



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
*TOMASZ CHRÓSTNY*

RKR.610.1.2020.PP

Kraków, dnia 28 grudnia 2021 r.

**DECYZJA Nr RKR-11/2021**

I. Na podstawie art. 26 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, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** działania przedsiębiorców:

- Quantum Fund Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (uprzednio jako: Gent Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz jako: Equal Real Estate Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie),
  - Gent Fund Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,
- polegające na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w lokale użytkowe w obiektach, które miały być realizowane w ramach sieci prywatnych akademików pod marką LIV, zawyżonej w stosunku do kosztów i przychodów inwestora wiążących się z inwestycją, określonych w umowie, wprowadzających konsumentów w błąd co do korzyści związanych z produktem, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową, o której mowa w 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 godzi w zbiorowe interesy konsumentów, co w konsekwencji stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, oraz nakazuje zaniechanie jej stosowania.

II. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** działania przedsiębiorców:

- Quantum Fund Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (uprzednio jako: Gent Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz jako: Equal Real Estate Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie),
  - Gent Fund Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,
- polegające na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji o źródłach finansowania inwestycji przygotowywanych lub realizowanych w ramach sieci prywatnych akademików pod marką LIV, poprzez sugerowanie w publicznych wypowiedziach że są one finansowane w znacznym stopniu ze środków własnych oraz kredytów bankowych, podczas gdy główne źródło finansowania tych inwestycji stanowiły środki zgromadzone w drodze emisji obligacji, zaciągania pożyczek oraz przyjmowania wpłat na poczet przedsprzedaży lokali, wprowadzających konsumentów w błąd co do sytuacji gospodarczej przedsiębiorcy, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową, o której mowa w art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 6 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym oraz



godzi w zbiorowe interesy konsumentów, co w konsekwencji stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, oraz stwierdza zaniechanie jej stosowania z dniem 10 maja 2019 r.

III. Na podstawie art. 26 ust. 2 oraz art. 27 ust. 4 w zw. z art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **nakłada na:**

1) Quantum Fund Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie **obowiązek publikacji**, na koszt tego przedsiębiorcy, oświadczenia o następującej treści:

"Quantum Fund S.A. z siedzibą w Warszawie informuje, że Prezes UOKiK decyzją Nr RKR-11/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. stwierdził stosowanie przez:

- Quantum Fund S.A. z siedzibą w Warszawie (działający uprzednio jako: Gent Holding S.A. z siedzibą w Warszawie oraz jako: Equal Real Estate S.A. z siedzibą w Warszawie),

- Gent Fund S.A. z siedzibą w Warszawie,

praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji na temat kierowanej do konsumentów oferty inwestycji w lokale użytkowe w obiektach, które miały być realizowane w ramach sieci prywatnych akademików pod marką LIV, dotyczących:

- oferowanej wysokości zwrotu z inwestycji,

- źródeł finansowania inwestycji.

Treść decyzji dostępna jest na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl)."

2) Gent Fund Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie **obowiązek publikacji**, na koszt tego przedsiębiorcy, oświadczenia o następującej treści:

"Gent Fund S.A. z siedzibą w Warszawie informuje, że Prezes UOKiK decyzją Nr RKR-11/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. stwierdził stosowanie przez:

- Quantum Fund S.A. z siedzibą w Warszawie (działający uprzednio jako: Gent Holding S.A. z siedzibą w Warszawie oraz jako: Equal Real Estate S.A. z siedzibą w Warszawie)

- Gent Fund S.A. z siedzibą w Warszawie,

praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji na temat kierowanej do konsumentów oferty inwestycji w lokale użytkowe w obiektach, które miały być realizowane w ramach sieci prywatnych akademików pod marką LIV, dotyczących:

- oferowanej wysokości zwrotu z inwestycji,

- źródeł finansowania inwestycji.

Treść decyzji dostępna jest na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl)."

przy czym obowiązki określone w punktach III.1-III.2 powyżej powinny być zrealizowane z zastosowaniem następujących zasad:

[1] publikacja oświadczenia powinna nastąpić poprzez zamieszczenie ogłoszenia w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia niniejszej decyzji, w jednym wydaniu dwóch dzienników ogólnopolskich ze średnim nakładem dziennym wydań drukowanych w wysokości co najmniej 10 000 egzemplarzy, na jednej z pierwszych pięciu stron wydania, w module poziomym obwiedzionym ramką;

[2] ogłoszenie powinno być zamieszczone również w wydaniach internetowych obydwu dzienników, przez okres 24 godzin od momentu jego publikacji, w sposób widoczny bezpośrednio po wejściu na główną stronę internetową dziennika, w ramce o rozmiarze nie mniejszym niż 750 px x 300 px, tak aby wielkość czcionki była dostosowana do wielkości



ramki, tj. ramka była w całości wypełniona tekstem oświadczenia, z zachowaniem marginesu co najmniej 10 px pomiędzy tekstem a ramką,

[3] tekst oświadczenia zostanie przedstawiony na białym tle, czarną czcionką Arial lub podobną, nie mniejszą niż 13 punktów, wyjustowany, z interlinią 1,5 wiersza, fragmenty: „Prezes UOKiK decyzją Nr RKR-11/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. stwierdził”, „praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”, „rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji” wyróżnione czcionką pogrubioną (bold),

[4] obowiązki te mogą być wykonane poprzez złożenie i opublikowanie przez przedsiębiorców wspólnego oświadczenia o treści:

"Spółki: Quantum Fund S.A. z siedzibą w Warszawie (działająca uprzednio jako Gent Holding S.A. z siedzibą w Warszawie oraz jako Equal Real Estate S.A. z siedzibą w Warszawie) oraz Gent Fund S.A. z siedzibą w Warszawie, informują, że Prezes UOKiK decyzją nr RKR-11/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. stwierdził stosowanie przez nie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji na temat kierowanej do konsumentów oferty inwestycji w lokale użytkowe w obiektach, które miały być realizowane w ramach sieci prywatnych akademików pod marką LIV, dotyczących:

- oferowanej wysokości zwrotu z inwestycji,
- źródeł finansowania inwestycji.

Treść decyzji dostępna jest na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl).”;

[5] w przypadku zmiany nazwy któregośkolwiek z powyższych przedsiębiorców, jego przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, powyższe obowiązki publikacyjne powinny być zrealizowane odpowiednio przez jego następcę prawnego, ze wskazaniem nazwy nowej i nazw dawnych,

[6] w razie zmiany treści sentencji decyzji lub jej uzasadnienia przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub sąd powszechny, w zakresie podlegającym obowiązkowi publikacji, należy obowiązek ten wykonać w stosunku do zmienionej treści decyzji.

