az egyezség létrehozásának megkísérlését. A Budapesti Békéltető Testület által az Fgytv. 29. § (8) bekezdése szerint kiküldött értesítésben foglalt figyelmeztetés ellenére nem tett az ügyben semmiféle nyilatkozatot és a kitűzött meghallgatáson sem jelent meg.

Az Fgytv. 29. § (12) szerint: „*A (11) bekezdésben meghatározott együttműködési kötelezettségét megsértő vállalkozásról a békéltető testület értesíti a székhelye szerint illetékes fogyasztóvédelmi hatóságot.*”

Az Fgytv. 36/B. § -a szerint “*A békéltető testület közzéteszi annak a vállalkozásnak a nevét, székhelyét és az eljárással érintett tevékenysége megjelölését, amely a 29. § (8) bekezdése szerinti felszólítás ellenére nem tett az ügy érdemére vonatkozó - a 29. § (8) bekezdésében foglaltaknak megfelelő tartalmú - nyilatkozatot és a kitűzött meghallgatáson nem jelent meg, ilyen módon megakadályozva az egyezség létrehozását.*”

Az eljáró tanács felhívja a felek figyelmét arra, hogy az Fgytv. 30. § (3) bekezdése szerint: „*Az eljárás nem nyilvános, kivéve, ha az eljárás nyilvánosságához mindkét fél hozzájárul.*” Ezért a jelen döntésben szereplő személyes adatok, továbbá a döntés tartalma is csak jogszabályban meghatározott esetekben és módon hozható nyilvánosságra.

Budapest, 2018. október 03.

Dr. Kispál Edit
eljáró tanács elnöke

Dr. Geri István
eljáró tanács tag

Bíró Sándor
eljáró tanács tag

Kapják:

1. Fogyasztó
2. Vállalkozás
3. Irattár