

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/ 03062 / 2020

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon fogyasztó kérelmére a Kádas Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Lajos u. 94-96. F lph. fsz. 3.) által képviselt **Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** (1036 Budapest, Lajos u. 28-32.) vállalkozással és a **Grabarics Építőipari Kft** (1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.) 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 vállalkozások az írásba foglalt ajánlás kézhezvételét követő 15 napon belül javítsák ki a fogyasztó lakásában a burkolatváltó hibát, erkélyajtót cseréljék ki és üveget javítsák meg, ablak párkánynál a repedést javítsák ki.

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 2019.04.29. napján adásvételi szerződést kötött a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap vállalkozás (továbbiakban: Beruházó vállalkozás) mint beruházó által épített és a Grabarics Építőipari Kft. (továbbiakban: Kivitelező vállalkozás) által kivitelezésre kerülő ingatlan megvásárlása tárgyában.

Az ingatlan műszaki átadását a Beruházó vállalkozás 2019.12.14. napján kínálta fel átadásra. Ekkor több oldalas hiba lista került felvételre, majd a harmadik átadás-átvételnél sikerült a birtokba adás 2019.12.14. napján, amikor a lakás már birtokba adásra alkalmas volt, azonban több hiba még nem került kijavításra.

A hibák kijavítására a vállalkozásoknak 30 nap állt rendelkezésére és a hibák zöme még fennáll. A lakás jelenlegi állapotában még nem lenne értékesíthető vagy bérbe adható. A folyosók nyitottak, így kisebb esőzések után a víz áll a folyosókon, liftaknánál ami télen még le is fagy. A garázs és tárolók még mindig beáznak, tárolók szellőzése nem megoldott, így penészedik. A vállalkozások a hibákat a nyárra ígérték kijavítani, ugyanakkor a kártérítési igényére fogyasztó nem kapott választ határidőre.

Fogyasztó kérte 3.500.000,-Ft kára megtérítését amely tartalmazza a munkából kiesés költségeit, utazási költségeket, január-augusztus közötti időszakra a lakáskiadás hiánya miatt elmaradt kárt.

A fogyasztó kérelméhez csatolta a vállalkozással folytatott levelezést, adásvételi szerződést, fényképeket hibákról.

2. Kötelező eljárásjogi figyelmeztetések

A meghallgatás 2020.11.26. napi 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, 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 vállalkozások közül a Beruházó vállalkozás írásbeli válaszában kérte az eljárás megszüntetését a 2013. évi CXXXIX törvény (MNBtv.) 39.§ és Fgytv. 1.§ miatt, tekintettel arra, hogy a vállalkozás felügyeletét az MNB végzi. Vállalkozás elismerte, hogy fogyasztóval ingatlan adásvételi szerződést kötött. Fogyasztó az ingatlanok átvételét több alkalommal szerződés-szegően megtagadta és ezért 2019.12.14. napján közjegyző jelenlétében ténytanúsítvánnyal az ingatlanok átadásra kerültek és a hibajegyzék felülvizsgálatra került. A késedelemből eredő fogyasztói igények tárgyában 2020.05.07. napján Megállapodást kötöttek, amely szerint fogyasztó kijelentette, hogy az eladóval azaz a Beruházó vállalkozással szemben további követelése nincs a műszaki átadás-átvétel folyamán felvett ill. a birtokba bocsátásig bezárólag bejelentett hibákkal, hiányosságokkal kapcsolatban igénnyel nem élhet fogyasztó. Az ingatlanok közül a lakásra fogyasztót a 181/2003. Korm.r. szerint jótállási jegy illeti meg, amelynek kötelezettje a Kivitelező vállalkozás. A hibák a járvány miatt egy időre felfüggesztésre kerültek, azonban később folytatódtak és a becsatolt dokumentumok közül megállapítható, hogy a nem rendeltetésszerű használatból erednek. Fogyasztó kérelmét a megállapodás miatt és az összecszerűség bizonyításának hiánya miatt is vitatja vállalkozás, a jótállás körében vizsgálendő, hogy azok milyen rendelkezésre állást igényeltek és milyen költséggel jártak. Kérelméhez csatolta a meghatalmazást, műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvet, közjegyzői tanúsítványt, megállapodást, jótállási jegyet, áruvásárlási szerződést.

