



GAZDASÁGI
VERSENYHIVATAL

VERSENYTANÁCS

Vj-1/2008/77. sz.

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa a **Magyar Ingatlanszövetség** (Budapest) eljárás alá vont vállalkozás ellen versenykorlátozó megállapodás tilalma tárgyában indult eljárásban meghozta az alábbi

h a t á r o z a t o t.

A Versenytanács megállapítja, hogy a Magyar Ingatlanszövetség jogsértő magatartást tanúsított, amikor "Ingatlanközvetítői szolgáltatások díjszabása" és "Az értékbecslési tevékenység iránydíjszabása" címet viselő dokumentumai a tagoknak szóló díjajánlást tartalmaznak, ezáltal a gazdasági verseny korlátozását célozzák, ilyen hatást fejthetnek és - részben - fejtenek ki.

A Versenytanács kötelezi a Magyar Ingatlanszövetséget az alábbi magatartásokra:

- a megnevezett dokumentumokat a határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül távolítsa el a honlapjáról,
- tegye közzé a honlapján jelen versenytanácsi határozatot, és hívja fel a honlap látogatóinak figyelmét a korábbi díjajánlások jogellenes voltára,
- a Magyar Ingatlanszövetség valamennyi tagjának ajánlott levélben hívja fel a figyelmét arra, hogy a díjszabást és az iránydíjszabást nem használhatják, azokra az ügyfelekkel való kapcsolatok során nem hivatkozhatnak,
- a következő közgyűlésre készítendő írásbeli beszámolóban adjon tájékoztatást arról, hogy, az "Ingatlanközvetítői szolgáltatások díjszabása" és "Az értékbecslési tevékenység iránydíjszabása" címet viselő dokumentumaiban a tagoknak szóló díjajánlást a Versenytanács jogsértőnek minősítette, mivel a gazdasági verseny korlátozását célozzák, ilyen hatást fejthetnek és - részben - fejtenek ki,
- jelentesse meg az "Ingatlan és befektetés" c. szakfolyóiratban a versenytanácsi határozat rendelkező részét.

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

I. A vizsgálat megindításának oka

1. A Gazdasági Versenyhivatal (a továbbiakban: GVH) tudomására jutott, hogy a Magyar Ingatlanszövetség (a továbbiakban: MAISZ vagy Szövetség) a tagjai számára ajánlásokat fogalmaz meg a honlapján a következő dokumentumokban:

- Az „Ingatlanközvetítői szolgáltatások díjszabása” című dokumentum:
 - o egyrészt sávos %-os mértékű (%-tól %-ig) ajánlást tartalmaz a közvetítői jutalék minimumára és maximumára;
 - o másrészt abszolút értékű (Ft.) ajánlást tartalmaz a szakértői díjtételek minimumára, átlagára és maximumára.
- „Az értékbecslési tevékenység iránydíjszabása” címet viselő dokumentum négy kategóriára bontva határoz meg minimum rezsióradíjakat, attól függően, hogy az értékbecslő személy vagy szervezet mögött milyen képesítés, felelősségbiztosítás, stb. áll. Az Értékbecslési Ajánlás tételesen tartalmazza az „[é]rtékelési feladatok becsült időigényé[t]” is.

2. A GVH úgy ítélte meg, hogy a Szövetség azzal, hogy iránydíjakat – minimális és maximális, illetőleg minimális, átlagos és maximális díjakat – határozott meg a tagjai számára, valószínűsíthetően megsértette a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló többször módosított 1996. évi LVII. törvény (továbbiakban: Tpv.) 11. §-át. A vonatkozó versenyjogi joggyakorlat alapján is valószínűsíthető volt a jogsértés, ezért a Tpv. 67. § (1) bekezdés és a 70. § (1) bekezdése együttes alkalmazásával a GVH 2008. január 3-án versenyfelügyeleti eljárást indított.

II. Az ügyfél

3. Az eljárás alá vont

- neve: **Magyar Ingatlanszövetség**
- címe: Budapest, Margit körút 43-45., 1024
- jogi státusza: társadalmi szervezet

4. A MAISZ jogelődjét 1991. jan. 21-én Magyar Ingatlanforgalmazók Kamarája néven alapította 21 ingatlanforgalmazó társaság. A szervezet 1994. december 16-án a Kamara nevet Szövetségre változtatta, majd mai nevét 1998. május 28-án vette fel. Az első névváltoztatást a kamarai törvény életbelépése, az utóbbit pedig a Szövetség fejlődése indokolta. Ez abban nyilvánult meg, hogy egyrészt megnövekedett a tagság létszáma, másrészt a kezdetben domináló ingatlanforgalmazás mellett az ingatlanszakma minden területének egyre több reprezentánsa jelent meg a Szövetségben.

5. A MAISZ-nak jelenleg 584 tagja van.¹ A MAISZ tagsága gazdasági társaságokból és magánszemélyekből áll. Rendes tag az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiség

¹ Ld. Jegyzőkönyv az eljárás alá vont meghallgatásáról (Vj-1/2008/008. sz. irat)

nélküli gazdasági társaság/szervezet lehet, aki/amely a Szövetség alapszabályát, szakmai felelősségbiztosítási rendszerét elfogadja, vállalja a tagdíj, valamint a felelősségbiztosítás megfizetését, a Szövetség etikai kódexét magára nézve kötelezőnek tekinti, továbbá megfelel az általános szakmai követelményeknek, és felvételét az elnökség elfogadja. Az általános szakmai követelmények körét a Szövetség Szervezeti- és Működési Szabályzata határozza meg.²

6. A MAISZ legfőbb testülete a közgyűlés, mely a tagok összességéből áll, s mely legalább évente egyszer ülésezik. A MAISZ operatív irányító szerve az elnökség. A MAISZ rendelkezik továbbá számvizsgáló bizottsággal, valamint etikai bizottsággal. A titkárság a MAISZ feladatainak ellátására működtetett önálló ügyintéző szerv.

A Szövetségben négy albizottság működik a szakmai bizottságon belül:

- ingatlanforgalmazók,
- ingatlanértékelők,
- ingatlanfejlesztők és
- ingatlankezelők

albizottsága.

A MAISZ az ország teljes területére kiterjedő Országos Képviselési Hálózattal rendelkezik. A Hálózat a MAISZ más szakmai bizottságaihoz hasonló szervezeti felépítéssel, munkamódszerrel és döntési mechanizmussal működik.

7. A MAISZ elsősorban érdekképviseleti feladatokat lát el. A Szövetség szervezi és összefogja az ingatlanforgalmazással, -fejlesztéssel, -kezeléssel, -értékeléssel és általában az ingatlannal, továbbá a más ingatlanalapú vagyoni- és üzletértékeléssel, valamint a pénzügyi elemzéssel foglalkozó tagokat, érdekeiket szakmai és gazdasági szempontból egyeztetési és képviseli. Céljai közé tartozik ezenkívül a szabad vállalkozás, valamint a szakma jó hírűvé tételének erősítése. Figyelemmel kíséri, állást foglal és részt vesz a tagok tevékenységét érintő jogszabályalkotási munkában. Szakmai ajánlásokat fogalmaz meg. Folyamatos kapcsolatot tart fenn az államigazgatási szervekkel. Kidolgozza és karbantartja a szakmai etikai normákat. Elősegíti a tagság szakmai színvonalának, üzleti tevékenységének és külkapcsolatainak fejlesztését.

III.

A MAISZ magatartása

8. Jelen versenyfelügyeleti eljárás tárgyát a MAISZ által kibocsátott „Ingatlanközvetítői szolgáltatások díjszabása” (a továbbiakban: Ingatlanközvetítői Ajánlás), valamint „Az értékbecslési tevékenység iránydíjszabása” (a továbbiakban: Értékbecslési Ajánlás) c. dokumentumok képezték.

9. Az Ajánlások tervezetét az egyes tagvállalkozások maguk dolgozták ki a MAISZ egyes szakbizottságaiban, majd ezután véleményezésre megküldték a többi tagvállalkozás számára. Ezt követően az Ajánlások visszakerültek a szakbizottságokhoz, ahol kialakították a végleges változatot.³

² Ld. MAISZ alapszabálya 9.1. pont.

³ Ld. Jegyzőkönyv az eljárás alá vont meghallgatásáról (Vj-1/2008/008. sz. irat)

III/1 „Ingatlanközvetítői szolgáltatások díjszabása” – 2002., 2004., 2007.

10. Az első⁴ Ingatlanközvetítői Ajánlás 2002-ben született.⁵ Ezt követően a MAISZ 2004-ben⁶, majd pedig 2007-ben újította meg az Ingatlanközvetítői Ajánlást.

Az ingatlanközvetítői díjtételek

11. Mind a 2004-es, mind pedig a 2007-es Ingatlanközvetítői Ajánlásnak az ingatlanközvetítői díjtételekre vonatkozó javaslatai⁷ sávós %-os (%-tól %-ig) módszerrel határozzák meg a piacon általuk érvényesítendőnek javasolt minimum és maximum díjtételeket⁸. Az 2004-es és 2007-es Ingatlanközvetítői Ajánlások az egyes ingatlantípusokra (pl.: magyarországi lakóingatlan) illetve tranzakciókra (tulajdonjog eladása, vétele; bérbeadás, bérbevétel) vonatkozóan tartalmazzák ajánlott minimum és maximum díjtételeket.

12. A 2004-es Ingatlanközvetítői Ajánlás ezenkívül tartalmaz egy további ajánlott minimum és maximum díjtételt: „[k]izárólag ügyfél bemutatás esetén (tényleges közvetítői tevékenység és folyamat nélkül) ún. bemutatási jutalék átengedése ajánlott, mely a teljes megbízási jutalék 10-15%-a lehet.”⁹

13. A 2004-es Ingatlanközvetítői Ajánláshoz képest a 2007. évi Ingatlanközvetítői Ajánlás ingatlanközvetítői jutalékokra vonatkozó sávós %-os díjtételeit a MAISZ – egyetlen kivétellel¹⁰ – mind megemelte.¹¹

14. A 2007-es Ingatlanközvetítői Ajánlás abból a szempontból is változást hozott a 2004-es Ingatlanközvetítői Ajánláshoz képest, hogy tartalmaz egy abszolút értékű minimum díjtételt is: „[m]agyarországi lakóingatlanok (pl. lakás, ház, üdülő) tulajdonjog[ának] eladása esetén a vételár 3-6 %-a + ÁFA, de min. 150.000,- Ft + ÁFA”¹².

A szakértői díjtételek

15. A 2004-es Ingatlanközvetítői Ajánlás szakértői díjtételekre vonatkozó része¹³ négy kategóriára bontva határozza meg – abszolút értékben – az ajánlott minimum és maximum díjtételeket; s tartalmaz még ezenkívül egy átlagos értéket is (pl.: „IV. kategória: minimum:

⁴ A Vj-175/1999. sz. eljárás adatai arra utaltak, hogy már abban az időben is készültek ajánlások, de ezek nem fellelhetők az aktában.

⁵ Ez a dokumentum – a MAISZ nyilatkozata szerint – már nem áll rendelkezésre.⁵ A 2002. évi Ingatlanközvetítői Ajánlásra a 2004. évi Ajánlás utal: „Az ingatlanközvetítővel szembeni általános elvárásokra vonatkozóan a MAISZ Szakmai Bizottsága által kidolgozott 2002. március 26-i anyagot tekintjük irányadónak.” (Vj-1/2008/52.)

⁶ A MAISZ eltérő címmel, azonban azonos tartalommal nyújtott be két dokumentumot: „Ingatlanközvetítői szolgáltatások díjszabása (2004.)”, valamint „Ingatlanközvetítői szakértői szolgáltatások díjszabása (2004.)” (ld. Vj-1/2008/005. sz. irat).

⁷ Ld. vizsgálói jelentés 1. sz. melléklet

⁸ Az aláhúzás a jogsértőnek tekintett magatartások kiemelésére szolgál.

⁹ Ld. Ingatlanközvetítői Ajánlás (2004.), 3. old

¹⁰ Ld. közvetítői jutalék tulajdonjog vétele esetén

¹¹ Ld. ingatlanközvetítési díjtételeket összehasonlító táblázatot lásd az 1. sz. mellékletben.

¹² Ld. Ingatlanközvetítői Ajánlás (2007.), 2. old.

¹³ Ld. Vizsgálói jelentés 2. sz. melléklet

120.000 Ft., átlag: 180.000 Ft., maximum: 200.000 Ft.”¹⁴ Az Ajánlás által meghatározott egyes kategóriák a következők:

I. Kategória: minimum 1 éves szakmai tapasztalattal és (középfokú) szakirányú végzettséggel rendelkező szakértő.

II. Kategória: minimum 3 éves szakmai tapasztalattal és (középfokú) szakirányú végzettséggel rendelkező szakértő vagy 1 éves szakmai tapasztalattal és felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező szakértő.

III. Kategória: minimum 3 éves szakmai tapasztalattal és felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező szakértő vagy 5 éves szakmai tapasztalattal és (középfokú) szakirányú végzettséggel rendelkező szakértő.

IV. kategória: minimum 5 éves szakmai gyakorlattal, felsőfokú szakirányú végzettséggel és minimum 3 éves projekt illetve cégvezetői gyakorlattal rendelkező szakértő.

A szakértői díjtételekre vonatkozó ajánlás a 2007. évi Ingatlanközvetítői Ajánlásban már nem szerepel.

III/2. „Értébecslési tevékenység irányszabása”

16. Az Értébecslési Ajánlást a MAISZ először 2002-ben bocsátotta ki, majd 2005-ben megújította. A 2002-es dokumentum a MAISZ nyilatkozata szerint már nem áll rendelkezésre.¹⁵

17. A 2005. évi Értébecslési Ajánlás több szempontot figyelembe véve osztja négy kategóriára az egyes vállalkozásokat:

- cégforma (pl.: egyéni vállalkozó; gazdasági társaság; nemzetközi háttérű gazdasági társaság);
- alkalmazott szakértő képzettsége (pl.: középfokú ingatlanközvetítői és hozzá tartozó forgalmi értébecslői szakképesítés (OKJ 52 343902) vagy felsőfokú műszaki egyetemi végzettség);
- foglalkoztatottak létszáma;
- vállalkozási terület (pl.: megye, régió, országos),

s határozza meg ily módon a javasolt minimum óradíjakat (pl.: „4000.- Ft./óra + ÁFA”).

18. Az Értébecslési Ajánlás tételesen tartalmazza az „Értékelési feladatok becsült időigényé[t]” is¹⁶ – ennek megfelelően meghatározza, hogy, pl. egy 100-200 m²-es társasházi lakás értébecslési ráfordítása 7 óra.

19. Az Értébecslési Ajánlás preambuluma szerint a MAISZ által „megállapított időnormák és díjak a minimumnak tekinthetők, ennél alacsonyabb díjszabásért hosszú távon megfelelő minőségű szakértői munka – véleményünk szerint – nem végezhető.”¹⁷

¹⁴ Ld. Ingatlanközvetítői Ajánlás (2004.) szakértői díjtételekre vonatkozó része, 4. old.

¹⁵ Ld. Vj-1/2008/65. sz. irat

¹⁶ Ld. Értébecslési Ajánlás, 3. old.

¹⁷ Ld. Értébecslési Ajánlás, 1. old.

IV. Az érintett piac¹⁸

20. Az eljárás tárgyát képező Ajánlások által, versenykorlátozás szempontjából érintett piacot a Tptv. 14. §-ának (1) bekezdése alapján a megállapodás tárgyát képező áru (szolgáltatás) és a földrajzi terület figyelembevételével kell meghatározni. Az érintett piac meghatározásánál – a Tptv. 14. §-ának (2) bekezdése értelmében – figyelembe veendő a kínálati és a keresleti helyettesíthetőség.

Érintett árupiac

21. Az ingatlanközvetítési¹⁹, ingatlanvagyon-értékelési és közvetítési tevékenységek²⁰ meghatározására és „tartalmára” a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.), valamint az egyes szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeiről és a szakmai vizsga szervezésére jogosult intézmények jegyzékéről szóló 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet (a továbbiakban: TNM Rendelet) tartalmaz rendelkezéseket.

22. Az ingatlanszakértő feladata közé tartozik – többek között – épületek, házak műszaki felmérése, építési (kivitelezési) hibák, épületkárosodások felmérése, állapot rögzítés, ingatlan vagyonmegosztások műszaki előkészítése, új tulajdoni hányadok meghatározása ráépítés, hozzáépítés esetén, műszaki és ingatlanforgalmi tanácsadás, ingatlan igazságügyi értékbecslés, szakértői vélemény készítése.

