

Árgyélus királyfi?

Argelus Hungary Kft. elleni jogi eljárás (folyamatban)

NEMFIZETŐ ÉS LAKÁSTFOGLALÓ TÜNDÉRSZÉP ILONA

ESETTANULMÁNY 2. RÉSZ



BP Ingatlankezelő
PARTNER ZRT

Az első részben 2014. május 7-től június végéig összefoglaltuk, hogy kevesebb mint 2 hónap alatt mi mint bérbeadó milyen hamar szembesültünk azzal, hogy kockázatosnak ítélt cég hogyan válik ennyi idő alatt valódi szönyeteggé. Kiderülhetett, hogy intenzíven kommunikálunk, főleg írásban, ami egyrészt fásasztja a másik felet, másrészt nagyon jól elemezhetővé válik minden beszélgetés. A hazugságok sokkal nyilvánvalóbbak, az átlátszó viselkedés sokkal egyértelműbb és ami a legfontosabb: felgyorsítja az eseményeket. Nem csak a rosszhiszemű felet, de magát a bérbeadót is nyomás alatt tartja, nem engedi tétovázni, hanem állandó cselekvésre készíteti. Fásasztó, idő igényes és embert próbáló feladat, de az ilyen típusú helyzetek sosem könnyű kihívások. Ilyen érzésekkel vágtunk neki a júliusnak, amiben biztosak voltunk mindent vagy semmi alapon vízvázasztó lesz ez a hónap a cég és köztünk lévő kapcsolatban. A terv röviden tömören annyi volt, hogy kimegy a számla időben, erről email megy azonnal. A fizetési határidő napján megy majd emlékeztető emailben, sms-ben és persze lesz egy telefon hívás is. 100%-ig biztosak voltunk, hogy nem fizet a cég határidőig. A reakcióját előre nem tudtuk, mert alig egy hete a paranoid viselkedése a fizetési felszólítás után, a hazugságok elég frissek voltak még. Számítottunk az utolsó klisére, a nagy csendre, amikor nincs semmilyen reakció. Ilyenkor napi szintű emlékeztető van, email, sms, 1-2 hívás. Majd kiderül a nyomásgyakorlásra mit reagál, gondoltuk. Itt fontos megjegyezni, hogy sosem szerencsés fizetési határidőt péntekre tenni, mert a legtöbb esetben a nemfizetésre hajlamosak azonnal hétfőnek értelmezik, vagyis egy pillanat alatt 3 napos késedelem lehet belőle. A júliusi fizetési határidő viszont pont ezért csütörtök volt, július 10.

2014. július 2.

A hamis órállásokról nem tettünk említést. Egyszerűen csak kiszámoltuk a valódi órállásokkal az új fogyasztást. Azonnal látványos eltérés lett. Július 2-án postáztuk és emailben is továbbítottuk a számlákat. Felhívtuk a cég figyelmét, hogy időben jelezze, ha gond lenne, de a számláknak július 3-ra a postafiókjában kell lennie. Természetesen semmilyen válasz nem érkezett, így igen hamar eljött a fizetési határidő napja.

2014. július 10-13.

Július 10-én reggel ment a 2-án küldött email egy fizetési emlékeztetővel. Délután egy sikertelen telefonhívás, majd utána egy sms. Aznap semmilyen válasz nem érkezett. Július 11-én ugyan úgy volt email, sikertelen telefon és sms mindenféle reakció nélkül. Ez már péntek volt, a júniusi hétvégi csapcseréből kiindulva sejthető volt, hogy a hétvégi kapcsolatteremtés nem a cég erőssége. De nem volt mit tenni, szombat délelőtt sikertelen telefon (hangüzenettel) majd ismét sms. Délután ismét telefonhívás, amit hirtelen felvett a cégvezető és nagyon ingerülten és agresszíven csak annyit közölt, hogy ne nagyon zavarjuk hétvégén, majd le is tette a telefont. Újra hívás, de már nem vette fel így ment egy sms, hogy ezt a fajta viselkedést már nem toleráljuk késedelem esetén. Ment azonnal email is, hogy megerősítsük szándékunkat más formában is. Ez már az a pont volt, amikor teljesen nyilvánvalóvá vált, hogy a trükközés és klisék tárháza mégsem olyan végtelen, marad az

