

Budapesti Békéltető Testület

1016. Budapest, Krisztina krt. 99.
levelezési cím: 1253. Budapest, Pf.: 10.
tel.: 488-213 1; fax: 488-2186
e-mail cím: bekelteso.testulet

BBT/ 2772/2017

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon **fogyasztó** kérelmére a **White Estate Kft.** (1068 Budapest Király u. 80.) vállalkozással szemben a fogyasztói jogvita rendezése érdekében folyamatban levő ügyben 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 a fogyasztó részére 476.250.- Ft-ot –azaz négyszázhetvenhatezer kettőszázötven- forintot.

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

INDOKOLÁS

A fogyasztó kérelme szerint megbízási szerződést kötöttek az X Kft.-vel 2017.01.19-én, de este úgy döntöttek mégis elállnak a szerződéstől. 2017.01.18-án pedig a White Estate Kft-vel csak akkor lehetett megkötni a megbízási szerződést, ha 20.000,- Ft ügyvédi díjat előtte megfizetnek. XY, mint a White Estate Kft. képviselője szóban nem mondta el pontosan, hogy mi szerepel az írásbeli szerződésben. Soknak tartották a jutalék összegét is, amit a Kft. kért tőlük az ingatlanok közvetítésért. Nem adták oda nekik a szerződéstervezetet sem, hogy előtte alaposan át tudják olvasni. 2017.01.20-án bement a vállalkozás Teréz körüti irodájába és el akart a szerződéstől állni, de senkit nem talált ott. 2017.01.23-án felhívta ZX ügyvezetőt, hogy nem utalnak, mert elállnak a szerződéstől. Azt mondta, ha nincs banki utalás, akkor nincs szerződés sem. 2017.01.25-én újra felhívta az urat és akkor azt mondta, hogy még nem kelt el a lakás és befizethetik a megbízási díjat. A megbízási díjat átutalta az X Kft. számlájára. Ezen a napon bement a White Estate Kft. Teréz krt-on lévő irodájába, mert azt vette észre, hogy az ügyvédi díjat kétszer vonták le. 2017.05.25-én lejárt a 4 hónap, amíg a lakást meg lehetett volna a szerződés szerint szerezni. Ezután több alkalommal felhívta telefonon Z-t, de azt mondták majd szólnak. Ezután bement a Földhivatalba és ott szembesült azzal, hogy becsapták őt, mert a lakásokra ugyanakkor -2017.01.23-án -nyújtották be az adásvétel folytán a bejegyzési igényt. Amikor ő befizette a megbízási díjat már volt a lakásra vevő. Folyamatosan félrevezették szóban őt. Aztán azt is kiderítette, hogy a White Estate Kft.-nek és az X Kft.-nek a cégkivonata nagyon hasonló, ugyanaz a tevékenységi körük, még az alapítási év is 2016-os. A vállalkozás 2017.06.21-én írásbeli levelében elutasította a kérelmét a díj visszafizetésére.

A fogyasztó ezután a békéltető testülethez fordult és az eljárásban kérte, hogy a vállalkozás fizessen vissza 476.250,- Ft-ot. A kérelméhez csatolta a megbízási szerződéseket, az X u. Z. és Y. sz. alatti lakások tulajdoni lapját, a White Estate Kft és az X Kft. cégkivonatait, a befizetéseket igazoló nyugtákat.

A békéltető testület elnöke szerint az ügy egyszerű megítélésű, ezért az eljárás lefolytatására Fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény 25 § (3) bekezdése alapján egyedül eljáró testületi tagot jelölt ki Dr. Kolyvek Antónia személyében.

A meghallgatás 2017.09.12. napjának 12.00 órai 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. 25. § (3) bekezdésében meghatározottak szerint nyolc

napon belül kérhetik, hogy a testület háromtagú tanácsban járjon el. Felek határidőben ezirányú kérelmet 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, 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.

Az eljáró tanács megállapította, hogy a vállalkozás és a fogyasztó értesítése szabályszerű volt. A vállalkozás a meghallgatásra szóló postai értesítést 2017.08.08-án átvette, de a meghallgatásig érdemi válasziratot nem terjesztett elő. A meghallgatáson a vállalkozás képviselőjében szabályszerű értesítésre nem jelent meg senki.

A fogyasztó a meghallgatáson megjelent, az eljáró tanács tagjával szemben kifogást, kizárási indítványt nem terjesztett elő. Fenntartotta az írásbeli kérelmét. Az eljáró tag kérdésére előadta, hogy

A vállalkozás távolmaradása az eljárás folytatásának nem akadálya. Az Fgytv. 31. § (2) bekezdése szerint: *„Ha 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.”*

A fogyasztó a meghallgatáson elmondta, hogy először szóban kötöttek megbízást a vállalkozással 2017.01.17-én és ez a megállapodás volt a feltétele annak, hogy ajánlhassanak nekik vételre jelzáloggal terhelt ingatlanokat. 2017.01.18-án kifizettek 20.000, Ft-ot szerződési díjként majd másnap- 2017.01.19-én pedig további 456.250,- Ft-ot jutalékként.