23. Ingatlanszakértő megbízható magánszemélyek által, valamint kirendelhető közigazgatási hatósági²¹ és bírósági eljárásban²² is. Az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. törvény 1. §-ának (1) bekezdése szerint „Az igazságügyi szakértő feladata, hogy a bíróság, az ügyészség, a rendőrség és a jogszabályban meghatározott más hatóság (továbbiakban együtt: hatóság) kirendelése, vagy megbízás alapján, a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készített szakvéleménnyel segítse a tényállás megállapítását, a szakkérdés eldöntését.” Ugyanezen törvény értelmében igazságügyi szakértői tevékenységet az erre feljogosított (azaz az igazságügyi szakértők névjegyzékében

¹⁸ Megjegyzendő, hogy az Európai Bizottság joggyakorlata alapján, ha a versenyhatóság bizonyítani tudja a vállalkozások társulása döntésének versenykorlátozó célzatát, akkor nem szükséges a releváns piac meghatározása (ld. a Bizottság 2004. június 24-i 2005/8/EK határozata a Szerződés 81. cikke szerinti eljárásban (COMP/38.549 – Belga Építész Kamara) 93. bek.).

¹⁹ A TNM Rendelet szerint az ingatlanközvetítő tevékenységi körén belül az ingatlanok (beépíthető telkek, lakóépülettel vagy nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlanok) adásvételének és cseréjének közvetítésével; a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek bérlete és tulajdona cseréjének közvetítésével; a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével, valamint az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk, okiratok és egyéb okiratok beszerzésével és előkészítésével összefüggő feladatokat végzi el. TNM Rendelet TNM Rendelet 1. számú melléklete 6. sorszáma alatt kiadott ingatlanközvetítő szakképesítés szakmai és vizsgakövetelményei III. fejezet 2. pont.

²⁰ A TNM Rendelet szerint „[a]z ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység olyan önálló feladatkör, amely a szakmai ismereteken alapulva, az ingatlan és az azzal összefüggő vagyonértékű jogok és vagyoni értékek minden elemének értékelésére, az értékelési munkafolyamat minden részletére kiterjed, és feltételezi az ingatlanpiac, továbbá az ingatlanközvetítői tevékenység (OKJ szám: 52 3439 02) szakterületének ismeretét. Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő az ingatlanpiac és az ingatlan jellemzőinek ismeretében a megbízókkal kötött szerződés alapján meghatározza az ingatlan hasznosításának megfelelő értékeket; ismeri és alkalmazza az EVS 2003 (European Valuation Standards - Európai Értékelési Normák 2003) által meghatározott fogalmakat, módszereket, eljárásokat; ismeri és megbízósan alkalmazza az értékelés alapvető formáit (hozamértékelés, műszaki elvű értékelés, piaci összehasonlító értékelés) és ezek változatait a beépíthető telekingatlanok, a lakóépületek, lakóparkok, az egyéb beépített ingatlanok (szociális célú ingatlanok, nem lakás céljára szolgáló ingatlanok) területén; a megbízókkal kötött szerződés alapján az ingatlanvagyon-értékelés és közvetítés feladatkörét elvégzi, az eredményeket teljeskörűen dokumentálja; az összetett feladatok elvégzésénél irányítja és ellenőrzi az értékelésben közreműködő szakértők munkáját a megbízó megrendelésére; megbízási szerződés alapján a hasznosítási, befektetői szándék megvalósulását és a megbízó érdekeinek érvényesülését bemutató tanulmányt készít; az etikai normák betartásával, mindig legjobb tudása alapján teljesíti a megbízást.” TNM Rendelet 1. számú melléklete 7. sorszáma alatt kiadott ingatlanközvetítő szakképesítés szakmai és vizsgakövetelményei III. fejezet 2. pont.

²¹ Ld. a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CIV. törvény 58-59. §§

²² Ld. a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 177-183/A. §§; ld. továbbá a büntetőeljárásról szóló 1998. évi XIX. törvény 99-113. §§

szereplő) természetes személyek és cégjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaságok, illetve e célra létesített igazságügyi szakértői intézmények végezhetnek.²³ Az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium „Igazságügyi Szakértők Adatbázisa” összesen 499 természetes személy nevét, 10 gazdasági társaság nevét, valamint 6 szakértői intézet nevét adja meg az „ingatlan” keresőszóra.

24. A hatóság vagy bíróság által kirendelt igazságügyi szakértők díjazását az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. törvény²⁴, valamint az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II. 21.) IM rendelet²⁵ szabályozza.

25. A fentiek alapján az ingatlanközvetítési, ingatlanszakértői, ingatlan értékbecslési piac keresleti és kínálati oldaláról a következők mondhatók el.

A keresleti oldalon azok a magánszemélyek, valamint gazdasági társaságok állnak, akik/amelyek magán- illetve üzleti célból bízzák meg a vonatkozó tevékenységet végző személyt az ingatlannal kapcsolatos megbízás (közvetítés, értékbecslés) teljesítésére. Az sem kizárt, hogy az állam – piaci szereplőként fellépve – adjon megbízást például egy ingatlan értékesítésére. Ezen esetek közös jellemzője, hogy a díjazás szabad megállapodás tárgya, azt a piacon érvényesülő kereslet és kínálat befolyásolja. (Ettől elkülönülnek azok – a fentiekben ismertetett – esetek, amikor az ingatlanszakértőt, ingatlan értékbecslőt közigazgatási hatósági vagy bírósági eljárásban rendeli ki az adott állami szerv, s a kirendelt személy díjazása jogszabályi rendelkezés függvénye. A jogszabály által meghatározott díjtételekre azonban a versenyfelügyeleti eljárás nem terjed ki, hiszen ebben az esetben egy állami döntésről van szó, mely nem vonható versenyjogi értékelés alá.)

Ami a piac kínálati oldalát illeti, a fentiek alapján látható, hogy az egyes, az Ajánlások által érintett tevékenységek között lehetnek átfedések. Ez azt jelenti, hogy ugyanazon személy – feltéve, hogy birtokában van a megfelelő képesítéseknek és eleget tesz a jogszabályi feltételeknek – akár mindegyik szóban forgó tevékenységet végezheti. Ugyanakkor ezek a tevékenységek a helyettesíthetőségük hiánya miatt a következőképpen tagolhatók: egyrészt meghatározható az ingatlanértékelés piaca (melyben benne foglaltatnak az ingatlan értékbecslők és a fentiekben ismertetett ingatlanszakértők – ezek azért kapcsolódnak egymáshoz, mert a két tevékenység között kínálati helyettesíthetőség állhat fenn), másrészt pedig az ingatlanközvetítés piaca²⁶.

Érintett földrajzi piac

26. Mivel a MAISZ az ország teljes területén tevékenykedik, s tagsága az egész országot lefedi, ezért az érintett földrajzi piac a Magyar Köztársaság területeként definiálható.

²³ Ld. az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. törvény 2.§

²⁴ A 2005. évi XLVII. törvény 17. §-a a szakértői díjról a következőképpen rendelkezik:

„(1) Azokban az ügyekben, amelyekben a hatóság hivatalból folytat le bizonyítást, vagy a bizonyítás hivatalból történő elrendelésének is helye lenne, az egyes vizsgálatok elvégzéséért felszámítható díjat (munkadíjat és költségeket) a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara javaslata alapján a miniszter évente rendeletben határozza meg.;

(2) Az eseti szakértő és a szervezet szakértői díjazására az (1) bekezdésben foglaltak irányadóak.;

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott ügyeken kívül az igazságügyi szakértő, a társaság, a szakértői intézmény a díjat maga állapítja meg. A díjat évente, a tárgyévet megelőző év december 1-jéig az igazságügyi szakértői névjegyzéket vezető hatóságnak be kell jelenteni, amelytől a tárgyévben a bejelentő nem térhet el.

²⁵ A hivatkozott IM rendelet 1. §-ának (1) bekezdése szerint az igazságügyi szakértőnek – a hivatalból történő – szakértői tevékenységéért munkadíj és költségtérítés (együtt: szakértői díj) jár. Ugyanezen rendelet 2. §-ának (1) bekezdése szerint a szakértő részére az ezen rendelet mellékletében meghatározott munkadíjat kell megállapítani. Ez az összeg 2008. január 1. óta 4000.- Ft./óra. Az említett időpont előtt ez az összeg 1800.- Ft. volt.

²⁶ Ehhez hozzáteendő, hogy mivel az Ltv. 64/C. § (7) bekezdése értelmében ingatlanközvetítői tevékenység végzésére és a hozzá kapcsolódó ügyleti okiratok elkészítésére - a forgalmi értékbecslés, illetőleg az ingatlanvagyon-értékelés kivételével - az ügyvéd, feladatkörében a jogtanácsos a 64/C. § (1) bekezdésben említett szakképesítés nélkül is jogosult. Valószínűsíthető, hogy az említett jogászok külön piacot alkotnak, hiszen az ingatlanközvetítőkhöz képest komplexebb (pl.: ingatlan adásvétel ellenjegyzése) szolgáltatást nyújtanak.

27. A MAISZ-on kívül számos szervezet²⁷ tevékenykedik az Ajánlások által érintett piacokon. A MAISZ-on kívüli – hasonló karakterű (ingatlanközvetítőket, ingatlan értékbecslőket, ingatlanszakértőket tömörítő) – jelentősebb szervezetek mindösszesen kb. 800 tagot számlálnak. A MAISZ közel 600 fős taglétszámával egyértelműen a legmeghatározóbb szakmai szövetsége a piacnak.

28. A GVH által folytatott piackutatás²⁸ eredményei alapján megállapítható, hogy az ingatlanpiacon tevékenykedők többsége valamilyen szakmai szervezet tagja [megkérdezettek 68%-a]. Emellett viszonylag magas azok aránya, akik kettő, esetleg három szervezetnek is tagjai [megkérdezettek 16%, ill. 11%-a]. Azoknak az aránya, akik egyetlen szervezetben sem tagok, 10% alatti.²⁹

V.

Az eljárás alá vont védekezése

29. A MAISZ álláspontja szerint az Ajánlások nem fejtenek ki versenykorlátozó hatást. Ennek alátámasztására a Szövetség állította³⁰, hogy az eljárás tárgyát képező dokumentumokban megfogalmazott díjak csupán ajánlások.

- Azok nem kötelezőek a MAISZ-tagokra, s értelemszerűen a nem MAISZ tagvállalkozásokra sem;
- Az azoktól való eltérés miatt egyik vállalkozásnak sem kell a MAISZ részéről bármiféle szankcióra számítani.
- Az ingatlan értékbecsléshez nem szükséges – ellentétben egyes kamarai szabályozásokkal – a szakmai szövetségi tagság.
- Az Ajánlásokat a MAISZ a tagok számára orientációs cézzal tette közzé. Az Ajánlások azt tükrözik, hogy az ingatlanközvetítői és értékbecslői tevékenységek milyen költségeket kell, hogy magukban foglaljanak. A MAISZ ugyanakkor nem kíván beleavatkozni a vállalkozások szerződési szabadságába, tehát a vállalkozások az Ajánlásokban megfogalmazott díjtételeknél alacsonyabban is kínálhatják szolgáltatásaikat. Végző soron pedig a szolgáltatást igénybe vevő személy dönt, hogy számára megfelelő-e a kínált árszint, s ily' módon bárki máshoz is fordulhat a piacon.

30. Álláspontja szerint továbbá az Ajánlások – a Tptv. 13. §-ának (2) bekezdése alapján – csekély jelentőségűnek minősülnek, ugyanis a MAISZ a piacon tevékenykedőknek csak rendkívül kis hányadát tömöríti. E tevékenységeket sokan végzik³¹, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 64/C. §-ának (7) bekezdése szerint ingatlanközvetítéssel és a hozzá kapcsolódó ügyleti okiratok elkészítésével még ügyvéd és feladatkörében a jogtanácsos is foglalkozhat az Ltv. 64/A. §-ának (1) bekezdésében említett szakképesítés nélkül is. Ez is mutatja, hogy potenciálisan milyen sokan tevékenykedhetnek a piacon. Ennélfogva a MAISZ tagsága a szóban forgó tevékenységekkel foglalkozó személyeknek csak csekély részét teszi ki.

²⁷ A szervezetek felsorolása és céljaik rövid ismertetése a vizsgáloji jelentés 4. sz. mellékletben olvasható.

²⁸ Ld. Vizsgáloji jelentés, 5. sz. melléklete

²⁹ Ld. Vj-2008/60. sz. irat (GVH piackutatás) 3.4. pont

³⁰ Ld. Vj-1/2008/002. sz. irat

³¹ Pontos szám – a jegyzők által vezetett nyilvántartások hiányosságai és a hivatalos nyilvántartások hiánya miatt – nem ismert.

- Számos más szakmai szövetség is létezik MAISZ-on kívül. A MAISZ ugyan a legnagyobb tagsággal rendelkező szervezet, de rajta kívül több más szakmai szövetség is jelen van a piacon.³²
- Bárki, aki birtokában van a szükséges képezéseknek, foglalkozhat ingatlanközvetítéssel és ingatlan értékbecsléssel.

31. Eljárás alá vont később elismerte, hogy tagjai az érintett piac 10 %-át meghaladó súlyt képviselnek.

32. Eljárás alá vont álláspontja szerint amennyiben a GVH mégis megállapítaná az Ajánlások Tpv. 11. §-ának (1) bekezdésébe ütközését, akkor azok a Tpv. 17. §-a alapján mentesülnek a Tpv. 11. §-ban foglalt tilalom alól. A MAISZ szerint a Tpv. 17. §-ában foglaltak az Ajánlások tekintetében fennállnak, hiszen a MAISZ az Ajánlásokkal hozzájárul a vonatkozó tevékenység ésszerűbb megszervezéséhez, a minőségi szolgáltatások előmozdításához és ezzel a versenyképesség javulásához. Ezenkívül az Ajánlások inkább csökkentik az árakat, így a fogyasztók is részesülnek az Ajánlások által létrehozott előnyökből. Nem valósul meg a verseny korlátozása és kizárása, így a Tpv. 17. §-ának c) és d) pontjai is teljesülnek.

33. A MAISZ szerint az Ajánlások a fogyasztók számára is orientációs jellegűek, így ugyanis a fogyasztó is tájékozódhat – összehasonlító céllal – a piacon érvényesülő árakról.

Az Ajánlások betartásához nem kapcsolódik szankció, s így nem is volt fegyelmi eljárás vagy etikai eljárás azok ellen, akik eltértek az Ajánlásokban foglaltaktól. A MAISZ-nak tehát nincs és nem is volt ráhatása, illetve nem fejtett ki felügyeletet abban a tekintetben, hogy a tagok betartják-e ezeket az Ajánlásokat.

34. Az Eljárás alá vont kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett az alábbi tartalommal:

A Magyar Ingatlanszövetség

- az „Ingatlanközvetítői szolgáltatások díjszabása” és „Az értékbecslési tevékenység iránydíjszabása” című szakmai dokumentumait visszavonja,
- a www.maisz.hu honlapja szakmai anyagai közül jelen kötelezettségvállalása megküldésével egyidejűleg törli,
- azokról a továbbiakban semmilyen formában tájékoztatást nem ad,
- közleményeiben, szakmai sajtóban a dokumentumokra nem utal,
- alapszabálya és etikai szabályzata vonatkozó részeit akként módosítja, hogy a szakmai anyagai a jövőben csak a jogszabályi feltételeknek megfelelő formában és tartalommal készülhessenek,
- intézkedéseiről a tagságát és az ingatlanpiac szereplőit – beleértve a lakosságot is – tájékoztatja.

³² Ld. Jegyzőkönyv az eljárás alá vont meghallgatásáról (Vj-1/2008/008. sz. irat)

VI. Jogi háttér

Jogi szabályozás

35. Jelen eljárásban a Tpv. alábbi rendelkezései relevánsak:

A Tpv. 1. § (1) bekezdése értelmében e törvény hatálya kiterjed a természetes és a jogi személynek, valamint a jogi személyiség nélküli gazdasági társaságnak (a továbbiakban együtt: vállalkozás) a Magyar Köztársaság területén tanúsított piaci magatartására, kivéve, ha törvény eltérően rendelkezik.

A Tpv. 11. § (1) bekezdése szerint tilos a vállalkozások közötti megállapodás és összehangolt magatartás, valamint a vállalkozások társadalmi szervezetének, a köztestületnek, az egyesülésnek és más hasonló szervezetnek a döntése (a továbbiakban együtt: megállapodás), amely a gazdasági verseny megakadályozását, korlátozását vagy torzítását célozza, vagy ilyen hatást fejthet, illetve fejt ki.

A Tpv. 13. §-a alapján nem esik a tilalom alá a megállapodás, ha csekély jelentőségű. Csekély jelentőségű a megállapodás, ha a megállapodást kötő feleknek és az azoktól nem független vállalkozásoknak az együttes részesedése az érintett piacon a tíz százalékot nem haladja meg, kivéve, ha az

- a) a vételi vagy az eladási árak versenytársak közötti közvetlen vagy közvetett meghatározására, vagy
- b) a piac versenytársak által történő felosztására vonatkozik.

