



VERSENYTANÁCS

Vj-165/2008/27.

A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa a **Hild Ingatlanbefektető Kft.** (Budapest) és a szintén **Hild József Örökjáradék Zrt.** (Budapest) ellen fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolása, illetve tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat miatt indított eljárásban nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

határozatot

A Versenytanács megállapítja, a Hild József Örökjáradék Zrt. a 2008. évben az Örökjáradék, a Családi Örökjáradék és a Mega konstrukciókról adott egyes tájékoztatásokkal

- 2008. augusztus 31-ig a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsított,
- 2008. szeptember 1-jét követően tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytatott.

A Versenytanács kötelezi a Hild József Örökjáradék Zrt.-t 30.000.000 Ft (Harmincmillió forint) bírság megfizetésére, amelyet a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557 számú bírságbevételi számla javára köteles megfizetni.

A határozat felülvizsgálatát a kézhezvételtől számított 30 napon belül a Fővárosi Bíróságnak címzett, de a Versenytanácsnál benyújtható vagy ajánlott küldeményként postára adott keresettel lehet kérni.

I n d o k o l á s

1. A Hild Ingatlanbefektető Kft. (a továbbiakban: Hild Kft.) és a Hild József Örökjáradék Zrt. (a továbbiakban: Hild Zrt.) ellen a Gazdasági Versenyhivatal azt követően indított versenyfelügyeleti eljárást, hogy észlelte, a Hild Zrt. által kínált életjáradéki konstrukciók népszerűsítésére irányuló, a Hild Kft. által végzett 2008. évi marketingtevékenység során a fogyasztók arról kaptak tájékoztatást, hogy

- a „Hild Örökjáradék Program” keretében a szerződők saját lakásukban élhetnek,
- a Hild Zrt. az állagmegőrzéshez kapcsolódó hibák javítását díjmentesen elvégzi,
- a Hild Zrt. megfizeti a közös költséget,
- az „örökjáradék” termék népszerűsítésével egyidejűleg akár 50%-os egyösszegű kifizetés jár a fogyasztónak, akik nagyobb összegű kifizetésben részesülhetnek,
- ügyvédek is ajánlják a terméket,

amelyekkel kapcsolatban felmerült, hogy az eljárás alá vontak megsérthették

- a 2008. szeptember 1-jét megelőző időtartam tekintetében a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) III. fejezetének,
- a 2008. szeptember 1-jétől a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 6. és 7. §-ai, valamint 3. §-ának (4) bekezdése szerinti melléklete 3. és 10. pontjai által az Fttv. 3. §-a (1) bekezdésének

rendelkezéseit.

A vizsgálat kiterjedt az eljárás alá vontak teljes 2008. évi tájékoztatási gyakorlatára.

I.

Az eljárás alá vontak

2. A Hild Zrt. főtevékenysége saját tulajdonú ingatlanok adásvétele (életjáradék szerződések kötése, ingatlanportfólió kezelése). Tulajdonosa a ciprusi székhelyű Hild Asset Ltd.

A Hild Zrt. 2007. évi nettó árbevétele 86.895.000 Ft volt. A 2008. évi nettó árbevételre vonatkozó adatokat a Vj-165/2008/2. számú irat IX/b. számú melléklete tartalmazza.

3. A Hild Kft. főtevékenysége üzletviteli, illetve egyéb vezetési tanácsadás. Egyetlen tagja a ciprusi székhelyű Hild Asset Ltd. A Hild Kft. zálogjogosultja a Merrill Lynch International Bank Limited.

A Hild Kft. végzi a Hild Csoport marketing tevékenységét, szervezi a különböző PR- eseményeket, klub programokat, illetve a szociális szolgáltatásokat.

A Hild Kft. 2007. évi nettó árbevétele 960.433.000 Ft volt. A 2008. évi nettó árbevételre vonatkozó adatokat a Vj-165/2008/9. számú irat melléklete tartalmazza.

4. A Hild Csoport tagja az azonos székhelyű, vezetésű és tulajdonosi szerkezetű, saját tulajdonú ingatlanok adásvételével foglalkozó HONPARK Lakóközösség Forgalmazó, Üzemeltető és Befektető Zrt., illetve a más országokban tevékenykedő HILD Bulgária és a HILD Románia is.

II.

Az eljárással érintett termékek

5. Magyarországon hagyományosan, már a jelenleg piacon lévő három, üzletszerűen életjáradéki szerződést kötő vállalkozás (Hild Zrt., OTP Életjáradék Zrt., FHB Életjáradék Zrt.) működésének kezdetét megelőzően is volt lehetőség arra, hogy egy időskorú személy életjáradéki szerződést kössön oly módon, hogy a részére élete végéig fizetendő járadék ellenszolgáltatása a tulajdonában álló ingatlan tulajdonjoga legyen.

A három vállalkozás által kínált lakásért életjáradék konstrukciók lényege az ún. home reversion plan változat esetében az, hogy a tőkeerős vállalkozás megvásárolja az időskorú ingatlanát, de a vételárat nem azonnal egy összegben fizeti ki, hanem jellemzően az eladó haláláig minden hónapban egy adott összeget, vagyis életjáradékot folyósít. Az eladó a szerződés tartalma szerint az ingatlanban maradhat, vagyis az ingatlana tulajdonjogát átadja,

de azon holtig tartó haszonélvezeti joga marad fenn. A járadékos nemcsak havi járadékban, hanem a szerződéskötést követően egy alkalommal nagyobb összegű járadékban is részesülhet, amelynek mértéke vállalkozásonként, illetve konstrukcióként változó lehet. Minél nagyobb azonban az egyösszegű kifizetés, annál alacsonyabb a havi járadék összege.

A másik konstrukció, az ún. lifetime/reverse mortgage, fordított jelzálog esetében továbbra is a járadékos marad az ingatlan tulajdonosa, s a járadékos halálát követően a korábbi egyösszegű kifizetéssel és/vagy járadékkal az örökösök számolnak el a szolgáltatóval. A szolgáltató jelzálogot jegyez be az ingatlanra. Az ügyfél tartozásának összege a kedvezményezettnek történő kifizetésekkel, a kamatokkal és a szerződéstől függően, különböző költségekkel folyamatosan nő. A kedvezményezettnek életében a kölcsönt nem kell visszafizetnie. Az utolsó kedvezményezett halála után a szolgáltató az örökösökkel elszámol, a következő lehetőségek szabta korlátok között:

- a felhalmozott tartozást az örökös visszafizeti, s tulajdonába kerül az ingatlan,
- a felhalmozott tartozást normál jelzáloghitelre váltja, s folyamatosan törleszti, miközben az ingatlan a tulajdonába kerül,
- az ingatlant a szolgáltató az örökösrel egyeztetve értékesíti, s a felhalmozott tartozással csökkentett összeget az örökösnek kifizeti.

Magyarországon jelenleg az ún. home reversion plan (lakásért életjáradék) konstrukció elterjedtebb: mindhárom piaci szereplő kínál ilyen terméket, szemben a jelzálog alapú ún. lifetime/reverse mortgage konstrukcióval, amellyel jelenleg csak az FHB Életjáradék Zrt. rendelkezik.

Mindhárom vállalkozás folyamatosan reklámozza magát és termékeit.

6. Az életjáradéki szerződések üzletszerű kötése iránti keresletet jelentős mértékben befolyásolja az időskorúak magas száma és az, hogy a lakóingatlanok döntő része magánkézben van.

A konstrukciók jellemzői meghatározzák az érintett, illetve megcélzott fogyasztói kört. 62, illetve 65 évesnél idősebb, megfelelő értékű (és bizonyos esetekben meghatározott településen elhelyezkedő, egyes bejegyzett jogoktól és ténybejegyzésektől mentes) ingatlan tulajdonjogával rendelkező ügyfeleknek kínálják a vállalkozások az életjáradék konstrukciókat.

7. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: Felügyelet) a 2006 februári „PSZÁF Hírlevél” című kiadványában tájékoztatót tett közzé az életjáradéki szerződések legfontosabb tudnivalóiról. A tájékoztató szerint egyre több olyan hirdetés jelent meg az elmúlt időszakban, amely a lakásért életjáradék programot népszerűsíti. A Felügyelet megvizsgált több ilyen konstrukciót, s megítélése szerint a jelenlegi jogszabályi környezetben e szerződések nem minősülnek biztosítási szerződésnek, amennyiben az ügyfelek meggyőződnek arról,

- szerződésükben egyértelműen rögzítették annak feltételeit, hogy a szolgáltató esetleges nemfizetése miatt meghiúsuló ügylet után csakis az eredeti tulajdonosokat illeti meg a lakás tulajdonjoga,
- a szerződésből egyértelműen és világosan kiderül, hogy milyen feltételek fennállása esetén tekinthető szerződésszegésnek az, ha a szolgáltató nem teljesíti fizetési kötelezettségeit,
- a szolgáltató nem követelheti vissza a korábban vételárként, járadékként kifizetett összegeket, illetve ha el kell számolni a folyósított járadékkal, mi tekinthető tényleges

elszámolásnak úgy, hogy az ne jelentsen teljesíthetetlen kötelezettséget a korábban járadékot kapó félnek, amennyiben visszakapja lakása eredeti tulajdonjogát.

Az, hogy a fentieknek megfelelő szerződések nem biztosítási szerződések, azzal is jár, hogy az ilyen szolgáltatást nyújtó szervezetekre, az így kialakuló szerződéses kapcsolatokra a Felügyelet felügyeleti tevékenysége nem terjed ki.

8. A tájékoztató javasolja, hogy a leendő ügyfelek ennek tudatában

- tanulmányozzák át alaposan a szerződés azon pontjait, amelyben arról esik szó, hogy milyen egyéb következményei lehetnek annak, ha a szolgáltató nem fizet,
- figyeljenek arra, az ingatlan-nyilvántartásban szerepeljen, hogy az eredeti tulajdonost haláláig használati jog és életjáradéki jog illeti meg, illetőleg a tulajdoni lapon a szerződő feleken kívül harmadik fél neve nem szerepelhet.

Tekintettel arra, hogy a lakásért életjáradék tevékenység üzletszerű végzése tartalmaz bizonyos jelző- és biztosítási elemeket is, a Felügyelet kívánatosnak tartja az egyértelmű szabályozást és ellenőrzést biztosító jogszabályi háttér kialakítását, s jelezte, ezért kezdeményezni fogja a hatályos jogszabályok olyan módosítását, hogy az életjáradéki szerződést kötő szolgáltatók tevékenységéhez a személyi és tárgyi feltételek, a minimálisan szükséges fedezeti és tőketartalékok meghatározottak legyenek.

A Felügyelet a szerződési feltételek világos megfogalmazásának szükségességére a járadékfolyósítók figyelmét is felhívta.

9. Az állampolgári jogok országgyűlési biztosa 2006 márciusában készült el a „lakásért életjáradék program” tárgyában. Ebben a biztos indítványozta, hogy olyan jogszabályi háttérrel kell kialakítani, amely egyértelmű szabályozást biztosít. Ésszerű lenne megkövetelni, hogy az ilyen jellegű tevékenység kockázata és a nagyszámú potenciális ügyfél érintettsége miatt csak tőkeerős, megfelelő személyi és tárgyi feltételekkel rendelkező cégek foglalkozhassanak üzletszerűen ezzel a tevékenységgel.