IV. Na podstawie art. 103 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanawia nadać niniejszej decyzji w zakresie pkt I. **rygor natychmiastowej wykonalności.**

V. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 83 tej ustawy oraz na podstawie z art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) postanawia się **obciążyć kosztami** postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów:

- 1) Quantum Fund Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie - w wysokości 140,30 zł (słownie: sto czterdzieści złotych 30/100),
- 2) Gent Fund Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie - w wysokości 80,50 zł (słownie: osiemdziesiąt złotych 50/100),

oraz zobowiązać do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.



## UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: "Prezes Urzędu", "organ ochrony konsumentów"), w związku z otrzymanym sygnałem z rynku przeprowadził postępowanie wyjaśniające zn. RKR.403.2.2019.PP mające na celu wstępne ustalenie, czy w związku z oferowaniem konsumentom inwestycji w nieruchomości na wynajem w ramach serwisu internetowego LIV-Investment nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Ustalenia dokonane w toku postępowania wyjaśniającego dały podstawę do sformułowania zarzutów naruszenia ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 725, dalej również: „ustawa okik”) w związku z działaniami podejmowanymi przez podmioty z grupy kapitałowej Gent Holding. W dniu 10 lipca 2020 r. postanowieniem Nr RKR-42/2020 Prezes Urzędu wszczął wobec przedsiębiorców (dalej również określanych jako: „Przedsiębiorcy”, „Strony”, „Spółki”):

- Gent Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej też: „Gent Holding”),
- Gent Fund Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej też: „Gent Fund”),
- Equal Real Estate Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej też: „Equal Real Estate”),

postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

1) rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w lokale użytkowe w obiektach, które mają być realizowane w ramach sieci prywatnych akademików pod marką LIV, zawyżonej w stosunku do kosztów i przychodów inwestora wiążących się z inwestycją, określonych w umowie, co może wprowadzać konsumentów w błąd co do korzyści związanych z produktem i stanowić nieuczciwą praktykę rynkową, o której mowa w 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, dalej również: „ustawa pnpr”) oraz godzić w zbiorowe interesy konsumentów, a przez to stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy okik,

2) rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji o źródłach finansowania inwestycji przygotowywanych lub realizowanych w ramach sieci prywatnych akademików pod marką LIV, poprzez sugerowanie w publicznych wypowiedziach, że są one finansowane w znacznym stopniu ze środków własnych oraz kredytów bankowych, podczas gdy główne źródło finansowania tych inwestycji stanowiły środki zgromadzone w drodze emisji obligacji, zaciągania pożyczek oraz przyjmowania wpłat na poczet przedsprzedaży lokali, co może wprowadzać konsumentów w błąd co do sytuacji gospodarczej przedsiębiorcy i stanowić nieuczciwą praktykę rynkową, o której mowa w art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 6 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy pnpr oraz godzić w zbiorowe interesy konsumentów, a przez to stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy okik.

Pismami z dnia 10 lipca 2020 r. Prezes Urzędu zawiadomił Strony o wszczęciu niniejszego postępowania oraz zwrócił się do nich o ustosunkowanie się do przedstawionych w nim zarzutów.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania pismem z dnia 31 lipca 2020 r. Strony, występując wspólnie, uznały przedstawione zarzuty za zasadne i wniosły o wydanie decyzji zobowiązującej na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy okik, deklarując



przedstawienie w późniejszym terminie skonkretyzowanych propozycji zobowiązań mających na celu pełne usunięcie skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Strony jednocześnie wyjaśniły, że zakwestionowane przez organ ochrony konsumentów informacje handlowe były w istocie przekazem reklamowym mającym zainteresować potencjalnych klientów ofertą Spółek oraz zapewnić im lepszą pozycję konkurencyjną na rynku budowy i prowadzenia prywatnych akademików. Strony wskazały że:

- w przekaz reklamowy niejednokrotnie wpisana jest pewna przesada, która jest immanentną cechą reklamy,
- reklama operuje skrótami myślowymi, zarówno z powodów technicznych (kiedy medium reklamowe nie jest w stanie pomieścić pełnej treści przekazu), jak i z powodów behawiorystycznych, ponieważ odbiorcy reklamy oczekują szybkiego „trafienia w punkt” a nadmiar informacji niejednokrotnie zaciera klarowność przekazu,
- wychodziły z założenia, że konsument jako inwestor na szczególnym rynku, jakim jest budowa i prowadzenie prywatnych akademików, to jest obiektów z założenia przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej lub quasi-gospodarczej, jest znacznie lepiej poinformowany, uważny i ostrożny, w porównaniu z konsumentem nabywającym lokal do własnych celów mieszkalnych.

W dniu 1 września 2020 r. postanowieniem Nr RKR-48/2020 Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu materiał dowodowy zebrany w trakcie postępowania wyjaśniającego i zawiadomił o tym Strony. W dniu 10 września 2020 r. pełnomocnik Stron zapoznał się z materiałem dowodowym.

Pismem z dnia 22 października 2020 r. Strony oświadczyły, że zaniechały stosowania zarzucanych im praktyk oraz podtrzymały wniosek o wydanie decyzji zobowiązującej, przedkładając propozycje zobowiązań mających usunąć skutki naruszeń. Pismem z dnia 6 listopada 2020 r. Prezes Urzędu poinformował Strony, że nie przewiduje wydania w niniejszej sprawie decyzji zobowiązującej.

Pismami z dnia 26 listopada 2021 r. Strony zostały zawiadomione o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Strony nie skorzystały z tego uprawnienia.

W toku postępowania Gent Holding oraz Equal Real Estate połączyły się z Quantum Fund S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej też: „Quantum Fund”). Rozstrzygnięcie będące przedmiotem niniejszej decyzji sformułowane jest z uwzględnieniem stanu ujawnionego w Krajowym Rejestrze Sądowym na dzień decyzji. Dla zachowania przejrzystości wyводу w dalszym ciągu uzasadnienia przy omawianiu ustaleń dotyczących praktyk oraz rozważań na ten temat stosowane będą również nazwy Stron sprzed połączenia, odpowiednio do chronologicznego rozwoju sprawy. Adresatami rozstrzygnięć sformułowanych w sentencji, zgodnie z zasadą sukcesji uniwersalnej, są natomiast podmioty aktualnie figurujące w rejestrze przedsiębiorców: Quantum Fund, który wstąpił w prawa i obowiązki Gent Holding i Equal Real Estate, jako ich następcą prawny, oraz Gent Fund. Ilekroć w niniejszej decyzji mowa jest o poszczególnych spółkach z grupy Gent Holding lub osobach wchodzących w skład organów zarządzających tych spółek, należy to odczytywać z uwzględnieniem skutków przekształceń organizacyjno-prawnych tych podmiotów, przez pryzmat powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz rozstrzygnięć dokonanych w tym zakresie przez właściwe instytucje, w szczególności sąd rejestrowy.