Kivitelező vállalkozás írásbeli válaszában vitatta fogyasztó igényét elsősorban azért, mert a kár tekintetében nincs jogviszonyban a fogyasztóval e tekintetben. A jótállást a 181/2003 Korm.r. szerint átvállalta a Beruházó vállalkozástól. A kár tekintetében vitatja fogyasztó

igényét a miatt is, mert fogyasztó nem támasztotta alá összességében a követelését és nem bizonyította annak jogalapját. A fogyasztó által bejelentett hibák javítását folyamatosan végzi vállalkozás, azonban fogyasztó a javításokat és cseréket folyamatosan és ok nélkül visszautasítja, amely joggal való visszaélés. Így a már cserélt ajtók helyett cserét kért ismét. Vállalkozás hivatkozik a Ptk. 6:159.§ (2) bek. a) pontjára, amely a szavatossági igény korlátját jelenti fogyasztó számára. Így a cserét nem alapozza meg a sikertelen javítás, csak a többszöri sikertelen javítás. Ha a kijavítás módja is vitás, akkor ez már csak szakértői bizonyítást követően dönthető el, hogy a vállalkozás köteles a kijavításra. A javítást követően bejelentett fogyasztói kifogás nem minősül hibabejelentésnek. Ezért a vállalkozás kijelenti, hogy a ténylegesen bejelentett hibát a vállalkozás kijavította, további javításokat mint megalapozatlan visszautasítja. A hibajavítások státuszáról készült táblázatot, amely az eddig elvégzett és folyamatos javításokat bemutatja, a vállalkozás csatolta. Ebből eredően vállalkozás álláspontja szerint nincs jelentős hiba. A fogyasztó által gyakorolt szavatossági kifogások joggal visszaéléssel kerülnek bejelentésre, ezért jogalap nélküli gazdagodáshoz nem vezethetnek.

4. Meghallgatáson történtek

A meghallgatáson fogyasztó és ügyvéd megjelentek, vállalkozások közül Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Alap képviselőjében Dr. Kádas Angelika ügyvéd megjelent, az eljárásban az eljáró tanács összetétele ellen kifogást nem jelentettek be. Az eljáró tanács megállapította, hogy a vállalkozások értesítése szabályos volt, az eljárásról és a meghallgatás időpontjáról szóló értesítést a vállalkozások közül a Grabarics Építőipari Kft. képviselője 2020.11.02. napján átvette míg a Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap képviselője 2020.10.30. napján átvette.

Fogyasztó a meghallgatáson előadta, hogy a vállalkozástól az ingatlant átvette, azonban a hibákat a hibalista alapján továbbra sem javították ki. A javításokkal kapcsolatban a vállalkozás többször kijött és végzett javításokat, azonban a hibáknak egy részét még mindig nem javították ki. A javításoknál előfordult, hogy neki kellett szólnia, hogy nem megfelelő anyagot hoztak, amelyet a vállalkozás el is ismert, azonban ezt követően nem hozták a megfelelőt. A hibalistát fogyasztó állította össze és vállalkozás is ezt a listát küldte vissza.

Beruházó vállalkozás az írásbeli kérelmét fenntartotta, a hibák kijavítása körében a Kivitelező vállalkozás nyilatkozatát tartja irányadónak és fogadja el tekintettel arra, hogy a javításokat ez a vállalkozás végzi.

Fogyasztó végleges kérelmében kéri 3.5MFt kára megtérítését és a hibák kijavítását.

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

5. Megállapított tényállás

Fogyasztó és Beruházó vállalkozás 2019.04.26. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött a megépítésre kerülő és azóta megépült Budapest vonatkozásában. Fogyasztó a vételárat megfizette.

Az ingatlanok műszaki átadás-átvétele során hibalisták kerültek felvételre, majd a harmadik alkalommal 2019.12.14. napján közjegyzői ténytanúsítvány felvétele mellett történt az átadás-átvétel.

Az átadás-átvétel késedelméből eredően fogyasztó és Beruházó vállalkozás Megállapodást kötöttek 2020.05.07. napján, amely alapján Beruházó vállalkozás az adásvételi szerződés szerinti kárátalányt megfizette fogyasztó részére a 2019.12.14. napi birtokátadásig. A Megállapodásban a Beruházó vállalkozás és fogyasztó megállapodtak abban, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítettekben ill. az ingatlanok késedelmes átadásából eredően további követelése nincs. A Megállapodásban megállapodtak abban, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítettekben túl esetlegesen felmerülő hibák, hiányosságok orvoslására a jótállás keretében kerül sor a Kivitelező vállalkozás által.