10. A Felügyelet és az állampolgári jogok országgyűlési biztosa 2006. április 26-án közös közleményt tett közzé az életjáradéki szerződések üzletszerű kötéséről, hangsúlyozva, egymástól függetlenül végzett vizsgálataik során arra a következtetésre jutottak, hogy a jelenlegi jogszabályi környezet alapján nem állapítható meg egyértelműen sem az, hogy az üzletszerű gazdasági tevékenységük körében „lakásért életjáradék” szerződéseket tömegesen kötő vállalkozások életjáradéki, sem pedig az, hogy biztosítási megállapodásokat kötnek. A szerződések minősítése körül kialakult bizonytalanság a jogbiztonsággal – illetve közvetett módon a tulajdonhoz való joggal és a szociális biztonsághoz való joggal – összefüggő visszásságot okoz. A járadékosok biztonsága érdekében a közleményt közzétevők szükségesnek tartják a megfelelő jogi garanciák kidolgozását, elsősorban a tevékenység kockázati elemeinek a szabályozását és a tevékenységet végzőkkel szemben támasztott feltételek rögzítését. A Felügyelet a szabályozás hiányában eddig is élt azzal a lehetőséggel, hogy a nyilvánosságot tájékoztassa az esetleges kockázatokról és rögzítse az életjáradéki szerződésként elfogadható konstrukciók feltételeit, 2006 áprilisában pedig megtette az üzletszerűen lakásért életjáradékot kínáló intézmények működésére vonatkozó jogszabályalkotási javaslatát. A felügyeleti lépésekkel párhuzamosan az állampolgári jogok országgyűlési biztosa a témával foglalkozó jelentésében úgy foglalt állást, megkövetelendő, hogy csak tőkeerős, megfelelő személyi és tárgyi feltételekkel rendelkező cégek foglalkozhassanak üzletszerűen e tevékenységgel, s a Felügyelet jogköre terjedjen ki e tevékenységre. Ezért a Felügyelet fellépése mellett felkérte az igazságügyi minisztert is, vizsgálja meg, milyen módon lehet garantálni a jogbiztonságot.

11. A Versenytanács ismeretei szerint 2006 decemberére elkészült a jogszabálytervezet, amely az életjáradék szerződések piacát szabályozná, azonban a jogszabály a mai napig nem került elfogadásra.

12. A Gazdasági Versenyhivatal már több versenyfelügyeleti eljárást folytatott ezen a területen.

A Vj-127/2006. számú versenyfelügyeleti eljárásban a Versenytanács megállapította, hogy a Hild Zrt. (korábbi nevén: Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt.) és a Hild Kft. a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsított a „Hild Örökjáradék program”-ról adott piaci tájékoztatás során. A Versenytanács a jogsértő magatartás további folytatását megtiltotta és kötelezte a Hild Zrt.-t 500.000 Ft, a Hild Kft.-t 13.000.000 Ft bírság megfizetésére. A határozat felülvizsgálata tárgyában indított bírósági eljárás a keresettől való elállás következtében megszűnt.

A Vj-61/2007. számú versenyfelügyeleti eljárásban az OTP Életjáradék Zrt.-t a Versenytanács 18.000.000 Ft bírság megfizetésére kötelezte, mert megállapította, hogy az OTP Életjáradék Zrt. a 2006. és a 2007. évben az „OTP Életjáradék program” kapcsán a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsított. A határozat bírósági felülvizsgálata folyamatban van (az elsőfokú bíróság 3.K. 35.176/2007/8. számú ítéletével a keresetet elutasította).

A Vj-47/2008. számú versenyfelügyeleti eljárásban a Versenytanács megállapította, hogy az FHB Életjáradék Zrt. jogsértő magatartást tanúsított 2007. február és 2008. április között, amikor életjáradék és jelzálogjáradék termékéről a fogyasztó megtévesztésére alkalmas állításokat tett, s 19.000.000 Ft bírság megfizetésére kötelezte a vállalkozást. A határozat bírósági felülvizsgálata folyamatban van (az elsőfokú bíróság 2.K. 34.169/2008/7. számú ítéletével a bírságot csekély mértékben mérsékelte, egyebekben a keresetet elutasította).

13. A Hild Zrt. jelenleg háromféle életjáradék konstrukciót kínál különböző szerződési feltételekkel (Vj-165/2008/002. számú irat VI.a-c. mellékletei):

- Örökjáradék
- Családi Örökjáradék
- Mega

Az Örökjáradék és a Családi Örökjáradék konstrukció tartalmukat tekintve életjáradék szerződések, amelyekben a felek arról állapodnak meg, a Hild Zrt. mint Járadékfolyósító kötelezi magát, ellenszolgáltatásként azért, hogy Járadékos átengedi ingatlanának tulajdonjogát, Járadékos részére egész életére a szerződésben meghatározott kikötések és feltételek szerint életjáradékot fizet. Az Örökjáradék konstrukció a kifizetéseket tekintve két részből (egyösszegű kifizetés, havi járadék), a Családi Örökjáradék három részből (egyösszegű kifizetés, havi járadék, örökül hagyható összeg) áll. Az ingatlan mindkét esetben már a szerződés megkötésekor a Járadékfolyósító tulajdonába kerül, azzal, hogy a Járadékos jogosult az ingatlanban élni a szerződés időtartama alatt.

A Mega konstrukció egy lakott ingatlanra szóló adásvételi szerződés. A Mega szerződésben a felek abban állapodnak meg, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi a kérdéses ingatlant egy meghatározott vételáron, azonban a Vevő az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően csak az Eladó halálát, vagy a szerződés megszűnését követően léphet az ingatlan birtokába. A Mega konstrukció két részből (egyösszegű kifizetés, közös költség fizetése) áll.

Mindhárom konstrukció esetében a szerződés mellékletei számos, a jogviszonyt befolyásoló nyilatkozatot tartalmaznak:

- az Örökjárdék és a Családi Örökjárdék szerződés esetében az ügyvédi megbízás mellett a következő mellékletek kerülnek alkalmazásra:
 - Letéti Szerződés (tulajdonjog visszaszármaztató nyilatkozat)
 - Bejegyzési engedély, nyilatkozat tulajdonjog törléséről
 - Járdékos nyilatkozata az egyösszegű kifizetés tekintetében örökösként megjelölt személyek vonatkozásában
 - Meghatalmazás a hatóságok, illetve egészségügyi szolgáltatók előtti tájékozódásra
 - Meghatalmazás a közüzemi szolgáltatók, illetve közös képviselő előtti tájékozódásra
 - Meghatalmazás a bérleti szerződés felmondására
 - Meghatalmazás az ingatlan használatára vonatkozó tájékozódásról
 - Nyilatkozat Finanszírozó részéről
- a Mega szerződés mellékletei az ügyvédi megbízás mellett a következők:
 - Tényvázlat
 - Meghatalmazás a hatóságok, illetve egészségügyi szolgáltatók előtti tájékozódásra
 - Meghatalmazás a közüzemi szolgáltatók, illetve közös képviselő előtti tájékozódásra
 - Meghatalmazás a bérleti szerződés felmondására
 - Meghatalmazás az ingatlan használatára vonatkozó tájékozódásról
 - Nyilatkozat Finanszírozó részéről

14. A felek között létrejövő szerződés egyes, jelen eljárás szempontjából releváns rendelkezései az alábbiak:

15. Lakás tulajdonjoga

Örökjárdéki szerződés, Családi Örökjárdéki szerződés (Vj-165/2008/2. VI/a. és b.)

Járdékfolyósító kötelezi magát, hogy ellenszolgáltatásért azért, hogy Járdékos átengedi Ingatlanának tulajdonjogát, Járdékos részére egész életére a jelen Szerződésben meghatározott kikötések és feltételek szerint életjárdékot fizet.

Mega szerződés 2. és 4. pontja (Vj-165/2008/2. VI/c.)

Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az 1. pontban leírt ingatlant

A Vevő az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően csak az Eladó halálát vagy a szerződés megszűnését követően léphet az ingatlan birtokába.

16. Állagmegóvás, karbantartás

Örökjárdéki szerződés, Családi Örökjárdéki szerződés 5.3. pontja (Vj-165/2008/2. VI/a. és b.)

A Járdékfolyósító felelős a jogszabályok alapján a tulajdonost terhelő valamennyi karbantartásért.

A Járdékfolyósító kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződéses időtartam alatt az Ingatlant a szerződéskötéskor felmért, megfelelő műszaki állapotban tartja fenn, továbbá elvégzi az Ingatlan rendeltetésszerű használata során bekövetkező elhasználódás és állagromlás folytán szükséges karbantartási és javítási munkálatait.

A Járadékos kötelezettséget vállal arra, hogy
a) az Ingatlant és minden ahhoz kapcsolódó alkatrészt és berendezést megfelelő állapotban tart, azokat rendeltetésszerűen használja, és rendszeresen gondosodik azok tisztántartásáról, takarításáról,
b) az Ingatlan alkatrészeinek és berendezéseinek a nem rendeltetésszerű használat folytán bekövetkező elhasználódás és állagromlás miatt szükségessé váló mindennemű karbantartási és javítási munkáról és cseréről saját költségén, haladéktalanul gondoskodik...

Mega szerződés 5.3. pontja (Vj-165/2008/2. VI/c.)

A Vevőt terhelik mindazok a kötelezettségek, melyet a jogszabály (Ptk.) a tulajdonos kötelezettségévé tesz. Ennek megfelelően a tulajdonos kötelezettsége a rendkívüli javítások és helyreállítások lefolytatása, valamint az ingatlan rendeltetésszerű használata mellett a folyamatos elhasználódásból adódó karbantartási munkálatok.

A Vevőt terhelő kötelezettségek a szerződés aláírásával lépnek hatályba és kizárólag a szerződést követő időszakra vonatkoznak.

A szerződéskötést követő – és a tulajdonost terhelő – kötelezettségek teljesítésénél, amennyiben az Eladót terhelő mulasztás miatt az általában elvárhatónál korábban szükséges a karbantartási munkálatok elvégzése, akkor a felmerült költségek megoszlanak a Vevő és az Eladó között.

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződéses időtartam alatt az Ingatlant a szerződéskötéskor felmért, megfelelő műszaki állapotban tartja fenn, továbbá elvégzi az Ingatlan rendeltetésszerű használata során bekövetkező elhasználódás és állagromlás folytán szükséges karbantartási és javítási munkálatait.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy

a) az Ingatlant és minden ahhoz kapcsolódó alkatrészt és berendezést megfelelő állapotban tart, azokat rendeltetésszerűen használja, és rendszeresen gondosodik azok tisztántartásáról, takarításáról,
b) az Ingatlan alkatrészeinek és berendezéseinek a nem rendeltetésszerű használat folytán bekövetkező elhasználódás és állagromlás miatt szükségessé váló mindennemű karbantartási és javítási munkáról és cseréről saját költségén, haladéktalanul gondoskodik...

Tájékoztató a Hild Örökjáradék program által nyújtott szolgáltatásokról című dokumentum (Vj-165/2008/2. VII.)

A használati joghoz kapcsolódó, valamint az egyéni igényeket szolgáló munkálatok (pl. takarítás, hólapátolás, esztétikai festés, mázolás stb.) költségei továbbra is a Járadékost terhelik.

Az alábbi esetekre ... nem terjed ki a Hild által nyújtott szolgáltatások köre:

- korszerűsítési munkák
- nem bejelentett vagy jelentős késéssel bejelentett hibák
- Hild által előzetesen jóvá nem hagyott állagmegóvási munkák...
- a Járadékos vagy egyéb személy (pl. vendég) által okozott meghibásodások
- egyéb károkozás (pl. háziállat által okozott károk)
- belső felületképzések
- burkolatok (hideg, meleg)
- gyengeáramú berendezések...

