



A Fővárosi Törvényszék a dr. Ay Zoltán Nándor kamarai jogtanácsos által képviselt Gazdasági Versenyhivatal (1054 Budapest, Alkotmány u. 5.) felperesnek a Sziklai & Andrejszki Ügyvédi Iroda (1052 Budapest, Petőfi Sándor u. 11. IV/20., ügyintéző:

ügyvéd) által képviselt Exch-Immo Korlátolt Felelősségű Társaság (1065 Budapest, Nagymező utca 3. 4. em. 6.) I. rendű és Club Hotels Europe Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1065 Budapest, Nagymező utca 3. 2. em.) II. rendű alperes ellen indított közérdekű perében meghozta a következő

í t é l e t e t .

A bíróság valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal megállapítja, hogy az I. rendű alperes jogsértő magatartást tanúsított 2014. január 1-től 2017. április 30-ig, amikor a fogyasztókban azt a benyomást keltette, hogy tevékenysége során eredményesen közreműködik üdülési joguk értékesítésében, valamint hogy célja az üdülési jogok másodlagos értékesítése.

A bíróság feljogosítja a felperest, hogy az ítélet rendelkező részének I. rendű alperesre vonatkozó részét az I. rendű alperes költségére országos napilapban közzétegye.

A bíróság valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal megállapítja, hogy a II. rendű alperes jogsértő magatartást tanúsított 2016. március 17-től 2018. február 1-ig, amikor a fogyasztókban azt a benyomást keltette, hogy célja az üdülési jogok másodlagos értékesítése.

A bíróság feljogosítja a felperest, hogy az ítélet rendelkező részének II. rendű alperesre vonatkozó részét a II. rendű alperes költségére országos napilapban közzétegye.

A bíróság megállapítja, hogy a perrel érintett jogosult minden olyan, már üdülési joggal rendelkező fogyasztó, aki üdülési jogának értékesítése céljából a fenti időszakokban az alperesek valamelyikével kontraktuális viszonyba került, velük megbízási, ajándékozási vagy adásvételi szerződést kötött.

Az érintett fogyasztók a jogosulti körhöz való tartozásukat a fenti követelményeknek megfelelő szerződés bemutatásával igazolhatják.

A bíróság kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 10.000 (tízezer) forint perköltséget, valamint az államnak, az adóhatóság külön

felhívására, az abban megjelölt módon és számlára 36.000 (harminchatezer) forint feljegyzett eljárási illetéket.

A bíróság kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül leletezés terhével fizessenek meg további 18.000 (tizennyolcezer) forint eljárási illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet ennél a bíróságnál, de a Fővárosi Ítéltáblához címezve kell írásban, elektronikusan benyújtani.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson bírálja el, de a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását. Ha a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére vonatkozik, a teljesítési határidővel vagy az illeték megfizetésével kapcsolatos, továbbá ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, de a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás tartását.

A jogi képviselővel eljáró felek a határozat ellen benyújtott fellebbezéshez mellékelt közös kérelemben indítványozhatják, hogy az anyagi jogszabály megsértésére alapított fellebbezést közvetlenül a Kúria bírálja el. Vagyoni jogi ügyben a felek akkor indítványozhatják a Kúria eljárását, ha a fellebbezésben vitatott érték az ötszázezer forintot meghaladja. Új tényre, illetve új bizonyítékra hivatkozni nem lehet. A fellebbezést tárgyaláson kívül a felülvizsgálati eljárásra irányadó szabályok megfelelő alkalmazásával bírálják el.

A jogi képviselet kötelező az ítéltábla előtti eljárásban az ítélet ellen fellebbezést (csatlakozó fellebbezést) előterjesztő fél számára. A jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél perbeli cselekménye és nyilatkozata hatálytalan. Ha jogi képviselővel a perorvoslati eljárás során a perorvoslati kérelmet előterjesztő félnek kell rendelkeznie, és e kérelmet előterjesztő fél nem rendelkezik jogi képviselővel, vagy a megszűnt jogi képviseletének pótlásáról felhívás ellenére nem gondoskodik, a perorvoslati kérelmet a bíróság hivatalból elutasítja.

