



GAZDASÁGI
VERSENYHIVATAL

VERSENYTANÁCS

Vj/114-136/2010.

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa a Hajdú & Menyhei Ügyvédi Iroda által képviselt **Markgold Ingatlanforgalmazási Kft.** (Budapest) – korábbi elnevezéssel Holiday Club Hungary Üdülésszervező Kft. – eljárás alá vont vállalkozás ellen fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának feltételezett megsértése miatt indult eljárásban megtartott nyilvános tárgyalást követően meghozta az alábbi

h a t á r o z a t o t .

Az eljáró versenytanács megállapítja, hogy a Markgold Ingatlanforgalmazási Kft. 2009-ben és 2010-ben fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot tanúsított, amikor

- üdülőingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződések értékesítése során a fogyasztók számára valótlan tájékoztatást adott az elérhető árkedvezményekről,
- a fogyasztók azonnali döntéshozatalra készítése céljából valótlanul annak a látszatát keltette, hogy az adott üdülőhasználati szerződés az állítólagos árkedvezménnyel csak nagyon korlátozott ideig, az adott időpontban áll rendelkezésre, továbbá
- a már meglévő üdülési jog továbbértékesítése kapcsán továbbértékesítésre vonatkozó ígéretet tett, annak érdekében, hogy a fogyasztókat újabb és/vagy értékesebb üdülési jog vásárlására készítse,

megsértve ezáltal a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény 3. §-ának (1) bekezdésében írt tilalmat, figyelemmel a 6. § (1) bekezdésének c) pontjában, mellékletének 7. pontjában, illetve 6. § (1) bekezdésének bg) pontjában foglaltakra.

A jogsértés megállapítása mellett az eljáró versenytanács a jelen határozat kézhezvételétől megtiltja a Markgold Ingatlanforgalmazási Kft. számára a jogsértő magatartás további folytatását.

Az eljáró versenytanács kötelezi továbbá a Markgold Ingatlanforgalmazási Kft.-t 40.000.000 Ft, azaz negyvenmillió forint összegű bírság megfizetésére, amelyet a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557-00000000 számú bírságbevételi számlája javára köteles megfizetni, a közlemény rovatban feltüntetve az eljárás alá vont nevét, a versenyfelügyeleti eljárás számát és a befizetés jogcímét (bírság).

Ha a kötelezett a bírságfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, késedelmi pótlékot köteles fizetni. A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. A bírság és a késedelmi pótlék meg nem fizetése esetén a Gazdasági Versenyhivatal megindítja a határozat végrehajtását.

A határozat felülvizsgálatát a kézhezvételtől számított 30 napon belül a Fővárosi Törvényszéknek címzett, de a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsánál benyújtható vagy

ajánlott küldeményként postára adott keresettel lehet kérni. A Fővárosi Törvényszék a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart, mely kérelmet az ügyfél a keresetlevelében terjesztheti elő.

I n d o k o l á s

I.

Az eljárás tárgya

1. A Gazdasági Versenyhivatal (a továbbiakban: GVH) annak vizsgálatára folytat eljárást a Markgold Ingatlanforgalmazási Kft.-vel (a továbbiakban: eljárás alá vont) szemben, hogy az eljárás alá vont 2009-ben és 2010-ben megsértette-e a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény (a továbbiakban: Fttv.) rendelkezéseit a fogyasztóknak

- a bemutató előadásokon
 - a fogyasztók részére kínált árkedvezményről (annak mértékéről) és
 - a kedvezményes árak csak adott napra való érvényességéről, valamint
- a már meglévő üdülési jogaik továbbértékesítési lehetőségeiről

adott tájékoztatásaival. (Vj/114/2010., Vj/114-094/2010., Vj/114-114/2010., Vj/114-119/2010.)

Az eljárás megindításának időpontja 2010. november 17. A versenyfelügyeleti eljárás kiterjed az eljárás alá vont által a fentiekkel összefüggésben 2009-ben és 2010-ben tanúsított kereskedelmi gyakorlatok vizsgálatára, azoknak az Fttv. 3. §-ának (2) bekezdése, 6. §-a (1) bekezdésének b) és h) pontjai, 7. és 8. §-ai, valamint az Fttv. mellékletének 7. pontja szerinti értékelésére.

II.

Az eljárás alá vont

2. Az 1991-ben alakult eljárás alá vont fő tevékenysége ingatlanügynöki tevékenység, ezen belül ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződések megkötése.
3. Az eljárás alá vont üdülési jogokkal rendelkező jogi személyek megbízása alapján felkutatja a lehetséges fogyasztókat, számukra bemutató előadásokat tart az üdülési jogról, elősegíti megbízói és a fogyasztók közötti szerződés létrejöttét. Az eljárás alá vont a megbízóktól e tevékenységéért jutalékban részesül. A 2009. és a 2010. évben részére kifizetett jutalék mértékére vonatkozó adatokat a Vj/114-037/2010. számú irat tartalmazza. Az eljárás alá vont által 2010. évben elért értékesítés nettó árbevétele 570.482.000 Ft volt, 2011. évi hasonló adata a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat nyilvántartása szerint 802.956.000 Ft. (Vj/114-120/2010.)
4. Az eljáró versenytanács (a továbbiakban: Versenytanács) a Vj-59/2001. számú eljárásban megállapította, hogy az eljárás alá vontnak a Petneházy Club Hotelre vonatkozó üdülési jog értékesítése során alkalmazott árkedvezményei, valamint a fogyasztók szerződéstől való elállási joggyakorlásának befolyásolása alkalmas a fogyasztók megtévesztésére.

5. A Vj-142/2001. számú eljárásban a Versenytanács megállapította, hogy a Club Dobogómajorra vonatkozó üdülési jog értékesítése során az eljárás alá vontnak az árkedvezmények nyújtása kapcsán folytatott gyakorlata, a fogyasztók szerződéstől való elállási joga gyakorlásának befolyásolása és az üdülőhasználati díj évenkénti módosításával kapcsolatos tájékoztatása alkalmas a fogyasztók megtévesztésére. A határozattal szembeni kereset elutasításra került.
6. A Vj-20/2007. számú eljárásban a Versenytanács megállapította, hogy az eljárás alá vont vállalkozás a fogyasztók megtévesztésére alkalmas tájékoztatást adott, amikor üdülési és szállásutalványaival kapcsolatban ingyenes nyaralást helyezett kilátásba, illetve amikor honlapján nem bizonyított piacelsőségi állítást szerepeltetett.

III.

Az üdülők időben megosztott használati joga

7. Az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 2. §-ának a) pontja értelmében az ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződés olyan szerződés, illetve egymással összefüggő több szerződés, amely, illetve amelyek alapján a fogyasztó a vállalkozástól ellenérték fejében közvetlenül vagy közvetve, legalább hároméves időtartamra jogot szerez egy vagy több ingatlan ismétlődő, meghatározott időtartamú üdülési vagy lakáscélú használatára.
8. Az időben osztott üdülőhasználati jog (time share) nem más, mint egy adott üdülőlétesítményre vonatkozó szálláslehetőség évekre előre történő megvásárlása. Az üdülési lehetőség általában egy meghatározott belföldi vagy külföldi létesítmény adott apartmanjának adott hetére szól. Magyarországon is már több éve ismert az ingatlanhasználat átruházásának az a módja, amely szerint az ingatlantulajdonos/bérlő csak használati/bérlési jogát idegeníti el, s az ingatlanhasználatra jogosultak használati/bérlési jogukat egymást időrendben felváltva gyakorolják.
9. Az üdülők időben megosztott használati jogával összefüggésben megkülönböztetendő
 - az elsődleges értékesítés, amikor közvetlenül a megbízó és a fogyasztó között jön létre szerződés az üdülési jog értékesítésére, illetve
 - a másodlagos értékesítés, amikor egy olyan üdülési jog (tovább)értékesítéséről van szó, amit egy fogyasztó már megvásárolt, majd elad (el szeretne adni).
10. A cserelehetőség az üdülőjog egyik legfontosabb kiegészítője. Az üdülőhasználat időben megosztott módja évek óta zajlik úgy, hogy nemzetközi csererendszerbeli klubtagság, továbbá különböző díjak és költségek megfizetése folytán az olyan használóknak, akik a nemzetközi szervezethez csatlakozott ingatlanban rendelkeznek használati joggal, lehetőségük van csere formában a szervezet keretei között külföldön vagy belföldön néhány nap eltöltésére anélkül, hogy eredeti használati jogukban alapvető változás történne. A csereszervezetek (pl. Interval, RCI) a fogyasztók közötti csereközvetítőként működnek. Segítségükkel cseredíj ellenében az üdülési jog elcserélhető egy másik helyre és/vagy időre szóló üdülési lehetőségre.

IV.

A vizsgált kereskedelmi gyakorlat

IV.1. Üdülési jog értékesítése

11. Az eljárás alá vont üdülőingatlan időben megosztott használatának jogára vonatkozó szerződéseket köt az alábbi üdülők esetében, a következő vállalkozások megbízásából:
 - Kreischberg Club Hotel (Ausztria, Murau), Hotel St. Lorenzen Investitionsgesellschaft mbH,
 - Waterman Holiday Club üdülő (Horvátország, Brač), Tourmark Internationale Ferien AG,
 - Holiday Club Füred üdülő (Balatonfüred), Holiday Club Füred Kft.,
 - Holiday Club Hévíz üdülő (Hévíz), HCH IMMO Kft.
12. Az eljárás alá vont az elsődleges értékesítési tevékenység keretében üdülőegységek használatba adásának jogával rendelkező jogi személyek megbízása alapján, e megbízója számára (az eljárás alá vonttal szerződéses jogviszonyban álló vállalkozások által megvalósított) telefonmarketinges behívás és ajánlások útján felkutatja a lehetséges ügyfeleket, akiknek bemutató előadásokon ismerteti a megbízó által kínált üdülési jogok előnyeit azzal a céllal, hogy elősegítse megbízója és az ügyfél közötti megállapodás létrejöttét. Az eljárás alá vont a szerződéseket a megbízó megbízásából és nevében eljárva köti meg a fogyasztókkal.
13. Az eljárás alá vont értékesítési tevékenységében megbízottként értékesítők működnek közre. (Vj/114-016/2010.) Az értékesítőkkal megkötött szerződés értelmében tevékenységüket az eljárás alá vonttal egyeztetett irányelvek és ügymeneti előírások alapján, az eljárás alá vont által meghatározott és rendelkezésre bocsátott szerződésnyomtatványok és árlisták felhasználásával végezhetik, melyek tartalmáért az eljárás alá vont felel. (Vj/114-002/2010.) A bemutató előadásokon tevékenykedő értékesítőket általában „külsős”, külföldi székhelyű oktatók készítik fel, s az általuk használt dokumentációt jellemzően külföldről szerzik be, ezzel foglalkozó cégektől. Írásos tematika nem áll rendelkezésére.
14. A fogyasztók telefonon kapnak meghívást arra, hogy egy ún. prezentáción vegyenek részt, s amennyiben a fogyasztó erre késznek mutatkozik, egyeztetésre kerül az időpont és a helyszín. Telefonon az ügyfél felvilágosítást kap arra nézve is, hogy a termékbemutatónak mi lesz a lényege, tehát hogy időben megosztott üdülési jog értékesítésére fog sor kerülni, s részvétele esetén milyen egyéb juttatásokban (ajándék) fog részesülni.
15. Az eljárás alá vont által hetente több alkalommal megtartott prezentációk helyszínén a fogyasztók családonként külön-külön asztalnál kerülnek elhelyezésre. Az asztalnál az eljárás alá vont egyik megbízottja is jelen van, s beszélgetést kezdeményez a fogyasztókkal. Ezt követően egy előadó ismerteti az időben megosztott üdülési jogot mint terméket, majd sor kerül egy vetítésre is, amely a termékkel kapcsolatos fontos információkat tartalmazza. Ezután az egyes asztaloknál az eljárás alá vont megbízottjai érdeklődnek a fogyasztók nyaralási szokásairól, a termékkel kapcsolatos véleményükről. Mód és lehetőség van arra, hogy a fogyasztók kérdéseket tegyenek fel a termékkel kapcsolatban, amelyre az ott jelen lévő megbízott megadja a választ.
16. Ha valamelyik fogyasztó szerződést kíván kötni, akkor az asztalnál helyet foglaló értékesítő értesíti a szerződést és ennek feltételeit jobban ismerő megbízottat, és közli vele a fogyasztó szándékát. Az értesített megbízott részletesen bemutatja a szerződési feltételeket, és ismerteti a termék fogyasztói árát (listaárát) az ügyfél által megjelölt

időszakra és apartman-méretre, továbbá esetleges alternatívákat ajánl fel az ügyfélnek (pl. másik időszakra, kisebb vagy nagyobb méretű apartman igénybevétele).