### Prezes Urzędu ustalił, co następuje

Quantum Fund S.A. z siedzibą w Warszawie jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: „KRS”) prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000740804. W Dziale 4 akt rejestrowych spółki w dniu 6 maja 2021 r. ujawnione zostało połączenie spółek w trybie art. 516 § 6 w zw. z §1 i 5 oraz w zw. z art. 492 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526, z późn. zm., dalej: „Kodeks spółek handlowych”). W ramach tego połączenia:

- Quantum Fund, jako spółka przejmująca, połączyła się z dziesięcioma spółkami należącymi do grupy kapitałowej kontrolowanej przez Gent Holding (dalej: „grupa Gent Holding”), jako przejmowanymi, w tym z dwoma stronami niniejszego postępowania, to jest:

- Gent Holding,
- Equal Real Estate,

a także:

- Value Investments Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,
- Equal Capital Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,
- Gent Business Consulting Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Do Studzienki 40-42 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Szkolna 7 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Wzgórze Paderewskiego 12 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Do Studzienki 67 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Gent Legal sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W następstwie tego połączenia spółki przejęte, w tym Gent Holding i Equal Real Estate, z dniem 29 czerwca 2021 r. zostały wykreślone z rejestru przedsiębiorców KRS.

[karty nr 930-987: wydruki z KRS]

Gent Holding S.A. z siedzibą w Warszawie była spółką wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, w dniu 13 lutego 2017 r. pod nr 0000663364. Zgodnie ze stanem ujawnionym w rejestrze przeważającym przedmiotem działalności spółki była „działalność holdingów finansowych” (PKD 64,20,Z). Spółka była także właścicielem zarejestrowanych znaków słowno-graficznych: „LIV”, „LIV Investment”, „LIV Students” oraz „LIV Hotels” oraz właścicielem domeny liv-investment.com utworzonej w dn. 6 czerwca 2018 r. We wskazanej domenie Gent Holding prowadziła od dn. 29 września 2018 r. serwis pod nazwą LIV Investment, w którym w zakładce „O nas” zamieszczone było wyjaśnienie, że „LIV Investment to brand skierowany do inwestorów, klientów indywidualnych i instytucjonalnych poszukujących alternatywnych form lokowania kapitału, bądź dywersyfikacji portfela inwestycyjnego.”. W zakładce „projekty” serwisu prezentowane były zamierzenia inwestycyjne polegające na budowie obiektów prywatnych akademików, w lokalizacjach:

- al. Jana Pawła II 74, Kraków;
- ul. Św. Marcin 58, Poznań;
- ul. Szkolna 7, Katowice;
- ul. Nad Stawem 13, Gdańsk;
- ul. Do Studzienki 40-42, Gdańsk;
- ul. Do Studzienki 67, Gdańsk.



Posiadaczami tytułów prawnych do nieruchomości w poszczególnych lokalizacjach były spółki wchodzące w skład grupy Gent Holding, mające realizować poszczególne inwestycje, t.j. odpowiednio:

- Equal Real Estate S.A. z siedzibą w Warszawie;
- Św. Marcin 58 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
- Szkolna 7 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
- Nad Stawem 13 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
- Do Studzienki 40-42 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
- Do Studzienki 67 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Gent Holding upoważniła ww. spółki zależne do korzystania na podstawie zawartych umów z posiadanych przez nią znaków towarowych przy promocji oferty inwestycyjnej w ramach projektów prezentowanych w serwisie LIV. Gent Holding świadczyła również na rzecz swoich spółek zależnych usługi w zakresie

oraz prowadzenia kampanii informacyjnych i reklamowych, przygotowania i prowadzenia serwisu internetowego,

Grupa Gent Holding rozpoczęła budowę i sprzedaż lokali obiektu zlokalizowanego przy al. Jana Pawła II 74 w Krakowie. Budowa ani sprzedaż lokali w pozostałych lokalizacjach nie została rozpoczęta. Działania spółek celowych grupy mających realizować inwestycje w pozostałych lokalizacjach nie zostały objęte zakresem niniejszego postępowania.

[karty nr 60-74: pismo Gent Holding z dnia 28 maja 2019 r.]

[karty nr 143-146: pismo Gent Holding z dnia 24 czerwca 2019 r.]

Gent Fund S.A. z siedzibą w Warszawie, jest spółką wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, w dniu 11 stycznia 2018 r. pod nr 0000712932. Zgodnie ze stanem ujawnionym w rejestrze przeważającym przedmiotem działalności spółki jest „działalność holdingów finansowych” (PKD 64,20,Z). Spółka ta uczestniczyła w promocji, oferowaniu i sprzedaży lokali wchodzących w skład oferty inwestycyjnej prezentowanej w serwisie LIV Investment. W świetle wyjaśnień Equal Real Estate: „Nawiązano kontakt i zawarto umowy z klientami na podstawie umowy pośrednictwa między spółką Equal Real Estate a Gent Fund na sprzedaż lokali niemieszkalnych inwestycji przy al. Jana Pawła II 74 w Krakowie. Dedykowany zespół Gent Fund do sprzedaży inwestycji przeprowadził formy kontaktu telefonicznego, mailowego oraz podczas bezpośrednich spotkań z klientami”.

[karty nr 940-950: wydruki z KRS]

[karty nr 80-85: pismo Equal Real Estate z dnia 17 czerwca 2019 r.]

Equal Real Estate S.A. z siedzibą w Warszawie, była spółką wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, w dniu 19 października 2017 r. pod nr 0000699819. Zgodnie ze stanem ujawnionym w rejestrze, przeważającym przedmiotem działalności spółki była „działalność holdingów finansowych” (PKD 64,20,Z). Spółka ta była spółką realizującą projekt w lokalizacji w Krakowie przy al. Jana Pawła II 74 (określany również w materiałach informacyjnych i reklamowych jako „LIV Kraków”). Spółka ta nabyła nieruchomość, na której realizowany jest obiekt, uzyskała cesję pozwolenia na budowę, zawarła umowę o roboty budowlane związane z jego wniesieniem. Budowa tego obiektu, rozpoczęta została w dn. 22 grudnia 2018 r., nie została ukończona, a roboty zostały wstrzymane. Equal Real Estate była stroną umów dotyczących sprzedaży lokali w tym obiekcie (umów



rezerwacyjnych oraz przedwstępnych sprzedaży). Spółka ta zleciła również kilkudziesięciu biuram pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oferowanie klientom nabycia lokali w realizowanym przez nią obiekcie.

[karty nr 940-950: wydruki z KRS]

[karty nr 80-85: pismo Equal Real Estate z dnia 17 czerwca 2019 r.]

