
BBT/3633/2025

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon fogyasztó kérelmére a **Péterhegy Resort Kft.** (1112 Budapest, Péterhegyi út 81.) vállalkozással szembeni ügyben a fogyasztói jogvita rendezése érdekében az eljáró tanács az alulírott napon a következő

A J Á N L Á S T

teszi:

A vállalkozás az írásba foglalt ajánlás kézhezvételétől számított legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül fizesse vissza a fogyasztó részére az ajánlati biztosíték összegét, azaz 500.000,- Ft-ot (Ötszázezer 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 a kérelmében előadta, hogy vételi szándékkal 500 000 Ft "Ajánlati Biztosítékot" utalt át 2025.03.10-én CIB BANK-os folyószámlájáról az ingatlan tulajdonosának K&H folyószámlájára 10x50.000,- Ft-os tételekben. 2025.07.08-án a tulajdonos cég a Péterhegy Resort Kft. ügyvédi irodájától értesítették, arról, hogy "Örömmel értesítem, hogy a Péterhegy Resort vonatkozásában a véglegessé vált használatbavételi engedély kiadásra került, így az Ön által választott lakás vonatkozásában előkészítettük az adásvételi szerződés és a kapcsolódó okiratok tervezetét". A fogyasztó átnézve a dokumentumokat több szempontból nem találta elfogadhatónak a dokumentumokban foglaltakat, ezért két napon belül elállt az ingatlan vételének szándékától és nem írta alá a dokumentumokat, és élt a vételi szándéknyilatkozatban foglaltaknak megfelelő lehetőségével és visszakérte a korábban átutalt 500.000,- Ft-os ajánlati biztosítékot. Az összeg visszakérésére az ingatlan tulajdonos az alábbi választ adta, "Tisztelt ! Tájékoztatjuk, hogy az Ön által tett vételi ajánlat értelmében Ön az adásvételi szerződés megküldését követő 48 órán belül jogosult a vételi ajánlattól elállni, azonban erre nem került sor, Ön érdemben a szerződéstervezettel kapcsolatosan nem is jelzett

vissza. A vételi ajánlat értelmében, mivel a Felek között az Ön döntése alapján nem került sor a szerződés megkötésére, az ajánlati biztosíték összegének megtartására Társaságunk jogosult. Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét. Tisztelettel: Mustafa Abir Musbah, ügyvezető, Péterhegy Resort Kft., H-1112 Budapest, Péterhegyi út 81., tel.: +36 70 6532943, e-mail: peterhegyresortkft@gmail.com. Erre a válaszlevélre a fogyasztó az alábbiakat válaszolta:

"Tisztelt Mustafa Abir Musbah Ügyvezető Úr! Péterhegy Resort Kft.! Szeretném Önt módosítani és megcáfolni, mert az adásvételi szerződés megküldését követő 48 órán belül is megtörtént a vételi ajánlattól való elállásom!!/ 2025 Július 8-án küldték meg és én 2025. július 10-én már elálltam. Különben is az általam 2025. március 7-én aláírt vételi szándéknnyilatkozatban nem 48 óra, hanem 72 óra szerepel, amit bizonyít a dokumentumrész, amit elküldtem Önnek, továbbá ez a dokumentum semmilyen indoklást nem kér az elállás feltételül! Tisztelettel kérem az Ügyvezető igazgató úr tisztességes hozzáállását az ügyemhez és a vételi ajánlati biztosíték összegének a visszautalását a folyószámlámra! Tisztelettel és üdvözléssel" Az ez utáni válaszleveleire, már nem kapott választ a tulajdonostól, s ezért folyamodik a Békéltető Testülethez tisztelettel, az 500 ezer Ft "Ajánlati Biztosíték" visszaszerzése ügyében.

Mivel a fogyasztó a vállalkozással a vitát rendezni nem tudta, békéltető testülethez fordult, és kérte a vállalkozástól az ajánlati biztosíték összegének visszatérítését.

Fogyasztó igényét 500.000,- Ft-ban határozta meg.

A fogyasztó a kérelméhez csatolta a vételi szándéknnyilatkozatot, az adásvételi szerződés tervezetét, banki kivonatot, valamint a vállalkozással, illetve a jogi képviselőjével folytatott levelezését.

2. Kötelező eljárásjogi figyelmeztetések

A békéltető testület elnöke az Fgytv. 25. § (1) bekezdése alapján egyedül eljáró testületi tagot jelölt ki. 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 kézbesítésétől számított nyolc napon belül írásban nyilatkozzék (válaszirat) a fogyasztó igényének jogosságát és az ügy körülményeit, valamint a tanács döntésének kötelezésként 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 a válasziratában az alábbiakat adta elő:

Előzményként rögzítik, hogy a fogyasztó a kérelemben nem írta le részletes panaszát, valamint sem az ügyértéket, sem a kérelem tárgyát nem jelölte meg.

A fentiekkel összefüggésben tájékoztatják a Tisztelt Budapesti Békéltető Testületet, hogy a vállalkozás a fogyasztó által megküldött kérelemre érdemben nyilatkozni nem tud, valamint a fogyasztó igényének jogosságát nem ismeri el.