17. Ha a fogyasztó az érdeklődését továbbra is fenntartja, és esetlegesen kedvezményről érdeklődik a jelenlévő megbízottól, akkor a megbízottak ismertetik azt, hogy az adott napra az üdülési jog tulajdonosa milyen mértékű kedvezmény adására adott lehetőséget, milyen feltételek mellett. A szerződés megkötésére azt követően kerül sor, hogy a fogyasztó és a megbízottak egyetértenek az ellenérték mértékében.
18. Az eljárás alá vont tehát elsődlegesen a listaárral ismerteti meg a fogyasztót, és amennyiben az számára nem felel meg, akkor először különféle alternatívákat ajánl fel neki (más helyszín, eltérő apartman-méret, más időpont). Ha az ügyfél ragaszkodik az általa kiválasztott üdülőhöz, apartmanhoz és/vagy időponthoz, az értékesítést végző megbízott az aznap, az üdülő tulajdonosa által meghatározott kedvezményt vagy annak egy részét ajánlja fel az ügyfélnek, és amennyiben az ügyfél azt elfogadja, létrejöhet a felek között a szerződéses jogviszony. (Vj/114-069/2010.)
19. A versenyfelügyeleti eljárásban meghallgatott számos tanú vallomása (Vj/114-039/2010., Vj/114-040/2010., Vj/114-049/2010., Vj/114-050/2010., Vj/114-099/2010.), illetve a GVH előtt ismertté vált egyes panaszok (Vj/114-020/2010., Vj/114-111/2010.) szerint a megbízottak azt állították a fogyasztóknak, hogy az ajánlott árak csak ott, kizárólag aznap és/vagy azonnali szerződéskötés esetén érvényesek.
20. Az eljárás alá vont által 2009-ben és 2010-ben értékesített szerződések darabszámára, nettó értékére vonatkozó adatokat a Vj/114-002/2010. számú irat tartalmazza.
21. A fogyasztók 30-40%-a él az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet által biztosított elállási joggal (lásd az eljárás alá vont – Vj/114-038/2010. számú jegyzőkönyvvel is megerősített – Vj/114-016/2010. számú nyilatkozatát).

IV.2. Árkedvezmények

22. Az eljárás alá vont a Magyar Kereskedelmi és Engedélyezési Hivatal (a továbbiakban: MKEH) részére megküldött tájékoztatókban az alábbi árlistákat szerepeltette:

2009 Hotel/Szezon	Kategória			
	2 fős	4 fős	6 fős	8 fős
Waterman Holiday Club				
Piros (23-41. hét)	4.590.000 Ft	6.590.000 Ft	8.590.000 Ft	11.190.000 Ft
Sárga (8-22., 42-43., 51-52. hét)	2.990.000 Ft	3.490.000 Ft	4.390.000 Ft	5.190.000 Ft
Zöld (1-7., 44-48., 50. hét)	1.890.000 Ft	2.190.000 Ft	2.490.000 Ft	2.990.000 Ft
Club Hotel am Kreischberg RCI				
Piros (0-15., 22-38., 50-52. hét)	4.590.000 Ft	6.590.000 Ft	-	-
Fehér (20-21., 39-43. hét)	2.999.000 Ft	3.490.000 Ft	-	-
Kék (16-19., 44-45., 47-49. hét)	2.390.000 Ft	2.990.000 Ft	-	-
Club Hotel am Kreischberg Interval				
Piros (01-15., 22-38., 50-52. hét)	4.590.000 Ft	6.590.000 Ft	9.490.000 Ft	11.890.000 Ft
Sárga (16-21., 39-42. hét)	2.990.000 Ft	3.490.000 Ft	4.990.000 Ft	5.590.000 Ft
Zöld (43-45., 47-49. hét)	2.390.000 Ft	2.990.000 Ft	3.990.000 Ft	4.590.000 Ft
Holiday Club Hévíz				
Piros (17-43., 50-52. hét)	2.790.000 Ft	3.890.000 Ft	-	-
Fehér (6-16., 44-46. hét)	1.990.000 Ft	2.390.000 Ft	-	-
Kék (1-5., 47-49. hét)	1.490.000 Ft	1.990.000 Ft	-	-

Holiday Club Füred	2/4S*	2/4A	4/4	
Piros (19-39., 51-52. hét)	3.490.000 Ft	3.490.000 Ft	5.490.000 Ft	-
Sárga (1., 14-18., 40-43. hét)	2.090.000 Ft	2.090.000 Ft	3.190.000 Ft	-
Zöld (2-13., 44-50. hét)	1.490.000 Ft	1.490.000 Ft	2.290.000 Ft	-

* A Tájékoztató és Információs füzet szerinti rövidítések értelmezése:

- 2/4 S: stúdió, egy légtérben van a 4 ágy, egy térelválasztó fallal,
- 2/4 A: apartman, egy háló és egy amerikai konyhas nappali,
- 4/4: két háló és egy étkező.

2010	Kategória			
Hotel/Szezon	2 fős	4 fős	6 fős	8 fős
Waterman Holiday Club				
Piros (23-41. hét)	6.590.000 Ft	8.590.000 Ft	11.190.000 Ft	13.290.000 Ft
Sárga (8-22.,42-43.,51-52. hét)	3.490.000 Ft	4.390.000 Ft	5.190.000 Ft	6.190.000 Ft
Zöld (1-7.,44-48.,50. hét)	2.190.000 Ft	2.490.000 Ft	2.990.000 Ft	3.490.000 Ft
Club Hotel am Kreischberg RCI				
Piros (01-15., 22-38., 50-52. hét)	4.590.000 Ft	6.590.000 Ft	-	-
Fehér (20-21., 39-43. hét)	2.990.000 Ft	3.490.000 Ft	-	-
Kék (16-19., 44-49. hét)	2.390.000 Ft	2.990.000 Ft	-	-
Club Hotel am Kreischberg Interval				
Piros (01-15., 22-38., 50-52. hét)	6.590.000 Ft	8.590.000 Ft	11.190.000 Ft	13.290.000 Ft
Sárga (16-21., 39-42. hét)	3.490.000 Ft	4.390.000 Ft	5.190.000 Ft	6.190.000 Ft
Zöld (43-45., 47-49. hét)	2.190.000 Ft	2.490.000 Ft	2.990.000 Ft	3.490.000 Ft
Holiday Club Hévíz				
Piros (17-43., 50-52. hét)	6.590.000 Ft	8.590.000 Ft	-	-
Fehér (6-16., 44-46. hét)	3.490.000 Ft	4.390.000 Ft	-	-
Kék (1-5., 47-49. hét)	2.190.000 Ft	2.490.000 Ft	-	-
Holiday Club Füred				
Piros (19-39., 51-52. hét)	6.590.000 Ft	8.590.000 Ft	-	-
Sárga (1., 14-18., 40-43. hét)	3.490.000 Ft	4.390.000 Ft	-	-
Zöld (2-13., 44-50. hét)	2.190.000 Ft	2.490.000 Ft	-	-

23. Ha a fogyasztó által megkötött szerződés két évente teszi lehetővé a használatot, akkor a fenti árak 65%-a a listaár.
24. Az eljárás alá vont által a GVH felhívására – mintaként – csatolt fogyasztói tájékoztató füzetek, prospektusok a Waterman Holiday Club esetében a 2010. évi listaárakat, a Club Hotel am Kreischberg esetében a 2010. évi, Interval-tagság esetén érvényes listaárakat, a Holiday Club Hévíz esetében a 2009. évi listaárakat tartalmazták. A Holiday Club Füred csatolt fogyasztói tájékoztatójában szereplő árak nem egyeztek meg sem a 2009. évi, sem a 2010. évi, a MEKH részére benyújtott listaárakkal. Az ártáblázatok alatt minden esetben szerepelt a következő szöveg: „Az értékesítő a fenti árakra vonatkozóan kedvezmények adására jogosult. Az árváltoztatás joga fenntartva.” A füredi és brač-i üdülők tájékoztatójában „[a] minden második évi használat esetén a fenti árak 65%-a érvényes” kitétel is feltüntetésre került. (Vj/114-109/2010.)
25. A szerződéskötés során a listaárakból tehát az eljárás alá vont által is elismerten – a befektetők által nyújtott speciális ajánlatoknak megfelelően – kedvezmény adható. A kedvezmények mértékének meghatározása informális módon történik, a kedvezmények mértéke, feltételei nem publikusak. (Vj/114-038/2010.)
26. A Versenytanács előírt ismert, hogy egyes szerződések milyen áron kerültek megkötésre 2009-ben és 2010-ben:

Az év érintett hete, a szerződés megkötésének időpontja és időtartama, létszám, az apartman elhelyezkedése, csererendszer	Listaár (MKEH-nak benyújtott) (Ft)	Tényleges ár ¹ (Ft)	Kedvezmény (eltérés a listaár és a tényleges ár között)	
			Ft	Százalék
Holiday Club Fűred²				
2. hét minden évben, 2010.10.12., 30 évre, 4 fő, tetőtér, Interval (Vj/114-002/2010.)	2.490.000	320.000	- 2.170.000	-87%
4. hét minden második évben, 2009.07.11., 30 évre, 4 fő, tetőtér, Interval (Vj/114-057/2010.)	(1.490.000 x 0,65) 968.500	1.050.000	+ 81.500	8%
	(2.290.000 x 0,65) 1.488.500		- 438.500	-29%
4. hét minden második évben, 2010.04.24., 4 fő, Interval (Vj/114-002/2010.)	(2.490.000 x 0,65) 1.618.500	590.000	- 1.028.500	-63%
5. hét minden második évben, 2009.05.16., 23 évre, négyszemélyes apartman, tetőtér, Interval (Vj/114-057/2010.)	(1.490.000 x 0,65) 968.500	1.150.000	+ 181.500	19%
	(2.290.000 x 0,65) 1.488.500		- 338.500	-23%
8. hét minden évben, 2010.11.04., 20 évre, 4 fő, II. emelet (Vj/114-002/2010.)	(2.490.000 x 0,65) 1.618.500	475.000	- 1.143.500	-71%
10. hét minden második évben, 2010.03.09., 30 évre, négyszemélyes apartman, I. emelet, Interval (Vj/114-057/2010.)	(2.490.000 x 0,65) 1.618.500	2.190.000	+ 571.500	35%
	(1.490.000 x 0,65) 968.500		- 58.500	-6%
12. hét minden második évben, 2009.10.24., 30 évre, 4 fő, I. emelet (Vj/114-045/2010., Vj/114-020/2010.)	(2.290.000 x 0,65) 1.488.500	910.000	- 578.500	- 39%
	(2.090.000 x 0,65) 1.358.500		- 68.500	-5%
15. hét minden második évben, 2009.09.26., 30 évre, négyszemélyes apartman, I. emelet, Interval (Vj/114-057/2010.)	(3.190.000 x 65) 2.073.500	1.290.000	- 783.500	- 38%
	(8.590.000 x 0,65) 5.583.500		- 3.913.500	-70%
39. hét minden második évben, 2010.02.24., 30 évre, 4 fő, I. emelet, Interval (Vj/114-002/2010.)	(2.090.000 x 0,65) 1.358.500	1.410.000	+ 51.500	4%
42. hét minden második évben, 2009.08. 22., 30 évre, 4 fő, Interval (Vj/114-049/2010.)	(3.190.000 x 0,65) 2.073.500		- 663.500	-32%
	43. hét minden második évben, 2010.06.11., határozatlan időre, 4 fő, tetőtér, Interval (Vj/114-002/2010.)	(4.390.000 x 0,65) 2.853.500	750.000	- 2.103.500
45. hét minden második évben, 2009.04.09., 30 évre, 4 fő, I. emelet, Interval (Vj/114-020/2010.)	(1.490.000 x 0,65) 968.500	1.390.000	+ 425.500	44%
	(2.290.000 x 0,65) 1.488.500		- 98.500	-7%
48. hét minden második évben, 2010.01.19., 30 évre, 4 fő, tetőtér, Interval (Vj/114-002/2010.)	(2.490.000 x 0,65) 1.618.500	940.000	678.500	-42%
50. hét minden második évben, 2009.06.06., 30 évre, négyszemélyes apartman, tetőtér, Interval (Vj/114-057/2010.)	(1.490.000 x 0,65) 968.500	1.210.000	+ 241.500	25%
	(2.290.000 x 0,65) 1.488.500		- 278.500	-19%

¹ A szerződésben tételesen meghatározott ár; másik üdülési jog beszámítása esetén a beszámított érték levonása előtti ár.

