

**Bács-Kiskun Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara által működtetett
Bács-Kiskun Vármegyei Békéltető Testület
6000 Kecskemét, Árpád krt.4.
Telefon: 76/501-525, 501-500, 70/9384-765, Fax:76/501-538
E-mail: bekeltetes@bacsbekeltetes.hu
Honlap: www.bacsbekeltetes.hu
Iktatószám: BTB/394-08/2023.
Ügyszám: BKMBT/359-08/2023.**



**A Bács-Kiskun Vármegyei Békéltető Testület eljáró tanácsa
fogyasztó (továbbiakban: fogyasztó), valamint Wiskó Kft. (Székhely: 6000 Kecskemét,
Kisfaludy u. 5. 3/303., cg.szám: 03-09-112516) vállalkozással (továbbiakban: vállalkozás)
szemben indított hivatkozott számú ügyében a következő**

A J Á N L Á S T

teszi:

A Bács-Kiskun Vármegyei Békéltető Testület ajánlja a Wiskó Kft. vállalkozásnak, hogy a jelen ajánlás kézhezvételtől számított 15 napon fizesse meg a fogyasztó részére a szerződésszegéséből származó 2.000.000 Ft, azaz kettőmillió forint meghíúsulási kötbért.

Ha a vállalkozás a Testület ajánlásának nem tesz eleget, a Békéltető Testület – a fogyasztó nevének megjelölése nélkül – nyilvánosságra hozza a jogvita tartalmának rövid leírását és az eljárás eredményét.

Az ajánlás ellen fellebbezésnek helye nincs, azonban az ajánlás hatályon kívül helyezése kérhető a békéltető testület székhelye szerint illetékes Kecskeméti Törvényszéktől, a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül, ha az eljáró tanács összetétele vagy eljárása nem felelt meg a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (a továbbiakban: Fgytv.) rendelkezéseinek, ha a Békéltető Testületnek nem volt hatásköre az eljárásra, vagy ha a kérelem meghallgatás nélküli elutasításának lett volna helye. A vállalkozás az ajánlás hatályon kívül helyezését – az ajánlás részére történt kézbesítéstől számított 15 napon belül – akkor is kérheti, ha az ajánlás tartalma nem felel meg a jogszabályoknak. A pert a Békéltető Testülettel szemben kell megindítani.

Az ajánlás nem érinti a fogyasztónak azt a jogát, hogy igényét bírósági eljárás keretében érvényesítse.

A fogyasztó az ajánlás fent előírt határidőre történő teljesítését vagy nem teljesítését köteles a Békéltető Testületnek írásban jelezni.

I N D O K O L Á S

A fogyasztó békéltető testületi eljárás lefolytatását kérte a 6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5. 3/303. szám alatti székhelyű Wiskó Kft. vállalkozással szemben.

A Békéltető Testület elnöke az eljárás írásbeli lefolytatását rendelte el, amelyről értesítette a feleket, akik az értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül meghallgatás tartását nem kérték.

A fogyasztó a kérelmében ismertette, hogy nagyértékű ingatlana eladásával a irodáját bízta meg. Az első általuk hozott vevő (.....) vételi ajánlatát elfogadta. A újabb vevőt (.....) hozott, aki magasabb árat ígért, ezért az ő ajánlatát is elfogadta, tudomásul véve, hogy az első vevőnek 2 millió Ft bánatpénzt kell megfizetni. A második vevő kifizetett 2 millió Ft-ot "Biztosíték" címen. Sajnos a meghosszabbított határidők alatt sem tudott fizetni. A hozott egy harmadik vevőt (.....), akivel sikerült megkötni a szerződést, ami alapján a megbízási díj maradéktalanul ki lett fizetve a Wisko Kft-nek. Ezután kérte az ingatlanközvetítőtől, hogy a második vevő biztosítékából fizesse ki az első vevő bánatpénzét. Ezt a kérését sajnos elutasították és a vevő által befizetett biztosíték összegét megtartották.

Fentiekre tekintettel a fogyasztó békéltető testületi eljárást indított a 2 millió Ft visszafizetése végett.

A fogyasztó kérelméhez mellékelte a jutalék kifizetését igazoló átvételi elismervény, a vételi ajánlatok (2 db), valamint a vállalkozással folytatott levelezése másolati példányát.

