



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
TOMASZ CHRÓSTNY

Warszawa, 10 maja 2022 r.

DOZIK-1.610.3.2020.PL

**WERSJA JAWNA - INFORMACJE STANOWIĄCE TAJEMNICĘ PRZEDSIĘBIORSTWA ORAZ INNE
INFORMACJE PRAWNIE CHRONIONE OZNACZONO [***]**

DECYZJA nr DOZIK 9/2022

I.

Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego wobec przedsiębiorcy CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim (wcześniej z siedzibą w Siennej), w toku którego zostało **uprawdopodobnione** na podstawie okoliczności sprawy, że **CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim** (dalej także jako: „Spółka” lub „CGA INVEST”) stosowała praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegające na:

1.1.

informowaniu konsumentów o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona była podwyższonym poziomem ryzyka, co może zostać uznane za działanie wprowadzające konsumentów w błąd dotyczące cech produktu, i tym samym stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2070) oraz godzić w zbiorowe interesy konsumentów,

1.2.

nieprzekazaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą Czarna Perła modelu finansowania, który polegał na zaangażowaniu wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim, co może zostać uznane za zaniechanie wprowadzające konsumentów w błąd poprzez nieprzekazanie istotnych informacji dotyczących produktu, i tym samym stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 6 ust. 1, ust. 3 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2070) oraz godzić w zbiorowe interesy konsumentów,

1.3.

informowaniu konsumentów w sposób wprowadzający w błąd o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła, co do wysokości przyszłych korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu, co może zostać uznane za działanie wprowadzające konsumentów w błąd dotyczące cech produktu tj. korzyści związanych z produktem, i tym samym stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2070) oraz godzić w zbiorowe interesy konsumentów,

1.4.

informowaniu konsumentów o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu, co może zostać uznane za działanie wprowadzające konsumentów w błąd dotyczące cech produktu tj. korzyści związanych z produktem, i tym samym stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2070) oraz godzić w zbiorowe interesy konsumentów,

1.5.

informowaniu konsumentów w sposób wprowadzający w błąd, w treści wzorców umów rezerwacyjnych oraz wzorców przedwstępnych umów sprzedaży wykorzystywanych w związku z nabywaniem przez konsumentów lokali użytkowych w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła, o tożsamości podmiotu zobowiązującego się do zawarcia w przyszłości umowy najmu takiego lokalu użytkowego, co może stanowić nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2070) oraz godzić w zbiorowe interesy konsumentów,

po zobowiązaniu się przez CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym naruszeniom w przyszłości oraz do usunięcia skutków opisanych naruszeń Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na ww. Spółkę obowiązek wykonania zobowiązania poprzez:

2.1.

opublikowanie w terminie 21 dni od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koszt CGA INVEST, na stronie internetowej pod adresem www.cgainvest.pl oświadczenia utrzymywanego przez 3 miesiące od opublikowania, o następującej treści (dalej jako: „oświadczenie”):



„Uprzejmie informujemy, że w dniu 10 maja 2022 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr DOZIK 9/2022 uprawdopodobnił, że przekazywane przez Spółkę CGA IVEST sp. z o.o. w materiałach reklamowych oraz stosowanych wzorcach umów informacje dotyczące inwestycji prowadzonej pod nazwą „Czarna Perła” w zakresie:

- 1) bezpieczeństwa angażowania środków finansowych w inwestycję,*
- 2) modelu finansowania inwestycji,*
- 3) wysokości i częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji,*
- 4) tożsamości podmiotu będącego w przyszłości operatorem najmu*

mogły wprowadzać konsumentów w błąd, w ten sposób, że:

- 1) i 2) Spółka nie stosowała środków ochrony wpłat nabywców, w sytuacji angażowania ich w realizację inwestycji prowadzonej bez udziału środków finansowych Spółki,*
- 3) Spółka udzielała rozbieżnych informacji co do wysokości i częstotliwości uzyskiwania korzyści związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji Czarna Perła wskazując różne sposoby naliczenia zysku z inwestycji (różne podstawy naliczenia oraz wysokość naliczanego zysku) oraz różną częstotliwość wypłacania zysków,*
- 4) umowy najmu zawierał inny podmiot niż Spółka.*

W toku postępowania Spółka deklarując wolę przestrzegania przepisów z zakresu ochrony konsumentów wniosła o wydanie decyzji w trybie art. 28 u.o.k.k. i zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do usunięcia trwających skutków praktyki i przyznania konsumentom dotkniętym jej skutkami, którzy nie nabyli lokalu użytkowego w inwestycji, przysporzenia konsumentom w postaci możliwości otrzymania jednego ze 130 pakietów o łącznej wartości 383 zł, zawierających: voucher uprawniający jednorazowo do obniżki na usługę pobytu i zakwaterowania w obiekcie „Czarna Perła” lub innych obiektach „Czarna Góra Resort” w kwocie 250 zł, voucher na przejazd kolejką grawitacyjną „ Czarna Żmija” znajdującą się terenie Czarna Góra Resort o wartości 18 zł, voucher na całonocny karnet narciarski obowiązujący w ośrodku narciarskim Czarna Góra Resort w sezonie narciarskim 2022/2023 lub 2023/2024, zależnie od terminu w którym voucher zostanie wykorzystany, o wartości 115 zł oraz konsumentom, którzy nabyli lokal użytkowy w inwestycji, przysporzenia konsumentom w postaci możliwości otrzymania pakietu dodatkowych nieodpłatnych dla konsumenta, a finansowanych przez CGA Invest sp. z o.o., 10 dni pobytu właścicielskiego na zasadach obowiązujących w trwających umowach, o wartości rynkowej wahającej się w granicach 3480 zł - 9800 zł, w zależności od sezonu.

Szczegóły dotyczące powyższego zobowiązania, jego zakresu oraz terminu i sposobu otrzymania przysporzenia konsumentom określono w w/w decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dostępnej pod poniższym linkiem bezpośrednio na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.”

w terminie **21 dni** od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;



2.2.

wprowadzenie zmian w oferowaniu lokali użytkowych z możliwością osiągnięcia korzyści z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takich lokali w ramach realizowanych przez Spółkę inwestycji w taki sposób, że:

„zobowiązuje się na przyszłość zaniechać praktyk wskazanych przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania z dnia 21.07.2020 r. i dołożyć szczególnej staranności w zakresie udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji:

- 1) o modelu finansowania realizowanych inwestycji poprzez wskazanie źródeł finansowania,*
- 2) o stosowanych środkach ochrony dla wpłat nabywców,*
- 3) o korzyściach odnoszących się do wszystkich elementów ceny brutto,*
- 4) o częstotliwości wypłacania zysków uzyskanych z tytułu wynajmu nabytego lokalu użytkowego,*
- 5) o podmiocie, który zobowiązał się wziąć w najem lokale użytkowe oferowane konsumentom do nabycia, zwanym zazwyczaj operatorem najmu.*

Informacje powyższe, będą zamieszczane każdorazowo:

- a) we wzorcach umów wykorzystywanych przez Przedsiębiorcę w procesie oferowania sprzedaży lokali użytkowych,*
- b) we wszystkich typach umów zawieranych w związku z oferowaniem sprzedaży lokali użytkowych, w tym w umowach rezerwacyjnych, umowach przedwstępnych sprzedaży, w umowach sprzedaży,*
- b) w treści materiałów reklamowych wykorzystywanych w związku z oferowaniem sprzedaży lokali użytkowych, o ile rodzaj i rozmiar materiałów reklamowych będzie na to pozwalał,*
- c) na trwałych nośnikach przekazywanych konsumentom na etapie przed zawarciem pierwszej umowy w procesie sprzedaży i wynajęcia lokalu użytkowego.*

Informacje zamieszczane we wszystkich wzorcach umów wykorzystywanych w procesie oferowania lokali użytkowych do sprzedaży oraz we wszystkich typach umów zawieranych w procesie sprzedaży i najmu, a także w treści materiałów reklamowych wykorzystywanych w związku z oferowaniem sprzedaży lokali użytkowych, o ile rodzaj i rozmiar materiałów reklamowych będzie na to pozwalał, a także na trwałych nośnikach przekazywanych konsumentom na etapie przed zawarciem pierwszej umowy w procesie sprzedaży i wynajęcia lokalu użytkowego, będą zawierać co najmniej klauzule:

ad 1)

„1. Strona sprzedająca informuje, iż źródłem finansowania inwestycji są: środki własne Sprzedającego, udzielone kredyty oraz wpłaty dokonywane przez nabywców lokali użytkowych w następujących proporcjach:

...% - środki własne Sprzedającego

...% - środki pochodzące z kredytów



...% - środki wpłacone przez Nabywców.

2. Strona sprzedająca informuje, iż w przypadku zmiany katalogu źródeł finansowania inwestycji Nabywcy zostanie udzielona stosowna informacja w tym przedmiocie.”

ad 2)

„Strona sprzedająca informuje, iż niniejsza umowa nie ma charakteru umowy deweloperskiej, o której mowa w ustawie z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W związku z powyższym wpłacone przez Nabywców środki nie podlegają ochronie w rozumieniu w/w ustawy i nie są objęte środkami ochrony w postaci: zamkniętego lub otwartego rachunku powierniczego, gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej. Wypełnienie zobowiązań gwarantuje cały majątek spółki będącej Stroną sprzedającą, a w sytuacjach przewidzianych w art. 299 Kodeksu spółek handlowych majątek osobisty członków zarządu, którzy odpowiadają solidarnie ze spółką za jej zobowiązania, dodatkowo będąc ubezpieczonymi od odpowiedzialności cywilnej.”

ad 3)

„1. Strony zgodnie oświadczają, iż wartość transakcji określonej niniejszą Umową, stosownie do postanowień § ... wynosi łącznie ... zł brutto.

2. W przypadku zawarcia umowy najmu, na mocy której nabywca odda w najem lokal użytkowy, o którym mowa w § ... Umowy, nabywca lokalu użytkowego odnosić będzie następujące korzyści:

a) w okresie ... otrzymywał będzie ... zł brutto tytułem czynszu najmu, co stanowi ... % wartości transakcji brutto

lub

b) w okresie ... otrzymywał będzie ... % zysku, który zostanie wypracowany w związku z wynajmem lokalu, o którym mowa w § ... Umowy.”

ad 4)

„Czynsz z tytułu zawartej umowy najmu będzie wypłacany nabywcy miesięcznie, do ... dnia miesiąca.”

lub

„Czynsz z tytułu zawartej umowy najmu będzie wypłacany nabywcy kwartalnie, do ... dnia miesiąca następującego po zakończeniu każdego kwartału.”

ad 5)

„Strona sprzedająca informuje, że operatorem najmu będzie spółka ... lub ...” ”

w terminie 21 dni od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;



2.3.

przyznanie przysporzeń konsumentom, którzy wyrazili zainteresowanie ofertą Spółki, ale nie zdecydowali się na zawarcie umów prowadzących do nabycia lokalu w ramach inwestycji pod nazwą Czarna Perła tj.:

„przyznanie konsumentom, którzy zostali dotknięci skutkami praktyk i spełniają łącznie następujące warunki:

i. skontaktowali się ze Spółką w celu zapoznania się z ofertą sprzedaży lokali użytkowych w obiekcie „Czarna Perła” w okresie od rozpoczęcia do zakończenia oferowania lokali użytkowych do nabycia, tj. w okresie od 01.03.2017 r. do 07.09.2018 r.;

ii. na dzień uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie są właścicielami lokalu użytkowego w obiekcie „Czarna Perła”

możliwości otrzymania jednorazowego przysporzenia w postaci pakietu, o łącznej wartości 383 zł spośród 130 przewidzianych, o łącznej wartości 49.790,00 zł, składającego się z:

- 1) vouchera uprawniającego jednorazowo do obniżki na usługę pobytu i zakwaterowania w obiekcie „Czarna Perła” lub innych obiektach „Czarna Góra Resort” w wysokości 250,00 zł;*
- 2) vouchera na przejazd kolejką grawitacyjną „Czarna Żmija” znajdującą się terenie Czarna Góra Resort, o wartości 18 zł każdy;*
- 3) vouchera na całonocny karnet narciarski obowiązujący w ośrodku narciarskim Czarna Góra Resort w sezonie narciarskim 2022/2023 lub 2023/2024, zależnie od terminu w którym voucher zostanie wykorzystany, o wartości 115 zł,*

przy czym możliwość uzyskania pakietu będzie dotyczyć maksymalnie 130 konsumentów, zaś pakiety zostaną przyznane według kolejności zgłoszeń. Konsumentom będą mogli składać wnioski o przyznanie pakietów drogą elektroniczną na adres: biuro@cgresort.pl, w terminie do 3 miesięcy” od daty zamieszczenia przez Spółkę oświadczenia, o którym mowa w pkt 1.2.1.

„Wniosek powinien zawierać wszystkie dane pozwalające na weryfikację zasadności przyznania przysporzenia, w tym w szczególności:

- wskazanie okresu w jakim podjęty był kontakt ze Spółką w przedmiocie oferty sprzedaży lokali użytkowych w inwestycji „Czarna Perła”,

- dowody potwierdzające podjęcie kontaktu ze Spółką w celu uzyskania informacji na temat oferty sprzedaży lokali użytkowych w inwestycji „Czarna Perła”, tj. przedstawienie korespondencji mailowej w tym temacie.

We wniosku powinien zostać wskazany również preferowany sposób i dane do kontaktu (adres do korespondencji pocztą tradycyjną lub adres mailowy do korespondencji drogą elektroniczną).

Pakiet będzie możliwy do zrealizowania w terminie 24 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Wniosek zostanie rozpatrzony przez Przedsiębiorcę w terminie 1 miesiąca od dnia wpływu. Niezwłocznie po rozpoznaniu wniosku konsument zostanie poinformowany, na wskazany przez siebie adres do kontaktu, o sposobie rozpatrzenia wniosku.”



„W przypadku niewykorzystania całej puli 130 pakietów, przedsiębiorca podejmie próbę kontaktu z konsumentami, którzy będąc uprawnionymi do złożenia wniosku o przyznanie pakietu, nie zrobili tego, a których dane posiada Przedsiębiorca. Przedsiębiorca poinformuje o możliwości otrzymania jednorazowego przysporzenia w postaci pakietu, przy czym możliwość uzyskania pakietu będzie dotyczyć maksymalnie liczby konsumentów stanowiącej różnicę pomiędzy pulą przyznaných pakietów (130), a liczbą konsumentów, którzy zgłosili się do Przedsiębiorcy z wnioskiem o przyznanie pakietu, a wniosek został rozpoznany pozytywnie. Pakiety zostaną przyznane według kolejności zgłoszeń.

Informacja o możliwości uzyskania przysporzenia zostanie przekazania za pośrednictwem poczty elektronicznej lub listownie w terminie 1 miesiąca od zakończeniu procesu rozpatrywania wniosków złożonych przez Konsumentów, jednak nie później niż w terminie 6 miesięcy” od daty zamieszczenia przez Spółkę oświadczenia, o którym mowa w pkt I.2.1.

„Informacja kierowana do konsumentów będzie zawierała komunikat o następującej treści:

„Uprzejmie informujemy, że w dniu 10 maja 2022 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr DOZIK 9/2022 uprawdopodobnił, że przekazywane przez Spółkę CGA INVEST sp. z o.o. w materiałach reklamowych oraz stosowanych wzorcach umów informacje dotyczące inwestycji prowadzonej pod nazwą „Czarna Perła” w zakresie:

- 1) bezpieczeństwa angażowania środków finansowych w inwestycję,*
- 2) modelu finansowania inwestycji,*
- 3) wysokości i częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji,*
- 4) tożsamości podmiotu będącego w przyszłości operatorem najmu*

mogły wprowadzać konsumentów w błąd, w ten sposób, że:

- 1) i 2) Spółka nie stosowała środków ochrony wpłat nabywców, w sytuacji angażowania ich w realizację inwestycji prowadzonej bez udziału środków finansowych Spółki,*
- 3) Spółka udzielała rozbieżnych informacji co do wysokości i częstotliwości uzyskiwania korzyści związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji Czarna Perła wskazując różne sposoby naliczenia zysku z inwestycji (różne podstawy naliczenia oraz wysokość naliczanego zysku) oraz różną częstotliwość wypłacania zysków,*
- 4) umowy najmu zawierał inny podmiot niż Spółka.*

W toku postępowania Spółka deklarując wolę przestrzegania przepisów z zakresu ochrony konsumentów wniosła o wydanie decyzji w trybie art. 28 u.o.k.k. i zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do usunięcia trwających skutków praktyki i przyznania konsumentom dotkniętym jej skutkami przysporzenia konsumentkiego.

Szczegóły dotyczące powyższego zobowiązania, jego zakresu oraz terminu i sposobu otrzymania przysporzenia konsumentkiego określono w w/w decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dostępnej pod poniższym linkiem bezpośrednio na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów” ”



„Konsumenci będą mogli składać wnioski o przyznanie pakietów drogą elektroniczną na adres: biuro@cgresort.pl, w terminie do 3 miesięcy od daty wystania przez Spółkę komunikatu o którym mowa powyżej. Wniosek powinien zawierać wszystkie dane pozwalające na weryfikację zasadności przyznania przysporzenia, w tym imię, nazwisko, seria i numer dowodu osobistego, adres mailowy, adres zamieszkania.