egyszerű agresszió, hátha így nem keressük annyira a társaságát. De persze tévedett, mert pont ezzel hívta fel magára a figyelmet leginkább. Aztán fel is tette az i-re a pontot július 13-án vasárnap hajnali 2:48-kor jött egy hosszú (nagyon hosszú) és hivatalosnak beállított email, amiben mindenről szó volt, csak a fizetésről nem. Gyűlölködött a házról, hogy mennyi hibája van, gyűlölködött rólunk, hogy milyen rosszul végezzük a munkánk és mennyire zaklatjuk, igazi mellébeszélés volt a javából. A több oldalas és értelmetlen emailnek csak egy célja volt, hogy a fizetési késedelemtől eltérve mindenről beszélhessünk csak arról nem. Itt már végérvényesen eldől, hogy ez a cég nem fogja a bérleti szerződést betartani, hiszen 2 hónap alatt 2x nem fizetett határidőre, teljesen megbízhatatlan és rosszhiszemű. A rosszhiszeműség pedig itt konkrétan azt jelenti, hogy gonosz és mindent megtesz azért, hogy félelmet és zavart keltsen maga körül. A jóhiszemű bérbeadó pl. első körben ilyenkor megpróbál mindent valahogy megbeszélni. Csak a rosszhiszemű féllel szemben mindenki tehetetlen, mert annak mindegy mit mondunk vagy írunk, amikor az álláspontja szinte minden esetben hazugságokon alapul és nem érvei vannak, csak véleménye. Itt pedig az egoizmus és a paranoia már olyan szinten volt, hogy nem nagyon volt miről beszélgetni. Az ő fizetőképességéről egy szó sem esett, de pl. hogy a mi pénzügyi stabilitásunk őt nagyon aggasztja, a kauciója sorsa méginkább, a rezi elszámolással is gondjai akadtak, az persze hangsúlyos volt. Érződött tehát, hogy a lavina be is temetett minket 2 hónap alatt a beköltözést követően. Ment két email vasárnap reggel, de igazából csak azért, hogy továbbra is mi várjunk az ő válaszára és ne ő a miénk. Lényegtelen volt már mit írunk, így az ő hosszú emailjének a lényegére röviden reagáltunk, a rezi elszámolásról egy kicsit hosszabban értekeztünk. Tisztában voltunk vele, hogy úgy sem olvassa el, nem is érdeklí mit írunk, csak saját magával van elfoglalva. A hosszú email utóirata csak olyan következtetést engedett, hogy mennyire nehezen viseli azt, hogy ha valaki keresi (Emlékeztetőül: a zaklatás szintjét már nála azt jelentette, hogy napi 1-2 hívás, hangüzenet, 1-2 sms és 1-2 emailt kapott). Úgy látszik alacsony az ingerküszöbe ☺

„ps.: Mivel ma egész este az Ön folyamatos zaklatásai miatt úgy éreztem, hogy azonnal válaszolnom kell, így a ma esti Foci VB bronz mérkőzését nem tudtam megnézni. Köszönöm.”

Erre természetesen a határozott válasz sem maradt el tőlünk, mert mindenkivel úgy kell beszélni, hogy megértse:

„Ma 2014. július 13 van és leghamarabb 4 napos késedelemmel fogja tudni rendezni a tartozását. A hosszú levelezésre szánt idő helyett pillanatok alatt megindíhatta volna már az utalást tegnap. Azt hiszem, hogy Ön a saját idejét sokkal jobban rabolta ezzel, mint én az Önét.

A számlán szereplő fizetési határidőt kérem, hogy minden esetben tartsa be és emellett megfelelően kommunikáljon ha fizetési késedelembe esik.