A vállalkozás válasziratában előadta, hogy az ügyel kapcsolatban minden szükséges iratot csatolt. Csatolta azt az e-mailt is, melyben a a választ elküldték. Ezt a választ és az esetet szeretné kiegészíteni kettő fontos dologgal. Az esethez kapcsolódó mind a 3 vevő a-on keresztül érkezett, a kollégák más-más Franchise partnerhez tartoznak. Ennek megfelelően a jutalék is osztódik. Az egyszerűség kedvéért nevezzük az vevőket - az időrendi sorrend szerint - 1, 2, 3 vevőnek.

Az 1. vevő ajánlatánál 9.000.000 Ft-tal nagyobb a 2. vevő ajánlata. A 2. vevő tette le a szóban forgó 2.000.000 Ft letétet, amit az eladó szeretne megkapni. Ez a vevő volt, aki nem tudott fizetni. Emiatt kellett az 1. vevőnek elállási pénzt fizetnie az eladónak, állítása szerint 2.000.000 Ft-ot.

A 3. vevő a 2. vevővel egyező mértékű vételárat kínált az ingatlanért. Ez a vevő fizetett, az ügylet létrejött. Az eladó így 7.000.000 Ft-tal jobban járt, mint az első vevő esetében. Azért mert a 9.000.000 Ft magasabb vételárból, kifizetett 2.000.000 Ft bánatpénz levonása után még 7.000.000 Ft-tal több volt az ingatlan eladási ára.

A már említett és az ügyhöz csatolt levélben az szerepel, hogy a Franchise partner, a Wisko Kft. a biztosíték összegéből kielégítést KERESHET. Ebben az esetben azért éltek ezzel a lehetőséggel, mert a 2. vevő esetében a keletkezett jutalék teljes egészében a Wisko Kft. bevétele lett volna, ezzel szemben a 3. vevő egy másik Franchise partner értékesítőjén keresztül érkezett, így a két partner között megosztásra került a jutalék a szabályzata alapján. A jutalék megosztás miatt a Wisko Kft. jutaléka kevesebb lett, ezért élt a meghíúsulási kötbér adta lehetőséggel.

Az ügy irataiból kitűnik, hogy a fogyasztó kötbér megfizetése iránti igényt kíván érvényesíteni a vállalkozással szemben.

Az írásban lefolytatott eljárás során a felek között egyezség nem jött létre, így a Testületnek kellett döntést hoznia az ügy érdemében a rendelkezésre álló adatok alapján.

A Testület az alábbiakat állapította meg:

A fogyasztó és a vállalkozás, mint a ingatlaniroda franchise hálózatának tagja között – a becsatolt iratok alapján pontosan meg nem állapítható időpontban – megbízási szerződés jött létre a fogyasztó tulajdonát képező alatti ingatlan értékesítésével kapcsolatosan.

A vállalkozás által közvetített első vevőjelölttel az adásvételi szerződés a fogyasztó visszalépése okán nem jött létre.

A vállalkozás által közvetített második vevőjelölt, a vállalkozás által szerkesztett formanyomtatványon vételi ajánlatot tett az ingatlanra, melyet a fogyasztó elfogadott, és azzal egyidejűleg a vételi ajánlat megnevezésű dokumentum 8. pontjában foglaltak szerint a vevőt közvetítő Franchise Partner, azaz a vállalkozás részére az okiratban megadott bankszámlaszámra elutalt 2.000.000 Ft-ot, mint biztosítékot.

A vételi ajánlat e pontjában a következőket írták le: *„Felek a fenti összesen a Franchise Partnert megillető **meghiúsulási kötbér biztosítékaként óvadékot alapítanak** (továbbiakban: **Biztosíték**) **arra az esetre, ha az ingatlan átruházására irányuló szerződés megkötésére a vevőnek felróható okból nem kerül sor, és erre tekintettel az eladó nem lesz köteles a Franchise Partner részére megbízási díjat fizetni.”***

..... a vételi ajánlatban vállalt, majd meg is hosszabbított fizetési határidőket nem tudta betartani, így az adásvételi szerződés számára felróható okból hiúsult meg, melyből kifolyólag fenti biztosítékot elveszítette.

Az ingatlaniroda által közvetített harmadik vevőjelölt is vételi ajánlatot tett, akivel végül az adásvételi szerződést a fogyasztó sikeresen megkötötte, így a vállalkozás a megbízási szerződést teljesítette, és a fogyasztó a Wiskó Kft. részére a megállapodásuk szerinti teljes megbízási díjat, mindösszesen 5.776.758 Ft-ot megfizetett.