A Járadékost terhelő karbantartási kötelezettségek alól az alábbi kivételek alkalmazhatók:

- belső falfelület festése, amennyiben azokon nagyméretű penészedés észlelhető (2 négyzetméter), és annak eredete a szerződéskötés utáni időszakra

vezethető vissza (és a szerződéskötéshez képest aránytalanul gyorsan következett be)

- hideg-meleg burkolatok balesetveszélyességének elhárítása, amennyiben annak eredete a szerződéskötés utáni időszakra vezethető vissza (és a szerződéskötéshez képest aránytalanul gyorsan következett be)

17. Közös költség

Örökjáradéki szerződés, Családi Örökjáradéki szerződés 5.1. és 5.2. pontja (Vj-165/2008/2. VI/a. és b.)

Jelen Szerződés aláírásának napjától Járadékfolyósító mint az Ingatlan tulajdonosa viseli és fizeti – amennyiben van ilyen – az Ingatlanhoz kapcsolódó közös költséget.

A közüzemi költségeket (víz, csatorna, villany és gáz) közvetlenül a Járadékos viseli és fizeti.

Mega szerződés 5.1. és 5.2. pontja (Vj-165/2008/2. VI/c.)

Jelen Szerződés aláírásának napjától Vevő mint az Ingatlan tulajdonosa viseli és fizeti – amennyiben van ilyen – az Ingatlanhoz kapcsolódó közös költséget.

A közüzemi költségeket (víz, csatorna, villany és gáz) közvetlenül az Eladó viseli és fizeti.

Tájékoztató a Hild Örökjáradék program által nyújtott szolgáltatásokról című dokumentum (Vj-165/2008/2. VII.)

A Hild mint tulajdonos gondoskodik a társasházi közös költségek, fogyasztástól független részének megfizetéséről. Az ingatlanhoz tartozó természetbeni szolgáltatások, melyek a műszaki szolgáltatáshoz nem kapcsolhatóak, valamint az egyéni igényeket szolgáló, valamint a használathoz kapcsolódó természetbeni szolgáltatások (pl. takarítás, hólapátolás, esztétikai festés stb.) költségei továbbra is Önt terhelik – még akkor is, ha ezek a közös költségek részei.

18. Ügyvédi megerősítés

Örökjáradéki szerződés, Családi Örökjáradéki szerződés 5.4. és 15. pontja (Vj-165/2008/2. VI/a. és b.)

Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel kapcsolatban Járadékfolyósítót terhelik az alábbi költségek:

- járadékfolyósító képviselőjében eljáró ügyvéd díjai és költségei...

Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző Ügyvédet, hogy őket a jelen Életjáradéki Szerződéssel kapcsolatban az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel bármely szerv, hatóság vagy hivatal - különösen a Fővárosi Kerületek Földhivatala - előtti eljárásra kiterjedően képviselje. Az eljáró ügyvéd a Szerződés ellenjegyzésével a fenti megbízást elfogadja.

Ügyvédi megbízás (formanyomtatvány) mint az életjáradéki szerződés melléklete, azzal, hogy az ügyvédi megbízást a Járadékfolyósító és a Járadékos adja, az ügyvédi munkadíjat külön megállapodás alapján a Járadékfolyósító fizeti.

Mega szerződés 5.4. és 15. pontja (Vj-165/2008/2. VI/c.)

Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel kapcsolatban Vevőt terhelik az alábbi költségek:

- Vevő képviselőjében eljáró ügyvéd díjai és költségei...

Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző Ügyvédet, hogy őket a jelen Adásvételi Szerződéssel kapcsolatban az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel bármely szerv, hatóság vagy hivatal - különösen a Fővárosi Kerületek Földhivatala - előtti eljárásra kiterjedően képviselje. Az eljáró ügyvéd a Szerződés ellenjegyzésével a fenti megbízást elfogadja.

Ügyvédi megbízás (formanyomtatvány) mint az életjáradéki szerződés melléklete, azzal, hogy az ügyvédi megbízást az Eladó és a Vevő adja, az ügyvédi munkadíjat külön megállapodás alapján a Vevő fizeti

III.

A vizsgált kereskedelmi gyakorlat

19. A Hild Zrt. által kínált konstrukciókkal kapcsolatban a 2008. évben folyamatos és intenzív kereskedelmi kommunikációs tevékenység zajlott (a 2008. évben megvalósított reklámtevékenységgel kapcsolatos, üzleti titoknak minősülő költségeket a Vj-165/2008/2/I/a. számú irat tartalmazza).

A jelen, a vizsgálat által behatárolt körben (lásd az 1. pontot) lefolytatott eljárásban vizsgált kérdések szempontjából releváns kommunikációs eszközök, illetve vizsgált állítások az alábbiakban foglalhatók össze [a vizsgálatot érintett kommunikációs eszközöket részletesen a vizsgálati jelentés (Vj-165/2008/20.) II. számú melléklete ismerteti]:

20. 2008. szeptember 1. előtti kereskedelmi kommunikációk

tájékoztató eszköz	saját lakásról történő tájékoztatás	állagmegőrző karbantartás átvállalása	közös költség átvállalása	ügyvédi megerősítés
6 oldalas, A4-es méretű leporelló prospektus „HILD Örökjáradék Amit még tudni érdemes!” (Vj-165/2008/3. számú irat 1. melléklete)	-	a HILD műszaki szolgálata elvégzi az állagmegőrző karbantartással kapcsolatos munkálatokat is az Ön számára díjmentesen.	A HILD valamennyi ajánlata tartalmazza a közös költség fogyasztástól nem függő részének ... fizetését	-
16 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Személyre szabott megoldások” (Vj-165/2008/3. számú irat 2. melléklete)	-	Gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről.	Automatikusan fizetjük a teljes közös költséget.	-

8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Élet, ahogy azt mindig szeretne volna!” (Vj-165/2008/3. számú irat 3. melléklete)	-	Hosszú távon biztosítjuk kényelmét azáltal, hogy gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről. a HILD Műszaki Szolgálata díjmentesen ellátja az állagmegőrző karbantartással kapcsolatos munkálatokat a szerződött ügyfél számára!	Automatikusan fizetjük a teljes közös költséget... Használja ki ezt a költségmegtakarítást, mert ezen tételek a jövőben szabadon elkölthetővé válnak az Ön számára!	-
8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Különleges ajánlat Önnek!” (Vj-165/2008/3. számú irat 4. melléklete)	-	Gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről. Emellett a HILD Műszaki Szolgálata díjmentesen ellátja az állagmegőrző karbantartással kapcsolatos munkálatokat a szerződött ügyfél számára!	Automatikusan fizetjük a teljes közös költséget... Ez havonta jelentős költségmegtakarítást jelent Önnek, mert ezeket a tételeket már nem Ön fizeti!	-
8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Segítség ma, holnap, az egész családnak!” (Vj-165/2008/3. számú irat 5. melléklete)	-	Gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről.	Automatikusan fizetjük a közös költség fogyasztástól nem függő részét..., mely tételek ezek után már nem Önt terhelik!	-
Köves Gáborral PR-interjú B változat (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	-	vállaljuk a lakás műszaki karbantartását is.	Mi fizetjük havonta a teljes közös költséget...	-
Köves Gáborral PR-interjú Kossuth nyitó (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	-	gondoskodunk az ingatlan állagmegőrző karbantartásáról is.	Fizetjük még a közös költséget ...	-
Földeák Gáborral PR-interjú (ügyészégi per) (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	-	-	-	Mára már több mint 1000 ügyvéd fogadta el és javasolta aláírásra ezeket a szerződéseket.

Kézdy Gáborral tv-reklám Mega (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	A hildes nyugdíjasok továbbra is saját lakásukban élnek Saját otthonában, boldogságban, biztonságban!	-	-	-
Rádióreklám „Jó napot ügyvéd úr! Sikerült elolvasni... Attól félek, hogy esetleg kitehetnek a lakásomból...” (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	-	-	-	Jó napot, Ügyvéd úr! Sikerült elolvasnia a Hild életjáradék szerződését? Igen. És nagyon biztonságosnak tartom.
Rádióreklám „Jó napot ügyvéd úr! Sikerült elolvasnia... Mi történne velem akkor, ha a cég egyszer csak abbahagyná a járadékfizetést...” (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	-	-	-	Jó napot, Ügyvéd úr! Sikerült elolvasnia a Hild életjáradék szerződését? Igen. És nagyon biztonságosnak tartom.
Sajtóreklám: Éljen Ön is boldogságban, biztonságban! (Bp7nap) Vj-165/2008/3. számú irat 8. melléklete	-	-	Emellett fizetjük a közös költséget...	-
Reklámfilm (Lengyel Sándor) (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	boldogan élünk a saját lakásunkban! Saját otthonában, boldogságban, biztonságban!	-	-	-
Reklámfilm (Becker László) (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	a saját lakásomból egészen az életem végéig nem kell elköltöznöm. Saját otthonában, boldogságban, biztonságban!	-	-	-
Reklámfilm (Kvakk Béla) (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	a lakásomban lakhatok életem végéig. Saját otthonában, boldogságban, biztonságban!	-	-	-

Kézdy Gáborral tv-reklám 3 éve... (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	Rádásul mindezt úgy, hogy nem kell elköltözni, hanem saját lakásukban maradhatnak életük végéig Saját otthonában, boldogságban, biztonságban!	-	-	-
Tv-reklám a fűtésszámláról (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	-	Az állagmegóvó karbantartást? Ez is ismert!	Fizetik a közös költséget? Az már régi!	-
Sajtóreklám: Éljen Ön is saját otthonában, boldogságban, biztonságban! (Vj-165/2008/3. számú irat 9. melléklete)	-	-	fizetjük a közös költséget	-
Rádióreklám (Olimpia) (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	-	-	a közös költséget is a Hild fizeti.	-
Reklámfilm (Drávecz Sándorné) (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)	Saját kis lakásában maradhat, a saját környezetében, nem mozdul el onnan. Saját otthonában, boldogságban, biztonságban!	-	-	-
PR-cikk (Vj-165/2008/3. számú irat 6. melléklete)		gondoskodunk a lakás állagmegóvó karbantartásáról	fizetjük a közös költséget	
Sajtóreklám: Éljen Ön is saját otthonában, boldogságban, biztonságban! (Szabadföld, új dizájn) (Vj-165/2008/3. számú irat 10. melléklete)	-	-	Fizetjük a közös költséget	-
PR-cikk: Egyre többen választják az életjáradékot - Tevékeny nyugdíjasévek a Hilddel (Vj-165/2008/3. számú irat 7. melléklete)	Eközben pedig életük végéig saját lakásukban, megszokott környezetükben maradnak!	-	-	-

Honlap (www.hild.hu) (Vj-165/2008/4. számú irat)	-	Hosszú távon biztosítjuk kényelmét azáltal, hogy gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről.	A szolgáltatás része, hogy a havi járadék mellett a HILD fizeti az ingatlan közös költségét ... is. Automatikusan fizetjük a közös költség fogyasztástól nem függő részét... Használja ki ezt a költségmegtakarítást, mert ezen tételek a jövőben szabadon elkölthetővé válnak az Ön számára.	-
---	---	---	---	---

