

# Budapesti Békéltető Testület

1016 Budapest, Krisztina krt. 99.  
levelezési cím: 1253 Budapest, Pf.: 10.  
tel.: 488-2131; fax: 488-2186  
e-mail cím: [bekelteto.testulet@bkik.hu](mailto:bekelteto.testulet@bkik.hu)

**BBT/0214/2020**

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon fogyasztó kérelmére a **MIRAGE 86 Zrt.** (1132 Budapest, Váci út 32.) 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 vissza a fogyasztó részére 221.480,-Ft, azaz Kettőszázhuszonegyezer-négyszáznyolcvan forint összeget.**

**Az eljáró tanács a fogyasztó további igényét elutasítja.**

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 Budapesti Békéltető Testülettel szemben terjeszthető elő.

## **INDOKOLÁS**

### **1. Fogyasztói kérelem**

A fogyasztó kérelmében előadta, hogy 2019.01.19-én (MIR-SZ-1952459 sz. számlán) „lakói különbözet” jogcímen 396.985 Ft-ot fizettek ki burkoló anyagokra és szaniterekre. Teljesítésre ugyanakkor csak részben került sor, hivatkozva két, tőle független jogi személy (a vállalkozás és a társasház építtetője, ahol a lakást vásárolták) elszámolási vitájára. A ki nem szolgáltatott tételek között számos, kiegészítőként vásárolt, 100%-ban előre kifizetett dolog (fürdőszoba szekrény, zuhany szett, plusz WC tartály ülökével, mosdó, csaptelep. stb.) van. Folyamatos ígéretések, többszöri személyes és telefonos egyeztetés után 2019.07.31-én tettek írásbeli panaszt a Vásárlók Könyvében és kérték a még nem teljesült tételek átadását vagy ellenértékének visszatérítését. (Az eltelt idő miatt, most már csak utóbbit tartják elfogadhatónak.) Panaszukra válasz e-mailben érkezett újabb, többszöri személyes és telefonos érdeklődés után 2019.10.30-án, amiben továbbra is a két fent említett cég közti elszámolás tárgyává teszik a kifizetett dolgok rendezésének töredékét. Újabb reklamáló levelükre nem érkezett válasz. A fogyasztó szeretné a befizetett, de nem teljesült összeget visszakapni, igényét 283.869,-Ft-ban jelölte meg.

A fogyasztó kérelméhez csatolt számlát és számlarészletezőt, tételes kimutatást, a Vásárlók Könyvébe tett bejegyzését és a vállalkozással folytatott levelezését.

### **2. Kötelező eljárásjogi figyelmeztetések**

1./ A békéltető testület elnöke az eljárás lefolytatására a Fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény („Fgytv.”) 25. § (1) bekezdése alapján egyedül eljáró testületi tagot jelölt ki személyében. A meghallgatás 2020.03.26. napjának 13:00 órai időpontjáról feleket az Fgytv. 29. §-ban foglaltaknak megfelelően értesítette. A meghívót a tértivevények tanúbizonyosága szerint a fogyasztó 2020.03.04., a vállalkozás 2020.03.03. napján vette át, ezáltal az értesítésük szabályszerűnek minősül.

Az értesítésben közölte a felekkel a kijelölt eljáró testületi tag személyét és felhívta a felek figyelmét arra, hogy az Fgytv. 25. § (4) és 29. § (6) bekezdésében meghatározottak szerint nyolc napon belül kérhetik, hogy a testület háromtagú tanácsban járjon el. Ezirányú kérelmet a felek nem terjesztettek elő. 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.

2./ Az időközben kialakult járványügyi vészhelyzetre tekintettel a békéltető testület elnöke által meghozott döntés következtében 2020.03.17-től határozatlan ideig a testületnél a személyes meghallgatás tartása szünetel, az Fgytv. adta lehetőséggel élve az eljárások írásban zajlanak. Erről a Budapesti Békéltető Testület értesítette a feleket.