Ezt követően a fogyasztó kérte a vállalkozást, hogy a második vevőjelölt által kifizetett, és részére vissza nem járó biztosíték összegét bocsássa rendelkezésére, hogy abból az első vevőjelölt részére a megállapodásuk szerint járó bánatpénzt kifizethesse.

A vállalkozás azonban e kérelmet elutasította, azzal indokolva ezt a fogyasztó részére, hogy az aláírt vételi ajánlat szerint a vevő visszalépése esetén ezt az összeget, mint meghiúsulási kötbért a vállalkozás megtarthatja.

A Testület részére benyújtott válasziratában ezzel ellentétben a vállalkozás azzal magyarázta a biztosíték kiadásának megtagadását, hogy mivel a harmadik vevőjelöltet nem a Wiskó Kft., hanem az ingatlaniroda másik franchise partnere hozta, így a belső szabályzatuk alapján osztozniuk kellett a megbízási díjon. Quasi az így kieső jutalékot kívánják pótolni a biztosítékkal.

Az Eljáró Tanács álláspontja szerint a vállalkozás fenti gyakorlata tisztességtelen, és a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel teljes mértékben ellentétes az alábbiak szerint.

Meghiúsulási kötbérről akkor beszélhetünk, ha annak fizetését a szerződésben meghatározott szolgáltatás nem teljesítése esetére kötötték ki. Ebben az esetben tehát nem késedelemről van szó, hanem arról, hogy a teljesítés meg sem történik. Meghiúsulási kötbér érvényesítése a teljesítést eleve kizárja.

E körben különválasztandó a vevőjelölt és a fogyasztó közötti vételi megállapodás, valamint a fogyasztó és a vállalkozás közötti megbízási szerződés teljesítése.

Tekintettel arra, hogy a biztosítéknak titulált összeg adása a vevőjelölt részéről a közte és a fogyasztó közötti szerződés létrejöttét biztosította, vagyis e szerződés nem teljesítése esetén fizetendő, így egyértelműen megállapítható, hogy annak jogosultja a fogyasztó, többek között amiatt is, mert a vevőjelölt és a vállalkozás között egyáltalán nem állt fenn szerződéses kapcsolat.

A fogyasztó és a vállalkozás között fennálló szerződés pedig teljes mértékben teljesült, a fogyasztó a szerződésükben kikötött megbízási díjat maradéktalanul – átvételi elismervénnyel igazoltan teljes egészében a Wiskó Kft. részére – rendezte, így e viszonylatban fogalmilag kizárt meghíúsulási kötbért említeni.

A meghíúsult ügylet tehát a vevőjelölt és a fogyasztó, mint eladó között állt fenn, és ebbe a jogviszonyba a belső szabályzata nem „keverhető” bele, hiszen az kizárólag az ingatlaniroda és franchise partnerei közötti viszonyra irányadó, a köztük alkalmazandó elszámoláshoz a magánszemély feleknek nincs köze, a fogyasztót kizárólag a megbízási szerződésben és az elfogadott vételi ajánlatban lévő feltételek kötik, így a fogyasztó hátrányára a belső szabályzatra hivatkozással eljárni nem jogszerű, illetve nem tisztességes. Annál is inkább, mivel a maga vételi ajánlat vonatkozó pontja is akként fogalmaz, hogy a biztosítékot arra az esetre alapítják, ha a fogyasztó nem lesz köteles a franchise partner részére megbízási díjat fizetni. Kizárólag ebben az esetben – a megbízási szerződés meghíúsulása esetén – kereshetne kielégítést a vállalkozás a biztosíték összegéből.

A vételi ajánlat 8. pontja szerint *felek a fenti összegben a Franchise Partnert megillető meghíúsulási kötbér biztosítékaként óvadékot alapítanak...* E jogi fogalom használata a felek közötti viszonylatban ugyancsak nem helytálló. A vonatkozó törvényi rendelkezések szerint óvadékot zálogjogként írásban, a zálogjogosult (vállalkozás) és a zálogkötelezett (fogyasztó) között kötött zálogszerződésben lehet alapítani. Ilyen szerződés azonban a felek között nem jött létre, hiszen az óvadék alapításáról a vételi ajánlat elnevezésű okirat rendelkezett, amely pedig csak a vevőjelölt fogyasztóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozata, abban a vállalkozás, mint szerződő fél nem szerepel (nem is szerepelhet), így – habár a szerződéseket tartalmuk, és nem elnevezésük szerint kell megítélni, de – a vételi ajánlat zálogszerződésként nem értelmezhető.