² Mivel a fűredi üdülőhasználatra vonatkozó, 2009-ben megkötött szerződések esetében a négyszemélyes apartmanok besorolása a rendelkezésre álló dokumentumok alapján nem egyértelmű, a kedvezmények összege és mértéke mindkét lehetséges listaár alapján kiszámításra került.

Holiday Club Hévíz				
4. hét minden évben, 2010.02.24., 23 évre, 2 fő, RCI (Vj/114-002/2010.)	2.190.000	1.420.000	- 770.000	-35%
5. hét minden évben, 2010.10.02., 24 évre, 4 fő, RCI (Vj/114-002/2010.)	2.490.000	490.000	- 2.000.000	-80%
25. hét minden évben, 2009.04.26., 24 évre, 2 fő, RCI (Vj/114-040/2010.)	2.790.000	1.900.000	- 890.000	-32%
40-41. hét minden évben, 2009.03.15., 24 évre, 2,2 fő, RCI (Vj/114-020/2010.)	(2 x 2.790.000) 5.580.000	3.060.000	2.520.000	-45%
51. hét minden évben, 2009.01.11., 24 évre, 2 fő, RCI (Vj/114-050/2010.)	2.790.000	1.490.000	- 1.300.000	-46%
Club Hotel am Kreischberg				
3. hét, 2010.10.02., 30 évre, 4 fő, RCI (Vj/114-002/2010.)	6.590.000	3.780.000	- 2.810.000	-43%
4. hét minden második évben, 2009.04.18., 30 évre, 2 fő, Interval (Vj/114-057/2010.)	(4.590.000 x 0,65) 2.983.500	3.490.000	+ 506.500	17%
18. hét minden második évben, 2010.04.17., 30 év, 2 fő, Interval (Vj/114-002/2010.)	(3.490.000 x 0,65) 2.268.500	990.000	- 1.278.500	-56%
19. hét minden második évben, 2010.01.22., 30 évre, 2 fő, Interval (Vj/114-002/2010.)	(3.490.000 x 0,65) 2.268.500	990.000	- 1.278.500	-56%
19. hét minden második évben, 2010.07.12., 30 évre, 3 fő, Interval (Vj/114-002/2010.)	(3.490.000 x 0,65) 2.268.500	1.050.000	- 1.218.500	-54%
28. hét minden második évben, 2010.06.26., 30 évre, 2 fő Interval (Vj/114-002/2010.)	(6.590.000 x 0,65) 4.283.500	1.400.000	- 2.883.500	-67%
30-31. hét minden második évben, 2010.07.23., 30 év, 4 fő, RCI (Vj/114-057/2010.)	(2x6.590.000x0,65) 8.567.000	5.180.000	- 3.387.000	-40%
35. hét minden második évben, 2010.04.25., 30 év, 2 fő, Interval (Vj/114-002/2010.)	(6.590.000 x 0,65) 4.283.500	2.260.000	- 2.023.500	-47%
37. hét minden második évben, 2010.10.08.,30 évre, 2 fő, Interval (Vj/114-002/2010.)	(6.590.000 x 0,65) 4.283.500	1.030.000	- 3.253.500	-76%
39. hét minden második évben, 2009. 12. 03., 30 év, 2 fő, RCI (Vj/114-002/2010.)	(2.999.000 x 0,65) 1.949.350	790.000	- 1.159.350	-59%
40. hét minden második évben, 2010.03.04., 30 évre, 4 fő, Interval (Vj/114-002/2010.)	(4.390.000 x 0,65) 2.853.500	1.200.000	- 1.653.500	-58%
42. hét, minden évben, 2010.10.02., 30 évre, 2 fő, Interval (Vj/114-002/2010.)	3.490.000	1.590.000	- 1.900.000	-54%
43. hét, 2010.03.22.,, 30 évre, 2 fő, Interval (Vj/114-002/2010.)	2.190.000	1.540.000	- 650.000	-30%
44. hét minden második évben, 2009.12.21., 30 évre, 2 fő, Interval (Vj/114-002/2010.)	(2.190.000 x 0,65) 1.423.500	910.000	- 513.500	-36%
48. hét minden második évben, 2010.03.09., 30 évre, 2 fő, Interval (Vj/114-002/2010.)	(2.190.000 x 0,65) 1.423.500	920.000	- 503.500	-35%
48. hét minden második héten, 2009.01.17., 30 évre, 2 fő, Interval (Vj/114-057/2010.)	(2.390.000 x 0,65) 1.553.500	1.550.000	- 3.500	0%
48. hét minden második évben, 2010.03.13., 30 évre, 2 fő, Interval (Vj/114-057/2010.)	(2.190.000 x 0,65) 1.423.500	1.290.000	- 133.500	-10%
49. hét minden második évben, 2009.03.02., 30 évre, 4 fő, Interval (Vj/114-057/2010.)	(2.999.000 x 0,65) 1.949.350	960.000	- 989.350	-51%
50. hét minden második évben, 2010.03.17., 30 év, 4 fő, RCI (Vj/114-002/2010.)	(2.999.000 x 0,65) 1.949.350	2.480.000	+ 530.650	27%
Waterman Holiday Club (Brač)				
22. hét minden második évben, 2010.08.13., 30 évre, 4 fő, Interval (Vj/114-057/2010.)	(4.390.000 x 0,65) 2.853.500	2.120.000	- 733.500	-26%
23. hét minden második évben, 2010.05.22., 30 évre, 2 fő, Interval (Vj/114-072/2010.)	(8.590.000 x 0,65) 5.583.500	2.290.000	- 3.293.500	-59%

27. hét minden második évben, 2010.06.13., 30 évre, 4 fő, Intervál (Vj/114-057/2010.)	(8.590.000 x 0,65) 5.583.500	4.590.000	- 993.500	-18%
27. hét minden második évben, 2010.08.08., 30 évre, 4 fő, Intervál (Vj/114-057/2010.)	(8.590.000 x 0,65) 5.583.500	4.090.000	- 1.493.500	-27%
28. hét minden második évben, 2010.07.18., 20 évre, 4 fő, Intervál (Vj/114-057/2010.)	(8.590.000 x 0,65) 5.583.500	4.590.000	- 993.500	-18%
30. hét minden második évben, 2010.08.15., 30 évre, 4 fő, Intervál (Vj/114-057/2010.)	(8.590.000 x 0,65) 5.583.500	4.530.000	- 1.053.500	-19%
32. hét minden második évben, 2010.04.23., 30 évre, 4 fő, Intervál (Vj/114-002/2010.)	(8.590.000 x 0,65) 5.583.500	4.280.000	- 1.303.500	-23%
35. hét minden második évben, 2010.01.25., 30 évre, 2 fő, Intervál (Vj/114-002/2010.)	(6.590.000 x 0,65) 4.283.500	2.290.000	- 1.993.500	-47%
35. hét minden második évben, 2009.09.18., 30 évre, 4 fő (Vj/114-039/2010.)	(8.590.000 x 0,65) 5.583.500	3.260.000	- 2.323.500	-42%
38. hét minden második évben, 2010.08.05., 30 évre, 2 fő, Intervál (Vj/114-002/2010.)	(6.590.000 x 0,65) 4.283.500	1.840.000	- 2.443.500	-57%

27. Az eljárás alá vont előadása szerint a kedvezmény meghatározásában a Holiday Club Füred és Holiday Club Hévíz szállodáknál előzetes konzultáció alapján az ügyvezetők határozzák meg a kedvezményeket, azok mértékét. A Waterman Holiday Club és a Hotel St. Lorenzen esetében a Tourmark Ferien AG-vel áll az eljárás alá vont szerződésben, az utóbbi vállalkozás ügyvezetője tárgyal a befektetőkkel a kedvezmények mértékéről, és informálja a későbbiekben az eljárás alá vontat.
28. Az eljárás alá vont előadása szerint a közte és a HCH Immo Kft., illetve a Holiday Club Füred Kft. között a kedvezmény mértékéről az egyeztetés az adott értékesítési napra kötetlen formában zajlik, amely történhet telefonon vagy személyes úton is. Az üdülőt képviselő személy telefonon lehetőséget biztosít az eljárás alá vontnak, hogy kedvezményt adjon. A kedvezmény meghatározása és annak mértéke az üdülőt képviselő személynek a jogosultsága, abba semmilyen beleszólással nem rendelkezik az eljárás alá vont.
29. Az eljárás során megkeresett HCH Immo Kft. ismertette, a hévízi üdülési jogok jelentős része értékesítésre került, így már csak kis mértékben van szabad üdülési hete a társaságnak, amelynek értékesítési árát egyedileg a társaság határozza meg az érdeklődésnek, a keresletnek megfelelően, továbbá azon körülmények alapján, hogy az üdülési jog milyen időszakra esik. Ennek megfelelően a kedvezményekre vonatkozóan dokumentációt nem vezet, nem készít. Az üdülési jogok értékesítésével kapcsolatos valamennyi kedvezményt a HCH Immo Kft., s nem az eljárás alá vont határozza meg.
30. A GVH felhívására a Holiday Club Füred Kft. ismertette, üzleti célja a jogszabályoknak megfelelő módon az, hogy a tulajdonában lévő apartmanok tekintetében az üdülési jogok gazdaságilag racionális áron, az ügyfelek érdekeit is szem előtt tartva, a piaci viszonyoknak megfelelően, hatékonyan kerüljenek értékesítésre. A hatékony és a piaci viszonyokhoz igazodó értékesítés megkívánja azt, hogy a társaság a piac és a gazdasági körülmények változására rugalmasan és gyorsan reagáljon (pl. az érdeklődés lanygulása esetén az árait csökkentse, míg a vásárlói nyomásra tekintettel az árakat szinten tartsa vagy növelje). Ennek megfelelően a Holiday Club Füred Kft. előre nem határozza meg és nem dokumentálja azt, hogy a vele szerződéses jogviszonyban álló értékesítők milyen áron, milyen kedvezmények mellett értékesíthetik az üdülési jogokat. Ezen eljárás nemcsak bürokratikus, hanem merev is lenne, s nem szolgálna megfelelően sem a vállalkozás, sem az ügyfelek érdekeit. Ebből következően a Holiday Club Füred Kft. nem vezet nyilvántartást az üdülési jogok értékesítése során alkalmazott kedvezmények rendszeréről. Mint az üdülő tulajdonosának van joga és lehetősége azt meghatározni, hogy milyen áron, milyen kedvezmények mellett értékesítse az eljárás alá vont az üdülési

jogokat. Ha a kedvezmények, illetve az értékesítés feltételeit az eljárás alá vont határozta meg, azzal tulajdonosi jogokat gyakorolna, amely elképzelhetetlen és lehetetlen. Ebből következőleg az üdülési jogok értékesítésével kapcsolatban a Holiday Club Füred Kft. határozza meg az alkalmazott kedvezményeket a piaci viszonyokra tekintettel.

