

Budapesti Békéltető Testület

1016 Budapest, Krisztina krt.99.
Levelezési cím:1253 Budapest, Pf.10
Telefon:488-2131 Fax:488-2186
e-mail cím:bekelteto.testulet@bkik.hu

BBT/03746/2021

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon fogyasztó kérelmére az **OTP Ingatlan Zrt.** (cím: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.) **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 jelen írásbeli ajánlás kézhezvételétől számított 15 napon belül cserélje ki a hat (6) darab karcos üvegtáblát a fogyasztó ingatlanában.

A tanács ajánlása ellen fellebbezésnek nincs helye, annak hatályon kívül helyezése – jogszabályban meghatározott esetekben – kérhető a Fővárosi Törvényszéktől.

INDOKOLÁS

1.Fogyasztói kérelem

A fogyasztó írásbeli kérelmében előadta, hogy megvásárolta az OTP Ingatlan Zrt.-től az újépítésű lakást, melynek a kivitelezője a Stettin-Hungária Kft. vállalkozás volt. A Lakás átadására 2021. december 7-én került sor.

Az átadás után nem sokkal észlelte, hogy a lakás ablakai karcosak, ami azonban csak akkor látszik jól, ha a fény úgy esik rájuk. Ezért a karácsonyi ünnepek elteltével (a jótállási jegyben írtakkal összhangban) jelezte a kivitelező kapcsolattartójánál, Szűcs Attilánál a problémát személyesen szóban, aki ezt követően Tasnádi Szilviához irányította, akit többször próbált telefonon elérni, de a fogyasztó hívásait nem fogadta és vissza sem hívta. Ezek után 2021. február 1-én e-mailen is megtette a bejelentést, hogy legyen nyoma. Ezt követően sem történt semmilyen intézkedés, ezért 2021. május 3-án ismét e-mailben fordulta a kivitelezőhöz.

A kivitelező és a vállalkozás 2021. július 2-án közösen megvizsgálták a megkarcolt üvegeket, mely szemlérlől jegyzőkönyv készült. A kivitelező az álláspontját, hogy jótállás keretében miért nem cseréli ki az üvegeket, részletesen nem fejtette ki, a 6-ból 2 üveg cseréjét ajánlotta fel méltányossági alapon. A kivitelező csak szóban utalt arra, hogy azért, mert a fogyasztó az átadás-átvételkor nem jelezte a hibát.

Ugyanakkor az átadás-átvétel a lakás átvételéről szól, abban értelemszerűen csak a szemrevételezéssel könnyen észlelhető hibák rögzíthetőek. Ezek egyáltalán nem ilyen hibák. Nem lenne elvárható, hogy egy fogyasztó ilyen részletekbe menő vizsgálatot folytasson le egy újépítésű lakás átadásakor. Különösen akkor nem, ha a szemrevételezésre kb. 30 perc jut jegyzőkönyvvezéssel, órák leolvasásával, műszaki tájékoztatással stb. együtt.

Az épületben egyébként több más ingatlanban is karcosak voltak az üvegek, így erről a vállalkozásnak tudnia kellett, illetve külön fel kellett volna hívnia a fogyasztó figyelmét az átadásakor az üvegek állapotának ellenőrzésére.

Figyelemmel a december 7-i átadásra, a hibának a decemberi észlelését követően az ünnepek utáni jelzése megfelelő időben történt. Ezzel szemben a kivitelező hónapokon keresztül az írásbeli bejelentésre sem válaszolt

A jótállási illetve szavatossági igény gyakorlásának értelemszerűen nem előfeltétele, hogy átadáskor a hiba rögzítésre kerüljön. Különösen akkor nem, ha egy nem felismerhető, nyílt hibáról van szó (EBH2013.P.17.)

Előadta, hogy a birtokbaadási jegyzőkönyv az alábbiakat is tartalmazza: „Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a jótállási/szavatossági igényekkel kapcsolatosan a generálkivitelező Stettin-Hungária Magas- és Mélyépítő Korlátolt Felelősségű Társaság (9400 Sopron, Somfalvi u. 14. jár el). (A jótállási (garanciális), illetve szavatossági ügyekben kérjük szíveskedjen(ek) a Stettin-Hungária Kft-hez fordulni a garancia.budapest@stettin-hungaria.hu email címen.)”