### **3. Vállalkozás érdemi nyilatkozata**

A vállalkozás alávetést nem tartalmazó válasziratában előadta, hogy 2016.03.01-jén beszállítói szerződést kötött az építető Best-Impex Kft-vel az épülő Kéklagúna Ház (1145 Budapest, Szugló utca 66.) kapcsán. A 96 lakásból álló társasház tulajdonosai bemutatótermükben választották ki lakásukhoz a burkolatokat és a szanitereket. Az építető bizonyos termékek esetében hozzájárulást biztosított a leendő lakók számára, ezen összegeket az elszámolásukban jelölték is. Az építkezés először 2016-ban állt le, majd az új ügyvezetés ellenére 2017-ben ismételten fennakadások voltak az építkezésben, majd az végül újabb likviditási problémák miatt végleg leállt.

A lakóközösség összefogásának köszönhetően 2018-ban újra felcsillant a remény a folytatásra és a befejező munkálatokkal kapcsolatosan az ártárgyalási versenyben a vállalkozás került ki nyertesén és kötött szerződést az újonnan alakult Szugló 66 Hungary Építő, Beruházó Kft-vel 2018.12.21-én. A vállalkozás nagy erővel megkezdte a kivitelezést, de az építető - sorozatos szerződésszegése alapján - a vállalkozási szerződést szintén jogszerűtlenül 2019.04.08-án felmondta.

A fogyasztó bejelentésével kapcsolatban a vállalkozás az alábbi tájékoztatást adja:

- a fogyasztó többszöri látogatás és egyeztetés után a lakók által nyitva álló időtartam után választotta ki a lakásába beépítésre kerülő burkolatokat és szanitereket, melyek különbözeti összegét 2019.01.19-én készpénzes fizetési móddal egyenlített ki 396.985,- Ft összegben.

- a vállalkozás kivitelezési munkáját a lakók által alapított Polgár Jogi Társaság (PJT) irányítása és a lakások készültségi foka alapján végezte. Mind a villanszerelési egyéni igényeket, mind pedig a burkolási munkálatokat többszöri lakói egyeztetés alapján végezték. A szokásoktól eltérően folyamatosan lehetőséget biztosítottak a lakók részére, hogy ingatlanjuk kialakításában aktívan részt vegyenek. Így történt ez jelen esetben is. A villanszerelési munkák alapszerelésen kívül a lakóval egyeztetettek alapján került kialakításra, ahogyan a burkolási terveket is előzetes számos alkalommal egyeztetették.

Jelen lakás kialakításánál sajnos előfordult, hogy a burkolási munkák közül a mozaik felrakását nem tartották megfelelőnek, így a burkolat visszabontásra és újraburkolásra került, amelyet a lakó elfogadott. A laminált padló lerakása után a lakó nem jelzett minőségi kifogást, ahogyan a plusz és az alap villanszerelési munkálatokat sem kifogásolta meg és ez elmondható jelen lakásban történt egyéb kivitelezési munkákra is. Sem a lakó, sem az általa megbízott PJT nem tett semmilyen bejegyzést az építési naplóba, ahogyan minőségi kifogást sem jelzett a műszaki ellenőr felé kivitelezésük alatt.

A fogyasztó a jogtalanul felmondott (2019.04.08) generálkivitelezési szerződésük után 2019.07.31-én (3 és fél hónappal később) kereste fel bemutatótermüket, ahol a Vásárlók Könyvébe tett bejegyzést, melyre a vállalkozás többszöri sikertelen kézbesítés után e-mailben küldte meg válasziratát. A válaszirathoz csatolták a fogyasztó lakásához tartozó elszámolásukat, mely a részükre kifizetett összeg levezetését tartalmazta a következőképpen:

Befizetett összeg a kiválasztott termékek különbözetére:	396.983,- Ft
A kiválasztott burkolatok különbözete:	-184.386,- Ft
A burkolatok alapára, miután azt sem a megrendelő, sem pedig a lakó nem térítette meg a részükre:	-141.060,- Ft
Alapszerelésen felüli villanszerelési pótmunka, melyről 2018.12.01-jén díjbekérő készült és a lakók részére a lakógyűlésen kiosztásra került, ám ennek rendezése nem történt meg:	-27.683,- Ft
Mozaik és egyéb dekor elemek felrakása 10+9 db	-10.795,- Ft
Befizetett összeg fennmaradó része:	33.059,- Ft