IV.3. A már meglévő üdülési jog továbbértékesítése

31. Ha egy, üdülési joggal már rendelkező fogyasztó el kívánja adni használati jogát, akkor az eljárás alá vont három (hat) hónapos időtartamra megbízási szerződést köt a fogyasztóval, amelyben a fogyasztó megbízza az eljárás alá vontat, hogy az üdülőhasználati jogra vevőt közvetítsen. Sikeres közvetítés esetén az eljárás alá vont jutalékban részesül. A szerződés értelmében a fogyasztó mint megbízó tudomásul veszi, hogy a közvetítés eredményessége nem szavatolható. (Vj/114-016/2010., Vj/114-037/2010.)
32. Az eljárás alá vont az általa működtetett www.timesharebroker.hu honlapon hirdeti meg azon ügyfelek hetét, akik azt el kívánják adni, illetve azon kívül kedvező ajánlatok esetében az értékesítők is ajánlhatják az ügyfelek részére, hogy vásároljanak másodkézből származó üdülési jogot. Az eljárás alá vont a honlapot hetente „üdülési jog másodkézből” közléssel reklámozta az Expressz című hirdetési újságban 2009. április 6-tól az év végig, illetve 2010. február 1-jétől folyamatosan. (Vj/114-002/2010., Vj/114-038/2010.)
33. Az eljárás alá vont arra vonatkozó adatokat nem tudott ismertetni, hogy 2009-2010-ben hány fogyasztó számára végzett sikeres közvetítői tevékenységet, csatolt ugyanakkor öt sikeres értékesítést igazoló dokumentumot (melyekből azonban közvetítői tevékenysége nem derül ki egyértelműen). (Vj/114-052/2010.)
34. A versenyfelügyeleti eljárás során meghallgatott tanúk egy részének előadása (Vj/114-039/2010., Vj/114-042/2010., Vj/114-045/2010., Vj/114-049/2010., Vj/114-050/2010., Vj/114-097/2010., Vj/114-101/2010.), illetve az eljárás során a GVH tudomására jutott egyes további fogyasztói jelzések (Vj/114-020/2010., Vj/114-096/2010.) szerint a használati joggal már rendelkező fogyasztókkal folytatott megbeszélések során szóbeli ígérek hangoztak el arra vonatkozóan, hogy ha a fogyasztó egy újabb üdülési jogot vásárol, vagy a meglévő üdülési joggal érintett hetet egy „kedvezőbbre” cseréli, „felminősíti”, akkor eladják a fogyasztó által értékesíteni kívánt hetet. Sok esetben a fogyasztók kifejezetten a továbbértékesítésre vonatkozó előzetes ígéret miatt vettek részt a bemutató prezentáción, mivel újabb üdülési jog vásárlása nem állt szándékukban. (Megjegyzi a Versenytanács, hogy az eljárásban kizárólag azokat a tanúvallomásokat vette figyelembe, amelyek a vizsgálattal érintett időszakban, azaz 2009-ben és 2010-ben tanúsított kereskedelmi gyakorlatra vonatkoztak.)
35. Az előző pontban említett fogyasztók ugyanakkor azzal szembesültek, hogy a „felminősített”, értékesebbre cserélt üdülési joguk értékesítése nem járt sikerrel. Jelentős részük ezért személyesen vagy írásban jelezte is e problémáját az eljárás alá vont felé (személyesen elsődlegesen a velük kapcsolatban álló üzletkötőknek, később, illetve írásban a „feletteseiknek”; ld. Vj/114-020/2010., Vj/114-039/2010., Vj/114-040/2010., Vj/114-045/2010., Vj/114-049/2010., Vj/114-050/2010., Vj/114-096/2010., Vj/114-101/2010., Vj/114-107/2010., Vj/114-111/2010.).
36. Az eljárás alá vont előadása szerint a „felminősítésnek” – amely egy szerződésmódosítás – nincs különösebb eljárási rendje, nincsenek kötött szabályai. Bármely ügyfél jogosult meglévő üdülési hetét – az általa korábban megfizetett vételár és az aktuális árlista szerinti különbözet megfizetése mellett – egy nagyobb apartmanra vagy magasabb szezonban lévő üdülési hétre „felminősíteni.” A korábbi hét ekkor visszakerül az üdülő tulajdonosához. (Vj/114-109/2010.)

V.

Az eljárás alá vont előadása

37. Az eljárás alá vont az árkedvezmény vonatkozásában előadta, hogy megbízottként jár el, így a tulajdonosok által megállapított áron értékesíti a jogokat. A kedvezményeket a tulajdonos adja, az ő személyes joga, hogy mikor, milyen kedvezményről dönt. A kedvezményes értékesítési árakat megbízói ad hoc jelleggel, nem formális úton közlik az eljárás alá vonttal, így külön levelezés, árlista nem áll rendelkezésre. A Waterman Holiday Club, a Club Hotel am Kreischberg és a Holiday Club Füred vonatkozásában öt-öt olyan üdülőhasználati szerződést nyújtott be, amelyeket állítása szerint listaáron kötött meg.
38. A másodlagos értékesítés kapcsán előadta, hogy tudomása szerint az esetek többségében a fogyasztók kifejezetten a már meglévő üdülési jogok értékesítésére adtak megbízást, és új üdülési jogot nem vásároltak egyidejűleg. Hozzátette, a másodlagos értékesítés sikere az eljárás alá vontnak is érdeke, hiszen az értékesítés után jutalék illeti meg, ugyanakkor az eredményesség az értékesítési ártól is függ, ezt pedig az ügyfél határozza meg. Hozzátette, az eljárás alá vont nem „generálja” a másodlagos piacot, csak segíteni kíván ügyfeleinek. Nem célja tehát, hogy bedőlt jogokat felvásároljon, és abból nyereszkedjen, így nem is keresi meg az ügyfeleket azzal, hogy esetlegesen nem kívánt üdülési jogait eladja, és nem ígéri azt sem, hogy magasabb összegért beszámítja azokat, mint az aktuális piaci értékük. (Vj/114-038/2010.)
39. A Versenytanács előzetes álláspontjára adott észrevételeiben (Vj/114-131/2010.), illetve a tárgyaláson tett nyilatkozatában (Vj/114-132/2010.) az eljárás alá vont kifejtette, azon magatartások és jogalapok tekintetében, amelyre az eljárás az ügyindítást követően került kiterjesztésre, álláspontja szerint kizárólag a kiterjesztő végzések meghozatalát követően beszerzett bizonyítékok vehetők figyelembe, mivel adott magatartás és/vagy jogalap vizsgálatára a kiterjesztő végzés meghozatalát megelőzően a GVH nem rendelkezett hatáskörrel. Kifogásolta a bizonyítás egyoldalúságát, utalva arra, hogy az eljárásban főként szelektíven megválogatott tanúk (panaszosok) lettek meghallgatva, az eljárás alá vont értékesítői pedig az eljárás alá vont kifejezett indítványa ellenére sem. Kifogásolta továbbá a valóságtartalmukat illetően nem ellenőrizhető és/vagy konkrét vállalkozást meg nem jelölő újságcikkek bizonyítékként történő figyelembevételét.
40. Az árkedvezmények mértékéről adott tájékoztatásokat illetően – a fenti 39. pontban ismertetett előadásán túlmenően – hivatkozott arra, hogy a Versenytanács által készített, a tényleges ár és a listaár összevetését tartalmazó táblázatban szereplő adatokból nem állapítható meg, hogy történt-e beszámítás az adott szerződések vonatkozásában (ami az eljárás alá vont értékesítési gyakorlatának jogszerű eleme), ez esetben ugyanis a listaártól való eltérés nem árkedvezmény nyújtásából fakadt. Utalt továbbá arra, hogy a Versenytanács nem vette figyelembe azt a körülményt, hogy az árkedvezményeket nem az eljárás alá vont határozza meg, kizárólag az üdültulajdonosok által kialakított, az aktuális piaci viszonyokhoz igazodó kedvezményeket közvetíti a fogyasztók felé. A tanúvallomások kapcsán az eljárás alá vont kifogásolta, hogy a Versenytanács olyan vallomásokat is megjelölt a bizonyítékok között, amelyekben a tanúk nem tettek említést árkedvezményről, azon vallomásokat viszont, amelyek azt igazolják, hogy kedvezmény említésére az eljárás alá vont részéről nem került sor, a Versenytanács figyelmen kívül hagyta.
41. Az árkedvezmények korlátozott elérhetősége kapcsán az eljárás alá vont előadta, a Versenytanács megalapozatlanul kapcsolja össze az árkedvezményt és az azonnali döntéshozatalra való készletet, tekintettel arra, hogy erre vonatkozó kifejezett nyilatkozatot egyetlen tanú sem tett. Emellett, az azonnali döntéshozatal kényszere egyébként sem értelmezhető az üdülési jogok kapcsán, figyelemmel a jogszabály alapján

biztosított, indokolási kötelezettség nélküli elállási jogra, amelynek leteltéig (15 nap) a fogyasztónak lehetősége van átgondolni szerződéskötési szándékát. E körben álláspontja szerint nem releváns egyes fogyasztók azon hivatkozása, hogy az újonnan vásárolt üdülési joguk tekintetében elállási jogukkal azért nem éltek, mert a korábbi üdülési jog értékesítésére megbízási szerződést kötöttek az eljárás alá vonttal, mivel a két szerződés két különálló jogügylet volt, s kifogásolható az is, hogy a fogyasztók ezen, korábbi szándékaikra vonatkozó vallomásának valóságtartalma nem ellenőrizhető és nem bizonyítható. Végezetül utalta arra, hogy a helyszínen történő szerződéskötés indoka nem feltétlenül a kedvezmények korlátozott elérhetősége, hanem egyszerű földrajzi adottság, ami abból fakad, hogy az eljárás alá vont az ország egész területén, sőt külföldön is tart prezentációkat, megjegyezve ugyanakkor, bármely fogyasztónak lehetősége van arra, hogy a szerződést utóbb az eljárás alá vont székhelyén kösse meg.

42. A továbbértékesítésre vonatkozó ígéret kapcsán az eljárás alá vont álláspontja szerint kiemelendő, hogy számos fogyasztót nem ez, hanem saját személyes igényei motiváltak az újabb üdülési jog megvásárlására vagy a cserére, így megalapozatlan a Versenytanács azon megállapítása, miszerint az újabb és/vagy értékesebb üdülési jog megvásárlására kizárólag a korábbi jog értékesítése készítethette a fogyasztókat. E körben hangsúlyozta, hogy a korábbi üdülési jog cseréje, illetve a korábbi jog értékesítésére adott megbízási és egy újabb üdülési jog vásárlása egymástól eltérő ügyletek. Míg az első esetben a fogyasztó egyetlen üdülési joggal rendelkezik, akkor is, ha az új (a csere révén megszerzett) jogra vonatkozóan adott értékesítési megbízási eredménytelennek bizonyul, addig a második esetben két jogügyletről van szó (értékesítési megbízási, illetve új jog vásárlása), amelyek egymástól teljes mértékben függetlenek, egyik szerződés sem tartalmaz utalást a másikra. Álláspontja szerint a fogyasztók minden alátámasztás nélkül hivatkoztak arra, hogy nem állt szándékukban új üdülési jog vásárlása, csak a korábbi joguk értékesítése, tekintettel arra, hogy ezzel a nyilatkozatukkal szemben áll az általuk megkötött és aláírt, új jog vásárlására irányuló szerződés. Előadta, hogy ilyen körülmények között a fogyasztók saját korábbi szándékaik tekintetében tett nyilatkozata az eljárás alá vont általános gyakorlatának értékelésekor – egyéb bizonyítékok hiányában – nem vehető figyelembe. Hivatkozott továbbá arra, hogy a megbízási szerződés egyértelműen rögzítette a megbízási feltételeit, azaz annak időtartamát és a garanciavállalás hiányát, így a fogyasztók nyilatkozata, akik nem mellesleg egyébként is vitában állnak az eljárás alá vonttal – e tekintetben is ellentétes az általuk aláírt okiratban foglaltakkal. Az eljárás alá vont kifogásolta, hogy a gyakorlatával, eljárásával elégedett fogyasztók vallomását a Versenytanács az értékelés során nem vette figyelembe előzetes álláspontjában, arra tekintettel, hogy ezen fogyasztóknak nem volt értékesítési szándéka. E megközelítés álláspontja szerint azért helytelen, mert az eljárás alá vont gyakorlata egységes, így megítélése nem függhet attól, milyen motivációk által vezérelt fogyasztók felé irányul. Ugyancsak megalapozatlannak tartja a Versenytanács tényleges másodlagos piac hiányára vonatkozó megjegyzését, és az erre alapozott megállapításokat, tekintettel arra, hogy az eljárásban számos olyan szerződés becsatolásra került, amelyek az üdülési jogok továbbértékesítésére vonatkoztak.

43. A Versenytanács előzetes álláspontjában a továbbértékesítési ígérettel összefüggésben azt is kifogásolta, hogy az eljárás alá vont figyelmen kívül hagyta az ezzel kapcsolatban megfogalmazódott fogyasztói panaszokat, amelyek az ügyfelek jelzései illetve sajtóközlések alapján ismertté válhattak számára. Az eljárás alá vont álláspontja szerint azonban erre a magatartásra sem az ügyindító végzés, sem pedig a vizsgálatot kiterjesztő végzések alapján nem terjedt ki a GVH hatásköre. Az eljárás alá vont hivatkozott továbbá arra, hogy egyes tanúvallomások nem a vizsgált időszakra vonatkoznak, az újságcikkek kapcsán pedig ismételten utalt arra, hogy azok valóságtartalma nem igazolt, így bizonyítékként nem használhatók fel. Emellett az együttműködési készsége körében példaként hozta fel, hogy számos panaszossal egyeztetett, illetve egyezsége jutott.