21. 2008. szeptember 1-jétől alkalmazott kereskedelmi kommunikációk

tájékoztató eszköz	állagmegőrző karbantartás átvállalása	közös költség átvállalása
6 oldalas, A4-es méretű leporelló prospektus „HILD Örökjáradék Amit még tudni érdemes!” (Vj-165/2008/3. számú irat 1. melléklete)	a HILD műszaki szolgálata elvégzi az állagmegőrző karbantartással kapcsolatos munkálatokat is az Ön számára díjmentesen.	A HILD valamennyi ajánlata tartalmazza a közös költség fogyasztástól nem függő részének ... fizetését.
16 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Személyre szabott megoldások” (Vj-165/2008/3. számú irat 2. melléklete)	Gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről.	Automatikusan fizetjük a teljes közös költséget.
8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Élet, ahogy azt mindig szerette volna!” (Vj-165/2008/3. számú irat 3. melléklete)	Hosszú távon biztosítjuk kényelmét azáltal, hogy gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről. a HILD Műszaki Szolgálata díjmentesen ellátja az állagmegőrző karbantartással kapcsolatos munkálatokat a szerződött ügyfél számára!	Automatikusan fizetjük a teljes közös költséget... Használja ki ezt a költségmegtakarítást, mert ezen tételek a jövőben szabadon elkölthetővé válnak az Ön számára!
8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Különleges ajánlat Önnek!” (Vj-165/2008/3. számú irat 4. melléklete)	Gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről. Emellett a HILD Műszaki Szolgálata díjmentesen ellátja az állagmegőrző karbantartással kapcsolatos munkálatokat a szerződött ügyfél számára!	Automatikusan fizetjük a teljes közös költséget... Ez havonta jelentős költségmegtakarítást jelent Önnek, mert ezeket a tételeket már nem Ön fizeti!
8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Segítség ma, holnap, az egész családnak!” (Vj-165/2008/3. számú irat 5. melléklete)	Gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről.	Automatikusan fizetjük a közös költség fogyasztástól nem függő részét..., mely tételek ezek után már nem Önt terhelik!

<p>Honlap (www.hild.hu)</p> <p>(Vj-165/2008/4. számú irat)</p>	<p>Hosszú távon biztosítjuk kényelmét azáltal, hogy gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről.</p>	<p>A szolgáltatás része, hogy a havi járadék mellett a HILD fizeti az ingatlan közös költségét ... is. Automatikusan fizetjük a közös költség fogyasztástól nem függő részét... Használja ki ezt a költségmegtakarítást, mert ezen tételek a jövőben szabadon elkölthetővé válnak az Ön számára!</p>
--	--	--

IV. Az eljárás alá vontak előadása

22. Az eljárás alá vontak előadták,

- az életjáradék szerződések velejárója köztudottan az, hogy az ingatlan tulajdonjoga szerződéskötéskor átszáll, ez mindhárom jelenleg a piacon lévő szolgáltató esetében hasonlóan történik. A konstrukció lényege szerint annak ellenére, hogy az ingatlan tulajdonjoga megváltozik, a nyugdíjas élete végig a megszokott környezetben, saját otthonában maradhat, eddigi lakhelyét nem kell elhagynia, nem kell idősek otthonába költöznie. A „saját” kifejezés pedig a köznyelvben elfogadott és hétköznapi értelemben birtok és nem tulajdoni jogviszonyt fejez ki, így a „saját otthon”, saját lakás” terén nem tévesztették meg a fogyasztókat. Álláspontjukat alátámasztja a Magyar értelmező kéziszótár is (Akadémiai Kiadó Budapest, 1992.), amely a „saját” szó kapcsán kifejti, „visszaható birtokos névmás, hangsúlyozottan a szóban forgó személyhez, tárgyhoz, dologhoz tartozó, birtokában lévő, tőle származó, vele kapcsolatos.” Ebből is látható a kommunikációk korrektsége és közérthetősége, hiszen a szóban forgó ingatlanok a szóban forgó személyektől származnak, jelenleg és a jövőben is velük kapcsolatosak s a holtig tartó életjáradéki jognak valamint használati jognak köszönhetően a birtokukban is maradnak. A használati jog pedig a birtoklásra jelent magyarázatot, nem a tulajdonlásra. Nem ismert előttük, egy reklám keretében miként lehetne azt elmondani, hogy a fogyasztó „kössön életjáradék szerződést és lakjon a Hild lakásában.” Éppen ez lenne megtévesztő, hiszen arra enged utalni, hogy a szerződő félnek egy apartmanba, esetleg idősek otthonába kell költöznie, szemben az eddigi, megszokott, régi lakhelyével. Egyébiránt mind a szerződéseket, mind a kommunikációs eszközeiket a Gazdasági Versenyhivatal már 2006-ban vizsgálta, s kifogásolni valót nem talált sem az ingatlan tulajdonjogának átszállásával összefüggésben, sem azzal kapcsolatban, hogy a járadékosok pontosan melyik társasággal kötnek szerződést. Ezen jellemzőkkel kapcsolatban sem szerződéskötési gyakorlatuk, sem kommunikációjuk azóta nem változott,
- kezdetben a Hild valóban csak a közös költség fogyasztástól nem függő részét fizette, de 2007 eleje óta a teljes közös költséget fizeti (a fűtést is ha a közös költség azt tartalmazza). A közös költség 99%-a pedig eleve fogyasztástól nem függő rész, így e körben sem tévesztették meg a fogyasztókat. A gyakorlatuk tehát az, hogy nem számolják ki, a közös költségből mennyi a fogyasztástól függő rész, hanem kifizetik a teljes közös költséget, így e körben azon állításuk, hogy „fizetjük a teljes közös költséget”, semmiképp nem lehet megtévesztő,
- a Hild gondoskodik az ingatlanok műszaki állapotának megőrzéséről, így az állagmegőrző munkálatokat elvégzi. Az ezzel a kifejezéssel kapcsolatos részletes tájékoztatást (Hild Nagykönyv) valamennyi érdeklődő megkapja. A négy oldalas dokumentum tartalmát még apró betűvel sem lehet összesűrűsíteni egy-egy reklámban, de a szerződéskötést megelőzően valamennyi velük szerződő fél minden

információ birtokába jut. Tekintettel arra, hogy a tulajdonukba kerülő ingatlanban továbbra is más lakik, azt más használja, így a használat, haszonélvezet, bérlet általános szabályai alapján is a bennlakót terhelik a kisebb költségek, kiadások, s a tulajdonost a közterhek, és mindazon költségek viselése, amely a dolog (ingatlan) rendeltetészerű használatához szükséges. E téren is megfelelő tájékoztatással látják el a fogyasztókat, ezt bizonyítja az általuk megtéríteni vállalt karbantartások részletes felsorolását tartalmazó tájékoztató is,

- a szerződéseket 2-3 hónappal a megkötése előtt átadják ügyfeleiknek tanulmányozásra, s javasolják, ajánlják, hogy nézessék meg saját jogi képviselőjükkel, ügyvédjükkel. Ezt az ügyfelek többsége meg is teszi. A megkérdezett Hildes ügyfelekből több mint ezer állította, hogy igénybe vett saját jogi képviselőt és meg is nevezte. A névazonosságok kiszűrését követően megállapították, hogy több mint ezer különböző ügyvéd nézte át előzetesen szerződéseiket, melyeket végül aláírásra javasoltak. Márpedig egy ügyvéd csak olyan szerződés aláírását javasolhatja ügyfelének, amelyet ő maga is biztonságosnak ítél meg. Ezért helytálló volt azon állításuk, hogy több mint ezer ügyvéd tartja biztonságosnak a szerződésüket,
- reklámjaik (TV, rádió és sajtó) egyértelműen a figyelemfelkeltést szolgálják, amelyek célja a nyugdíjas-társadalom tájékoztatása arról, hogy létezik egy Hild Örökjárdék Program. Egy reklámban ennél többet közölni nem lehet, nem érdemes, mert akkor a reklám elveszíti figyelemfelkeltő hatását. A reklámokban felhívják a figyelmüket a hallgatónak, nézőknek hogy további részletekért hívják fel a jelzett telefonszámukat, ahol a részletekről tájékozódhatnak,
- a reklám hatására és kizárólag az abban adott tájékoztatás alapján a szerződéskötés nem lehetséges, a szerződéskötés előtt minden érdeklődő többszöri és minden részletre kiterjedő tájékoztatást kap, az életjáradék szerződés pontos tartalmát kollégáik és egy jogi tanácsadó is megismerteti az érdeklődőkkel, arra is kitérve hogy az ingatlan tulajdonjoga átszáll, s hogy a szerződést mely társaság köti. Egy átlagos szerződéskötési periódus körülbelül 2-3 hónapot vesz igénybe amely időszak alatt minden velük szerződni kívánó személy egyértelműen a szükséges információk birtokába jut, s a szerződéskötéskor ismert előtte, hogy mit ír alá. A szerződéskötés folyamatában van egy körülbelül egy óra hosszát tartó pszichológusi vizsgálat is, amelynek célja annak kiderítése, hogy az adott személy teljes tudatában szándékozik-e a szerződést megkötni, teljesen beszámítható-e, illetve kísérlet történik a szerződéskötés motivációjának a feltárására is,
- soha nem tüntették fel magunkat jótékonyági intézménynek és soha nem mondták, hogy termékeik ingyenesek. Reklámjaikban más reklámozókhoz hasonlóan természetesen a szolgáltatás előnyeit ismertetik.

Az eljárás alá vontak annak megállapítását kérték, hogy nem tanúsítottak a 2008. évben a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást.

V. Jogi háttér

23. A Tpv. (2008. szeptember 1. előtti időszak vonatkozásában irányadó) 8. §-a (1) bekezdésének első mondata szerint tilos a gazdasági versenyben a fogyasztókat megtéveszteni. Ugyanezen cikk (2) bekezdésének a) pontja értelmében a fogyasztók megtévesztésének minősül, ha az áru ára, lényeges tulajdonsága - így különösen összetétele, használata, az egészségre és a környezetre gyakorolt hatása, valamint kezelése, továbbá az áru eredete, származási helye, beszerzési forrása vagy módja - tekintetében valótlan tény vagy valós tény megtévesztésre alkalmas módon állítanak, az árut megtévesztésre alkalmas

árujelzővel látják el, vagy az áru lényeges tulajdonságairól bármilyen más, megtévesztésre alkalmas tájékoztatást adnak.

A Tpv. 9. §-a szerint a használt kifejezéseknek a mindennapi életben, illetőleg a szakmában elfogadott általános jelentése az irányadó annak megállapításánál, hogy a tájékoztatás a fogyasztók megtévesztésére alkalmas-e.

24. A 2008. szeptember 1. után tanúsított magatartásokra irányadó Fttv. 1. §-ának (1) bekezdése szerint az Fttv. állapítja meg az áruhoz kapcsolódó, a kereskedelmi ügylet lebonyolítását megelőzően, annak során és azt követően a fogyasztóval szemben alkalmazott kereskedelmi gyakorlatokra, valamint az ilyen kereskedelmi gyakorlat tekintetében alkalmazott magatartási kódexekre vonatkozó követelményeket, és az azok megsértésével szembeni eljárás szabályait. Ugyanezen cikk (2) bekezdése szerint az Fttv. hatálya arra a kereskedelmi gyakorlatra terjed ki, amely a Magyar Köztársaság területén valósul meg, továbbá arra is, amely a Magyar Köztársaság területén bárkit fogyasztóként érint.

Az Fttv. 2. §-ának a) pontja értelmében fogyasztó az önálló foglalkozásán és gazdasági tevékenységén kívül eső célok érdekében eljáró természetes személy.