Tájékoztatták a fogyasztót, hogy a fennmaradó összeg erejéig mely önállóan térített terméket tudják a részére kiadni, de sajnálatosan sem elszámolásukat, sem pedig a termékek tekintetében választ nem kaptak ezzel kapcsolatosan. Szóban tájékoztatták továbbá, hogy hibás kivitelezési teljesítésre a megrendelőtől (Szugló 66 Hungary Kft.) semmiféle írásos felhívást nem kaptak, ahogyan a műszaki ellenőr sem jelezte feléjük, hogy jelen ingatlan vonatkozásában hibásan teljesítettek volna. A fogyasztó ezek után 2019.11.29-én küldött részünkre egy levelet, melyben az elvégzett kivitelezési munkáit újfent kifogásolta, immár 7 hónappal levonulásunk után, valamint mellékelten megküldte az általa elkészített elszámolás módosítását is, melyet a vállalkozás elfogadni nem tudott. Tájékoztatták ismételtén, hogy levonulásunk és a fényképes levél megküldése között olyan nagy időintervallum telt el, hogy reklamációját a kivitelezést illetően továbbra sem tudják elfogadni. A fogyasztó részére megküldött elszámolásuk tartalmazta továbbá azon tételek elszámolását is, amelynek sem anyag, sem pedig munkaköltségét nem térítette meg feléjük sem a megrendelő, sem pedig a fogyasztó, annak ellenére sem, hogy ezen munkafolyamatokat elvégezték jelen ingatlan vonatkozásában és ezen állításukat a megrendelő (Szugló 66 Hungary Kft.) által kért és a műszaki ellenőr által végzett felmérés is alátámasztotta. Az összeg az V/11-es lakás vonatkozásában 831.158,-Ft, mely a mellékletként csatolt elszámolás végén található. Álláspontjuk szerint jelen ingatlan tulajdonosai az ingatlan kapcsán 797.099,-Ft összegű jogalap nélküli gazdagodásra tettek szert.

Ki nem egyenlített anyag és munkadíj			anyag	munkadíj	a.össz	m.össz
laminált padló	m2	64,5	3 900	2 000	251 550	129 000
szegőléc	fm	36,4	600	600	21 840	21 840
előkészítő munka, laminált	m2	64,5	1 000	1 000	64 500	64 500
bejárati ajtó 1 lakásra vetítve					56 396	4 000
burkolat előkészítés fal	m2	22,779	300	300	6 834	6 834
burkolat előkészítés padló	m2	11,02	1 000	1 000	11 020	11 020
burkolás fal (anyagköltség nincs rendezve)	m2	22,779	1 350	4 000	30 752	91 116
burkolás padló (anyagköltség nincs rendezve)	m2	11,02	1 350	4 000	14 877	44 080
					457 768	372 390
					Mindösszes anyag+ munkadíj	830 158

Összefoglalva, a vállalkozás fogyasztó által kért összeget elfogadni nem tudja, ahogyan az általa elkészített elszámolás javítását elfogadni nem tudja, hiszen kivitelezésük alatt a műszaki ellenőr és a lakó által jelzett hibákat kijavították és levonulásukig sem a lakó, sem pedig a műszaki ellenőr, sem pedig a megrendelő további hibákat nem jelzett, kizárólag az ingatlan tulajdonosa jelentkezett a vállalkozásnál 3 és fél hónappal, majd a fotók alapján 7 hónappal levonulásunk után. Ilyen intervallumban sajnos az sem bizonyítható, hogy a hiba a vállalkozás kivitelezése miatt/alatt következett be vagy abból adódik, hogy a lakó maga vagy nem megfelelő szakember nyúlt hozzá. Korábban tett ajánlatukat továbbra is fenntartják, tehát az önállóan térített termékek közül mindazokat kiadják, amelyek az általuk nyilvántartott összegbe (33.059,-Ft) beleférnek. Úgy érzik, hogy a fogyasztó reklamációjának kezelésekor a vállalkozás mindent megtett, ahogyan a teljes egyeztetési és kivitelezési folyamat alatt rendelkezésükre álltak.

A vállalkozás válasziratához csatolt elszámolást és a fogyasztónak írott válaszlevelét.

#### 4. Fogyasztó észrevétele

Az eljáró tanács a vállalkozás válasziratát 2020.04.09. napján megküldte a fogyasztó [peter.kovacsvolgyi@vipmail.hu](mailto:peter.kovacsvolgyi@vipmail.hu) e-mail címére azzal, hogy arra 8 napon belül észrevételt tehet, illetve további bizonyítékot csatolhat.