A Tpv. 14. §-a szerint az érintett piacot a megállapodás tárgyát alkotó áru és földrajzi terület figyelembe vételével kell meghatározni. A megállapodás tárgyát alkotó árun túlmenően figyelembe kell venni az azt – a felhasználási célra, az árra, a minőségre és teljesítés feltételeire tekintettel – ésszerűen helyettesítő árukat (keresleti helyettesíthetőség), továbbá a kínálati helyettesíthetőség szempontjait. E § értelmében földrajzi terület az, amelyen kívül

- a) a fogyasztó nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut beszerezni, vagy
- b) az áru értékesítője nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut értékesíteni.

A Tpv. 17. §-a értelmében mentesül a 11. §-ban foglalt tilalom alól a megállapodás, ha

- a) az hozzájárul a termelés vagy a forgalmazás ésszerűbb megszervezéséhez, vagy a műszaki vagy a gazdasági fejlődés előmozdításához, vagy a környezetvédelmi helyzet vagy a versenyképesség javulásához;
- b) a megállapodásból származó előnyök méltányos része a fogyasztóhoz jut;
- c) a gazdasági verseny velejáró korlátozása vagy kizárása a gazdaságilag indokolt közös célok eléréséhez szükséges mértéket nem haladja meg; és
- d) nem teszi lehetővé az érintett áruk jelentős részével kapcsolatban a verseny kizárását.

A Tpv. 20. §-a szerint annak bizonyítása, hogy a megállapodás a tilalom alól a 17. § alapján mentesül azt terheli, aki a mentesülésre hivatkozik.

A Tpv. 67. § (1) bekezdése szerint a versenyfelügyeleti eljárás kérelemre indul, továbbá hivatalból megindítható. A Tpv. 70. § (1) bekezdése szerint a vizsgáló végzéssel vizsgálatot

rendel el olyan tevékenység, magatartás vagy állapot észlelése esetén, amely a Tpvt. rendelkezéseit sértheti, feltéve, hogy az eljárás a Gazdasági Versenyhivatal hatáskörébe tartozik, és a közérdek védelme az eljárás lefolytatását szükségessé teszi.

Az eljáró versenytanács határozatában a Tpvt. 77. § (1) bekezdés d) pontja értelmében megállapíthatja a magatartás törvénybe ütközését.

A Tpvt. 78. §-a szerint az eljáró versenytanács bírságot szabhat ki azzal szemben, aki a törvény rendelkezéseit megsérti. A vállalkozások társadalmi szervezetével, a köztestülettel, az egyesüléssel és más hasonló szervezettel szemben kiszabott bírság összege legfeljebb a tagvállalkozások előző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet. 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 fogyasztói érdekek sérelmének köre, kiterjedtsége alapozhatja meg.

A Tpvt. 78. § (6) bekezdése 2005. november 1-je óta lehetővé teszi, hogy amennyiben a vele szemben kiszabott bírságot a vállalkozások társadalmi szervezete, köztestülete, egyesülése vagy más hasonló szervezete önként nem fizeti meg, és a végrehajtás sem vezet eredményre, az eljáró versenytanács külön végzéssel a bírság megfizetésére a jogsértő döntés meghozatalában résztvevő, a határozatban ekként nevesített tagvállalkozást egyetemlegesen kötelezi.

36. Nem feltételezhető, hogy a MAISZ Ajánlásai alkalmasak legyenek arra, hogy érzékelhető hatással legyenek a tagállamok közötti kereskedelemre vagy annak szerkezetére, ugyanis nem valószínűsíthető, hogy a tagállamok közötti kereskedelem a MAISZ Ajánlásai hatására másként alakult, mint ahogyan az a MAISZ ajánlásai nélkül valószínűleg alakult volna. Ennélfogva a magatartás megítélésére, értékelésére a Tpvt. anyagi jogi rendelkezései alkalmazandók

Joggyakorlat

Hazai versenytanácsi határozatok

37. A Vj-56/2003. számú ügyben a Versenytanácsnak abban kellett állást foglalnia, hogy a köztestületi kamarai döntés fejt, illetve fejthet-e ki versenykorlátozó hatást. A kamarák és más önszabályzó testületek csak a legszűkebb körben kapnak jogszabályi felhatalmazással versenykorlátozási lehetőséget, különös tekintettel az árakat befolyásoló jogosítványokat. A hazai jogszabályok egyes kamarák részére (pl. Orvosi Kamara, Mérnöki Kamara, Építész Kamara, Állatorvosi Kamara, Magánnyomozó-, Személy és Vagyongvédelmi Kamara) lehetővé teszik – jellemzően – az ajánlott minimál ár meghatározását. Az Üt 104. § (2) bekezdés f) pontja ilyen törvényi felhatalmazást nem ad, amiből a Versenytanács azt a következtetést vont le, hogy a jogalkotó az adott érintett piacra vonatkozó versenypolitikai cél, illetve közérdek ismeretében nem találta indokoltnak (törvény erejénél fogva) az árak befolyásolására alkalmas rendelkezés kimondását.

A Versenytanács álláspontja szerint az ajánlott árak – kikényszeríthetőség hiányában is – a Tpvt.-be ütköznek, mivel az ajánlott árak következtében más árak érvényesülhetnek a piacon, mint az ajánlás hiányában. Az ajánlott díj, mintegy ajánlott és versenytársak által ismert minimum díjként funkcionálhat a versenytársak között.

A fogyasztók körében ismertté váló – a kérelmező által előadottan valamennyi ügyvédi irodában kifüggesztett díjak – azt a képzetet kelthetik, hogy egyrészt nem érdemes más ügyvédet keresni a mindenütt kifüggesztett azonos díjakra tekintettel, vagy azt eredményezhetik, hogy annak az ügyvédnek a munkáját, aki esetleg mégis alacsonyabb díjat érvényesít, mint olcsóbb szolgáltatást, nem vélik szakmailag megfelelőnek.

Az ajánlott díj azt sugallja, hogy a szolgáltatás önköltsége és szellemi értéke az ajánlott ár közelében van.

Fentiekén túl az ajánlott díj olyan eredménnyel is járhat, hogy a kamarai tagok éppen az ajánlott díjra tekintettel hangolják össze magatartásukat a határozatban írt díjszinten. Utóbbi, verseny korlátozására alkalmas körülményt igazolja az a kérelmezői álláspont, hogy bár fegyelmi vétségnek tekintené, ha valamely ügyvéd az ügyfelek előtt kötelezőnek tüntetné fel az ajánlott díjakat, azt nem szankcionálná, ha az ügyvédek ténylegesen alkalmaznák az ajánlott díjakat, még akkor sem, ha (bár ennek nincs realitása) erre valamennyi ügyvéd részéről sor kerülne.

Fentiekre tekintettel a Versenytanács szerint a kérelmező közgyűlése által meghozott 6/2003. KÜ (02.01.) sz. közgyűlési határozat a Tpvt. 11. § (1) bekezdésébe ütközőnek minősült, figyelemmel arra, hogy alkalmas lehet a verseny korlátozására, vagyis versenyt korlátozó hatást fejthet ki.

A Fővárosi Bíróság 3.K. 31.377/2005/11. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. A felperes által megfogalmazott ajánlások alkalmasak arra – rögzítette az ítélet -, hogy a jogban járatlan ügyfelet befolyásolják az ügyvédi díjakra vonatkozó megállapodással kapcsolatos döntésében. Az ajánlat alapján, annak orientáló hatását figyelembe véve, a kamara tagjai egyéni költségeiktől, teljesítményük minőségétől függetlenül egységesíthetik az árakat, ami azt eredményezheti, hogy az alacsonyabb önköltséggel, alacsonyabb szakmai tudással színvonal vagy ismertséggel, illetve az ebből fakadó kisebb kereslettel rendelkező kamarai tagok sem kényszerülnek áraik csökkentésére.

Az ajánlás az ügyfeleknek azt sugallja, hogy az a piacon érvényesülő indokolt árakat tükrözi, különösen azt figyelembe véve, hogy az ügyvédi szolgáltatás tényleges ellenértéke a legtöbb esetben rendkívül nehezen mérhető, tekintettel arra, hogy az ügyvédi megbízási szerződés nem eredménykötelem. Az egységes, a felperesi kamara teljes illetékességi területére vonatkozó ajánlás, amennyiben teljes körűen ismertté válik, alkalmas arra, hogy az ügyfelekben azt a képzetet keltse, hogy ez a kamara egész területén általánosan alkalmazandó ár, így csökkentheti azon ügyféli hajlandóságot, hogy más ügyvédek is megkeressen, hiszen az ajánlás vélhetőleg minden, a kamara területén működő ügyvédnél ugyanazt fogja tartalmazni.

A folyamat járhat olyan hatással is, hogy amennyiben valamelyik ügyvéd az ajánlott díjak alá menne a díjszabásával (aminek számos oka lehet), úgy az ügyfél az ajánlat alapján esetleg helytelenül arra a következtetésre juthat, hogy a nyújtott szolgáltatás szakmailag nem megfelelő vagy kevésbé színvonalas. E szempont miatt az ajánlat trendje az lesz, hogy nivellálja, egyfajta azonos szintre helyezi az ügyvédek díjszabását, ami egyértelműen a versenyt korlátozó hatással járhat, hiszen az ügyvédek munkájának minőségi különbözőségei, szakmai felkészültségük eltérő volta, gyakorlata természetesen a díjszabásukban is meg kell, hogy nyilvánuljon, mint természetes piaci értékképző tényező. Ezt a piaci mechanizmust pedig a díjajánlat kiküszöböli, vagy legalábbis ilyen hatást fejthet ki.

Az ajánlott árak még kikényszerítésük hiányában is a Tpvt. fenti rendelkezésébe ütköznek, mivel az ajánlott árak következtében nagy valószínűséggel más árak érvényesülnek, vagy érvényesülhetnek a piacon, mint ezen ajánlás hiányában.

A piac, és ezen belül is és különösen a versenypiac egyik leglényegesebb attribútuma a kereslet-kínálat törvényének mechanizmusa és érvényesülése, ezen két tényező egyensúlya. Ezek megőrzése, a verseny fenntartása alapvetően közérdek.

Az ügyfél a felperesi ajánlás alapján nem a kereslet-kínálat egyensúlya alapján dönt, hanem egy mesterséges, számára ismeretlen szempontok alapján kialakított ajánlat alapján

bocsátkozik alkuba a díjszabásokkal kapcsolatos megállapodás során. Nem a részére a konkrét ügyvéd, vagy ügyvédi iroda által nyújtandó szolgáltatás színvonalát, minőségét, az eljáró ügyvéd gyakorlatát veszi figyelembe, hanem egy ajánlást, amiről, miután egy köztestület neve áll mögötte, joggal hiheti, hogy a valós piaci és értékviszonyokat tükrözi.

Felperesnek nincs és nem is lehet lehetősége, hogy a piac kereslet-kínálat egyensúlyát kialakító mechanizmusokba közvetve, vagy közvetlenül beavatkozzon. Ezt a jogalkotó egyértelműen csak a piaci mechanizmusok törvényszerűségei alapján látta szabályozhatónak.

A piacgazdaság és a verseny szelekciós mechanizmusa egyértelműen az információk lehetőség szerinti szabad áramlásán és komplexitásán alapul.

A felperesi ajánlás pontosan a piac eme mechanizmusait gátolja, hiszen az ügyfél számára, úgymond feleslegessé teszi a vele megbízási jogviszonyba lépő ügyvédről részletes, további információk beszerzését, amelyek az ügyvéd képességére, gyakorlatára az általa nyújtott szolgáltatás minőségére vonatkoznak, hiszen az ajánlás alapján joggal hiheti, hogy ezek nagyjából azonos szinten állnak, holott ez erre az adott piacra sem igaz semmilyen szempontból.

Egy teljes értékű, szabad piaci versenymodellben az eladó és a vevő, lásd ügyfél és ügyvéd minden releváns piaci információval rendelkezik. Ilyen esetben a verseny maradéktalanul érvényesül, az ilyen versenykörülmények között zajló piacon az eladó és a vevő olyan optimális árat alkalmaz, amely a legritkább esetben azonos a legalacsonyabb árral.

Az is kétségtelen tény, hogy a piaci folyamatok, a kereslet-kínálat mechanizmusa permanens mozgásban van. Az árak statikus, bármilyen rövidebb hosszabb időtartamra történő rögzítése eleve magába rejti azt a lehetőséget, hogy az ott megjelölt ár-érték viszony az adott pillanatban már nem vagy még nem az optimális ár, vagy az ahhoz leginkább közeli ár, az ár-érték konvergencia lehetősége jelentősen beszűkülhet.

Teljesen irreleváns a felperesi jogsértés szempontjából az, hogy ténylegesen kifejtene-e majd az érintett piacra versenykorlátozó hatást a közgyűlési határozat, hiszen a lehetőség önmagában elegendő a jogsértés megállapításához.

38. A Vj-92/2003. ügyben a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa a Mentők és Betegszállítók Országos Egyesülete ellen gazdasági versenyt korlátozó megállapodás miatt indított eljárásban megállapította, hogy a gazdasági verseny korlátozásának tilalmába ütközött többek között az eljárás alá vont által elfogadott etikai kódexnek az a pontja, amely szerint a szolgáltatások minimál díjtételeit minden év elején az Egyesület meghatározza.

A határozat szerint a „vállalkozások által létrehozott szakmai érdekképviselői szervezetek döntései, az ezen döntések eredményeiként létrejött előírások, szabályzatok, kódexek (közvetlenül vagy közvetett formában) alkalmasak a vállalkozások (mindenekelőtt, de nem kizárólagosan tagjaik) piaci magatartásának befolyásolására, azokat versenyt kizáró vagy korlátozó magatartás tanúsítására kötelezve, illetve késztetve, függetlenül attól, hogy az ajánlásként vagy kötelező jelleggel jelenik meg.”

A Versenytanács megállapította, hogy az eljárás alá vont nem rendelkezik jogszabályi felhatalmazással az árak befolyásolására, jogszabályi rendelkezés tehát nem oldja fel az önszabályozás előtt álló versenyjogi korlátokat. Az eljárás alá vont mint társadalmi szervezet túllépett a jogszabályban meghatározott funkcióin és versenyjogsértést követett el, amikor etikai szabályzatába foglalt rendelkezések elfogadásával versenykorlátozó magatartást tanúsított.

A Versenytanács nem vitatta, hogy a betegszállítás mint az ember egészségével összefüggő tevékenység indokoltá teheti a különleges, adott esetben nem jogszabályi formában, hanem etikai kódex keretében történő szakmai követelmények megfogalmazását, azonban a közjó érdekét (is) szolgáló célok elérésére csak a versenyjogi előírások figyelembe vételével kerülhet sor, szem előtt tartva, hogy versenykorlátozónak minősül az a - jogszabályi felhatalmazásra vissza nem vezethető - megállapodás, amely a vállalkozások versenytől való tartózkodását, annak korlátozását (a piac felosztását), illetőleg a verseny egyik lényeges

elemével, az ár megállapításával kapcsolatos szuverén vállalkozói döntések befolyásolását célozza.”

A határozat VI/4. pontja szerint. „A piaci verseny megfelelő működéséhez szükséges, hogy a piaci szereplők egymás döntési szabadságát tartsák tiszteletben, saját és versenytársaik döntési szabadságát csak a vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban korlátozzák, nem feledve, hogy a versenyjog tilalmazza az olyan megállapodást, amelynek célja vagy hatása a versenytársak döntési szabadságának (általuk önként vagy mások által kikényszerítetten vállalt), s ezáltal a végeredményét tekintve a források hatékony felhasználására, a lehető legalacsonyabb árra és a lehető legmagasabb minőségre vezető verseny korlátozása. Ennek megfelelően a verseny jog által védett alapelveivel ellentétes, versenyjogsértő egy szakmai érdekképviselői szervezet minden olyan döntése, amelynek célja, illetve hatása a versenytársak közötti szabad verseny, illetve a fogyasztók vállalkozások közötti választása lehetőségének indokolatlan korlátozása, adott esetben kizárása.

Leszögezte a Versenytanács, hogy egy szakmai érdekképviselői szervezet esetlegesen kötelező erővel nem bíró ajánlása is jogsértőnek minősül, ha az a szervezet azon szándékát tükrözi, hogy összehangolja tagjai piaci magatartását.

A Versenytanács nem osztotta az eljárás alá vont azon álláspontját, hogy az etikai kódex nem célozta a verseny korlátozását. A Versenytanács megítélése szerint már önmagában az is igazolja a versenyre gyakorolt hatást mint célt, hogy az eljárás alá vont szükségesnek tartotta a két kifogásolt rendelkezés etikai kódexben történő szerepeltetését.”

