

**Fővárosi Bíróság**

3. K. 35.176/2007/8.

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !**

A Fővárosi Bíróság az **OTP Életjáradék Zrt.** (Budapest) felperesnek a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa (Budapest) alperes ellen versenyügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében meghozta az alábbi

**ÍTÉLETET:**

A bíróság felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a bíróság felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg alperesnek 50.000,-Ft + ÁFA (azaz Ötvenezer forint + ÁFA) perköltséget.

Az ítélet ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Fővárosi Bíróságnál 3 példányban előterjesztett, a Fővárosi Ítéletáblához címzett fellebbezéssel lehet élni.

**INDOKOLÁS:**

A perben a bíróság a következő tényállást állapította meg:

Felperes az OTP Csoport tagja 100%-os tulajdonosa az OTP Bank Zrt. A társaság alapítása, 2005. december 23. óta felperes összesen százas nagyságrendű szerződést kötött 65 éven felüli ingatlantulajdonosoknak nyújtott OTP Életjáradék elnevezésű Országos Életjáradék Konstruksiójára. A felperesi vállalkozás 2006. évi nettó árbevétele 7.748.000,-Ft volt.

Az életjáradék konstrukció jellemzői:

A szerződés aláírásával felperes kötelezettséget vállal arra, hogy havi életjáradékot fizet a járadékos részére a járadékos élete végéig, járadékos pedig az életjáradék fejében ingatlana

tulajdonjogát felperesre ruházza át. Felperes kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a szerződés fennállása alatt nem értékesíti.

A programban való részvételhez meghatározott feltételeknek kell teljesülniük. A szerződő félnek legalább 65 évesnek kell lennie, lehet egyedülálló, élhet házaspári, testvérpári vagy élettársi kapcsolatban. Társas jelentkezés esetén mindkét társszerződő szerződéskötésére szükség van és mindkét társszerződőre érvényes a minimum 65 éves korhatár. A tulajdoni lappal igazoltan 100 %ban a szerződő magánszemély vagy szerződő pár tulajdonában lévő ingatlanoknak legalább komfortosnak, a forgalmi értékének pedig Budapesten minimum 6 millió, vidéken minimum 5 millió Ft-nak kell lennie.

A szerződéskötés további feltétele az OTP Banknál vezetett lakossági forintszámla megléte, amelyre az előleg és a havi járadék utalása történik. Az életjáradék termékre szerződött régi és új ügyfelek esetében egyaránt felperes fizeti meg az OTP lakossági folyószámla havi számlavezetési díjait.

A leendő járadékos érdeklődését és jelentkezési szándékának jelzését követően, előzetes döntésének megfelelően, személyesen, postán vagy OTP bankfiókban kapja meg jelentkezési csomagját. Amennyiben az ingatlan megfelel a jelentkezési feltételeknek, felperes megrendeli az értékbecslést. Felperes minden esetben az ingatlan értékbecslés alapján meghatározott tényleges piaci értékét veszi az egyösszegű előleg és a havi járadékösszeg kiszámításának alapjául. A személyre szabott írásos ajánlat tartalmazza a különböző arányú előlegek összegét és a hozzájuk tartozó havi járadékösszeget, az adózás rendjének leírását, valamint a szerződések tervezetét és mellékleteit (különböző nyilatkozatokat, meghatalmazásokat a konstrukció működéséhez). Felperes a következő feltételekkel nyújtja szolgáltatását a szerződésminta alapján.

Az életjáradék összege évente a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) által az előző évre vonatkozóan közzé tett inflációs rátával automatikusan, de maximum 10 %-kal nő. Felperes az előző évre vonatkozó inflációs ráta hivatalos közzétételét követő első hónapban automatikusan kiigazítja a havi járadék összegét, és erről a járadékost külön értesíti, és egyben visszamenőleg megfizeti az adott évre már megfizetett, de inflációval nem növelt járadék és az infláció mértékével megemelt járadék közötti különbséget összegét. Az első inflációs kiigazítás a szerződéskötést követő egy teljes naptári év utáni első - új, hivatalos KSH általi, teljes évre vonatkozó közzétételt követő hónapban történik.