Akkor kellett megkötniük a megbízást az X Kft-vel is, amely arra vállalt kötelezettséget, hogy zálogjoggal biztosított lakás ügyében közvetít. A megbízási díjat 2017.01.25-én átutalta. Közben mivel nem sikerült megvásárolni ezt a lakást, mert már régen eladták, hiszen a tulajdoni lap szerint 2017.01.23-án az adásvétel ténye feljegyzésre került az ingatlanra, ezért ez a megbízási szerződés megszüntetésre került és a 952.500,- Ft megbízási díjat az X Kft. 2017.06.07-én visszautalta. Azonban a másik cég, a White Estate Kft. teljesen alaptalanul vette fel azt a pénzt. Nincs is aláírt megbízási szerződés a birtokában, mert nem volt senki ott, aki azt aláírhatta volna. Fenntartja az írásbeli kérelmét.

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

A fogyasztó a csatolt 2 db nyugta alapján (885328 és 885361) 2017.01.18-án 20.000,- Ft-ot majd 2017.01.19-én pedig 456.250,- Ft-ot fizetett meg a White Estate Kft. részére. A becsatolt Megbízási szerződés 2017.01.17-én kelt és ez a másolati példány nincs aláírva a vállalkozás által és tanuk sem írták alá. Ezen irat nem tekinthető teljes bizonyító erejű magánokiratnak és nem alkalmas joghatás kiváltására sem. Nem állapítható meg az sem a szerződésből, hogy a White Estate Kft. nevében ki volt jogosult ezen szerződés aláírására. A megbízás szerint a vállalkozás feladata, hogy keressen a megbízó számára egy vagy több gazdasági társaságot vagy ügyvédi irodát, akik valamilyen opciós vagy jelzálogjoggal terhelt ingatlanok tehermentesítésével foglalkoznak. Azon másik megbízási szerződés 2017.01.19-én jött létre, melyet az X Kft. kötött meg a fogyasztóval és egy konkrét ingatlanmegszerzésére illetve az abban való közreműködésre irányult. Ezen szerződés alapján a fogyasztó 2017.01.25-én átutalt a Leader Kft. részére 952.500,- Ft megbízási díjat. Ugyanakkor egyértelműen a becsatolt tulajdoni lap tanúsága szerint ezen ingatlanra már 2017.01.23-án adásvétel jogcímén XY lett feljegyezve. A banki átutalás időpontjában már más volt feljegyezve az ingatlanra. A fogyasztót folyamatosan megtévesztették és félretájékoztatták. Az X Kft-vel megkötött szerződés szerint, ha a megbízási díj a szerződéskötéstől számított 3 munkanapon belül nem kerülne átutalásra a megbízási szerződés érvénytelen. Téves ingatlanközvetítés történt, így az X Kft és a fogyasztó közötti megbízási szerződést a felek közös megegyezéssel - a fogyasztó többszöri kérelme alapján - 2017.05.31-én megszüntették és ez alapján megfizetett 952.500,- Ft visszafizetésre került a fogyasztó részére. Az X Kft. az ajánlott ingatlan megvételét követően rosszhiszeműen csak 4 hónappal szüntette

meg a szerződést. Ezek után érthetetlen, hogy egy lehetetlenült szolgáltatásra megkötött megbízási szerződéssel összefüggésben és valós ingatlanközvetítői tevékenység hiányában milyen további jutalék illetné meg a vállalkozást, azaz a White Estate Kft.-t. A White Estate Kft. által alá nem írt megbízási szerződés minta egyebekben több szempontból félreértelmezhető és megtévesztő tartalommal rendelkezik.

A tényállás összes körülményei alapján a vállalkozás jogszabálysértő és megtévesztő magatartását az eljáró tanács megállapíthatónak tartja a következők miatt. A vállalkozás illetve az érdekében eljáró más személy által a vállalkozás érdekében kifejtett magatartás, sérti a fogyasztó megfelelő, valós tájékoztatáshoz fűződő jogát, és olyan döntés meghozatalára készítheti, amelyet a tények valós ismeretében nem hozott volna meg.

A fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény (Fttv.) szerint:

3. § (1) *Tilos a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat.*

(2) *Tisztességtelen az a kereskedelmi gyakorlat,*

a) amelynek alkalmazása során a kereskedelmi gyakorlat megvalósítója nem az ésszerűen elvárható szintű szakismerettel, illetve nem a jóhiszeműség és tisztesség alapelveinek megfelelően elvárható gondossággal jár el (a továbbiakban: szakmai gondosság követelménye), és

b) amely érzékelhetően rontja azon fogyasztó lehetőségét az áruval kapcsolatos, a szükséges információk birtokában meghozott tájékozott döntésre, akivel kapcsolatban alkalmazzák, illetve akihez eljut, vagy aki a címzettje, és ezáltal a fogyasztót olyan ügyleti döntés meghozatalára készíti, amelyet egyébként nem hozott volna meg (a továbbiakban: a fogyasztói magatartás torzítása), vagy erre alkalmas.