A határozat szerint „A vállalkozások által alkalmazott árakban megnyilvánuló verseny az egyik legfontosabb, az árak mértékét csökkentő és a vállalkozások jobb forráskihasználását eredményező formája a gazdasági versenynek. A minimálár alkalmazása ezzel szemben a verseny ellenében hat, akadályozza az árversenyt, a hatékonyabb forráskihasználást. A minimálár a vállalkozások egyéni költségeitől, szolgáltatásaik minőségétől függetlenül alakítja az árakat, melynek eredményeként például az alacsonyabb költséggel dolgozó vagy szolgáltatásaikat alacsonyabb színvonalon nyújtó vállalkozások sem kényszerülnek árak csökkentésére. A minimálárban történő megállapodás eredményeként a vállalkozások által alkalmazott árak nem, illetőleg nem torzításmentesen jelenítik meg a vállalkozások között szakmai alkalmasságban, üzleti megbízhatóságban, hatékonyságban megmutatkozó - a vállalkozások közötti versenyben meghatározó jelentőséggel bíró - különbségeket.

A Versenytanács megjegyezte, hogy a szakmában követendő - a meglévő piaci szerkezetet konzerváló, illetve annak módosulását akadályozó - minimálár követése önmagában nem zárja ki a nem megfelelő minőségű szolgáltatások nyújtását, a versenytársak nyújtotta szolgáltatások minősége közötti eltérés jelentette esetleges problémák ily módon nem válnak kezelhetővé. Nem várható a minimálártól, hogy a piaci versenyben szelekciós szerepet töltsön be, és színvonalasabbá tegye a vállalkozások szolgáltatásait.

A versenyjogi értékelésen az sem változtatott, hogy a minimál díjtételek konkrét mértékéről még külön döntést kellett volna hozni, s ez még nem történt meg, mivel az évenkénti külön döntéssel végrehajtandó cél már megfogalmazódott. A Tpv. 11.§-ának (1) bekezdése már azon döntést is jogsértőnek minősíti, amely – ténylegesen még ki nem fejtett hatás nélkül – a gazdasági verseny megakadályozását, korlátozását vagy torzítását célozza. Ez a célzat az eljárás alá vont etikai kódexének mindkét kifogásolt rendelkezése kapcsán fennáll, a két rendelkezés az eljárás alá vont azon szándékát tükrözte, hogy befolyásolja tagjai piaci magatartását.”

39. A Magyar Pékszövetség (a továbbiakban: Pékszövetség) kérelmező gazdasági versenyt korlátozó megállapodás előzetes mentesítése iránti kérelmére indult Vj–138/2004. számú eljárást a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa megszüntette. A Pékszövetség azt kérte, hogy a Gazdasági Versenyhivatal a Tpv. – akkor még hatályos - 17. § alapján mentesítse a tilalom alól azt, hogy: a négy alapvető sütőipari termékek (félbarna kenyér, fehér kenyér, vizes zsemle, tejes kifli) gyártási és forgalmazási költségeinek szerkezetét a sajtóban közzé tegye.

Kérelme indokaként a Pékszövetség az alábbi körülményekre hivatkozott:

Szükséges, hogy a fogyasztók reális tájékoztatást kapjanak az alapvető sütőipari termékek gyártási és forgalmazási költségeiről, mivel hamis és torz kép alakult ki az elmúlt években a tájékoztatás hiánya miatt.

Amennyiben a fogyasztó pontos képet kap arról, hogy mi a termék előállítási költsége, akkor eldöntheti, hogy az adott termék ára kifejezheti-e a valós minőséget, vagy esetleg az alacsonyabb ár mögött alacsonyabb minőség van.

A sütőipari termékek gyártásánál az ésszerű takarékoság forrásai kimerültek, ezért további költségcsökkentéseknek a lehetősége nincs meg. A jó minőségű termékek árcsökkentése tovább nem szolgálja a fogyasztó valós érdekét, mivel a további árcsökkentés gyengébb minőségű anyagok felhasználásával, a technológiai fegyelem megsértésével járna, ami egyúttal a termék élelmiszerbiztonságát is csökkenti.

A tervezett árelemzés alapvető technikai, műszaki változást nem eredményez, azonban a termék élelmiszerbiztonsági megfelelőségét javítja. A jobb minőségű anyagok felhasználáshoz, a technológiai fegyelem javításához nélkülözhetetlennek látta olyan ár alkalmazását, amely tükrözi a minőséggel összefüggő elvárható árat, megteremtve azt az anyagi bázist, amely a sütőipari vállalkozás számára a fejlesztési lehetőségeket biztosítja.

A Versenytanács úgy ítélte meg, hogy az alapvető sütőipari termékek költségeinek közzététele a Tpvt. 11. § (1) bekezdése szerinti döntésnek minősül.

A Versenytanács álláspontja szerint az sem vitatható, hogy az egyes termékek egységére jutó költség adatok Pékszövetség általi közzététele a Tpvt. 11. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik. Az egységköltség ugyanis az érvényesítendő ár szempontjából kiinduló pontot jelent, amely a közzététel folytán a piac valamennyi szereplője számára azonos lesz, így reális a veszélye annak, hogy a piac szereplői nem egymástól függetlenül alakítják áraikat.

Az előzőekre tekintettel a Versenytanács vizsgálta a Tpvt. 17. § (1) bekezdés a-d) pontjaiban foglalt mentesítési feltételeket. A mentesítéshez ezen feltételek együttes teljesülése volt szükséges, azok közül akár csak egynek a nem teljesülése kizárta a mentesülés lehetőségét. A Versenytanács álláspontja szerint az árak kialakítását befolyásoló megállapodás (döntés) általános szabályként kizárja azt, hogy a fogyasztók a megállapodásból esetlegesen származó előnyökből részesedjenek (17. § (1) bekezdés b) pont). Egy ilyen megállapodás ugyanis azzal jár, hogy azok a vállalkozások is kisebb kockázattal értékesíthetik a megállapodásból fakadó árszinten áruikat, amelyek egyébként gazdasági feltételeik alapján képesek lennének alacsonyabb árakat érvényesíteni. A fogyasztók a megállapodás következtében nagy valószínűséggel drágábban (de semmiképpen sem olcsóbban) jutnak hozzá a megállapodással érintett termékekhez. Megjegyezte a Versenytanács, hogy a fenti versenypolitikai megközelítés húzódik meg amögött is, hogy a versenytársak közötti ármeghatározások nem minősülhetnek csekély jelentőségűnek (Tpvt. 13. § (2) bekezdés a) pont). A Versenytanács nem a sütőipari termékek árának esetleges emelését kifogásolta, hanem azt, hogy az egyes vállalkozásoknak az árak kialakításával kapcsolatos független döntéseit a Pékszövetség a költségadatok közzétételével koordinálja. A verseny korlátozása esetén még egy egész szakma tényleges költség alakulása sem fejezi ki az ésszerű és hatékony gazdálkodás mellett objektíve felmerülő költségeket, s annak meghatározására egyetlen szervezet (így a Pékszövetség) sem képes, azt kizárólag a jól működő piac, a gazdasági verseny képes kikényszeríteni. A Pékszövetség azonban éppen ezt kívánja korlátozni, az általa „objektív”-nek vélt költségadatok közzétételével.

A Versenytanács aaptalannak tartotta a kérelmező azon hivatkozását is, hogy a fogyasztó számára előnyt jelentene valamely termék költségeinek ismerete. Az előállítás költségei ugyanis az ésszerűen viselkedő fogyasztó döntéseire érdemi hatással nem lehetnek. A fogyasztó döntését az áru ára és feltételezett minősége határozza meg. A Versenytanács utalt arra is, hogy a sütőipari termékek – mint mindennapi fogyasztási cikkek – esetében még az általánosnál is kisebb a jelentősége a költség ismeretének, mert ha a fogyasztó a viszonylag

alacsony árért azzal arányban nem állóan gyenge minőségű áruhoz jut, akkor az adott termékvásárlástól a jövőben tartózkodhat.

Mindezek alapján a Versenytanács a Tptv. 73. § szerinti előzetes álláspontjában azt közölte a kérelmezővel, hogy a kérelmet elutasítani tervezi. A kérelmező a Versenytanács előzetes álláspontjának közlését követően kérelmét visszavonta.

A közösségi és a tagállami joggyakorlat

40. Az Európai Közösség joggyakorlata egységes a vállalkozások csoportja által közreadott ajánlások, ajánlott minimum árak elmarasztaló megítélésében.

- Versenyjogilag releváns döntésnek minősül a szervezet közgyűlésének, vagy ügyintéző szervének a döntése, ideértve pl. a tagok piaci magatartása koordinálásának szándékát tükröző ajánlást is – mondta ki az Európai Bíróság a Verband der Sachversicherer eV kontra Bizottság 45/87. számú ügyben 1987. január 27-én hozott ítéletében.

- A Belga Építész Kamara ügyben³³ az Európai bizottság kimondta, hogy az árrögzítés, még az olyan is, amely pusztán célmeghatározás, vagy ajánlás, érinti a versenyt, mivel valamennyi résztvevő számára a bizonyosság egy megfelelő fokát biztosítja versenytársaik árazási politikája előreláthatósága tekintetében.

41. A tagállami joggyakorlat is számos példát szolgáltat a jelen üggyhöz hasonló jogsértésekre.

- A brit versenyhatóság, az Office of Fair Trading azért marasztalta el a nem kötelező tagsággal működő Közjegyzők Szövetségét, mert annak vezetősége a közjegyzői díjak minimumaira vonatkozóan tett közzé állásfoglalást.³⁴
- A Finn Versenyhivatal szintén számos esetben indított versenyfelügyeleti eljárást vállalkozások szakmai szövetsége ellen.³⁵ Egy közelmúltbeli esetben például a kiszabható lehető legmagasabb versenyfelügyeleti bírságot rótták a Finn Fodrászok Szövetségre, mert az – többek között – ajánlott minimum díjtételeket bocsátott tagvállalkozásai rendelkezésére.³⁶
- A Holland Versenyhatóság három, a közlekedési szektorban tevékenykedő vállalati szövetséget marasztalt el ugyancsak ajánlott minimum díjtételek közzététele miatt.³⁷
- Az ír versenyfelügyelet szintén versenyjogsértőnek ítélte az Irish Medical Association azon gyakorlatát, mely szerint a szövetség javaslatot tett az orvosoknak azokra a díjakra vonatkozóan, amelyet ez utóbbiak számláznak az életbiztosítási szolgáltatásokat nyújtó vállalkozások felé.³⁸

³³ Az Európai Bizottság 2004. június 24-i 2005/8/EK határozata a Szerződés 81. cikke szerinti eljárásban (COMP/38549 - Belga Építész Kamara) Az idézett szöveg a 78. pontban található.

³⁴ Ld. az Office of Fair Trading honlapján: http://www.of.gov.uk/shared_of/ca98_case_closures/april2004.pdf

³⁵ Ld. Potential pro-competitive and anti-competitive aspects of trade/business associations, Finnish contribution, Organisation de Coopération et de Développement Economiques – Organisation for Economic Co-operation and Development, DAF/COMP/WP3/WD(2007)54

³⁶ Ld. Finnish Competition Authority 502/61/2006. sz. ügy

³⁷ Ld. Case 3371/TLN, AZ en VZV (Decision of the NMa), 2005. márc. 25.

³⁸ Ld. Potential pro-competitive and anti-competitive aspects of trade/business associations, Irish contribution, Organisation de Coopération et de Développement Economiques – Organisation for Economic Co-operation and Development, DAF/COMP/WP3/WD(2007)56

- A Cseh Versenyhivatal három közelmúltbeli eljárásában (Cseh Orvosi Kamara; Cseh Tisztítók Szövetsége; Cseh Állatorvosi Kamara) versenyfelügyeleti bírságot szabott ki az említett szakmai tömörülésekre, mert azok tagságuk számára részletes ajánlott minimál árakat tettek közzé.³⁹
- Az Osztrák Legfelsőbb Bíróság (Oberster Gerichtshof) helyben hagyta az Osztrák Kartellbíróóság azon ítéletét, melyben az versenyjogsértőnek nyilvánította az osztrák építőmesterek szövetségének ajánlott díjakat tartalmazó táblázatát.⁴⁰
- A Görög Versenyhatóság határozatában a Görög Fogorvosok Szövetségét, valamint annak hét regionális fogorvosi társaság tagját marasztalta el, mert azok kötelező minimum árakat tettek közzé egyes fogorvosi szolgáltatásokra vonatkozóan.⁴¹
- A Litván Versenyhatóság szintén jogsértőnek ítélte a Litván Könyvvizsgálói Kamarának tagjai számára készített ajánlott minimum díjtételeit. A határozat hangsúlyozza – összhangban a közösségi joggyakorlattal –, hogy az ilyen jellegű ajánlások akkor is versenyjogsértőek, ha azok csupán ajánlott – tehát nem kikényszeríthető – formát öltenek, hiszen ez is orientációs alapot jelent a vállalkozások számára áraik alakításánál.⁴²

VII.

Versenyjogi értékelés

VII/1. A Tpv. hatálya és a vizsgált magatartás

Személyi hatály

42. A Magyar Ingatlanszövetség a Tpv. 11. §-a (1) bekezdésének értelmében a „vállalkozások társadalmi szervezete, a köztisztület, az egyesülés és más hasonló szervezet” személyi körbe tartozik, e körön belül is vállalkozások társadalmi szervezetének tekinthető, s ily módon a Tpv. hatálya alá tartozik. A MAISZ tagságát alkotók versenyjogi értelemben vállalkozásnak minősülnek, kereskedelmi, gazdasági tevékenységet folytatnak, így jelen vannak a szolgáltatások piacán, s alá vannak vetve a kereslet-kínálat általános törvényeinek.⁴³

A közösségi joggyakorlat szerint:

³⁹ Ld. Potential pro-competitive and anti-competitive aspects of trade/business associations, Czech contribution, Organisation de Coopération et de Développement Economiques – Organisation for Economic Co-operation and Development, DAF/COMP/WP3/WD(2007)53

⁴⁰ Ld. Oberster Gerichtshof (Österreich), Urteil 16 Ok 45/05 (20. Dezember 2005): "Honorarordnung der Baumeister"

⁴¹ Ld. Hellenic Competition Authority 292/IV/200 sz. ügy

⁴² Ld. Case No 1S-142, <http://www.konkuren.lt/archyvas/archyvas.htm>, (Annual report of the Competition Council of Lithuania, 2006).

⁴³ A GVH joggyakorlatából ld. pl. Vj-137/1999 (Magyar Orvosi Kamara)

- a vállalkozás fogalma kiterjed minden olyan szereplőre, aki gazdasági tevékenységet folytat, függetlenül annak jogi helyzetétől és finanszírozási módjától,⁴⁴
- bármely tevékenység, amely áruk és szolgáltatások nyújtását jelenti, gazdasági tevékenységnek minősül,⁴⁵
- egy tevékenység gazdaságinak mondható, amennyiben elméletileg lehetséges annak folytatása profitszerzési céllal magántulajdonú vállalkozás számára,⁴⁶
- az a tény, hogy a nyújtott szolgáltatás bonyolult, specializált és szellemi, valamint gyakorlása szabályozás alá esik, nem változtat ezen a minősítésen,⁴⁷
- amennyiben a szolgáltatás nyújtója viseli a szolgáltatáshoz kapcsolódó pénzügyi kockázatot (vagyis a veszteségeket neki kell fedeznie, ha a kiadások meghaladják a bevételeket), akkor versenyjogi értelemben vett vállalkozásról beszélhetünk.⁴⁸

Tárgyi hatály

43. A Magyar Ingtatlanszövetség által közzétett Ajánlások a Tpv. 11. § (1) bekezdése értelmében vállalkozások társulása döntésének minősülnek, s ily módon a Tpv. hatálya alá esnek. A Tpv. 11. §-ának (1) bekezdése szerint tilos a vállalkozások közötti megállapodás és összehangolt magatartás, valamint a vállalkozások társadalmi szervezetének, a közttestületnek, az egyesülésnek és más hasonló szervezetnek a döntése, amely a gazdasági verseny megakadályozását, korlátozását vagy torzítását célozza, vagy ilyen hatást fejthet ki, illetve fejt ki. Versenyjogi értékelés alá vonható ugyanis, ha egy vállalkozások társulása jogszabályi felhatalmazás hiányban árakat közvetlenül befolyásoló magatartást tanúsít.⁴⁹

44. A vállalkozások különböző önszabályozó testületei, szervezetei csak kivételesen (így pl. egyes kamarák esetében) kapnak jogszabályi felhatalmazást versenykorlátozó magatartás tanúsítására, így az árak befolyásolására, minimálár meghatározására, a piac felosztására. A MAISZ ilyen jogszabályi felhatalmazással nem rendelkezik, vele összefüggésben ilyen jogalkotói szándék nem ismert. A MAISZ, mint vállalkozások szakmai szövetsége tehát túllépett a jogszabályban meghatározott funkcióin, s ily módon versenyfelügyeleti vizsgálat tárgyává tehető, hogy magatartása „a gazdasági verseny korlátozását célozza, vagy ilyen hatást fejthet, illetve fejt ki”⁵⁰

45. A GVH Versenytanácsának joggyakorlata értelmében az Ajánlások akkor is a Tpv. 11. §-ának hatálya alá esnek, ha azok megszületését nem kísérte a szervezeti rend szerinti formális

⁴⁴ Ld. C-41/90 ügy Höfner és Elser kontra Macrotron GmbH [EBHT 1991., I-1979. o., 21. pont]; C-159/91 és C-160/91 egyesített ügyek Poucet és Pistre kontra Assurances Generales de France (a továbbiakban „Poucet ügy”) [EBHT 1993., I-637. o., 17. pont]; C-244/94 ügy Fédération Française des Sociétés d’Assurance és mások kontra Ministère de l’Agriculture et de la Pêche [EBHT 1995., I-4013. o., 14. pont]; C-55/96 ügy Job Centre II [EBHT 1997., I-7119. o., 21. pont]; C-67/96 ügy Albany International BV kontra Stichting Bedrijfspensioenfonds Textielindustrie (a továbbiakban „Albany ügy”) [EBHT 1999., I-5751. o., 77. pont].