A járadékos egyösszegű járadékelőlegben is részesülhet, amely után a szerződés III.1 és V.5.2. pontjai alapján adófizetésre kötelezett (figyelembe veendő azonban, hány éve van a

kérdéses ingatlan a tulajdonában). Az előleg mértékét meghatározó szempontokat a szerződés nem ismerteti. Az előleg mértéke az ingatlan valós piaci értékének 0%-a, 5%-a, 10%-a, 15%-a, 2006. június 06-tól 20%-a, 2007. áprilisától pedig akár 33%-a is lehet - a leendő járadékos választásának megfelelően. A különböző előleg mértékekhez különböző nagyságú havi járadékösszeg tartozik.

Felperes a járadékos javára az ingatlan holtig tartó használat jogát biztosítja a IV.1. pont szerint, mely alapján a szerződés teljes időtartama alatt járadékos jogosult az ingatlant a saját szükségleteit meg nem haladó mértékben - zavartalanul - rendeltetésszerűen, állagmegóvó módon használni. Járadékos tudomásul veszi, hogy a használat jogának gyakorlását másnak nem engedheti át, ami nem jelenet átmeneti vendégfogadási korlátot, csak azt, hogy más személy életvitelszerűen való, huzamosabb ideig tartó ott tartózkodásra nem fogadható be.

A használat megszűnhet mind egészségügyi, mind nem egészségügyi okból közös megegyezéssel (IV. 3.). Mindkét esetben 6 havi járadékot fizet a szolgáltató. Amennyiben viszont járadékos az ingatlant nem rendeltetésszerűen használja és ez igazságügyi szakértő által megállapításra kerül, a járadékos köteles a használatot felhagyni és a használati jognak az ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez hozzájárulni, külön ellenszolgáltatás nélkül.

Felperes felelős a tulajdonost terhelő karbantartásokért, míg a járadékost terhelik a használattal együtt járó karbantartási munkák az V.4. pont alapján. Tekintettel arra, hogy némely ingatlan, pl. társasházi lakás esetében az állagmegóvó karbantartási munkák fedezete és a közös-költség egy része egybeeshet, így a karbantartási munkák díjára vonatkozó rendelkezések mellett a közösköltség fizetésének a szabályai is figyelembe veendőek.

A szerződés IV. 1. pontjában szerepel, hogy a "járadékosok kijelentik, hogy az ingatlannal összefüggő, annak mindenkorai tulajdonosát terhelő, személyes közreműködést igénylő kötelezettségeket jelen szerződést követően is személyesen vállalják teljesíteni, illetve tudomásul veszik, hogy ilyen kötelezettség őket terheli."

Felperes, mint az ingatlan új tulajdonosa, viseli és fizeti az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódó közös-költség részt. A közös-költség használatához kapcsolódó részét továbbra is a járadékos viseli. A felperes által vállalt biztosítás által fedezett munkálatok körébe tartoztak következők többek között: ajtókár, gázkonvektor javítás/csere, villanybojler javítás/csere, festés, nyílászáró csere, csatorna kiépítés, tetőfelújítás.

Felperes felelős a tulajdonost terhelő karbantartásokért, míg a járadékosokat terhelik a használattal együtt járó állagóvó karbantartási munkák.

A használókat terheli így pl. a: tisztasági festés/mázolás/tapétázás (ajtók, ablakok, falak); salétromosodás, falszerkezet javítás, karbantartás; szőnyegpadló-, parketta felújítás, javítás, csere.

A II. pontban található felsorolás szerint a használók kötelezettsége például az alábbi eszközök javítása és karbantartása:

- olyan tűzhelyek, kályhák, "sparhelt"-ek, amelyek mozgathatók, tehát pl. PB gáz, illetve fatüzelésűek vagy elektromos energiát használnak és mobilizálhatóak,
- a WC ülőke, a fürdőszobában található szekrények, polcok, tükrök javítása,
- a lámpatest, a villanykapcsoló, valamint az ingatlanon belüli elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszer cseréje,
- nyílászárók cseréje, lakáson belüli kaputelefon.

