

## Árgyélus királyfi?

Argelus Hungary Kft. elleni jogi eljárás (folyamatban)

### **NEMFIZETŐ ÉS LAKÁSTFOGLALÓ TÜNDÉRSZÉP ILONA**

#### **ESETTANULMÁNY 1. RÉSZ**



**BP** Ingatlankezelő  
PARTNER ZRT Esettanulmány sorozatot indítunk, amit a helyzetre való tekintettel késleltve teszünk közzé. Tőlünk nem rendhagyóan kritikusak és ironikusak leszünk most is, mert a téma különösen megkívánja. Mindenki hallott már a teljesen rosszhiszemű és nemfizető és kiköltözni nem akaró bérlőkről. Természetesen nincs két egyforma helyzet. A mi esetünk sem az. De úgy gondoljuk, hogy tanulságos lehet már az első fejezete is. A legnagyobb hibát mi is ott követtük el, hogy beengedtük az ingatlanba. Hibáztunk, mert nem figyeltünk a legapróbb jelekre. Nem voltunk elég gyanakvóak, pedig elhíhet mindenki, hogy nálunk gyanakvóbb kevés van a piacon. Egy szó mint száz bajba sodortuk magunkat, amit hamar észrevettünk és tervszerűen kezdtünk el kezelni. Időrendben haladunk és megmutatjuk, hogy miért fontos a hivatalos szerződés és havi számlázás, a megfelelő kommunikáció. Így lassan de nagyon szépen formálódik árgyélus királyfi és tündérszép ilona ördögi személyisége, ami tipikus kliséken alapul. Biztosak vagyunk benne, hogy sokan felismerik a szélhámósok biztos ismérveit, de az út a vadonba a bérbeadói hozzáálláson múlik leginkább. Szélhámósokat mi pedig nem kímélünk!

#### **2014. május 7.**

A Budakeszin lévő osztatlan közös tulajdonú telken elhelyezkedő hét sorház egyike nálunk van kezelésben egy ideje. Folyamatosan rossz minőségű bérlők jelentkeztek rá, amit mi elutasítással kezeltünk. Vagy a megfelelő bérlő (nagyon ritkán), nem a ház mellett döntött. Amíg egyszer csak május 7-én délután jött egy fiatal fiú a szüleivel. Emberileg nem voltak szimpatikusak. Zárkózott, hideg-rideg személyiségek voltak, de érdekelte őket a ház. Email váltások történtek és aznap megtörtént a szerződés elfogadása. Ahogy a fiatal fiú fogalmazott

*„A szerződéstervezetet megtekintettük, azt aláírhatónak találtuk.”*

Megjöttek a céges adatok és természetesen a három magánszemély adatait is bekértük. A céggel első ránézésre nem volt gond nyilvános cégnyilvánatartás szerint. Láttuk, hogy egy hardverekkel foglalkozó webshopot üzemeltet. Ez sem volt még akkor gyanús. A székhelyét is láttuk, hogy egy székhelyszolgáltatónál van, ahová 2014 elején költöztette magát. Azt is láttuk, hogy előtte is székhelyszolgáltatónál volt.

#### **2014. május 8.**

Láttuk, hogy a [www.gepfutar.hu](http://www.gepfutar.hu) webshopot üzemelteti. Ez sem volt még akkor gyanús. Mivel magyar vállalkozás, ezért kockázatosnak lett ítélve. Ahogy az a [bérlő szűréssel](#) foglalkozó írásunkban olvasható, a kockázatos bérlő még nem biztos, hogy rossz bérlő, ezt az idő fogja majd eldönteni. Ilyenkor annyi történik, hogy a kockázatos bérlő nagyobb figyelmet kap. Ez azt jelenti, hogy mindent sokkal szigorúbban vesszük (fizetési határidő betartása) és minden furcsa kommunikációt elővigyázatosan értékelünk. A szerződés elő lett készítve és beköltözés május 9-én reggel 8-ra lett betervezve.

