

## 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](mailto:bekelteto.testulet@bkik.hu)

---

BBT/01970/2021.

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon fogyasztó kérelmére az **AszpiK Kereskedelmi és Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság** (cím: 1161 Budapest, Rákosi u. 2.; képviseli: Kovács Miklós ügyvezető) 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 egyetemlegesen a fogyasztónak 102.000,- Ft-ot, azaz százkétezer forintot.**

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 2021.04.12-én kezdeményezték a 2020.02.01. óta hatályos, a 1152 Budapest, Szentmihályi út 131., Hotel Pólus 119-es lakosztályra vonatkozó bérleti szerződés megszüntetését 60 napos felmondási idővel.

A postai úton megküldött felmondást a vállalkozás 2021.04.15-én vette át, majd arról tájékoztatta a fogyasztókat, hogy áprilisra és májusra 120-120 ezer forint, júniusra pedig 12 napra számított 48.000,- Ft bérleti díj és rezsiköltség fizetése esedékes, amelyet – a tisztasági festés költségével együtt – a vállalkozás részben a 150.000,- Ft óvadékból kívánt levonni.

2021.06.12-én a vállalkozás képviselője a bérleményt megtekintette, azt kifogás nélkül átvette, a vállalkozás ügyvezetője pedig telefonon néhány napon belülre ígérte a pénzügyi elszámolást. Későbbi telefonos egyeztetést követően a vállalkozás arról tájékoztatta a fogyasztókat, hogy az óvadékot a májusi (120.000,- Ft) és júniusi (48.000,- Ft-ból 30.000,- Ft) díjakra tekintettel felhasználta, azonban a fogyasztóknak így maradt 18.000,- Ft tartozása. Ugyanekkor, 2021.06.21-én a vállalkozás telefonon arról is tájékoztatta a fogyasztókat, hogy a bérleményt pár napon belül újra kiadta, így tisztasági festésre nem került sor, azzal kapcsolatban nincs a vállalkozásnak követelése.

Ezzel szemben a fogyasztók a májusi díjakat az addig szokásos rendnek megfelelően a vállalkozás részéről rendszerint eljáró Pataki Ferencnek fizették meg, aki arról elismervényt adott, a szállítólevélről pedig azt állította, hogy külön került megküldésre a fogyasztóknak.

Ennek megfelelően a fogyasztók álláspontja szerint csak 48.000,- Ft tartozásuk állt fenn a bérlet megszűnésekor, a vállalkozás csak ezt vonhatta volna le az óvadékból, így nekik 102.000,- Ft visszajár.

A vállalkozás 2021.07.28-ai levelében ezt vitatta, arra hivatkozással, hogy Pataki Ferenc jogosulatlanul vette át az összeget, az a vállalkozáshoz nem jutott el, és a jogosultság hiányát a fogyasztóknak is észlelni kellett volna, mert Pataki Ferenc nem szállítólevélen vette át a 120.000,- Ft-ot. A vállalkozás e levélben elismerte a tisztasági festés díjának szóban történt elengedését, azonban a fogyasztók követelésére tekintettel mégis érvényesíteni kívánta azt.

A fogyasztó által csatolt, 2021.06.04-én kelt, a vállalkozástól származó tájékoztatás szerint Pataki Ferenc három bérlőtől vett jogosulatlanul át bérleti díjat, amellyel a vállalkozás felé nem számolt el, és azóta tartózkodási helye ismeretlen.

A fogyasztók kérelme 102.000,- Ft-nak a vállalkozás általi megfizetésére irányult.

A fogyasztók kérelmükhöz csatolták a vállalkozással folytatott levelezést, a bérleti szerződést, átvételi elismervényt tartalmazó szállítóleveleket, 2021.05.08-ai átvételi elismervényt 120.000,- Ft-ról.

## **2. Kötelező eljárásjogi figyelmeztetések**

A békéltető testület elnöke szerint az ügy egyszerű megítélésű, ezért az eljárás lefolytatására a Fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (Fgytv.) 25. § (4) bekezdése alapján egyedül eljáró testületi tagot jelölt ki. A meghallgatás 2021. szeptember 6-ai időpontjáról feleket az Fgytv. 29. §-ban foglaltaknak megfelelően értesítette. Az értesítésben közölte a felekkel a kijelölt eljáró testületi tag személyét, és felhívta a felek figyelmét arra, hogy az Fgytv. 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.

## **3. Vállalkozás érdemi nyilatkozata**

A vállalkozás válasziratot nem terjesztett elő.

## **4. Meghallgatáson történtek**

A meghallgatáson mind a vállalkozás képviselője, mind a fogyasztók megjelentek, ahol a tényállást egyezően adták elő, azonban a vállalkozás állította, hogy a fogyasztóknak fel kellett

volna ismerniük, hogy Pataki Ferenc a vállalkozás képviselőjében pénz átvételére már nem jogosult.