⁴⁵ Ld. 118/85 ügy Bizottság kontra Olaszország [EBHT 1987., 2599. o., 7. pont]; C-35/96 ügy Bizottság kontra Olaszország (továbbiakban „CNSD ügy”) [EBHT 1998., I-3851. o., 36. pont].

⁴⁶ Ld. Tesaro főtanácsnok véleménye a Poucet ügyben 8. pont; illetve a C-364/92 ügy SAT Fluggesellschaft kontra Eurocontrol [EBHT 1994., I-43. o., 9. pont]; Jacobs főtanácsnok véleménye az Albany ügyben 311. pont.

⁴⁷ Ld. CNSD ügy 38. pont; C-180-184/98 egyesített ügyek Pavel Pavlov és mások kontra Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten [EBHT 2000., I-6451. o., 77. pont]; C-309/99 J. C. J. Wouters, J. W. Savelbergh és Price Waterhouse Belastingadviseurs BV kontra Algemene Raad van de Nederlandse Orde van Advocaten (a továbbiakban: „Wouters ügy”) [EBHT 2002., I-1577. o., 49. pont];

⁴⁸ Ld. Wouters ügy 48. pont; CNSD ügy 37. pont; Léger főtanácsnok véleménye a Wouters ügyben 51. pont; vagy a Bizottság 1999. április 7-i 1999/267/EK határozata a Szerződés 85. cikke szerinti eljárásban (IV/36.147 EPI etikai kódex) 23. bek.

⁴⁹ Ld. Vj-51/2005 (Allianz Hungária Biztosító Rt., Generali-Providencia Biztosító Zrt., Gépjármű Márkakereskedők Országos Szövetsége, Magyar Peugeot Márkakereskedők Biztosítási Alkusz Kft., Magyar Opelkereskedők Bróker Kft., Porsche Biztosítási Alkusz Kft.), 510. pont

⁵⁰ Ld. Tpv. 11. §-ának (1) bekezdése

határozathozatal. A vállalkozások társadalmi szervezetei esetében a „döntés” kifejezés jelentése – éppen az értelmezés határait tágító, a Tpvt. 11. §-ában foglalt versenykorlátozó magatartás, megállapodás fogalmának rögzítése folytán – nem szűkülhet az alakszerűen meghozott, formális határozatokra, hanem a formailag nem kötelező, de a tényleges magatartást befolyásolni képes ajánlásokra is vonatkozik.⁵¹

46. Jelen ügyben az Ajánlások kidolgozásának első lépéseit egyes tagvállalkozások maguk tették meg a MAISZ szakbizottságaiban, majd a tervezeteket véleményezésre megküldték a többi tagvállalkozás számára. Ezt követően az Ajánlások visszakerültek a szakbizottságokhoz, ahol kialakították a végleges változatot. A MAISZ nyilatkozata szerint „az Ajánlások a tagoknak az álláspontját tükrözik.”⁵² A fentiek nem képezik akadályát annak, hogy a MAISZ szóban forgó Ajánlásai a Tpvt. 11. § (1) bekezdésében szereplő olyan döntéseknek minősüljenek, melyek a Tpvt. 11. §-ának (1) bekezdése alapján vizsgálhatóak.

VII/2. A magatartás tényállásszerűsége

A MAISZ Ajánlásainak a Tpvt. 11. § (1) bekezdése szerinti versenykorlátozó célzata

47. A magatartás célja levezethető a megállapodás, illetve a döntés szövegéből, objektív törekvéseiből, a megállapodás, illetve a döntés jogi és gazdasági környezetéből, valamint a felek magatartásából, azzal, hogy a versenykorlátozó cél – mivel az objektív fogalom – nem függ a felek szubjektív akaratától.⁵³ A fentiek alapján versenykorlátozó célzatra, azaz a piaci szereplők üzleti döntéseire való ráhatás szándékára az alábbiak utalnak.

- A piacon érvényesülő árak mesterséges – azaz nem a piaci kereslet és kínálat által determinált – alakítására utal
 - o a MAISZ Értékbecslési Ajánlásának preambuluma, mely szerint a „megállapított időnormák és díjak a minimumnak tekinthetők, ennél alacsonyabb díjszabásért hosszú távon megfelelő minőségű szakértői munka – véleményünk szerint – nem végezhető.”⁵⁴, valamint
 - o a MAISZ kifejezetten elismerte, hogy az Ajánlásokat a tagok számára orientációs célzattal tette közzé.
- Szintén a piaci szereplők árképzése befolyásolásának célzatára utal a MAISZ részéről, hogy a MAISZ az Ajánlásokat továbbfejlesztette, frissítette⁵⁵, az abban szereplő, a vállalkozások által a piacon érvényesítendő díjtételeket megemelte.⁵⁶

⁵¹ Ld. Vj-98/2004 (grafikus-kartell), V. rész. Az Európai Bíróság is tágran értelmezi a vállalkozások társulásának döntése fogalmát. Joggyakorlata értelmében ugyanis annak ténye, hogy egy vállalkozások társulása általi ajánlás nem kötelező a tagvállalatok számára, nem jelenti azt, hogy az EK Sz. 81. cikkének (1) bekezdése ne legyen alkalmazható (ld. – többek között – 8/72 ügy Vereeniging van Cementhandelaren kontra Bizottság [EBHT 1972., 977. old.; 209/78 stb. ügyek Van Landewyck kontra Bizottság [EBHT 1980., 3125. old.]).

⁵² Ld. Jegyzőkönyv az eljárás alá vont meghallgatásáról (Vj-1/2008/008. sz. irat)

⁵³ Ld. 96-102, 104, 105, 108 és 110/82 egyesített ügyek IAZ International Belgium NV kontra Bizottság [EBHT 1983. 3369. o., 22-25. pont]; 29 és 30/83 egyesített ügyek Compagnie Royale Asturienne des Mines SA és Rheinzink GmbH kontra Bizottság [EBHT 1984. 1679. o., 25-26. pont]; a Bizottság 2004. június 24-i 2005/8/EK határozata a Szerződés 81. cikke szerinti eljárásban (COMP/38.549 – Belga Építész Kamara) 80. bek.; A GVH Versenytanácsának joggyakorlatából ld. Vj-51/2005 (Allianz Hungária Biztosító Rt., Generali-Providencia Biztosító Zrt., Gépjármű Márkakereskedők Országos Szövetsége, Magyar Peugeot Márkakereskedők Biztosítási Alkusz Kft., Magyar Opelkereskedők Bróker Kft., Porsche Biztosítási Alkusz Kft.), 504. pont

⁵⁴ Ld. Értékbecslési Ajánlás, 1. old.

⁵⁵ Az első, az ingatlanközvetítői szolgáltatások díjszabására vonatkozó ajánlást a MAISZ 2002-ben bocsátotta ki. Ezt követően 2004-ben, majd pedig 2007-ben újította meg a szóban forgó Ingatlanközvetítői Ajánlást.

⁵⁶ A versenykorlátozó célzaton (a piaci árak emelkedésének mesterséges előmozdítása) kívül nincs más ésszerű magyarázat arra sem – s ennek ellentmondó bizonyítékot a MAISZ nem terjesztett elő –, hogy a 2004-es Ingatlanközvetítői Ajánláshoz képest a 2007. évi

- A versenykorlátozó célzatra utal továbbá, hogy a MAISZ Alapszabályában foglaltak az Ajánlásoknak normajelleget sugallnak a következőképpen:
 - o „Rendes tagok *kötelesek* betartani a Szövetség alapszabályát, etikai kódexét, határozatait, a Szövetség *ajánlásait*, irányelveit, állásfoglalásait *figyelembe venni*, [...]”.⁵⁷
 - o „Amennyiben a tag – felhívás ellenére – nem teljesíti vállalt *kötelezettségeit*, továbbá tevékenysége ellentétes a Szövetség alapszabályával vagy súlyosan vét a Szövetség etikai normái ellen, az Etikai bizottság jogosult – a tag ellen - kizáró határozatot hozni.”⁵⁸
- A versenykorlátozó célzatra utal annak ténye is, hogy a MAISZ az Ajánlásokat közzétette az interneten – ezek jelenleg is szerepelnek honlapján –, valamint hírlevelekben is tájékoztatta tagjait az Ajánlásokról.⁵⁹
- Nem vitatható, hogy a piacon tevékenykedő vállalkozások – saját költségstruktúrájuk ismeretén kívül – rendelkezhetnek információkkal a piacon érvényesülő árakról. Az is elfogadható, hogy egy adott pillanatban – tehát statikusan – képesek lehetnek arra, hogy megbecsüljék, megállapítsák a piacon érvényesülő árakat. Az azonban közgazdaságilag már nem életszerű, hogy a vállalkozások⁶⁰ hosszabb – akár fél évre, egy évre előrevetítve – képesek legyenek a piacon a jövőben érvényesülő versenytársi árszint megállapítására. Közgazdasági alaptétel ugyanis, hogy a vállalkozások fokozott versenynyomás alatt – költségeiket racionalizálva – akár a piacon korábban érvényre jutó árszint alatt is képesek működni. Azt, hogy a piacon érvényre jutó árak milyen szinten lesznek, csak a kereslet és kínálat által determinált piac tudja eldönteni. Éppen ezért – kivételes körülményeket leszámítva - nem indokolható közgazdaságilag az, ha a vállalkozások – szakmai szövetségi ajánlások formájában – megfogalmazzák a piacon az általuk a jövőben alkalmazni javasolt árszintet. Ebből következően – közgazdaságilag – a versenykorlátozás célzatán (azaz jelen esetben a magasabb piaci árak ily módon történő érvényre juttatásán) – kívül nincs más magyarázat az Ajánlások megalkotására.
- Az iménti érvelés ugyanígy igaz az Értékbecslési Ajánlás azon részére is, mely tétélesen tartalmazza az „[é]rtékelési feladatok becsült időigényé[t]”, valamint ugyanezen ajánlás azon kitételére is, mely szerint a „javasolt díj[tételek] csak a gyakorlatban rendszeresen jelentkező, standardizált feladatokra vonatkoznak, átlagos feltételek mellett.”⁶¹ Közgazdaságilag ugyanis nem alátámasztható a jövőben a piaci szinten érvényesülő „átlagos” időráfordítást és „átlagos” feltételeket említeni, hiszen – ahogy az fent kifejtésre került – fokozott versenynyomás alatt a vállalkozások is megnövelt hatékonyságra törekednek, csökkentve ezáltal költségeiket, s végső soron a fogyasztók felé érvényesített árakat is. Ebből következően szintén csak a versenykorlátozó célzattal indokolható, ha a vállalkozások – szakmai szövetségi ajánlások formájában – megfogalmazzák a piacon „általában” érvényesülő (s általuk a jövőben érvényesíteni javasolt) ráfordítást az egyes munkákra.
- A fent megfogalmazottak még akkor is helytállóak, ha az Ingatlanközvetítői Ajánlások alapvetően sávós (%-tól %-ig) módszerrel határozzák meg a piacon általuk

Ingatlanközvetítői Ajánlás ingatlanközvetítői jutalékokra vonatkozó sávós %-os díjtételeit a MAISZ – egyetlen kivétellel – mind megemelte Ld. ingatlanközvetítési díjtételeket összehasonlító táblázat fent).

⁵⁷ Ld. MAISZ Alapszabálya 11.3. pont (Vj-1/2008/007. sz. irat)

⁵⁸ Ld. MAISZ Alapszabálya 10.5. pont (Vj-1/2008/007. sz. irat)

⁵⁹ Ld. Jegyzőkönyv az eljárás alá vont meghallgatásáról (Vj-1/2008/008. sz. irat)

⁶⁰ Jelen esetben azok a vállalkozások, amelyek részt vettek az Ajánlások kidolgozásában.

⁶¹ Ld. Értékbecslési Ajánlás, 1. old.

érvényesítendőnek javasolt díjtételt⁶², hiszen ez a módszer is tartalmaz egy minimum árszintet.

- Különösen nehéz ennek, a jövőben a piacon a vállalkozások által érvényesítendő árszintnek a meghatározása akkor, ha a szolgáltatás számos – költségszempontról rendkívül széles skálán mozgó⁶³ – elemből tevődhet össze. Erre maga az Ajánlás (2004.) is kitér az alábbiak szerint:
 - o Egyrészt: „A MAISZ szakmai bizottsága az ingatlanértékelői és -közvetítői szolgáltatások díjszabása meghatározásakor alapvetően a következő szempontokat vette figyelembe: a nyújtott szolgáltatást, az elvégzett munka jellegét, szakmai összetettségét, az élőmunka-, az idő-, anyag-, és költségráfordítást, valamint a szakmai társaságoknál alkalmazott gyakorlatot.”⁶⁴;
 - o másrészt: „A szakmai bizottság tudatában van annak, hogy a szolgáltatás díját számtalan tényező együttese határozza meg [...]”⁶⁵;
 - o harmadrészt: „A feladatot az ingatlan értékbecslés sokfélesége rendkívüli módon megnehezítette.”⁶⁶
- Szintén a piaci szereplők árképzésének befolyásolásának szándékára utal az Ingatlanközvetítési Ajánlás azon kitétele is, mely szerint a „[c]él a szakmai folyamatok kialakítása, standardok rögzítése.”⁶⁷ Ugyanezen célzat fedezhető fel az Ingatlanközvetítői Ajánlás azon mondatában is, mely szerint „a MAISZ ezzel a munkával [...] elsősorban az ingatlanszakma [...] által megfogalmazott elvárásoknak kíván eleget tenni.”⁶⁸ Kérdés, hogy az ingatlanszakmában tevékenykedőknek miért van szükségük „központilag” ajánlott árakra? Alaptalan feltételezésnek tűnik, hogy a szakmabeliek – hasonlóan más gazdasági ágazatokhoz – ezt ne tudnák üzleti tapasztalatuk alapján maguk meghatározni, vagy ne tudnának megbízni valakit árstruktúrájuk kialakításával.
- Az Értékbecslési Ajánlás elnevezése („Értékbecslési tevékenység iránydíjszabása”) is a fent említett versenykorlátozó célzatra utal.
- A hazai jogszabályok egyes kamarák részére (pl. Orvosi Kamara, Mérnöki Kamara, Építész Kamara, Állatorvosi Kamara, Magánnyomozó-, Személy és Vagyonvédő Kamara) lehetővé tették, részben lehetővé teszik ma is – jellemzően – az ajánlott minimál ár meghatározását. Az eljárás alá vont vállalkozás azonban ilyen törvényi felhatalmazással nem rendelkezett és nem rendelkezik, és ennek tudatában volt az Ajánlások megalkotása idején.
- Végül, de nem utolsósorban megjegyzendő, hogy ellentmond a MAISZ jelen eljárásban előadott, a MAISZ magatartásának versenykorlátozó célzatával kapcsolatos védekezésnek az a MAISZ által a Világgazdaság c. napilap 2006-os és 2007-es „Ingatlan évkönyvében” közzétett egész oldalas fizetett hirdetés is, melyben a MAISZ

⁶² Ugyanígy: Vj-51/2005 (Allianz Hungária Biztosító Rt., Generali-Providencia Biztosító Zrt., Gépjármű Márkakereskedők Országos Szövetsége, Magyar Peugeot Márkakereskedők Biztosítási Alkusz Kft., Magyar Opelkereskedők Bróker Kft., Porsche Biztosítási Alkusz Kft.), 512. pont: „Az sem változtat továbbá a Gépjármű Márkakereskedők Országos Szövetsége (Gémosz) magatartásának versenyjogi megítélésén, hogy a megállapodás - a Gémosz előadása szerint - „től-ig” jellegű volt, s figyelemmel a fentiekre az a védekezés sem volt elfogadható, hogy az ajánlások csak kereteket és nem konkrét óradíjakat határoztak meg [...]”

⁶³ Pl.: a belvárosban vagy az egyik külkerületben bérlem-e az irodát, stb.

⁶⁴ Ld. Ingatlanközvetítői Ajánlás (2004.) 2. old.