4. § (2) *Ha a kereskedelmi gyakorlat csak a fogyasztóknak egy, az adott gyakorlat vagy az annak alapjául szolgáló áru vonatkozásában koruk, hiszeikenyességük, szellemi vagy fizikai fogyatkozásuk miatt különösen kiszolgáltatott, egyértelműen azonosítható csoportja magatartásának torzítására alkalmas, és ez a kereskedelmi gyakorlat megvalósítója által ésszerűen előre látható, a gyakorlatot az érintett csoport tagjaira általánosan jellemző magatartás szempontjából kell értékelni.*

6. § (1) *Megtévesztő az a kereskedelmi gyakorlat, amely valótlan információt tartalmaz, vagy valós tény - figyelemmel megjelenésének valamennyi körülményére - olyan módon jelenít meg, hogy megtéveszti vagy alkalmas arra, hogy megtéveszse a fogyasztót az alábbiak közül egy vagy több tényező tekintetében, és ezáltal a fogyasztót olyan ügyleti döntés meghozatalára készíti, amelyet egyébként nem hozott volna meg, vagy erre alkalmas.*

8. § (1) *Agresszív az a kereskedelmi gyakorlat, amely - figyelembe véve valamennyi tényszerű körülményt - pszichés vagy fizikai nyomásgyakorlással - akár a fogyasztóval szembeni hatalmi helyzet kihasználása, akár a fogyasztó zavarása révén - az adott helyzetben jelentősen korlátozza vagy alkalmas arra, hogy jelentősen korlátozza a fogyasztónak az áruval kapcsolatos választási vagy magatartási szabadságát, illetve lehetőségét a tájékozott döntés meghozatalára, és ezáltal a fogyasztót olyan ügyleti döntés meghozatalára készíti, amelyet egyébként nem hozott volna meg, vagy erre alkalmas.*

A 2008. évi XLVII. törvény szerint:

9. § (1) *A tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának megsértéséért felel az a vállalkozás, amelynek a kereskedelmi gyakorlattal érintett áru értékesítése, eladásának ösztönzése közvetlenül érdekében áll.*

(2) *Az (1) bekezdés szerinti vállalkozás felel akkor is, ha a kereskedelmi gyakorlatot szerződés alapján más személy valósítja meg a vállalkozás érdekében vagy javára.*

Az eljáró tanács szerint a White Estate Kft. mindenfajta valós szolgáltatásnyújtás hiányában átvett 476.250,- Ft-ot jutalék címén, hiszen az ingatlan közvetítés lehetetlenült, így sem volt valós. Tényleges megbízás ellátása nélkül megbízási díj sem jár a vállalkozás részére.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. azaz Ptk.- 6:179. § -a szerint:

(1) *Ha a teljesítés lehetlenné vált, a szerződés megszűnik.*

(2) A teljesítés lehetetlenné válásáról tudomást szerző fél késedelem nélkül köteles erről a másik felet értesíteni. Az értesítés elmulasztásából eredő kárt a mulasztó fél köteles megtéríteni.

A Ptk. 6:180. §- a szerint:

(2) Ha a teljesítés lehetetlenné válásáért az egyik fél felelős, a másik fél szabadul a szerződésből eredő teljesítési kötelezettsége alól, és a szerződésszegéssel okozott kárának megtérítését követelheti.

Mindezek alapján az eljáró tanács az ajánlásban foglaltak szerint találta megalapozottnak a fogyasztó kérelmét.

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 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 megállapítja, hogy a vállalkozás az Fgytv. 29. § 11. §-ban foglalt együttműködési kötelezettségét megszegte, továbbá magatartása nem tette lehetővé a békéltető testület ügyben eljáró tanácsa számára az egyezség létrehozásának megkísérlését. A Budapesti Békéltető Testület által az Fgytv. 29. § (8) bekezdése szerint 2017.04.24-én átvett értesítésben foglalt figyelmeztetés ellenére a kitűzött meghallgatáson nem jelent meg.

Az Fgytv. 29. § (12) szerint: „A (11) bekezdésben meghatározott együttműködési kötelezettségét megsértő vállalkozásról a békéltető testület értesíti a székhelye szerint illetékes fogyasztóvédelmi hatóságot.”

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, a felek és az eljáró tanács megnevezése, továbbá a döntés tartalma is csak jogszabályban meghatározott esetekben és módon hozható nyilvánosságra.

Budapest, 2017. szeptember 12.

Dr. Kolyvek Antónia
eljáró tanács elnöke

Kapják:

1. Fogyasztó
2. Vállalkozás
3. Irrattár