We wniosku powinien zostać wskazany również preferowany sposób i dane do kontaktu (adres do korespondencji pocztą tradycyjną, lub adres mailowy do korespondencji drogą elektroniczną).

Pakiet będzie możliwy do zrealizowania w terminie 24 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Wniosek zostanie rozpatrzony przez Przedsiębiorcę w terminie 1 miesiąca od dnia wpływu. Niezwłocznie po rozpoznaniu wniosku Konsument zostanie poinformowany, na wskazany przez siebie adres do kontaktu, o sposobie rozpatrzenia wniosku.”;

w terminie **12 miesięcy** od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;

2.4.

przyznanie przysporzeń konsumentom, którzy nabyli lokal od Spółki w ramach inwestycji pod nazwą Czarna Perła oraz na dzień uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pozostają stronami umów najmu z tzw. operatorem najmu tj.:

„konsumentom, którzy zakupili apartament w obiekcie „Czarna Perła” oraz są stronami umowy najmu jednorazowego przysporzenia w postaci dodatkowych, nieodpłatnych dla konsumenta, a finansowych przez CGA Invest sp. z o.o., 10 dni pobytu właścicielskiego na zasadach obowiązujących w trwających umowach, o wartości rynkowej wahającej się pomiędzy 3480 zł - 9800 zł w zależności od sezonu, do wykorzystania na pobyt konsumenta wraz z osobą towarzyszącą w okresie 24 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Informacja o przyznanym przysporzeniu zostanie przekazana za pośrednictwem poczty elektronicznej lub listownie w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów poprzez skierowanie komunikatu o następującej treści:

„Uprzejmie informujemy, że w dniu 10 maja 2022 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr DOZIK 9/2022 uprawdopodobnił, że przekazywane przez Spółkę CGA INVEST sp. z o.o. w materiałach reklamowych oraz stosowanych wzorcach umów informacje dotyczące inwestycji prowadzonej pod nazwą „Czarna Perła” w zakresie:

- 1) bezpieczeństwa angażowania środków finansowych w inwestycję,
- 2) modelu finansowania inwestycji,
- 3) wysokości i częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji,
- 4) tożsamości podmiotu będącego w przyszłości operatorem najmu mogły



wprowadzać konsumentów w błąd, w ten sposób, że:

1) i 2) Spółka nie stosowała środków ochrony wpłat nabywców, w sytuacji angażowania ich w realizację inwestycji prowadzonej bez udziału środków finansowych Spółki,

3) Spółka udzielała rozbieżnych informacji co do wysokości i częstotliwości uzyskiwania korzyści związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji Czarna Perła wskazując różne sposoby naliczenia zysku z inwestycji (różne podstawy naliczenia oraz wysokość naliczanego zysku) oraz różną częstotliwość wypłacania zysków,

4) umowy najmu zawierał inny podmiot niż Spółka.

W toku postępowania Spółka deklarując wolę przestrzegania przepisów z zakresu ochrony konsumentów wniosła o wydanie decyzji w trybie art. 28 u.o.k.k. i zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do usunięcia trwających skutków praktyki i przyznania konsumentom dotkniętym jej skutkami przysporzenia konsumentkiego. I w związku z powyższym, niniejszym postanowiliśmy przyznać Państwu jako konsumentom, którzy zakupili apartament w obiekcie „Czarna Perła” i zawarli umowy najmu jednorazowe przysporzenia w postaci dodatkowych 10 dni pobytu właścicielskiego na zasadach obowiązujących w trwających umowach, o wartości 3480 zł - 9800 zł do wykorzystania na pobyt konsumenta wraz z osobą towarzyszącą w okresie 24 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Zapraszamy do skorzystania z przyznanego Państwu przysporzenia. W przypadku wyrażenia przez Państwa zainteresowania, prosimy o kontakt w celu ustalenia terminu pobytów właścicielskich.

Z poważaniem”;

w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;

2.5.

przyznanie przysporzeń konsumentom, którzy nabyli lokal od Spółki w ramach inwestycji pod nazwą Czarna Perła, ale na dzień uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie pozostają stronami umów najmu z tzw. operatorem najmu tj.:

„konsumentom, którzy zakupili apartament w obiekcie „Czarna Perła”, ale nie są stroną umowy najmu, jednorazowego przysporzenia w postaci nieodpłatnych dla konsumenta, a finansowych przez CGA Invest sp. z o.o., 10 dni pobytu na zasadach pobytu właścicielskiego ustalonych w obowiązujących umowach najmu, o wartości rynkowej wahającej się pomiędzy 3480 zł - 9800 zł w zależności od sezonu, do wykorzystania przez konsumenta wraz z osobą towarzyszącą w okresie 24 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Informacja o przyznanym przysporzeniu zostanie przekazana za pośrednictwem poczty elektronicznej lub listownie w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów poprzez skierowanie komunikatu o następującej treści:



„Uprzejmie informujemy, że w dniu 10 maja 2022 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr DOZIK 9/2022 uprawdopodobnił, że przekazywane przez Spółkę CGA INVEST sp. z o.o. w materiałach reklamowych oraz stosowanych wzorcach umów informacje dotyczące inwestycji prowadzonej pod nazwą „Czarna Perła” w zakresie:

- 1) bezpieczeństwa angażowania środków finansowych w inwestycję,*
- 2) modelu finansowania inwestycji,*
- 3) wysokości i częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji,*
- 4) tożsamości podmiotu będącego w przyszłości operatorem najmu*

mogły wprowadzać konsumentów w błąd, w ten sposób, że:

1) i 2) Spółka nie stosowała środków ochrony wpłat nabywców, w sytuacji angażowania ich w realizację inwestycji prowadzonej bez udziału środków finansowych Spółki,

3) Spółka udzielała rozbieżnych informacji co do wysokości i częstotliwości uzyskiwania korzyści związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji Czarna Perła wskazując różne sposoby naliczenia zysku z inwestycji (różne podstawy naliczenia oraz wysokość naliczanego zysku) oraz różną częstotliwość wypłacania zysków,

4) umowy najmu zawierał inny podmiot niż Spółka.

W toku postępowania Spółka deklarując wolę przestrzegania przepisów z zakresu ochrony konsumentów wniosła o wydanie decyzji w trybie art. 28 u.o.k.k. i zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do usunięcia trwających skutków praktyki i przyznania konsumentom dotkniętym jej skutkami przysporzenia konsumentckiego. I w związku z powyższym, niniejszym postanowiliśmy przyznać Państwu jako konsumentom, którzy zakupili apartament w obiekcie „Czarna Perła” jednorazowe przysporzenia w postaci nieodpłatnych dla konsumenta, a finansowanych przez CGA Invest sp. z o.o., 10 dni pobytu na zasadach pobytu właścicielskiego ustalonych w obowiązujących umowach najmu, o wartości rynkowej wahającej się pomiędzy 3480 zł - 9800 zł w zależności od sezonu, do wykorzystania przez konsumenta wraz z osobą towarzyszącą w okresie 24 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Zapraszamy do skorzystania z przyznanego Państwu przysporzenia. W przypadku wyrażenia przez Państwa zainteresowania, prosimy o kontakt w celu ustalenia terminu pobytów.

Z poważaniem”

Przedsiębiorca poinformuje konsumentów o aktualnych na dzień wystania wskazanego powyżej komunikatu warunkach pobytów właścicielskich ustalonych w umowach najmu.”

w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;



2.6.

przyznanie przysporzeń konsumentom, którzy nabyli lokal od Spółki w ramach inwestycji pod nazwą Czarna Perła, ale dokonali jego zbycia i na dzień uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie pozostają ich właścicielami tj.:

„konsumentom, którzy zakupili apartament w obiekcie „Czarna Perła”, a następnie dokonali jego zbycia, jednorazowego przysporzenia w postaci, nieodpłatnych dla konsumenta, a finansowych przez CGA Invest sp. z o.o., 10 dni pobytu na zasadach pobytu właścicielskiego ustalonych w obowiązujących umowach najmu, o wartości rynkowej wahającej się pomiędzy 3480 zł - 9800 zł w zależności od sezonu, do wykorzystania przez konsumenta wraz z osobą towarzyszącą w okresie 24 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Informacja o przyznanych przysporzeniach zostanie przekazana za pośrednictwem poczty elektronicznej lub listownie w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów poprzez skierowanie komunikatu o następującej treści:

„Uprzejmie informujemy, że w dniu 10 maja 2022 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w decyzji nr DOZIK 9/2022 uprawdopodobnił, że przekazywane przez Spółkę CGA INVEST sp. z o.o. w materiałach reklamowych oraz stosowanych wzorcach umów informacje dotyczące inwestycji prowadzonej pod nazwą „Czarna Perła” w zakresie:

- 1) bezpieczeństwa angażowania środków finansowych w inwestycję,*
- 2) modelu finansowania inwestycji,*
- 3) wysokości i częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji,*
- 4) tożsamości podmiotu będącego w przyszłości operatorem najmu*

mogły wprowadzać konsumentów w błąd, w ten sposób, że:

- 1) i 2) Spółka nie stosowała środków ochrony wpłat nabywców, w sytuacji angażowania ich w realizację inwestycji prowadzonej bez udziału środków finansowych Spółki,*
- 3) Spółka udzielała rozbieżnych informacji co do wysokości i częstotliwości uzyskiwania korzyści związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji Czarna Perła wskazując różne sposoby naliczenia zysku z inwestycji (różne podstawy naliczenia oraz wysokość naliczanego zysku) oraz różną częstotliwość wypłacania zysków,*
- 4) umowy najmu zawierał inny podmiot niż Spółka.*

W toku postępowania Spółka deklarując wolę przestrzegania przepisów z zakresu ochrony konsumentów wniosła o wydanie decyzji w trybie art. 28 u.o.k.k. i zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do usunięcia trwających skutków praktyki i przyznania konsumentom dotkniętym jej skutkami przysporzenia konsumenckiego. I w związku z powyższym, niniejszym postanowiliśmy przyznać Państwu jako konsumentom, którzy zakupili apartament w obiekcie „Czarna Perła” jednorazowe przysporzenia w postaci nieodpłatnych dla konsumenta, a finansowanych przez CGA Invest sp. z o.o., 10 dni pobytu na zasadach pobytu



właścicielskiego ustalonych w obowiązujących umowach najmu, o wartości rynkowej wahającej się pomiędzy 3480 zł - 9800 zł w zależności od sezonu, do wykorzystania przez konsumenta wraz z osobą towarzyszącą w okresie 24 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Zapraszamy do skorzystania z przyznanego Państwu przysporzenia. W przypadku wyrażenia przez Państwa zainteresowania, prosimy o kontakt w celu ustalenia terminu pobytów.

Z poważaniem”;

Przedsiębiorca poinformuje konsumentów o aktualnych na dzień wystania wskazanego powyżej komunikatu warunkach pobytów właścicielskich ustalonych w umowach najmu.”

w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na **CGA INVEST Sp. z o.o.** z siedzibą w Stroniu Śląskim obowiązek wykonania zobowiązania określonego w pkt I.2.1. - I.2.6.

II.

Na podstawie art. 28 ust. 2 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego wobec przedsiębiorcy CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim, w toku którego zostało uprawdopodobnione na podstawie okoliczności sprawy, że CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim stosowała praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów opisane w pkt I rozstrzygnięcia niniejszej decyzji, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na **CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim** obowiązek opublikowania oświadczenia, o którym mowa w pkt I.2.1. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji, na koszt CGA INVEST w następujący sposób:

- oświadczenie będzie zamieszczone w górnej części strony głównej domeny www.cgainvest.pl, bez możliwości zamknięcia, z możliwością jego zwinięcia przez użytkownika w taki sposób, aby widoczna była skrócona treść: „Decyzja zobowiązująca Prezesa UOKiK nr DOZIK 9/2022. Więcej informacji tutaj”, z ponowną możliwością rozwinięcia pełnego oświadczenia; przy ponownym wejściu na stronę, użytkownikowi wyświetlona zostanie skrócona treść, z ponowną możliwością rozwinięcia pełnego oświadczenia przez użytkownika,
- oświadczenie zostanie sformułowane ciemną czcionką na białym tle oraz wyjustowane,
- zastosowana dla oświadczenia czcionka będzie odpowiadać wielkości czcionki używanej w nagłówkach na stronie internetowej www.cgainvest.pl,
- fragmenty oświadczenia: „decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dostępnej pod poniższym linkiem bezpośrednio na stronie Urzędu Ochrony



Konkurencji i Konsumentów.” oraz „*Więcej informacji tutaj*” przy skróconej treści, będą stanowić hiperłącza (linki) przekierowujące do niniejszej decyzji opublikowanej w bazie decyzji dostępnej pod adresem www.uokik.gov.pl,

- w przypadku zmiany nazwy przedsiębiorcy, jego przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, publikacja zostanie zrealizowana odpowiednio przez lub za pośrednictwem danego przedsiębiorcy lub następcy prawnego, ze wskazaniem nazw przedsiębiorcy dawnej i nowej,
- w przypadku zmiany adresu strony internetowej, niniejsze zobowiązanie będzie odnosić się do strony internetowej Spółki funkcjonującej w czasie zamieszczenia oświadczenia przez CGA INVEST,
- oświadczenie będzie dostępne na stronie internetowej przez okres 3 miesięcy od daty zamieszczenia;

III.

Na podstawie art. 28 ust. 3 w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego wobec przedsiębiorcy CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim, w toku którego zostało uprawdopodobnione na podstawie okoliczności sprawy, że CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim stosowała praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów opisane w pkt I rozstrzygnięcia niniejszej decyzji, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na **CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim** obowiązek złożenia informacji o realizacji zobowiązań, o których mowa w pkt I rozstrzygnięcia decyzji, poprzez przekazanie:

- A. w terminie **6 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się decyzji - wydruków strony głównej domeny www.cgainvest.pl (z widoczną datą ich sporządzenia), na której zamieszczono oświadczenie wraz z informacją o okresie utrzymywania na wskazanej stronie internetowej oświadczenia oraz hiperłączy odsyłających do treści decyzji - stosownie do zobowiązania nałożonego w pkt I.2.1. rozstrzygnięcia decyzji,
- B. w terminie **14 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się decyzji - w związku z oferowaniem inwestycji realizowanych przez Spółkę w okresie 12 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji:
 - 1) wzorców umów zawierających informacje wprowadzone na skutek zobowiązania, o którym mowa w pkt I.2.2. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji, wykorzystywanych w związku z oferowaniem lokali użytkowych z możliwością osiągnięcia korzyści z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takich lokali w ramach inwestycji realizowanych przez Spółkę,
 - 2) materiałów reklamowych (w tym wydruków stron internetowych, z widoczną datą ich sporządzenia), dedykowanych inwestycjom oferowanym przez Spółkę) zawierających informacje wprowadzone na skutek zobowiązania, o którym mowa w pkt I.2.2. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji, stosowanych w związku z oferowaniem lokali użytkowych z możliwością osiągnięcia korzyści z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takich lokali w ramach inwestycji realizowanych przez Spółkę,
 - 3) trwałych nośników, zawierających informacje wprowadzone na skutek zobowiązania, o którym mowa w pkt I.2.2. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji,



wykorzystywanych w celu przekazywania konsumentom na etapie przed zawarciem pierwszej umowy w związku z oferowaniem lokali użytkowych z możliwością osiągnięcia korzyści z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takich lokali w ramach inwestycji realizowanych przez Spółkę,

C. w terminie **26 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się decyzji - w związku z terminami przyznania przysporzeń o których mowa w pkt I.2.3. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji oraz określonym przez Spółkę terminem 24 miesięcy na wykorzystanie przysporzeń o których mowa w pkt I.2.3. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji:

4) przykładowej korespondencji, wysłanej do konsumenta w związku z:

- pozytywnym rozpatrzeniem przez Spółkę wniosku o przyznanie przysporzenia, złożonego przez konsumenta wobec powzięcia informacji o możliwości jego uzyskania z treści oświadczenia, o którym mowa w pkt I.2.1.,
- negatywnym rozpatrzeniem przez Spółkę wniosku o przyznanie przysporzenia, złożonego przez konsumenta wobec powzięcia informacji o możliwości jego uzyskania z treści oświadczenia, o którym mowa w pkt I.2.1.,

wraz ze wskazaniem dat rozpoczęcia i zakończenia przekazywania ww. korespondencji wszystkim konsumentom, którzy złożyli wnioski o przyznanie przysporzenia w terminie utrzymywania oświadczenia - stosownie do zobowiązania nałożonego w pkt I.2.1. rozstrzygnięcia decyzji,

5) przykładowej korespondencji informacyjnej o możliwości uzyskania przysporzenia, wysłanej do konsumenta w sytuacji, gdy po rozpatrzeniu wniosków składanych wobec powzięcia informacji o możliwości jego uzyskania z treści oświadczenia, o którym mowa w pkt I.2.1., spośród 130 zadeklarowanych przysporzeń pozostały przysporzenia nieprzyznane - wraz ze wskazaniem dat rozpoczęcia i zakończenia przekazywania ww. korespondencji wszystkim konsumentom, których dane Spółka posiada - stosownie do zobowiązania nałożonego w pkt I.2.3. rozstrzygnięcia decyzji,