Kivitelező vállalkozás válasziratához mellékelt táblázatot csatolt, amely a hibajavítások státuszáról készült és amely az eddig elvégzett és folyamatos javításokat bemutatja. E szerint vállalkozás vállalta

- burkolatváltó hiba javítását
- erkélyajtó cseréjét és fix üveg cseréjét
- ablak párkánynál a repedést vállalta kijavítani

Fogyasztó végleges kérelmében kérte a 3.5MFt kára megfizetését és lakása javítását.

6. Eljárási tanács által figyelembe vett jogszabályhelyek

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) szabályai szerint.

Ptk. 6:1. § [A kötelelem]

(1) A kötelelem kötelezettség a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás teljesítésének követelésére.

(2) A kötelelem valamely dolog adására, tevékenységre, tevékenységtől való tartózkodásra vagy más magatartásra irányulhat

6:238. § [Vállalkozási szerződés]

Vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó tevékenységgel elérhető eredmény (a továbbiakban: mű) megvalósítására, a megrendelő annak átvételére és a vállalkozói díj megfizetésére köteles.

6:245. § [A vállalkozói díj]

(1) Ha a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti, a többletmunka ellenértékének megtérítésére nem jogosult. A megrendelő köteles azonban megtéríteni a vállalkozónak a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költségét, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható.

(2) Tételes elszámolás szerint meghatározott vállalkozói díj esetén a vállalkozó az elvégzett munka ellenértékére jogosult.

(3) A vállalkozói díj a szerződés teljesítésekor esedékes.

A 6:123. § rendelkezik a szolgáltatás minőségéről, eszerint: A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra, így alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés előtt a kötelezett tudomására hozta; alkalmasnak kell lennie azokra a célokra, amelyekre más, azonos rendeltetésű szolgáltatásokat rendszerint használnak; rendelkeznie kell azzal a minőséggel, és

nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos rendeltetésű szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat, figyelembe véve a kötelezettnek vagy - ha nem a kötelezett állítja elő a szolgáltatás tárgyát - a szolgáltatás előállítójának és ezek képviselőjének a szolgáltatás konkrét tulajdonságaira vonatkozó nyilvános kijelentését; rendelkeznie kell a kötelezett által adott leírásban szereplő vagy az általa a jogosultnak mintaként bemutatott szolgáltatásra jellemző tulajdonságokkal; és meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek.

A hibás teljesítésről a 6:157. § (1) bekezdése az alábbiakat mondja: 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. Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben semmis az a kikötés, amely e fejezetnek a kellékszavatosságra és a jótállásra vonatkozó rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára tér el.

Az igényérvényesítésről a 6:159. § (1-2) bekezdése rendelkezik: Olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik. Kellékszavatossági igénye alapján a jogosult választása szerint kijavítást vagy kicserélést igényelhet, kivéve, ha a választott kellékszavatossági jog teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek - másik kellékszavatossági igény teljesítésével összehasonlítva - aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatás hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát és a kellékszavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott érdeksérelmet; vagy az ellenszolgáltatás arányos leszállítását igényelheti, a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja, vagy a szerződéstől elállhat, ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, e kötelezettségének a (4) bekezdés szerinti feltételekkel nem tud eleget tenni, vagy ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt.

6:171. § [Jótállás]

(1) Aki a szerződés teljesítéséért jótállást vállal vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, a jótállás időtartama alatt a jótállást keletkeztető jognyilatkozatban vagy jogszabályban foglalt feltételek szerint köteles helytállni a hibás teljesítésért. Mentesül a jótállási kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

(2) A jótállás a jogosultnak jogszabályból eredő jogait nem érinti.

6:172. § [Jótállási jogosultság tulajdonosváltás esetén]

A jótállásból eredő jogokat a dolog tulajdonjogának átruházása esetén az új tulajdonos érvényesítheti a jótállást vállaló kötelezettel szemben.

6:173. § [A jótállási igény érvényesítése]

(1) A jótállási igény a jótállási határidőben érvényesíthető. Ha a jótállásra kötelezett kötelezettségének a jogosult felhívására - megfelelő határidőben - nem tesz eleget, a jótállási igény a felhívásban tűzött határidő elteltétől számított három hónapon belül akkor is érvényesíthető bíróság előtt, ha a jótállási idő már eltelt. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

(2) A jótállási igény érvényesítésére egyebekben a kellékszavatossági jogok gyakorlására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szerint:

1. §

(1) A jótállási kötelezettség e rendelet szabályai szerint kiterjed az újonnan épített lakásoknak és lakóépületeknek az 1. számú melléklet 1. pontjában meghatározott épületszerkezeteire, az

1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épületberendezések beépítésére, illetve beszerelésére, valamint az e lakóépületeknek a 2. számú mellékletben meghatározott, a lakásokat kiszolgáló helyiségeire és részeire.