Várom az utalás igazolást, mint júniusban. Előre is köszönöm!”

Emellett megtörtént a folytatás csepegtetése is. Július 12-én, már a feldúlt telefonhívás után megírtuk, hogy ilyen hozzáállással velünk sem rövid sem pedig hosszabb távon nem

képzelt el együttműködés. A gyűlöletbeszédnek is beillő levele már épített erre a megjegyzésre, hogy talán jobb lenne megválnunk egymástól. Direkt a szerződés felbontását használtuk mint szót, pedig tudtuk, hogy egy határozott idejű bérleti szerződést nem kell felbontani ahhoz, hogy megszűnjön, elég megsérteni a szerződéses feltételeket. A határozott idejű bérleti szerződésnek pont az a lényege, hogy nem szabad megsérteni, mert akkor magától megszűnik. Egy sokkal szigorúbb és egzaktabb jogi kapcsolat, nem olyan bizonytalan mint egy határozatlan idejű szerződés. Ezt sok szélhámos sem tudja, mert a legtöbb nyilvános helyen a határozatlan idejű bérleti szerződésről lehet olvasni, annak a megszűnéseinek a lehetőségeiről és azok feltételeiről. Egy határozott idejű bérleti szerződés sokkal érzékenyebb kapcsolat. Mint bérbeadó tisztában voltunk vele, hogy megszűntnek nyilváníthatjuk a bérlő akarata, szándéka és beleegyezése nélkül is, mert a szerződés magától is megszűnhet. Minden feltétel adott volt hozzá, nekünk csak hivatkozni kellett rá:

- fizetési határidőt nem tartja be
- rosszhiszemű, nagyon gonosz, hazudozó, együttműködésre képtelen
- az óraállásokat direkt meghamisítva küldi el
- zavarja a szomszédok nyugalma, nem tartja be az együttélés szabályait
- a gyűlöletbeszédei miatt veszélyben van az ingatlan is, hiszen már-már ellenségnek tekinti
- ismeretlen személyek is használják az ingatlant, amiről nem tett bejelentést

Egyelőre viszont vártunk egy kicsit még, mert tudtuk az idő nekünk dolgozik.

2014. július 14-15.

Már reggel bevontuk az édesapát is a kommunikációba, aki sms-t is írt, hogy hamarosan a fia keresni fog az ügyben. Emailben és sms-ben is felajánlottunk nem hivatalosan ugyanis a közös megegyezésen alapuló helyzetrendezést. Ez volt a csali, a mézesmadzag, ami kétértelmű helyzetet teremtett. Nagyon kíváncsiak voltunk, hogy mit reagál, milyen javaslattal áll elő és ez hogyan befolyásolja a pénzügyeket. A javaslatunk egyszerű volt mint a szög. Bármikor elmehetnek, mi azonnal elszámolunk velük. Ha júliusban elmennek, akkor a lejárt tartozású számlákat sztornózzuk és újakat állítunk ki. A csali hatásos volt, ráharaptak, hirtelen minden ekörül kezdett el forogni, mintha csak erre vártak volna ☺ De mi persze tovább mentünk, mert azt erősen vélelmeztük, hogy július végéig nem akarnak majd ők elmenni. Így kifejtettük részletesen a tervet. Ha tudják, hogy nem mennek el júliusban, akkor július 18-ig rendezni kell a lejárt bérleti díj számlát, feltéve ha augusztus 1-15 között elköltöznek. Ez is egy akna volt, mert a fizetés még mindig a mi részünkről egy kulcsfontosságú kérdés volt. Tapogatóznunk kellett, hogy mit gondolnak az 1 hónapon belüli kiköltözésről. Nem lehet azt mondani, hogy ki akarjuk őket dobni, de általában az 1 hónap egy teljesen normális idő elköltözésre. A lejárt tartozású rezsi számlát viszont már csak akkor kértük volna augusztus 8-án, majdnem egy hónappal a fizetési határidő után késleltetve, ha maradnának augusztus 15 után is. Vagyis 1 héttel a költözés előtt lehetőséget adtunk a módosításra. Ez is egy akna volt, mert az ilyen rosszhiszemű emberek teljesen