Az életjáradéki szerződés szövege biztosítási szerződés megkötésére nem tér ki, ugyanakkor a leendő járadékos s szerződés tervezettel együtt megkapja a "nyilatkozat biztosítási szerződés módosításáról épület- és felelősségbiztosításra vonatkozó rendelkezések megszüntetésére vonatkozóan" c. nyilatkozatot.

A nyilatkozat szerint a járadékos a túlbiztosítás elkerülése érdekében eljár, hogy az esetlegesen fennálló lakásbiztosítási szerződés épületbiztosítási része érdekmúlás, illetve szerződésmódosítás vagy felmondás folytán megszüntetésre, továbbá a társasház és a vele szerződött biztosító társaság között fennálló épületbiztosítási szerződés módosításra kerüljön. Felperes az OTP Garancia Biztosító Zrt.-vel kötött megállapodása értelmében valamennyi ingatlanra "Új Otthon- Garancia Épület-, Lakásbérlemény- és Ingóság Biztosítás (ÉLI/M-GB521) elnevezés ingatlanbiztosítást köt. A biztosítás fedezeti köre nem terjed ki az ingóságbiztosításra. Ingóságbiztosítást valamennyi ügyfél egyénileg, az eljárás alá vont közvetítésével köthet, 20 %-os kedvezménnyel.

Gondozási szolgáltatásra a szerződés, illetve mellékletei nem térnek ki. Felperes saját hozzájárulásával csökkentett áron, kedvezményesen közvetít szakszolgálat által nyújtott gondozási és egészségügyi szolgáltatásokat az ügyfeleknek.

A felperes által felajánlott gondozás Budapesten és környékén, valamint néhány nagyobb településen vehető igénybe. A szolgáltatást a tervek szerint folyamatosan terjesztik ki az ország egész területére.

Az érintett piac jellemzői.

Az érintett piac az üzletszerűen értékesített "lakásért életjáradék" konstrukciók piaca. Magyarországon hagyományosan lehetőség van arra, hogy egy időskorú személy életjáradéki

szereplőket kössön oly módon, hogy a részére fizetett életjáradék ellenszolgáltatása a tulajdonában álló ingatlan tulajdonjoga. Az életjáradék konstrukció helyettesítői lehetnek az életjáradéki szerződések, biztosítások (életbiztosítás, nyugdíjbiztosítás) is. A helyettesítés mértéke az egyes, konkrét esetekben kínál szolgáltatásoktól is függően, változó lehet.

Az életjáradék olyan rendszeres járadék szolgáltatás, amely a járadékost élete végéig megilleti. Az üzletszerű életjáradék konstrukciónak két fő típusa van. Az egyik az ún. *home reversion plan* változat, amikor is az egyösszegű kifizetés vagy járadékfizetés ellenében a tulajdonjog átszáll a járadékszolgáltatóra. A másik változat az ún. *lifetime/reverse mortgage*, a fordított jelzálog, ahol továbbra is a járadékos marad az ingatlan tulajdonosa, és a járadékos halálát követően a korábbi egyösszegű kifizetéssel vagy járadékkal az örökösök számolnak el - különböző konstrukciók szerint - a szolgáltatóval.

Az elmúlt évtizedekben elsősorban magánszemélyek kötöttek kötelezettként életjáradéki szerződéseket, illetve egyes (például a budapesti kerületi ) önkormányzatok, de magánérős vállalkozás is megjelent a piacon (pl. Honpark Rt.) Magyarországon üzletszerű tevékenység körében nagyszámú ügyféllel történő életjáradék szerződést jelenleg az eljárás alá vont mellett a Hild József Örökjáradék Zrt. és az FHB Életjáradék Zrt. köt.

A piac szereplők közötti versenyhelyzet intenzitását jellemzi, hogy a szerződés megkötésekor a járulékos számára biztosított kapható egyösszegű kifizetés mértéke folyamatosan növekvő, a kezdeti 2 % -hoz képest immár 40 % -ot is eléri.

A keresleti oldal jellemzése kapcsán elmondható, hogy a termék bizalmi jellegű, mivel lehetséges, hogy a fogyasztók szerződéskötést követően sem tudják a szolgáltatás tulajdonságait felmérni.