W skład grupy Gent Holding wchodziła również Residal S.A. z siedzibą w Warszawie, (dalej: „Residal”, „operator”). Spółka ta miała być operatorem zarządzającym obiektem akademika, zobowiązanym do wypłaty inwestorom (nabywcom lokali) wynagrodzenia na zasadach określonych w zawieranej z nimi umowie operatorskiej.

[karty nr 60-74: pismo Gent Holding z dnia 28 maja 2019 r.]

W ramach promocji oferty inwestycyjnej swojej grupy kapitałowej Gent Holding sporządziła m.in. prospekt reklamowy dotyczący projektów, które miały być realizowane pod marką LIV, w tym projektu LIV Kraków. Prospekt zawierał dane kontaktowe określone za pomocą posiadanej przez spółkę marki „LIV Investment” oraz wskazywał adres: „Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa”, pod którym zarejestrowane były spółki z grupy Gent Holding, w tym Gent Holding, Gent Fund i Equal Real Estate. Użytkownikiem wskazanego w prospekcie do kontaktu numeru telefonicznego oraz adresu email była Gent Fund.

[karty nr 1011-1024: prospekt reklamowy projektu LIV Kraków]

Wymienione spółki z grupy Gent Holding były i są ściśle ze sobą powiązane kapitałowo i osobowo, w tym (w świetle danych ujawnionych w rejestrze przedsiębiorców):

- od 13 lutego 2017 r. był jednoosobowym akcjonariuszem Gent Holding, od 13 lutego 2017 r. do 8 listopada 2019 r. był prezesem jednoosobowego zarządu Gent Holding, od 11 stycznia 2018 do 10 października 2019 r. był członkiem rady nadzorczej Gent Fund, od 19 października 2017 r. do 11 października 2019 r. był członkiem rady nadzorczej Equal Real Estate, od 5 grudnia 2018 r. do 12 grudnia 2019 r. był członkiem rady nadzorczej Residal, od 25 lipca 2018 do 11 grudnia 2019 r. był członkiem rady nadzorczej Quantum Fund,
- od 8 listopada 2019 r. był prezesem jednoosobowego zarządu Gent Holding, od 11 stycznia 2018 r. jest prezesem jednoosobowego zarządu Gent Fund, od 19 października 2017 r. do 13 listopada 2017 r. był wiceprezesem dwuosobowego zarządu Equal Real Estate, od 13 listopada 2017 r. był prezesem jednoosobowego zarządu Equal Real Estate, od 5 grudnia 2018 r. do 12 grudnia 2019 r. był prezesem jednoosobowego zarządu Residal, od 25 lipca 2018 r. do 11 grudnia 2019 r. oraz od 5 października 2020 r. jest prezesem jednoosobowego zarządu Quantum Fund.
- Gent Holding była jedynym akcjonariuszem Gent Fund i Residal, od 7 maja 2021 r. Quantum Fund była jedynym akcjonariuszem Equal Real Estate.

[karty nr 931-939, 946-952, 954-962, 971-980, 1030-1037: wydruki odpisów pełnych z KRS]

#### ustalenia dotyczące praktyki, o której mowa w pkt I.

Prezes Urzędu ustalił, że spółki z grupy Gent Holding w komunikatach kierowanych do potencjalnych nabywców lokali posługiwały się komunikatami sugerującymi możliwość uzyskania przez konsumentów stopy zwrotu z oferowanej im przez grupę inwestycji w wysokości co najmniej 6 % rocznie.





Informacje takie prezentowane były:

- w ramach kampanii reklamowych prowadzonych w internecie z wykorzystaniem narzędzi przekierowujących (banery, linki) oraz reklam wyświetlanych w wynikach wyszukiwania wyszukiwarki internetowej (reklamy typu search ads);

Przykład wykorzystywanej w kampanii reklamowej projektu LIV reklamy typu search ad:

**Kup i zarabiaj od 6% rocznie | Poznaj prywatny akademik LIV**

**Reklama** [lp.liv-investment.com/](http://lp.liv-investment.com/) ▼ 22 100 48 44

Stawiamy na innowacyjność dbając o nowoczesne wyposażenie wnętrz i liczne udogodnienia.

Oferujemy dywersyfikację portfela o zakup wykończonych pod klucz apartamentów.

Wykończone Pod Klucz. Kompleksowe Zarządzanie. Odrębna Księga Wieczysta.

[karta nr 360: wydruk zrzutu ekranowego reklamy]

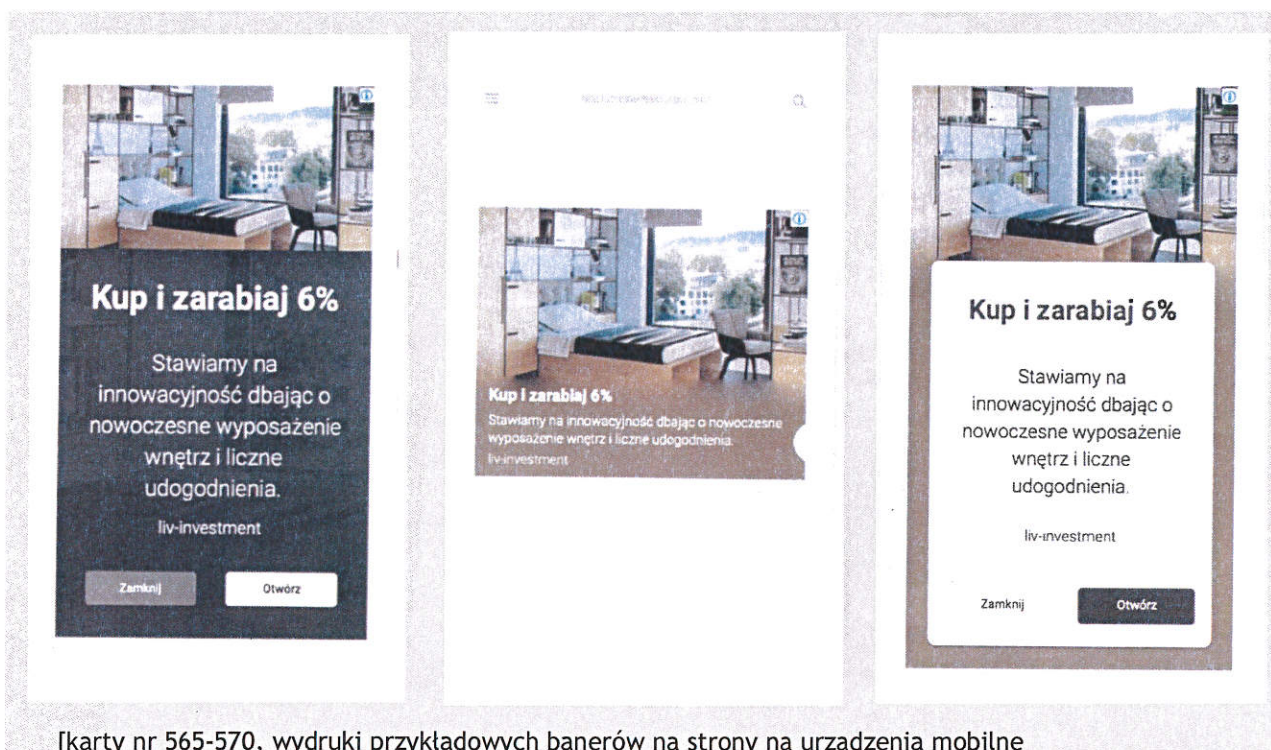
Przykłady banerów stosowanych w kampanii:





[karty nr 498-518, 555-564: wydruki przykładowych banerów]

Przykłady banerów na urządzenia mobilne stosowanych w kampanii:



[karty nr 565-570, wydruki przykładowych banerów na strony na urządzenia mobilne]

Kampanie reklamowe z wykorzystaniem tych narzędzi prowadzone były w okresie od 13 czerwca 2019 r. do 26 listopada 2019 r.

[karta nr 497: załącznik nr 6 do pisma Stron z 20 października 2020 r.]

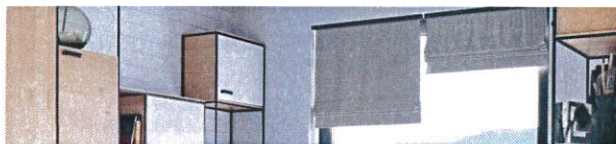
- na stronie internetowej utworzonej dla celu kampanii reklamowej;

Mailem z dnia 18 października 2019 r. marketing menedżer grupy informował pracowników Gent Fund realizujących zadania sprzedażowe o starcie kampanii reklamowej z wykorzystaniem strony internetowej mającej na celu pozyskanie nowych klientów, utworzonej pod adresem <https://lp.liv-investment.com> oraz o kampanii realizowanej za pomocą instrumentów Google i w mediach społecznościowych. Na stronie tej również prezentowana była informacja: „Kup i zarabiaj 6 %”.

[karta nr 660: wydruk maila marketing menedżera z dn. 18 października 2019 r.]

LIV Kraków  
Jana Pawła II 74

+48 22 100 48 44



## Kup i zarabiaj 6%

Inwestuj w prywatne apartamenty

[karta nr 361: wydruk zrzutu fragmentu strony internetowej <https://lp.liv-investment.com>]

- w reklamach propagowanych za pośrednictwem serwisów Facebook i Instagram, z wykorzystaniem kont Gent Holding oraz kont założonych dla projektu/marki LIV Investment;

LIV LIV Investment  
Sponsorowane ·

Realizując projekty LIV zapewniamy pełen komfort i poczucie bezpieczeństwa studentom, a partnerom umożliwiamy uczestnictwo w rentownych przedsięwzięciach. Dowiedz się więcej na [www.liv-investment.com](http://www.liv-investment.com)



LIV-INVESTMENT.COM

### Kup i zarabiaj 6% na prywatnym akademiku

Tworzymy największą sieć prywatnych akademików w Polsce umożliwiając inwestorom indywidualnym i instytucjonalnym partnerską współpracę i korzystne

Więcej informacji

LIV LIV Investment  
Sponsorowane ·

Zakup apartamentów z funkcją zarządzania to propozycja dla tych, którzy cenią swój czas i pragną bezpieczeństwa w postaci odrębnej Księgi Wieczystej. Poznaj ofertę wyselekcjonowanych nieruchomości LIV i inwestuj w prywatne akademiki!



Kup i zarabiaj 6%  
rocznie

Więcej informacji



Kup i zarabiaj 6%  
rocznie

W

[płyta CD 01, zał. 8 i 9 do pisma Gent Holding z 20 maja 2019]

- w serwisie społecznościowym LinkedIn;

Informacje o stopie zwrotu (o treści: „Zainwestuj w prywatny akademik. Kup i zarabiaj od 6 % rocznie.”) zamieszczane były również, w jednolity sposób, mający cechy reklamy, w ogólnodostępnych profilach zawodowych w mediach społecznościowych (serwis LinkedIn) pracowników Gent Fund, realizujących zadania sprzedażowe. Działania reklamowe z wykorzystaniem kont pracowników w serwisie LinkedIn stanowiły element kampanii zorganizowanej i koordynowanej przez Gent Holding. Grupa prowadziła szkolenie oraz opracowała wytyczne dla swoich pracowników na temat wykorzystania tego serwisu dla celów reklamowych. W mailu z dn. 17 maja 2021 r. menedżer Gent Holding ds. public relations i komunikacji w nawiązaniu do przeprowadzonego w tym dniu webinaru szkoleniowego na ten temat dla pracowników napisał m.in

Przykładowa reklama w profilu pracownika/współpracownika Gent Fund z Krakowa:

Przykładowa reklama w profilu pracownika/współpracownika Gent Fund z Katowic:

[karty nr 355-358: wydruki zrzutów przykładowych profili wg stanu na dzień 20 maja 2020]

- w wiadomościach kierowanych pocztą elektroniczną przez sprzedawców do potencjalnych klientów;

Przykładowe informacje o ofercie, mające być kierowane do potencjalnych klientów, zostały m.in. rozesłane do pracowników Gent Fund realizujących zadania sprzedażowe we wzmiankowanym wcześniej mailu marketing menedżera z dn. 17 maja 2019 r., do którego menedżer nawiązał również w mailu przypominającym z dn. 23 maja 2019 r. Wśród zalet oferty we wzorze maila wymieniona jest m.in. „Stała stopa zwrotu na poziomie 6% netto rocznie” (tj. trzecie wyliczenia):

## Wersja B

Szanowny Panie/Szanowna Pani,

Reprezentuję spółkę Gent Fund S.A., która aktualnie prowadzi sprzedaż nieruchomości prywatnego akademika w Krakowie. Chciałbym/chciałabym zainteresować Pana/Panią projektem oraz możliwością partnerskiej współpracy w oparciu o portfolio grupy kapitałowej Gent Holding S.A.

To co wyróżnia projekty prywatnych akademików to przede wszystkim:

- Brak sezonowości - obiekt wynajmowany jest przez cały rok
- Bezobsługowość - zakup lokalu z funkcją zarządzania najmem
- Stała stopa zwrotu na poziomie 6% netto rocznie
- Bezpieczeństwo w postaci odrębnej Księgi Wieczystej

Będzie mi bardzo miło, jeśli przyjmie Pan/Pani moje zaproszenie do sieci kontaktów. Bardzo chętnie przedstawię szczegóły projektów z portfolio grupy Gent Holding S.A.