⁶⁵ Ld. Ingatlanközvetítői Ajánlás (2004.) 2. old.

⁶⁶ Ld. Értékbecslési Ajánlás, 1. old.

⁶⁷ Ld. Ingatlanközvetítői Ajánlás (2007.), 2. old.

⁶⁸ Ld. Ingatlanközvetítői Ajánlás (2004.) 2. old.

tevékenységeként – többek között – a következő is szerepel: „Szakmai ajánlások kidolgozása. A MAISZ hangsúlyt fektet az EU-s szakmai és erkölcsi alapokon nyugvó árpolitikai, etikai ajánlásokra.”⁶⁹

A fentiek alapján megállapítható, hogy a MAISZ Ajánlásai – a Tpv. 11. § (2) bekezdésének a) pontja értelmében – versenykorlátozó hatás kifejtését célozzák. A Versenytanács megjegyzi, hogy az Európai Bizottság joggyakorlata értelmében az a magatartás, amely természeténél fogva magában hordozza a versenykorlátozás lehetőségét, versenykorlátozó célúnak minősül.

48. Az Ajánlások bizonyos részei többnek tűnnek egyszerű iránymutatásnál.

- A 2004-es Ingatlanközvetítői Ajánlás alábbi szövegrészletét a bemutatási jutalék tekintetében ajánlásnak, de annak mértékét megalapozottan kötelezőnek érzékelheti a tag: „[k]izárólag ügyfél bemutatás esetén (tényleges közvetítői tevékenység és folyamat nélkül) ún. bemutatási jutalék átengedése ajánlott, mely a teljes megbízási jutalék 10-15%-a lehet.” (12. pont)
- A 2007-es Ingatlanközvetítői Ajánlás bevezetett egy abszolút értékű minimum díjtételt, aminek az ajánlás jellege elmosódik: „[m]agyarországi lakóingatlanok (pl. lakás, ház, üdülő) tulajdonjog[ának] eladása esetén a vételár 3-6 %-a + ÁFA, de min. 150.000,- Ft + ÁFA”. (14. pont)
- A 2004-es Ingatlanközvetítői Ajánlás szakértői díjtételekre vonatkozó ajánlása négy kategóriára bontva határozza meg – abszolút értékben – a minimum és maximum díjtételeket; s tartalmaz még ezenkívül egy átlagos értéket is (pl.: „IV. kategória: minimum: 120.000 Ft., átlag: 180.000 Ft., maximum: 200.000 Ft.”. Az átlag megjelölése folytán a minimum és a maximum tekintetében kevésbé érvényesül az ajánlás jelleg, ebben a szöveggörnyezetben ezek valódi, minden esetben érvényesülést kívánó minimumoknak és maximumoknak tűnhettek.
- Az Értékbecslési Ajánlás preambuluma szerint a MAISZ által „megállapított időnormák és díjak a minimumnak tekinthetők, ennél alacsonyabb díjszabásért hosszú távon megfelelő minőségű szakértői munka – véleményünk szerint – nem végezhető.” E magyarázat fényében a tagok nagy valószínűséggel nem fognak rövidebb időt és alacsonyabb díjat felszámítani, még akkor sem, ha korábban ajánlás jellegűnek tekintették is az irányszámokat.
- MAISZ azt nyilatkozta, hogy „az Ajánlások azt tükrözik, hogy az adott ingatlanközvetítői és értékbecslői tevékenységek milyen költségeket kell, hogy magukban foglaljanak, s teszik ezt orientáló célzattal.”⁷⁰
- A „MAISZ Közvetítői Bizottság ajánlása az ingatlanközvetítői tevékenység folyamatáról” c. dokumentum az „ingatlanközvetítői tevékenység személyi és egyéb feltételei”⁷¹ címszó alatt tünteti fel a „piaci ismeretek”⁷² meglétét, melynek egyik pontjaként szerepel a „szolgáltatási díjak kialakításának szabályai (MAISZ díjszabása)” kitétel. Ezzel a MAISZ azt a látszatot kelti, mintha az általa közzétett díjtételek követése az ingatlanközvetítői tevékenység feltétele lenne, annak alkalmazása a szakma gyakorlásának imperatív szabályát képezné.

⁶⁹ Ld. Világgazdaság Üzleti Ingatlan Évkönyv 2006, 142. old., valamint ld. Világgazdaság Üzleti Ingatlan Évkönyv 2007, 175. old. (kiemelés a vizsgálótól, B.B.)

⁷⁰ Ld. Jegyzőkönyv az eljárás alá vont meghallgatásáról (Vj-1/2008/008. sz. irat)

⁷¹ Ld. MAISZ Közvetítői Bizottság ajánlása az ingatlanközvetítői tevékenység folyamatáról (Vj-1/2008/005. sz. irat), 2. pont

⁷² Ld. MAISZ Közvetítői Bizottság ajánlása az ingatlanközvetítői tevékenység folyamatáról (Vj-1/2008/005. sz. irat), 2.9. pont

- Az Ingatlanközvetítői Ajánlás bevezető része szerint a közzétett dokumentum „a szakemberek, a bíróságok és a gazdálkodó szervezetek munkájához nyújt nélkülözhetetlen segédanyagot”⁷³, szintén azt a látszatot kelti, mintha az Ajánlásokban foglalt díjtételek a piacon tevékenykedők, sőt az igazságszolgáltatás számára is elengedhetetlen viszonyítási pontot jelentenének.
- A Szövetség állításával szemben nem állítható kategorikusan, hogy az Ajánlások betartásához nem kapcsolódik szankció. Az Alapszabály 11.3 pontja alapján a belső normák, köztük az ajánlások tekintetében is terhelik kötelezettségek a tagokat, nevezetesen kötelesek figyelembe venni azokat. A kötelezettségek megszegése pedig akár kizárással is szankcionálható.
- A MAISZ a Világgazdaság c. napilap 2006-os és 2007-es „Ingatlan évkönyvében” közzétett egy egész oldalas fizetett hirdetést, melyben a MAISZ tevékenységeként – többek között – a következő is szerepel: „Szakmai ajánlások kidolgozása. A MAISZ hangsúlyt fektet az EU-s szakmai és erkölcsi alapokon nyugvó árpolitikai, etikai ajánlásokra. Ennek megfelelően több olyan iránymutatást készített, amelyek mára a hazai ingatlanszakma alapkövének számítanak.”⁷⁴

A MAISZ Ajánlásainak a Tpv. 11. § (1) bekezdése szerinti versenykorlátozásra való alkalmassága

49. A Szövetség állította, hogy az Ajánlásokban megfogalmazott díjak csupán ajánlások.

- Azok nem kötelezőek a MAISZ-tagokra, s értelemszerűen a nem MAISZ tagvállalkozásokra sem;
- Az azoktól való eltérés miatt egyik vállalkozásnak sem kell a MAISZ részéről bármiféle szankcióra számítani.
- Az ingatlan értékbecsléshez nem szükséges – ellentétben egyes kamarai szabályozásokkal – a szakmai szövetségi tagság.

Ettől eltérően a Versenytanács több határozatában is megállapította azt, hogy a vállalkozások által létrehozott szakmai érdekképviseleti szervezetek döntései (közvetlenül vagy közvetett formában) alkalmasak a vállalkozások (mindenekelőtt, de nem kizárólagosan tagjaik) piaci magatartásának befolyásolására, függetlenül attól, hogy az ajánlásként vagy kötelező jelleggel jelenik meg.⁷⁵ (Ezen versenyjogi ítéletet önmagában az sem befolyásolja, ha a vállalkozások társadalmi szervezete non-profit módon tevékenykedik – a tagjai érdekében tevékenykedő, őket képviselő vállalkozások társadalmi szervezetének ugyanis magának nem kell piaci magatartást tanúsítania ahhoz, hogy magatartása versenyjogilag értékelhető legyen.⁷⁶).

50. A GVH által védeni hivatott verseny érvényre jutásának szempontjából elsőrendű fontosságú, hogy a piaci szereplők ne ismerjék egymás jövőbeni költség- és árstratégiáját és egyéb üzletpolitikáját – csak ily módon biztosítható ugyanis, hogy a vállalkozások maximális

⁷³ Ld. Ingatlanközvetítői Ajánlás (2004.), 2. old.

⁷⁴ Ld. Világgazdaság Üzleti Ingatlan Évkönyv 2006, 142. old., valamint ld. Világgazdaság Üzleti Ingatlan Évkönyv 2007, 175. old. (kiemelés a vizsgálótól, B.B.)

⁷⁵ Ld. Vj-74/2003 (Országos Gabona Tanács) 78. pont; ld. továbbá Vj-51/2005 (Allianz Hungária Biztosító Rt., Generali-Providencia Biztosító Zrt., Gépjármű Márkakereskedők Országos Szövetsége, Magyar Peugeot Márkakereskedők Biztosítási Alkusz Kft., Magyar Opelkereskedők Bróker Kft., Porsche Biztosítási Alkusz Kft.), 501. pont; ld. továbbá Vj-137/1999 (Magyar Orvosi Kamara); ld. ezenkívül Vj-92/2003 (Mentők és Betegszállítók Országos Egyesülete), VI. fejezet 2. pont.; ld. ezenkívül 8/72 ügy Vereeniging van Cementhandelaren kontra Bizottság [EBHT 1972., 977. old.; ld. továbbá 209/78 stb. ügyek Van Landewyck kontra Bizottság [EBHT 1980., 3125. old.

⁷⁶ Ld. Vj-74/2003 (Országos Gabona Tanács) 78. pont; ld. továbbá Vj-51/2005 (Allianz Hungária Biztosító Rt., Generali-Providencia Biztosító Zrt., Gépjármű Márkakereskedők Országos Szövetsége, Magyar Peugeot Márkakereskedők Biztosítási Alkusz Kft., Magyar Opelkereskedők Bróker Kft., Porsche Biztosítási Alkusz Kft.), 501. pont

hatékonyságra törekedve, működési költségeiket leszorítva ténylegesen versengjenek a keresletért. Ha azonban tudatában vannak a versenytársaik által a jövőben alkalmazott árszínvonalnak, akkor – a magasabb profit által vezérelve – áraik nyilvánvalóan erre, a szakmai szövetség által közzétett ajánlásban szereplő árszintre fognak koncentrálni. Az ajánlott árak a vállalkozások egyéni költségeitől, teljesítményük minőségétől függetlenül egységesíthetik az árakat, ami azt eredményezheti, hogy az alacsonyabb önköltséggel működni képes vállalkozások sem érznek készletét áraik csökkentésére. Ennélfogva, ezen árszintnek a piacon történő általános alkalmazása miatt az árak nem, illetve torzultan jelenítik meg a vállalkozások között szakmai alkalmasságban, üzleti megbízhatóságban, hatékonyságban megmutató – a vállalkozások közötti versenyben meghatározó jelentőséggel bír – különbségeket.⁷⁷ Ez mindazonáltal nem jelenti azt, hogy – a keresletet a versenytársaik piaci részesedésének rovására magukhoz csábítandó – adott esetben ne menjenek ezen árszint alá. Az Ajánlások ugyanakkor alkalmasak arra, hogy orientálják a piaci szereplők árpolitikáját, s azt közvetítik a vállalkozások felé, hogy nem érdemes hatékonyságra törekedniük, hiszen versenytársaik is az Ajánlásokban foglaltaknak megfelelően áraznak, az Ajánlásokban megadott idő alatt végzik el a munkát, stb. Ennélfogva a MAISZ Ajánlásai alkalmasak arra, hogy versenykorlátozó hatással bírjanak.⁷⁸

51. Egy szakmai szövetség által közzétett, a piacon érvényesítendő árakra vonatkozó ajánlás a szolgáltatást igénybe vevők irányába is negatív hatást fejthet ki:

- Az Ajánlásokban szereplő díjtételek alkalmasak arra, hogy azt sugallják az ügyfeleknek, hogy az ajánlott árak a piacon érvényesülő indokolt árakat tükrözik, s hogy a szolgáltatás önköltsége és szellemi értéke az ajánlott ár közelében van.⁷⁹
- Ezenkívül a fogyasztók körében ismertté váló ajánlott díjak azt a képzetet kelthetik a fogyasztókban, hogy egyrészt nem érdemes más szakembert keresni a mindenütt azonos vagy hasonló mértékű díjakra tekintettel, vagy azt eredményezhetik, hogy annak a szakembernek a munkáját, aki esetleg mégis alacsonyabb díjat érvényesít – mint olcsóbb szolgáltatást – szakmailag nem megfelelőnek vélik.⁸⁰

52. A versenytanácsi joggyakorlat értelmében a MAISZ ajánlásai azért is sértik a Tpv. 11. § (1) bekezdésének a) pontját, mert a piacon érvényesíteni javasolt díjtételek következtében más árak érvényesülhetnek a piacon, mint az Ajánlások hiányában.⁸¹ Ami az Ajánlások tényleges érvényesülését jelenti, a versenykorlátozó hatást támasztják alá a GVH által végzett piackutatás eredményei is.⁸²

53. Az Ajánlások versenykorlátozásra alkalmasságát erősíti, hogy a MAISZ az Ajánlásokat az interneten széles körben megismerhetővé tette, valamint azokról tagjait hírlevél formájában is értesítette.⁸³ Az Ajánlások széles körben történő közzététele ugyanis alkalmas a szakmában tevékenykedők üzleti döntéseinek befolyásolására (ebből a szempontból tehát irreleváns, hogy a MAISZ az Ajánlásokat csupán tájékoztató jellegűnek szánta).

54. Az Ajánlások versenykorlátozásra alkalmasságát erősíti azon tény is, hogy a MAISZ esetében egy, a szakmában régóta (1991. óta) tevékenykedő, jelentős tekintéllyel rendelkező

⁷⁷ Ld. Vj-98/2004 (grafikus-kartell), VI. fejezet; ld. továbbá Vj-56/2003 (Debreceni Ügyvédi Kamara), VI. fejezet 20. pont.

⁷⁸ Ld. Vj-56/2003 (Debreceni Ügyvédi Kamara), VI. fejezet 20. bekezdés, mely szerint „[a] horizontális árajánlatok [...] alkalmasak arra, hogy a piac különböző, egymással versenytársi viszonyban lévő szereplői megismerjék, és ezáltal egyedi döntésüknél figyelembe vegyék versenytársaik jövőbeni árpolitikáját.”

⁷⁹ Idem.

⁸⁰ Idem.

⁸¹ Ld. Vj-56/2003 (Debreceni Ügyvédi Kamara), VI. fejezet 20. pont; ld. továbbá Vj-51/2005 (Allianz Hungária Biztosító Rt., Generali-Providencia Biztosító Zrt., Gépjármű Márkakereskedők Országos Szövetsége, Magyar Peugeot Márkakereskedők Biztosítási Alkusz Kft., Magyar Opelkereskedők Bróker Kft., Porsche Biztosítási Alkusz Kft.), 511. pont

⁸² A versenykorlátozó hatás elemzéséhez ld. alább

⁸³ Ld. Jegyzőkönyv az eljárás alá vont meghallgatásáról (Vj-1/2008/008. sz. irat)

szövetségről van szó, melynek tevékenységi köre az egész országra kiterjed, s melynek 584 fős taglétszáma – a hasonló szakmai szervezetek közül – messze a legnagyobb Magyarországon. A MAISZ-on kívüli – az Ajánlások által érintett tevékenységeket folytatókat (ingatlanközvetítők, ingatlan értékbecslők, ingatlanszakértők) tömörítő – jelentősebb szervezetek mindösszesen kb. 800 tagot számlálnak. *Figyelembe véve a GVH által folytatott piackutatás eredményeit*⁸⁴ is, megállapítható, hogy a MAISZ a Magyarországon tevékenykedő ingatlanközvetítők, ingatlan értékbecslők, ingatlan szakértők meghatározó részére bírhat ráhatással.

55. Az Európai Bizottság 2004. február 9-én jelentést adott ki a szakmai szolgáltatások versenyjogi megítéléséről. Ebben a Bizottság a szakmai kamarák szabályozási jogosultságait és gyakorlatát értékelte versenyjogi szempontból, meghatározva az ily módon az önszabályozó szervezetek által hozott versenykorlátozó rendelkezések körét és azok megítélését⁸⁵. A Bizottság arra a következtetésre jutott, hogy az ajánlott árak közzététele jelentős negatív hatással bírhat a versenyre. Az ajánlott árak egyrészt alkalmasak arra, hogy megkönnyítsék a versenytársak közötti, az árak összehangolására vonatkozó együttműködést, másrészt pedig megtéveszthetik a fogyasztókat az ésszerű piaci árakkal kapcsolatban.

