
BBT/4252/2024

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon fogyasztó kérelmére a **Duna Terasz Grande Ingatlanforgalmazó Kft.** (székhely: 1138 Budapest, Turóc u. 9.) 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 kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban, a megvalósulási, illetve forgalomtechnikai tervek vonatkozó oldalának megküldésével tájékoztassa a fogyasztót arról, hogy a jelen kérelemben megjelölt, fogyasztó által parkolóként megvásárolt terület a terveken parkolóként van-e feltüntetve vagy ha nem, akkor miként.

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

INDOKOLÁS

1. Fogyasztói kérelem

A fogyasztó kérelmében előadta, hogy a vállalkozástól vásárolt egy lakást és parkolót. A szerződésben meghatározásra került a parkoló alaprajza, ami két egymás mögötti hely a rajzon. A parkoló átadás-átvételekor derült ki, hogy a második parkoló nem került felfestésre, s az átadó fél jelezte, hogy a belső parkoló forgalomtól elzárt területen fekszik, így azt felfesteni sem tudják. Ezt a problémát a vállalkozás felé többször jelezte a fogyasztó, de érdemi választ nem kapott. Azóta egyszer már valaki le is zárta a fogyasztó által megvásárolt parkolót. Akkor fogyasztó elérte a vállalkozást, aki másnapra elbontotta a falat, de egyéb intézkedés nem történt.

Fogyasztó kéri, hogy vállalkozás vagy fesse fel az általa vásárolt parkolóhelyet vagy adjon másik parkolóhelyet, mert lehet, hogy nem is adhatta volna el, tekintettel arra, hogy a forgalomtechnikai terveken nem szerepel a parkolóhely.

Fogyasztó az ügy értékét 6.000.000,- Ft-ban határozta meg.

2. Kötelező eljárásjogi figyelmeztetések

Az Fgytv. 25. § (3) bekezdése értelmében a békéltető testület elnökének döntése alapján – tekintettel a fogyasztói jogvita bonyolultságára – a békéltető testület háromtagú tanácsban jár el. Az Fgytv. 25. § (4) bekezdése alapján a fogyasztó személyes meghallgatást kért.

A békéltető testület elnöke a meghallgatás időpontjáról feleket az Fgytv. 29. §-ban foglaltaknak megfelelően értesítette.

Az értesítésben a békéltető testület elnöke a vállalkozást felszólította, hogy az értesítés részére történt kézbesítéstől 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. Hangsúlyozta, hogy az online meghallgatáson a vállalkozás egyezség létrehozására feljogosított képviselője köteles online részt venni. Ha a fogyasztó személyes meghallgatást kér, a vállalkozás egyezség létrehozására feljogosított képviselője köteles legalább online részt venni a meghallgatáson. 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 válasziratában leírta, hogy a fogyasztó kérelmének tárgyát képező P463. számú gépkocsibeálló-helyet elhatároló útburkolati jel időközben felfestésre került a fogyasztó kérelmének megfelelően.

Vállalkozás kéri, hogy erre tekintettel az eljáró tanács szüntesse meg az eljárást vagy utasítsa el fogyasztó kérelmét, mint megalapozatlant.

Vállalkozás válasziratában alávetési nyilatkozatot nem tett.

4. Meghallgatáson történtek

A meghallgatáson mind a fogyasztó, mind a vállalkozás képviselője megjelent, az eljáró tanács tagjaival szemben kifogást, kizárási indítványt nem terjesztettek elő. A meghallgatáson a vállalkozás képviselője fenntartotta a válasziratában írtakat, a fogyasztó pedig a kérelmében írtakat.

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

5. Az eljáró tanács által figyelembe vett jogszabályhelyek

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:34. § szerint: „*a szolgáltatást a kötelem tartalmának megfelelően kell teljesíteni*”.

6. Az eljáró tanács által tett megállapítások

Az eljáró tanács álláspontja szerint a vállalkozás köteles arról tájékoztatni a fogyasztót, hogy az általa parkolóként megvásárolt terület, amúgy parkoló besorolású-e a megvalósulási, illetve forgalomtechnikai terveken. Fogyasztó erre irányuló igénye azért is jogos, mivel vállalkozás a korábbiakban lezárta ezt a területet, mint forgalom előle elzárt területet, ezért joggal merült fel fogyasztóban, milyen besorolású az a terület, amelyért ő az adásvételi szerződés rendelkezései szerint, mint parkolóhelyért fizetett.

Fentiekre tekintettel eljáró tanács a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően, az indokolásban meghatározottak alapján hozta meg döntését.

7. 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 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 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, 2025. január 9.

Kapják:

1. Fogyasztó
2. Vállalkozás
3. Irattár