A fogyasztó 2020. 04.15. napján e-mailben megküldött levelében a vállalkozás válasziratában lévő alapvető tárgyi tévedéseket és valótlan megállapításokat az alábbiakban foglalta össze:

1) A ténszerűség kedvéért és további esetleges félreértés elkerülése érdekében szeretné tisztázni, hogy a neve nem Kovácsvölgyi-Vida Péter, hanem Kovácsvölgyi Péter. Mellékelte e személyi igazolványát és a lakcímkártyája másolatát.

2) Azért voltak kénytelenek még 2019 januárjában is burkolatokat választani a „lakók által nyitva álló időtartam után”, mert a vállalkozás által leadott rendelés után derült csak ki, hogy egyes kiválasztott burkolatok már nincsenek gyártásban. Erről a kiválasztás folyamán sajnos nem tudták tájékoztatni, illetve a megrendelés is csak többszöri érdeklődés után történt meg.

3) A generálkivitelezői szerződés keretében a vállalkozás által elvégzett kivitelezési munkák és azok minősége véleménye szerint nem tartozik a tárgyhoz.

Ők szerződtek a 90 lakásos társasház (amiből 1 lakás a fogyasztóék tulajdona) befejezésére a Szugló 66 Hungary Kft-vel. A Szugló 66 Hungary Kft-ben sem tulajdonjoga, sem választott tisztsége nincs, de még csak alkalmazottja sem. Minőségi kifogásokat ő a Szugló 66 Kft-vel intézi.

4) A generálkivitelezői szerződés jogos vagy jogtalan felmondása a 3. pontban leírtak alapján szintén nem tartozik a tárgyhoz. Valótlan viszont a vállalkozás állítása, hogy csak 2019.07.31-én kereste meg őket.

Miután értesült a fogyasztó az építkezés újbóli leállításáról, 2019 májusában kereste fel –egyeztetett időpontban – a vállalkozást, hogy a bejelentése tárgyát képező kifizetett szaniterekről érdeklődjön. Habár készségesnek mutatkoztak a megállapodásra, abból nem lett semmi. Már májusi egyeztetésüket igazolandó, mellékelte egy 2019.05.25-én kelt készpénz fizetésű számlát arról a fali burkolatról, amit az egyeztetés során még külön náluk vett meg. A burkolat nem megfelelően lett felrakva, azt kellett kijavítani, de a kialakult helyzet miatt azt látta legjobb megoldásnak, ha mindentől függetlenül külön megvásárolja azt.

5) 2019 június-július hónapokban tény, hogy néhány telefonos érdeklődésen kívül komolyabb erőfeszítést ő sem tettem az ügy lezárása érdekében, ennek magánjelleű okai voltak, előbb felesége kórházba került, majd iker gyermekei megszületése után kevésbé tudott erre időt fordítani, 2019.07.31-én tett a vásárlók könyvébe tett bejegyzést.

Válaszra hiába várt; másfél hónap után telefonban azt mondták, hogy „nem lakhat azon a címen, amit a vásárlók könyvében megadott”, azért nem kapott választ. (Ezért mellékelte a lakcímkártyáját is.) Egy szóval sem állították, hogy sikertelenül megpróbálták volna kézbesíteni a választ, erre vonatkozóan tértivevényt sem látott. 3 hónap után, 2019.10.30-án kapott végül választ e-mailben.

6) A válaszukban megküldött kalkulációt, az építetővel fennálló vélt vagy jogos követelésüknek az ügyével való összemérését a 3. pontban leírtak alapján a leghatározottabban visszautasítja. Egyedüli tételként a villanszerelési pótmunka 27.683,-Ft levonását tudja elfogadni, ha a Tisztelt Békéltető Testület úgy ítéli meg, hogy egy félig elvégzett, adott formájában használhatatlan munkát, aminek javítása további pénzébe került, ki kell fizetnie.

Valótlan, hogy nem élt kifogással a válaszukat illetően. Tértivevényes levelet írt a vállalkozásnak, a térítvevényt visszakarta, eredeti beadványához annak másolatát csatolta. Ezúton szeretné hangsúlyozni, hogy a generálkivitelezői mivoltukban elvégzett munkájuk kivitelezési hibái nem tartoznak a tárgyhoz. Panasza továbbra is kizárólag a „lakói különbözet” befizetett, de nem teljesített részére vonatkozik. Minőségi reklamációját a Szugló 66 Hungary Kft-vel intézi, ahogy a vállalkozásnak is vele kell, hogy intézze követeléseit. Nem jártas az építőiparban, de minimum kétséget ébreszt benne egy 90-lakásos társasház állítólagos lakásokra bontott elszámolásának hitelessége kivitelező és megrendelő között, de mint korábban kifejtette, ez nem tartozik a tárgyhoz. A vállalkozás és a fogyasztó kölcsönösen pénzt követel a másik féltől, erről majd egy hosszas per fog dönteni értesülései szerint.