megőrülnek a határidőktől. Mint dühös bika a lágyan lengedező vörös posztó előtt, úgy ingerli. Aztán még tovább mentünk, hogy augusztus 20-it is lefedjük. A dátum azért volt fontos, mert a kaució addig fedezte körülbelül a bérleti díjat és a várható rezsit. Azt is mondhatnánk, hogy július 14 és augusztus 20 közötti időszakra szűkítettük az elköltözést, úgy, hogy már július 2-án kiszámlázott bérleti díjat és rezsit díjat kellene fizetniük közben, új határidőre. Augusztus 20-án pedig este 8-ig átadhatják a házat teljesen pontos elszámolással, a kaució fennmaradó részének visszafizetésével. Természetesen előtte is bármikor a hét minden napján reggel 8 és este 8 között bármikor át tudjuk venni a házat. Erről előkészítettünk egy jegyzőkönyvet, hogy hivatalossá tegyük a nem hivatalos beszélgetést. De az sem hivatalos addig, amíg alá nem írjuk. Így a személyes találkozó megbeszélte időpontja július 16-a lett. Összefoglalva:

- ha elmegy a cég július 31-ig, akkor nem kell fizetni semmit addig, az átadás napján újra számolunk mindent
- ha cég csak augusztus 15-ig megy el, akkor a július 10-én lejárt számlát július 18-ig rendezni kell
- ha augusztus 8-ig jelzi, hogy még sem tud 15-ig elmenni, csak augusztus 20-ig, akkor augusztus 8-ig a július 10-én lejárt rezsit számlát kell kifizetni

Természetesen a határidők be nem tartása szankciót jelent. Vagyis ha nem fizet, akkor megszűnik a megállapodás és azonnal át kell adnia az ingatlant. Ez is egy akna volt, még hozzá utólag kiderült az az akna, ami a fizetési szándékot mutatja leginkább, hiszen látható, hogy július 14-15-e volt akkor. Ha biztos benne, hogy egy hónap múlva költözik, akkor még mindig van 3-4 napja fizetni 100e Ft bérleti díjat. Ezzel időt nyer és persze nyugalom. Ha nem biztos benne, akkor is csak ennyit kell fizetnie, mert a rezsit díjakat csak augusztus 8-án kell fizetnie. Rengeteg idő, jól tervezhető. Vagyis ha van valamennyi jóhiszeműség is benne, akkor nem akad fenn a nemfizetés szankcióján. Vagyis volt egy korrekt nem hivatalos ajánlatunk, annak ellenére, hogy nulla bizalmunk volt a céggel szemben. Azt gondoltuk nincs veszteni valónk, mert ha kudarcba fullad az egész egyeztetés, akkor a szerződés magától megszűnik és senki sem vádolhat minket azzal, hogy mi arra játszottunk, hogy a bérlő elveszítse a kaucióját és jogi/peres eljárásba sodorjuk. Nekünk mindvégig a jóhiszeműség minden lehetőségét meg kellett próbálnunk, még ha kételkedtünk is. Volt rá idő és a céget úgy gondoltuk, hogy még jobban megismerhetjük...hát megismertük ☺

2014. július 16-23.

Július 16-án az édesapjával megjelent a cégvezető. Az édesapa így felhívta magára a figyelmet. Komoly képzavar volt ugyanis, hiszen eddig a fiú intézett mindent. Az apának nincs köze a céghez semmilyen szinten. Még érdekesebb volt, ahogy kiderült, az édesanyja a háttérben külön tervezetet készített. A miénken alapuló, de erősen átdolgozott változatot. Így belekerült az egész család hirtelen a képbe. Mi egy céggel kötöttünk szerződést, majd hirtelen szembetaláltuk magunkat a szülők árnyékában csendes meghúzódó cégvezetővel. Számítottunk rá, hogy nem írja alá a cégvezető a javasolt jegyzőkönyvet.