I n d o k o l á s :

[1] Az alperesek az üdülési jogok értékesítésének piacán tevékenykedő vállalkozások. Az I. rendű alperes a tevékenységét különböző tájékoztató anyagok, prospektusok, telefonos megkeresések és prezentációs előadások keretében mutatta be a fogyasztóknak. Ennek során 2014. január 1-jétől 2017. április 30-áig terjedő időszakban fogyasztók széles körét érintően, több tízezer fogyasztót megkeresve azt a hamis látszatot keltette, hogy eredményesen közreműködik a fogyasztók üdülési jogának értékesítésében, illetve hogy célja az üdülési jogok másodlagos értékesítése. A fogyasztókban azt a hamis benyomást keltette, hogy a sikeres értékesítés feltétele valamilyen további ügylet megkötése, így újabb üdülési jog vásárlása, a meglévő üdülési jog bővítése. A tájékoztatás olyan fogyasztókat érintett, akik meglévő üdülési jogukat értékesíteni szerették volna, értékesítési lehetőségeik azonban korlátozottak voltak, a megoldási lehetőséget kínáló tájékoztatással szemben így fokozottan érzékenyek, kiszolgáltatottak voltak. A megtévesztett fogyasztók további üdülési jogot vettek, illetve meglévő üdülési jogukat bővítették.

[2] A II. rendű alperes 2016. március 17-e óta lát el üzletszerű tevékenységet az üdülési jogok piacán. 2015. júniusi megalakulásától kezdve részt vett az I. rendű alperes fenti

tevékenységében, 2016 júliusától pedig átvette az I. rendű alperestől a már megkötött ügyleteket. Az alperesek felett 2015. június 15. és 2016. július 27. között ugyanaz a személy, gyakorolta az irányítási jogot, ügyvezetőjük a fenti tevékenységgel érintett időszakban szintén volt.

- [3] A felperes 2018. május 16. napján kelt VJ/38-300/2016. számú határozatában megállapította, hogy az I. rendű alperes 2014. január 1-jétől 2017. április 30-ig tartó időszakban azt a jogsértő benyomást keltette a fogyasztókban, hogy a vállalkozás eredményesen közreműködik üdülési joguk értékesítésében, továbbá 2014. január 1-jétől 2017. április 30-ig, a II. rendű alperes pedig 2016. március 17-től 2018. február 1-jéig azt a jogsértő benyomást keltette a fogyasztókban, hogy céljuk az üdülési jogok másodlagos értékesítése. Ezért megállapította, hogy az alperesek a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény (a továbbiakban: Fttv.) alapján tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytattak, mely magatartásért az I. rendű alperes és 2015. június 15-étől a II. rendű alperes is felelősséggel tartozik.
- [4] Az alperesek a versenytanácsi határozattal szemben indított közigazgatási perben elismerték, hogy a hatósági határozatban feltárt jogsértést megvalósították.
- [5] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az I. r. alperes vonatkozásában valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal állapítsa meg, hogy a társaság jogsértő magatartást tanúsított 2014. január 1-jétől 2017. április 30-ig, amikor a fogyasztókban azt a benyomást keltette, hogy tevékenysége során eredményesen közreműködik üdülési joguk értékesítésében, valamint hogy célja az üdülési jogok másodlagos értékesítése. Kérte feljogosítását arra, hogy az I. r. alperes költségére a bíróság ítéletének rendelkező részét országos napilapban közzétegye.
- [6] Kérte továbbá, hogy a bíróság a II. r. alperes vonatkozásában valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal állapítsa meg, hogy a társaság jogsértő magatartást tanúsított 2016. március 17-től 2018. február 1-jéig, amikor a fogyasztókban azt a benyomást keltette, hogy célja az üdülési jogok másodlagos értékesítése. Kérte feljogosítását arra, hogy a II. r. alperes költségére a bíróság ítéletének rendelkező részét országos napilapban közzétegye.
- [7] Keresete jogalapjaként a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) 85/A. § (1), (4) és (5) bekezdésére, valamint az Fttv. 3. és 6. §-ára hivatkozott.
- [8] Kifejtette, hogy versenyfelügyeleti eljárás keretében vizsgálta alperesek üdülési jog értékesítése során kifejtett kereskedelmi gyakorlatát, valamint értékesítési eljárását, határozatában pedig megállapította, hogy azt a jogsértő benyomást keltette a fogyasztókban az I. rendű alperes 2014. január 1-jétől 2017. április 30-ig, hogy a vállalkozás eredményesen közreműködik üdülési joguk értékesítésében, valamint az I. rendű alperes 2014. január 1-jétől 2017. április 30-ig, a II. rendű alperes pedig 2016. március 17-től 2018. február 1-jéig, hogy céljuk az üdülési jogok másodlagos értékesítése. Mindezek alapján alperesek az Fttv. alapján tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytattak.
- [9] Az alperesek magatartását vizsgálva az a jogsértő séma rajzolódik ki, miszerint a telefonos megkeresések alkalmával a fogyasztókat azzal az ígérettel „csalogatják be” a személyes egyeztetésekre, hogy üdülési joguk értékesítésében segítséget kapnak. A fogyasztó értékesítésbe vetett hitét erősítik a személyes egyeztetések során elhangzott ígérek, valamint