[karta nr 709: wydruk treści maila z dn. 17 maja 2019 r. zawartej w mailu z dn. 23 maja 2019 r.]

- podczas bezpośrednich spotkań z potencjalnymi klientami, organizowanych m.in. w formie tzw. „śniadań biznesowych”;

Przykładowe spotkanie tego rodzaju zostało zrelacjonowane na stronie internetowej Gent Holding w artykule z dn. 28 lutego 2019 r. „Śniadanie biznesowe poznańskich inwestorów Gent Fund S.A.”. Przytoczona jest w nim m.in. wypowiedź o stopie zwrotu z oferowanej przez grupę Gent Holding inwestycji „na poziomie 6% netto rocznie”.

## Śniadanie biznesowe poznańskich inwestorów Gent Fund S.A.

2019/02/28 | Kategoria: Spotkania biznesowe

Gent Fund S.A.

(...)

„Inwestorom indywidualnym i instytucjonalnym oferujemy apartamenty gotowe do zamieszkania studentów kompleksowe usługi zarządzania najmem oraz stopę zwrotu na poziomie 6% netto rocznie” - komentuje

Prezes Zarządu Gent Fund S.A.

[karta nr 353: wydruk zrzutu strony internetowej Gent Holding]

Przekaz o 6 %-owym zwrocie z inwestycji w akademiki, oferowanych przez grupę Gent Holding, był również powielany przez pośredników nieruchomości, oferujących na podstawie umów zawartych z Equal Real Estate nabycie lokali w realizowanej przez tę spółkę inwestycji w Krakowie. I tak w np. mailingu rozestanym przez jednego z pośredników w dn. 18 czerwca 2019 r., zatytułowanym „Akademik w top lokalizacji w Krakowie, ROI 6%” (ROI - return on investment, zwrot z inwestycji, przyp. UOKiK) zamieszczone zostały m.in. następujące informacje: „277 kawalerek sprzedawanych z gwarantowanym zwrotem minimum 6% w skali roku. W cenie operator zapewniający obsługę i zarządzanie obiektem. Inwestycja zupełnie bezobsługowa - wykończona pod klucz.”

[karta nr 359: wydruk mailingu z dn. 18 czerwca 2021]

W świetle wyjaśnień pośrednika treść mailingu, w tym zawarta w nim informacja o wysokości stopy zwrotu, była przez niego opracowana na podstawie materiałów przekazanych mu przez grupę Gent Holding oraz zaakceptowana przez jej przedstawiciela (Business Development Managera). Wyjaśnienie to ma odzwierciedlenie w przedłożonych przez pośrednika materiałach, przestanych mu przez przedstawiciela Gent Fund, w mailach

z dn. 5 marca 2019 oraz 5 czerwca 2019 r., w których wskazywane były parametry oferty inwestycyjnej, w tym „Stałe wynagrodzenie w postaci 6% netto rocznie wypłacane przez cały okres trwania umowy”, „Stała stopa zwrotu na poziomie od 6% netto rocznie”.

[karta nr 750: wyjaśnienia pośrednika]

[karty nr 815-821: mail z dnia 5 czerwca 2019 r. menedżera Gent Fund do pośrednika]

Prezes Urzędu ustalił natomiast, że wysokość stopy zwrotu z inwestycji określona z uwzględnieniem i na podstawie warunków umów zawieranych z inwestorami (przy założeniu wywiązania się przez grupę Gent Holding z zaciągniętych przez nią zobowiązań), byłaby znacznie niższa, niż prezentowana w przekazach reklamowych i informacyjnych.

W odniesieniu do jedynej rozpoczętej (niedokończonych, ani w planowanym terminie ani do dnia decyzji) przez grupę Gent Holding inwestycji, LIV Kraków, realizowanej w Krakowie przy Al. Jana Pawła II 74, zawierane były umowy według opracowanych przez grupę wzorów:

- „Umowa rezerwacyjna Nr .../...” (dalej: „umowa rezerwacyjna”),
- „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży nr ... dla lokalu nr ...” (dalej: „umowa przedwstępna”),
- „Umowa operatorska inwestycji pod nazwą LIV Kraków/Jana Pawła II nr ... dla Lokalu nr ...” (dalej: „umowa operatorska”).

[płyta CD01, załącznik 4.1 i 4.2 do pisma Gent Holding z 20 maja 2021: wzorce umów]

[karty nr 1201-1273, wydruki wzorców umów]

Grupa przygotowała również wzór umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowy sprzedaży (dalej: „umowa sprzedaży”, „umowa przyrzeczona”), które miały być zawarte w formie aktów notarialnych w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umów przedwstępnych, po (m.in.) dokonaniu odbioru wybudowanych lokali. Zważywszy, że inwestycja nie została ukończona, nie doszło do zawarcia umów przyrzeczonych.

Umowa przedwstępna stanowiła, że do ceny netto zakupu lokalu miał zostać doliczony podatek od towarów i usług (dalej: „podatek VAT”) według stawki 23 % (§ 5 ust. 1). Umowa przedwstępna sformułowana była w sposób uwzględniający i dopuszczający zarówno sytuacje, w których inwestor był czynnym podatnikiem VAT, jak i sytuacje w których inwestor nie był czynnym podatnikiem VAT, i zawierała na tę okoliczność alternatywne oświadczenia inwestora (§ 5 ust. 7 lub 8, w zależności od wariantu umowy): *„Kupujący oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku VAT/nie jest czynnym podatnikiem podatku VAT, a faktury powinny być wystawiane z podaniem następujących danych: (...) W przypadku utraty / uzyskania przez Kupującego statusu czynnego podatnika VAT, Kupujący powiadomi Sprzedającego o tym fakcie niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni.”*

Inwestor w umowie przedwstępnej (§ 4 ust. 3) zobowiązywał się zawrzeć ze sprzedającym (Equal Real Estate) lub innym wskazanym przez niego podmiotem, najpóźniej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, umowę operatorską, której przedmiotem miała być m.in. dzierżawa nabywanego przez inwestora lokalu na rzecz sprzedającego lub innego wskazanego przez niego podmiotu oraz uregulowanie zasad ponoszenia kosztów utrzymania lokalu. Wzór umowy operatorskiej zawierający jej istotne postanowienia, stanowił integralną część umowy przedwstępnej, jako jej załącznik (§ 17 ust. 1 tiret trzecie umowy przedwstępnej).