6) przykładowej korespondencji, wysłanej do konsumenta w związku z:

- pozytywnym rozpatrzeniem przez Spółkę wniosku o przyznanie przysporzenia, złożonego przez konsumenta wobec otrzymania korespondencji informacyjnej o możliwości uzyskania przysporzenia,
- negatywnym rozpatrzeniem przez Spółkę wniosku o przyznanie przysporzenia, złożonego przez konsumenta wobec otrzymania korespondencji informacyjnej o możliwości uzyskania przysporzenia,

wraz ze wskazaniem dat rozpoczęcia i zakończenia przekazywania ww. korespondencji wszystkim konsumentom, którzy złożyli wnioski o przyznanie przysporzenia w terminie 3 miesięcy od dnia skierowania do nich korespondencji informacyjnej o możliwości uzyskania przysporzenia - stosownie do zobowiązania nałożonego w pkt I.2.3. rozstrzygnięcia decyzji,

7) informacji o liczbie konsumentów:

- którzy zawnioskowali o przyznanie przysporzenia konsumentckiego na skutek powzięcia informacji o możliwości jego uzyskania z treści oświadczenia, o którym mowa w pkt I.2.1., a ich wniosek:



- został rozpatrzony pozytywnie i otrzymali przysporzenie,
 - został rozpatrzony negatywnie,
- do których skierowano korespondencję informacyjną o możliwości uzyskania przysporzenia, w sytuacji, gdy po rozpatrzeniu wniosków składanych wobec powzięcia informacji o możliwości jego uzyskania z treści oświadczenia, o którym mowa w pkt I.2.1., spośród 130 zadeklarowanych przysporzeń pozostały przysporzenia nieprzyznane,
- którzy zawnioskowali o przyznanie przysporzenia konsumenckiego na skutek otrzymanej korespondencji informacyjnej o możliwości uzyskania przysporzenia, wysłanej w sytuacji, gdy po rozpatrzeniu wniosków składanych wobec powzięcia informacji o możliwości jego uzyskania z treści oświadczenia, o którym mowa w pkt I.2.1., spośród 130 zadeklarowanych przysporzeń pozostały przysporzenia nieprzyznane, a ich wniosek:
- został rozpatrzony pozytywnie i otrzymali przysporzenie,
 - został rozpatrzony negatywnie.
- D.** w terminie **26 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się decyzji - w związku z terminami przyznania przysporzeń o których mowa w pkt I.2.4.-I.2.6. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji oraz określonym przez Spółkę terminem 24 miesięcy na wykorzystanie przysporzeń o których mowa w pkt I.2.4.-I.2.6. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji:
- 8)** informacji o liczbie konsumentów, którzy:
- zawnioskowali do Spółki o przyznanie przysporzenia konsumenckiego określonego:
 - w pkt I.2.4. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji,
 - w pkt I.2.5. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji,
 - w pkt I.2.6. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji,
 - otrzymali od Spółki przysporzenie konsumenckie określone:
 - w pkt I.2.4. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji,
 - w pkt I.2.5. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji,
 - w pkt I.2.6. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji,
 - wykorzystali przysporzenie konsumenckie określone:
 - w pkt I.2.4. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji,
 - w pkt I.2.5. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji,
 - w pkt I.2.6. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 maja 2019 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej także jako: „Prezes UOKiK” lub „Prezes Urzędu”), na podstawie art. 48 ust. 1 i 2 pkt 1a, 2 i 5 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów



(Dz. U. z 2021 r. poz. 275, dalej jako: „uokik”) wszczął postępowanie wyjaśniające, mające na celu wstępne ustalenie, czy w związku z praktykami stosowanymi przez CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim (dawniej: CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Siennej, a wcześniej: Czarna Góra Apartamenty Sp. z o.o. z siedzibą w Siennej) w ramach realizacji inwestycji określanej przez Spółkę w korespondencji kierowanej do Prezesa Urzędu w ramach postępowania wyjaśniającego prowadzonego pod sygnaturą DAR-401-2/18/MW nazwą Czarna Perła (dalej jako: „Inwestycja” lub „Czarna Perła”), doszło do naruszenia przepisów uzasadniającego wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów lub w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach.

Analiza zgromadzonych w toku ww. postępowania dokumentów i informacji, wskazała, iż są podstawy do postawienia CGA INVEST zarzutu stosowania sprzecznych z prawem praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Mając na uwadze dokonane na etapie postępowania wyjaśniającego ustalenia, Prezes UOKiK postanowieniem z dnia 21 lipca 2020 r. wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stosowania przez CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 uokik, polegających na:

1. informowaniu konsumentów o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona była podwyższonym poziomem ryzyka,
2. nieprzekazaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą Czarna Perła modelu finansowania, który polegał na zaangażowaniu wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych CGA INVEST,
3. informowaniu konsumentów w sposób wprowadzający w błąd o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła, co do wysokości przyszłych korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu,
4. informowaniu konsumentów o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu,
5. informowaniu konsumentów w sposób wprowadzający w błąd, w treści wzorców umów rezerwacyjnych oraz wzorców przedwstępnych umów sprzedaży wykorzystywanych w związku z nabywaniem przez konsumentów lokali użytkowych w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła, o tożsamości podmiotu zobowiązującego się do zawarcia w przyszłości umowy najmu takiego lokalu użytkowego.

Postanowieniem z dnia 21 lipca 2020 r. Prezes UOKiK do materiału dowodowego w postępowaniu w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, włączył również określone dokumenty zgromadzone w toku postępowania wyjaśniającego pod sygn. DOZIK-1.405.3.2019/PG oraz postępowania pod sygn. DAR-401-2/18/MW.



W toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Spółka pismem z dnia 25 września 2020 r. złożyła wyjaśnienia dotyczące przedstawionych zarzutów. Oświadczyła, że nie zgadza się ze stanowiskiem Prezesa UOKiK wskazując m.in., że CGA INVEST:

- nie była zobowiązana do stosowania dodatkowych środków ochrony dla wpłat nabywców,
- możliwość zakupu lokali użytkowych w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła oferowała od 1 marca 2017 r. do 7 września 2018 r.,
- inwestycja pod nazwą Czarna Perła była realizowana z zaangażowaniem środków własnych,
- korzyści związane z nabyciem lokali użytkowych w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła podlegały zmianom w toku oferowania lokali oraz indywidualnych negocjacji.

Jednocześnie CGA INVEST wniosła o umorzenie postępowania. Spółka wyraziła stanowisko, że postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pozostaje bezprzedmiotowe - przede wszystkim z uwagi na zrealizowanie inwestycji Czarna Perła oraz wykonanie zobowiązań z umów rezerwacyjnych, przedwstępnych oraz przyrzeczonych.

Niezależnie od powyższego, pismem z dnia 25 września 2020 r. Spółka wniosła o wydanie w niniejszej sprawie decyzji zobowiązującej w trybie art. 28 uokik, formułując zobowiązanie obejmujące wyłącznie propozycję zmian w działaniach podejmowanych w przyszłości tj. w związku z realizacją kolejnych inwestycji obejmujących oferowanie nabycia lokali użytkowych z możliwością osiągnięcia korzyści z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takich lokali. W ocenie Prezesa UOKiK realizacja pierwotnie zaproponowanego przez Spółkę zobowiązania nie byłaby wystarczająca do usunięcia skutków zarzucanych Spółce praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Mając na uwadze powyższe, pismem z dnia 13 listopada 2020 r. wyjaśniono CGA INVEST, iż wniosek w przedstawionym kształcie nie może uzyskać akceptacji. Propozycja Spółki była doprecyzowana w ramach dalszej korespondencji prowadzonej w sprawie. Ostateczna propozycja CGA INVEST, złożona pismem z dnia 8 kwietnia 2022 r. objęła zobowiązanie do działań eliminujących możliwość wystąpienia praktyk w przyszłości oraz zmierzających do usunięcia skutków praktyk zgodnie z pkt I rozstrzygnięcia niniejszej decyzji.

Przysporzenia konsumenckie zaproponowane przez Spółkę stanowią uprawnienia do otrzymania korzyści przez konsumentów, którzy mogli zostać lub zostali dotknięci skutkami uprawdopodobnionych w niniejszej decyzji praktyk. Zgodnie z przedstawioną przez Spółkę ostateczną propozycją zobowiązania, kryterium decydującym o przyznaniu konsumentom prawa do rekompensaty określonej w pkt I.2.3. rozstrzygnięcia decyzji jest wyrażenie zainteresowania ofertą CGA INVEST, które nie skutkowało zawarciem umów prowadzących do nabycia lokalu w ramach inwestycji pod nazwą Czarna Perła. Z kolei w zakresie rekompensat określonych w pkt I.2.4. - I.2.6. rozstrzygnięcia decyzji, kryterium decydującym o przyznaniu jest nabycie od CGA INVEST lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 ustawy kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm., dalej jako: „kpa”), pismem z dnia 20 kwietnia 2022 r. Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz wyznaczył termin na zapoznanie się z aktami niniejszej sprawy. Z powyższego uprawnienia CGA INVEST nie skorzystała.



Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej jako: „KRS”) w dniu 28 grudnia 2010 r. pod nr 0000374105. Zgodnie z wpisem do KRS, przedmiotem prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej jest m.in. przygotowanie terenu pod budowę, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

(dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRS, stan na dzień: 21 lipca 2020 r., informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRS, stan na dzień: 10 maja 2022 r.)

W ramach powyższej działalności, Spółka oferowała możliwość zakupu lokali użytkowych wchodzących w skład inwestycji pod nazwą Czarna Perła w terminie od dnia 1 marca 2017 r. do dnia 7 września 2018 r.

(dowód: pismo Spółki z dnia 1 lipca 2019 r., pismo Spółki z dnia 25 września 2020 r., pismo Spółki z dnia 1 grudnia 2020 r., załączniki do pisma Spółki z dnia 1 grudnia 2020 r. - oświadczenie zarządu CGA INVEST oraz umowa rezerwacyjna)

CGA INVEST oferowała konsumentom możliwość nabycia lokalu użytkowego w inwestycji pod nazwą Czarna Perła wraz z możliwością osiągnięcia korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu. Zysk miał stanowić czynsz otrzymywany przez nabywcę lokalu z tytułu zawarcia umowy najmu takiego lokalu w celu jego dalszego podnajmu. W ramach powyższego Spółka stosowała wzorce: umowy rezerwacyjnej, przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej oraz umowy najmu (w formie załącznika). Rozpowszechniała materiały reklamowe i informacyjne: reklamy wielkoformatowe umieszczone w bliskiej lokalizacji Czarnej Perły, na terenie budowy Inwestycji oraz w ośrodku wypoczynkowym Czarna Góra Resort; katalogi reklamowe dystrybuowane drogą elektroniczną oraz podczas spotkań z osobami zainteresowanymi Inwestycją; ulotki reklamowe udostępniane na targach branżowych, eventach oraz w ośrodku wypoczynkowym Czarna Góra Resort; standy reklamowe na terenie ośrodka wypoczynkowego Czarna Góra Resort; banery statyczne na stronach internetowych; a także artykuły reklamowe zamieszczane w Internecie; wykorzystywała bazę e-mail oraz prowadzenie konta w portalu Facebook. Okres reklamowania Inwestycji trwał od maja 2017 r. do końca 2018 r.

(dowód: pismo Spółki z dnia 1 lipca 2019 r., załączniki do pisma Spółki z dnia 1 lipca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne)

Z treści stosowanych przez CGA INVEST materiałów reklamowych wynikało, że informowano konsumentów o inwestycji w lokale użytkowe z wykorzystaniem sformułowań wskazujących na bezpieczeństwo środków zainwestowanych w powyższy sposób. Przekazane Prezesowi UOKiK materiały, zawierały sformułowania takie jak:

- „(..) zakup apartamentu w systemie condo to bezpieczna forma inwestycji (..)”,
- „Inwestycja w apartament w systemie condo w takim miejscu jest pewna i bezpieczna (..)”,
- „pewność i rentowność inwestycji”,



- „bezpieczna, gwarantująca stałą stopę zwrotu forma inwestycji”,
- „bezpieczna inwestycja”.

(dowód: załączniki do pisma Spółki z dnia 1 lipca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne)

Spółka udzieliła Prezesowi UOKiK informacji na temat wielkości środków finansowych pozyskiwanych na realizację Inwestycji oraz wskazała pochodzenie tych środków. Wskazała także ile pieniędzy zostało faktycznie wydatkowanych na realizację Czarnej Perły. Ze złożonych oświadczeń wynikało, że środki pozyskiwane na realizację Inwestycji stanowią wyłącznie wpłaty od nabywców lokali użytkowych, dla których CGA INVEST nie zapewniała środków ochrony. Stosowane przez Spółkę wzorce umów nie zawierały informacji o takich środkach zapewniających bezpieczeństwo inwestycji.

(dowód: pismo Spółki z dnia 1 lipca 2019 r., załączniki do pisma Spółki z dnia 1 lipca 2019 r - wzorce, załączniki do pisma Spółki z dnia 10 października 2019 r. - tabela wyliczeń oraz wzorce, kwestionariusz z dnia 1 marca 2019 r. przekazany w ramach postępowania pod sygn. DAR-401-2/18/MW)

W zakresie informowania konsumentów o ryzyku związanym z inwestowaniem w lokale wchodzące w skład inwestycji pod nazwą Czarna Perła, wyjaśnienia Spółki wskazywały, że konsumentom wnioskującym o udzielenie informacji przekazywano dane dotyczące: sprawozdań finansowych, struktury własnościowej Spółki, modelu finansowania (wyłącznie z wpłat nabywców), szacowanych kosztów utrzymania lokalu oraz przebiegu budowy. Z przekazanych Prezesowi UOKiK materiałów, które miały być udostępniane konsumentom (sprawozdania finansowe, przykładowe wyliczenie kosztów utrzymania lokalu użytkowego w innej inwestycji, decyzje administracyjne dot. projektu budowlanego Czarnej Perły oraz stosowany wzorzec umowy najmu lokalu użytkowego) nie wynikało, aby zostały w nich zamieszczone: informacje o ryzyku związanym z inwestowaniem w lokale wchodzące w skład Inwestycji ani o przyjętym modelu finansowania. Wzmianek w tym zakresie nie zawierały także stosowane przez CGA INVEST wzorce umów rezerwacyjnych czy przedwstępnych umów sprzedaży.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Spółka nie wskazała Prezesowi UOKiK, aby w finansowanie Inwestycji zaangażowała środki, które stanowiłyby: środki własne CGA INVEST, środki pozyskane przez CGA INVEST w formie kredytów, środki pozyskane przez CGA INVEST w formie pożyczek albo inne środki pozyskane przez CGA INVEST.

(dowód: pismo Spółki z dnia 1 lipca 2019 r., załączniki do pisma Spółki z dnia 1 lipca 2019 r - wzorce, pismo Spółki z dnia 10 października 2019 r., załączniki do pisma Spółki z dnia 10 października 2019 r. - wzorce, dokumenty finansowe, zestawienie kosztów utrzymania lokalu użytkowego w innej inwestycji, dokumenty dotyczące procesu budowlanego)

W odniesieniu do zysku konsumentów ze środków zainwestowanych w lokale użytkowe w Inwestycji, Spółka udzielała informacji w zakresie wysokości zysku oraz w zakresie częstotliwości otrzymywania zysku.

Przekazane Prezesowi UOKiK materiały reklamowe, zawierały sformułowania takie jak:

- „zarabiasz do 7% w skali roku”, „zarabiasz gwarantowane do 7% w skali roku”, „zarabiasz 6%”, „stała stopa zwrotu do 7% w skali roku”, „do 7% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku!”, „do 6% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku”, „Inwestorzy będą



otrzymywać gwarantowaną stopę zwrotu w wysokości do 7% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku.” oraz

- „Właściciel otrzymuje co miesiąc gwarantowaną stopę zwrotu”, „Właściciel otrzymuje co miesiąc gwarantowaną stopę zwrotu (do 6% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku), niezależnie od tego, czy lokal jest wynajęty czy nie.”, „Zysk netto w skali miesiąca”.

(dowód: załączniki do pisma Spółki z dnia 1 lipca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne)

Z oświadczenia CGA INVEST wynikało, że Spółka deklarowała konsumentem zysk w wysokości 6% lub 7% liczonych od wartości nabywanego lokalu z miejscem postojowym i wyposażeniem tego lokalu przez okres trwania umowy najmu. Okres trwania takiej umowy najmu był zależny od decyzji nabywców lokali, którzy mieli możliwość zawarcia umowy najmu lokalu: na 5 lat, na 10 lat albo na czas nieoznaczony.

(dowód: pismo Spółki z dnia 1 lipca 2019 r.)

Z kolei w zależności od stosowanego przez Spółkę wzorca umowy, oferowany zwrot z inwestycji w lokale użytkowe w ramach Inwestycji określano:

- we wzorcu umowy rezerwacyjnej, wykorzystując sformułowanie „stałe wynagrodzenie z tytułu umowy najmu, wynoszące rocznie 6% ceny netto sprzedaży tego lokalu (bez wartości wyposażenia)” oraz „wynagrodzenie z tytułu umowy najmu będzie wypłacane w okresach kwartalnych”,

- we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej, wykorzystując sformułowanie „zapis o 6% stopie zwrotu od zainwestowanej kwoty netto apartamentu (bez wyposażenia)”,

- we wzorcu umowy najmu (który stanowił także załącznik do wzorców przedwstępnej umowy sprzedaży), wykorzystując sformułowanie „7% ceny netto lokalu wraz z wyposażeniem wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości gruntowej oraz budynkowej” oraz „Najemca będzie uiszczal na rzecz Wynajmującego (...) czynsz (...) za każdy kwartał obowiązywania umowy”.