Tájékoztatják továbbá a Tisztelt Budapesti Békéltető Testületet, hogy a vállalkozás jogi képviselője útján online kíván részt venni a meghallgatáson.

A vállalkozás a válasziratához csatolt az Ügyvédi Iroda részére adott meghatalmazását.

4. Az eljárás során történtek

A – halasztott időpontú – 2025.12.12. napján 08:00 órakor megtartott személyes meghallgatáson a fogyasztó személyesen jelent meg, a vállalkozás képviselője online módon vett részt.

A felek az eljáró tanáccsal szemben kifogást, kizárási indítványt nem terjesztettek elő.

A halasztott időpontban megtartásra kerülő meghallgatásra a vállalkozás nem küldött újabb válasziratot az ügyben, a korábban megküldött, 2025.10.08. napján kelt válasziratát nem egészítette ki, továbbra sem fejtette ki jogi álláspontját, annak ellenére, hogy a 2025.10.08-án kelt válasziratában azt adta elő, hogy nem tud érdemben nyilatkozni az ügygel kapcsolatban, nem ismert számára, hogy mi a fogyasztó konkrét kérelme. A békéltető testület által megküldött fogyasztói kérelemből és az ahhoz csatolt dokumentumokból a vállalkozásnak módjában állt megismerni a fogyasztói kérelem tartalmát, és a fogyasztó pontos igényét, azonban ha ez bármely okból akadályba is ütközött volna, úgy 2025.10.27. napján megtartott meghallgatáson a vállalkozás jogi képviselőjének módja nyílt a fogyasztó kérelmének és pontos igényének megismerésére, mivel a fogyasztó a 2025.10.27. napján megtartott meghallgatáson részletesen kifejtette az eljáró tanács és a vállalkozás jogi képviselője felé a kérelmében foglalt igényét, előadta az ügygel kapcsolatos álláspontját, és az ügy körülményeit. A vállalkozás jogi képviselője előadta, hogy a fogyasztó igényét nem tartják megalapozottnak. A felek a 2025.10.27. napján megtartott meghallgatáson egyezően úgy nyilatkoztak, hogy mindkét félnek rendelkezésére állnak az ügygel kapcsolatos releváns dokumentumok. A 2025.10.27. napján megtartott személyes meghallgatáson a felek közösen kérték a meghallgatás időpontjának elhalasztását, és új meghallgatási időpont kitűzését a békéltető testülettől, egy esetleges egyezség megkötésének érdekében történő további egyeztetések szükségessége okán.

A 2025.12.12. napján megtartásra kerül személyes meghallgatáson a vállalkozás jogi képviselője úgy nyilatkozott, hogy nem tesznek egyezségi ajánlatot az ügyben.

A fogyasztó és a vállalkozás jogi képviselője az eljáró tanács kérdésére a meghallgatáson egybehangzóan úgy nyilatkoztak, hogy a vállalkozás jogi képviselője 2025.07.08. napján küldte meg a fogyasztó részére a jogvitával érintett – a 2025.03.07. napján kelt vételi szándéknyilatkozat alapján elkészített – adásvételi szerződés tervezetét, e-mail útján, amely szerződésre vonatkozóan a fogyasztó 2025.07.09. napján – ugyancsak e-mail útján –

megküldte a vállalkozás jogi képviselője részére az elállási nyilatkozatát a hivatkozott vételi szándéknyilatkozat II. 2.5. b) pontja alapján.

A vállalkozás jogi képviselője a meghallgatáson úgy nyilatkozott, hogy a fogyasztó elállási nyilatkozatát 2025.07.09. napján kézhez kapták.

Az eljáró tanács a becsatolt iratok és a felek meghallgatása alapján a rendelkező részben foglaltak szerint találta megalapozottnak a fogyasztó kérelmét.

5. Megállapított tényállás

Az eljáró tanács a becsatolt iratok, bizonyítékok, a felek nyilatkozatai alapján, a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre is figyelemmel az alábbiak szerint tartotta megalapozottnak a fogyasztói kérelmet.

Eljáró tanács megállapította, hogy a fogyasztó, mint vevő 2025.03.07. napján vételi szándéknyilatkozatot tett a vállalkozás, mint eladó felé a Budapest, XI. kerület, belterület helyrajzi szám alatt felvett beépítetlen területen megvalósításra kerülő fejlesztés, a Péterhegy Resort néven felépítésre kerülő lakóépületekben megvalósítandó lakóingatlan megvásárlására vonatkozóan, melynek biztosítékaul 500.000,- Ft összegű ajánlati biztosítékot fizetett meg a vállalkozás részére banki átutalással.

A fogyasztó az ingatlan adásvételi szerződésének tervezetét 2025.07.08. napján kapta meg a vállalkozás jogi képviselőjétől, e-mail útján, melyre vonatkozóan 2025.07.09-én megküldte az ajánlatától történő elállására vonatkozó nyilatkozatát a vállalkozás jogi képviselőjének, melyet a jogi képviselő a meghallgatáson tett nyilatkozata szerint 2025.07.09. napján kézhez vett. A fogyasztó az adásvételi szerződés kézhezvételétől számított 72 órán belül megtett elállási nyilatkozatára tekintettel kérelmezte a vállalkozástól az ajánlati biztosíték összegének (500.000,- Ft) visszatérítését, mely kérelmét a vállalkozás elutasította, arra hivatkozva, hogy az adásvételi szerződés megküldését követő 48 órán belül lett volna jogosult elállni a vételi ajánlatától a fogyasztó, amire – álláspontja szerint – nem került sor.