Az állítólagos jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó utalást a leghatározottabban visszautasítja. Egyrészt kifizette az eredeti beruházó (Best-Impex Kft.) felé a kulcsra kész átadásra vonatkozó teljes vételárat. Kifizette ezen felül jelen problémája tárgyát képező „vevői különbözetet” a vállalkozás felé közvetlenül. Szintén kifizette a (a vállalkozás kulcsrakész átadásra vonatkozó generálkivitelezői ajánlata alapján kalkulált) pótlófagos befizetést a Szugló 66 Kft felé, és még így is nagyjából 1.500.000 Ft-ba került a lakás befejezése (szaniterak újbóli megvásárlása, villanszerelés, vízvezeték szerelés, burkolás, beltéri ajtók), de utóbbiak nem tartoznak a tárgyhoz. A fentiek alapján talán nem meglepő, ha Szikaszai úr azon nyilatkozatával sem ért egyet, hogy a reklamáció kezelésénél „mindent megtettek”.

A felajánlott 33.059,-Ft-ot továbbra sem fogadja el. Az igénye 283.869,-Ft, vagy ha a 6. pontban említett villanszerelési díj megtérítését a békéltető testület jogosnak ítéli, akkor 256.186,-Ft. 123.960,-Ft-ot csak egy fürdőszoba szekrényre kifizetett, aminek a benne lévő mosdókagyló 26.000,-Ft-nak elszámolt alapára miatt nem teljes áron lett kifizetve. A mosdókagyló a kulcsrakész állapot miatt alaptartozéka lett volna a lakásnak átadáskor.

## 5. Megállapított tényállás

A vállalkozás kezdetben a Best-Impex Kft-vel, majd a Szugló 66 Hungary Építő, Beruházó Kft-vel kötött generálkivitelezői szerződés alapján a 1145 Budapest, Szugló utca 66. szám alatti ingatlanon épülő társasház („Kék Lagúna Ház”) kivitelezési munkálatait végezte. A 96 lakásból álló társasház tulajdonosai a bemutatótermékben választották ki lakásukhoz a burkolatokat és a szanitereket.

A kiválasztott szaniterak három csoportba voltak sorolhatóak, az egyik csoportba tartoztak az alapárak, amelyek benne voltak a vételárban, a másikba a felárak, ezek elvileg benne voltak az árban, de a jobb minőség miatti különbözetet a tulajdonosoknak kellett kifizetniük, a harmadik csoportba pedig a tulajdonosi saját rendelések tartoztak. A fogyasztó a lakásába beépítésre kerülő burkolatok és szaniterak különbözeti összegét (396.985,-Ft) a MIR7-SZ-1952459 számú számla alapján készpénzben egyenlítette ki. A fogyasztó állítása szerint a számla tételei közül több tétel nem került részére kiadásra, amelyek ellenértékét – 283.869,-Ft összeget – kéri visszafizetni. A vállalkozás ezzel szemben az önállóan térített termékek közül azok kiadására hajlandó, amelyek 33.059,-Ft összegbe beleférnek. A vállalkozás ajánlatát a fogyasztó nem fogadta el.

## 6. Eljáró tanács által figyelembe vett jogszabályhelyek

A **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény** („Ptk.”) a következőket mondja ki:

*8:1. § [Értelmező rendelkezések]*

*3. fogyasztó: a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körén kívül eljáró természetes személy;*

4. vállalkozás: a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körében eljáró személy;

6:49. § [Pénzkövetelések beszámítása]

(1) A kötelezett pénztartozását úgy is teljesítheti, hogy a jogosulttal szemben fennálló lejárt pénzkövetelését a jogosulthoz intézett jognyilatkozattal a pénztartozásába beszámítja.

(2) A beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek.