Fentiekből következően tehát, figyelemmel arra, hogy a vevő és az ingatlanközvetítő vállalkozás nem állnak egymással semmilyen szerződéses jogviszonyban, a vállalkozásnak nincsen érvényes jogalapja arra, hogy a vevőtől átvett pénzt magánál tartsa. Ezt támasztja alá az is, hogy azzal, hogy a vállalkozás pénzbeli biztosítékot vesz át a vevőtől, de facto letéteményesnek minősül, így a letéti szerződésre vonatkozó rendelkezéseknek is meg kellene felelnie ahhoz, hogy a pénzkezelés jogszerűnek minősüljön.

A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény a letéti szolgáltatást pénzügyi szolgáltatásnak minősíti abban az esetben, ha az rendszeresen folytatott gazdasági tevékenység körében, üzletszerűen (nyereség, illetve vagyonszerzés végett) történik.

Amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik, kizárólag pénzügyi intézmény végezhet pénzletékezelést. Ez alól az ügyvédi törvény tesz kivételt, miszerint ügyvédi tevékenység keretében az ügyvédek is jogosultak az Országos Betétbiztosítási Alap (OBA) által biztosított ügyvédi letéti számlán történő letékezelésre, de az ingatlanközvetítőknek ilyen jogosultsága nincs, vagyis az ajánlati biztosítékot a vállalkozás át sem vehette volna (még az

ingatlantulajdonos meghatalmazása esetén sem), hiszen az átvételre nincs megfelelő jogcíme, felelősségbiztosítása, és kérdéseket vet fel a letétkezelés biztonsága is.

Az ingatlanközvetítői tevékenység meghatározását a lakástörvény tartalmazza. Az ingatlanközvetítő a tevékenységi körén belül az ingatlanok adásvételének és cseréjének közvetítésével, a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete és tulajdona cseréjének közvetítésével, a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével, valamint az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével – ide nem értve az okiratok megszerkesztését és azok ellenjegyzését – összefüggő feladatokat látja el.

Ennek alapján látható, hogy letétkezelésre az ingatlanközvetítő egyáltalán nem jogosult, de még az is kiderül, hogy – 2021. január 1. napjától hatályos törvényi szabályozás szerint – okiratot sem szerkeszthet (pl. vételi ajánlatot és semmilyen más jognyilatkozatot sem), hanem csak a más által elkészített dokumentumot (pl. energetikai tanúsítvány, tulajdoni lap, társasházi alapító okirat) szerezheti be, valamint az okiratok előkészítését segítheti elő. Az okiratszerkesztés az ügyvédi törvény alapján ügyvédi tevékenység. Ebből kiindulva eddig sem lehetett volna a vételi ajánlatokat, szándéknyilatkozatokat az ingatlanközvetítőknek, ingatlanosoknak szerkeszteni, az új 2021-es szabályozás csupán megerősítette ezt.

Mindezekből következik, hogy a vételi ajánlat vállalkozás általi megszerkesztése, valamint a vételi biztosíték összegének átvétele, és legfőképpen jogalap nélküli megtartása a fent említett, illetve lentebb részletesen is idézett jogszabályi rendelkezésekbe ütközik, így mind a megbízási szerződés megszűnését követő elszámolási kötelezettségre, mind a jogalap nélküli gazdagodás szabályára figyelemmel, a vállalkozás köteles a fogyasztó részére a vevőjelölt szerződésszegéséből eredő 2.000.000 Ft meghiúsulási kötbért átadni.

Az eljáró tanács az Fgytv. 31. § (2) bekezdése értelmében a rendelkezésre álló adatok, mint a kérelemben és válasziratban, és azok mellékleteiben foglaltak alapján, a bizonyítékok összességének mérlegelésével a vonatkozó jogszabályok alapján hozta meg döntését.

A Testület a fentiekre tekintettel megállapította a fogyasztói kérelem megalapozottságát.