A vállalkozás is megerősítette, hogy Pataki Ferenc korábban jogosult volt pénz átvételére, illetve, hogy a pénz átvételére időnként más személy is felhatalmazást kapott (pl. jelenleg Galkó Balázs létesítményfelelős), azonban erről a fogyasztók írásbeli tájékoztatást nem kaptak, így a pénz átvételének gyakorlata mindenkor eltért attól a bérleti szerződésben foglalt rendelkezéstől, hogy a bérleti díjat a recepciósnak kellett volna átadni. Hivatkozott ezen felül a vállalkozás arra, hogy a fogyasztóknak tudniuk kellett, hogy május hónapra nem kell bérleti díjat fizetniük, azt ugyanis a vállalkozás az óvadékból fogja levonni.

A vállalkozás elismerte, hogy a vállalkozás egyetértett a megszűnés 2021.06.12-ei dátumával és azzal, hogy a tisztasági festés díját a fogyasztók ne fizessék meg, noha a vállalkozás képviselője neheztelt a fogyasztókra azért, hogy a felmondást postán küldték meg.

A vállalkozás ezt követően kifejezetten a fogyasztók követelésére tekintettel tért vissza a tisztasági festéssel kapcsolatos követeléséhez, és a felmondási időnek 2021.04.15-étől történő számításához. Így támasztott a vállalkozás összesen 65.000,- Ft követelést, ennek összetétele azonban a meghallgatáson nem nyert tisztázást, mindössze annyi volt értelmezhető a vállalkozás által előadottakból, hogy egyrészt 12.000,- Ft bérleti díjat követel, mert szerinte a bérleti szerződés nem a felek szóbeli megállapodása és tényleges eljárása szerinti 2021.06.12-ei napon, hanem a felmondás 2021.04.15-ei kézbesítése miatt csak 3 nappal később szűnt meg, továbbá 35.000,- Ft-ot követel a tisztasági festés költségeként.

Egyezségi ajánlatként a vállalkozás e 65.000,- Ft követelés elengedését ajánlotta fel, ezt azonban a fogyasztók nem fogadták el, 102.000,- Ft iránti követelésüket fenntartották.

## **5. Megállapított tényállás**

A felek nyilatkozatai és a csatolt okiratok alapján megállapítható, hogy a felek akarata a bérleti szerződés 2021.06.12-ével történő megszüntetésére irányult, és a felek megállapodása szerint a tisztasági festés díját a fogyasztóknak nem kellett megfizetniük.

A fogyasztók a májusi bérleti díjat, azaz 120.000,- Ft összeget Pataki Ferencnek fizettek meg, amelynek során ugyan valóban a korábbiaktól eltérő tartalmú átvételi elismervényt kaptak, de olyan személynek adták át a pénzt, aki annak átvételére korábban a vállalkozás által is elismerten jogosult volt.

Ennek megfelelően a bérleti szerződés megszűnésekor a fogyasztók csak a június 1. és 12. közötti időre eső 48.000,- Ft díj megfizetésére voltak kötelesek, a vállalkozás mindössze ezt vonhatta volna le az óvadékból.

## **6. Eljáró tanács által figyelembe vett jogszabályhelyek**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

6:63. § [A szerződés létrejötte és tartalma]

(5) A szerződés tartalmává válik minden szokás, amelynek alkalmazásában a felek korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, és minden gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. A szerződés tartalmává válik továbbá minden, az adott üzletágban a hasonló jellegű szerződés

alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, kivéve, ha annak alkalmazása a felek között - korábbi kapcsolatukra is figyelemmel - indokolatlan volna.

6:131. § [Pénztartozás idő előtti teljesítése fogyasztói szerződés esetén]

Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben semmis a pénztartozás idő előtti teljesítését kizáró és az olyan kikötés, amely a fogyasztóra az idő előtti teljesítésből közvetlenül fakadó költségeken kívüli terhet ró.

6:12. § [A képviseleti jog korlátozása]

A képviselő jogkörének korlátozása jóhiszemű harmadik személlyel szemben hatálytalan, ha e törvény eltérően nem rendelkezik.

## **7. Eljáró tanács által tett megállapítások**

A fogyasztók a felek között fennállt bérleti szerződés és az azzal kapcsolatban kialakított szokások szerint teljesítették fizetési kötelezettségüket, és sem a fizetés időpontja, sem az átvevő személye alapján nem volt okuk feltételezni, hogy ne a vállalkozás nevében a pénz átvételére jogosultnak fizettek volna.

Ennek megfelelően a fogyasztók által a vállalkozás képviseletében korábban jogszerűen eljáró személynek történő fizetéssel megfelelően jártak el, és a részére megfizetett összeg a vállalkozás részére fizetett összegnek minősül, azzal a vállalkozásnak és az összeg átvevőjének kell elszámolnia, ezen elszámolás elmaradása azonban nem eshet a fogyasztók terhére.

Rosszhiszemű a vállalkozás azon eljárása, hogy a fogyasztók követelésére tekintettel támaszt olyan követelést (festés és további bérleti díj), amelyről egyébként a felek egyező eladása szerint korábban lemondott.

## **8. Összegzés**

A fogyasztónak a bérleti szerződés megszűnésekor fennmaradt 48.000,- Ft tartozását a vállalkozás a 150.000,- Ft óvadékból jogszerűen levonhatja, az ezt meghaladó összeget, azaz 102.000,- Ft-ot azonban köteles visszafizetni a fogyasztóknak.

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 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 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 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, 2021. szeptember 6.

Kapják:

1. Fogyasztó
2. Vállalkozás
3. Irattár