44. A fentiekén túlmenően az eljárás alá vont előadta, számos olyan tanú volt, aki saját maga által elismerten nem olvasta el az általa aláírt szerződést, megállapodást, illetve nem tájékozódott megfelelően azokkal kapcsolatban. Ezen fogyasztókról álláspontja szerint nem állapítható meg, hogy az adott helyzetben általában elvárható körültekintéssel és figyelmességgel jártak volna el, ugyanakkor a Versenytanács az ezen mércének megfelelő – és az eljárás alá vont gyakorlatával szemben kifogást meg nem fogalmazó – tanúk vallomását figyelmen kívül hagyta. Utalt arra is, hogy a vitás szerződések aránya elenyésző az eljárás alá vont által évente megkötött több ezres számhoz viszonyítva.
45. A tárgyaláson tett nyilatkozata értelmében az eljárás alá vont 2011-től etikai kódexet alkalmaz, amelyet minden értékesítőnek alá kell írnia, és be kell tartania, s amellyel kapcsolatban oktatásokat is tart értékesítői számára. Az etikai kódex jelen eljárás szempontjából releváns rendelkezései értelmében
- az ügyfélnek az üdülési termékről teljes és érthető tájékoztatást kell adni, minden félrevezetés nélkül,
 - az ügyfél jogosult minden bemutatott és megígért lehetőség és kötelezettség írásos formában történő átvételére,
 - az ügyfélnek lehetőséget kell biztosítani a szerződések elolvasására,
 - a munkatárs köteles az ügyfeleknek a törvény által biztosított visszalépés lehetőségéről tájékoztatást adni.

Az etikai kódex aláírására az eljárás alá vont által becsatolt iratok (Vj/114-134/2010.) tanúsága szerint zömében 2011. október 5-én került sor. Az eljárás alá vont az oktatások tematikáját nem tudta benyújtani, mivel azokat minden esetben megbízott cégek tartották, azonban úgy nyilatkozott, hogy folyamatosan képi munkatársait (ennek igazolására csatolta a 2009 félévétől 2012 félévéig tartott oktatások listáját, valamint a kapcsolódó szállodai és oktatási szolgáltatásokról kiállított számlákat), s a tréningek minden esetben kiterjedtek a fogyasztókkal kapcsolatos értékesítési eljárások, kommunikáció tárgykörére, míg 2010. október 13-14-én és 2011. június 15-16-án kifejezetten az etikai kódexben foglaltakat tartalmazó képzésre került sor (Vj/114-135/2010.).

46. A bírság körében figyelembe venni tervezett súlyosító körülmények kapcsán az eljárás alá vont kiemelte, hogy az ellene folytatott korábbi versenyfelügyeleti eljárások lezárása óta az esetek többségében már több mint öt év eltelt, míg a Vj-20/2007. sz. ügy részben megszüntetésre került.
47. A fentiekén túlmenően a tárgyaláson tett nyilatkozata értelmében az eljárás alá vont vállalta, hogy amennyiben a Versenytanács az eljárás megszüntetésére nem lát lehetőséget, biztosítja, hogy az értékesítés során nem kerül sor a korlátozott elérhetőség és/vagy garantált értékesítés állítására, illetve etikai kódexét kiegészíti oly módon, hogy a telefonos elérhetőség biztosítására vonatkozó kötelezettség mellett e-mailes elérhetőséget is biztosít, 24 órán belüli válaszadási kötelezettséggel (Vj/114-132/2010.).

VI.

Jogi háttér

48. Az 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.

49. Az Fttv. 2. §-ának a) pontja szerint fogyasztó az önálló foglalkozásán és gazdasági tevékenységén kívül eső célok érdekében eljáró természetes személy. Ugyanezen cikk d) pontja értelmében a kereskedelmi gyakorlat a vállalkozásnak, illetve a vállalkozás érdekében vagy javára eljáró személynek az áru fogyasztók részére történő értékesítésével, szolgáltatásával vagy eladásösztönzésével közvetlen kapcsolatban álló magatartása, tevékenysége, mulasztása, reklámja, marketingtevékenysége vagy egyéb kereskedelmi kommunikációja.
50. Az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdése alapján tilos a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat.
51. Az Fttv. 3. §-ának (3) bekezdése rögzíti, hogy a (2) bekezdés értelmében tisztességtelen különösen az a kereskedelmi gyakorlat, amely megtévesztő (6. § és 7. §) vagy agresszív (8. §).
52. Az Fttv. 3. §-ának (4) bekezdése és az Fttv. mellékletének 7. pontja szerint tisztességtelennek minősül a fogyasztó azonnali döntéshozatalra készítése céljából annak valótlan állítása, hogy az áru csak nagyon korlátozott ideig áll rendelkezésre, vagy bizonyos feltételek mellett csak nagyon korlátozott ideig áll rendelkezésre, és ezáltal a fogyasztó megfosztása a tájékozott döntéshez szükséges időtől és alkalomtól.
53. Az Fttv. 4. §-ának (1) bekezdése értelmében 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. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése 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.
54. Az Fttv. 6. §-ának (1) bekezdése szerint 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 megtéveszse 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, így különösen b) az adott célra való alkalmassága, a használatától várható eredmények, előnyei;
 - c) az áru ára, illetve díja, az ár, illetve díj megállapításának módja, különleges árkedvezmény vagy árelőny megléte.
55. Az Fttv. 9. §-ának (1) bekezdése értelmében a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának megsértéséért felel az a vállalkozás, amelynek a kereskedelmi gyakorlattal érintett áru értékesítése, eladásának ösztönzése közvetlenül érdekében áll. A (2) bekezdés alapján az (1) bekezdés szerinti vállalkozás felel akkor is, ha a kereskedelmi gyakorlatot szerződés alapján más személy valósítja meg a vállalkozás érdekében vagy javára.
56. Az Fttv. 14. §-a alapján a vállalkozás – az eljáró hatóság felhívására – a kereskedelmi gyakorlat részét képező tényállítás valóságát igazolni köteles. Ha a vállalkozás nem tesz eleget ennek a kötelezettségnek, úgy kell tekinteni, hogy a tényállítás nem felelt meg a valóságnak. Erre a vállalkozást a hatóság felhívásában figyelmeztetni kell.

57. Az Fttv. 19. §-ának c) pontja értelmében a Gazdasági Versenyhivatal a kereskedelmi gyakorlat tisztességtelenségének megállapítására irányuló versenyfelügyeleti eljárásában a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) rendelkezéseit alkalmazza, az Fttv.-ben meghatározott eltérésekkel.
58. A Tpv. 77. §-a (1) bekezdésének d) pontja alapján az eljáró versenytanács határozatában megállapíthatja a magatartás törvénybe ütközését, f) pontja alapján megtilthatja a törvény rendelkezéseibe ütköző magatartás további folytatását.
59. 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 (2) bekezdés szerint ha az (1) bekezdés szerinti vállalkozásoknak, illetve vállalkozáscsoportnak a jogsértést megállapító határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételéről nem áll rendelkezésre hitelesnek tekinthető információ, a bírság maximumának meghatározásakor az utolsó hitelesen lezárt üzleti év árbevétele az irányadó. 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.

VII.

Jogi értékelés

60. Általános elvárásként fogalmazódik meg, hogy a vállalkozásnak a fogyasztók, üzletfelek (a továbbiakban: fogyasztók) irányában tanúsított kereskedelmi gyakorlata feleljen meg a tisztesség követelményének, a jogszabályi előírásoknak.

VII.1. Kereskedelmi gyakorlat

61. A Versenytanács szerint az eljárás alá vont IV. fejezetben bemutatott, jelen eljárásban vizsgált magatartásai az Fttv. 2. §-ának d) pontja alkalmazásában vitathatatlanul kereskedelmi gyakorlatnak minősülnek, hiszen azok célja az eljárás alá vont által közvetített üdülőhasználati jogok értékesítésének elősegítése.

VII.2. A kereskedelmi gyakorlat címzettjei és az Fttv. hatálya

62. Az eljárás alá vont vizsgált kereskedelmi gyakorlata önálló foglalkozásukon és gazdasági tevékenységükön kívül eső célok érdekében eljáró természetes személyek, azaz az Fttv. 2. §-ának a) pontja szerinti fogyasztók irányában valósult meg, így arra az Fttv. hatálya kiterjed.
63. Az eljárás alá vont vizsgált magatartásának értékelése kapcsán a Versenytanács megállapította, hogy az eljárás alá vont által tanúsított kereskedelmi gyakorlat nem olyan fogyasztói kör vonatkozásában valósult meg, amelynek tagjai az adott gyakorlat vagy az annak alapjául szolgáló áru vonatkozásában különösen kiszolgáltatottak lennének. A vizsgált kereskedelmi gyakorlat megítélése során a Versenytanács az olyan fogyasztó

magatartását vette alapul, aki ésszerűen tájékozottan, az adott helyzetben általában elvárható figyelmességgel és körültekintéssel jár el.

VII.3. Az értékelés keretei

64. Az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdése szerint tilos a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat. Az Fttv. 3. §-ának (2)-(4) bekezdései értelmében egy kereskedelmi gyakorlat három esetben minősülhet tisztességtelennek:
- ha az adott kereskedelmi gyakorlat szerepel az Fttv. mellékletében (az ún. „feketelistán”), vagy
 - ha a kereskedelmi gyakorlat megtévesztő vagy agresszív, teljesítve a 6-8. §-okban szabályozott feltételeket, vagy
 - ha teljesülnek az Fttv. 3. §-ának (2) bekezdésben rögzített feltételek.
65. A szabályozás logikájából (generális-speciális viszony) adódóan mindig azon tényállási elemeket kell vizsgálni, amelyeknek a magatartás különösen megfeleltethető, az általánosabb tényállási elemeket nem, hiszen azokat a jogalkotó megvalósultnak tekinti.
66. A fentiekre tekintettel a Versenytanács szerint a jelen eljárás keretében vizsgált kereskedelmi gyakorlatok közül
- az árak és kedvezmények mértékével összefüggésben nyújtott tájékoztatások az Fttv. 6. §-a (1) bekezdésének c) pontja,
 - az árkedvezmény érvényességével, elérhetőségével kapcsolatban adott tájékoztatások az Fttv. mellékletének 7. pontja,
 - a továbbértékesítéssel összefüggésben nyújtott tájékoztatás pedig az Fttv. 6. §-a (1) bekezdésének bg) alpontja alapján értékelendő.

VII.4.A vizsgált kereskedelmi gyakorlatok értékelése

VII.4.1. Árkedvezmény mértéke

VII.4.1.1. Ügyleti döntés befolyásolása

67. Amint azt a Versenytanács a Vj-147/2007. sz. ügyben hozott elvi jelentőségű döntésében kifejtette,³ az ár mértéke a fogyasztó számára a versenyző áruk közötti választás során az eligazodást jelentő legfontosabb mérce. Ehhez közvetlenül kötődik az is, hogy a fogyasztók orientálódása során nemcsak adott áru tényleges fogyasztói ára, hanem a számukra biztosított megtakarítás mértéke – azaz valamely árkedvezmény léte, feltüntetése – is jelentős befolyásoló tényező lehet. Ennek megfelelően az árra, illetve az árral kapcsolatban nyújtott kedvezmény mértékére vonatkozó tájékoztatás alkalmas a fogyasztói döntési folyamat befolyásolására.

VII.4.1.2. A kereskedelmi gyakorlat valóltan információ tartalma

68. Az elmúlt években a Versenytanács már több, üdülőingatlanok időben megosztott használati jogával összefüggő eljárásban (Vj-45/1998., Vj-154/1999., Vj-59/2001., Vj-142/2001., Vj-108/2005., Vj-100/2007.) hozott döntést. Az ezen döntésekben megnyilvánuló gyakorlat szerint önmagában nem kifogásolható az árkedvezmények adása, ugyanakkor jogszabályba ütközik, ha az árkedvezmény alapját képező ár elméleti, azon az áron a szolgáltatás ténylegesen nem kapható, s így a fogyasztók csak látszólag

³ A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsának a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvénnyel és a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény III. fejezetével kapcsolatos elvi jelentőségű döntései, 2011, I.6.32. pont

részesülnek kedvezményben, de jogsértő az is, ha a fogyasztó számára nem állapítható meg egyértelműen a kedvezmény mértéke és igénybevételének feltétele. Megjegyzi mindazonáltal a Versenytanács – összhangban a Vj-20/2007. számú ügyben hozott döntésében kifejtettekkel –, ez nem jelenti azt, hogy az eljárás alá vonttól elvárná annak feltárását, az üdülési jog értékesítése során kiinduló áraiból maximum mekkora kedvezményt adhat.