Az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy tilos a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat. A (2) bekezdés szerint 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. A (3) bekezdés alapján a (2) bekezdés értelmében tisztességtelen különösen az a kereskedelmi gyakorlat, amely megtévesztő (6. § és 7. §) vagy agresszív (8. §).

Az Fttv. 4. §-ának (1) bekezdése előírja, hogy a kereskedelmi gyakorlat megítélése során az olyan fogyasztó magatartását kell alapul venni, aki ésszerűen tájékozottan, az adott helyzetben általában elvárható figyelmességgel és körültekintéssel jár el, figyelembe véve az adott kereskedelmi gyakorlat, illetve áru nyelvi, kulturális és szociális vonatkozásait is. Ha a kereskedelmi gyakorlat a fogyasztók egy meghatározott csoportjára irányul, az adott csoport tagjaira általánosan jellemző magatartást kell figyelembe venni. A (2) bekezdés szerint ha a kereskedelmi gyakorlat csak a fogyasztóknak egy, az adott gyakorlat vagy az annak alapjául szolgáló áru vonatkozásában koruk, hiszékenységük, 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.

Az Fttv. 6. §-a (1) bekezdésének b) pontja rögzíti, 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 megtévesztesse 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:

b) az áru lényeges jellemzői

Az Fttv. 9. § értelmében

(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,

(3) a (2) bekezdéstől eltérően, a kereskedelmi kommunikáció megjelenítési módjával összefüggő okból eredő jogsértésért az is felel, aki a kereskedelmi kommunikációt az arra alkalmas eszközök segítségével megismerhetővé teszi, valamint aki önálló gazdasági tevékenysége körében a kereskedelmi kommunikációt megalkotja vagy ezzel összefüggésben egyéb szolgáltatást nyújt, kivéve, ha a jogsértés az (1) bekezdés szerinti vállalkozás utasításának végrehajtásából ered. Az ilyen jogsértő kereskedelmi gyakorlattal okozott kárért e személyek az (1) bekezdés szerinti vállalkozással egyetemlegesen felelnek.

25. Az Fttv. 19. §-ának c) pontja értelmében a kereskedelmi gyakorlat tisztességtelenségének megállapítására irányuló eljárásra az Fttv.-ben meghatározott eltérésekkel a Gazdasági Versenyhivatal eljárása tekintetében a Tpv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Tpv. 72. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerint az eljáró versenytanács a vizsgáló jelentésének kézhezvételét követően az eljárást végzéssel megszünteti, ha a vizsgálat elrendelésére okot adó, a 70. § (1) bekezdésében meghatározott körülmények nem állnak fenn, továbbá akkor, ha a vizsgálat során beszerzett bizonyítékok alapján nem állapítható meg törvénysértés, és az eljárás folytatásától sem várható eredmény; az eljárást megszüntető végzéssel szemben külön jogorvoslatnak van helye.

A Tpv. 74. §-ának (2) bekezdése szerint az eljáró versenytanács a tárgyaláson (illetve tárgyaláson kívül) a 72. § (1) bekezdésének a) pontja szerinti esetekben az eljárást végzéssel megszüntetheti.

A Tpv. 77. §-a (1) bekezdésének d) pontja értelmében az eljáró versenytanács határozatában megállapíthatja a magatartás törvénybe ütközését.

Az eljáró versenytanács a Tpv. 78. §-ának (1) bekezdése értelmében bírságot szabhat ki azzal szemben, aki a Tpv., illetve az Fttv. rendelkezéseit megsérti. A bírság összege legfeljebb a vállalkozás, illetve annak - a határozatban azonosított - vállalkozáscsoportnak a jogsértést megállapító határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet, amelynek a bírsággal sújtott vállalkozás a tagja. A (3) bekezdés rögzíti, hogy a bírság összegét az eset összes körülményeire - így különösen a jogsérelem súlyára, a jogsértő állapot időtartamára, a jogsértéssel elért előnyre, a jogsértő felek piaci helyzetére, a magatartás felróhatóságára, az eljárást segítő együttműködő magatartására, a törvénybe ütköző magatartás ismételt tanúsítására - tekintettel kell meghatározni. A jogsérelem súlyát különösen a gazdasági verseny veszélyeztetettségének foka, a fogyasztók, üzletfelek érdekei sérelmének köre, kiterjedtsége alapozhatja meg.

VI.

A Versenytanács döntése

26. A jogi értékelés szempontjából relevanciával bíró fogyasztói döntés meghozatala egy folyamat, amelynek nemcsak az egészét, hanem egyes szakaszait is védi a jog a maga eszközeivel. Ez a folyamat a fogyasztók figyelmének felkeltését is magában foglalja, s a

fogyasztók megtévesztésének tilalma már e szakasszal kapcsolatban is érvényesülést kíván, így ez sem történhet tisztességtelen módon. Nemcsak az olyan magatartás jogellenes, amely kizárólagosan meghatározza a fogyasztó döntését, hanem minden olyan magatartás, amely érdemben kihatással van a folyamat egészére vagy annak bármely szakaszára - ideértve a figyelem felkeltését is.

27. Ez a megközelítés jelenik meg a Tpv. III. fejezetének a címében is, amely nem a fogyasztói döntések tisztességtelen *meghatározásának*, hanem a fogyasztói döntések tisztességtelen *befolyásolásának* tilalmáról beszél. Ez tükröződik a Legfelsőbb Bíróság Kf.II. 39.104/2000/3. számú ítéletében is, amelynek értelmében a Tpv. III. fejezetébe nemcsak az a tisztességtelen reklámtevékenység ütközik, amelyik a fogyasztók döntési szabadságát megszünteti, hanem az is, amely azt csökkenti.

Az Fttv. körében a fentieket támasztja alá az Fttv. 1. §-ának (1) bekezdése, amely az Fttv.-t rendeli alkalmazni az áruhoz kapcsolódó, a kereskedelmi ügylet lebonyolítását megelőzően, annak során és azt követően a fogyasztóval szemben alkalmazott kereskedelmi gyakorlatokra, de ez tükröződik az Fttv. *Mellékletében* rögzített, minden körülmények között tisztességtelennek minősülő tényállásokban is, amelyek közül több megvalósulásának még az sem a feltétele, hogy a fogyasztó döntést hozzon a vállalkozással való szerződéskötésről. Mindez egyben azt is jelenti, a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat körében a jogsértés vonatkozásában jellemzően nem bír jelentőséggel, hogy a fogyasztónak az adott közlést követően, a további tájékozódás során lehetősége van-e a teljes körű valós információ megismerésére.

28. A vizsgált magatartás értékelésekor a Versenytanács szem előtt tartotta, hogy az adott kereskedelmi gyakorlat a fogyasztóknak olyan, korukból adódóan egyértelműen azonosítható körét célozta meg, amelynek egy jelentős része éppen a korából adódó hiszékenysége révén különösen kiszolgáltatott, s így az őket elérő kereskedelmi kommunikációk alkalmazóinak fokozott körültekintéssel kell eljárniuk.

29. A Versenytanács aláhúzza, az érintett kereskedelmi gyakorlatot kizárólag a vizsgálók által meghatározott körben (lásd az 1. pontot), a vizsgálók által feltárt tényállásra alapítottan értékelte.

2008. szeptember 1. előtti kereskedelmi gyakorlat

Saját lakás

30. A fogyasztókat megcélzó kommunikációs anyagok több esetben arról adtak tájékoztatást, hogy a fogyasztó a szerződés megkötését követően saját lakásában, saját otthonában élhet:

- a hildes nyugdíjasok továbbra is saját lakásukban élnek... Saját otthonában, boldogságban, biztonságban!
- boldogan élünk a saját lakásunkban! ... Saját otthonában, boldogságban, biztonságban!
- a saját lakásomból egészen az életem végéig nem kell elköltöznöm... Saját otthonában, boldogságban, biztonságban!
- a lakásomban lakhatok életem végéig... Saját otthonában, boldogságban, biztonságban!
- ráadásul mindezt úgy, hogy nem kell elköltözni, hanem saját lakásukban maradhatnak életük végéig... Saját otthonában, boldogságban, biztonságban!
- saját kis lakásában maradhat, a saját környezetében, nem mozdul el onnan... Saját otthonában, boldogságban, biztonságban!

- életük végéig saját lakásukban, megszokott környezetükben maradnak!

31. A Hild Zrt. konstrukcióinak lényeges, meghatározó tulajdonsága, hogy a fogyasztó a szerződés aláírásával átruházza az adott ingatlan tulajdonjogát a Hild Zrt.-re (lásd a 15. pontot). Ezen körülmény ismeretének hiányában pontosan nem értelmezhetők a fogyasztónak kínált szolgáltatások, nem mérlegelhető a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyensúlyának mikéntje, nem vehetők figyelembe az esetleges kockázatok. Ez a körülmény tehát alapvető a fogyasztói döntés meghozatala szempontjából, így ennek elhallgatása, illetve egy ezzel ellentétes tartalmú tájékoztatás megtétele alkalmas a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására.

A Tpv. nemcsak a valótlan, hanem a hiányos tartalmú tájékoztatást is tilalmazza. A fogyasztók megtévesztése nemcsak aktív tényállítással, hanem a termék egyes tulajdonságainak elhallgatásával is megvalósulhat. A jogsértés azzal is elkövethető, ha az árut forgalomba hozó vállalkozás az áru lényeges tulajdonságát elhallgatja, s ezáltal hiányos tájékoztatást ad.

Amint azt az eljárás alá vontak az eljárás során előadták, a reklámok a szolgáltatás előnyeit ismertetik. A Versenytanács aláhúzza, a vállalkozás által közzétett reklám természetéből adódóan igyekszik a termék előnyös tulajdonságait kiemelni, ugyanakkor az ilyen, előnyös tulajdonságokat kiemelő reklám is lehet félrevezető, ha elhallgat olyan adatokat, amely a közölt tulajdonságok értelmezéséhez elengedhetetlenül szükséges.

A jelen esetben a Versenytanács megállapította, jogsértő minden olyan reklám, amely nem tette egyértelművé, hogy a fogyasztóknak kínált szolgáltatások teljesítésének feltétele az ingatlan tulajdonjogának átruházása, miközben a reklám azt az ígéretet fogalmazta meg, hogy a fogyasztó továbbra is saját lakásában, otthonában élhet. A tulajdonjog módosulásával kapcsolatos lényeges információ ismeretének hiánya a fogyasztó számára azt a téves feltevést eredményezheti, hogy a szerződés megkötéséhez és az ígért szolgáltatások igénybevételéhez nem szükséges a tulajdonjog átruházása.

E körben értékelte a Versenytanács azt a rádióreklámot is, amelyben a fogyasztó azzal kapcsolatos kérdését fogalmazza meg, hogy kitehető-e a lakásából („Attól félek, hogy esetleg kitehetnek a lakásomból...”, Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete). A reklámban szereplő ügyvéd megnyugtatja a fogyasztót, hogy a szerződés nagyon biztonságos. A reklám azt a látszatot erősíti, hogy a lakás a fogyasztó tulajdonában marad, elhallgatva, hogy a szerződés megkötése a lakás tulajdonjogának megváltozását eredményezi.