Viszont tudtuk, hogy ezzel saját magának okoz bajt. Nem hivatalos maradt így a beszélgetés továbbra is. Viszont hogy tovább édes és izgalmas maradjon a mézesmadzag további engedményeket tettünk:

- szerződésmódosítás lett volna a szerződésfelbontás helyett
- az egy éves határozott idejű szerződést szeptember 30-ra rövidítettük volna (alig 4 hónap)
- rezsi díjat egyáltalán nem kellett volna fizetni az ingatlan átadásig
- a bérleti díjat pedig 1 hónap elcsúszással utólag és nem pedig előre (júliusi bérleti díjat augusztus 10-ig és az augusztusi bérleti díjat szeptember 10-ig)

Minden más változatlan maradt, vagyis bármikor elmehettek volna, a hét bármelyik napján. De hogy még izgalmasabb legyen, megengedtük, hogy ők szövegezzék meg. Július 17-én meg is kaptuk az édesapától. Még a cégvezető másolatban sem volt csatolva az emailhez. Se pénz se posztó, mondhatnánk ezek után ☺ A szerződés megszűnése vészesen fenyegetett, mert szerződési feltételek szerint a 14 napos fizetési késedelem a megszűnését jelentheti. A feltételes mód pont arra jó, hogy vagy él vele az ember vagy nem. Itt mi már tudtuk, hogy ha nem írjuk alá a szerződésmódosítást és továbbra is nemhivatalos egyeztetéssel kötélzáncot járunk, akkor abból nagy pofáraesés lesz, ami a céget illeti. Annyira nem tartotta magára érvényesnek a szerződést és annyira nem is foglalkozott vele, hogy a szerződés számára egyébként sem létezett. A megszűnés ténye így jogi kategória ebben az esetben, nem pedig üzleti. Július 17-én visszaküldtük a már említett szankciókkal az ő teljes javaslatukat. Persze mi már csatoltuk a cégvezetőt és megemlítettük, hogy szankciók nélkül nincs értelme egy megállapodásnak. Kértem, hogy hétfőn, július 21-én délelőtt történjen meg az aláírás. Válasz nem jött, csak július 21-én indult meg a párbeszéd, ami július 23-án csúcsosodott ki. Természetesen a szankciót kifogásolta a cégvezető, hogy mi történik, ha nem fizetnek augusztus 10-én vagy szeptember 10-én. Érdemes figyelmesen olvasni a szavait:

„3. pont (a szerződés 7-es pontja): A 24 órán belüli fizetési kötelezettség helyett szeretném, ha a szövegbe 3 munkanap szerepelne. Gyakran kell vidékre járnom és nem mindig van lehetőségem még aznap bankba menni, hogy az utalást el tudja intézni.

4. pont: Fel szeretném hívni a figyelmét, hogy a lakástörvény 2014. március 15-ei hatállyal módosították és a rendkívüli felmondást hatályon kívül helyezték. Ha még ilyenben meg is állapodnánk az a törvény erejénél fogva érvénytelen volna.

A törvény nem engedi meg, hogy a kauciót büntetőintézkedésként legyen használva. A törvény késedelmes teljesítés esetén, a törvény csak késedelmi kamat felszámítását teszi lehetővé, megszabva annak maximális mértékét is.”