**2014. május 9.**

A cég vagyis a fiú mint cégvezető és az édesapja átvették a házat. Nem volt semmi említésre méltó, rögzítésre kerültek a mérőórák, a kulcsok ellenőrizve lettek, illetve a teljese kaució (230.000 Ft) és az első havi bérleti díj (100.000 Ft) készpénzben rendezve lett. A bérleti díjról számla azonnal átadva és a kaucióról is átvételi elismervény készült. Egy furcsa momentum volt csak, hogy a cégvezető nem használt céges pecsétet, csak úgy aláírta. Rákérdeztünk, de persze jött a gyors válasz, hogy az aláírási címpéldányán sincs céges pecsét. Az aláírási címpéldányt mi akkor és azóta sem láttuk, de azt tudtuk, hogy nem is azért használunk céges pecsétet. Ez pl. az a furcsa kommunikáció első megnyilvánulása volt, amit az előbb említettünk. A másik, hogy nem a cég székhelyére, hanem egy postafiókra kéri majd a számlákat. Az átadást követően vártunk és figyeltünk, hogy mi fog történni. Nem is kellett sokat várnunk, hogy újból felhívja magára a figyelmet.

**2014. május 22-24.**

Jött az emailés üzenet, hogy mindjárt két komoly gondja is van. Egy műszaki a konyhai csapteleppel, ami elkezdett eresztetni. A másik már sokkal érdekesebb volt. Ismét használva a cégvezető saját szavait

*„Úgy vélem rendes, barátságos emberek vagyunk, ennek ellenére a szomszédokkal ingencsak meggyűlt a bajunk.”*

A szomszédok nagyon jó indikátorok. Sokszor többet tudhatunk meg egy lakáshasználóról (direkt nem használjuk a bérlő kifejezést, mert az sértő lenne a valódi bérlőkre nézve) rajtuk keresztül. A cég felé természetesen jó bérbeadóként azonnal felajánlottuk a személyes közreműködést, hogy akkor kimennénk és rendeznénk a vitát. Közben bevontuk a tulajdonosokat is a témába, továbbítottuk az üzeneteiket a cég felé. Május 24-én ennyit kaptunk válaszként

*„Éppen szalmonella mérgezéssel nyomom az ágyat. Reagálok rá amit tudok. A szivárgó csap telep kérdését mikor tudja megoldani?”*

**2014. május 26.**

Jött ismét egy rövid email. Fontos tudni, hogy mosogatni attól még lehetett ☺

*„A csapot megszereltük mert már túl sok mosatlan volt a konyhában. Egyenlőre csöpögés, szivárgás nélkül üzemel. Költségünk a csappal nem keletkezett, de munkánk azért volt vele.*

*Mivel betegségem miatt elmaradtam egy kicsit a munkámmal, a szomszéd ügyben holnap jelentkezem.”*

Természetesen nem jelentkezett másnap, de erre is számítottunk. Így most összefoglalnánk azt a tipikus viselkedési formát, ami után egyre biztosabbak voltunk abban, hogy bajba sodortuk magunkat. Az a bérlő, amelyik a beköltözés után közvetlenül konfrontálódik a szomszédokkal, azonnal javítandó hibát talál és közben a kommunikációjában a Mr. fontosat játssza (éppen nagyon elfoglalt, nagyon beteg, semmire nem ér rá), azzal semmi jóra nem számíthatunk. Már előre fel voltunk készülve, hogy milyen körülmények között fog óraállásokat küldeni és majd utána fizetni ha már ennyit hisztizik.

### **2014. június 5-13.**

Bekértük az óraállásokat június 5-én és 6-án este meg is jöttek egy kis emlékeztető után. A számlát viszont a munkaszüneti nap miatt csak június 13-án állítottuk ki és postáztuk. Természetesen emailben is ment aznap a számlákról a másolat. Fizetési határidő június 20-a volt. Ekkor még mi sem sejtettük, hogy két héten belül robban az időzített bomba.