A Békéltető Testület az érdemi döntése során az alábbi jogszabályokat alkalmazta:

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:58. §-a kimondja: *„A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.”*

A Ptk. 6:272. §-a értelmében: *„Megbízási szerződés alapján a megbízott a megbízó által rábízott feladat ellátására, a megbízó a megbízási díj megfizetésére köteles.”*

A Ptk. 6:279. §-a alapján: *„A szerződés megszűnésekor a megbízott köteles a megbízónak mindazt kiadni, amihez a megbízás teljesítése céljából vagy eljárása eredményeképpen jutott, kivéve, amit abból a megbízás folytán jogosan felhasznált.”*

A Ptk. 6:186. § (1)-(2) bekezdése leszögezi: *„A kötelezett pénz fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, megszegi a szerződést. Mentessül a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha szerződésszegését kimenti.”*

Kötbér írásban köthető ki.

A 6:187. § (1) bekezdése szerint: „**A teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja.**”

A Ptk. 5:95. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése szerint: „*Óvadék pénzen és értékpapíron alapítható.*

Óvadékat pénzen és nem dematerializált értékpapíron kezizálogjogként, dematerializált értékpapíron, fizetésiszámla-követelésen és jogszabályban óvadék tárgyaként meghatározott más vagyontárgyon pedig úgy kell alapítani, hogy annak eredményeként az óvadék tárgya egyértelműen azonosítható módon az óvadék kötelezettjének hatalmából az óvadék jogosultjának hatalmába kerüljön, vagy az óvadék kötelezettjének korlátlan rendelkezése alól egyébként kikerüljön.”

A Ptk. a zálogjoggal kapcsolatosan a következőket mondja ki:

„5:86. § [A zálogjog]

(1) Zálogjoga alapján a zálogjogosult a követelésének biztosítására szolgáló vagyontárgyból (a továbbiakban: zálogtárgy) más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a biztosított követelés kötelezettje (a továbbiakban: személyes kötelezett) nem teljesít.

5:88. § [A zálogjog alapítása]

Zálogjog megalapításához zálogszerződés és erre tekintettel

a) a zálogjog megfelelő nyilvántartásba való bejegyzése (jelzálogjog); vagy

b) a zálogtárgy birtokának a zálogjogosult részére történő átruházása (kezizálogjog) szükséges.

5:89. § [A zálogszerződés]

(1) A zálogszerződésben a zálogkötelezett és a zálogjogosult zálogjognak meghatározott zálogtárgyon és – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – meghatározott követelés biztosítása céljából való alapításában állapotodnak meg.

(6) A zálogszerződést írásba kell foglalni.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény az alábbiak szerint szabályozza az ingatlanközvetítői tevékenységet.

„64/A. § (1) Az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósághoz benyújtott, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerinti bejelentés alapján folytatható.

(2) Az ingatlanközvetítő a tevékenységi körén belül:

a) az ingatlanok (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel vagy nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) adásvételének és cseréjének közvetítésével,

b) a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telek bérlete és tulajdona cseréjének közvetítésével,

c) a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével, valamint

d) az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével – **ide nem értve az okiratok megszerkesztését és azok ellenjegyzését** – összefüggő feladatokat látja el.”

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény a következőket tartalmazza:

„3. § (1) **Pénzügyi szolgáltatás** a következő tevékenységek üzletszerű végzése forintban, devizában vagy valutában:

j) **letéti szolgáltatás, széfszolgáltatás.**

6. § (1) 79. **letéti szolgáltatás (pénzletétkezelés):** pénzösszegek az ügyfél megbízásából, elkülönített letéti számlán kamatra vagy kamat nélkül történő elhelyezése és kezelése, jogszabályban rögzített feltételek szerint.”

Ptk. 6:579. § [Jogalap nélküli gazdagodás]:

„(1) **Aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni.**”

A Békéltető Testület a fentiekre tekintettel – vállalkozói alávetési nyilatkozat hiányában – az Fgytv. 32. § b) pontja alapján a rendelkező részben foglalt ajánlást tette.

A békéltető testület hatásköre az Fgytv. 18. § (1) bekezdésén, illetékessége az Fgytv. 20. § (1) bekezdésén alapszik.

Az ajánlás hatályon kívül helyezésének a lehetőségét az Fgytv. 34. § (3) bekezdése biztosítja.

Kecskemét, 2023. október 24.

dr. Seres Alíz
Bács-Kiskun Vármegyei Békéltető Testület
eljárásra kijelölt tagja

Az ajánlást kapják /Fgytv. 33. § (5) bekezdés alapján/:

1. Fogyasztó
2. Wiskó Kft. (6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5. 3/303.)
3. Irattár