Erre tekintettel a Stettin-Hungária Kft. részére az átvételtől 6 hónapon belül megtett bejelentés a vállalkozás felé határidőben tett, szavatossági igény gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatnak is minősül.

Kérelméhez csatolta a jótállási jegyet, a 2021. július 2-án kelt jegyzőkönyvet, a békéltető testület interneten elérhető ajánlása a Metrodom Kivitelező Kft. ügyében, a 2021.július 2-án kelt jegyzőkönyvet, a vállalkozás 2021.július 26-i e-mailjét.

2. Kötelező eljárásjogi figyelmeztetések

A meghallgatás 2022.02.07. 08.00 órai időpontjáról a feleket a békéltető testület elnöke a 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. 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 bírságkiszbázásra kerül sor.

Az értesítésben tájékoztatta a feleket, hogy amennyiben a meghallgatáson bármelyik fél szabályszerű értesítés ellenére nem jelenik meg, vagy nem terjeszti elő bizonyítékait, a tanács lefolytatja az eljárást és a rendelkezésre álló adatok alapján dönt (Fgytv. 31. § (2) bek.).

3. A vállalkozás érdemi nyilatkozata

A vállalkozás válasziratában vitatta a fogyasztó panaszának megalapozottságát. A vállalkozás sem alávetési nyilatkozatot, sem egyezségi ajánlatot nem tett.

Hivatkozott arra, hogy mivel a fogyasztó az ingatlant 2020. december 7-én átvette, és a vállalkozáshoz közvetlenül csak 2021. június 24-én érkezett email a fogyasztó kellékszavatossági igényéről, a fogyasztó kellékszavatossági igénye elkészt.

Előadta, hogy az ingatlan a birtokbaadáskor egyébként is hibátlan volt, a fogyasztó által kifogásolt hibát, ha fennállt volna, a fogyasztónak már akkor észre kellett volna vennie.

Válasziratához a birtokbaadási jegyzőkönyvet és ügyvédi meghatalmazást csatolt.

4. A meghallgatáson történtek

A meghallgatáson mindkét fél megjelent. Megjelent továbbá a fogyasztó édesapja, akinek jelenlétéhez a vállalkozás képviselője és az eljáró tanács valamennyi tagja hozzájárult.

A fogyasztó a vállalkozás válasziratára vonatkozó írásbeli észrevételeket adott át, ebben előadva többek között az alábbiakat:

- A jegyzőkönyv nem rögzített olyat, hogy az ablakok a birtokbaadásakor hibátlanok lettek volna és ilyet a fogyasztó egyébként sem ismert el.
- A fogyasztót a 181/2003. (XI.5.) Korm. rendeletre és az 1/2012. PK. vélemény 2. pontjára figyelemmel figyelemmel nem terhelte megvizsgálási kötelezettség.
- A fogyasztónak a Ptk. 6:158.§-a alapján csak felismernie kellett a hibát 6 hónapon belül.
- A vállalkozás birtokbaadási jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatára tekintettel a kivitelezőnek tett bejelentést úgy kell tekinteni, hogy azt a fogyasztó egyidejűleg a vállalkozásnak is megtette.

A fogyasztó előadta, hogy külföldön él, a lakást az átvételt követően egy ideig nem használta, ezért csak 2020. decemberének második felében látta az ablakokat olyan fényviszonyok között, amikor a karcok észlelhetőek voltak.

A vállalkozás fenntartotta álláspontját, hogy a hibának a jellegéből eredően a teljesítést követően kellett keletkeznie.

A fogyasztó előadta, hogy a kivitelezés során az ablaküvegekre került festéket nem ő, hanem még a birtokbaadást megelőzően a kivitelező távolította el, és a házban mintegy féltucat lakásban derült ki, hogy az ablaküvegek karcosak. Az üvegen látszik, hogy a karcok a takarításból, sikálásból, vakarásból erednek, de csak akkor vehetőek észre a karcok, ha meghatározott szögben esik rá a fény.