Część materiałów reklamowych prezentowała zysk z inwestycji w wysokości od 6% do 7% w skali roku, z kolei inne zawierały informacje o zysku w wysokości od 6% do 7% w skali roku dotyczącym tylko zainwestowanej kwoty netto. Z treści przedstawionych przez CGA INVEST wzorców umów wynikało zaś, że podstawą dla obliczenia wysokości deklarowanych korzyści związanych z nabyciem lokalu użytkowego była wyłącznie kwota netto inwestycji w lokal.

Z części materiałów reklamowych prezentowanych przez CGA INVEST wynikało, że nie umieszczano w nich informacji dotyczących częstotliwości otrzymywania zysku przez nabywcę lokalu użytkowego. W tych, w których takie informacje zostały odnotowane Spółka wskazywała ile dla przykładowego lokalu użytkowego wyniesie zysk netto z inwestycji w skali miesiąca, a także deklarowała iż nabywca będzie otrzymywał prezentowany zysk co miesiąc. Z treści przedstawionych przez CGA INVEST wzorców umów wynikało zaś, iż nabywca lokalu użytkowego będzie otrzymywał deklarowane korzyści związane z najmem lokalu raz na kwartał.

(dowód: załączniki do pisma Spółki z dnia 1 lipca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne, załączniki do pisma Spółki z dnia 1 lipca 2019 r - wzorce, załączniki do pisma Spółki z dnia 10 października 2019 r. - wzorce)



Niektóre materiały reklamowe Spółki, zawierały także informacje dotyczące możliwości uzyskania zwrotu podatku od towarów i usług przez nabywców. Przekazane Prezesowi UOKiK materiały reklamowe, zawierały sformułowania takie jak:

- „Właściciel ma możliwość odzyskania podatku VAT z tytułu zakupu nieruchomości, także jako osoba fizyczna!” i „możliwość odzyskania podatku VAT, także przez osobę fizyczną”,
- „Zwrot podatku VAT - Właściciel ma możliwość odzyskania podatku VAT z tytułu zakupu nieruchomości, także jako osoba fizyczna!”,
- „możliwość odzyskania VAT” - składowa w treści standu reklamowego.

(dowód: załączniki do pisma Spółki z dnia 1 lipca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne)

Z oświadczenia CGA INVEST wynikało, że osobom zainteresowanym nabyciem lokalu użytkowego Spółka przekazywała [*****] oraz [*****] [*****].

(dowód: pisma Spółki z dnia 9 marca 2020 r., załącznik do pisma Spółki z dnia 9 marca 2020 r.- opracowanie dotyczące możliwości uzyskania zwrotu podatku od towarów i usług)

Spółka udzieliła Prezesowi UOKiK informacji na temat podmiotu będącego najemcą lokali użytkowych w Inwestycji - strony umów najmu zawieranych z konsumentami. Ze złożonego oświadczenia wynikało, że usługi polegające na zarządzaniu najmem lokali w imieniu właścicieli lokali wchodzących w skład inwestycji pod nazwą Czarna Perta świadczy spółka CGA Invest Sp. z o.o. HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie (obecnie S. HACZKIEWICZ HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie) wpisana do KRS pod nr 0000316343. CGA INVEST wskazała, że konsumenci byli informowani o podmiocie mającym być tzw. operatorem najmu na etapie zawierania umów rezerwacyjnych/przedwstępnych. Oświadczyła, że wzór umowy najmu stanowił załącznik do przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu.

(dowód: pismo Spółki z dnia 1 lipca 2019 r.)

Z przekazanych Prezesowi UOKiK materiałów reklamowych nie wynikało, aby informowano w nich o świadczeniu usług zarządzania najmem lokali przez CGA Invest Sp. z o.o. HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie (obecnie S. HACZKIEWICZ HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie).

(dowód: załączniki do pisma Spółki z dnia 1 lipca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne)

W stosowanych przez Spółkę wzorcach umowy rezerwacyjnej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży, deklaracje dotyczące tożsamości najemcy będącego stroną umów najmu lokali użytkowych dotyczyły CGA INVEST:

- we wzorcu umowy rezerwacyjnej, wykorzystując sformułowanie „Sprzedający zapewnia, że (...) na pisemny wniosek Rezerwującego zawrze z nim umowę najmu, na mocy której Rezerwujący wynajmie Sprzedającemu Przedmiot rezerwacji (...)”, przy czym w treści wzorca jako Sprzedający została zdefiniowana Spółka,
- we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej, wykorzystując sformułowanie „(...) Nabywca zobowiązuje się wynająć Deweloperowi Przedmiot umowy, (...) na warunkach określonych we wzorze umowy najmu



(...), zaś Deweloper zobowiązuje się wziąć Przedmiot Najmu w najem (...)", przy czym w treści wzorców jako Deweloper została zdefiniowana Spółka.

Odmienne z treści przedstawionego przez CGA INVEST wzorca umowy najmu (który stanowił także załącznik do wzorców przedwstępnej umowy sprzedaży) wynikało, iż jako Najemca została zdefiniowana spółka CGA Invest Sp. z o.o. HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie (obecnie S. HACZKIEWICZ HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie).

Spółka ustosunkowała się do postawionych zarzutów określonych w sentencji postanowienia z dnia 21 lipca 2020 r.

(dowód: pismo Spółki z dnia 25 września 2020 r.)

CGA INVEST kwestionując zasadność prowadzenia postępowania w zakresie zarzutu 1 postanowienia z dnia 21 lipca 2020 r., wskazała, iż sprzedaż lokali w Inwestycji nie podlegała przepisom ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1445 dalej jako: „ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego”), a zatem brak było obowiązku stosowania środków ochrony wpłat, o których mowa w tej ustawie. Nadto wskazała na bezpieczeństwo realizowanej inwestycji poprzez: zaangażowanie własnych środków finansowych, posiadany kapitał zakładowy oraz kapitał zapasowy, doświadczenie w realizacji innych obiektów, odpowiedzialność Spółki i członków zarządu za zobowiązania CGA INVEST. W odniesieniu do zarzutu 2 postanowienia z dnia 21 lipca 2020 r., oświadczyła, że inwestycja pod nazwą Czarna Perła była realizowana z zaangażowaniem środków własnych na [*****] [*****], a nabywcy byli informowani o sposobie realizacji i finansowaniu ww. inwestycji. Co do zarzutu 3 i 4 postanowienia z dnia 21 lipca 2020 r., oświadczyła, że korzyści związane z nabyciem lokali użytkowych podlegały zmianom w toku oferowania lokali oraz indywidualnych negocjacji, a nabywcom przekazywano informacje o prawie do odzyskania równowartości podatku od towarów i usług. W zakresie zarzutu 5, CGA INVEST wskazała, że umowy najmu lokali zostały zawarte z innym podmiotem za wiedzą i zgodą nabywców.

W oparciu o ustalony stan faktyczny Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Naruszenie interesu publicznego

Stosownie do art. 1 ust. 1 uokik ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa UOKiK jest prowadzona w interesie publicznym. Działania podejmowane przez Prezesa UOKiK mają na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi bezwzględny warunek uznania kompetencji Prezesa UOKiK do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie. Naruszenie interesu publicznego stanowi podstawę do rozstrzygnięcia przez Prezesa UOKiK sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK rozpatrywana sprawa ma charakter publiczny, ponieważ wiąże się z ochroną praw potencjalnie nieograniczonej liczby konsumentów, którzy zawarli lub mogli zawrzeć ze Spółką umowy dotyczące lokali użytkowych wraz z możliwością osiągnięcia



korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu, w postaci zysku z najmu takiego lokalu w celu jego dalszego podnajmu (tzw. system condo). Działania CGA INVEST analizowane w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów poprzedzającego wydanie decyzji nie dotyczą zatem interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i niedający się porównać z innymi, ale szerszego kręgu konsumentów, kontrahentów Spółki, których sytuacja jest identyczna.

Z uwagi na to, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez Spółkę interesu publicznego, możliwe jest poddanie kwestionowanych działań CGA INVEST ocenie w świetle przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, pod kątem stosowania przez nią praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Uprawdopodobnienie stosowania przez CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów

Zgodnie z art. 24 ust. 1 uokik zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Natomiast art. 24 ust. 2 uokik stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy. Na gruncie niniejszej sprawy zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznym z prawem działaniem przedsiębiorców.

W związku z powyższym dla uznania działania przedsiębiorcy za niezgodne z zawartym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów należy wykazać, że spełnione zostały kumulatywnie trzy następujące przesłanki:

1. oceniane zachowanie musi być podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów,
2. zachowanie przedsiębiorcy jest sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami,
3. zachowanie to godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

Jak stanowi art. 28 ust. 1 uokik, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1 uokik, lub będących podstawą wszczęcia postępowania - że został naruszony zakaz, o którym mowa w art. 24 uokik, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego zakazu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia lub usunięcia jego skutków, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań. W przypadku gdy przedsiębiorca zaprzestał naruszania zakazu, o którym mowa w art. 24 uokik, i zobowiąże się do usunięcia skutków tego naruszenia, zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio.

Istota decyzji zobowiązującej polega na zawarciu quasi-porozumienia pomiędzy Prezesem UOKiK a przedsiębiorcą¹. W doktrynie podkreśla się, że decyzja zobowiązująca stanowi jeden z najbardziej skutecznych mechanizmów będących w dyspozycji Prezesa UOKiK, których celem jest doprowadzenie działań przedsiębiorców do stanu zgodności z prawem ochrony konkurencji i konsumentów. Przyczyną wysokiej skuteczności procedury

¹ D. Miąsik (w:) T. Skoczny (red.), Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów Komentarz, Warszawa 2009 r., s. 1048.



zobowiązującej jest przede wszystkim proporcjonalne rozłożenie obciążeń i korzyści po obu stronach tej relacji administracyjno-prawnej. Każda ze stron, tj. Prezes UOKiK i przedsiębiorca wnosi swoisty „wkład” w doprowadzenie do stanu zgodności z prawem, poświęcając z reguły pewne wartości, a w zamian zyskując inne, przy czym ostatecznie zyskuje konsument, którego interes podlega szczególnej ochronie².

Analiza przepisu art. 28 ust. 1 uokik pozwala stwierdzić, że Prezes UOKiK może wydać powyższą decyzję w sytuacji łącznego spełnienia przesłanek:

1. uprawdopodobnienia w trakcie postępowania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów,
2. zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia lub usunięcia jego skutków,
3. uznania przez Prezesa UOKiK za celowe nałożenie obowiązku wykonania przedłożonego przez przedsiębiorcę zobowiązania.

Uprawdopodobnienie w omawianym przypadku oznacza, że Prezes UOKiK odstępuje od udowodnienia określonych faktów. Wydanie decyzji zobowiązującej nie wymaga bowiem udowodnienia stosowania zarzucanych praktyk. Wystarczające jest jedynie ustalenie z dużą dozą prawdopodobieństwa, iż zarzucane praktyki miały miejsce.

1. Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt 1 uokik pod pojęciem przedsiębiorcy należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162 ze zm., dalej jako: „Prawo przedsiębiorców”). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 Prawa przedsiębiorców jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą.

CGA INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Stroniu Śląskim jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000374105. Przedmiotem prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej jest m.in. przygotowanie terenu pod budowę, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Nie ulega zatem wątpliwości, iż posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 uokik. Tym samym, Spółka przy wykonywaniu działalności gospodarczej podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów i jej działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

2. Sprzeczność zachowania przedsiębiorcy z prawem lub dobrymi obyczajami

Na gruncie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów sankcjonowane jest zachowanie przedsiębiorcy sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami. Sprzeczność z prawem działania lub zaniechania przedsiębiorcy może być ujmowana jako zachowanie niezgodne

² J. Sroczyński, Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów: decyzja zobowiązująca (uwagi praktyczne oraz de lege ferenda), IKAR 1/2012, s.99.



z obowiązującymi przepisami prawa stanowionego. Dobre obyczaje natomiast pozostają klauzulą generalną, która podlega konkretyzacji w okolicznościach danego stanu faktycznego. Naruszenie przez przedsiębiorcę przepisów prawa stanowionego lub dobrych obyczajów jest jednocześnie wyrazem naruszenia obowiązującego porządku prawnego, który obejmuje zarówno nakazy i zakazy wynikające z norm prawa powszechnie obowiązującego, jak i nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów³. Rozważenia przy ocenie możliwości przypisania przedsiębiorcy stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów wymaga zatem kwestia, czy jego zachowanie było zgodne czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Jednocześnie dla stwierdzenia powyższego bez znaczenia pozostaje strona podmiotowa czynu, co oznacza, że nie musi być on zawiniony.

Jako działania przedsiębiorcy, które stanowią praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów ustawodawca wskazuje w szczególności nieuczciwe praktyki rynkowe (art. 24 ust. 2 pkt 3 uokik). Oznacza to, że jeśli mamy do czynienia z nieuczciwą praktyką rynkową w rozumieniu ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2070, dalej jako „upnpr”), która jednocześnie godzi w zbiorowe interesy konsumentów, takie działanie w świetle prawa może zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 3 upnpr, zakazane jest stosowanie nieuczciwych praktyk rynkowych. Zgodnie z art. 4 ust. 1 upnpr stosowana przez przedsiębiorcę względem konsumentów praktyka rynkowa jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu. Z kolei art. 4 ust. 2 upnpr stanowi, że za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu dobrych praktyk. Praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w ust. 1.

Ustawa o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym dokonuje podziału nieuczciwych praktyk rynkowych na praktyki w niej stypizowane (i niepodlegające ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 upnpr) oraz praktyki w ustawie nienazwane, ale zakazane po spełnieniu przesłanek ogólnych wynikających z treści art. 4 ust. 1 ustawy. Zgodnie z art. 4 ust. 1 upnpr praktyka rynkowa stosowana przez przedsiębiorców wobec konsumentów jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu.

W myśl art. 4 ust. 2 upnpr za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu praktyk. Co istotne, zgodnie z art. 4 ust. 2 zd. 2 upnpr wymienione w tym przepisie praktyki nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 upnpr.

Praktyki wprowadzające w błąd mogą polegać zarówno na działaniu (art. 5 upnpr) jak i zaniechaniu (art. 6 upnpr).

Stosownie do treści art. 5 ust. 1 upnpr praktykę rynkową uznaje się za działanie wprowadzające w błąd, jeżeli działanie to w jakikolwiek sposób powoduje lub może

³ Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07.



powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Zgodnie z art. 6 ust. 1 upnpr praktykę rynkową uznaje się za zaniechanie wprowadzające w błąd, jeżeli pomija istotne informacje potrzebne przeciętnemu konsumentowi do podjęcia decyzji dotyczącej umowy i tym samym powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął.

Wprowadzające w błąd działanie albo zaniechanie przedsiębiorcy ma miejsce wówczas, gdy oddziałuje ono na zachowanie przeciętnego konsumenta w taki sposób, że powoduje ono - choćby potencjalnie - podjęcie przez niego decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął na etapie przed zawarciem umowy, w trakcie jej zawierania lub wykonywania. Tym samym dla stwierdzenia występowania praktyki wprowadzającej w błąd przez działanie albo zaniechanie wystarczająca jest już sama możliwość wywołania skutku w postaci zniekształcenia zachowania rynkowego konsumenta.

W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 4 upnpr przez praktykę rynkową rozumie się działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy, sposób postępowania, oświadczenie lub informację handlową, w szczególności reklamę i marketing, bezpośrednio związane z promocją lub nabyciem produktu przez konsumenta. Produktem w rozumieniu art. 2 ust. 3 upnpr jest każdy towar lub usługa, w tym nieruchomości, prawa i obowiązki wynikające ze stosunków cywilnoprawnych.

Wobec powyższego, przedmiotem rozstrzygnięcia Prezesa UOKiK będzie uprawdopodobnienie w ustalonym stanie faktycznym, że Spółka stosowała nieuczciwe praktyki rynkowe określone w sentencji postanowienia z dnia 21 lipca 2020 r.

Przeciętny konsument

Wymaga wskazania, iż przepisy ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym nakazują ocenę zachowania przedsiębiorcy w odniesieniu do przeciętnego konsumenta. Tym samym, aby móc uznać daną praktykę rynkową za nieuczciwą w rozumieniu art. 4 upnpr, konieczne jest ustalenie modelu przeciętnego konsumenta. Zgodnie z art. 2 pkt 8 upnpr przez przeciętnego konsumenta rozumie się konsumenta, który jest dostatecznie dobrze poinformowany, uważny i ostrożny. Oceny tej powinno dokonywać się z uwzględnieniem czynników społecznych, kulturowych, językowych i przynależności danego konsumenta do szczególnej grupy konsumentów. Przez szczególną grupę konsumentów rozumie się dającą się jednoznacznie zidentyfikować grupę konsumentów, szczególnie podatną na oddziaływanie praktyki rynkowej lub na produkt, którego praktyka rynkowa dotyczy, ze względu na szczególne cechy, takie jak wiek, niepełnosprawność fizyczna czy umysłowa. Wzorzec przeciętnego konsumenta nie jest stały, zmienia się bowiem w zależności od okoliczności konkretnego przypadku. To w odniesieniu do przeciętnego konsumenta dokonywana jest ocena „nieuczciwości” praktyki rynkowej stosowanej przez przedsiębiorcę.