69. Az eljárás alá vont által a MKEH részére megküldött (Vj/114-002/2010.), illetve a fogyasztóknak az értékesítési folyamat során átadott (Vj/114-109/2010.) tájékoztatókban közölt listaárak és a Versenytanács előtt ismert szerződésekben meghatározott árak mértékének az összevetéséből megállapítható, hogy az eljárás alá vont állításával ellentétben nem értékesített üdülőhasználati jogot listaáron, azaz a listaárak ténylegesen nem érvényesültek (ld. a jelen határozat 26. pontját). Bár az eljárás alá vont előadása szerint a bemutató előadásokon, az értékesítési folyamat során az ügyfelekkel elsődlegesen a listaárat közli, maga az értékesítési tájékoztató is tartalmazza, hogy az értékesítő a listaárakra vonatkozóan kedvezmények adására jogosult (vö. 24. pont), mintegy ösztönözve az ügyfeleket arra, hogy igyekezzenek a feltüntetett árakból kedvezményt elérni. Ennek megfelelően a gyakorlatban a listaáraktól eltérő, jellemzően ezekhez képest kedvezőbb árak alkalmazása tekinthető általánosnak. E körben kiemelendő, hogy az eljárás alá vont által a GVH felhívására a kifejezetten a listaáron történő értékesítés megtörténtének igazolására megküldött szerződésekben (Vj/114-057/2010.) kikötött árak egyetlen esetben sem voltak azonosak a listaárral.
70. A fentiekre tekintettel a Versenytanács megállapítja, hogy az üdülőhasználati szerződések kapcsán tanúsított kereskedelmi gyakorlat során alkalmazott árkedvezmények alapját olyan árak képezték, amelyek ténylegesen nem kerültek alkalmazásra, így a fogyasztókkal közölt, az ügyleti döntés befolyásolására alkalmas árkedvezmény mértékére vonatkozó állítások sem lehettek valóságosak, maga a kedvezmény is látszólagossá, fiktívvé vált. Megjegyzi a Versenytanács, ebből a szempontból irreleváns, hogy a listaárat és/vagy a kedvezményeket az eljárás alá vont vagy az üdülőtulajdonosok határozzák meg, miután a Versenytanács nem az árakat vagy a kedvezményadási gyakorlatot magát, hanem az ezzel kapcsolatos tájékoztatást kifogásolja, amelynek kialakítása, alkalmazása az eljárás alá vonthoz, illetve megbízottjaihoz köthető. Ugyancsak nem releváns az eljárás alá vont beszámítási gyakorlatra vonatkozó előadása, hiszen a Versenytanács a listaárak és a tényleges árak összevetése során tényleges árként a szerződésben kikötött árat vette figyelembe, amely az esetleges beszámítás értékét is tartalmazza (azaz a beszámított érték levonása előtti ár).
71. Megjegyzi még a Versenytanács, hogy az eljárás alá vont által a fentiek cáfolata körében hivatkozott egyes tanúvallomások (Vj/114-040/2010., Vj/114-099/2010) éppen alátámasztják a Versenytanács megállapításait, tekintettel arra, hogy a tanúk előadása szerint az eljárás alá vont üzletkötői „minden alkalommal kedvezményes árat ígértek”, illetve a tanúk „azt tapasztalták, hogy akciós volt, például, hogy ‘utolsó’, ‘találtak még egyet’.” Az eljárás alá vont ezeken túlmenően utalt olyan tanúvallomásokra, amelyekben a tanúk egyáltalán nem tettek említést árkedvezményről, a Versenytanács ugyanakkor ezeket a kedvezménnyel kapcsolatos megtévesztő tájékoztatás hiányának bizonyítékeként nem tudta figyelembe venni, tekintettel arra, hogy ezen tanúk szerződéseiben is a listaártól eltérő tényleges értékesítési ár szerepelt (Vj/114-049/2010., Vj/114-050/2010., Vj/114-102/2010., Vj/114-104/2010., Vj/114-108/2010.).

VII.4.2. Árkedvezmény érvényessége, elérhetősége

72. A rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan a bemutató előadások pontosan megszabott szabályok szerint, kötött menetben zajlanak, mely tekintetben nem következett be változás az eljárás alá vontnak a Vj-142/2001. számú eljárást lezáró

határozatban ismertetett magatartásához viszonyítottan. A Versenytanács megállapította, hogy e bemutató előadások rendjének, felépítésének célja, hogy a fogyasztót lehetőség szerint azonnali döntésre, a szerződés azonnali megkötésére készítsék. Az ezzel kapcsolatos fogyasztói döntések befolyásolásának egyik, a fogyasztót a bemutató előadáson történő szerződéskötésre sarkalló eszköze a különböző, a fogyasztó számára megtakarítást jelentő kedvezmények nyújtása.

73. A jelen eljárás során meghallgatott tanúk nyilatkozataiból megállapíthatóan eljárás alá vont értékesítési tevékenysége során gyakorta sor kerül olyan kedvezmények igénybevehetőségére történő hivatkozásra, amelynek révén a fogyasztó az egyébként alkalmazandóhoz képest kedvezőbb ár ellenében kötheti meg az üdülőhasználati szerződést (ld. a fenti 68-71. pontokat). A fogyasztói döntési folyamat lerövidítése, a fogyasztó azonnali döntéshozatalra készítése érdekében az értékesítési gyakorlat része továbbá annak állítása, hogy az adott ajánlat csak akkor, csak aznap érvényes. Így például a tanúvallomások szerint „csak mostanra szól az ajánlat, kössék meg a szerződést”, „ha az azonnali összeget nem fizették volna be, elestek volna a lehetőségtől”, „ott és akkor volt érvényes, ott kellett aláírni az iratokat”, „most kell döntenie”, „éppen most van rá lehetőség, (...)”, hogy az értékesítésre sor kerülhessen”, „azt tapasztalták, hogy akciós volt, például, hogy ‘utolsó’, ‘találtak még egyet’.” (Vj/114-039/2010., Vj/114-040/2010., Vj/114-046/2010., Vj/114-049/2010., Vj/114-050/2010., V/114-099/2010.)
74. Az eljárás alá vont is elismerte nyilatkozataiban, hogy a bemutatókon a fogyasztókkal – amennyiben azok komoly érdeklődést mutatnak egy bizonyos üdülési jog iránt – az adott napra érvényes kedvezményeket közli (vö. 16-18. pontok), amelyeket az üdültulajdonosok informális úton tudatnak az eljárás alá vonttal. E kedvezményekkel kapcsolatosan – az eljárás alá vont és az üdültulajdonosok állítása szerint – sem maga, sem pedig a HCH Immo Kft. és Holiday Club Füred Kft. nem rendelkezik nyilvántartással. Ugyanakkor a fenti 68-71. pontokban kifejtettek értelmében a kedvezményes árak alkalmazása általánosnak tekinthető, az eljárás alá vont még a listaárak kivételszerű érvényesülésére sem nyújtott be bizonyítékot, így a Versenytanács nem látja megalapozottnak a kedvezmények kizárólag adott napra való érvényességére vonatkozó állítást. Ezt alátámasztó bizonyítékkal az eljárás alá vont nem szolgált (Fttv. 14. §), s ilyen bizonyíték más forrásból sem áll a Versenytanács rendelkezésére.
75. Mindezekre tekintettel a Versenytanács megállapította, hogy az eljárás alá vont célja nyilvánvalóan a fogyasztók azonnali döntéshozatalra készítése volt, megfosztva őket a tájékozott döntéshez szükséges időtől, amelynek érdekében valótlánul keltette annak látszatát, hogy az adott üdülőhasználati szerződés az állítólagos árkedvezménnyel csak nagyon korlátozott ideig, az adott időpontban áll rendelkezésre.
76. Megjegyzi a Versenytanács, hogy a jogsértés megállapíthatósága szempontjából irreleváns a fogyasztó számára a jogszabály által biztosított elállási jog, az legfeljebb a jogsértés súlyát csökkentő tényezőként vehető figyelembe. A Versenytanács következetes és bíróságok által is megerősített gyakorlata szerint 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. Egy fogyasztói döntési folyamat során több ügyleti döntés meghozatalára is sor kerülhet, amelyek mindegyikének meghozatala esetén súlya lehet a vállalkozások által folytatott kereskedelmi gyakorlatoknak. Az ügyleti döntés torzítása bekövetkezhet a fogyasztói döntéshozatali folyamat bármely szakaszában, vagyis a kereskedelmi gyakorlat tisztességtelensége a döntési folyamat egésze során vizsgálható. Az adott esetben a Versenytanács megállapította, hogy a fogyasztó szerződéskötésben megnyilvánuló ügyleti döntése az alkalmazott – tisztességtelen – kereskedelmi gyakorlat eredményeként a helyszínen, azonnal megvalósul, az elállási jog esetleges gyakorlása pedig már egy ettől különböző, újabb ügyleti döntésnek minősül, amely a korábbi, a fogyasztó által utóbb esetlegesen

kedvezőtlennek értékelt szerződéskötés kori döntés korrekcióját szolgálja, ami ráadásul a fogyasztó aktív tevékenységét (elállási nyilatkozat megtételét) igényli.

VII.4.3. A már meglévő üdülési jog továbbértékesítése

VII.4.3.1. Ügyleti döntés befolyásolása

77. Az üdülőingatlanok időben megosztott használati joga vonatkozásában lényeges körülmény a használati jog értékesítésének lehetősége, hiszen az üdülési jog megszerzése nagy értékű, hosszú távra szóló elkötelezettséget teremt a fogyasztó oldalán. Mindezek következtében az értékesítéssel, értékesíthetőséggel kapcsolatos közlések alkalmasak az ügyleti döntés, a fogyasztói döntési folyamat befolyásolására, mind az üdülési jog megszerzéséről szóló eredeti elhatározás, és különösen az értékesítés esélyének növelése céljából eszközölt további vásárlás, csere, „felminősítés” tekintetében.
78. Megjegyzi a Versenytanács, hogy az előző pontban ismertetett, értékesítési céllal eszközölt csere megkülönböztetendő a fogyasztó saját elhatározása alapján, értékesítési szándék nélkül kezdeményezett cserétől. Míg előbbi esetben a cserét, „felminősítést” az motiválja, hogy a fogyasztó szeretne megválni eredeti üdülési jogától, és cserébe annak ellenértékére tart(ana) igényt, amit – egy könnyebben értékesíthető vagy annak hitt üdülési jogra történő – csere közbeiktatásával valósít(ana) meg, addig az utóbbi esetben a csere oka teljesen eltérő (a fogyasztó kisebb/nagyobb apartmant szeretne, más helyszínen vagy időpontban szeretné eltölteni üdülését stb.), azt a pénzhez jutás igénye nem befolyásolja. Éppen erre tekintettel a jelen eljárásnak – a már meglévő üdülési jog továbbértékesítése szempontjából – csak az értékesítési szándéktól vezérelt csere, illetve az ehhez hasonló okból eszközölt újabb üdülési jog vásárlása képezi tárgyát. Ez utóbbi esetben a fogyasztó abban a reményben vásárol egy újabb üdülési jogot, hogy korábbi jogát (az új üdülési joggal együtt vagy anélkül) sikeresen értékesítheti. A fogyasztó szándéka és a megvalósítás módja alapján elhatárolható eseteket az alábbi táblázat szemlélteti.

Fogyasztó szándéka	üdülési jog cseréje	üdülési jog értékesítése		
Megvalósítás módja	közvetlenül	közvetlenül	csere közbeiktatásával	további üdülési jog vásárlásával
Tárgya-e az eljárásnak	nem		igen	

VII.4.3.2. A kereskedelmi gyakorlat valótlán információ tartalma

79. Azon fogyasztók esetében, akik már rendelkeznek üdülési joggal, és kifejezett szándékuk annak értékesítése, életszerűtlennek tekinthető egy újabb és/vagy értékesebb üdülési jog vásárlása iránti igény keletkezése, azt nyilvánvalóan az értékesítés célja motiválhatja.
80. A Versenytanács nem vitatja, hogy egy üdülési jog értékét, illetve értékesíthetőségét számos tényező befolyásolja, így különösen az apartman helye, mérete, épületen belüli elhelyezkedése, az üdülés eltöltésének hossza, időpontja, rendszeressége, ekként az értékesítés esélyét növelheti, ha a fogyasztó egy kedvezőbb tulajdonságokkal rendelkező jogot próbál eladni. Mindazonáltal ezen tényezők jelentőségét enyhíti, hogy az üdülési jog tekintetében az ügyfél nincsen kötve a saját üdülési jogának feltételeihez, abban az értelemben, hogy a cserelehetőség révén akár egy kedvezőtlenebb tulajdonságokkal bíró jog alapján is lehetősége nyílhat arra (adott esetben felár ellenében), hogy más helyen és/vagy más időszakban töltsen el pihenését. Emellett az értékesítést befolyásoló tényezők hatása az árban is tükröződik, azaz a kevésbé kedvező tulajdonságokkal rendelkező jogok értelemszerűen olcsóbbak, ami ellensúlyozhatja kedvezőtlenebb jellemzőiket.
81. A fogyasztók ugyanakkor – különös tekintettel arra, hogy az üdülési jogok értékesítésének jellegzetességei folytán nem átlátható számukra a kapott kedvezmények rendszere, a vásárolt üdülési jog tényleges piaci értéke – nem rendelkeznek széleskörű információkkal

a keresletről, az árakról, illetve arról, hogy a fent említett tényezők mennyiben befolyásolják az üdülési jog iránti keresletet. Ezzel szemben az eljárás alá vont pontosan ismeri a keresleti viszonyokat, és e tudásában, értékesítési képességében a fogyasztók is megbíznak.