- A keresletet jelentős mértékben befolyásolja az időskorúak magas száma és az, hogy a lakóingatlanok döntő része magánkézben van.

A kínált "lakásért életjáradék" konstrukciók egy sajátos élethelyzetben lévő fogyasztói réteget céloznak meg: olyan idős emberekről van szó, akik kiszámítható anyagi előnyökhöz szeretnének jutni, de - valamilyen objektív vagy szubjektív tényező miatt - nem szándékoznak adásvételi, illetve magánszeméllyel tartási vagy örökösödési, önkormányzattal életjáradéki vagy egyéb szerződést kötni. A konstrukciókkal kapcsolatos elvárások egyik legfőbb szubjektív jellemzője valószínűsíthető módon éppen azok bizalmi jellegéből fakad: olyan megbízható, biztos alapokon álló, tőkeerős társaság ügyfelei szeretnének lenni, amelyre hosszú távon számíthatnak.

A Felügyelet a 2006 februári "PSZÁF Hírlevél" című kiadványában tájékoztatót tett közzé az életjáradéki szerződések legfontosabb tudnivalóiról. A tájékoztató szerint egyre több olyan hirdetés jelent meg az elmúlt időszakban, amely a lakásért életjáradék programot népszerűsíti. A Felügyelet megvizsgált több ilyen konstrukciót, s megítélése szerint a jelenlegi jogszabályi környezetben e szerződések nem minősülnek biztosítási szerződésnek, amennyiben az ügyfelek meggyőződnek arról, hogy szerződésükben egyértelműen rögzítették annak feltételeit, hogy a szolgáltató esetleges nemfizetése miatt meghiúsuló ügylet után csakis az eredeti tulajdonosokat illeti meg a lakás tulajdonjoga, a szerződésből egyértelműen és világosan kiderül, hogy milyen feltételek fennállása esetén tekinthető szerződésszegésnek az, ha a szolgáltató nem teljesíti fizetési kötelezettségeit, a szolgáltató nem követelheti vissza korábban vételárként, járadékként kifizetett összegeket, illetve ha el kell számolni a folyósított járadékkal, mi tekinthető tényleges elszámolásnak úgy, hogy az ne jelentsen teljesíthetetlen kötelezettséget a korábban járadékot kapó félnek, amennyiben visszakapja lakása eredeti tulajdonjogát.

Az, hogy a fentieknek megfelelő szerződések nem biztosítási szerződések, azzal is jár, hogy az ilyen szolgáltatást nyújtó szervezetekre, az így kialakuló szerződéses kapcsolatokra a Felügyelet felügyeleti tevékenysége nem terjed ki. A tájékoztató javasolja, hogy a leendő ügyfelek ennek tudatában - tanulmányozzák át alaposan a szerződés azon pontjait, amelyben arról esik szó, hogy milyen egyéb következményei lehetnek annak, ha a szolgáltató nem fizet, - figyeljenek arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szerepeljen, hogy az eredeti tulajdonost haláláig használati jog és életjáradéki jog illeti meg, illetőleg a tulajdoni lapon a szerződő feleken kívül harmadik fél neve nem szerepelhet.

A földrajzi piac tekintetében megállapítható, hogy felperes életjáradék szerződéseket az ország egész területén, jelenleg 604 településen kínál, valamint kommunikációjára (televízió- és rádióreklám, internet, postafiókok, bankfiókok) is az országos megjelenés a jellemző.

Felperes a fenti konstrukció népszerűsítésére széles körű, integrált kommunikációs kampányt folytatott piaci megjelenésétől kezdődően. Az idősebb korosztálynak szóló magazinok mellett, helyi, kerületi, megyei hírlapokban jelentek meg hirdetések, valamint PR-cikkek és cikksorozatok, továbbá országos rádióadóknál PR-interjúk és interjúorozatok voltak hallhatóak a nem specifikált fogyasztói körhöz eljutó egyéb sajtómegjelenések, televíziós- és rádióreklámok, bank- és postafióki tájékoztatók, szórólapok mellett.