az ott rendelkezésükre bocsátott prospektusok. A személyes egyeztetések során az értékesítők azt a benyomást keltik a fogyasztókban, hogy a sikeres értékesítés érdekében szükséges a már meglévő üdülési jog bővítése, vagy újabb üdülési jog vásárlása. A fogyasztók a sikeres értékesítés érdekében megtett plusz befektetést követően azonban üdülési joguk másodlagos értékesítésében valós segítséget nem kaptak, azok továbbra is a nevükön maradtak.

- [10] Az I. r. alperes tehát az általa alkalmazott kommunikációs eszközök útján (telefonos megkeresések, személyes egyeztető megbeszélések, valamint a személyes egyeztetések során alkalmazott prospektusok) azt közvetítette a fogyasztók felé, hogy a fogyasztók a társaság eredményes közreműködésre számíthatnak üdülési joguk értékesítésében (akár meglévő üdülési jog, akár a kibővített, újonnan vásárolt üdülési jog esetében), valamint hogy a fogyasztóval kapcsolatba lépett vállalkozás célja üdülési jogok másodlagos értékesítése. Fenti tevékenységét I. r. alperes megbízási szerződések megkötésével is megerősítette. A másodlagos értékesítéssel kapcsolatos tájékoztatás a társaság általános tájékoztatási gyakorlatának része volt, nem csak kivételesen, egyes megkeresések nyomán hangzott el.
- [11] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint nem megállapítható a jogosulti kör, hogy pontosan kik tartoznak a „valamennyi fogyasztó” közé. Nem minden ügyfél sérelmezte az alperesek eljárását, a megkötött szerződéseket, sőt még a többségük sem. Nem lehet ezért valamennyi fogyasztóval kötött szerződést érvénytelennek minősíteni, ehhez ugyanis azt kellene bizonyítani, hogy mindegyik szerződés vonatkozásában tisztességtelenül jártak el az alperesek. A felperesnek meg kellett volna neveznie azt a 19 szerződő felet, akik vonatkozásában tisztességtelennek vagy megtévesztőnek véli a szerződéseket. Szükséges ezért a jogosultak azonosítása és perbeli meghallgatása. A szerződések ráadásul részben már teljesezésbe is mentek, a kapott szolgáltatást visszaszolgáltatni nem lehet.
- [12] Vitatták a jogosultak körének meghatározását is, mert az alperesek nem kizárólag a másodlagos piacon folytattak tevékenységet. Az egyes fogyasztók korából adódó állítólagos sérülékenység, hiszékenység pedig minden egyes fogyasztó esetében külön-külön vizsgálendő. Hivatkoztak arra, hogy a közigazgatási perben csatolták az összes szerződést, kérték az iratok beszerzését.
- [13] Állításuk szerint a hatósági eljárásban kizárólag a közigazgatási per elhúzódásának elkerülése érdekében ismerték el a jogsértést. Havi átlag 459 fő – álláspontjuk szerint – nem minősül fogyasztók széles körének a 10.000.000 fős lakosságra, illetve az 1.000.000 fős üdülési szolgáltatás iránti keresletre figyelemmel.
- [14] Vitatták az alperesek, hogy a jogsértés folyamatos lett volna. Ezért az időben legkésőbbi panasszal érintett szerződés megkötésének időpontja tekinthető a jogsértés elkövetési időpontjának. Ez jóval korábbi az I. rendű alperes esetében, mint a felperes által megjelölt 2017. április 30, így a kereset el is késett.
- [15] **A kereset megalapozott.**
- [16] A Tptv. 85/A. § (1) bekezdése szerint a Gazdasági Versenyhivatal közérdekből pert indíthat a fogyasztók polgári jogi igényeinek érvényesítése iránt, ha a vállalkozásnak a Gazdasági Versenyhivatal hatáskörébe tartozó jogsértő magatartása a fogyasztók széles, a jogsértés körülményei alapján meghatározható körét érinti. Az e § szerinti pert a polgári perrendtartásról szóló törvény közérdekből indított perre vonatkozó rendelkezései alapján kell lefolytatni.