A fogyasztó ezt követően fordult békéltető testülethez a jogvita rendezése érdekében.

6. Eljáró tanács által figyelembe vett jogszabályhelyek

A jogvita eldöntése szempontjából irányadó jogszabály a 2013. évi. V. tv. (Ptk.).

6:58. § [A szerződés]

A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.

6:59. § [Szerződési szabadság]

(1) A felek szabadon köthetnek szerződést, és szabadon választhatják meg a másik szerződő felet.

(2) A felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát. A szerződéseknél a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja.

7. Eljáró tanács által tett megállapítások

Az eljáró tanács álláspontja szerint jelen eljárásban a fogyasztó a becsatolt dokumentumokkal igazolta, hogy a vállalkozás felé megtett, ingatlan vásárlására vonatkozó vételi szándéknyilatkozatában foglalt lehetőséggel élve határidőben elállt az ingatlan megvásárlására vonatkozó vételi szándékától, melynek jogkövetkezménye, hogy részére a vételi szándéknyilatkozat biztosítékeként általa megfizetett ajánlati biztosíték visszajár. A vállalkozás nem terjesztette elő érdemi jogi érvelését – sem a 2025.10.27-én 11:00 órára kitűzött meghallgatásra, sem a 2025.12.12 napján 08:00 órakor megtartásra kerülő meghallgatásra – arra vonatkozóan, hogy milyen okból nem ítéli jogosnak a fogyasztó kérelmét.

Az ügy anyagához csatolt levelezésben foglaltak alapján a vállalkozás álláspontja szerint a fogyasztó 48 órán túl terjesztette elő az elállási nyilatkozatát az ingatlan adásvételi szerződésének kézhezvételét követően, erre tekintettel nem jár vissza részére az ajánlati biztosíték összege. A fogyasztó által aláírt vételi szándéknyilatkozat ezzel szemben 72 órás határidőt tartalmaz a fogyasztó elállási jogának gyakorlására, azzal, hogy amennyiben ezen határidőn belül dönt úgy, hogy el kíván állni a vételi szándékától, és ezt 72 órán belül jelzi a vállalkozás felé, úgy részére az ajánlati biztosíték összege visszafizetésre kerül.

8. Összegzés

Az eljáró tanács álláspontja szerint a fogyasztó jelen eljárásban eleget tett a bizonyítási kötelezettségének, a kérelmében foglalt igényének jogosságát a becsatolt dokumentumokkal igazolta.

A vállalkozás nem terjesztett elő érdemi nyilatkozatot, illetve jogi érvelést az álláspontjának alátámasztására, illetve nem csatolt bizonyítéko(ka)t sem az álláspontjának igazolására.

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 vagy az ajánlás, valamint a békéltető testület által hozott egyéb döntés részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a fél kérheti a tanácstól, hogy a határozatban vagy az ajánlásban, valamint a békéltető testület által hozott egyéb döntésben előforduló bármely névcserét, névelírást, szám- vagy számítási hibát vagy más hasonló elírást javítson ki, vagy a kötelezést tartalmazó határozat vagy 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.

Az Fgytv. 35. § (3) bekezdése szerint a tanács az (1) bekezdésben meghatározott hibát a határozat vagy az ajánlás kihirdetésétől számított harminc napon belül, valamint a békéltető testület által hozott egyéb döntés közzétételétől számított harminc napon belül kérelem hiányában is kijavíthatja.

Az Fgytv. 35. § (4) bekezdése szerint, ha a tanács megállapítja, hogy a bíróság által el nem bírált döntése jogszabályt sért, a döntését annak közzétételétől számított egy éven belül, legfeljebb egy ízben módosítja vagy visszavonja.

Az Fgytv. 35. § (5) bekezdése szerint a döntést nem lehet módosítani vagy visszavonni, ha az jóhiszeműen szerzett vagy gyakorolt jogot sértene.

Az Fgytv. 36. § (5) bekezdése szerint a fogyasztó a határozattal jóváhagyott egyezség és a kötelezést tartalmazó határozat végrehajtásának vagy az ajánlásban foglaltak követésének elmaradásáról köteles értesíteni a békéltető testületet a határozatban vagy ajánlásban foglalt határidő lejártát követő tizenöt napon belül.

(5a) A vállalkozás a határozattal jóváhagyott egyezség és a kötelezést tartalmazó határozat végrehajtásáról vagy az ajánlásban foglaltak követésének teljesítéséről értesíti a békéltető testületet a határozatban vagy ajánlásban foglalt határidő lejártát követő tizenöt napon belül.

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, 2025. december 12.

Kapják:

1. Fogyasztó
2. Vállalkozás
3. Irattár