A reklámok többek között tartalmazták azon kijelentést, hogy az életjáradék-program keretében az ingatlan tulajdonjogáért cserében felperes állja a lakásbiztosítás és a közös-

költség nem használatfüggő megfizetését, az ingatlanban felmerülő karbantartási munkák díjmentes ellátását, évente emelkedő havi járadékot biztosít, díjmentes állagmegóvó karbantartás, közös-költség átvállalás, segítségnyújtás, gondozási igények megoldásában, házi ápolásban, egyedi igények megoldásában is segítséget nyújt. Hivatkozott felperes a reklámokban az országos elfogadási körre és piacvezető szerepére is.

Ezt követően alperes a Vj-61/2007/032. sz. határozatával megállapította, hogy felperes a 2006. és 2007. évben az OTP Életjáradék Program kapcsán a lakásbiztosítás terjedelme, a díjmentes állagmegóvó karbantartási munkák köre, az idősek gondozása, az inflációkövető járadék, a piacelsőbbbségi állítások, a PSZÁF iránymutatásnak való egyedüli megfelelés, közös-költség átvállalása és az országos elfogadási kör vonatkozásában adott piaci tájékoztatásaival a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsított.

Alperes ezért 18.000.000,-Ft bírság megfizetésére kötelezte felperest, illetve megtiltotta a jogsértő magatartás folytatását.

A határozat indokolása szerint fenti körülmények, illetve feltételek vonatkozásában felperes megtévesztette a fogyasztókat. A tájékoztatások során nem a mindennapi életben elfogadott általános jelentésből indult ki, hanem ezek kijelentések értelmezése nem egy esetben jogi elemzést, illetve szakértelmet igényelt.

Kifogásolta alperes a reklámokban azt, hogy hivatkozott felperes arra, hogy egyedül ez a konstrukció felel meg a PSZÁF iránymutatásoknak, illetve hogy ez a legmegbízhatóbb konstrukció a piacon.

A határozat ellen felperes kereseti kérelmet terjesztett elő, amelyben elsődlegesen kérte annak megállapítását, hogy felperes nem követett el jogsértést, kérte a kiszabott bírság törlését, másodlagosan kérte a bírság összegének jelentős mérséklését. A keresetlevél indokolása szerint a kifogásolt kijelentések nem voltak megtévesztőek, azok minden esetben korrekt és megfelelő tájékoztatást nyújtottak a fogyasztónak.

Felperes keresete indokolásaként az eljárás során előadottakat ismételte meg.

Alperes a kereset elutasítását kérte, arra hivatkozva, hogy a határozat megalapozott és jogszerű.

A kereset nem alapos.

A Tpvt. 8. § (1) bekezdése szerint tilos a gazdasági versenyben a fogyasztókat megtéveszteni.

A Tpvt. 8. § (2) bekezdés a.) pontja értelmében a fogyasztók megtévesztésének minősül, különösen ha az áru ára, lényeges tulajdonsága, így különösen összetétele, használata, az egészségre és a környezetre gyakorolt hatása, valamint kezelése, továbbá az áru eredete, származási helye, beszerzési forrása, vagy módja tekintetében valótlan tény, vagy valós tény megtévesztésre alkalmas módon állítanak, az árut megtévesztésre alkalmas árujelzővel látják el, vagy az áru lényeges tulajdonságairól bármilyen más megtévesztésre alkalmas tájékoztatást adnak.

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

- Miután felperes a keresetében a közigazgatási eljáráshoz képest új felvetéseket lényegében nem tett, indokai változatlanok voltak, a bíróság a helyes és megalapozott alperesi megállapításokat és következtetéseket részletesen megismételni nem kívánja.

A lakásbiztosítás terjedelme.

Helytállóan értelmezte a szavak hétköznapi jelentése alapján alperes a lakásbiztosítás terjedelmét, miszerint önmagában azon kijelentés, hogy a lakásbiztosítást elvégzi felperes, annyit jelent, hogy fizetni fogja helyettük a lakásbiztosítást, ami magában foglalja mind az ingatlan, mind az ingóság biztosítási fedezetet, illetőleg az esetleges kiegészítő felelősségbiztosítás és balesetbiztosítási fedezetet, illetve az egyéb kiegészítő biztosításokat.