(2) A jótállási kötelezettség kiterjed az 1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épületberendezésekre is, amennyiben azok a lakás alkotórészének minősülnek.

(3) A jótállási kötelezettség kiterjed az újonnan épített lakásoknak, lakóépületeknek, közhasználatú építményeknek a 3. és 4. mellékletben meghatározott épületszerkezeteire és az azok létrehozásánál felhasznált egyes termékeire és anyagaira.

(...)

2. §

(1) A jótállási kötelezettség a kivitelezési szerződés alapján az építési, szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt (a továbbiakban: vállalkozó) terheli.

(2) A vállalkozó az e rendeletben foglaltaknál a megrendelőre nézve kedvezőbb jótállási feltételeket vállalhat.

(3) Semmis az a megállapodás, amely az e rendeletben foglaltaktól a megrendelő hátrányára tér el. Az érvénytelen megállapodás helyébe e rendelet rendelkezései lépnek.

3. §

(1) A jótállás időtartama a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított

a) három év az 1. és 2. mellékletben,

b) öt év a 3. mellékletben,

c) tíz év a 4. mellékletben

meghatározottakra. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

(2) A jótállási jogokat a lakás (lakóépület) vagy építmény tulajdonosa, a lakás vagy építmény tulajdonba adásáig a megrendelő (a továbbiakban együtt: jogosult) a vállalkozóval vagy az általa javításra kijelölt személlyel, illetve szervezettel szemben érvényesítheti.

4. §

(1) A jótállási igény a jótállási jeggyel érvényesíthető.

(2) A vállalkozó a jótállási jegyet lakásonként külön-külön köteles kiállítani, és azt a műszaki átadás-átvételi eljárás során a jogosultnak átadni.

(3) A jótállási jegynek tartalmaznia kell

a) a jótállás körébe tartozó lakás, a lakást kiszolgáló helyiségek és épületrészek, valamint épületszerkezetek és berendezések meghatározását,

b) a jogosultat a jótállás alapján megillető jogokat, azok érvényesíthetőségének határidejét és feltételeit,

c) a vállalkozó és az általa a javításra kijelölt szervezet nevét és címét,

d) a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontját.

(4) A jótállási jegynek utalnia kell arra, hogy a jótállás a jogosult jogszabályból eredő jogait nem érinti.

(5) A jótállási jegy szabálytalan kiállítása vagy a jogosult részére történő átadásának elmaradása nem érinti a jótállási kötelezettségvállalás érvényességét.

5. §

(1) A vállalkozó a bejelentett jótállási igény alapján tizenöt napon belül köteles a hibát megvizsgálni és a jogosult igényéről nyilatkozni.

(2) A javítást, a cserét, a munka újbóli elvégzését úgy kell teljesíteni, hogy az lehetőség szerint a lakóépület, illetőleg a lakás használatát ne akadályozza.

7. Eljáró tanács által tett megállapítások

A fogyasztó és Beruházó vállalkozás adásvételi szerződést kötött 2019.04.26. napján a megépítésre kerülő és azóta megépült lakás, tároló vonatkozásában (továbbiakban: Ingatlan).

Az adásvételi szerződésre ill. ezzel összefüggésben a jótállással kapcsolatos jogokra és kötelezettségekre a 2013. évi V törvény a Polgári Törvénykönyvről és a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet az irányadó jogszabály.

Az eladásra került ill. megvásárolt lakás és garázs ill. tároló vonatkozásában mind a Kivitelező vállalkozást a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról (továbbiakban: Rendelet) szerint jótállás kötelezi. A Ptk. 6:171-173.§§ szabályozza jótállással kapcsolatos kötelezettségeket és e jogszabály szerint a jótállási igény érvényesítésére a kellékszavatossági jogok gyakorlására irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A Ptk. 6:163.§ (3) bek. alapján Beruházó vállalkozást a Ptk. 6:159.§ (1) bek. szerinti szavatosság terheli a teljesítés időpontjától számított öt évig.

A vállalkozások által sem vitatottan a 181/2003Korm.r. szerint a Kivitelező vállalkozást terheli a jótállás ill. a Megállapodás szerint is ez a társaság felel a jótállás keretében történő javításokért. A Beruházó vállalkozást pedig kellékszavatosság terheli a Ptk. 6:163.§ (3) bek. alapján a Megállapodást követően bejelentett hibák vonatkozásában.

