

Ügyszám: 046-04/2014.

Meghallgatás időpontja: 2015. 03. 25-én de. 9,00 órakor.

A **fogyasztó** panasszal fordult a Bács-Kiskun Megyei Békéltető Testülethez (a továbbiakban: BT). A panasz tárgya a **Quality Homes Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt. (6200 Kiskőrös, Béke u. 48.) gazdálkodó szervezet szolgáltatásából eredő vita.**

A panaszolt válasziratot nem nyújtott be, alávetési nyilatkozatot nem tett, szabályszerű értesítés ellenére a meghallgatáson nem jelent meg.

A panaszügyben a rendelkezésre álló adatok, dokumentumok alapján az eljáró tanács a következő **a j á n l á s** t hozta meg.

A J Á N L Á S

A Bács-Kiskun Megyei Békéltető Testület eljáró tanácsa a becsatolt dokumentumok, a meghallgatáson elhangzottak, valamint a helyszínen megtekintett panasz tárgyát képező kivitelezési munka alapján, ajánlja a Quality Homes Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt. (6200 Kiskőrös, Béke u. 48.) panaszoltnak, hogy az ajánlás kézhezvételétől számított 45 napon belül az engedélyezési tervdokumentációban foglaltak szerint építse meg a hulladéktárolót.

I N D O K O L Á S

A fogyasztó a közte és a Quality Homes Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt. között kötött szerződés teljesítésével kapcsolatos fogyasztói jogvita rendezése céljából fordult a Bács-Kiskun Megyei Békéltető Testülethez. A fogyasztó kérte, hogy a békéltető testület kötelezze a panaszolt vállalkozást a vita tárgyát képező a társasház utcai parkolójának kiépítésére, valamint hulladéktárolójának az építési terv szerinti megépítésére. A parkoló ugyanis nem épült meg, a hulladéktároló pedig nem az eredeti terveknek megfelelően készült el, alapterülete fele a tervben szereplőnek, oldalfala és teteje egyáltalán nem épült meg.

A panaszos kérelméhez mellékelte az ingatlan adásvételi szerződését, az építési engedélyterv lapjait, a társasháztulajdont alapító okiratot, valamint a panaszolt vállalkozással folytatott elektronikus levelezést, és a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Fogyasztóvédelmi Felügyelőségének tájékoztatását, mely szerint jelen ügyben a szerződésszerű teljesítést bírósági úton követelheti, illetve az igényérvényesítés másik lehetséges eszköze a békéltető testületi eljárás.

A fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (Fgytv.) 18. § (1) bekezdése szerint: *“A békéltető testület hatáskörébe tartozik a fogyasztó és a vállalkozás közötti, a termék minőségével, biztonságosságával, a termékfelelősségi szabályok alkalmazásával, a szolgáltatás minőségével, továbbá a felek közötti szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos vitás ügy (a továbbiakban: fogyasztói jogvita) bírósági eljáráson kívüli rendezése: e célból egyezség létrehozásának megkísérlése, ennek eredménytelensége esetén pedig az ügyben döntés hozatala a fogyasztói jogok egyszerű, gyors, hatékony és költségkímélő érvényesítésének biztosítása érdekében.”*

A békéltető testület elnöke meghallgatást tűzött ki, melyre a feleket az Fgytv. 29. §-ában foglaltaknak megfelelően értesítette. Ebben a panaszoltat felszólította, hogy írásban nyilatkozzék a fogyasztó igényének jogosságát és az ügy körülményeit, valamint a tanács döntésének kötelezőként történő elfogadását (alávetés) illetően, és csatolja bizonyítékait.

A panaszolt válasziratot nem nyújtott be, alávetési nyilatkozatot nem tett, szabályszerű értesítés ellenére a meghallgatáson nem jelent meg.

Az Fgytv. 29. § (10) bekezdése szerint: *“Ha a vállalkozás válasziratát nem terjeszti elő, a tanács köteles az eljárást folytatni, anélkül, hogy a mulasztást a kérelmező állításai elismerésének tekintené.”*

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.”*

Az eljáró tanács a kérelemhez benyújtott iratok alapján megállapította, hogy az utcai parkoló megépítésére vonatkozó megállapodást a panaszos által bizonyítékként csatolt szerződés nem tartalmazza. A panaszolt által hivatkozott építési tervdokumentációnak pedig nem része a külső parkoló terve, azt ugyanis külön terv alapján, más eljárásban lehet engedélyeztetni.

A panaszos a meghallgatáson akként pontosította nyilatkozatát, hogy a parkoló megépítésére a panaszolt szóban tett ígéretet.

Az Fgytv. 32. § b) pontja szerint : *“Egyezség hiányában a tanács az ügy érdekében b) ajánlást tesz, ha a kérelem megalapozott, azonban a vállalkozás az eljárás kezdetekor úgy nyilatkozott, hogy a tanács döntését kötelezőként nem ismeri el, illetve ha a tanács döntésének elismeréséről egyáltalán nem nyilatkozott.”*

Az eljáró tanács tájékoztatta a panaszost, hogy a vállalkozó alávetési nyilatkozatának hiányában kötelezésre nincs jogi lehetősége a testületnek. A megalapozott kérelem vonatkozásában ajánlást tehet, az utcai parkoló tárgyában kötött szerződés bizonyítására és érvényesítésére azonban – írásbeli szerződés hiányában, és a másik fél távolmaradása miatt – a jelen békéltető eljárás nem alkalmas.

Fentiekre tekintettel a fogyasztó kérelmét a hulladéktároló megépítése vonatkozásában fenntartva, a békéltető testület ajánlását kérte.

Az eljáró tanács a panaszos által becsatolt szerződés alapján megállapította, hogy a panaszolt vállalkozás saját beruházásában az engedélyezési tervdokumentációnak megfelelően megvalósított, I. osztályú minőségben megépített ingatlan eladására szerződött.

Az engedélyezési tervdokumentáció panaszos által becsatolt földszinti alaprajza, homlokzati rajza és látványterve egyaránt három oldalán falazott, fedett hulladéktárolót ábrázol.

A panaszos által becsatolt elektronikus levelezés tanúsága szerint a vállalkozó a hulladéktároló megépítésére vonatkozó kötelezettségét nem tagadta, annak teljesítését kilátásba helyezte.

Az eljáró tanács két tagja a fogyasztói jogvitában érintett ingatlan megtekintésével a helyszínen győződött meg arról, hogy a hulladéktároló nem a szerződés alapjául szolgáló

építési terv szerinti módon és minőségben épült meg, illetve a falak és tető megépítésére egyáltalán nem került sor.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:137. §-a szerint: *„A szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása.”*

Fentiekre tekintettel az eljáró tanács a rendelkezésére álló adatok alapján megállapította, hogy a panaszos kérelme megalapozott, a Quality Homes Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt. teljesítése ugyanis nem szerződésszerű, ezért ajánlásában határidő tűzésével a szerződésszerű teljesítésre, azaz a hulladéktároló megfelelő, tervszerinti kialakítására szólította fel a panaszolt vállalkozást.

A panaszolt vállalkozás az eljáró tanács ajánlásának nem tett eleget, így a hivatkozott tv. és a panaszos visszajelzése alapján a testület az ügyet a fent leírtak szerint nyilvánosságra hozta.