82. Az eljárás alá vont ezt kihasználva a fogyasztóknak szóban (jellemzően hat hónapon belüli) értékesítési garanciát ígér, amennyiben azok – az értékesítés reményében további anyagi áldozatokat is vállalva – értékesebbre cserélik meglévő üdülési jogukat, vagy vásárolnak egy újabb üdülőhasználati jogot. Mindezt az eljárás alá vont ugyanolyan formában és módon teszi, mint az elsődleges értékesítési folyamat során, azaz az újabb üdülési jog tekintetében is igyekszik az ügyfeleket rábírni az azonnali szerződéskötésre. Írásban garanciát a továbbértékesítésre mindazonáltal nem vállal, csak azt, hogy az érintett jogot egy három (hat) hónapos időtartamon keresztül az általa működtetett www.timesharebroker.hu weboldalon reklámozza. A megbízási szerződésben kifejezetten szerepel továbbá az a kitétel, hogy a „(m)egbízó tudomásul veszi, hogy a közvetítés eredménye nem szavatolható.” A fogyasztók azonban – a szóbeli prezentáción garantált – értékesítésben bízva jellemzően jóhiszeműen kívárlják az értékesítésre meghatározott több hónapos időtartamot, elszalasztva ezzel az új üdülési jogra vonatkozó, indokolás nélküli elállásra nyitva álló 15 napos határidőt.
83. Az eljárás során beszerzett valamennyi bizonyíték (tanúvallomás, panasz), illetve egyes sajtóközlések hasonlóan írják le az eljárás alá vont által követett gyakorlatot, s az a tény, hogy a tanúk által több különböző üzletkötő is megnevezésre került, mutatja, hogy nem egyetlen értékesítő által egyedileg, elszigetelten alkalmazott valótlan tájékoztatásról van szó, hanem egy általánosan érvényesülő kereskedelmi gyakorlatról. A bizonyítékok alapján ismert továbbá, több fogyasztó az eljárás alá vont irányában szóban és/vagy írásban sérelmezte, hogy miközben azt az ígéretet kapta, egy újabb üdülési jog vásárlása vagy a meglévő üdülési joggal érintett hét „kedvezőbbre” cserélése, „felminősítése” esetén eladásra kerül a fogyasztó által értékesíteni kívánt hét, az ígéret nem került teljesítésre (Vj/114-039/2010., Vj/114-040/2010., Vj/114-045/2010., Vj/114-049/2010., Vj/114-050/2010., Vj/114-096/2010., Vj/114-101/2010., Vj/114-107/2010.). Ennek ellenére az eljárás alá vont semmilyen olyan eljárásrenddel nem bírt, amely a kifogásokhoz vezető kereskedelmi gyakorlat fogyasztók irányában történő tanúsítását megakadályozta volna, s a kifogások alapján sem hozott intézkedéseket a kereskedelmi gyakorlat módosítása érdekében.
84. Az értékesítéssel kapcsolatos jutalékok rendszere is arra utal, hogy az értékesítők (és nyilvánvalóan maga az eljárás alá vont is) elsősorban az új(abb) üdülési jogok eladásában érdekelt(ek), mivel a közvetítés után megszerezhető jutalék mértéke töredéke az elsődleges értékesítésen elérhető jutalék mértékének (vö. Vj/114-037/2010. és Vj/114-016/2010. számú iratok). Azon, üdülési joggal már rendelkező fogyasztókat pedig, akik joguktól szeretnének megválni, így újabb jog vásárlásában nem érdekeltek, az értékesítési garancia ígéretével lehet rávenni a magasabb jutalékot jelentő „felminősítésre” vagy újabb üdülési jog megvételére. E körben megjegyzi a Versenytanács, hogy az eljárás alá vont előadásával ellentétben a fogyasztók szerződéskötéskori szándéka a tanúvallomások alapján is bizonyítható, ugyanakkor erre okirati bizonyítékok is rendelkezésre állnak, tekintettel arra, hogy a fogyasztók az üdülési jogra vonatkozó szerződéskötéssel egyidejűleg (vagy röviddel azt követően) megbízási szerződést is kötöttek az eljárás alá vonttal, vagy meghatalmazták a másodlagos értékesítéssel (Vj/114-039/2010., Vj/114-040/2010., Vj/114-072/2010.), illetőleg a megbízási szerződés egyidejű aláírásáról nyilatkoztak (Vj/114-020/2010., Vj/114-107/2010.).
85. Mindezekre tekintettel a Versenytanács megállapította, hogy az eljárás alá vont valótlanul tett továbbértékesítési ígéretet a fogyasztók számára, rávéve őket újabb és/vagy értékeőbb

üdülési jog vásárlására, mely magatartásával fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot tanúsított.

86. Nem cáfolja a fenti megállapítást a Versenytanács megítélése szerint az a körülmény, hogy egyes tanúk nem kifogásolták az eljárás alá vontnak az üdülési jog cseréjével, „felminősítésével” vagy újabb jog értékesítésével kapcsolatos gyakorlatát, tekintettel arra, hogy ezen tanúk esetében – a 78. pontban foglaltaknak megfelelően – értékesítési szándék nem jelent meg, így a továbbértékesítésre vonatkozó garancia ígérete nyilvánvalóan nem lehetett releváns. (Vj/114-099/2010., Vj/114-102/2010. Vj/114-104/2010. Vj/114-108/2010.)
87. Ugyancsak nem mond ellent a jogsértés megállapíthatóságának, hogy időnként akadt példa sikeres értékesítésre, közvetítésre (ld. Vj/114-052/2010.), mivel a rendelkezésre álló adatok alapján a „garantált” értékesítés ígérete sokkal több esetben nem teljesült, mint amennyiben sikeresnek bizonyult. Mindeközben az eljárás alá vont arra vonatkozó adatokat nem szolgáltatott, hogy hány fogyasztó számára végzett sikeres közvetítői tevékenységet, így az ilyen jellegű állítások valóságnak való megfelelése nem nyert igazolást. Megjegyzendő továbbá, az eljárás alá vont azon eljárás során tett nyilatkozata valóságnak való megfelelését sem igazolta, hogy az esetek többségében a fogyasztók kifejezetten a már meglévő üdülési jogok értékesítésére adtak megbízást, és új üdülési jogot nem vásároltak egyidejűleg.

VII.5. Az eljárás alá vont felelőssége

88. A tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának megsértéséért fennáll az eljárás alá vont Fttv. 9. §-a szerinti felelőssége, mivel a kereskedelmi gyakorlattal érintett áru értékesítése közvetlenül az üdülőhasználati szerződések kapcsán jutalékban részesülő eljárás alá vont érdekében állt.
89. Az eljárás alá vont felelősségének megállapíthatóságán az sem változtat, hogy értékesítési tevékenységében megbízottként értékesítők működnek közre, figyelemmel az Fttv. 9. §-ának (2) bekezdésére, amely rögzíti, hogy a kereskedelmi gyakorlattal érintett áru értékesítésében közvetlenül érdekelt vállalkozás felel akkor is, ha a kereskedelmi gyakorlatot szerződés alapján más személy valósítja meg a vállalkozás érdekében vagy javára.
90. Ugyancsak nem bír jelentőséggel eljárás alá vontnak az az előadása, amely szerint a kedvezmények mértékének meghatározása informális módon történik, a kedvezmények alkalmazásáról az üdültulajdonosok döntenek. A jelen eljárás tárgya nem a kedvezményekről, azok mértékéről szóló döntés volt, hanem a kedvezményekkel kapcsolatban az értékesítés során a fogyasztóknak adott tájékoztatás Fttv. szerinti értékelése.

VII.6. Összegzés

91. Figyelemmel a fentiekre, a Versenytanács megállapítja, hogy az eljárás alá vont 2009-ben és 2010-ben fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot tanúsított, amikor üdülőingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződések értékesítése során a fogyasztók azonnali döntéshozatalra készítése céljából valótlannul annak a látszatát keltette, hogy az adott üdülőhasználati szerződés az állítólagos – mértékét illetően valótlannul, tartalmát, feltételeit tekintve a fogyasztók által egyértelműen meg nem ítélt – árkedvezménnyel csak nagyon korlátozott ideig, az adott időpontban áll rendelkezésre. Az eljárás alá vont ezen kereskedelmi gyakorlatával – megvalósítva az Fttv. mellékletének 7. pontját és 6. §-a (1) bekezdésének c) pontját – megsértette az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdését. A Versenytanács megjegyzi, már a Vj-105/2010. számú ügyben is aláhúzásra került, egy adott kereskedelmi gyakorlat az Fttv. több rendelkezése szerinti

tényállást is megvalósíthatja. A jelen esetben eljárás alá vont az árkedvezmények vonatkozásában nemcsak az Fttv. mellékletének 7. pontja szerint tényállást valósította meg, hanem megvalósult az Fttv. 6. §-a (1) bekezdésének c) pontja is.

92. A Versenytanács megállapítja továbbá, hogy az eljárás alá vont 2009-ben és 2010-ben fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytatott, amikor ügyfeleit azzal vette rá újabb üdülési jogok vásárlására vagy meglévő joguk elcserélésére, hogy szóban azt ígérte nekik, meglévő és/vagy új jogukat meghatározott időn belül értékesíti, megsértve ezáltal – figyelemmel az Fttv. 6. §-a (1) bekezdésének bg) alpontjára – az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdését.
93. A jogsértés megállapíthatóságán a Versenytanács értékelése szerint az sem változtat, hogy a fogyasztónak utóbb – 15 napon belül – lehetősége van a szerződéstől való elállásra, mivel a fogyasztó a 91. pontban ismertetett helyzetben utólag sem szerez tudomást arról, hogy a kedvezmény ténylegesen nem csak az adott napon volt elérhető és/vagy annak mértéke látszólagos, illetve a 92. pont szerinti esetben jellemzően csak a továbbértékesítés sikertelensége esetén, hónapok múltán szembesül azzal, hogy az újabb szerződéskötés vagy a „felminősítés” oka foggyottá vált.
94. A jogsértés Tpv. 77. §-a (1) bekezdésének d) pontja alapján történő megállapítása mellett a Versenytanács a Tpv. 77. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján megtiltja a jogsértő magatartás további folytatását, mivel az eljárás folyamán nem vált ismertté olyan információ, ami arra utalt volna, hogy az eljárás alá vont a kifogásolt kereskedelmi gyakorlattal időközben önként felhagyott volna. A Versenytanács ezt az eljárás alá vont által benyújtott etikai kódex tartalma alapján sem látja igazoltnak, tekintettel arra, hogy az etikai kódex rendelkezései meglehetősen általánosan fogalmazzak, s az sem egyértelmű, hogy annak betartása milyen módon ellenőrizhető az eljárás alá vont által. Éppen az általános megfogalmazásra és az ellenőrizhetőség hiányára tekintettel a Versenytanács nem látta elfogadhatónak az eljárás alá vontnak az etikai kódex kibővítésére vonatkozó vállalását sem, mivel az ezen említett okoknál fogva, illetve kidolgozatlansága miatt sem volt alkalmas az eljárás alá vont magatartása törvénnyel való összhangjának biztosítására.
95. A Versenytanács a fentiekben megállapított jogsértésre tekintettel bírságot szabott ki az eljárás alá vonttal szemben a Tpv. 78. §-ának (1) bekezdésére alapítottnak, a bírság összegét a Tpv. 78. §-a (3) bekezdésének és a Gazdasági Versenyhivatal Elnökének és a Versenytanács Elnökének 1/2007. számú, a bírság meghatározásának a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolása esetén alkalmazandó szempontjairól szóló közleményének megfelelően meghatározva.
96. Mivel a jogsértés jellege miatt a kommunikációs költség irreleváns, a bírság összegének megállapítása során a Versenytanács a jogsértéssel érintett szolgáltatás értékesítéséből származó bevételből (az eljárás alá vont által realizált jutalékból) indult ki, figyelemmel azonban arra, hogy a másodlagos értékesítés kapcsán ígért értékesítési garancia esetében csak az ezzel egyidejűleg értékesített üdülési jogok – közelebbről meg nem határozható – értéke érintett a jogsértéssel.
97. A bírság összegének megállapítása kapcsán második lépcsőként a verseny torzításával és a jogsértéshez való viszonyulással összefüggő súlyosító és enyhítő körülményeket vette figyelembe a Versenytanács.