Przeciętnego konsumenta należy rozumieć jako dostatecznie dobrze (przeciętnie) rozważnego i zorientowanego, mającego prawo do rzetelnej, zawierającej wszelkie niezbędne dane wynikające z funkcji i przeznaczenia danego produktu informacji, przekazywanej w sposób niewprowadzający w błąd. Wskazanie na cechy takie jak dostateczne poinformowanie, uwaga oraz ostrożność określa pewien zespół cech konsumenta (jego „przeciętność”) polegającą na tym, że z jednej strony można wymagać



od niego pewnego stopnia wiedzy i orientacji w rzeczywistości, lecz z drugiej strony nie można wymagać, aby jego wiedza była kompletna i profesjonalna.

W świetle orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, poziom percepcji i uwagi konsumenta różni się w zależności od tego, jakiego produktu dotyczy praktyka rynkowa oraz w jakich okolicznościach produkt ten jest nabywany. To, czego można oczekiwać od rozsądnego konsumenta, wynika przede wszystkim z tego, jak daleko sięga obowiązek informacji handlowej, jej dostępności, jasności, niedwuznaczności, pełności i odpowiedniości.

Oferta CGA INVEST była kierowana do nieograniczonej liczby odbiorców - potencjalnych nabywców lokali w tzw. systemie condo. W ramach realizacji Inwestycji stroną umowy zawieranej ze Spółką mogła być bowiem dowolna osoba fizyczna, która posiadała pełną zdolność do czynności prawnych oraz miała zamiar zainwestowania środków pieniężnych. Tym samym nie występuje w niniejszej sprawie przesłanka wystarczająca do wyodrębnienia wspólnej cechy odbiorców informacji udostępnianych przez Spółkę, a konstrukcję modelu przeciętnego konsumenta należy stworzyć bez odwoływania się do przynależności adresatów praktyk do szczególnej grupy konsumentów.

W konsekwencji, w tym postępowaniu za przeciętnego konsumenta Prezes UOKiK uznaje osobę, która jest dostatecznie dobrze poinformowana, uważna i ostrożna przy zapoznaniu się z reklamami, przy uwzględnieniu czynników społecznych, kulturowych i językowych charakterystycznych dla polskiego konsumenta.

Nie można jednak uznać, że wiedza przeciętnego konsumenta jest kompletna i profesjonalna i że konsument nie ma prawa pewnych rzeczy nie wiedzieć. Przeciętny konsument nie posiada wiedzy specjalistycznej w danej dziedzinie. Przeciętny konsument ma świadomość specyfiki języka reklamy, jego pewnej umowności, skłonności do przesady i konieczności odnoszenia się do reklam z racjonalnym dystansem. Rozumie kierowane do niego informacje i potrafi je wykorzystać do podjęcia świadomej decyzji dotyczącej produktu. Nie jest naiwny, ale nie potrafi też ocenić sytuacji tak jak profesjonalista. Przeciętny konsument ma prawo odbierać kierowane do niego przekazy reklamowe w sposób dosłowny - zakładając, że przedsiębiorca, od którego pochodzą, przekazuje mu informacje w sposób dostatecznie jasny, jednoznaczny i niewprowadzający w błąd.

W ocenie Prezesa UOKiK, adresatem reklam CGA INVEST nie jest konsument bardziej niż przeciętnie zorientowany w specyfice języka reklamy. Jest to więc osoba, która wie, że szczegółowe warunki oferty, poznać można nawiązując np. kontakt z przedstawicielem przedsiębiorcy. Ma jednak prawo do rzetelnej informacji i oczekuje, że w reklamach podane są informacje o podstawowych cechach oferty, które nie wprowadzają w błąd.

Nadto, przeciętny konsument ma prawo zakładać, że działanie Spółki jako profesjonalisty charakteryzuje się uczciwością, oferowane usługi będą świadczone profesjonalnie i z zachowaniem należytej staranności przez CGA INVEST. Konsument ma prawo oczekiwać, iż oferta przedsiębiorcy jest rzetelna i aktualna, a kontrahent z którym zawiera umowę będzie realizować złożone zobowiązania. Za niedopuszczalne uznać należy podawanie wprowadzających w błąd informacji lub pomijanie istotnych informacji.

Uprawdopodobnienie sprzeczności z prawem praktyki określonej w pkt 1.1.1. rozstrzygnięcia decyzji

Kwestionowane zachowanie polegało na informowaniu konsumentów o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła, z wykorzystaniem



zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona była podwyższonym poziomem ryzyka. Do oceny działań Spółki w analizowanym stanie faktycznym zastosowanie znajdują przepisy ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

Prezes UOKiK zarzucił Spółce stosowanie nieuczciwej praktyki rynkowej określonej w art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 upnpr, które stanowią, iż praktykę rynkową uznaje się za działanie wprowadzające w błąd, jeżeli działanie to w jakikolwiek sposób powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Wprowadzającym w błąd działaniem może być w szczególności rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji, a działanie to może w szczególności dotyczyć cech produktu, w szczególności jego pochodzenia geograficznego lub handlowego, ilości, jakości, sposobu wykonania, składników, daty produkcji, przydatności, możliwości i spodziewanych wyników zastosowania produktu, wyposażenia dodatkowego, testów i wyników badań lub kontroli przeprowadzanych na produkcie, zezwoleń, nagród lub wyróżnień uzyskanych przez produkt, ryzyka i korzyści związanych z produktem.

Kwalifikacja działania przedsiębiorcy jako nieuczciwej praktyki rynkowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 upnpr wymaga wykazania zaistnienia dwóch przesłanek: sprzeczności z dobrymi obyczajami i istotnego zniekształcenia lub możliwości zniekształcenia zachowania rynkowego przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu. Art. 4 ust. 2 upnpr stanowi, że za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu dobrych praktyk. Praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 upnpr.

Formułowane przez CGA INVEST zapewnienia o atutach inwestycji w lokale użytkowe, które prezentowano w stosowanych materiałach reklamowych z wykorzystaniem poniższych zwrotów (pogrubienia własne):

- „(..) *zakup apartamentu w systemie condo to bezpieczna forma inwestycji (..)*”,
- „*Inwestycja w apartament w systemie condo w takim miejscu jest pewna i bezpieczna (..)*”,
- „*pewność i rentowność inwestycji*”,
- „*bezpieczna, gwarantująca stałą stopę zwrotu forma inwestycji*”,
- „*bezpieczna inwestycja*”.

można uznać za nieprawdziwe informacje o bezpieczeństwie inwestowania w lokal użytkowy w Czarnej Perle. Należy bowiem wskazać, że w rzeczywistości nie stosowano żadnych środków ochrony wpłat nabywców przekazujących Spółce środki pieniężne w związku z zawieraniem umów rezerwacyjnych oraz przedwstępnych umów sprzedaży. Wbrew deklaracjom o bezpieczeństwie inwestycji w lokal użytkowy w Czarnej Perle, CGA INVEST nie stosowała środków, które odzwierciedlałyby bezpieczeństwo takiej formy inwestycji.

Nie można przy tym uznać za przekonujące twierdzeń Spółki (pismo z dnia 25 września 2020 r.), iż bezpieczeństwo inwestycji nabywców lokali użytkowych zapewniano poprzez: zaangażowanie własnych środków finansowych, kapitał zakładowy w określonej wysokości



oraz kapitał zapasowy w określonej wysokości, doświadczenie w realizacji innych obiektów, odpowiedzialność majątkową Spółki i członków zarządu za zobowiązania CGA INVEST.

Odnosząc się do argumentu Spółki o zaangażowaniu własnych środków finansowych, wskazać należy, iż samo przyjęcie takiego modelu finansowania inwestycji pod nazwą „Czarna Perła”, który uwzględniałby między innymi ww. zaangażowanie (w tym miejscu należy odnotować, że Prezes UOKiK nie dał wiary twierdzeniom Spółki nt. zaangażowania środków własnych, o czym szerzej w dalszej części niniejszej decyzji) nie wskazywałoby na stosowanie środka ochrony wpłat nabywców przekazujących CGA INVEST środki pieniężne w związku z zawieraniem umów rezerwacyjnych oraz przedwstępnych umów sprzedaży, ale stanowiłoby informację o przyjęciu innego modelu finansowania.

Przechodząc do motywowania przez Spółkę, że za zapewniające bezpieczeństwo inwestycji nabywców należy uznać wniesienie kapitału zakładowego, wymaga odnotowania, iż kapitał zakładowy stanowi jeden z obligatoryjnych elementów umowy zawieranej w celu powstania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (stosownie do art. 157 i 163 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm., dalej jako: „ksh”)) tj. formy prawnej przyjętej przez CGA INVEST do prowadzenia działalności. Wkłady odpowiadające ustalonej wysokości kapitału zakładowego Spółki nie stanowią odrębnej, nienaruszalnej części majątku, która wskazywałaby na stosowanie środka ochrony wpłat dla nabywców przekazujących CGA INVEST środki pieniężne w związku z zawieraniem umów rezerwacyjnych oraz przedwstępnych umów sprzedaży, lecz pozostają do wyłącznej dyspozycji zarządu CGA INVEST (stosownie do art. 158 § 3 ksh), co najmniej od [*****]
[*****].

W zakresie uzasadnienia Spółki, że bezpieczeństwo inwestycji nabywców w lokale użytkowe Czarnej Perły zapewniało utworzenie kapitału zapasowego w ustalonej wysokości, należy zauważyć, że zasadniczo utworzenie ww. kapitału w przyjętej przez CGA INVEST formie prawnej prowadzenia działalności jest fakultatywne (obowiązek utworzenia takiego kapitału w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością powstaje tylko na skutek zaistnienia określonych w przepisach sytuacji np. stosownie do art. 154 § 3 ksh), a kapitał ten służy przede wszystkim pokryciu strat CGA INVEST, wykazywanych w sprawozdaniu finansowym z działalności Spółki, a nie stanowi środka ochrony wpłat nabywców przekazujących CGA INVEST środki pieniężne w związku z zawieraniem umów rezerwacyjnych oraz przedwstępnych umów sprzedaży.

Odnosnie do twierdzenia Spółki o posiadanym doświadczeniu w realizowaniu innych obiektów, uwzględniać należy wieloetapowość każdego procesu budowlanego, którego powodzenie uzależnione jest od wielu czynników. Pomyślna realizacja wcześniej prowadzonych przez CGA INVEST inwestycji nie przesądza przy tym o osiągnięciu tożsamyh rezultatów w przyszłości. W konsekwencji nie można przyjąć za słuszne założenia, że zdobyta praktyka w ramach określonego przedmiotu działalności Spółki stanowi środek ochrony wpłat nabywców przekazujących CGA INVEST środki pieniężne w związku z zawieraniem umów rezerwacyjnych oraz przedwstępnych umów sprzedaży.

Nie może zostać uznana za słuszną argumentacja o odpowiedzialności majątkowej Spółki oraz członków zarządu za zobowiązania CGA INVEST. Należy bowiem uwzględnić, iż uregulowane w powszechnie obowiązujących przepisach ksh (stosownie do art. 151 § 4 ksh oraz art. 299 ksh) zasady odpowiedzialności stanowią o dochodzeniu roszczeń przez wszystkich wierzycieli Spółki, a nie o stosowaniu środka ochrony dla wpłat nabywców



przekazujących CGA INVEST środki pieniężne w związku z zawieraniem umów rezerwacyjnych oraz przedwstępnych umów sprzedaży.

Argumentacja Spółki stanowi raczej o modelu finansowania Czarnej Perły oraz o zasadach działalności gospodarczej prowadzonej w przyjętej formie prawnej. Wskazane kwestie nie determinowały jednak przy tym sposobu korzystania przez CGA INVEST ze środków pieniężnych przekazywanych przez konsumentów w związku z zawieraniem umów rezerwacyjnych oraz przedwstępnych umów sprzedaży lokali użytkowych w Czarnej Perle. W konsekwencji nie mogły stanowić środków zapewniających bezpieczeństwo inwestycji nabywców, które gwarantowałyby ochronę ich praw.

Jednocześnie, pomimo realizowania Inwestycji bez zastosowania środków ochrony wpłat nabywców, skutkującego podwyższeniem poziomu ryzyka dla wpłat konsumentów, Spółka nie udzielała nabywcom informacji związanych z tym ryzykiem. Należy bowiem wskazać, że materiały udostępniane konsumentom w toku oferowania Inwestycji (sprawozdania finansowe wraz z informacjami o tych sprawozdaniach, przykładowe wyliczenie kosztów utrzymania lokalu użytkowego w innej inwestycji, decyzje administracyjne dot. projektu budowlanego Czarnej Perły oraz stosowany wzorzec umowy najmu) nie zawierały informacji o ryzyku związanym z inwestycją.

Uprawdopodobnienie powodowania możliwości podjęcia przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął

Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, że praktyka CGA INVEST określona w pkt I.1.1. rozstrzygnięcia decyzji mogła prowadzić do podjęcia przez konsumentów decyzji dotyczących umowy, których inaczej by nie podjęli. Jak zostało wskazane, Spółka stosując materiały reklamowe, w których prezentowała atuty inwestycji w lokale użytkowe przy użyciu cytowanych wyżej sformułowań, a także nie udzielając nabywcom informacji związanych z ryzykiem inwestycji, mogła wywoływać po stronie konsumentów przekonanie o bezpieczeństwie inwestowania w lokal użytkowy w Czarnej Perle. Kierując się treścią materiałów reklamowych CGA INVEST, przeciętny konsument mógł podjąć decyzję dotyczącą umowy, której by nie podjął, gdyby wiedział, że w rzeczywistości nie stosowano żadnych środków ochrony wpłat nabywców przekazujących Spółce środki pieniężne w związku z zawieraniem umów rezerwacyjnych oraz przedwstępnych umów sprzedaży. Wymaga odnotowania, że każda decyzja finansowa konsumenta obarczona jest ryzykiem. W przypadku jednak inwestowania w nieruchomości, ryzyko finansowe zdaje się być zawsze wysokie. W szczególności jeżeli chodzi o inwestycje, które realizowane są bez szczególnych mechanizmów mających na celu zabezpieczenie środków finansowych konsumentów, ryzyko niepowodzenia realizacji tych inwestycji przerzucone jest na słabszą stronę kontraktu.

Podsumowując, z ustaleń Prezesa UOKiK wynika, iż uprawdopodobniono, że zachowanie Spółki wskazane w pkt I.1.1. rozstrzygnięcia decyzji stanowiło działanie wprowadzające w błąd, które mogło powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. W konsekwencji należy uznać za uprawdopodobnione, że opisana w pkt I.1.1. rozstrzygnięcia decyzji praktyka Spółki naruszała art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.



Uprawdopodobnienie sprzeczności z prawem praktyki określonej w pkt 1.1.2. rozstrzygnięcia decyzji

Kwestionowane zachowanie polegało na nieprzekazaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą Czarna Perła modelu finansowania, który polegał na zaangażowaniu wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych CGA INVEST. Do oceny działań Spółki w analizowanym stanie faktycznym zastosowanie znajdują przepisy ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

Prezes UOKiK zarzucił Spółce stosowanie nieuczciwej praktyki rynkowej określonej w art. 6 ust. 1, ust. 3 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 1 upnpr, które stanowią, iż praktykę rynkową uznaje się za zaniechanie wprowadzające w błąd, jeżeli pomija istotne informacje potrzebne przeciętnemu konsumentowi do podjęcia decyzji dotyczącej umowy i tym samym powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Wprowadzającym w błąd zaniechaniem może być w szczególności zatajenie lub nieprzekazanie w sposób jasny, jednoznaczny lub we właściwym czasie istotnych informacji dotyczących produktu. W przypadku propozycji nabycia produktu, za istotne informacje dotyczące produktu, uznaje się w szczególności istotne cechy produktu w takim zakresie, w jakim jest to właściwe dla danego środka komunikowania się z konsumentami i produktu.

Kwalifikacja zaniechania przedsiębiorcy jako nieuczciwej praktyki rynkowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 upnpr wymaga wykazania zaistnienia dwóch przesłanek: sprzeczności z dobrymi obyczajami i istotnego zniekształcenia lub możliwości zniekształcenia zachowania rynkowego przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu. Art. 4 ust. 2 upnpr stanowi, że za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu dobrych praktyk. Praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 upnpr.

W ocenie Prezesa UOKiK, przyjęcie podczas realizacji Czarnej Perły modelu finansowania polegającego na zaangażowaniu wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych CGA INVEST, można uznać za istotne informacje dotyczące produktu - lokalu użytkowego, które Spółka powinna przekazać we właściwym czasie - na etapie przedkontraktowym w materiałach reklamowych albo na etapie kontraktowym w trakcie zawierania umowy rezerwacyjnej lub przedwstępnej umowy sprzedaży. Oznaczenie przedmiotu oferty nabycia nieruchomości, która ma zostać wybudowana w przyszłości, powinno przedstawiać konsumentowi ryzyko zainwestowania środków pieniężnych w Inwestycję realizowaną bez udziału środków należących do profesjonalisty zobowiązującego się Inwestycję zrealizować.