56. Ellentmond a MAISZ jelen eljárásban előadott, a MAISZ magatartásának versenykorlátozó hatásával kapcsolatos védekezésnek az a MAISZ által a Világgazdaság c. napilap 2006-os és 2007-es „Ingatlan évkönyvében” közzétett egész oldalas fizetett hirdetés is, melyben a MAISZ tevékenységeként – többek között – a következő is szerepel: „Szakmai ajánlások kidolgozása. A MAISZ hangsúlyt fektet az EU-s szakmai és erkölcsi alapokon nyugvó árpolitikai, etikai ajánlásokra. Ennek megfelelően több olyan iránymutatást készített, amelyek mára a hazai ingatlanszakma alapkövének számítanak.”⁸⁶

57. A Versenytanács szerint az ajánlott árak – kikényszeríthetőség hiányában is – a Tptv.-be ütköznek, mivel az ajánlott árak következtében más árak érvényesülhetnek a piacon, mint az ajánlás hiányában.

58. Jelen ügyben az ajánlott (jellemzően százalékos tól-ig) árak a Szövetség tagjainak egyéni költségeitől, teljesítményük minőségétől függetlenül egységesíthetik az árakat, ami azt eredményezheti, hogy az alacsonyabb önköltséggel, alacsonyabb szakmai tudással, színvonallal, vagy ismertséggel illetve az ebből fakadó kisebb kereslettel rendelkező kamarai tagok sem kényszerülnek árak csökkentésére.

59. Fentiek folytán az ajánlott minimum díj tényleges minimumként funkcionálhat az azt ismerő versenytársak között. Kifüggesztésük esetén azt sugallják az ügyfeleknek, hogy az ajánlott árak a piacon érvényesülő árakat tükrözik, noha a szolgáltatás valós értéke – annak jellege folytán – nehezen mérhető úgy a várható szakmai színvonal, mint a kifejtendő munka és eredmény szempontjából, figyelemmel arra is, hogy a megbízási szerződés nem eredménykötelem.

60. A fogyasztók körében ismertté váló kifüggesztett díjak – azt a képzetet kelthetik, hogy egyrészt nem érdemes más szolgáltatót keresni a mindenütt kifüggesztett azonos díjakra tekintettel, vagy azt eredményezhetik, hogy annak az ingatlanközvetítőnek, szakértőnek, értékbecslőnek a munkáját, aki esetleg mégis alacsonyabb díjat érvényesít, mint olcsóbb szolgáltatást, nem vélik szakmailag megfelelőnek.

61. Az ajánlott díj olyan eredménnyel is járhat, hogy a Szövetség tagjai éppen az ajánlott díjra tekintettel hangolják össze magatartásukat az ajánlásban írt díjszinten.

⁸⁴ Eszerint az ingatlanpiacon tevékenykedők többsége valamilyen szakmai szervezet tagja [68%]. Emellett viszonylag magas azok aránya, akik kettő, esetleg három szervezetnek is tagjai [16%, ill. 11%]. Azoknak az aránya, akik egyetlen szervezetben sem tagok, 10% alatti. (Ld. Vj-2008/60. sz. irat (GVH piackutatás) 3.4. pont).

⁸⁵ Communication from the Commission; Report on Competition in Professional Services (Brussels, 9 February 2004, COM (2004) 83), a továbbiakban: Bizottság Jelentése.

⁸⁶ Ld. Világgazdaság Üzleti Ingatlan Évkönyv 2006, 142. old., valamint ld. Világgazdaság Üzleti Ingatlan Évkönyv 2007, 175. old. (kiemelés a vizsgálótól, B.B.)

62. A fentiek alapján megállapítható, hogy a MAISZ Ajánlásai – a Tpvt. 11. § (2) bekezdésének a) pontja értelmében – alkalmasak arra, hogy versenykorlátozó hatást fejtsenek ki.

A MAISZ Ajánlásainak a Tpvt. 11. § (1) bekezdése szerinti tényleges versenykorlátozó hatása

63. A jogsértés Tpvt. 11.§-a alapján történő megállapításához – úgy a megállapodás, mint az összehangolt magatartás vagy a vállalkozások társulásának döntése esetében – nem szükséges a jogsértő magatartás hatásának bekövetkezése, ehhez – amint azt maga a Tpvt. 11.§-ának (1) bekezdése is egyértelműen megfogalmazza – elegendő a cél vagy az alkalmasság bizonyítása. Ez egyben azt is jelenti, hogy nem szükséges vizsgálni egy magatartás konkrét hatásait, ha annak célja a verseny korlátozása, akadályozása vagy torzítása.⁸⁷

64. A GVH Versenytanácsának a közösségi joggyakorlattal összhangban álló joggyakorlata⁸⁸ értelmében a versenyjogi tilalmat kimondó rendelkezés – azaz a Tpvt. 11. § (1) bekezdése – alkalmazásához elegendő akár a hatás bekövetkezésének a lehetősége is, azzal, hogy a jogsértő magatartás versenyjogilag releváns hatása lehet közvetlen, közvetett, tényleges vagy potenciális. Mindazonáltal a vizsgáló fontosnak tartotta empirikus piackutatással is megvizsgálni, hogy a MAISZ szóban forgó ajánlásai fejtettek-e ki versenykorlátozó hatást a Tpvt. 11. §-ának (1) bekezdése értelmében.⁸⁹ Ennek érdekében a GVH összesen 17 kérdésből álló kérdőívet küldött ki véletlen kiválasztás módszerével⁹⁰ 100 MAISZ tagvállalatnak és 50 olyan vállalatnak, amely nem tagja a MAISZ-nak.

65. A piackutatás alapján – az Ajánlások versenykorlátozó hatására vonatkozóan – az alábbi főbb következtetések vonhatók le.

- Az ingatlanpiacon a szakmai szervezetek ajánlásainak egyáltalán nem elhanyagolható a szerepe. A MAISZ Ajánlásait elsősorban a MAISZ tagvállalatok veszik figyelembe, a megkérdezett cégek közel 40%-a nyilatkozta, hogy árképzése során tekintettel van az Ajánlásokra. A kutatás során arra is fény derült, hogy a vállalkozások 40%-a véli úgy, hogy a piacon jelen lévő cégek figyelembe vesznek szakmai ajánlásokat.
- A piackutatásból arra következtethetünk, hogy az Ajánlásoknak az értékbecslők árképzésére statisztikailag kimutatható hatása van. (Mivel a mintába került vállalkozások túlnyomó többsége ingatlan értékbecsléssel foglalkozik, ezért statisztikailag nem mutatható ki, hogy az Ajánlások számottevő hatással bírnak-e az ingatlanközvetítők árképzésére.). Az Ajánlásoknak az értékbecslők árképzésére kifejtett hatását mutatja, hogy az Ajánlás bevezetését követően az értékbecslői tevékenységet végző MAISZ tagvállalatok átlagos óradíjai elérték az Ajánlásban javasolt 4.000 Ft-ot, ugyanakkor a nem MAISZ tagvállalatok óradíjai ez alatt maradtak.

⁸⁷ Ld. Vj-201/2005 (Magyar Építész Kamara), 126. pont, ld. továbbá a Fővárosi Bíróság 7.K.30.181/2004/5. sz. ítéletét a Vj-112/2003 (Vágóállat- és Hús Terméktanács) ügyben; ld. ezenkívül Vj-51/2005 (Allianz Hungária Biztosító Rt., Generali-Providencia Biztosító Zrt., Gépjármű Márkakereskedők Országos Szövetsége, Magyar Peugeot Márkakereskedők Biztosítási Alkusz Kft., Magyar Opelkereskedők Bróker Kft., Porsche Biztosítási Alkusz Kft.), 497. pont

⁸⁸ Ld. C-7/95 P ügy John Deere Limited kontra Bizottság [EBHT 1998., I-3111. o., 77. pont]; 31/85 ügy ETA Fabriques d' Ebauches SA kontra DK Investment SA [EBHT 1985. 3933. o., 12. pont]; 142/84 és 156/84 egyesített ügyek British American Tobacco Co Ltd and R. J. Reynolds Industries Inc kontra Bizottság [EBHT 1987. 4487. o., 54. pont]; A GVH Versenytanácsának joggyakorlatából ld. Vj- 180/2004 (Magyar Ügyvédi Kamara), 22. pont; ld. ezenkívül Vj-16/2005 (Magyar Könyvvizsgálói Kamara), 52. pont; ld. továbbá Vj-51/2005 (Allianz Hungária Biztosító Rt., Generali-Providencia Biztosító Zrt., Gépjármű Márkakereskedők Országos Szövetsége, Magyar Peugeot Márkakereskedők Biztosítási Alkusz Kft., Magyar Opelkereskedők Bróker Kft., Porsche Biztosítási Alkusz Kft.), 499. pont

⁸⁹ Ld. Vj-1/2008/60. sz. irat (A piackutatás előkészítését Nyeső Anita és Bassola Bálint végezte, Farkas Dávid közreműködött. A piackutatás elemzését Nyeső Anita végezte. A piackutatás elemzését Csorba Gergely és Farkas Dávid véleményezte.)

⁹⁰ A legegyszerűbb mintavételi eljárás az egyszerű véletlen kiválasztás, ami lényegét tekintve „sorsolást” jelent. A minta elemek kiválasztásakor minden elemnek egyenlő esélye (valószínűsége) van a mintába való bekerüléshez.

- Ha az értékbecslési óradíjak alapján kiszámoljuk, hogy egy értékbecslő egy lakóingatlan felmérését mekkora forint-összegért vállalja, az látható, hogy a MAISZ tagvállalatok 2007-ben átlagosan 29.000 Ft-ért, a nem MAISZ tagvállalatok 23.000 Ft-os vállalási áron dolgoznak. Fix összegű árképzés esetén pedig ennek éppen az ellenkezője figyelhető meg: a MAISZ tagvállalatok átlagosan 23.000 Ft-os fix összegben, a nem MAISZ tagvállalatok átlagosan 28.000 Ft-os fix összeget számítanak fel egy lakóingatlan értékbecslésére. Mindez szintén arra enged következtetni, hogy az Ajánlások hatása az óradíj alapú értékbecslői árképzésnél érezhető a MAISZ tagvállalatok körében, míg fix összegű árképzésnél – amire az Ajánlások nem vonatkoztak – a MAISZ tagvállalatok árai jóval a nem MAISZ tagvállalatok árai alatt maradtak.

VII/3. Csekély súly kérdése

66. A Tpvt. 13. §-ának (1) bekezdése alapján nem esik a tilalom alá a megállapodás [ideértve a vállalkozások társadalmi szervezetének döntését is a Tpvt. 11. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel], ha csekély jelentőségű. A (2) bekezdés szerint csekély jelentőségű a megállapodás, ha a megállapodást kötő feleknek és az azoktól nem független vállalkozásoknak az együttes részesedése az érintett piacon a tíz százalékot nem haladja meg, kivéve, ha az a) a vételi vagy az eladási árak versenytársak közötti közvetlen vagy közvetett meghatározására, vagy b) a piac versenytársak által történő felosztására vonatkozik. A (3) bekezdés rögzíti, hogy a tíz százalékot meg nem haladó piaci részesedésnek a megállapodás érvényességének időtartama alatt, ha pedig az egy évnél hosszabb, minden naptári évben teljesülnie kell.

67. Az árak közvetlen vagy közvetett meghatározása esetén a törvény értelmében eleve kizárt, hogy a versenykorlátozást csekély jelentőségűnek minősítsék, így a jelen esetben nem alkalmazható a Tpvt. 13. §-a.

68. Megjegyzi a Versenytanács, hogy a MAISZ esetében akkor sem állna fenn a Tpvt. vonatkozó rendelkezésének értelmében vett csekély jelentőség, ha a Tpvt. 13. §-a alkalmazható lenne. A MAISZ ugyanis csak állította, de nem bizonyította, hogy a piacon tevékenykedőknek csak rendkívül kis hányadát tömöríti, mivel ezeket a tevékenységeket sokan végzik.⁹¹ A MAISZ védekezésében nem az árbevétel alapján, hanem a tevékenységet végzők száma alapján igyekezett saját szerepét kisebbiteni, de nem mutatott bizonyítékot arra vonatkozóan, hogy részesedése nem haladja meg a 10 %-os mértéket. Utóbb vissza is vonta ezirányú védekezését. A piackutatás alapján a MAISZ a piac messze legmeghatározóbb – a tíz százalékos küszöböt érezhető mértékben meghaladó – szakmai tömörülése.

VII/4. A Tpvt. 17. §-a alkalmazásának kérdése

69. A versenykorlátozó megállapodások pozitív következményeikre tekintettel kivételesen mentesülhetnek a tilalom alól. A mentesüléshez szükséges, a Tpvt. 17. §-ában meghatározott négy kritérium teljesülését az arra hivatkozónak kell ellenőrizhető módon, megfelelő dokumentációkkal, számításokkal alátámasztottan bizonyítani (ld. Tpvt. 20. §-át). A Tpvt. e feltételek fennállása esetén ad mentesülést a Tpvt. 11. §-ában foglalt tilalom alól, s a Tpvt. 17. §-ának a)-d) pontjaiban felsorolt bármelyik feltétel hiánya kizárja a mentesülést.

⁹¹ Pontos szám – a jegyzők által vezetett nyilvántartások hiányosságai és a hivatalos nyilvántartások hiánya miatt – nem ismert.

70. A Tpv. 17. §-a értelmében mentesül a megállapodás – jelen esetben a MAISZ két ajánlása – a Tpv. 11. §-ában foglalt tilalom alól, ha

- a) az hozzájárul a termelés vagy a forgalmazás ésszerűbb megszervezéséhez, vagy a műszaki vagy a gazdasági fejlődés előmozdításához, vagy a környezetvédelmi helyzet vagy a versenyképesség javulásához;
- b) a megállapodásból származó előnyök méltányos része a fogyasztóhoz jut;
- c) a gazdasági verseny velejáró korlátozása vagy kizárása a gazdaságilag indokolt közös célok eléréséhez szükséges mértéket nem haladja meg; és
- d) nem teszi lehetővé az érintett áruk jelentős részével kapcsolatban a verseny kizárását.

Ad a) Pozitív gazdasági hatás

71. A Magyar Ingatlanszövetség Ajánlása⁹² arra hivatkozik, hogy „a MAISZ ezzel a munkával [...] elsősorban az ingatlanszakma [...] által megfogalmazott elvárásoknak kíván eleget tenni.” Alaptalan feltételezésnek tűnik, hogy a szakmabeliek – hasonlóan más gazdasági ágazatokhoz – ezt ne tudnák üzleti tapasztalatuk alapján maguk meghatározni, vagy ne tudnának megbízni valakit árstruktúrájuk kialakításával, tehát „központilag” ajánlott árakra szorulnának. Ugyanakkor elképzelhető, hogy a közzétett ajánlott árak a piacra lépni szándékozók vagy az újonnan piacra lépőket segíthetik áraik meghatározásában.⁹³

72. A MAISZ arra is hivatkozott, hogy az ajánlott árak hasznos támpontjai lehetnek a fogyasztóknak⁹⁴ akkor, amikor a szolgáltatások árairól tájékozódnak. A Szövetség – nem bizonyított – állítása valósága esetén sem ellensúlyozná azt a negatív hatást, hogy az Ajánlásokban megfogalmazott árak hatására a piacon érvényesítendő díjtételek – amint azt a piackutatás eredményei alátámasztották – megemelkednek. Ennek következtében az Ajánlások a fogyasztók megtévesztésére is alkalmassá válnak. A MAISZ nem lehet képes arra, hogy számszerűsítse hosszabb távra – akár fél évre, egy évre előre vetítve – a piacon a jövőben érvényesülő versenyzői árszintet. Közgazdasági alaptétel ugyanis, hogy a vállalkozások fokozott versenynyomás alatt – költségeiket racionalizálva – akár a piacon korábban érvényre jutó árszint alatt is képesek működni. Azt, hogy a piacon érvényre jutó árak milyen szinten lesznek, csak a kereslet és kínálat által determinált piac tudja kialakítani.

73. A MAISZ arra is hivatkozott, hogy az ajánlott árak csökkenthetik az árakban való megállapodások tranzakciós költségeit is.⁹⁵ A Versenytanács nem vitatja, hogy a díjalkalmazási ajánlat - kifüggesztése esetén - a díjak tekintetében információhoz jutnak az ügyfelek, azonban éppen a fogyasztó alkupozíciójának gyöngítésére alkalmas az a körülmény, hogy valamennyi irodában ugyanazokat a díjakat látja, mivel éppen ezáltal nem látszik indokoltnak az, hogy más szolgáltatóhoz forduljon.

74. Amint az fentebb bemutatásra került, az Ajánlások a vállalkozások hatékonyságára negatív hatással bírnak, ugyanis – a MAISZ által megfogalmazottakkal ellentétben⁹⁶ – nem ösztönzik a vállalkozásokat szolgáltatásaik minőségének javítására, innovációra, valamint

⁹² Ld. Ingatlanközvetítői Ajánlás (2004.) 2. old.