- [17] A (4) bekezdés kimondja, hogy ha a jogsértő magatartással érintett fogyasztók tekintetében az érvényesített igény jogalapja és kárigény esetén a kár összege, illetve egyéb követelés esetén a követelés tartalma - az érintett egyes fogyasztók egyedi körülményeire tekintet nélkül - egyértelműen megállapítható, a Gazdasági Versenyhivatal kérheti, hogy a bíróság ítéletében kötelezze a vállalkozást a követelés teljesítésére, ellenkező esetben kérheti, hogy a bíróság állapítsa meg a magatartás jogellenességének tényét a keresetben meghatározott valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal. Ha a bíróság a magatartás jogellenességének tényét a keresetben meghatározott valamennyi fogyasztóra kiterjedő hatállyal megállapította, a magatartással érintett fogyasztó az általa a vállalkozás ellen indított perben kizárólag a kárának összegét, illetve egyéb követelésének tartalmát, valamint a jogellenes magatartás és a kára, illetve egyéb követelése közötti okozati összefüggést köteles bizonyítani.
- [18] A (3) bekezdés értelmében a jogsértő magatartás elkövetésétől számított három év eltelte után perindításnak nincs helye. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. Ha a magatartás folyamatos, a határidő a magatartás abbahagyásakor kezdődik. Ha a jogsértő magatartás azzal valósul meg, hogy valamely helyzetet vagy állapotot nem szüntetnek meg, a határidő mindaddig nem kezdődik el, amíg ez a helyzet vagy állapot fennáll. A perindításra nyitva álló határidőbe nem számít bele a versenyfelületesi eljárás időtartama.
- [19] A bíróságnak a fenti jogszabályi előírások alapján azt kellett vizsgálnia, hogy az alperes jogsértő magatartást folytattak-e, annak vizsgálata a felperes hatáskörébe tartozik-e, a jogsértés fogyasztók széles, a jogsértés körülményei alapján meghatározható körét érinti-e.
- [20] Az állított alperesi jogsértés az Fttv. 3. §-a szerinti tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat, amelynek vizsgálata az Fttv. 10. § (3) bekezdése értelmében a felperes hatásköre. A bíróság ezt követően azt vizsgálta, hogy a jogsértés megtörtént-e, és fogyasztók széles, a jogsértés körülményei alapján meghatározható körét érinti-e.
- [21] Az alperesek a kitűzött perfelvételi tárgyaláson szabályszerű idézés ellenére nem jelentek meg. Ezért a bíróság alkalmazta a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 190. § (2) bekezdés a) és b) pontját, amelynek értelmében ha a perfelvételi tárgyalás a jelen lévő fél kérelmére megtartásra kerül, úgy kell tekinteni, hogy a mulasztó fél a megjelent fél tárgyalást megelőzően vagy tárgyaláson előterjesztett tényállítását, jogállítását, illetve bizonyítékát nem vitatja, valamint kérelme, indítványa teljesítését nem ellenzi, kivéve, ha korábban ezekkel ellentétes nyilatkozatot tett, továbbá úgy kell tekinteni, hogy a mulasztó fél keresete vagy ellenkérelme megalapozásához egyéb perfelvételi nyilatkozatot nem kíván, illetve nem tud tenni.
- [22] Magát a jogsértést az alperesek a közigazgatási eljárásban elismerték, de jelen perben sem vitatták érdemben, így az aggálytalanul megállapítható volt.
- [23] A jogosulti kör a bíróság megítélése szerint teljesen egyértelműen, a Pp. 574. § és a Tpv. 85/A. § előírásainak megfelelően egyértelműen meghatározott: ide tartozik minden olyan fogyasztó, akinek már korábban üdülési joga volt, és a rendelkező részben megjelölt időszakban azzal a céllal kötött – másodlagos értékesítésre vonatkozó – szerződést az alperesek valamelyikével, hogy üdülési jogát eladja. Nincs jelentősége annak, hogy nem mindegyik fogyasztó sérelmezte az alperesek eljárását, hiszen a közérdekű perben hozott ítélet nem sérti a rendelkezési jogukat, nem kötelesek arra, hogy az ítéletet követően bármilyen módon igényt érvényesítsenek az alperesekkel szemben. A jogosultak