Powyższą ocenę uzasadnia przede wszystkim podobieństwo pomiędzy ryzykiem, którym jest obarczone inwestowanie przez konsumentów w zakup lokali użytkowych realizowanych w tzw. systemie condo, a ryzykiem występującym w związku z inwestowaniem przez nabywców w lokale mieszkalne realizowane w ramach przedsięwzięć deweloperskich w rozumieniu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego. W przypadku przedsięwzięć deweloperskich ustawodawca przewidział jednak w ww. ustawie szereg zasad mających zapewnić ochronę nabywcom. Jedną z nich, jest zobowiązanie przedsiębiorcy - dewelopera do realizacji obowiązku informacyjnego, który obejmuje m.in. informacje o zamierzonym sposobie i procentowym udziale źródeł finansowania



przedsięwzięcia deweloperskiego. Powyższe obowiązki uzasadnia istnienie zagrożeń, które - na różnym poziomie - występują w każdym procesie budowlanym. Nie można bowiem nie dostrzegać, że w przypadkach oferowania nieruchomości na etapie budowlanym - w czasie podejmowania czynności faktycznych i prawnych prowadzących do zakończenia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania - zawsze występuje ryzyko niezrealizowania umowy. Odmienna sytuacja występuje w przypadkach oferowania nieruchomości oddanych już do użytkowania. Zasadniczo bowiem, zakup lokalu z tzw. rynku wtórnego nie jest obarczony ryzykiem niezrealizowania przedmiotu oferty.

Informacja o przyjęciu podczas realizacji Czarnej Perły modelu finansowania polegającego na zaangażowaniu wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych CGA INVEST, jest istotna również z uwagi na fakt, iż oferta nabycia lokalu realizowanego w Polsce w tzw. systemie condo jest stosunkowo rzadziej występującą w porównaniu do zasobu proponowanych do nabycia lokali mieszkalnych. W związku z tym, propozycja nabycia takich nieruchomości, nie jest propozycją standardową.

Z analizy treści wykorzystywanych w ramach oferowania przez CGA INVEST inwestycji w lokale użytkowe Czarnej Perły materiałów reklamowych i wzorców umów oraz dokumentów (sprawozdania finansowe wraz z informacjami o tych sprawozdaniach, przykładowe wyliczenie kosztów utrzymania lokalu użytkowego w innej inwestycji, decyzje administracyjne dot. projektu budowlanego Czarnej Perły) przekazywanych zainteresowanym wynika, że nie zawierały one istotnych informacji o przyjętym przez CGA INVEST modelu finansowania Inwestycji, który w całości opierał się na wpłatach pochodzących od nabywców lokali użytkowych.

Nie można przy tym uznać za wiarygodne twierdzeń Spółki (pismo z dnia 25 września 2020 r.), iż model finansowania Czarnej Perły nie polegał na wyłącznym finansowaniu inwestycji ze środków nabywców, lecz uwzględniał zaangażowanie środków własnych na: [*****]
[*****].

Wskazać bowiem należy, iż CGA INVEST, przed wyrażeniem powyższego stanowiska na etapie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, kilkakrotnie złożyła Prezesowi UOKiK oświadczenie o realizowaniu Czarnej Perły wyłącznie z wykorzystaniem środków finansowych nabywców.

Po raz pierwszy, oświadczenie złożono w ramach postępowania prowadzonego przez Prezesa UOKiK pod sygnaturą DAR-401-2/18/MW. Z wypełnionego przez CGA INVEST kwestionariusza, opatrzonego datą 1 marca 2019 r., wynikało, że wszystkie środki pozyskane na realizację Inwestycji pochodziły od przyszłych właścicieli nieruchomości, mających dokonywać wpłat w odniesieniu do etapu budowy. Jednocześnie Spółka nie wskazała na środki własne lub pozyskane w formie kredytów lub pożyczek, które miały być przeznaczone na realizację Czarnej Perły.

Drugie oświadczenie o realizowaniu Czarnej Perły wyłącznie z wykorzystaniem środków finansowych nabywców, CGA INVEST złożyła w ramach postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez Prezesa UOKiK pod sygn. DOZIK-1.405.3.2019/PG. Pismem z dnia 1 lipca 2019 r. wskazała na wielkość środków pozyskanych na realizację Inwestycji, informując, że (pogrubienia własne):

„(...) Przedsiębiorca pozyskał środki finansowe na realizację inwestycji w łącznej kwocie (...) przy czym cała kwota stanowiła środki będące wpłatami nabywców lokali (...).”



Jednocześnie Spółka nie wskazała na środki własne lub pozyskane w formie kredytów lub pożyczek na realizację Czarnej Perły.

Po raz trzeci, oświadczenie o realizowaniu Czarnej Perły wyłącznie z wykorzystaniem środków finansowych nabywców, CGA INVEST złożyła tym samym pismem z dnia 1 lipca 2019 r., utrzymując, iż udzielała nabywcom informacji związanych z ryzykiem inwestycji. Spółka wskazała, że (pogrubienia własne):

„W związku z zapytaniami klientów przekazywane były żądane dokumenty i informacje, dotyczące np. (...) modelu finansowania (wyłącznie z wpłat nabywców) (...)”.

Spółka przedstawiając Prezesowi UOKiK ww. wypełniony formularz, opatrzony datą 1 marca 2019 r., wskazała na procentowy udział transz nabywców, które miały stanowić odniesienie do etapu budowy (pogrubienia własne):

„- 15% ceny przy zawarciu umowy rezerwacyjnej

- 10% ceny przy wykonaniu fundamentów
- 10% ceny przy wykonaniu stropu nad poziomem -2 (nad basenem)
- 10% ceny przy wykonaniu stropu nad poziomem -1 (nad usługami)
- 10% ceny przy wykonaniu stropu nad poziomem 0 (nad restauracją)
- 20% ceny przy wykonaniu więźby dachowej
- 10% ceny przy wykonaniu stanu deweloperskiego
- 10% ceny przy wykonaniu pod klucz
- 5% ceny przy odbiorze lokalu”.

Z powyższego procentowego podziału transz, odpowiadającemu wpłacanym przez konsumentów środkom na rzecz CGA INVEST, wynika podział na dziewięć transz, z czego możliwość dysponowania przez Spółkę kwotami stanowiącymi 15% ceny oferowanych lokali użytkowych - wobec zawarcia umowy rezerwacji - nie była uzależniona od realizowanego etapu budowy.

Możliwość dysponowania przez CGA INVEST kwotami stanowiącymi 15% ceny oferowanych lokali użytkowych, niezależnie od realizowanego etapu budowy, potwierdza treść wykorzystywanego przez Spółkę wzorca umowy rezerwacyjnej. Postanowienie kształtujące obowiązek wpłaty 15% ceny lokalu użytkowego podlegającego rezerwacji w Czarnej Perle, przewidywało także termin 30 dni na zwrot środków, licząc od dnia ewentualnego rozwiązania umowy (pogrubienia własne):

„Rezerwujący wpłaci Sprzedającemu do dnia ... na poczet ceny lokalu (opłata rezerwacyjna) kwotę w wysokości 15% ceny (...), a uiszczona zaliczka (opłata rezerwacyjna) ulega zwrotowi na rzecz Rezerwującego w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy rezerwacyjnej.”.

Pismem z dnia 1 lipca 2019 r. Spółka wskazała, iż rozpoczęcie oferowania możliwości zakupu lokali użytkowych wchodzących w skład inwestycji pod nazwą Czarna Perła nastąpiło w dniu 1 marca 2017 r. Należy zaś zauważyć, że wniosek o przeniesienie na rzecz Spółki wydanego pozwolenia na budowę Inwestycji [*****] [*****], a zawarcie umowy sprzedaży dotyczącej nabycia nieruchomości gruntowej, na której została posadowiona Czarna Perła nastąpiło [*****] [*****] - tj. już po rozpoczęciu oferowania.



Z powyższych ustaleń wynika, że CGA INVEST w związku z zawieraniem umów rezerwacji z wykorzystaniem wzorca, przewidującego przekazywanie przez rezerwujących na rzecz Spółki środków w wysokości 15% ceny oferowanych lokali użytkowych, zapewniała sobie możliwość dysponowania ww. środkami niezależnie od faktycznego etapu budowy. W konsekwencji, Inwestycja faktycznie mogła być realizowana przez Spółkę w modelu finansowym w całości opartym na wpłatach pochodzących od nabywców - tak jak kilkakrotnie oświadczone Prezesowi UOKiK. Mimo to, nie ujawniono aby CGA INVEST przekazywała konsumentom w treści materiałów reklamowych, wzorców umów ani w innych wykorzystywanych dokumentach informacje o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą Czarna Perła modelu finansowania, który polegał na zaangażowaniu wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych CGA INVEST.

Uprawdopodobnienie powodowania możliwości podjęcia przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął

Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, że praktyka Spółki określona w pkt 1.1.2. rozstrzygnięcia decyzji mogła prowadzić do podjęcia przez konsumentów decyzji dotyczących umowy, których inaczej by nie podjęli. Jak zostało wskazane, nie przekazując konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą Czarna Perła modelu finansowania, który polegał na zaangażowaniu wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych CGA INVEST, mogła pozbawiać konsumentów dostępu do istotnych informacji dotyczących produktu - w szczególności możliwości zapoznania się z ryzykiem inwestowania środków pieniężnych w Inwestycję oraz dokonania oceny konsekwencji przyjętego modelu finansowania. Przyjmując powyższe stanowisko, uwzględniono pogląd Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny dotyczący „istotnych informacji”, który wskazał iż można przyjąć, że są to informacje, które mogą wpłynąć na możliwość dokonania przez konsumenta racjonalnego wyboru, szczególnie takie, które mogą wpływać na to, że konsumenci mogą „dzięki” takiej informacji zawrzeć umowę właśnie z tym przedsiębiorcą⁴. Przeciętny konsument mógł podjąć decyzję dotyczącą umowy, której by nie podjął, gdyby wiedział, że Inwestycja była finansowana wyłącznie z wpłat nabywców bez udziału środków należących do Spółki.

Podsumowując, z ustaleń Prezesa UOKiK wynika, iż uprawdopodobniono, że zachowanie Spółki wskazane w pkt 1.1.2. rozstrzygnięcia decyzji stanowiło zaniechanie wprowadzające w błąd, które mogło powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. W konsekwencji należy uznać za uprawdopodobnione, że opisana w pkt 1.1.2. rozstrzygnięcia decyzji praktyka Spółki naruszała art. 6 ust. 1, ust. 3 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

Uprawdopodobnienie sprzeczności z prawem praktyki określonej w pkt 1.1.3. rozstrzygnięcia decyzji

Kwestionowane zachowanie polegało na informowaniu konsumentów w sposób wprowadzający w błąd o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła, co do wysokości przyszłych korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu. Do oceny

⁴ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny z dnia 26 lipca 2016 r., VI ACa 660/15.



działania Spółki w analizowanym stanie faktycznym zastosowanie znajdują przepisy ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

Prezes UOKiK zarzucił Spółce stosowanie nieuczciwej praktyki rynkowej określonej w art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 4 ust. 2 upnpr, które stanowią, iż praktykę rynkową uznaje się za działanie wprowadzające w błąd, jeżeli działanie to w jakikolwiek sposób powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Wprowadzającym w błąd działaniem może być w szczególności rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji oraz może w szczególności dotyczyć cech produktu, w szczególności jego pochodzenia geograficznego lub handlowego, ilości, jakości, sposobu wykonania, składników, daty produkcji, przydatności, możliwości i spodziewanych wyników zastosowania produktu, wyposażenia dodatkowego, testów i wyników badań lub kontroli przeprowadzanych na produkcie, zezwoleń, nagród lub wyróżnień uzyskanych przez produkt, ryzyka i korzyści związanych z produktem.

Kwalifikacja działania przedsiębiorcy jako nieuczciwej praktyki rynkowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 upnpr wymaga wykazania zaistnienia dwóch przesłanek: sprzeczności z dobrymi obyczajami i istotnego zniekształcenia lub możliwości zniekształcenia zachowania rynkowego przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu. Art. 4 ust. 2 upnpr stanowi, że za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu dobrych praktyk. Praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 upnpr.

Formułowane przez CGA INVEST zapewnienia o wysokości przyszłych korzyści z inwestycji w lokale użytkowe, które prezentowano w stosowanych materiałach reklamowych z wykorzystaniem poniższych zwrotów (pogrubienia własne):

- „zarabiał do 7% w skali roku”,
- „zarabiał gwarantowane do 7% w skali roku”,
- „zarabiał 6%”,
- „stała stopa zwrotu do 7% w skali roku”,
- „do 7% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku!”,
- „do 6% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku”,
- „Inwestorzy będą otrzymywać gwarantowaną stopę zwrotu w wysokości do 7% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku.”,

można uznać za nieprawdziwe informacje w zakresie wysokości przyszłych korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych na nabycie lokalu użytkowego w Czarnej Perle i jego wynajem. Należy bowiem wskazać, że w rzeczywistości Spółka, z wykorzystaniem wzorców umów, zawierała z konsumentami umowy w których zysk w wysokości od 6% do 7% w skali roku zależał wyłącznie od kwoty netto zainwestowanej w lokal użytkowy. Wbrew deklaracjom o rozbieżnych podstawach, które miały być właściwe dla wyliczenia wysokości deklarowanych korzyści, faktyczną podstawą dla wysokości deklarowanych korzyści, związanych z nabyciem i najmem lokalu, nie była kwota inwestycji konsumenta w lokal użytkowy, a tylko kwota netto tj. kwota inwestycji pomniejszona o stawkę podatku od towarów i usług, właściwą dla nabycia lokalu użytkowego, która wynosiła 23%.



Nie można przy tym uznać za przekonujące twierdzeń Spółki (pismo z dnia 25 września 2020 r.), iż niejednorodność przekazywanych informacji uzasadniona była zmiennością oferty oraz przekazywaniem nabywcom [*****]
[*****]
[*****]. Wskazać należy, iż podczas zawierania umów z konsumentami, Spółka wykorzystywała wzorce, w których postanowienie kształtujące wysokość otrzymywanych przez nabywców korzyści określiła odnosząc się do kwoty netto, jako stanowiącej podstawę obliczeń (pogrubienia własne):

- we wzorcu umowy rezerwacyjnej, wykorzystując sformułowanie: „*stałe wynagrodzenie z tytułu umowy najmu, wynoszące rocznie 6% ceny netto sprzedaży tego lokalu (bez wartości wyposażenia)*”,
- we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej, wykorzystując sformułowanie: „*zapis o 6% stopie zwrotu od zainwestowanej kwoty netto apartamentu (bez wyposażenia)*”,
- we wzorcu umowy najmu (który stanowił także załącznik do wzorców przedwstępnej umowy sprzedaży), wykorzystując sformułowanie: „*7% ceny netto lokalu wraz z wyposażeniem wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości gruntowej oraz budynkowej*”.

Uprawdopodobnienie powodowania możliwości podjęcia przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął

Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, że praktyka CGA INVEST określona w pkt I.1.3. rozstrzygnięcia decyzji mogła prowadzić do podjęcia przez konsumentów decyzji dotyczących umowy, których inaczej by nie podjęli. Jak zostało wskazane, Spółka stosując materiały reklamowe, w których prezentowała rozbieżne podstawy, które miały być właściwe dla wyliczenia wysokości (mającej znajdować się w przedziale od 6% do 7%) deklarowanych korzyści związanych z nabyciem i najmem lokalu, mogła wywoływać po stronie konsumentów przekonanie o wyższych spodziewanych korzyściach związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie lokalu użytkowego w Czarnej Perle. Kierując się treścią materiałów reklamowych CGA INVEST, przeciętny konsument mógł podjąć decyzję dotyczącą umowy, której by nie podjął, gdyby wiedział, że w rzeczywistości zysk w wysokości od 6% do 7% w skali roku będzie mniejszy jako uzależniony wyłącznie od kwoty netto zainwestowanej w lokal użytkowy.

Podsumowując, z ustaleń Prezesa UOKiK wynika, iż uprawdopodobniono, że zachowanie Spółki wskazane w pkt I.1.3. rozstrzygnięcia decyzji stanowiło działanie wprowadzające w błąd, które mogło powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. W konsekwencji należy uznać za uprawdopodobnione, że opisana w pkt I.1.3. rozstrzygnięcia decyzji praktyka Spółki naruszała art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

Uprawdopodobnienie sprzeczności z prawem praktyki określonej w pkt I.1.4. rozstrzygnięcia decyzji

Kwestionowane zachowanie polegało na informowaniu konsumentów o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna



Perła w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu. Do oceny działań Spółki w analizowanym stanie faktycznym zastosowanie znajdują przepisy ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

Prezes UOKiK zarzucił Spółce stosowanie nieuczciwej praktyki rynkowej określonej w art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 4 ust. 2 upnpr, które stanowią, iż praktykę rynkową uznaje się za działanie wprowadzające w błąd, jeżeli działanie to w jakikolwiek sposób powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Wprowadzającym w błąd działaniem może być w szczególności rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji oraz może w szczególności dotyczyć cech produktu, w szczególności jego pochodzenia geograficznego lub handlowego, ilości, jakości, sposobu wykonania, składników, daty produkcji, przydatności, możliwości i spodziewanych wyników zastosowania produktu, wyposażenia dodatkowego, testów i wyników badań lub kontroli przeprowadzanych na produkcie, zezwoleń, nagród lub wyróżnień uzyskanych przez produkt, ryzyka i korzyści związanych z produktem.