A hétköznapi életben ugyanis ezek a biztosítások a lakásbiztosításnak természetes és velejáró kiegészítői, azok komplementer jellegét adják. A köztudatban ezeket az emberek általában összekapcsolják, hiszen a legtöbb konstrukció ezekkel a kiegészítésekkel együtt működik.

Teljesen közömbös a felperes által hivatkozott biztosítási érdek ebből a szempontból, hiszen a fogyasztó nem így gondolja át a neki tett ajánlatot, hogy mi adott esetben az ajánlattevő érdeke, vagy mihez fűződhet közvetve vagy közvetlenül biztosítási érdeke, hanem kizárólag a



szavak hétköznapi jelentése alapján értelmez. Életjáradéki program esetében ez lényeges körülménynek számít, ezért komplexen kell nézni; nem lehet a jogi értelmezés vagy szakma szűkebb szabályai szerinti értelmezést alapul venni.

Közömbös ebből a szempontból, hogy esetleg felperes később a szerződés megkötésének folyamata alatt vagy utólag a közigazgatási eljárásban és a per során hogyan magyarázza, értelmezi az adott fogalmakat. Ha kétséges a köznapi értelmezés, márpedig maga a közigazgatási eljárás és a per is azt bizonyítja, hogy nem egyértelmű a felek számára, akkor az adott fogalmakat tisztán, közérthetően, adott esetben akár szűkítőleg kell használni és értelmezni, hiszen a megtévesztésre alkalmasság is alapot adhat a jogsértés megállapítására.

A díjmentes állagmegóvó karbantartási munkák köre.

E körben alperes helyesen értelmezte a kijelentések tartalmát, hiszen az állagmegóvó karbantartási munkák - így megfogalmazva - nem szűkülnek le a felperes által elismert tartalomra, a jogszabályok alapján a tulajdonost terhelő karbantartásokra.

Az átlagfogyasztó úgy veszi, hogy minden, az ingatlanon szükséges karbantartást felperes átvállal az életjáradéki szerződés fejében. Teljesen közömbös ebből a szempontból, hogy az ingatlanszakma, vagy a jogszabályok hogyan írják körül ezeket a tartalmakat.

A gondozással kapcsolatos állítás.

Lényeges körülmény az ápolási szolgáltatás elérhetőségi köre, függetlenül attól, hogy ez magának az életjáradék szerződésnek formálisan a részét képezi-e vagy sem. Önmagában már azon körülmény, hogy a 604 településen található ingatlanokra kötött szerződések esetében maga a gondozás csak ennél jóval szűkebb körben, Budapesten és környékén ezen néhány nagyobb településen nyújtható, megtévesztő lehet a fogyasztók részére még abban az esetben is, ha később felperes a szükséges szűkítést, illetve a megfelelő tájékoztatást megadja.

Újfént csak az a körülmény merül fel, hogy magában az ajánlatot olvasó fogyasztók számára ez téves képzelettársításra adhat okot, vagyis a megtévesztés lehetőségét hordja magában.

Az inflációkövető járadéokra vonatkozó tájékoztatás.

A reklámok, kommunikációja nem terjed ki arra, hogy csak 10 %-os inflációig emelkedik a járadék, ez ugyanakkor ismervén a gazdasági élet folyamatos és lehetséges változásait, illetve

a gazdasági életben igen nagy valószínűséggel bekövetkező szélsőségeket, megtévesztően hiányos tájékoztatásnak minősül.

Önmagában irreleváns az a körülmény, hogy erre valóban szélsőséges esetben kerülhet csak sor, hiszen kizárni ezt a lehetőséget természetesen nem lehet.

Piacelsőbbbségi állítások.

A bíróság elfogadta e körben az alperes általa határozatban leírtakat.

A még szócska ("vezető szerepünk még abban rejlik" kijelentés) a nyelvtani logika alapvető szabályai szerint, egyértelműen utal, azt sugalmazza, hogy felperes más területen is piacvezető, holott ezen állítását felperes pedig semmilyen módon nem igazolta, vagy támasztotta alá.

A PSZÁF iránymutatásnak való egyedüli megfelelés.

Alperes helytállóan utalt e körben arra, hogy a PSZÁF a terület felügyeletét nem látja el, ilyen iratot nyilatkozata szerint nem bocsátott ki.