Umowa operatorska miała regulować m.in. kwestię wynagrodzenia zapewnianego inwestorowi oraz ciężących na nim kosztów związanych z lokalem. Zgodnie z warunkami określonymi we wzorze umowy operatorskiej:

- inwestor oddaje operatorowi lokal wraz z wyposażeniem lokalu oraz z udziałem w nieruchomości wspólnej do używania i pobierania pożytków w formie dzierżawy, a operator zobowiązuje się do zarządzania lokalem oraz do zapłaty na rzecz inwestora wynagrodzenia określonego w umowie (§ 2 ust. 1),
- umowa zostaje zawarta pod warunkiem zapłaty przez inwestora całości ceny, zawarcia umowy przyrzeczonej oraz przeniesienia na jego rzecz własności lokalu oraz wydania przez inwestora lokalu operatorowi (§ 2 ust. 3),
- umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 15 lat z możliwością przedłużenia (§ 3 ust. 1-4),
- inwestorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie od operatora w wysokości odpowiadającej „6% netto ceny netto lokalu” określonej w umowie sprzedaży (umowie przyrzeczonej, przenoszącej na inwestora własność lokalu), w 12-miesięcznym okresie rozliczeniowym (§ 4 ust. 1),
- wynagrodzenie będzie płatne w kwartalnych ratach, w wysokości 25 % rocznego wynagrodzenia za dany kwartał (§ 4 ust. 2),
- inwestor ma obowiązek posiadania przez cały okres obowiązywania umowy kompleksowego ubezpieczenia lokalu oraz wyposażenia lokalu od m.in. ognia i innych zdarzeń losowych takich jak huragan, zalanie, kradzież z włamaniem, rabunek, celowe uszkodzenie lub stłuczenie szyb, w przypadku braku udokumentowania przez inwestora posiadania stosownej polisy ubezpieczenia dokona operator na koszt inwestora, potrącając koszt ubezpieczenia z wynagrodzenia należnego inwestorowi (§ 6 ust. 1 i 2),
- inwestor ma obowiązek uiszczania wynagrodzenia dla operatora za wykonanie generalnego remontu lokalu, należnego operatorowi w czwartym i piątym oraz dziewiątym i dziesiątym roku obowiązywania umowy, w wysokości do 2,5% ceny netto lokalu określonej w umowie przyrzeczonej w każdym z tych lat, na podstawie faktur VAT wystawionych z tego tytułu przez operatora, płatnego poprzez potrącenie z wynagrodzenia należnego inwestorowi za trzeci i czwarty kwartał każdego z tych lat (§ 6 ust. 3),
- inwestor ma obowiązek ponoszenia wszelkich opłat publicznoprawnych związanych z lokalem, w tym uiszczania podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste oraz przedkładania operatorowi potwierdzeń uiszczenia tych opłat, pod rygorem uregulowania tych opłat przez operatora i potrącenia ich z wynagrodzenia należnego inwestorowi (§ 6 ust. 4).

Umowa operatorska przewidywała również coroczną waloryzację wysokości wynagrodzenia inwestora współczynnikiem wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych. Warunek ten może oddziaływać zarówno na korzyść, jak i na niekorzyść inwestora, w zależności od przyszłego kształtowania się współczynnika cen towarów i usług oraz poziomu stóp procentowych. Ze względu na nieznaną z góry przyszłą kształtowanie się tego czynnika oraz brak uwzględnienia i prezentacji założeń na ten temat w reklamach, uwzględnienie ewentualnego wpływu waloryzacji na rentowność inwestycji byłoby zarówno nieuprawnione, jak i niemożliwe, w związku z czym aspekt ten jest pominięty przy dokonanej przez Prezesa Urzędu ocenie wysokości zwrotu z inwestycji wynikającego z warunków faktycznie określanych w umowach zawieranych z inwestorami.



Wzór umowy operatorskiej przewidywał zawieranie jej zarówno z osobami będącymi czynnymi podatnikami VAT, jak i z osobami niebędącymi czynnymi podatnikami VAT, zawierając na tą okoliczność alternatywne oświadczenia inwestora:

- „Inwestor oświadcza, że zawarcie niniejszej Umowy następuje w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej i że jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług./ Inwestor oświadcza, że nie jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług.” (§ 2 ust. 2),
- „Wynagrodzenie będzie płatne z dołu w terminie 14 dni od dnia doręczenia Operatorowi prawidłowo wystawionej faktury VAT, przy czym Inwestor ma prawo wystawić fakturę VAT w ostatnim dniu każdego kwartału. W przypadku Inwestorów nie będących czynnymi podatnikami podatku od towarów i usług, wynagrodzenie będzie płatne z dołu w terminie 14 dni od ostatniego dnia każdego kwartału na podstawie wystawionego rachunku” (§ 4 ust. 4).

W przykładowej symulacji, w przypadku inwestora niebędącego podatnikiem VAT dokonującego zakupu lokalu o cenie brutto operator byłby zobowiązany do wypłacania mu wynagrodzenia w wysokości brutto rocznie. Inwestor z kolei zobowiązany byłby do ponoszenia kosztów remontu, uiszczanych na rzecz operatora, w wysokości brutto rocznie (średniorocznie - w okresie 15 lat obowiązywania umowy), a także kosztu podatku od nieruchomości, w szacunkowej wysokości rocznie oraz kosztu ubezpieczenia lokalu od ognia i zdarzeń losowych, w szacunkowej wysokości rocznie. Wobec tego łączny koszt wiążący się z inwestycją, obciążający inwestora, wynosiłby średnio rocznie. Po odjęciu tych kosztów od przychodu, który miał być inwestorowi wypłacany przez operatora, dochód inwestora kształtowałby się na poziomie brutto rocznie. W relacji do ceny brutto zakupu lokalu będącego przedmiotem inwestycji stanowi to ok. 4 % zainwestowanej kwoty (tj. zł / zł x 100%), zamiast prezentowanej w reklamach stopy zwrotu w wysokości 6 %.

W świetle wyjaśnień Equal Real Estate „stopa zwrotu z inwestycji uwzględniając cenę brutto zakupu lokalu wynosi 6 % przy założeniu, że nabywca jest czynnym podatnikiem VAT lub dokona rejestracji przed zakupem lokalu”. Założenie takie jest nieuprawnione i nie było uwzględniane w reklamach, niemniej i przy tym założeniu stopa zwrotu inwestora byłaby niższa niż w reklamie. Np. w przykładowej symulacji cena netto zakupu lokalu wynosiłaby zł, wynagrodzenie inwestora netto zł rocznie a koszty remontu netto - rocznie. Wraz z podatkiem od nieruchomości i ubezpieczeniem koszt inwestora wynosiłby średnio zł rocznie. Po odjęciu tych kosztów od przychodu dochód inwestora kształtowałby się na poziomie zł netto rocznie. Stopa zwrotu inwestora będącego podatnikiem VAT, liczona w relacji do ceny netto zakupu lokalu również kształtowałaby się w wysokości niższej niż prezentowana w reklamie, to jest na poziomie ok % ( / zł x 100%).