Kwalifikacja działania przedsiębiorcy jako nieuczciwej praktyki rynkowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 upnpr wymaga wykazania zaistnienia dwóch przesłanek: sprzeczności z dobrymi obyczajami i istotnego zniekształcenia lub możliwości zniekształcenia zachowania rynkowego przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu. Art. 4 ust. 2 upnpr stanowi, że za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu dobrych praktyk. Praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 upnpr.

Formułowane przez CGA INVEST zapewnienia o częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści z inwestycji w lokale użytkowe w związku z najmem takich lokali, które prezentowano w stosowanych materiałach reklamowych z wykorzystaniem poniższych zwrotów (pogrubienia własne):

- „**Właściciel otrzymuje co miesiąc gwarantowaną stopę zwrotu**”,
- „**Właściciel otrzymuje co miesiąc gwarantowaną stopę zwrotu (do 6% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku), niezależnie od tego, czy lokal jest wynajęty czy nie.**”,
- „**Zysk netto w skali miesiąca**”.

można uznać za nieprawdziwe informacje w zakresie częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści z inwestycji w lokale użytkowe w Czarnej Perle w związku z najmem takich lokali. Należy bowiem wskazać, że w rzeczywistości Spółka, z wykorzystaniem wzorców umów, zawierała z konsumentami umowy w których informowano, iż nabywca lokalu użytkowego będzie otrzymywał korzyści związane z najmem lokalu raz na kwartał. Wbrew wykorzystanym materiałom reklamowym, faktycznie nabywca miał więc otrzymywać spodziewany zysk związany z nabyciem i najmem lokalu rzadziej - dopiero po upływie 3 miesięcy wynajmowania.

Nie można przy tym uznać za przekonujące twierdzeń Spółki (pismo z dnia 25 września 2020 r.), iż uzasadnieniem dla przekazywanych informacji była zmienność oferty oraz proces negocjowania warunków umownych z nabywcami. Wskazać należy, iż podczas zawierania umów z konsumentami, Spółka wykorzystywała wzorce, w których



postanowienie kształtujące częstotliwość uzyskiwania przyszłych korzyści z inwestycji w lokale użytkowe w Czarnej Perle w związku z najmem takich lokali określiła odnosząc się każdorazowo do kwartału, jako stanowiącego okres rozliczeniowy (pogrubienia własne):

- we wzorcu umowy rezerwacyjnej, wykorzystując sformułowanie „*wynagrodzenie z tytułu umowy najmu będzie wypłacane w okresach kwartalnych*”,
- we wzorcu umowy najmu (który stanowił także załącznik do wzorców przedwstępnej umowy sprzedaży), wykorzystując sformułowanie „*Najemca będzie uiszczal na rzecz Wynajmującego (...) czynsz (...) za każdy kwartał obowiązywania umowy*”.

Spółka nie przedstawiła wykorzystywanych wzorców umów, w których postanowienie kształtujące częstotliwość uzyskiwania przyszłych korzyści z inwestycji w lokale użytkowe w Czarnej Perle w związku z najmem takich lokali określiła zgodnie z zapewnieniami formułowanymi przez CGA INVEST w materiałach reklamowych tj. co miesiąc.

Należy także wskazać, iż stosowany przez CGA INVEST katalog reklamowy Czarnej Perły zawierał kalkulacje mające stanowić przykładowe wyliczenia wskazujące na to, ile dla przykładowego lokalu użytkowego wyniesie zysk netto z inwestycji w skali miesiąca, sformułowane w poniższy sposób (pogrubienia własne):

„• *Cena netto 388.039,50 zł*

- *Gwarantowana stopa zwrotu 7 %*
- *Zysk netto w skali roku 21.482,37 zł*
- *Zysk netto w skali miesiąca 1.790,20 zł + VAT*”

Uprawdopodobnienie powodowania możliwości podjęcia przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął

Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, że praktyka CGA INVEST określona w pkt I.1.4. rozstrzygnięcia decyzji mogła prowadzić do podjęcia przez konsumentów decyzji dotyczących umowy, których inaczej by nie podjęli. Jak zostało wskazane, Spółka stosując materiały reklamowe, w których informowała, iż nabywca co miesiąc będzie otrzymywał prezentowany zysk z inwestycji, podczas gdy w rzeczywistości, z wykorzystaniem wzorców umów, zawierała z konsumentami umowy z których wynika, że nabywca lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła otrzymuje zysk w okresach kwartalnych, mogła wywoływać po stronie konsumentów przekonanie o regularnym, comiesięcznym otrzymywaniu spodziewanych korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie lokalu użytkowego w Czarnej Perle. Kierując się treścią materiałów reklamowych CGA INVEST, przeciętny konsument mógł podjąć decyzję dotyczącą umowy, której by nie podjął, gdyby wiedział, że w rzeczywistości będzie otrzymywał prezentowany zysk po upływie kwartału wynajmowania danego lokalu.

Podsumowując, z ustaleń Prezesa UOKiK wynika, iż uprawdopodobniono, że zachowanie Spółki wskazane w pkt I.1.4. rozstrzygnięcia decyzji stanowiło działanie wprowadzające w błąd, które mogło powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. W konsekwencji należy uznać za uprawdopodobnione, że opisana w pkt I.1.4. rozstrzygnięcia decyzji praktyka Spółki naruszała art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.



Uprawdopodobnienie sprzeczności z prawem praktyki określonej w pkt 1.1.5. rozstrzygnięcia decyzji

Kwestionowane zachowanie przedsiębiorcy polegało na informowaniu konsumentów w sposób wprowadzający w błąd, w treści wzorców umów rezerwacyjnych oraz wzorców przedwstępnych umów sprzedaży wykorzystywanych w związku z nabywaniem przez konsumentów lokali użytkowych w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła, o tożsamości podmiotu zobowiązującego się do zawarcia w przyszłości umowy najmu takiego lokalu użytkowego. Do oceny działań Spółki w analizowanym stanie faktycznym zastosowanie znajdują przepisy ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

Prezes UOKiK zarzucił Spółce stosowanie nieuczciwej praktyki rynkowej określonej w art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 upnpr, które stanowią, iż praktykę rynkową uznaje się za działanie wprowadzające w błąd, jeżeli działanie to w jakikolwiek sposób powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Wprowadzającym w błąd działaniem może być w szczególności rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji.

Kwalifikacja działania przedsiębiorcy jako nieuczciwej praktyki rynkowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 upnpr wymaga wykazania zaistnienia dwóch przesłanek: sprzeczności z dobrymi obyczajami i istotnego zniekształcenia lub możliwości zniekształcenia zachowania rynkowego przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu. Art. 4 ust. 2 upnpr stanowi, że za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu dobrych praktyk. Praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 upnpr.

Materiały reklamowe, stosowane przez Spółkę w związku z oferowaniem nabycia lokalu użytkowego wraz z możliwością osiągnięcia korzyści w postaci czynszu otrzymywanego z tytułu zawarcia umowy najmu takiego lokalu w celu jego dalszego podnajmu, nie wskazują aby zostały w nich zamieszczone informacje o podmiocie (w szczególności innym niż CGA INVEST), mającym być tzw. operatorem najmu (świadczącym usługi polegające na zarządzaniu najmem lokali w imieniu właścicieli lokali wchodzących w skład inwestycji pod nazwą Czarna Perła).

Treść wzorców umowy rezerwacyjnej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej, które Spółka wykorzystywała w trakcie procesu oferowania możliwości zakupu lokali wchodzących w skład inwestycji pod nazwą Czarna Perła, wskazuje zaś na składanie deklaracji dotyczących tożsamości najemcy będącego stroną umów najmu lokali użytkowych (pogrubienia i podkreślenia własne):

- we wzorcu umowy rezerwacyjnej, wykorzystując sformułowanie „**Sprzedający zapewnia, że (...) na pisemny wniosek Rezerwującego zawrze z nim umowę najmu, na mocy której Rezerwujący wynajmie Sprzedającemu Przedmiot rezerwacji (...)**”, przy czym w treści wzorca jako Sprzedający została zdefiniowana Spółka,

- we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej, wykorzystując sformułowanie „**(...) Nabywca zobowiązuje się wynająć Deweloperowi Przedmiot umowy, (...) na warunkach określonych we wzorze umowy najmu (...), zaś Deweloper zobowiązuje się wziąć Przedmiot Najmu w najem (...)**”, przy czym w treści wzorców jako Deweloper została zdefiniowana Spółka,



które można uznać za nieprawdziwe informacje w zakresie tożsamości podmiotu zobowiązującego się do zawarcia w przyszłości umowy najmu lokalu użytkowego w Czarnej Perle. Należy bowiem wskazać, że w rzeczywistości, z wykorzystaniem wzorców umów najmu, umowy z konsumentami zawierał inny podmiot - CGA Invest Sp. z o.o. HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie (obecnie S. HACZKIEWICZ HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie). Wbrew deklaracjom składanym w treści wzorca umowy rezerwacyjnej, jak i w treści wzorców przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej, wskazującym iż to Spółka zawrze lub zobowiązuje się do zawierania w przyszłości umów najmu lokali użytkowych, w treści wzorca umowy najmu (który stanowił także załącznik do wzorców przedwstępnych umów sprzedaży) zawarto informacje odmienne - o innym podmiocie będącym stroną umów najmu lokali użytkowych, sformułowane w poniższy sposób (pogrubienia i podkreślenia własne):

„Mocą niniejszej umowy Wynajmujący wynajmuje Najemcy Przedmiot Najmu (...)”, przy czym w treści wzorca jako Najemca została zdefiniowana spółka CGA Invest Sp. z o.o. HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie.

Nie można przy tym uznać za przekonujące twierdzeń Spółki (pismo z dnia 25 września 2020 r.), iż uzasadnieniem dla przekazywanych informacji była zmiana koncepcji tzw. operatora najmu, do której miało dojść w trakcie realizacji Czarnej Perty. Wskazać należy, iż Spółka nie przedstawiła materiałów reklamowych, których treść wskazywałaby na taką zmianę tj. zamieszczanie informacji o innym podmiocie, mającym być tzw. operatorem najmu. Nie przedstawiła także wzorców umowy rezerwacyjnej czy przedwstępnej umowy sprzedaży, które wskazywałyby na zamieszczanie informacji o tym, że inny podmiot będzie tzw. operatorem najmu. Trzeba zaś nadmienić, że informacja o tożsamości przedsiębiorcy, z którą związane jest np. posiadanie dobrego imienia, a w konsekwencji renoma na rynku, jest jednym z istotnych czynników wpływających na podjęcie decyzji o związaniu się daną umową.

Za przekonujące nie można uznać także twierdzenia CGA INVEST (pismo z dnia 25 września 2020 r.) o niepogarszaniu sytuacji nabywców wobec pozostawania komplementariuszem tzw. operatora najmu oraz o nieprawdziwości wydłużenia konsumentom procesu dochodzenia wierzytelności, które mogą powstawać z tytułu umów najmu lokali użytkowych w związku z realizacją umów najmu przez inny podmiot, niebędący Spółką. Przy uwzględnianiu stanu, który obowiązywał na dzień wszczęcia przedmiotowego postępowania, należy wskazać, iż gdyby deklaracje dot. tożsamości podmiotu będącego najemcą lokali użytkowych, składane we wzorcach umowy rezerwacyjnej oraz przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej stanowiły prawdziwe informacje, zaś umowy najmu lokali użytkowych w rzeczywistości zawierane byłyby przez CGA INVEST, wówczas odpowiedzialność za zobowiązania Spółki z tytułu umów najmu ponosiłaby CGA INVEST działająca jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a w przypadku bezskuteczności egzekucji wierzytelności przeciwko Spółce, solidarną odpowiedzialność ponosiliby członkowie zarządu CGA INVEST - o czym stanowi art. 299 ksh. Odmienne, wobec zawierania umów najmu lokali użytkowych przez CGA Invest Sp. z o.o. HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie (obecnie S. HACZKIEWICZ HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie), tj. podmiot działający jako spółka komandytowa, odpowiedzialność za zobowiązania z tytułu umów najmu ponosi ta spółka komandytowa. W przypadku bezskuteczności egzekucji wierzytelności przeciwko CGA Invest Sp. z o.o. HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie (obecnie S. HACZKIEWICZ HM Sp. K. z siedzibą w Starej Morawie), odpowiedzialność ponosiliby jej wspólnicy, przy czym wobec wierzycieli za zobowiązania spółki co najmniej jeden wspólnik odpowiada bez ograniczenia



(komplementariusz), a odpowiedzialność co najmniej jednego wspólnika (komandytariusza) jest ograniczona - o czym stanowi art. 102 ksh. Dopiero gdy egzekucja z majątku komplementariusza okazałaby się bezskuteczna, do odpowiedzialności za zobowiązania spółki mogą zostać pociągnięci członkowie zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością - zgodnie z art. 299 ksh.

Uwzględniając powyższe, układ odpowiedzialności z tytułu zawierania umów najmu lokali użytkowych w Czarnej Perle (wg stanu, który obowiązywał na dzień wszczęcia przedmiotowego postępowania) został wydłużony - wyegzekwowanie wierzytelności nabywców od CGA INVEST (komplementariusza) byłoby możliwe dopiero wówczas, gdyby egzekucja z majątku podmiotu mającego być tzw. operatorem najmu (spółki komandytowej) okazała się bezskuteczna. Stosownie do art. 31 § 2 ksh w zw. z art. 103 § 1 ksh, konsumenci mogliby wytoczyć przeciwko wspólnikowi (CGA INVEST będąca komplementariuszem) powództwo, zanim egzekucja przeciwko spółce komandytowej (operatorowi najmu) okazałaby się bezskuteczna, jednakże możliwość nabywców do wystąpienia z powództwem przeciwko wspólnikowi w dowolnym czasie, nie pozwala tym samym na zaspokojenie ewentualnych wierzytelności z tytułu najmu przed wykazaniem bezskuteczności egzekucji z majątku operatora najmu - stosownie do art. 31 § 1 ksh.

W kontekście nieprawdziwych informacji o tożsamości podmiotu zobowiązującego się do zawarcia w przyszłości umowy najmu lokalu użytkowego w Czarnej Perle, wykorzystywanych w treści wzorców umowy rezerwacyjnej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży, warto również zwrócić uwagę na art. 778¹ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm., dalej jako: „kpc”), zmieniony ustawą z dnia 9 listopada 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2385). Ze wskazanego przepisu wynika, że tytułowi egzekucyjnemu wydanemu przeciwko spółce komandytowej sąd nadaje klauzulę wykonalności przeciwko wspólnikowi ponoszącemu odpowiedzialność bez ograniczenia całym swoim majątkiem za zobowiązania spółki, jeżeli egzekucja przeciwko spółce okaże się bezskuteczna, jak również wtedy, gdy jest oczywiste, że egzekucja ta będzie bezskuteczna. Nie dotyczy to osoby, która w chwili wszczęcia postępowania w sprawie, w której został wydany tytuł egzekucyjny przeciwko spółce, nie była już jej wspólnikiem. W świetle powyższego, egzekucja ewentualnych wierzytelności z tytułu najmu z majątku Spółki byłaby faktycznie możliwa przy założeniu, że CGA INVEST pozostawałby komplementariuszem w chwili wszczęcia postępowania w takiej sprawie.

W tym miejscu należy wskazać, że w niniejszej sprawie faktycznie doszło do zmiany komplementariusza operatora najmu - w dniu 27 października 2020 r., na podstawie aktów notarialnych z dnia 3 września 2020 r., dokonano wpisu do rejestru KRS, obejmującego wykreślenie CGA INVEST oraz wpisanie osoby fizycznej Pana Stanisława Haczkiwicza, zmieniając firmę operatora z CGA Invest Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością HM Spółka Komandytowa na obecną S. Haczkiwicz HM Spółka Komandytowa.

Mając na uwadze nieprawdziwość informacji o tożsamości podmiotu zobowiązującego się do zawarcia w przyszłości umowy najmu lokalu użytkowego w Czarnej Perle, wykorzystywanych w treści wzorców umowy rezerwacyjnej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży, trzeba także nadmienić, iż przekazywanie konsumentom informacji przez konkretny podmiot pozwala na samodzielne zweryfikowanie danych dotyczących tego podmiotu - w szczególności z wykorzystaniem ogólnodostępnych rejestrów. Osoba zainteresowana zawarciem umowy może więc zapoznać się z sytuacją prawną i finansową konkretnego przedsiębiorcy, a w konsekwencji podjąć decyzję dotyczącą umowy.



W sytuacjach, gdy zmienia się podmiot zobowiązany do realizacji deklaracji, pozyskane wcześniej przez konsumenta informacje stają się nieprawdziwe.