### **2014. június 20-26.**

Június 20-án egész nap nem érkezett befizetés. Június 23-án hétfőn aztán már felgyorsultak az események. További klisék jöttek elő. Szóval elkezdődött. A legalapabbal indított:

*„Ma tudtam csak a könyvelőmmel beszélni. Szerinte ez a számla nem jó, mert nem hiteles elektronikus számla és különben is rá van írva, hogy minta. Vártam az eredeti számla megérkezését, de az a mai napig sem érkezett meg sem a megadott postafiók levelezési címünkre, sem a cég székhelyére, sem pedig ide Budakeszire.*

*Holnap mindenképpen keresni fogom telefonon, hogy ezeket a kérdéseket mielőbb tisztázzuk és a jövőben ehhez hasonló adminisztratív problémák ne legyenek. Továbbá lassan két hete jeleztem, hogy a csap amit már egyszer megjavítottunk ismét rossz, de ezt is holnap reggel megbeszéljük.”*

Mivel ajánlott küldemény volt, ellenőrizhető volt, hogy mi lett a levéllel. Június 24-én reggel ment is a félreérthetetlen válasz tőlünk:

*„Percekkel ezelőtt egyeztettem a postával. A levél június 16-a óta a postafiókban van, csak nem vette át.*

*A jövőben pedig kérem, kerüljük az ilyen félreértéseket, mert csak növeli a bizalmatlanságot. A tartozás rendezését pedig a mai napon várjuk.”*

Eddigre mi már teljesen bizalmatlanok voltunk, mert tudtuk, hogy aki ilyen kérdésben így tud hazudni, az sokkal többre is képes. Hirtelen megint előkerült a csap. Ez is egy alap klisé, amikor a fizetést hirtelen kombinálja a bérlő egy műszaki problémával. Oka és célja nagyon átlátszó, ezzel akarja érvényesíteni a nemfizetés/késve fizetés okát. De ez a bérlő még tovább is ment és mindjárt ellőtte a következő kliséjét is. Megígérte telefonban, hogy június 26-ig fizet, mi pedig kértük, hogy ezt banki utalási időben tegye. Ha valaki a saját maga által szabott határidőt nem tartja be, az már

mindig a lavina előjele. Június 24-én és 25-én is emailben tájékoztatva lett, hogy megy a fizetési felszólítás, ha utalási időben június 26-ig nem jön meg az utalás. Persze ismét Mr. elfoglalt volt, hogy miért nem tud utalni és miért részletkérdés ez számára. Nem is történt semmi június 26-án este 6-ig, így még aznap este postára adtuk a fizetési felszólítást, amit emailben is elküldtünk a bérlőnek, sms is ment. Az eredménye ez az email lett, ami június 26-án este 9 óra előtt néhány perccel ezelőtt kaptunk:

*„Keresrelek telefonon de nem értelek el. Ma elutaltam 121686 ftot a megadott bankszámlaszamra, de mivel nem tudtam 4-ig bankba jutni ezért az utalas csak holnapi értéknapal teljesul. Elnezesedet es megertesedet koszonom. Reggel amint a bank megkuldi a visszaigazolast a sikeres atutalasarol ugy azt egybol tovabbitom neked. A penznek delelott, reggel meg kell érkeznie hozzatok. Megertesedet es turelmedet koszonom.”*

A stílus már önmagáért beszél, mert elkezd tegeződni...hirtelen. Ez csak a rosszindulatú bizalmatlankodás jele. A hirtelen megbánás és túlzott előzékenység meg ennyi klisé után inkább csak furán veszi ki magát. Imponálni akar, miközben egy szót sem gondol komolyan. Megköszöntük és vártuk az utalás igazolást. De alig telt el még 2 óra és jött egy rövid mindenféle megszólítás nélküli üzenet egy utalást megerősítő képpel:

*„Csak hogy megnyugodjon!”*

Alig két óra után már ismét magázódik hirtelen ☺

## **2014. június 27.**

Ez nagyon fontos nap volt, pedig már azt gondoltuk, hogy most egy időre rendeztük ezt a kérdést. Alig reggel 7 óra után pár perccel jött az utalás teljesítésének a megerősítése:

### **„Átutalás adatai**

**Feladási időpontja:** 2014.06.26 23:05:43

**Referencia szám:** IB-3536588371

**Könyvelési referenciaszám:** QDE6164911

**Indító számlaszáma:** 01K00185044

**Indító neve, címe:** Argelus Hungary Kft.

**Kedvezményezett neve:** BPartner Zrt.

**Kedvezményezett számlaszáma:** 10800014-00000006-11057237

**Értéknapp:** 2014.06.27

**Bizonylat azonosító:**

**Összeg:** 121,686.00

**Közlemény1:** 475/2014

**Közlemény2:** 476/2014

**Közlemény3:** számlák teljesítése”

Nagyot hibázott, még ha nem is annyira számít, de az utalást csak június 26-án éjjel 11 óra után indította. Előző este 9 óra körül már múlt időben írt az utalásról „elutaltam”, aztán



kiderül, hogy két órával később indította csak el. Az előző este küldött képen nem voltak dátumok, itt viszont már igen. De legalább utalt és megérkezett mondhatják sokan. Viszont itt jön a csavar, ami még minket is meglepett, mert annyira agresszív, hogy kevés embernek nevezett lény jut el ide ilyen gyorsan, de különösebb ok nélkül. Napközben ismét tegeződve kérdezte, hogy megérkezett-e már az utalás.

*„Megérkezett hozzátok az átutalás?”*

Délután 2 körül erősítettük meg emailben, hogy délig megjött. Na de nem volt neki ez elég. Pech vagy sem, de június 27-én, pénteken délután egy rendhagyó esküvőre voltunk hivatalosak és nem fogadtunk telefon hívásokat már 3 óra után. De láttuk, hogy kétszer is hívott. Így küldtünk neki egy sms üzenetet, hogy személyes elfoglaltság miatt nem tudunk vele beszélni. Azt gondoltuk akkor, hogy a csap miatt keres, amit megbeszéltünk, hogy a hétvégén cseréljük. Írtam is, hogy szombaton keresni fogom a csap miatt. Erre jött egy hosszú sms, hogy ő személyes elfoglaltság miatt nem tudott 26-án időben fizetni, mi mégis fizetési felszólítást küldtünk neki. Nagyon meglepődtünk, hiszen előző nap emailben elküldtük a fizetési felszólítást, aminek az volt a végén, hogy tekintse tárgytalannak, ha időközben megfizeti. Ehhez képest úgy nézett ki, hogy álmatlanul aludhatott miatta, és ballábbal kelhetett fel, mert tértivevény szerint csak július 3-án vette át a levelünket, mégis forrongó vulkánként tört ki. Emlékszik remélem mindenki, hogy előző este milyen mézesmázasan kér elnézést, hogy késve fizetett, majd másnap aztán mégis előtör a személyisége és az egoja, hogy neki ez mennyire sértő. A hazudozásai természetesen ilyenkorra már mind eltörpülnek. Igazi hamiskártyás, aki azonnal újrakeveri a lapokat, ahogy úgy érzi arra van szüksége, mintha mi sem történt volna. Ment sms a templomi szertartás alatt, hogy ne nézzen minket hülyének, éjjel 11 után utalt a fizetési felszólítás miatt csak. Erre reakció már nem jött.

## **2014. június 28-29.**

Az esküvőt követően nem tévováztunk és elkezdtünk még jobban utánanézni, hogy ki ez az „Árgyéus királyfi” és mégis mitől ilyen egoista és paranoid. Nem kellett sokat keresni, csak úgy dőltek az infók. Kiderültek a szélhámosság komolyabb részletei is. Egyelőre most ennyi, mert tartottuk magunkat mi is ahhoz, hogy amíg nincs komolyabb gond addig az információkat nem használjuk semmire. Szombaton reggel persze már ki volt kapcsolva a telefonja. Éreztük is azonnal, hogy mennyire fontos lehet ez a csap kérdés. A mosogatás hirtelen nem lett olyan fontos :D Nem lehetett hívni, így maradt az email és sms, jelezve, hogy vasárnap délelőtt csapcsere. Mentünk is, a megadott időpontban, a szülők nagy örömmel fogadtak. Főleg az édesanyja, aki a csapot használhatta egyébként is. Előkerült a durcás, sértődött fiú is, aki egyszerre volt nyugos és hisztis mint valami csecsemő. Kaptunk extra munkát is, de az is meg lett oldva, így a 15 perces gyors munkából csak lett egy órá is. Ami közben a fiú egy pillanatra ki is fakadt, hogy hogyan merjük hétvégén zavarni ilyesmivel és egyébként is csak éjjel 11 után kapcsolta be a telefonját és akkor olvasta az sms-t (az emailt hirtelen elfelejtette, pedig ment az is). Gyorsan kontráztunk is, hogy azért küldtünk emailt is, hogy jövünk és nem érkezett reggelig visszajelzés, hogy gond lenne.