A Versenytanács az adott esetben súlyosító körülményként értékelte, hogy

- az eljárás alá vont a korábbi marasztalást (ld. Vj-20/2007.) követően követett el ismételten jogsértést,
- az eljárás alá vont magatartása felróható volt, az nem érte el az adott helyzetben általában elvárható magatartási mércét, nem felelt meg a társadalom értékítéletének,

- az eljárás alá vont kereskedelmi gyakorlata több szempontból is jogsértőnek minősül,
- a jogsértés időben elhúzódott,
- a jogsértés az üdülési jog több tíz éves időtartamára tekintettel hosszú távon fejti ki hatását,
- a jogsértés révén jelentős mértékű előnyt ért el az eljárás alá vont.

A Versenytanács a vizsgált kereskedelmi gyakorlatokkal összefüggésben enyhítő körülményt nem azonosított.

A Versenytanács ezt követően mérlegelte, hogy a fentiek szerint számított bírságösszeg kellő elrettentő erőt képvisel-e, tekintettel az ügy összes körülményeire, valamint a speciális és generális prevenció céljára. Tekintettel arra, hogy az eljárás alá vont előtt ismert volt a GVH-nak az üdülőhasználati jogok értékesítésének megítélésével kapcsolatos gyakorlata számos, e tárgyban hozott korábbi versenyfelügyeleti ügyben hozott döntés – így különösen az eljárás alá vonttal szemben meghozott döntések kapcsán –, azonban az eljárás alá vont ezeket figyelmen kívül hagyta az árkedvezménnyel kapcsolatos tájékoztatási gyakorlatában, a Versenytanács úgy ítélte meg, hogy a speciális prevenciót jelentősebb mértékű bírság kiszabása szolgálja.

98. Végezetül, mivel az így kalkulált bírságösszeg nem haladta meg a törvényi maximumot, a Versenytanács negyvenmillió forint összegű bírságot szabott ki az eljárás alá vonttal szemben.

VIII.

Eljárási kérdések

99. A Versenytanács az alábbiak szerint nem tartja alaposnak az eljárás alá vont azon álláspontját, hogy a vizsgált magatartások adott jogszabályi előírások alapján történő megítélése csak olyan bizonyítékokra alapozható, amelyek azt követően kerültek beszerzésre, hogy az adott magatartásra és/vagy jogalapra az eljárás kiterjesztésre került.
100. A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 50. §-ának (1) bekezdése a hatóság kötelezettségévé teszi, hogy az előtte fekvő ügy tényállását teljeskörűen feltárja, mely a helyes hatósági döntéshozatal záloga. A tényállás felderítése nyilvánvalóan egy többlépcsős folyamat, amelynek első állomása az ügy tárgyával összefüggést mutató tények teljeskörű feltárása, mely azonban nem korlátozódhat a későbbi döntés meghozatala szempontjából feltétlenül releváns (jogi) tények összegyűjtésére. Egy ilyen értelmezés ugyanis a hatósági tényfeltáró munka természeténél fogva szervesen felépítkező folyamat jellegét, logikáját hagyná figyelmen kívül, és lehetetlenítené el. A teljeskörű tényállásfeltárási kötelezettség érdekében a hatóság által kibocsátott adatszolgáltatási felhívás teljesítése alóli mentesülés feltételei a bírói gyakorlat szerint csak akkor állnak fenn, ha az adatszolgáltatási felhívás (i) érthetetlen, ellentmondó, önmagában teljesíthetetlen, illetve (iii) az ügy tárgyával összefüggést – az ügy részleteit nem értékelve – nyilvánvalóan nem mutat (ld. Föv. Bír. 3.Kpk.46.368/2009/2. sz. és 2.Kpk. 45.980/2007/14. számú végzés). Tekintettel arra, hogy versenyfelügyeleti eljárás során tett vizsgálati cselekmények kapcsán a Versenytanács ilyen körülményeket nem azonosított, illetve az eljárás alá vont sem valószínűsített, a GVH a tényállásfeltárás keretében beszerzett valamennyi információ birtokába jogszerűen jutott.

101. A Tpvt. 70. §-ának (4) bekezdése szerint, ha az eljárásban az ügyindító végzésben megjelölt tevékenység, magatartás vagy állapot az ügyindító végzésben megjelöltekhez képest a törvény más rendelkezését, vagy azt is sérti, a vizsgáló a vizsgálatot végzéssel kiterjeszti. A vizsgálat kiterjeszthető az ügyindító végzésben megjelölttel összefüggő tevékenységre, magatartásra vagy állapotra is. A Tpvt. ezen rendelkezését beiktató, a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény módosításáról szóló 2005. évi LXVIII. törvény indokolása szerint az eljárás kiterjesztésére akkor (is) sor kerülhet, ha az eljárás folyamán derül ki, hogy az eredetileg tételezett mellett a törvény egy másik rendelkezése szerinti jogsértés, illetve az ügyindító végzésben megjelölttel összefüggő más jogsértés is megvalósult. Az eljárás folyamán pedig ez nyilvánvalóan elsősorban úgy következhet be, hogy a kiterjesztés szükségességét a tényállásfeltárás keretében beszerzett információk alapozzák meg.
102. Az eljárás alá vont álláspontja – melyből az következne, hogy a GVH-nak a versenyfelügyeleti eljárás kezdeti szakaszában beszerzett adatokat az eljárás kiterjesztése után újra be kellene szereznie, ellentmond mind a Ket. 7. §-ában foglalt, költségtakarékosságra és hatékonyságra vonatkozó alapelvi rendelkezésnek, mind pedig a Ket. 50. §-ának (3) bekezdésében foglalt azon alapelvnek, hogy a hatóságnak az általa hivatalosan ismert tényeket nem kell bizonyítania. Ez utóbbi elvből következik, hogy a korábban jogszerűen beszerzett bizonyítékokat a GVH később is jogszerűen használhatja fel eljárásaiban. Ezt támasztja alá közvetve a Tpvt. 65. §-ának (9) bekezdése, amely azt is lehetővé teszi a GVH számára, hogy a Tpvt. VIII.-XII. és XVI. fejezetei szerinti eljárásban jogszerűen beszerzett bizonyítékot más versenyfelügyeleti eljárásaiban is felhasználja. Jelen esetben mindezeket túlmenően megállapítható, hogy az eljárás alá vontnak a versenyfelügyeleti eljárás során lehetősége volt az ellene felhasznált bizonyítékokkal kapcsolatos álláspontját kifejtenie, így a védekezéshez való joga sem csorbult.
103. A tanúk kiválasztásának egyoldalúságával kapcsolatban előterjesztett eljárás alá vonti kifogást a Versenytanács megalapozatlannak találta, tekintettel arra, hogy számos tanú meghallgatására az eljárás alá vont által az eljárás során becsatolt szerződések alapján került sor, mely tanúk között szintén voltak olyanok, akik vallomása a Versenytanács fenti – egyébként nem kizárólag tanúvallomásokra alapozott – megállapításait alátámasztja (a korlátozott elérhetőség állítása kapcsán ld. pl. Vj/114-099/2010., az értékesítési garancia kapcsán ld. pl. Vj/114-106/2010. Vj/114-107/2010.).
104. A már meglévő üdülési jog értékesítése körében az eljárás alá vont indítványozta az egyes tanúk által nevesített üzletkötők meghallgatását. (Vj/114-097/2010., Vj/114-101/2010.) E bizonyítási indítvány elfogadását a Versenytanács szükségtelennek ítélte, mivel a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapítható volt, hogy a kereskedelmi gyakorlatot a fogyasztók az eladásra vonatkozó ígéretként értelmezték, a közlés által közvetített üzenetet pedig a Versenytanács következetes gyakorlata értelmében (vö. pl. Vj-20/2007., Vj-18/2004.) nem a közreadó szándékának, hanem a fogyasztók általi értelmezésének figyelembevételével kell meghatározni, így az üzletkötők utólagos előadása e tekintetben irreleváns. Az eljárás alá vont előadásaiból megállapítható volt továbbá, hogy nem létezett az üzletkötők tevékenységére vonatkozó belső eljárási rend, így ezzel összefüggésben további információ az üzletkötők meghallgatásától sem volt várható. Megjegyzi e körben a Versenytanács azt is, hogy az eljárás során számos, egymástól független tanú (Vj/114-039/2010., Vj/114-040/2010., Vj/114-042/2010., Vj/114-045/2010., Vj/114-049/2010., Vj/114-050/2010., Vj/114-101/2010., Vj/114-106/2010., Vj/114-107/2010.) – a hamis tanúzás következményeire történő figyelmeztetést követően – egybehangzóan úgy nyilatkozott, hogy az eljárás alá vont értékesítője továbbértékesítési ígéretet tett számára, így a Versenytanácsnak nem volt oka megkérdőjelezni e tanúvallomások megalapozottságát.

105. A bírságot a határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül kell megfizetni, függetlenül attól, hogy a határozattal szemben keresetet terjesztenek-e elő. A Ket. 110. §-a (1) bekezdésének a) pontja 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.
106. A Ket. 171. §-ának (4) bekezdése értelmében a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény és egyes kapcsolódó törvények, valamint a miniszteri hatósági hatáskörök felülvizsgálatával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CLXXIV. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 46. §-ával megállapított VIII. fejezetét kell alkalmazni az e rendelkezés hatálybalépésekor (2012. február 1.) még meg nem indult végrehajtási eljárásokra is. Ennek alapján a jelen eljárásban alkalmazható a Ket. 2012. február 1-je óta hatályos 140. §-a is, amelynek (1) bekezdése értelmében a végrehajtást megindító hatóság vagy a bíróság függesztheti fel a végrehajtást. A Ket. 140. §-ának (3) bekezdése szerint a végrehajtást megindító hatóság a kötelezett kérelmére kivételesen akkor függesztheti fel a végrehajtást, ha a kötelezett a felfüggesztésre okot adó, méltányolható körülményt igazolta, és a kötelezettet a végrehajtási eljárás során korábban nem sújtották eljárási bírsággal.
107. A Ket. 138. §-ának (1) bekezdése 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 Tpv. 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.
108. A bírásznak a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557-00000000 számú bírságbevételei számlája javára történő befizetésekor a közlemény rovatban feltüntetendő
- az eljárás alá vont neve,
 - a versenyfelügyeleti eljárás száma,
 - a befizetés jogcíme (bírság).
109. Az Fttv. 10. §-ának (3) bekezdése alapján a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának megsértése miatt a GVH jár el, ha a kereskedelmi gyakorlat a gazdasági verseny érdemi befolyásolására alkalmas. Az Fttv. 11. §-ának (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. §-a (2) bekezdésének d) pontja szerint a gazdasági verseny érdemi érintettsége minden egyéb körülményre tekintet nélkül fennáll, ha az áru eladásának helyén alkalmazott eladásösztönző kereskedelmi gyakorlat legalább három megyében megszervezésre kerül.

110. Az értékesítési tevékenységét országszerte (több mint három megyében) végző, az üdülőingatlanok időben megosztott használatát lehetővé tevő szerződések piacán jelentős számú fogyasztót elérő eljárás alá vont mintegy két éves időtartamú magatartása kapcsán megállapítható a verseny érdemi érintettsége, s így az Fttv. 10. §-ának (3) bekezdése alapján – figyelemmel a 11. § (1) és (2) bekezdéseire – a Gazdasági Versenyhivatal hatásköre fennáll.

Budapest, 2012. augusztus 2.

Váczai Nóra s.k.
előadó versenytanács tag

dr. Miks Anna s.k.
versenytanács tag

Dr. Miskolczi Bodnár Péter s.k.
versenytanács tag