A Versenytanács nem minősítette jogsértőnek azokat a kereskedelmi kommunikációkat, amelyek valamilyen formában felhívták a figyelmet a tulajdonjog átruházására, így például ha közölte, amennyiben a járadékszolgáltató bármely oknál fogva nem teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségeit, az ingatlan tulajdonjoga visszazáll a járadékosra (lásd pl. Vj-165/2008/3. 2. számú melléklet szerinti prospektus). Az ilyen jellegű kereskedelmi kommunikációkból a fogyasztó számára kiderülhetett, hogy az ingatlan tulajdonjogát át kell ruháznia.

32. Az eljárás alá vontak közös előadásával kapcsolatban a Versenytanács kiemeli,

- a Versenytanács nem látja igazoltnak azt a vélekedést, amely szerint köztudott lenne, hogy az életjáradék szerződések velejárója az ingatlan tulajdonjogának átszállása,
- a kereskedelmi kommunikációkban szerepeltetett „saját” kifejezés értelmezése kapcsán abból kell kiindulni, a hétköznapi fogyasztói értelmezés szerint ez a kifejezés magában hordozza azt a jelentést, hogy az adott tárgy (adott esetben lakás) az adott személy tulajdonában van. E körben is abból kell kiindulni, hogy a vállalkozás köteles

előljárni a pontos, egyértelmű, valóságnak megfelelő tájékoztatás megvalósulásában, amely a jelen esetben egy megfelelő kifejezés (pl. „saját megszokott környezetében”) alkalmazásával minden akadály nélkül megvalósítható lett volna oly módon, hogy elkerülhető legyen a fogyasztói döntési folyamat megzavarása,

- a Magyar értelmező kéziszótár (Akadémiai Kiadó Budapest, 1992.) kapcsán az eljárás alá vontak elmulasztották ismertetni azt a kiadványban szintén feltüntetett értelmezést, amelynek értelmében a „saját” kifejezés azt az értelmezést is magában hordozza, hogy „saját tulajdona,”
- nem felel meg a valóságnak, hogy a Gazdasági Versenyhivatal korábbi vizsgálatában nem talált kifogásolni valót az ingatlan tulajdonjogának átszállásával összefüggésben. A Vj-127/2006. számú ügyben hozott határozat rögzítette, a Versenytanács megállapította a jogsértést azzal kapcsolatban, hogy a kommunikációs eszközök elhallgatták, hogy a „Hild Örökjárdék program”-ban való részvételhez szükséges az ingatlan tulajdonjogának a szerződés megkötésekor történő átruházása. A határozat egyebek között rögzítette, a „Hild Örökjárdék program” lényeges, meghatározó tulajdonsága, hogy a járadékos a szerződés aláírásával átruházza az adott ingatlan kizárólagos tulajdonjogát a járadékfolyósítóra. Ezen körülmény ismeretének hiányában pontosan nem értelmezhetők a járadékfolyósító által felkínált szolgáltatások, nem mérlegelhető a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyensúlyának mikéntje, nem vehetők figyelembe az esetleges kockázatok. Ez a körülmény tehát alapvető a fogyasztói döntés meghozatala szempontjából, így ennek elhallgatása alkalmas a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására.

Általános értelemtartal a Versenytanács a Fővárosi Bíróság Vj-61/2007. számú ügyben hozott, 3.K. 35.176/2007/8. számú ítéletének azon megállapítására, amely szerint ha kétséges a köznapi értelmezés, márpedig maga a közigazgatási eljárás [...] is azt bizonyítja, hogy nem egyértelmű a felek számára, akkor az adott fogalmakat tisztán, közérthetően, adott esetben akár szűkítőleg kell használni és értelmezni, hiszen a megtévesztésre alkalmassági is alapot adhat a jogsértés megállapítására.

33. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács megállapította, hogy a Hild Zrt. a 2008. évben az alábbi kommunikációs eszközök vonatkozásában a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsított, amikor elhallgatta, hogy az általa kínált szolgáltatás igénybevételéhez szükséges az ingatlan tulajdonjogának a szerződés megkötésekor történő átruházása, megsértve ezzel a Tpv. 8. §-a (2) bekezdésének a) pontját:

- Kézdy Gáborral tv-reklám Mega (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- Reklámfilm (Lengyel Sándor) (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- Reklámfilm (Becker László) (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- Reklámfilm (Kvakk Béla) (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- Kézdy Gáborral tv-reklám 3 éve... (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- Reklámfilm (Drávecz Sándorné) (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- PR-cikk: Egyre többen választják az életjáradékot - Tevékeny nyugdíjasévek a Hilddel (Vj-165/2008/3. számú irat 7. melléklete)
- Rádióreklám „Jó napot ügyvéd úr! Sikerült elolvasni... Attól félek, hogy esetleg kitehetnek a lakásomból...” (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)

34. A fogyasztókat megcélzó kommunikációs anyagok több esetben arról adtak tájékoztatást, hogy a Hild Zrt. végzi az állagmegőrző karbantartással kapcsolatos munkálatokat, illetve gondoskodik az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről, vállalja a lakás műszaki karbantartását:

- a HILD műszaki szolgálata elvégzi az állagmegőrző karbantartással kapcsolatos munkálatokat is az Ön számára díjmentesen
- gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről
- hosszú távon biztosítjuk kényelmét azáltal, hogy gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről... a HILD Műszaki Szolgálata díjmentesen ellátja az állagmegőrző karbantartással kapcsolatos munkálatokat a szerződött ügyfél számára!
- gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről... Emellett a HILD Műszaki Szolgálata díjmentesen ellátja az állagmegőrző karbantartással kapcsolatos munkálatokat a szerződött ügyfél számára!
- gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről
- vállaljuk a lakás műszaki karbantartását is
- gondoskodunk az ingatlan állagmegővő karbantartásáról
- az állagmegővő karbantartást? Ez is ismert!
- hosszú távon biztosítjuk kényelmét azáltal, hogy gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről

35. A Hild Zrt.-vel megkötött szerződésekből megállapíthatóan a Hild Zrt. kizárólag a jogszabályok alapján a tulajdonost terhelő karbantartásokért felel. E rendelkezés értelmezését, tényleges tartalmát a „Tájékoztató a Hild Örökjárdék program által nyújtott szolgáltatásokról” című dokumentum (Vj-165/2008/2. VII.) tartalmazza (16. pont), meghatározva, mely karbantartás költségei kerülnek átvállalásra, azt is rögzítve, hogy ez nem terjed ki például a nem a járadékos (pl. vendég) által okozott meghibásodásokra, egyéb (pl. háziállat által okozott) károkozásokra, belső (hideg és meleg) burkolatokra, gyengeáramú berendezésekre (pl. önálló kaputelefonra).

36. A fogyasztókat megcélzó kereskedelmi kommunikációk semmilyen, a fentieket tükröző korlátozást sem tartalmaztak, azokból a fogyasztók arra következtethettek, hogy minden, a mindennapi életben karbantartásnak minősülő munkálat költsége átvállalásra kerül. A vizsgált kereskedelmi kommunikációkban tett ígéret nem felelt meg a szerződés szerint ténylegesen nyújtott szolgáltatásnak, figyelemmel annak korlátjaira is, s alkalmas volt a fogyasztók megtévesztésére, mivel a megszorítások ismeretének hiányában a fogyasztóban nem a valóságnak megfelelő kép alakulhatott ki a Hild Zrt. által kínált szolgáltatás tartalmát illetően.

Az eljárás alá vontak közös, a kereskedelmi kommunikációs eszközök terjedelmi korlátozottságával kapcsolatos előadására tekintettel a Versenytanács kiemeli,

- a jelen esetben többségében olyan kereskedelmi kommunikációról van szó, amelyek esetén tényleges terjedelmi korlát nem állt fenn,
- ha egy alkalmazni kívánt kereskedelmi kommunikáció terjedelmi korláttal bír a benne közölt információk mennyiségét illetően, akkor a népszerűsítés formájának megválasztása körében szabadsággal rendelkező vállalkozás felelőssége az, hogy bármilyen milyen megjelenési formában, terjedelemben is ad tájékoztatást, annak során minden olyan lényeges információt megadjon, amely lehetővé teszi a tájékoztatásban közölt helyes értelmezését. Amint azt például a Fővárosi Ítéltábla aVj-123/2006. számú ügyben hozott, 2.Kf. 27.544/2008/6. számú ítéletében aláhúzta, kétségtelen, hogy az egyes tömegkommunikációs eszközök eltérő információ-átbocsátási kapacitással rendelkeznek, ebből azonban még nem következik az, hogy az

egyres médiumok tekintetében zöld utat kapna a jogsértő reklám. A gazdasági szereplő tudja azt, hogy mit kíván reklámozni, ezáltal ismeri az eladni kívánt szolgáltatás fogyasztói döntést befolyásoló lényeges tulajdonságait. Erre tekintettel kell a reklámozáshoz olyan tömegkommunikációs eszközt választani, amely a területi korlátokra is tekintettel biztosítja a tájékoztatás jogszerű közreadását.

37. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács megállapította, hogy a Hild Zrt. a 2008. évben az alábbi kommunikációs eszközök vonatkozásában a Tpv. 8. §-a (2) bekezdésének a) pontjába ütköző módon a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsított az általa átvállalt karbantartási költségek vonatkozásában:

- 6 oldalas, A4-es méretű leprellő prospektus „HILD Örökjáradék Amit még tudni érdemes!” (Vj-165/2008/3. számú irat 1. melléklete)
- 16 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Személyre szabott megoldások” (Vj-165/2008/3. számú irat 2. melléklete)
- 8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Élet, ahogy azt mindig szerette volna!” (Vj-165/2008/3. számú irat 3. melléklete)
- 8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Különleges ajánlat Önnek!” (Vj-165/2008/3. számú irat 4. melléklete)
- 8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Segítség ma, holnap, az egész családnak!” (Vj-165/2008/3. számú irat 5. melléklete)
- Köves Gáborral PR-interjú B változat (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- Köves Gáborral PR-interjú Kossuth nyitó (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- Tv-reklám a fűtésszámláról (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- PR-cikk (Vj-165/2008/3. számú irat 6. melléklete)
- Honlap (www.hild.hu) (Vj-165/2008/4. számú irat)

Közös költség átvállalása

38. A fogyasztókat megcélzó kommunikációs anyagok több esetben arról adtak tájékoztatást, hogy a Hild Zrt. fizeti a közös költséget:

- a HILD valamennyi ajánlata tartalmazza a közös költség fogyasztástól nem függő részének fizetését
- automatikusan fizetjük a közös költség fogyasztástól nem függő részét és a lakás biztosítását, mely tételek ezek után már nem Önt terhelik!
- automatikusan fizetjük a teljes közös költséget
- mi fizetjük havonta a teljes közös költséget
- fizetjük a közös költséget
- a HILD fizeti az ingatlan közös költségét

39. A Hild Zrt.-vel megkötött szerződésekből megállapíthatóan a Hild Zrt. mint az ingatlan tulajdonosa viseli és fizeti – amennyiben van ilyen – az ingatlanhoz kapcsolódó közös költséget. E rendelkezés értelmezését, tényleges tartalmát a „Tájékoztató a Hild Örökjáradék program által nyújtott szolgáltatásokról” című dokumentum (Vj-165/2008/2. VII.) tartalmazza (17. pont), ismertetve, hogy a közös költség átvállalására milyen korlátok között kerül sor, jelezve, hogy például a takarítás, a hólapátolás, az esztétikai festés költségei továbbra is a fogyasztót terhelik, még akkor is, ha ezek a közös költségek részei. A fogyasztókat megcélzó kereskedelmi kommunikációk semmilyen formában sem tértek ki a fentieket tükröző korlátozási lehetőségre.