személyenkénti azonosítása, egyedi ügyletek vizsgálata nem tárgya a közérdekű pernek. A bíróság nem állapította meg szerződés vagy szerződések érvénytelenségét, a felperes keresete nem erre irányult, így az ezzel kapcsolatos alperesi kifogás nem volt releváns a perben. Szükségtelen volt ezért a szerződések beszerzése a perben, hiszen a felperes által megállapítani kért jogsértés nem magában a szerződéses tartalomban jelenik meg, hanem a szerződéskötést megelőző hamis tájékoztatásban, a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatban. A telefonos megkeresések, prezentációs előadások, prospektusok felperes által állított – a fogyasztókban téves benyomás kialakítására alkalmas – tartalmát az alperesek szintén nem vonták kétségbe sem a közigazgatási eljárásban, sem jelen perben. Erre nézve továbbá okirati bizonyítékként rendelkezésre álltak a versenyhatósági eljárás során beszerzett nyilatkozatok, amelyek a perben is felhasználhatók voltak. Ezért sem volt indokolt az érintett fogyasztók perbeli meghallgatása.

- [24] Alaptalanul volt az alpereseknek az érintett fogyasztók életkorával kapcsolatos hivatkozása is. A kérdésnek a kereskedelmi gyakorlat jogsértő mivoltának megállapítása során van jelentősége az Fttv. 4. §-a alapján, a jogsértést azonban az alperesek – lényegtelen, hogy milyen okból – elismerték a jogsértést a versenyhatósági eljárásban, és érdemben jelen perben sem vitatták, pusztán általános és eljárási jellegű kifogásaik voltak. A bíróság mindazonáltal utal arra, hogy a felperes határozata nem pusztán az életkoruk alapján minősítette sérülékenynek az érintett fogyasztókat, hanem arra is utalt, hogy a fizetési kötelezettségek tudatában a keresleti oldalon elhelyezkedő fogyasztók akár további anyagi áldozatokat vállalva igyekeznek már meglévő üdülési jogukat eladni, a felmerülő költségeket enyhíteni, így bármilyen megoldásra nyitottabbak az átlagos fogyasztóknál. Az üdülési jogok másodlagos értékesítése ráadásul viszonylag ritka, a piacon a tényleges értékesítés lehetőségét nem biztosító megoldások a jellemzőek (határozat 359-360. pontjai). Nem volt jelentősége ezért az érintett fogyasztók életkorának, és nem volt szükség annak egyenkénti vizsgálatára.
- [25] Osztotta a bíróság a felperesi álláspontot abban, hogy a havi 459 fő részére tartott előadás, a több mint három megyére és több tízezer családra kiterjedő telefonos megkeresések egyértelműen fogyasztók széles körét érintik, így a Tpv. 85/A. § (1) bekezdésének ezen feltétele is teljesült.
- [26] A felperes megtartotta a Tpv. 85/A. § (3) bekezdése szerinti keresetindítási határidőt is. Figyelemmel arra, hogy a versenyfelügyeleti eljárás 2016. május 3-tól 2018. május 16-ig tartott, ezen időszak pedig a törvény előírásai folytán nem számít bele a perindítási határidőbe, továbbá figyelemmel arra, hogy a felperes állítása szerint a jogsértés 2014. január 1. napján kezdődött, a hároméves határidő a 2018. november 21-ei keresetindításig még a jogsértés kezdetétől sem telt el.
- [27] Mindezek alapján megállapítható volt, hogy a Tpv. 85/A. § (1) és (4) bekezdésében meghatározott feltételek teljesültek, a felperesi kereset ezért alapos. A bíróság ezért a rendelkező rész szerint állapította meg az alperesek jogsértését, és a Tpv. 85/A. § (5) bekezdése alapján hatalmazta fel a felperest a rendelkező rész országos napilapban történő közzétételére.
- [28] A bíróság a Pp. 577. § (1) bekezdése alapján az ítélet rendelkező részében meghatározta az érintett jogosultakat, akikre az ítélet hatálya kiterjed, továbbá az érintett jogosulti körhöz való tartozásuk igazolásának módját.
- [29] A pervesztes alpereseket a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes 81. § (1) és (5) bekezdése alapján felszámított perköltségének megfizetésére a 87. § (1) bekezdése alapján

Fővárosi Törvényszék
27.G.42.362/2019/9.

egyetemlegesen, ami a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése szerinti jogtanácsosi munkadíj.

- [30] A feljegyzett kereseti illetéket az alperesek a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján viselik. Lelevezés terhével kötelezte őket a bíróság a bírósági meghagyás elleni ellentmondás elmaradt illetékének megfizetésére.

Budapest, 2020. október 30.

dr. Csonka Balázs s.k.
bíró