6:149. § [Részleges szerződésszegés]

Osztható szolgáltatás egy részére vonatkozó szerződésszegés esetén a szerződésszegés jogkövetkezményei erre a részre következnek be, kivéve, ha a jogkövetkezmények részleges alkalmazása a jogosult lényeges jogi érdekét sértené.

6:215. § [Adásvételi szerződés]

(1) Adásvételi szerződés alapján az eladó dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles.

6:220. § [Az eladó késedelmének jogkövetkezményei fogyasztói adásvétel esetén]

(1) Ha az eladó vállalkozás és a vevő fogyasztó, a felek eltérő megállapodásának hiányában, az eladó a szerződés megkötését követően késedelem nélkül, de legkésőbb harminc napon belül köteles a vevő rendelkezésére bocsátani a dolgot.

(2) Az eladó késedelve esetén a vevő jogosult póthatáridőt tűzni. Ha az eladó a póthatáridőn belül nem teljesít, a vevő jogosult a szerződéstől elállni.

(3) A vevő póthatáridő tűzése nélkül jogosult a szerződéstől elállni, ha

a) az eladó a szerződés teljesítését megtagadta; vagy

b) a szerződést a felek megállapodása szerint vagy a szolgáltatás felismerhető rendeltetésénél fogva a meghatározott teljesítési időben - és nem máskor - kellett volna teljesíteni.

## 7. Eljáró tanács által tett megállapítások

Az eljáró tanács a jelen ügy kapcsán megállapította, hogy a felek között 2019.01.19. napján ingó adásvételi szerződés jött létre, a fogyasztó 396.985,-Ft összeget fizetett ki a vállalkozás részére a számlarészletezőben meghatározott szaniterekért (kád, csap, zuhanyszett, stb.) és burkolóanyagokért (pl. mozaik).

Az eljáró tanács osztotta a fogyasztó azon álláspontját, hogy a fenti adásvételi ügylet semmiképpen sem kapcsolható össze az építető és a vállalkozás közötti elszámolási vitával, hiszen az harmadik felek közötti jogvita, a vállalkozás és a fogyasztó a generálkivitelezői szerződés kapcsán pedig nem állnak jogviszonyban. Erre tekintettel a vállalkozás teljesen feleslegesen fejtette ki oly részletességgel az építkezés elszámolásával kapcsolatos álláspontját, mert az nem tartozik a jelen ügyhöz.

A jelen eljárás tárgya tehát kizárólag a fenti adásvételi szerződés, illetve az annak teljesítésével kapcsolatos jogvita.

A fogyasztó kérelmében azt állította, hogy 283.869,-Ft összegű áru nem került részére átadásra.

Ezzel kapcsolatban kérdésként merül fel, hogy kinek és mit kell bizonyítania. Valaminek az át nem adását az azt állító fél (fogyasztó) nem tudja bizonyítani, azt kizárólag a vállalkozás tudja cáfolni, pl. szállítólevél, átvételi elismervény, jegyzőkönyv, stb. becsatolásával.

Az eljáró tanács megállapította, hogy a vállalkozás semmiféle bizonyítékot nem csatolt arra vonatkozólag, hogy az adásvételi ügylet kapcsán mely tételek kerültek átadásra a fogyasztó felé. Ebből az eljáró tanács arra következtetett, hogy a vállalkozás nem rendelkezik a fogyasztó által állított tételek vonatkozásában átadás-átvételi dokumentációval, így – az alábbiak kivételével – elfogadta a fogyasztó állításait.

Az eljáró tanács a becsatolt táblázatból a „Kovácsvölgyi igény”-ként jelzett oszlop mellett lévő megjegyzéseket viszont figyelembe vette.

Ezek szerint a Miama Glacier mozaik (28.483,-Ft) leszállításra került, csak selejtes volt, a Bel Air Beige WC alja (6.372,-Ft) helyett pedig rosszat szállítottak ki. Tekintettel arra, hogy ezen tételek – amelyek együttes vételára 34.855,-Ft – kiszállításra kerültek és a hibás teljesítéssel kapcsolatban – esetleges kellékszavatossági igény érvényesítése céljából – a fogyasztó semmiféle dokumentumot nem csatolt, így ezen tételeket az eljáró tanács teljesítettnek tekintette.