Az állítás pedig azt a képzetet kelti, mintha a többi piaci szereplő nem felelne meg egy hatáskörrel rendelkező ágazati felügyelő hatóság elvárásainak, ami tekintettel az áru bizalmi jellegére, jelentősen torzíthatja a piaci versenyt, illetve felperes vonatkozásában megtéveszti, a kelleténél kedvezőbb színben tünteti fel a fogyasztók előtt a felperes által kínált szolgáltatást.

A közös-költség átvállalására vonatkozó állítások.

E tekintetben is helytállóak voltak az alperes által kifejtettek, hiszen itt nem olyan volumenben és minőségben kommunikálta felperes a szolgáltatását, amely ténylegesen és a reklámidőszak teljes időszaka alatt megfelelt volna a tényeknek. Nem lehet elvárni a fogyasztókról, hogy a társasházakról szóló törvényből kiindulva határozza meg a közös-költség fogalmát.

A felperesi reklámok általános értékelése.

A felek között lényegében csak értelmezési nézetkülönbségek voltak a reklámok egyes kijelentései vonatkozásában.

A fogyasztó a saját érdekeiből kiindulva, szubjektíven, a deduktív szillogizmus alapján értelmezi az ajánlatot, a felperesi reklámoknak éppen ezért ebből kell ékellett volna) kiindulnia, és nem abból, ahogy felperes, mint egy tőkeerős gazdasági társaság, ráadásul érdekelt fél, hogyan értelmez.

Nyilvánvaló, hogy teljesen mások felperes értékpreferenciái, érdekei, értelmezése, mint a célközönségnek.

A fogalmakat, illetve az ajánlatot a szolgáltatást, a fogyasztók értelmezését komplexen kell nézni, nem lehet egyes részeket kiragadni, nem lehet a szűk szakmai, vagy a jogi értelmezésre leszűkíteni a kommunikációt, nem a jogi vagy a szakmai értelmezés a mérvadó.

Ahogy a bíróság már kifejtette, már maga a közigazgatási eljárás és a per is bizonyítja, hogy félreérthető volt a reklámok üzenete.

Természetesen e körben nem szükséges, hogy akár egyetlen esetben is a megtévesztés valóban bekövetkezzen, itt a kijelentések alkalmassága már megalapozza a jogsértés megállapíthatóságát, különös tekintettel arra, hogy megfelelő módon, érthetően és a jogszabályoknak teljesen megfelelő módon is kommunikálhatta volna felperes ugyanezeket az állításokat, gyakorlatilag ugyanilyen költségnyad mellett, tehát semmiféle nehézséget, vagy többlet-költségkihatást nem jelentett volna a jogszabályoknak megfelelő, adott esetben szűkítő, vagy a megtévesztésre alkalmas részeket elhagyó reklámkommunikáció.

Önmagában azon körülmény, hogy felperesnek utólag magyaráznia, értelmeznie kellett az általa kibocsátott reklámokat, már bizonyítja azt, hogy ezek tartalma, közvetített üzenete nem egyértelmű. Amennyiben kétely merül fel, hogy a kibocsátani kívánt reklám esetleg nem egyértelmű vagy megtévesztő lehet, akkor természetesen a reklámozónak kell mindent megtenni azért, hogy kiküszöbölje az esetleges lehetséges félreértéseket, illetve a megtévesztés lehetőségét.

A jogsértés megállapítását követően alperes megfelelő módon értékelte a súlyosbító és enyhítő körülményeket, az általa kiszabott bírság megfelelő és arányos, illetve alkalmas a generális és speciális prevenció céljaira.

Mindezek alapján - a fentiekkel kiegészítve a határozatot - a bíróság megállapította, hogy alperes a tényállást megfelelő módon és a szükséges mértékben feltárta, abból okszerű következtetések révén megalapozott és jogszerű döntést hozott.

Az illetékre és a perköltségre vonatkozó rendelkezés a Pp. 78. § (1) bekezdésén, az 1990. évi XCIII. tv. 43. § (3) bekezdésén, illetve a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2009. március hó 12. napján.

**Jogerős: 2009. május 7-én.**