Akkor gyorsan értelmezzük. Az első kritika az volt, hogy ha nem fizet augusztus 10-ig vagy szeptember 10-ig, akkor legyen még három napja rendezni a bérleti díjat. Online bankol a cég (nem a bankból utal), teljesen mindegy, hogy hol van merre jár, tudna utalni,

sőt előre is, akár egy héttel. De ő játssza a jól megszokott Mr. fontost, hazudik és mellébeszél. Talán már sértő is, amit ír, ha figyelembe vesszük a június végi esetet. De ő ezzel mit sem törődik, teljesen felelőtlen és hülyének néz minket. Ez nagyon jellemző az ilyen emberre, mindig „tisztá lappal” indít minden vitát ☺

A második kritikája azonnal minden ilyen helyzetet már ismerőnek ismerős. Amikor elkezd jogászcodni a rosszhiszemű lakó. Törvényeket emleget, természetesen félreértelmezi, mert nem ismeri, csak felületesen. De ezzel a témában a jártasságát akarja fitogtatni. Pont az ellenkezőjét éri el, mert tudja minden bérbeadó, hogy ha a lakója törvénnyel kezd el takarózni, akkor az a legrosszabbakat vetíti előre. Súlyosnak értékeltük mi is. De azért ne csak ironizáljunk vagy keseregjünk, hanem értelmezzük is. A cégvezető ellensége minden határidő, így azokról el is feledkeznek. Ha egy határidő előre meg van adva, akkor ott nincs olyan, hogy azonnali hatályú szankció. Július 23-a volt és arról beszélt, hogy nem szűnhet meg akár az akkor még érvényben lévő szerződés akár a tervezett szerződésmódosítás sem határidő szerint. Persze, hogy fogalma sem volt miről beszél. Ezért ellensége a határidő. A szerződést is aláírta, amiben benne van világosan, hogy a szerződés megszűnhet, ha nem tartják be a feltételeket és súlyosan megszegik azokat. Pl. határidő is van, hogy ha 14 napos késedelembe esik valaki, akkor mit kockáztat. Ez a cég még az első fizetési felszólításában is megkapta, hogy 14 nap után vége van a szerződésnek, kauciót veszít és elindul a jogi eljárás. Vagyis ilyen esetben nem beszélhetünk azonnali hatályú megszűnésről, amikor valamiben időzítve vannak ennek a feltételei, ahol a hivatalos számlákon fizetési határidő szerepel. Teljes sötétségben volt tehát a cég, ostobaságokat beszélt, az ideje pedig vészesen fogyott. Ment a megnyugtató válasz, hogy már egyszer aláírta a szerződést velünk. Most sokkal jobb feltételekkel kellene aláírni a módosítását. A határidők pedig messze vannak, bőven van ideje rendezni a számlákat majd, nincs miért aggódni.

2014. július 24-25.

Július 24-én, másnap délutánra megegyeztünk a személyes találkozóban és az aláírásban. Kértük, hogy ne késsen, mert sűrű a délután. Természetesen július 25-én késett a cégvezető és jött vele az édesapja, illetve az édesanyja. Kényelmesen, ráérősen, ahogy ilyenkor illik. Pár perces lett csak a találkozó, mert elindult a körülményeskedés, a szankciók miatti személyes kritika, a mellébeszélés. Készültünk erre, hogy ilyen esetben kizavarjuk őket az irodából és megszűntnek nyilvánítjuk a szerződést. Ez pontosan így is történt, megalázva és feldúltan távoztak. Az eddigi diplomatikus és kompromisszum kész hangnem a részünkről megváltozott. Még talán nekik is gyors volt, hogy 10 hét alatt újból háborúzniuk kell a bérbeadóval. Nem volt kétség, hogy nem lesz könnyű megszabadulni tőlük, így ment a hivatalos levél a szerződésmegszűnéséről - a már említett okokra hivatkozva – a jogviszonyt július 31-vel megszűntnek tekintjük. Ha augusztus 1-e este 8 óráig nem adja át a házat, akkor a kaució/óvadék elveszik, elindul a jogi eljárás és behajtás a nemfizető önkényes lakáshasználó ellen. Természetesen nem adta át a házat és emailés szájkaratén kívül másra nem volt képes, csak vitatni a vitathatatlant. A cégnek pedig már székhelye sem volt július 10-e óta, mert még erre is odafigyeltünk. Így elindult a háború.