A fogyasztó előadta, hogy ő maga nem takarította az ablakokat, mivel decemberben nem szokása ablakot tisztítani.

5. Megállapított tényállás

A felek egyező előadása szerint a fogyasztó által vásárolt ingatlan 6 ablaküvege karcos. Az ingatlanra vonatkozóan a vállalkozás kellékszavatosságra kötelezett.

A fogyasztó előadása szerint az ablakok hibáját, a karcosságot csak néhány héttel a birtokbavételt követően észlelte, és azt haladéktalanul jelezte a kivitelező útján a vállalkozásnak. Jelen eljárásban nincs mód annak bizonyítására, hogy az észlelés pontos időpontja mikor volt, a bejelentésre azonban minden kétséget kizáróan a 2020. december 7-ei birtokbavételt követő 2 hónapon belül került sor.

A vállalkozás birtokbaadási jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatában kifejezetten akként rendelkezett, hogy a kivitelező felé kell megtenni a vállalkozást érinti szavatossági igények bejelentését is, így a fogyasztó 2021. első hónapjaiban a kivitelezőnek tett bejelentéssel a fogyasztó a birtokbavételtől számított 6 hónapon belül közölte szavatossági igényét a vállalkozással.

6. Az eljáró tanács által figyelembe vett jogszabályhelyek

A fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény szerint:

33. § (1) A kötelezést tartalmazó határozatnak, illetve az ajánlásnak ki kell terjednie a kérelemben előterjesztett valamennyi indítványra és a döntés alapjául szolgáló indokokra. A kötelezést tartalmazó határozatban rendelkezni kell az eljárás költségének összegéről és annak viseléséről.

37. § (1) A békéltető testület az eljárására vonatkozó részletes szabályokat a törvény keretei között szabadon állapíthatja meg. A békéltető testület eljárási szabályzata nem lehet ellentétes a (2) bekezdés szerinti országos eljárási szabályzat rendelkezéseivel.

(2) A fogyasztóvédelemért felelős miniszter az MKIK-val együttműködve a békéltető testületek egységes gyakorlatának kialakítása érdekében országos eljárási szabályzatot készít, amelynek alkalmazása kötelező a békéltető testület eljárásában.

A Békéltető Testületi Országos Eljárási Szabályzat 31.§

(1) bekezdése szerint: Bizonyítási eszközök különösen a szakértői vélemények, az okiratok és egyéb tárgyi bizonyítékok. Az eljárás során helyszíni szemlének, a meghallgatáson tanúvallomás felvételének nincs helye.

(9) bekezdése szerint: Az eljáró tanács a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerint:

6:157. § [Hibás teljesítés]

(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.

(2) Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben semmis az a kikötés, amely e fejezetnek a kellékszavatosságra és a jótállásra vonatkozó rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára tér el.

6:158. § [Hibás teljesítési vélelem]

Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy a teljesítést követő hat hónapon belül a fogyasztó által felismert hiba már a teljesítés időpontjában megvolt, kivéve, ha e vélelem a dolog természetével vagy a hiba jellegével összeegyeztethetetlen.

6:162. § [A hiba közlése]

(1) A jogosult a hiba felfedezése után késedelem nélkül köteles a hibát a kötelezettel közölni.

(2) Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén a hiba felfedezésétől számított két hónapon belül közölt hibát késedelem nélkül közölni kell tekinteni.

(3) A közlés késedelméből eredő kárért a jogosult felelős.

6:15. § [Meghatalmazás]

(1) A meghatalmazás képviseleti jogot létesítő egyoldalú jognyilatkozat. A meghatalmazást a képviselőhöz, az érdekelt hatósághoz, bírósághoz vagy ahhoz a személyhez kell intézni, akihez a meghatalmazás alapján a képviselő jognyilatkozatot jogosult tenni.

(2) A meghatalmazáshoz olyan alakszerűségek szükségesek, amelyeket jogszabály a meghatalmazás alapján megtehető jognyilatkozatra előír.

(3) A meghatalmazás visszavonásig érvényes.