Az eljáró tanács tájékoztatja a feleket, hogy az ügy elbírálásához szükséges bizonyítékok rendelkezésre bocsátása a felek joga és kötelezettsége, a bizonyítékok hiánya vagy nem megfelelő volta kihat az eljárás eredményére.

Az eljáró tanács megismétli továbbá a korábbiakban elmondottakat, miszerint a tárgyi adásvételi jogügyletbe kizárólag a dolgok adásvétele tartozik, nem tartozik ezen jogviszonyba a dolgok beépítése („hibásan lett feltéve, ezért újra meg kellett venni”), amely már más jogviszonyt (vállalkozási szerződés) feltételez. Emiatt a WC-vel kapcsolatban jelzett (2 x 3.519,-Ft, 6.273,-Ft, 1.173,-Ft és 13.050,-Ft) mindösszesen 27.534,-Ft összeget sem tudta az eljáró tanács a fogyasztó igényénél figyelembe venni, mert ezen tételek is kiszállításra kerültek, csak a beépítésükkel szemben merült fel kifogás.

A fogyasztó 283.869,-Ft összegű igényével szemben az eljáró tanács tehát (34.855,-Ft + 27.534,-Ft) 62.389,-Ft fogyasztói igényt – a fentebb ismertetett okokból – nem fogadott el, ennek megfelelően – ezen összeggel csökkentve – 221.480,-Ft összegű fogyasztói igényt tudott figyelembe venni.

Az eljáró tanács tájékoztatja a vállalkozást, hogy amennyiben más jogügyletből kifolyólag – pl. bizonyos munkák elvégzésére a fogyasztóval külön kötött szerződés alapján – jogos és elismert követelése lenne, azt a fogyasztó igényével szemben a Ptk. 6:49. §-alapján beszámíthatta volna. A fogyasztónak a villanyszerelési pótmunkával kapcsolatos kijelentését, miszerint „27.683,-Ft levonását tudja elfogadni, ha a Tisztelt Békéltető Testület úgy ítéli meg, hogy egy félig elvégzett, adott formájában használhatatlan munkát, aminek javítása további pénzébe került, ki kell fizetnie”, a tanács azonban nem minősítette elismert követelésnek.

## **8. Összegzés**

Az eljáró tanács megállapította, hogy a tárgyi adásvételi jogügylet független a beruházással kapcsolatos elszámolástól és jogvitától.

A felek által 2019.01.19. napján megkötött ingó adásvételi szerződés alapján a fogyasztó a termékeket megrendelte, kifizette, de annak tételei csak részben kerültek részére átadásra.

Mivel a vállalkozás a teljesítési kötelezettségének csak részben tett eleget, az eljáró tanács jogosnak ítélte a nem teljesített tételek vonatkozásában a fogyasztó szerződéstől való elállását, ami alapján ezen tételek vételára részére visszajár.

A fentiekben részletezett okok miatt az eljáró tanács a rendelkező részben foglaltak szerint nagyobb részben megalapozottnak találta a fogyasztó kérelmét.

## **9. Záró rendelkezések**

A tanács ajánlása elleni fellebbezés lehetőségét az Fgytv. 34. § (2) bekezdése zárja ki.

Az Fgytv. 34. § (3) bekezdése alapján a fél azonban az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül keresettel annak hatályon kívül helyezését kérheti a Fővárosi Törvényszéktől (1055 Budapest, Markó u. 27. / 1363 Bp. Pf. 16.), amennyiben

a) a tanács összetétele vagy eljárása nem felelt meg e törvény rendelkezéseinek,

b) a békéltető testületnek az Fgytv. 18. § (1) bekezdése alapján nem volt hatásköre az eljárásra,  
c) a kérelem meghallgatás nélküli elutasításának lett volna helye, az Fgytv. 29. § (4) bekezdésében meghatározott okból.

Az Fgytv. 34. § (4) bekezdése szerint a vállalkozás az ajánlás hatályon kívül helyezését az említetteken túl akkor is kérheti a Fővárosi 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 Fgytv. 36. § (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 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.

Fgytv. 34. § (1) bekezdése kimondja, hogy a tanács határozata, illetve ajánlása nem érinti a fogyasztónak azt a jogát, hogy igényét bírósági eljárás keretében érvényesítse.

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 hozhatók nyilvánosságra.

Budapest,

.....  
**az eljáró tanács elnöke**

Kapják:

1. Fogyasztó
2. Vállalkozás
3. Irattár