Uprawdopodobnienie powodowania możliwości podjęcia przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął

Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, że praktyka CGA INVEST określona w pkt I.1.5. rozstrzygnięcia decyzji mogła prowadzić do podjęcia przez konsumentów decyzji dotyczących umowy, których inaczej by nie podjęli. Jak zostało wskazane, Spółka wykorzystując wzorce umów rezerwacyjnych oraz wzorce przedwstępnych umów sprzedaży informowała o zysku z inwestycji wypłacanym z tytułu zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego składając deklaracje lub zobowiązując się do zawarcia w przyszłości takiej umowy, podczas gdy w rzeczywistości umowy najmu miały być zawierane oraz były zawierane, z wykorzystaniem wzorca właściwej umowy najmu, przez inny podmiot. Kierując się treścią deklarowanych korzyści z inwestycji oraz zobowiązaniem do ich wypłaty przez CGA INVEST, przeciętny konsument mógł podjąć decyzję dotyczącą umowy, której by nie podjął, gdyby wiedział, że w rzeczywistości umowy najmu lokali użytkowych będą zawierane z innym podmiotem, a w konsekwencji inny podmiot będzie wypłacać korzyści, które były deklarowane przez CGA INVEST.

Podsumowując, z ustaleń Prezesa UOKiK wynika, iż uprawdopodobniono, że zachowanie Spółki wskazane w pkt I.1.5. rozstrzygnięcia decyzji stanowiło działanie wprowadzające w błąd, które mogło powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. W konsekwencji należy uznać za uprawdopodobnione, że opisana w pkt I.1.5. rozstrzygnięcia decyzji praktyka Spółki naruszała art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

3. Godzenie w zbiorowe interesy konsumentów

Uprawdopodobnienie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Działanie przedsiębiorcy godzi w zbiorowe interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje lub może wywoływać negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków. Nie jest konieczne, aby którykolwiek z konsumentów został dotknięty skutkami stosowanej praktyki. Wystarczająca jest możliwość wystąpienia negatywnych skutków praktyki. Przez interes zbiorowy należy rozumieć interes dotyczący konsumentów jako zbiorowości. Dla stwierdzenia godzenia w zbiorowe interesy konsumentów istotne jest ustalenie, że konkretne zachowanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego adresata, lecz jest kierowane do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Należy to rozumieć w ten sposób, iż na gruncie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przedmiotem ochrony nie jest indywidualny interes konsumenta ani suma interesów indywidualnych konsumentów, lecz interes zbiorowy.

Interes konsumentów należy rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę za zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów powiązanie jest z naruszeniem ich interesów gospodarczych. Pod tym pojęciem należy rozumieć zarówno naruszenie interesów *stricte* ekonomicznych (o wymiarze majątkowym), jak również naruszenie prawa konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych (naruszenie o charakterze pozaekonomicznym).



W niniejszej sprawie mogło dochodzić do naruszenia interesów potencjalnie nieograniczonej liczby konsumentów. Praktyki stosowane przez Spółkę mogły bowiem dotyczyć potencjalnie nieograniczony krąg konsumentów, którzy zapoznali się lub mogli się zapoznać z materiałami reklamowymi CGA INVEST oraz zawarli lub mogli zawrzeć ze Spółką umowy dotyczące nabycia oraz najmu lokalu użytkowego w Czarnej Perle w oparciu o stosowane wzorce umowne. Oferta Spółki nie była ograniczona do konkretnej, wąskiej grupy konsumentów. W ocenie Prezesa UOKiK, interes konsumentów, który mógł zostać naruszony w wyniku działań podejmowanych przez CGA INVEST nie stanowi sumy indywidualnych interesów poszczególnych osób, lecz ma charakter zbiorowy.

Kwestionowane praktyki mogły przy tym godzić w zbiorowe interesy konsumentów, naruszając je w kontekście ekonomicznym lub pozaekonomicznym.

Praktyka wskazana w pkt I.1.1. rozstrzygnięcia decyzji mogła naruszać interesy ekonomiczne konsumentów z uwagi na konieczność ponoszenia podwyższonego poziomu ryzyka w zw. z inwestycją w lokal użytkowy w Czarnej Perle, wobec dysponowania przez CGA INVEST otrzymywanymi środkami pieniężnymi bez zapewnienia dla nich środka ochrony.

Wskazana w pkt I.1.2. rozstrzygnięcia decyzji praktyka mogła godzić w interesy ekonomiczne konsumentów. Nieinformowanie konsumentów o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą Czarna Perła modelu finansowania, który polegał na zaangażowaniu wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych CGA INVEST, sprawiło, że konsument nie mógł dokonać oceny ryzyka inwestycji w lokal użytkowy.

Interesy konsumentów o charakterze majątkowym mogła naruszać również praktyka wskazana w pkt I.1.3. rozstrzygnięcia decyzji. Godzenie mogło dotyczyć otrzymywania mniejszych korzyści finansowych w związku z inwestycją w lokal użytkowy w Czarnej Perle i jego wynajmem, z uwagi na uzależnienie ich wysokości od zainwestowanych środków pieniężnych pomniejszonych o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług, właściwą dla nabycia lokalu użytkowego, która wynosiła 23%.

Z kolei praktyka wskazana w pkt I.1.4. rozstrzygnięcia decyzji w odniesieniu do interesów ekonomicznych konsumentów mogła godzić w możliwość dysponowania korzyściami finansowymi w związku z inwestycją w lokal użytkowy w Czarnej Perle i jego wynajmem, ponieważ wypłacanie zysku uzależniono od upływu dłuższego okresu wynajmowania tj. kwartału.

Negatywny wpływ na interesy zarówno ekonomiczne, jak i pozaekonomiczne konsumentów mogła wywierać praktyka wskazana w pkt I.1.5. rozstrzygnięcia decyzji. Składanie deklaracji lub zobowiązanie się do zawarcia przez Spółkę w przyszłości umowy najmu mającej być źródłem zysku z inwestycji dla nabywcy, sprawiło, że konsument nie uzyskiwał informacji o rzeczywistym operatorze najmu, który w przyszłości miał wypłacać deklarowane korzyści. W aspekcie pozaekonomicznym wskazana praktyka mogła naruszać prawo do otrzymywania informacji o ofercie w warunkach zaufania do kontrahenta.

Uznać należy, że uprawdopodobniono godzenie przez praktyki Spółki określone w pkt I.1.1. - I.1.5. rozstrzygnięcia decyzji w zbiorowe interesy konsumentów.

Mając na uwadze powyższą analizę, przyjąć należy, że uprawdopodobniono, że CGA INVEST stosowała praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów opisane w pkt I.1.1. - I.1.5. rozstrzygnięcia decyzji.



Nałożenie obowiązku wykonania zobowiązań, złożenia oświadczenia w określonej formie oraz określenie terminu wykonania zobowiązań (pkt I rozstrzygnięcia decyzji)

Zgodnie z art. 28 ust. 1 uokik jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, że został naruszony zakaz, o którym mowa w art. 24 uokik, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego zakazu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia lub usunięcia jego skutków, Prezes UOKiK może w drodze decyzji zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań. Stosownie do art. 28 ust. 2 uokik, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania określonych zobowiązań, Prezes UOKiK może zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji lub do publikacji decyzji w całości lub w części na koszt przedsiębiorcy, z zaznaczeniem, czy decyzja ta jest prawomocna.

Praktyki Spółki wskazane w pkt I.1.1. - I.1.5. rozstrzygnięcia decyzji na dzień wydania rozstrzygnięcia zostały zaniechane przez Spółkę. Za datę zaniechania uznać należy dzień 7 września 2018 r. Za określeniem tej daty przemawia okoliczność, iż Spółka w pismach z dnia 1 lipca 2019 r. oraz 25 września 2020 r. poinformowała o zakończeniu oferowania nabycia lokali użytkowych we wskazanej dacie. Powyższe potwierdza także pismo z dnia 1 grudnia 2020 r., do którego załączono ostatnią umowę rezerwacyjną lokalu użytkowego w Czarnej Perle zawartą 7 września 2018 r. oraz oświadczenie zarządu Spółki o zakończeniu oferowania ww. dacie. Praktyki wywołały naruszenie interesów konsumentów, których skutki nie zostały usunięte.

Prezes UOKiK nałożył na CGA INVEST obowiązek wykonania zobowiązania zgodnie z pkt I.2.1 - I.2.6. rozstrzygnięcia decyzji. Za zasadne uznano przyjęcie zobowiązania w przedstawionym w rozstrzygnięciu kształcie. Treść zobowiązania jest jednoznaczna i precyzyjna oraz umożliwia skontrolowanie jego wykonania.

W ocenie Prezesa UOKiK zobowiązanie w powyższym kształcie spełnia cel wydania decyzji zobowiązującej, którym jest zapewnienie odpowiedniego poziomu ochrony interesów ogółu konsumentów.

Złożone przez Spółkę zobowiązanie do poinformowania na stronie internetowej o wydanej decyzji zgodnie z treścią pkt I.2.1. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji, przewiduje treść zamieszczanego oświadczenia, termin wykonania oraz czas utrzymywania. CGA INVEST nie określiła przy tym formy realizacji (w tym miejscu należy odnotować, że w tym zakresie Prezes UOKiK nałożył na Spółkę zobowiązanie w pkt II rozstrzygnięcia decyzji, o czym szerzej w dalszej części niniejszej decyzji). Celem oświadczenia zamieszczonego na stronie internetowej jest poinformowanie o wydaniu i treści decyzji oraz wskazanie, jakie działania zostały zakwestionowane przez Prezesa UOKiK. Publikacja i utrzymanie jej przez okres 3 miesięcy, umożliwi zapoznanie się z jej treścią wszystkim uczestnikom rynku, zarówno konsumentom, jak i przedsiębiorcom. Spełni przy tym funkcję edukacyjną oraz prewencyjną.

Złożone przez Spółkę zobowiązanie do zapobieżenia kwestionowanym w pkt I.1.1. - I.1.5. rozstrzygnięcia praktykom w przyszłości, poprzez wprowadzenie zmian w procesie oferowania, zgodnych z treścią pkt I.2.2. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji, tj. realizowanie obowiązków informacyjnych poprzez udzielanie konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji w treści wzorców umów wykorzystywanych podczas zawierania umów z konsumentami, w treści materiałów reklamowych (o ile rodzaj



i rozmiar będzie na to pozwalał) oraz w treści informacji umieszczanych na trwałych nośnikach, które będą przekazywane przed zawarciem pierwszej umowy w procesie sprzedaży i wynajęcia lokalu użytkowego.

Złożone przez Spółkę zobowiązanie przewiduje także przyznanie konsumentom przysporzenia w celu usunięcia skutków opisanych praktyk CGA INVEST.

Rekompensata wskazana w pkt 1.2.3. rozstrzygnięcia decyzji obejmie 130 konsumentów, którzy wyrazili zainteresowanie ofertą, ale nie zdecydowali się na zawarcie umów prowadzących do nabycia lokalu w ramach inwestycji Czarna Perła.

Rekompensata wskazana w pkt 1.2.4. - 1.2.6. rozstrzygnięcia decyzji obejmie wszystkich konsumentów, którzy nabyli od CGA INVEST lokale użytkowe w inwestycji realizowanej pod nazwą Czarna Perła, a na dzień uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

- są właścicielami lokali użytkowych oraz pozostają stroną umów najmu w z tzw. operatorem najmu,
- są właścicielami lokali użytkowych, ale nie pozostają stronami umów najmu z tzw. operatorem najmu,
- nie są właścicielami lokali użytkowych ani nie pozostają stroną umów najmu z tzw. operatorem najmu, w związku ze zbyciem lokali pod jakimkolwiek tytułem.

Prezes UOKiK uznał za wystarczające ograniczenie rekompensaty do grona konsumentów, których potencjalnie, praktyki spółki mogły dotknąć bezpośrednio (na etapie przedkontraktowym), czyli osób, które skontaktowały się ze spółką, ale nie zdecydowały się na zawarcie umowy, a także tych konsumentów, których mogły dotknąć lub dotknęły finansowe konsekwencje praktyk (przekazali środki finansowe do dyspozycji Spółki na czas realizacji Inwestycji do przeniesienia własności lokalu użytkowego; otrzymują lub utrzymywali mniejsze niż deklarowane w materiałach reklamowych korzyści finansowe w związku z inwestycją w lokal użytkowy w Czarnej Perle i jego wynajmem; otrzymują lub otrzymywali korzyści finansowe w związku z inwestycją w lokal użytkowy w Czarnej Perle i jego wynajmem rzadziej niż deklarowano w materiałach reklamowych; tzw. operatorem najmu nie jest podmiot, który deklarował korzyści w materiałach reklamowych).

Prawidłowe wykonanie zobowiązań doprowadzi do sytuacji, w której rzetelne, prawdziwe i pełne informacje zamieszczane w materiałach reklamowych dotyczących oferowanych inwestycji w lokale użytkowe z możliwością osiągnięcia korzyści z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takich lokali, będą tożsame z informacjami udostępnianymi za pośrednictwem trwałych nośników oraz przekazywanymi nabywcom w umowach zawieranych z wykorzystaniem wzorców.

Działania przewidziane w ramach zobowiązań wskazanych w pkt 1.2.1. - 1.2.6. rozstrzygnięcia Spółki pozostają w bezpośrednim związku z uprawdopodobnionymi przez Prezesa UOKiK praktykami. Mają na celu zabezpieczenie przed naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów w przyszłości. Ponadto w ocenie Prezesa UOKiK, wypełnienie przez Spółkę zobowiązań w powyższym zakresie pozwoli na osiągnięcie głównych celów decyzji zobowiązującej, a mianowicie możliwie szybkiego i efektywnego załatwienia sprawy dla dobra interesu publicznego.

Art. 28 ust. 2 uokik stanowi, że w decyzji nakładającej obowiązek wykonania określonych zobowiązań Prezes UOKiK może określić termin wykonania zobowiązań.



Terminem na wykonanie przez Spółkę zobowiązań o których mowa w pkt 1.2.1. - 1.2.2. jest termin 21-dniowy liczony od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Zobowiązanie, o którym mowa pkt 1.2.3. podlega wykonaniu w terminie 12-miesięcznym liczonym od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Terminem na wykonanie przez Spółkę zobowiązań o których mowa w pkt 1.2.4. - 1.2.6. jest termin 1-miesięczny liczony od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Mając na uwadze powyższe, Prezes UOKiK orzekł jak w pkt I rozstrzygnięcia niniejszej decyzji.

Nałożenie obowiązku złożenia oświadczenia w określonej formie (pkt II rozstrzygnięcia decyzji)

Stosownie do art. 28 ust. 2 uokik, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania określonych zobowiązań, Prezes UOKiK może zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji lub do publikacji decyzji w całości lub w części na koszt przedsiębiorcy, z zaznaczeniem, czy decyzja ta jest prawomocna.

Prezes UOKiK nałożył na CGA INVEST w pkt II rozstrzygnięcia decyzji obowiązek przyjęcia określonych zasad podczas wykonywania zobowiązania wskazanego w pkt 1.2.1. rozstrzygnięcia decyzji. Określona forma oświadczenia zamieszczonego na stronie internetowej zapewni czytelność informacji o wydaniu i treści decyzji oraz o działaniach jakie zostały zakwestionowane przez Prezesa UOKiK.

Mając na uwadze powyższe, Prezes UOKiK orzekł jak w pkt II rozstrzygnięcia niniejszej decyzji.

Obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań (pkt III rozstrzygnięcia decyzji)

Zgodnie z art. 28 ust. 3 uokik, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania określonych zobowiązań, Prezes UOKiK nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w oznaczonym terminie informacji o stopniu ich realizacji.

W związku z powyższym Prezes UOKiK zobowiązał przedsiębiorcę do poinformowania o stopniu realizacji zobowiązań, o których mowa w pkt I, zgodnie z treścią pkt II rozstrzygnięcia niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe Prezes UOKiK orzekł jak w pkt III rozstrzygnięcia niniejszej decyzji.

Pouczenie

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 uokik w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm., dalej jako: „kpc”) od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego



w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie **miesiąca** od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 2257 ze zm., dalej jako: „ustawa o kosztach sądowych”), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł.

Zgodnie z art. 103 ust. 1-2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie. Spółka handlowa powinna dodatkowo wykazać także, że jej wspólnicy albo akcjonariusze nie mają dostatecznych środków na zwiększenie majątku spółki lub udzielenie spółce pożyczki.

Zgodnie z art. 105 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, wniosek o przyznanie zwolnienia od kosztów sądowych należy zgłosić na piśmie lub ustnie do protokołu w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Jak stanowi art. 117 § 1 kpc strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego.

Zgodnie z art. 117 § 3 kpc osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, jeżeli wykaże, że nie ma dostatecznych środków na poniesienie kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego.

W myśl art. 117 § 4 kpc wniosek o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego strona zgłasza wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych lub osobno, na piśmie lub ustnie do protokołu, w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
DYREKTOR
Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów
Konsumentów
Łukasz Wroński

Załączniki:

- 1) Wersja jawna decyzji

Otrzymuje:

1. [*****]
[*****]
[*****]
[*****]
pełnomocnik
CGA INVEST Sp. z o.o.
z siedzibą w Stroniu Śląskim
2. a/a