7. Az eljáró tanács által tett megállapítások

A felek által csatolt iratok és a felek előadása alapján megállapítható, hogy a fogyasztó által vásárolt ingatlan ablakai karcosak, és ezt a fogyasztó két hónapon belül bejelentette a kivitelező útján vállalkozásnak. Ezzel a fogyasztó mind a jótállás, mind a kellékszavatosság körében megfelelően járt el, az átvételt követő kevesebb, mint 2 hónapon belül megtett bejelentése még akkor is jogszerű és kellő időben megtettnek minősül, ha esetleg már rögtön az átadás-átvételkor észlelte volna a hibát.

A vállalkozás birtokbaadási jegyzőkönyvben tett nyilatkozatával a Ptk. 6:15.§-a alapján érvényesen meghatalmazta a kivitelezőt a vállalkozáshoz intézett kellékszavatossági igények fogadására, e meghatalmazás a fogyasztó bejelentésének időpontjában hatályos volt, így a fogyasztó által a birtokbaadási jegyzőkönyvben írtak szerint megtett nyilatkozat megfelelő módon és a teljesítéstől számított 6 hónapon, valamint a hiba felismerésétől számított 2 hónapon belül került közlésre a vállalkozással.

A megfelelő időben, jogszerűen megtett bejelentés alapján alkalmazandó a Ptk. 6:158.§-a szerinti hibás teljesítési vélelem, így ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy a hiba már a teljesítés időpontjában megvolt, kivéve, ha e vélelem a dolog természetével vagy a hiba jellegével összeegyeztethetetlen.

Azt, hogy a hiba később keletkezett, illetve azt, hogy a hibás teljesítési vélelem a dolog természetével vagy a hiba jellegével összeegyeztethetetlen, vita esetén a vállalkozásnak kell bizonyítania.

E körben a vállalkozás okirattal, így különösen szakértői véleménnyel bizonyíthatta volna álláspontját jelen eljárásban, erre azonban kísérletet sem tett.

Az eljáró tanács megjegyzi, hogy köztudomású tény, hogy mivel az üveg átlátszó, egy üvegfelület sérülése, szennyeződése a fényviszonyoktól, különösen fényerőtől, napszaktól illetve a fény beérkezési szögétől függően jobban vagy kevésbé, vagy akár egyáltalán nem észlelhető, és mivel a vállalkozás nem bizonyította ennek ellenkezőjét, az eljáró tanács elfogadta a fogyasztó állítását, miszerint a hiba nem volt észlelhető az átadás-átvétel során.

A vállalkozás figyelmen kívül hagyta azt, hogy a Ptk. 6:157.§ szerint fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben semmis az a kikötés, amely a Ptk. hibás teljesítésre vonatkozó fejezetének a kellékszavatosságra és a jótállásra vonatkozó rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára tér el, vagyis önmagában az a körülmény, hogy a fogyasztó egy hibát nem vett észre, vagy akár észrevett, de nem rögzített kifejezetten a birtokbaadási jegyzőkönyvben, semmilyen módon nem befolyásolja a fogyasztó kellékszavatossági jogait, illetve azok gyakorlását.

Mivel a hiba ténye megállapítást nyert, a hibás teljesítési vélelmet pedig a vállalkozás nem döntötte meg, a vállalkozás felelőssége a hibáért fennáll.

8. Összegzés

Az eljáró tanács a becsatolt iratok alapján a fentiek szerint megalapozottnak találta a fogyasztói kérelmet.

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 tanács összetétele vagy eljárása nem felelt meg e törvény rendelkezéseinek,
- a békéltető testületnek az Fgytv. 18. § (1) bekezdése alapján nem volt hatásköre az eljárásra,
- 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 megyei bíróságtól, 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. §-a (5) bekezdés e 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 Fgytv. 34. § (1) bekezdése szerint: „*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, hogy az Fgytv. 30.§(3) bekezdése szerint: „Az eljárás nem nyilvános, kivéve, ha az eljárás nyilvánosságához mindkét fél hozzájárul.” Ezért jelen döntésben szereplő személyes adatok, a felek és az eljáró tanács megnevezése, továbbá a döntés tartalma is csak jogszabályban meghatározott esetekben és módon hozható nyilvánosságra.

Budapest, 2022. február 7.

Kapják:

1. Fogyasztó
2. Vállalkozás
3. Irattár