Egyébként is előre meg volt beszélve, hogy szombat vagy vasárnap jövünk. De egy levegővétellel hirtelen felsorolta, hogy szerinte mennyi rejtett hibája van a háznak, ami bosszantja. Anyuka gyorsan leintette a fiút, aki úgy hallgatott el, mint a jól idomított házi kedvenc. Igazán mókás volt, jót is mulattunk rajta, hogy fura egy család lehet. Közben az óraállások felírásra kerültek, mert már nyakunkon volt július eleje és most időben akartuk kiküldeni a számlákat, hogy július 10-nél ne legyen későbbi a fizetési határidő. Nagyon magasnak tűntek az új óraállások, így már gyorsan utána összevetettük a június 6-án megkapott értékekkel. Durva eltérés volt. Akkor az is gyorsan kiderült, hogy nem csak egyszerűen megbízhatatlan, hanem valódi csaló, akinek rejtegetni valója van. 3 ember nem tud napi 1 m<sup>3</sup> vizet elhasználni, ehhez több kell és persze extrém szokások. Így június végén már a legrosszabbra készültünk. Különböző tervek készültek már, hogy mi történik és mit teszünk és hogyan építjük fel a kommunikációt és mire törekszünk, meddig megyünk el és mikor adjuk fel a szélmalomharcot. A május elejei költözést követően a bérlő már túl volt 3 hazugságon (számla kézbesítése, számla kifizetése és az óraállások), összeveszett szinte minden szomszédal, feleslegesen konfrontálódott már velünk is, a házról és a szomszédokról már szinte gyűlölettel beszélt, kapott már fizetési felszólítást is és javítani való is volt az ingatlanban. Teljes jellemrajzot kaptunk a cégvezetőről, mert akkor még a szülőkkel nem igazán foglalkoztunk. A cégről már tudtuk, hogy kétes, vert át már saját ügyfelet és hogy a webshop is inkább már csak egy múmia mint prosperáló üzlet. Valószínűleg az üzletpolitikája miatt. A cég az adóhatósággal nem állt harcban, de voltak múltbéli ügyei, beleérve az adószám felfüggesztést és törlést is. A cég 2011-ben alapították, de alig 3 év alatt megjárta már a poklot. Szóval tudtuk, hogy minél előbb meg kell valahogy szabadulni tőle, mert a nemfizetés kockázata túl magas. A júliusi számlákat már úgy állítottuk ki és adtuk fel, hogy mindenre készültünk, csak a rendezésükre nem. A bérlő erről mit sem tudott, azt hitte, hogy az orrunknál fogva vezet, hogy hülyének nézhet, hogy az agresszív viselkedésével bármit is késleltethet. Igazából annyira gyorsan történt minden, hogy magunkat is meglepett ez az extrém hozzáállás. Minden jel egyirányba mutatott, hogy gyakorlott és tapasztalt lakásfoglalókkal állunk szemben. Nem volt mit tenni, elindult a tervszerű helyzetkezelés lépésről lépésre, pedig akkor még tartozás felhalmozásról szó sem volt.

A gyors helyzetfelismerés, az állandó helyzet- és jellemelemzés azért fontos, mert nem érdemes senkinek sem hitegetnie magát, hogy a sok „ráutaló magatartás” az csak véletlen, hogy minden magától megoldódik és „árgyéus királyfi” lesz a csúnya varangyból, ha eleget csókolgatjuk. Ez a varangy pont az aminek látszik. Ha pedig ezt minél előbb tudomásul vesszük, utána járunk a háttérnek is, akkor mint a sakkban, lépéskombinációkat készíthetünk előre. Így semmilyen meglepetés nem érhet minket és tudjuk mikor mit léphetünk. Mert ilyenkor a kapkodás és a saját ostobaságunk lehet a legnagyobb ellenségünk.

Az első résznek - a lassú felvezetésnek az a célja -, hogy mindenki tudatosítsuk, semmi ok a félelemre, amit az ilyen varangyok bennünk kelthetnek. Félelem nélkül kézben tarthatjuk az irányítást és mi fogunk félelmet kelteni benne, amikor rájön, mégsem ő irányít, mert teljesen átlátunk rajta.