⁹³ Ld. Jegyzőkönyv az eljárás alá vont meghallgatásáról (Vj-1/2008/008. sz. irat)

⁹⁴ Ld. Jegyzőkönyv az eljárás alá vont meghallgatásáról (Vj-1/2008/008. sz. irat)

⁹⁵ Ld. Jegyzőkönyv az eljárás alá vont meghallgatásáról (Vj-1/2008/008. sz. irat)

⁹⁶ Ld. Vj-1/2008/002. sz. irat

költségeik csökkentésére.⁹⁷ Ily módon az Ajánlások nem járulnak hozzá a szóban forgó szolgáltatások versenyképességének javulásához.

75. Az eljárás alá vont nem bizonyította, hogy az Ajánlások egyidejűleg megvalósítanak a mentesüléshez szükséges valamennyi feltételt, és a fenti elemzés alapján inkább az látszik megállapíthatónak, hogy nem járulnak hozzá a termelés vagy a forgalmazás ésszerűbb megszervezéséhez, vagy a műszaki vagy a gazdasági fejlődés előmozdításához, vagy a környezetvédelmi helyzet vagy a versenyképesség javulásához.

Ad b) Fogyasztók méltányos részesedése az előnyökből

76. A kartelltilalom alóli törvényi mentesüléshez a Szövetségnek bizonyítania kellene azt, hogy a fogyasztók méltányos részesedéshez jutnak az előnyökből. Ehelyett a Versenytanács – a rendelkezésére álló adatok alapján – úgy látja, hogy a fogyasztókra hátrányos hatások dominálnak. Az árak – a Szövetség érvelésével ellentétben – emelkedtek. Az Ajánlások következtében más árak érvényesülhetnek a piacon, mint azok hiányában.⁹⁸ Az Ajánlások tényleges versenytorzító hatásának meglétét támasztják alá a jelen versenyfelügyeleti eljárásban végzett piackutatás eredményei is.

Az ajánlott minimális díj arra lehet alkalmas, hogy legalább ilyen mértékű, vagy magasabb ellenértéket kérjenek a tagvállalatok.

77. Ezenkívül az Ajánlásokban szereplő díjtételek alkalmasak arra, hogy azt sugallják az ügyfeleknek, hogy az ajánlott árak a piacon érvényesülő indokolt árakat tükrözik, s hogy a szolgáltatás önköltsége és szellemi értéke az ajánlott ár közelében van. Az is megállapításra került, hogy a fogyasztók körében ismertté váló ajánlott díjak azt a képzetet kelthetik a fogyasztókban, hogy egyrészt nem érdemes más szakembert keresni a mindenütt azonos vagy hasonló mértékű díjakra tekintettel, vagy azt eredményezhetik, hogy annak a szakembernek a munkáját, aki esetleg mégis alacsonyabb díjat érvényesít – mint olcsóbb szolgáltatást – szakmailag nem megfelelőnek vélik.

78. A Versenytanács szerint a Tpv. 17. § (1) bekezdés b) pontjában írtak sem kerültek bizonyításra, sőt fentiek alapján az látszik megállapíthatónak, hogy nem teljesül az a Tpv.-ben szereplő követelmény⁹⁹, hogy a korlátozásra irányuló szabályozásból származó előnyök méltányos része el kell, hogy jusson a fogyasztókhoz.

Ad c) A gazdaságilag indokolt közös célok eléréséhez szükséges mértéket ne haladja meg a versenykorlátozás

79. Gazdaságilag indokolt közös célként – a versenyjog szellemében – nem elfogadhatók a MAISZ-nak az Ajánlásokban megfogalmazott azon törekvései, melyek egyrészt a piacon érvényesülő árakra vonatkozóan kívánnak orientációt biztosítani a vállalkozásoknak, másrészt indokolatlanul beleavatkoznak a kereslet és a kínálat által uralni hivatott piaci mechanizmusokba.¹⁰⁰

⁹⁷ Ld. jelen vizsgálati jelentés VII. fejezet

⁹⁸ Ld. jelen vizsgálati jelentés VII. fejezet

⁹⁹ Tpv. 17.§ (1) bekezdés b) pontja

¹⁰⁰ Példaként ld. „A magyarországi általános gyakorlat szerint közvetítői díjat az ingatlanközvetítő, a tranzakcióban résztvevő felek egyikétől szokott kapni, mely gyakorlatot a MAISZ szakmai bizottsága is javasol. Bizonyos esetekben mint például speciális piaci szegmens vagy az

80. A piaci árakra vonatkozó ismeretek megszerzésének a fogyasztók, valamint az újonnan piacra lépni szándékozók számára lehetnek alternatív független – s ily módon elfogulatlan – forrásai is (pl.: fogyasztóvédelmi egyesületek), melyek kevésbé korlátozzák a versenyt.¹⁰¹

A Versenytanács a Tpvt. 17. § (1) bekezdés c) pontjára előadottak kapcsán nem vitatja, hogy a díjtételek valamilyen formában való nyilvánosságra hozatala indokolt lehet. Álláspontja szerint annak nincs akadálya, hogy a vállalkozások maguk tegyék ki irodájukban tájékoztatás céljából az általuk önállóan vagy az igazságügyi szakértői tevékenység körében a bírói gyakorlat alapján kialakított díjlistát, vagy a Szövetség készítsen az ügyfelek részére széles körű felmérésen alapuló tájékoztatást. Jelen Ajánlások azonban a kérelmező kamara tagjaihoz szólnak, elsősorban köztük válnak ismertté.

81. Az eljárás alá vont nem bizonyította, hogy fennállna az a Tpvt.-ben rögzített követelmény¹⁰², hogy a gazdaságilag indokolt közös célok eléréséhez szükséges mértéket ne haladja meg a versenykorlátozás. A Versenytanács sokkal inkább azt látja megállapíthatónak, hogy a gazdaságilag indokolt közös célok eléréséhez szükséges mértéket meghaladta a versenykorlátozás.

Ad d) Versenykizárás hiánya

82. A MAISZ nem bizonyította, hogy a kifogásolt Ajánlások megfelelnek a Tpvt. 17. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt követelménynek. Amint az fent kifejtésre került a GVH által védeni hivatott verseny érvényre jutásának szempontjából elsőrendű fontosságú, hogy a piaci szereplők ne ismerjék egymás jövőbeni költség- és árstratégiáját és egyéb üzletpolitikáját. Csak ily módon biztosítható ugyanis, hogy a vállalkozások maximális hatékonyságra törekedve, működési költségeiket leszorítva ténylegesen versengjenek a keresletért. Ha azonban tudatában vannak a versenytársaik által a jövőben alkalmazott árszínvonalnak, akkor – a magasabb profit által vezérelve – nyilvánvalóan erre, az ajánlásban szereplő árszintre fognak tendálni. Ezt a feltételezést támasztották alá a jelen eljárásban végzett piackutatás eredményei is.

83. A negyedik követelménynek való esetleges megfelelés önmagában semmiképpen nem elegendő a versenykorlátozás tilalma alóli mentesüléshez, hiszen ahhoz mind a négy törvényi követelménynek eleget kellene tenni.

84. Összefoglalóan rögzíthetőnek látja a Versenytanács, hogy a szóban forgó Ajánlások esetében az eljárás alá vont nem bizonyította azt, hogy fennállnak a Tpvt. 17. §-ának feltételei, ennél fogva az Ajánlások nem mentesülnek a Tpvt. 11. §-ában foglalt tilalom alól. A MAISZ csak állította, de nem bizonyította, hogy

- az Ajánlásokkal hozzájárul a vonatkozó tevékenység ésszerűbb megszervezéséhez, a minőségi szolgáltatások előmozdításához és ezzel a versenyképesség javulásához,
- az Ajánlások inkább csökkentik az árakat, így a fogyasztók is részesülnek az Ajánlások által létrehozott előnyökből, a GVH által készített elemzés viszont áremelkedést mutat a piacon, továbbá

általánostól eltérő szolgáltatási csomag esetén lehetőség van mindkét féltől közvetítői díjat kérni; [...]” (Ingatlanközvetítői Ajánlás (2004.) 3. old. és Ingatlanközvetítői Ajánlás (2007.) 2. old.); ld. továbbá „Az ingatlan közvetítő külön megállapodás hiányában egyéb költségtérítésre nem jogosult (piaci gyakorlat szerint kivételt képez a kizárólagos-, joint- vagy koordináló ügynökségi megbízás esetén az egy project keretében megvalósuló lakóingatlanok értékesítése és lakó vagy kereskedelmi ingatlanok bérbeadása esetén a marketing tevékenység költsége)” (Ingatlanközvetítői Ajánlás (2004.), 3. old. és Ingatlanközvetítői Ajánlás (2007.), 2. old.).

¹⁰¹ Ld. Summary of the comparative legal and economic study into the EU conveyancing services market, Christoph U. Schmid, Gabriel S. Lee, Marcel Fink, Iain Paterson, Study COMP/2006/D3/003, December 2007., 11. old.)

¹⁰² Tpvt. 17.§ (1) bekezdés c) pontja

- nem valósul meg a verseny korlátozása és kizárása, így a Tpv. 17. §-ának c) és d) pontjai is teljesülnek.

VIII.

A Versenytanács döntése

85. A Versenytanács megállapította azt, hogy a magatartás törvénybe ütközik, megtiltotta a törvénybe ütköző magatartás további folytatását és kötelezettségeket állapított meg.

- a) A Versenytanács a vizsgált magatartás törvénybe ütköző voltát a Tpv. 77. § (1) bekezdés d) pontja alapján állapította meg, mivel a MAISZ kartelltilalomba ütköző magatartást valósított meg azzal, hogy a tagjai számára ajánlásokat fogalmazott meg a következő dokumentumokban:

- Az „Ingatlanközvetítői szolgáltatások díjszabása” című dokumentum 2004. évi változatában:
 - o egyrészt sávós %-os mértékű (%-tól %-ig) ajánlást tartalmaz a közvetítői jutalék minimumára és maximumára;
 - o másrészt bemutatási jutalék átengedését ajánlja kizárólag ügyfél bemutatás esetén, mely bemutatási jutalék a teljes megbízási jutalék 10-15 %-a lehet,
 - o harmadrészt abszolút értékű (Ft.) ajánlást tartalmaz a szakértői díjtételek minimumára, átlagára és maximumára.
- Az „Ingatlanközvetítői szolgáltatások díjszabása” című dokumentum 2007. évi változatában:
 - o – emelt mértékekkel - fenntartja a sávós %-os mértékű (%-tól %-ig) ajánlást a közvetítői jutalék minimumára és maximumára;
 - o 150.000.- Ft + ÁFA abszolút értékű minimum díjtételt is tartalmaz.
- „Az értékbecslési tevékenység iránydíjszabása” címet viselő dokumentum négy kategóriára bontva határoz meg minimum rezsioradíjakat, attól függően, hogy az értékbecslő személy vagy szervezet mögött milyen képesítés, felelősségbiztosítás, stb. áll. Az Értékbecslési Ajánlás tételesen tartalmazza az „[é]rtékelési feladatok becsült időigényé[t]” is.

A Versenytanács úgy ítélte meg, hogy a Szövetség azzal, hogy iránydíjakat – minimális, vagy minimális és maximális, illetőleg minimális, átlagos és maximális díjakat – határozott meg a tagjai számára, megsértette a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló többször módosított 1996. évi LVII. törvény (továbbiakban: Tpv.) 11. §-át.

- b) A Versenytanács oly módon tiltotta meg a törvénybe ütköző magatartás további folytatását, hogy elrendelte a jogsértőnek minősített dokumentumok levételét a honlapról a Tpv. 77. § (1) bekezdés f) pontja alapján.

- c) A Versenytanács a Tpv. 77. § (1) g) pontja alapján állapított meg kötelezettségeket:
- a jelen versenytanácsai határozatra való figyelemfelhívás az eljárás alá vont honlapján, a tagoknak küldött ajánlott levélben, és a következő közgyűlésre készítendő írásbeli beszámolóban azt a célt szolgálja, hogy a potenciális áralkalmazók szerezzenek tudomást arról, hogy az árajánlás a kartelltilalomba ütközik, a díjszabást és az

iránydíjszabást nem használhatják, azokra az ügyfelekkel való kapcsolatok során nem hivatkozhatnak,

- az „Ingatlan és befektetés” c. szakfolyóiratban a versenytanácsi határozat rendelkező részének megjelentetési kötelezettsége azt célozza, hogy a szolgáltatás potenciális igénybe vevői, akik a folyóiratban korábban közzétett tájékoztatásból értesülhettek az ajánlott árakról, arról is informálódhassanak, hogy a kamarai árajánlás jogsértő volt.

86. A Versenytanács az eljárás alá vonttal szemben nem szabott ki versenyfelügyeleti bírságot. A Szövetséggel szemben hasonló magatartás miatt egyszer már folyt versenyfelügyeleti eljárás, amelyet azért szünetetett meg a Versenytanács, mert a Szövetség – az eljárás szünetelése során – megváltoztatta etikai kódexének azt a rendelkezését, mely szerint a tag csak kivételesen indokolt esetben kérhet és fogadhat el a Szövetség által időszakonként közzétett minimum díjnál kisebb megbízási díjat. A közgyűlés által elfogadott új szöveg szerint: „A megbízások magas színvonalú teljesítése érdekében tagjainak ajánlja az általa időszakonként közzétett megbízási díj figyelembevételét.” A Versenytanács az eljárást megszüntette (Vj-175/1999). A Versenytanács álláspontja – részben a közösségi versenyjogi esetek hatására is – egyértelműen a kamarai árajánlások szigorúbb megítélése irányába fordult 1999-et követően. A jelen eljárásban a Versenytanács figyelembe vette

- a korábbi - Vj-175/1999. számú - határozatban foglaltakat, továbbá
- azt a körülményt, hogy jogszabályok még ma is több kamarának engedik meg, hogy ajánlott árat tegyen közzé,
- azt a körülményt, hogy nem folyt fegyelmi eljárás vagy etikai eljárás azok ellen, akik eltértek az Ajánlásokban foglaltaktól, és
- eljárás alá vont határozott szándékát arra vonatkozóan, hogy kötelezettségvállalást tegyen, amelynek általa kidolgozott szövegét megküldte a Versenytanácsnak.

Az első két körülmény hozzájárulhatott ahhoz, hogy az eljárás alá vont magatartását – helytelenül - jogszerűnek vélje. Az eljárás alá vont magatartása tehát csak annyiban tekinthető felróhatóknak, hogy nem követte nyomon a Versenytanács 1999 után hozott határozatait, emiatt nem érzekelte, hogy bár a korábbi ügyben tett vállalását elfogadták, hasonló magatartásokat már jogellenesnek minősítettek.

A tényállás ismertetett specialitásaira tekintettel a Versenytanács annak ellenére indokoltnak látta a bírság mellőzését, hogy

- a horizontális árajánlásokat szigorúbban kell megítélni, mint a továbbeladási árra vonatkozó vertikális árajánlást, és
- az Ajánlások hosszú időn keresztül, a szakmai jelentős része tekintetében érvényesültek és tényleges hatást is kifejtettek.

87. A Versenytanács több okból sem fogadta el az eljárás alá vont által megszövegezett kötelezettségvállalást:

- a jogsértést megállapító határozatot a közérdek hatékony védelme szempontjából előnyösebbnek látta a Versenytanács a kötelezettség elfogadásánál, mivel a határozatban szereplő tájékoztatási kötelezettség révén mindazok, akikhez eljut a határozat híre, tudomást szereznek az árajánlás jogsértő jellegéről és jövőbeni tilalmáról, szemben a kötelezettségvállalás elfogadásával, amikor a tájékoztatás csupán arról szólt volna, hogy az árajánlások a jövőben nem kerülnek alkalmazásra,
- jelen esetben a Versenytanács úgy ítélte meg, hogy a kötelezettségvállalás elfogadása nem eredményezné a jogszerű helyzet számottevően gyorsabb kialakulását,
- a kötelezettségvállalás elfogadása nem eredményezte volna a GVH erőforrásainak hatékonyabb kihasználását, hiszen annak megtételére az eljárás kései szakaszában került sor, végezetül

A versenytanács ezúton is felhívja az eljárás alá vont figyelmét arra, hogy esetleges későbbi árajánlások közzététele esetén magatartás-ismétlőnek (visszaesőnek) minősülne arra tekintettel, hogy jelen eljárásban magatartása jogellenességének megállapítására sor került.

IX. Eljárási kérdések

88. Az eljárás alá vont úgy nyilatkozott, hogy nem kéri tárgyalás tartását, és azt a Versenytanács sem tartotta szükségesnek, ezért határozatát a Tpv. 74. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

89. A Gazdasági Versenyhivatal hatásköre a Tpv. 45. §-án, illetékessége a Tpv. 46. §-án alapul. E rendelkezések értelmében a Gazdasági Versenyhivatal kizárólagos hatáskörrel rendelkezik minden olyan versenyfelügyeleti ügyben, amely nem tartozik bíróság (86.§) hatáskörébe, illetékessége pedig az ország egész területére kiterjed.

90. Az eljárás alá vont vállalkozást megillető jogorvoslati jog a Tpv. 83. § (1)–(2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2008. szeptember 12.