A kereskedelmi kommunikációkból a fogyasztók arra következtethettek, hogy minden közös költségnek minősülő költség átvállalásra kerül (ezt csak megerősítették azok a közlések, amelyek szerint a Hild Zrt. a teljes közös költséget, illetve a közös költség fogyasztástól nem

függő részét fizeti). A vizsgált kereskedelmi kommunikációkban tett ígéret nem felelt meg a valóságnak, a szerződés szerint ténylegesen nyújtott szolgáltatásnak, s alkalmas volt a fogyasztók megtévesztésére.

40. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács megállapította, hogy a Hild Zrt. a 2008. évben az alábbi kommunikációs eszközök vonatkozásában a Tpv. 8. §-a (2) bekezdésének a) pontjába ütköző módon a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsított az általa átvállalt közös költségek vonatkozásában:

- 6 oldalas, A4-es méretű leporelló prospektus „HILD Örökjárdék Amit még tudni érdemes!” (Vj-165/2008/3. számú irat 1. melléklete)
- 16 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Személyre szabott megoldások” (Vj-165/2008/3. számú irat 2. melléklete)
- 8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Élet, ahogy azt mindig szerette volna!” (Vj-165/2008/3. számú irat 3. melléklete)
- 8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Különleges ajánlat Önnek!” (Vj-165/2008/3. számú irat 4. melléklete)
- 8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Segítség ma, holnap, az egész családnak!” (Vj-165/2008/3. számú irat 5. melléklete)
- Köves Gáborral PR-interjú B változat (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- Köves Gáborral PR-interjú Kossuth nyitó (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- Sajtóreklám: Éljen Ön is boldogságban, biztonságban! (Bp7nap) Vj-165/2008/3. számú irat 8. melléklete
- Tv-reklám a fűtésszámláról (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- Sajtóreklám: Éljen Ön is saját otthonában, boldogságban, biztonságban! (Vj-165/2008/3. számú irat 9. melléklete)
- Rádióreklám (Olimpia) (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete)
- PR-cikk (Vj-165/2008/3. számú irat 6. melléklete)
- Sajtóreklám: Éljen Ön is saját otthonában, boldogságban, biztonságban! (Szabadszék, új dizájn) (Vj-165/2008/3. számú irat 10. melléklete)
- Honlap (www.hild.hu) (Vj-165/2008/4. számú irat)

Ügyvédi megerősítés

41. A fogyasztókat megcélzó kereskedelmi kommunikáció közül egyesek arról adtak tájékoztatást, hogy a Hild Zrt. szerződéseit több mint ezer ügyvéd fogadta el, illetve az ügyvédek nagyon biztonságosnak tartják a szerződéseket:

- mára már több mint 1000 ügyvéd fogadta el és javasolta aláírásra ezeket a szerződéseket
- Jó napot, Ügyvéd úr! Sikerült elolvasnia a Hild életjáradék szerződését? Igen. És nagyon biztonságosnak tartom

42. A Földeák Gáborral készített PR-interjú (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete) közölte, „mára már több mint 1.000 ügyvéd fogadta el és javasolta aláírásra ezeket a szerződéseket.” Ez az állítás alkalmas a fogyasztói bizalom megteremtésére, illetőleg fenntartására, adott esetben erősítésére.

Az eljárás alá vontak előadták, a megkérdezett több mint ezer Hildes ügyfélből több mint ezer állította, hogy igénybe vett saját jogi képviselőt és meg is nevezte, majd a névazonosságok kiszűrését követően megállapították, hogy több mint ezer különböző ügyvéd nézte át előzetesen szerződéseiket, melyeket végül aláírásra javasoltak.

A Versenytanács szerint az eljárás alá vontak semmilyen érdemi bizonyítékkal alá nem támasztott közös nyilatkozata nem alkalmas annak igazolására, megfelel a valóságnak az állítás, hogy „mára már több mint 1.000 ügyvéd fogadta el és javasolta aláírásra ezeket a szerződéseket.” Önmagában az a körülmény, hogy a szerződést kötő ügyfelek egy része a szerződés megkötését megelőzően nemcsak az eljárás alá vontak által megjelölt ügyvédet keresi fel, majd ezt követően szerződést köt,

- nem igazolja kétséget kizáróan, hogy több mint 1.000 ügyvéd nem egyszerűen látta és véleményezte valamilyen mértékig a szerződéseket, hanem kifejezetten elfogadta és aláírásra javasolta azokat,
- nem tárja fel, hány esetben fordult az elő, hogy akár az ügyvéd ellenkező véleményének ellenére az ügyfél mégis megkötötte a szerződést.

A Versenytanács megállapította, az állítás valóságnak való megfelelését a Hild Zrt. nem igazolta, az ezzel kapcsolatos előadás alkalmatlan volt az állítás alátámasztására. A Hild Zrt. megsértette a Tpvt. 8. §-a (2) bekezdésének a) pontját, amikor azt állította, hogy több mint 1000 ügyvéd fogadta el és javasolta aláírásra a szerződéseket.

43. Két rádióreklámban a fogyasztó azon kételkedésére, a szerződés megkötését követően kitehető-e a lakásból, illetőleg mi történik, ha a Hild Zrt. abbahagyja a járadékfizetést, a reklámban szerepeltetett ügyvéd előadta, nagyon biztonságosnak tartja a szerződést (Vj-165/2008/3. számú irat CD melléklete).

Az életjáradéki szerződéseket üzletszerűen kötő vállalkozások által nyújtott szolgáltatások kapcsán kiemelkedő szerepe van a fogyasztói bizalom megteremtésének és fenntartásának. Ezt szolgálják ezek a reklámok, amelyek azt az üzenetet közvetítik a fogyasztók számára, hogy a megfelelő szakmai ismeretekkel bíró ügyvédek megítélése szerint a konstrukció nagyon biztonságos.

Az eljárás alá vontak semmivel sem igazolták, hogy az ügyvédek szerint az eljárás alá vontak által megkötni ajánlott szerződések valóban nagyon biztonságos lennének. Ennek igazolására alkalmatlan volt az eljárás alá vontak azon nyilatkozata, amely szerint a megkérdezett több mint ezer Hildes ügyfélből több mint ezer állította, hogy igénybe vett saját jogi képviselőt és meg is nevezte, s névazonosságok kiszűrését követően megállapították, hogy több mint ezer különböző ügyvéd nézte át előzetesen szerződéseiket, amelyeket végül aláírásra javasoltak, márpedig egy ügyvéd csak olyan szerződés aláírását javasolhatja ügyfelének, amelyet ő maga is biztonságosnak ítél meg. A Versenytanács szerint önmagában az a körülmény, hogy a szerződést kötő ügyfelek egy része a szerződés megkötését megelőzően nemcsak az eljárás alá vontak által megjelölt ügyvédet keresi fel, majd ezt követően szerződést köt,

- nem igazolja kétséget kizáróan, hogy több mint 1.000 ügyvéd nem egyszerűen látta és véleményezte valamilyen mértékig a szerződéseket, hanem kifejezetten biztonságosnak ítélte azokat,
- nem tárja fel, hogy hány esetben fordult az elő, hogy akár az ügyvéd ellenkező véleményének ellenére az ügyfél mégis megkötötte a szerződést.

Kiemelendő továbbá, a reklámok nem utaltak arra, hogy milyen körben értelmezendő az állítás (a megkérdezett Hildes ügyfelek által felkeresett ügyvédek köre), s így a reklámok mintegy az egész ügyvédi társadalom értékeléseként jelenítették meg a szerződések biztonságos voltát, amelynek helytállósága nem nyert bizonyítást.

A Versenytanács megállapította, a Hild Zrt. megsértette a Tpvt. 8. §-a (2) bekezdésének a) pontját, amikor rádióreklámjai azt az üzenetet közvetítették a fogyasztók számára, hogy az ügyvédek szerint nagyon biztonságos a fogyasztóknak kínált szerződés.

2008. szeptember 1-jétől alkalmazott kereskedelmi gyakorlat

Állagmegőrző karbantartás átvállalása

44. A fogyasztókat megcélzó, 2008. szeptember 1. után (is) alkalmazott kommunikációs anyagok több esetben arról adtak tájékoztatást, hogy a Hild Zrt. végzi az állagmegőrző karbantartással kapcsolatos munkálatokat, illetve gondoskodik az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről, vállalja a lakás műszaki karbantartását:

- gondoskodunk az ingatlan műszaki állapotának megőrzéséről
- a HILD Műszaki Szolgálat díjmentesen ellátja az állagmegőrző karbantartással kapcsolatos munkálatokat a szerződött ügyfél számára

45. A Hild Zrt.-vel megkötött szerződésekből megállapíthatóan a Hild Zrt. kizárólag a jogszabályok alapján a tulajdonost terhelő karbantartásokért felel. E rendelkezés értelmezését, tényleges tartalmát a „Tájékoztató a Hild Örökjárdék program által nyújtott szolgáltatásokról” című dokumentum (Vj-165/2008/2. VII.) tartalmazza (16. pont), meghatározva, mely karbantartás költségei kerülnek átvállalásra, azt is rögzítve, hogy ez nem terjed ki például a nem a járadékos (pl. vendég) által okozott meghibásodásokra, egyéb (pl. háziállat által okozott) károkozásokra, belső (hideg és meleg) burkolatokra, gyengeáramú berendezésekre (pl. önálló kaputelefonra).

46. A fogyasztókat megcélzó kereskedelmi kommunikációk semmilyen, a fentieket tükröző korlátozást sem tartalmaztak, azokból a fogyasztók arra következtethettek, hogy minden, a mindennapi életben karbantartásnak minősülő munkálatok költsége átvállalásra kerül. A vizsgált kereskedelmi kommunikációkban tett ígéret ugyanakkor nem felelt meg a valóságnak. A kereskedelmi gyakorlat alkalmas volt a fogyasztók megtévesztésére, mivel a fogyasztóban nem a valóságnak megfelelő kép alakulhatott ki a Hild Zrt. által kínált szolgáltatás tartalmát illetően. A Hild Zrt. kereskedelmi gyakorlata alkalmas volt továbbá arra is, hogy a fogyasztót olyan ügyleti döntés meghozatalára készítse, amelyet egyébként nem hozott volna meg, így alkalmas volt a kínált szolgáltatás iránti igény fogyasztó általi megfogalmazásával, illetve a Hild Zrt.-vel való kapcsolatfelvétellel kapcsolatos – a szerződéskötési folyamat egészére is kiható – döntés befolyásolására.

Egyebekben a Versenytanács visszautal a határozat 36. pontjában foglaltakra.

47. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács megállapította, hogy az alábbi kereskedelmi kommunikációk alkalmazásával a Hild Zrt. [figyelemmel az Fttv. 3. §-ának (3) bekezdésére és 6. §-a (1) bekezdése b) pontjára] megsértette az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdését:

- 6 oldalas, A4-es méretű leporelló prospektus „HILD Örökjárdék Amit még tudni érdemes!” (Vj-165/2008/3. számú irat 1. melléklete)
- 16 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Személyre szabott megoldások” (Vj-165/2008/3. számú irat 2. melléklete)
- 8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Élet, ahogy azt mindig szerette volna!” (Vj-165/2008/3. számú irat 3. melléklete)
- 8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Különleges ajánlat Önnek!” (Vj-165/2008/3. számú irat 4. melléklete)
- 8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Segítség ma, holnap, az egész családnak!” (Vj-165/2008/3. számú irat 5. melléklete)
- Honlap (www.hild.hu) (Vj-165/2008/4. számú irat)

48. A fogyasztókat megcélzó kommunikációs anyagok több esetben arról adtak tájékoztatást, hogy a Hild Zrt. fizeti a közös költséget:

- a HILD valamennyi ajánlata tartalmazza a közös költség fogyasztástól nem függő részének fizetését
- automatikusan fizetjük a teljes közös költséget
- a HILD fizeti az ingatlan közös költségét
- automatikusan fizetjük a közös költség fogyasztástól nem függő részét

49. A Hild Zrt.-vel megkötött szerződésekből megállapíthatóan a Hild Zrt. mint az ingatlan tulajdonosa viseli és fizeti – amennyiben van ilyen – az ingatlanhoz kapcsolódó közös költséget. E rendelkezés értelmezését, tényleges tartalmát a „Tájékoztató a Hild Örökjárdék program által nyújtott szolgáltatásokról” című dokumentum (Vj-165/2008/2. VII.) tartalmazza (17. pont), ismertetve, hogy a közös költség átvállalására milyen korlátok között kerül sor, jelezve, hogy például a takarítás, a hólapátolás, az esztétikai festés költségei továbbra is a fogyasztót terhelik, még akkor is, ezek a közös költségek részei. A fogyasztókat megcélzó kereskedelmi kommunikációk semmilyen formában sem tértek ki a fentieket tükröző korlátozási lehetőségekre.

A kereskedelmi kommunikációkból a fogyasztók arra következtethettek, hogy minden közös költségnek minősülő költség átvállalásra kerül (ezt csak megerősítették azok a közlések, amelyek szerint a Hild Zrt. a teljes közös költséget, illetve a közös költség fogyasztástól nem függő részét fizeti). A vizsgált kereskedelmi kommunikációkban tett ígéret azonban nem felelt meg a valóságnak, a szerződés szerint ténylegesen nyújtott szolgáltatásnak. A kereskedelmi gyakorlat alkalmas volt a fogyasztók megtévesztésére, mivel a fogyasztóban nem a valóságnak megfelelő kép alakulhatott ki a Hild Zrt. által kínált szolgáltatás tartalmát illetően. A Hild Zrt. kereskedelmi gyakorlata alkalmas volt továbbá arra is, hogy a fogyasztót olyan ügyleti döntés meghozatalára készítse, amelyet egyébként nem hozott volna meg, így alkalmas volt a kínált szolgáltatás iránti igény fogyasztó általi megfogalmazásával, illetve a Hild Zrt.-vel való kapcsolatfelvétellel kapcsolatos – a szerződéskötési folyamat egészére is kiható – döntés befolyásolására.

50. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács megállapította, hogy az alábbi kereskedelmi kommunikációk alkalmazásával a Hild Zrt. [figyelemmel az Fttv. 3. §-ának (3) bekezdésére és 6. §-a (1) bekezdése b) pontjára] megsértette az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdését:

- 6 oldalas, A4-es méretű leporelló prospektus „HILD Örökjárdék Amit még tudni érdemes!” (Vj-165/2008/3. számú irat 1. melléklete)
- 16 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Személyre szabott megoldások” (Vj-165/2008/3. számú irat 2. melléklete)
- 8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Élet, ahogy azt mindig szerette volna!” (Vj-165/2008/3. számú irat 3. melléklete)
- 8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Különleges ajánlat Önnek!” (Vj-165/2008/3. számú irat 4. melléklete)
- 8 oldalas, A5-ös méretű prospektus „Segítség ma, holnap, az egész családnak!” (Vj-165/2008/3. számú irat 5. melléklete)
- Honlap (www.hild.hu) (Vj-165/2008/4. számú irat)

A Versenytanács döntése

51. A Versenytanács külön végzésében (az ott kifejtett indokok alapján) megszüntette a versenyfelügyeleti eljárást

- a Hild Kft.-vel szemben,
- a Hild Zrt. esetében az akár 50%-os kifizetésre, illetve a nagyobb összegű kifizetésre vonatkozó közlések kapcsán.

52. A Versenytanács megállapította, hogy Hild Zrt. a 2008. évben (az előzőekben részletesen kifejtettek szerint) az Örökjárdék, a Családi Örökjárdék és a Mega konstrukciókról adott egyes tájékoztatásokkal

- 2008. augusztus 31-ig a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsított,
- 2008. szeptember 1-jét követően tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytatott.

53. A kizárólag a 2008. évben tanúsított magatartás vizsgálatára indított eljárás kapcsán a Versenytanács nem látja indokoltnak a jogsértő magatartás további gyakorlásának megtiltását, tekintettel arra is, hogy a Versenytanácsnak nem áll rendelkezésére olyan információ, amely szerint a kifogásolt tájékoztatások a vizsgált formában jelenleg is alkalmazásra kerülnének. Mindazonáltal a Versenytanács felhívja a Hild Zrt. figyelmét arra, hogy újabb eljárások elindítására kerülhet sor, ha a jogsértő kereskedelmi gyakorlatot továbbra is folytatja.

54. A Versenytanács bírságot szabott ki a Hild Zrt.-vel szemben a Tpv. 78. §-ának (1) bekezdése alapján, a bírság összegét a Tpv. 78.§-ának (3) bekezdésében foglaltak szerint meghatározva.

A bírság összegének meghatározásakor a Versenytanács súlyosító körülményként vette figyelembe az alábbiakat:

- a jelen eljárásban érintett termékek bizalmi jellegű termékeknek minősülnek,
- a felek között adott esetben hosszabb időtartamra (akár több évtizedre) szóló szerződések létrejöttét támogató, igen jelentős mértékű marketingköltséggel (Vj-165/2008/2/I/a.) járó kereskedelmi gyakorlat egy életkoránál fogva sérülékeny fogyasztói kört célozott meg,
- a 2008. évben megvalósult, jogsértéssel érintett időszak nem minősül csekélynek,
- a magatartás felróható a Hild Zrt.-nek, mivel magatartása nem éri el az adott helyzetben általában elvárható magatartási mércét, nem felel meg a társadalom pontos, egyértelmű tájékoztatást megkívánó értékítéletének,
- a Hild Zrt. a Vj-127/2006. számú eljárásban már marasztalásra került a „Hild Örökjárdék program”-ról adott piaci tájékoztatások vonatkozásában, azzal, hogy e körben legalább részben különös ismétlés áll fenn, mivel a Vj-127/2006. számú ügyben hozott határozat azonos, illetve hasonló jogértékeket állapított meg, mint az a jelen ügyben történt.

A Versenytanács enyhítő körülményként vette figyelembe, hogy a fogyasztó végső döntésének meghozatalát, a szerződés megkötését megelőzően további ismereteket szerezhet a Hild Zrt. által kínált szolgáltatásokról.

55. A bírság összegének megállapítása során a Versenytanács figyelemmel volt a Tpv. 78. §-a (1) bekezdésének azon rendelkezésére, amely szerint a bírság összege legfeljebb a vállalkozás, illetve annak - a határozatban azonosított - vállalkozáscsoportnak a jogsértést megállapító határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet, amelynek a bírsággal sújtott vállalkozás a tagja. A jelen esetben a határozatban azonosításra került a Hild Csoport, amelynek tagjai közül a Hild Zrt. mellett a

Hild Kft. nettó árbevételének nagysága is ismert. A nettó árbevétel az utolsó hitelesen lezárt üzleti évben, azaz 2007-ben

- a Hild Zrt. esetében 86.895.000 Ft-ot,
- a Hild Kft. esetében 960.433.000 Ft-ot

tett ki.

56. A bírságot a határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül kell megfizetni, függetlenül attól, hogy a határozattal szemben keresetet terjesztenek-e elő. A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 110. §-ának (1) bekezdése szerint a keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, az ügyfél azonban a keresetlevélben a döntés végrehajtásának felfüggesztését kérheti. A végrehajtást a kérelem elbírálásáig a Versenytanács nem foganatosíthatja.

A Ket. 138. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerint a pénzfizetési kötelezettségének határidőre eleget nem tevő késedelmi pótlékot köteles fizetni. A (3) bekezdés szerint a késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. Ennek ellentételezéseként a Tpvt. 83. §-ának (5) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ha az eljáró versenytanács határozata jogszabályt sértett és ennek következtében az ügyfélnek igénye keletkezik a bírság visszatérítésére, a visszatérítendő összeg után a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő kamatot is meg kell téríteni.

A bírságnak a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557-00000000 számú bírságbevételi számla javára történő befizetésekor a közlemény rovatban feltüntetendő

- az eljárás alá vont neve,
- a versenyfelügyeleti eljárás száma,
- a befizetés jogcíme (bírság).

VIII. Egyebek

57. Az üzleti vállalkozások fogyasztókkal szemben folytatott tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatairól szóló 2005/29/EK irányelv implementálására megszabott határidőt túllépve, 2007. december 12-ét követően került csak elfogadásra a 2008. szeptember 1-jén hatályba lépett, a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény. Az implementálásra megszabott határidőt követő időszak vonatkozásában a Versenytanács megvizsgálta, hogy az irányelvben foglalt alkalmazása kedvezőbb eredménnyel járna-e az eljárás alá vont számára. A Versenytanács megállapította, az irányelv alkalmazása sem eredményezne kedvezőbb elbírálást az ügyben.

58. A 2008. szeptember 1. előtt tanúsított magatartás vonatkozásában a Gazdasági Versenyhivatal hatásköre a Tpvt. 45. §-án, illetékessége a Tpvt. 46. §-án alapul. E rendelkezések értelmében a Gazdasági Versenyhivatal kizárólagos hatáskörrel rendelkezik minden olyan versenyfelügyeleti ügyben, amely nem tartozik bíróság (86. §) hatáskörébe, illetékessége pedig az ország egész területére kiterjed.

59. A 2008. szeptember 1. után tanúsított magatartás vonatkozásában irányadó Fttv. 10. §-ának (3) bekezdése alapján a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának megsértése miatt a Gazdasági Versenyhivatal jár el, ha a kereskedelmi gyakorlat a gazdasági verseny érdemi befolyásolására alkalmas. A 11. § (1) bekezdése értelmében a 10. § alkalmazásában a

gazdasági verseny érdemi érintettségének megállapításánál - a jogsértéssel érintett piac sajátosságainak figyelembevételével - a következő szempontok irányadóak: a) az alkalmazott kereskedelmi gyakorlat kiterjedtsége, figyelemmel különösen a kommunikáció eszközének jellegére, a jogsértéssel érintett földrajzi terület nagyságára, a jogsértéssel érintett üzletek számára, a jogsértés időtartamára vagy a jogsértéssel érintett áru mennyiségére, vagy b) a jogsértésért felelős vállalkozás mérete a nettó árbevétel nagysága alapján.

Az Fttv. 11. §-ának (1) bekezdése alapján - a jogsértéssel érintett piac sajátosságaira is figyelemmel - megállapítható volt a Gazdasági Versenyhivatal hatáskörének fennállta, tekintettel arra, hogy a piacvezető vállalkozás konstrukcióival kapcsolatos jogsértő, több hónapon át folytatott, az érintett piacon jelentős számúnak minősülő fogyasztót elért kereskedelmi gyakorlattal érintett földrajzi terület az ország számos, több mint három megyében elhelyezkedő településsel azonos.

60. A határozat elleni jogorvoslati jogot a Tpv. 83. §-ának (1) bekezdése biztosítja.

Budapest, 2009. május 26.