Az eljáró tanács álláspontja szerint a fent idézett jogszabály meghatározza, hogy a terméknek rendelkeznie kell azzal a minőséggel, illetve nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos fajtájú szolgáltatásoknál/termékeknél szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat.

A Kivitelező vállalkozás válasziratához mellékelt táblázatban jelölte azokat a javításokat, amelyeket vállalt elvégezni, a táblázat tartalmazza a hibajavítások státuszát és az eddig elvégzett és folyamatos javításokat és e szerint Kivitelező vállalkozás vállalta

- burkolatváltó hiba javítását
- erkélyajtó cseréjét és fix üveg cseréjét
- ablak párkánynál a repedést vállalta kijavítani.

A becsatolt iratok, közjegyzői ténytanúsítvány, táblázatok és nyilatkozatok összevetése alapján a fenti hibák a Megállapodást követően keletkeztek.

Fogyasztó által a tároló szellőzése körében bejelentett hiba szakértői vizsgálat tárgya lehet a penészesedést illetően ill. a tervek vizsgálata esetén bizonyítható hogy a szellőzés tervek nem megfelelően nem került kialakításra. Fogyasztó nem bizonyította, hogy vállalkozás nem a terveknek megfelelően építette meg a tárolót ill. a szellőzés hiányát és a penészesedés kialakulását ezzel összefüggésben.

Fogyasztó a hiba felfedezését követően megfelelő időben jelezte vállalkozásnak a hibát.

A Ptk. szerint a teljesítés hibás, ha a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban, vagy a szerződésben meghatározott követelményeknek (kellékhiány). A kötelezett akkor teljesít szerződés szerűen, ha a szolgáltatás alkalmas a szerződésben meghatározott célra. Hibás a szolgáltatás, ha az minőségileg hibás, ha rosszabb minőségű dolog szolgáltatására kerül sor.

A fogyasztó által bejelentett hiba igazolt, Kivitelező vállalkozás által sem vitatott.

Vállalkozások a Ptk. 6:34.§ , 6:123.§ szabályainak megszegésével teljesítettek.

Az Ingatlan hibája miatt a fogyasztó megalapozottan a Ptk. 6:159.§-ban írt jogával élt.

A fogyasztó 3.5MFt összegű kárigényét összességében nem bizonyította, ezért annak jogalapját sem vizsgálta a békéltető testület. A birtokba adásig a Megállapodásban a vállalkozás rendezte a fogyasztó kárát, ezt követően a fogyasztónak kell bizonyítania, hogy a javítások miatt olyan költsége keletkezett, amelyet a vállalkozások a jogellenes magatartásukkal okoztak, azok mértékét és a kár okozása a vállalkozásnak felróható kell legyen. Az a körülmény, hogy fogyasztónak az egyes javítások miatt jelentős utazást kellett megtennie nincs összefüggésben a fogyasztót ért kárral, ugyanakkora munkából kieséses és ezzel kapcsolatos jövedelem kiesése már lehet kártérítés alapja. A lakás kiadásának hiánya miatti bevétel kiesését és annak mértékét fogyasztónak kell bizonyítania ill. a lakás kiadásra alkalmatlanságát is. E körben jelzi a tanács, hogy az ingatlan attól függetlenül kiadható, hogy a használata korlátozott – tekintettel arra, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, hiszen fogyasztó is tartózkodott benne – , ugyanakkor a bérleti díj mértéke ill. a különbözete már lehet kártérítés alapja.

Fogyasztó kötelessége volt bizonyítani a kár mértékét, a kár okozásának amelyet jelen eljárásban nem igazolt. Ezért e tekintetben a kérelme nem megalapozott. A hibák tekintetében azonban megalapozott a fogyasztó kérelme.

8. Összegzés

A jogszabály szerint az eladó meghatározott ideig a szerződés teljesítéséért köteles helytállni a hibás teljesítésért. Mentese a jótállási kötelezettség alól, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. A vállalkozás jelen eljárásban nem mentette ki magát.

Az eljáró tanács álláspontja szerint tekintettel a jogszabályi sorrendre és a fogyasztói kérelemre is, a fogyasztó jogszerűen élt a kijavítás/csere iránti igényével.

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. Azonban a fél az Fgytv. 34. § (3) bekezdése alapján 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 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 névcserét, 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 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 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, 2020. november 26.

eljáró tanács tag

eljáró tanács elnöke

eljáró tanács tag

Kapják:

1. Fogyasztó
2. Vállalkozás
3. Irattár