[karty nr 322-328, 337-340: wyjaśnienia Equal Real Estate z dnia 2 marca 2021 i z dn. 20 marca 2021]

### twierdzenia Stron dotyczące zaniechania praktyki, o której mowa w pkt I.

W toku postępowania Strony zostały wezwane do wyjaśnienia, czy stosowanie praktyki, o której mowa w pkt I. decyzji, zostało przez nie zaniechane, a jeżeli tak, to z jaką datą, oraz przedstawienie dowodów.

Strony przedstawiały na tę okoliczność nieprawdziwe oraz wewnętrznie sprzeczne twierdzenia. W piśmie z dn. 17 listopada 2019 r. Strony wskazały, że dołożyły wszelkiej





staranności mającej na celu doprowadzenie do wyeliminowania ze stron internetowych Spółek, profili pracowników oraz ofert i ogłoszeń rozpowszechnianych przez współpracujących z nimi pośredników w obrocie nieruchomościami informacji o 6 % stopie zwrotu z inwestycji. Przy piśmie Strony przedłożyły fragmenty korespondencji i materiałów informacyjnych, datowane od dn. 5 lutego 2019 r. do dn. 18 października 2019 r., mające wskazywać na czynności podejmowane przez grupę Gent Holding w celu zaniechania praktyki. Przedłożone przez Strony, selektywnie wybrane, wyrwane z kontekstu i niekompletne materiały nie potwierdzają twierdzeń Stron na ten temat.

W odniesieniu do treści reklamowych wskazujących wysokość stopy zwrotu prezentowanych na profilach LinkedIn pracowników, Spółki przedstawiły następujące stanowisko (wyróżnienia tekstu - Strony): „Wyjaśniam, iż portal LinkedIn jest portalem społecznościowym, gdzie każda osoba odpowiada oraz zarządza publikowanymi przez siebie treściami. Wskazać należy, iż spółka miała możliwość i mogła redagować treści wyłącznie na swoim profilu biznesowym odnoszącym się stricte do profilu firmowego spółki, natomiast profilami osobistymi zarządza każda osoba samodzielnie, bowiem są to profile reprezentujące daną osobę, jej karierę zawodową oraz poczynania biznesowe. Tym samym, w celu zachowania przejrzystości wskazuję, iż nie było możliwe reagowanie treści na profilach osobistych pracowników i współpracowników spółki, bowiem spółka nie posiadała danych logowania do tych profili, nadto były one własnością osób fizycznych do których te profile należały. W konsekwencji powyższego, działania spółki w zakresie redagowania treści publikowanych na samodzielnie przez pracowników i współpracowników spółki mogły odbywać się i się odbywały jedynie poprzez wywieranie wpływu na te osoby celem zmiany publikowanych przez nie treści. Spółka w sposób jednoznaczny wskazywała jakie treści mogą znajdować się w materiałach reklamowych i promocyjnych spółki, udostępniając te materiały pracownikom i współpracownikom do wykorzystania. Natomiast w zakresie innych publikacji, innych materiałów marketingowych, były to samodzielne działania pracowników czy też współpracowników które spółka na bieżąco, w miarę możliwości, monitorowała i na które stanowczo reagowała wzywając konkretne osoby do usunięcia niezgodnych treści oraz zaprzestania ich publikacji na przyszłość. W ocenie spółki wezwania kierowane do pracowników i współpracowników były skuteczne z dniem 23 maja 2019 r. kiedy to spółka rozesała wiadomość e-mail z wytycznymi dotyczącymi komunikacji na portalach społecznościowych. W ocenie spółki, po 23 maja 2019 r. niezgodne treści nie pojawiały się, a jeśli miały miejsce to miało charakter incydentalny.”

W odniesieniu do treści reklamowych wskazujących wysokość stopy zwrotu rozpowszechnianych przez pośredników działających na zlecenie Spółek, Strony wyjaśniły: „podkreślić należy, iż pośrednicy na mocy łączących ich ze spółką umów nie mieli prawa do prowadzenia czynności marketingowych i opracowywania własnych materiałów reklamowych, co jest wprost wskazana w § 2 ust. 4 umowy o współpracy w zakresie pośrednictwa w sprzedaży lokali. A zatem wszelkie działania pośredników miały charakter samowolny, niezależny od spółki były niezgodne z umową. Tym niemniej wskazać należy, iż spółka reagowała na niezgodne z umową działania pośredników i skutkowały one zaprzestaniem podejmowania przez nich działań niezgodnych z umową.

I tak np. jako dowód zaniechania Strony przedłożyły mail z 18 kwietnia 2021 r.:

*9. Korespondencja e-mail z dnia 18 kwietnia 2019 r., w której treści dokonano modyfikacji komunikatu reklamowego - w szczególności wykreślono informacje na temat prognozowanego zysku;*

W tym mailu, skierowanym przez menedżera ds. marketingu Gent Holding do pracownika Gent Fund nadzorującego współpracę z danym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, zostały zaznaczone do zmiany lub usunięcia fragmenty projektu ogłoszenia przesłanego przez pośrednika do akceptacji, m.in. dotyczące wysokości stopy zwrotu z inwestycji. Zaznaczone informacje mówiły o stopie zwrotu z inwestycji w wysokości od 7,05 % do 9,28 %.

~~apartamentu; 271000zł, 271000zł, 271000zł Średni całkowity zysk na pokoju; 7,05%~~  
~~8,25%, 9,28%~~ W najbliższym otoczeniu znajdują się przystanki komunikacji miejskiej autobusowej oraz linia tramwajowa.

[karty nr 652-655: mail marketing menedżera do pracownika Gent Fund]

Z przedłożonej przez Spółki korespondencji nie wynikało, dlaczego ten fragment został zakwestionowany i jak powinien zostać poprawiony. Ustalono to na podstawie kolejnego maila, z dn. 26 kwietnia 2019 r., wysłanego przez pracownika Gent Fund do wnioskującego o akceptację pośrednika. Mail ten został przedłożony później, dopiero na odrębne żądanie Prezesa Urzędu. Wynika z niego, że powodem zastrzeżeń do proponowanej przez pośrednika treści projektu ogłoszenia było to, że grupa Gent Holding uznawała za prawidłowe wskazywanie w ogłoszeniach stopy zwrotu w wysokości 6% lub 6,5% (kwestionowanej w niniejszym postępowaniu), a sygnalizowana w tym przypadku nieprawidłowość polegała na jeszcze dalej idącym zawyżeniu przez pośrednika wartości tego parametru:

Ponadto jeszcze raz proszę o zmianę treści w pozostałych Państwa ogłoszeniach zgodnie z poniższymi wytycznymi (zaznaczone na czerwono).

Wypłacana roczna rentowność pokoju to 6 lub 6,5% + ewentualne dyskonto czy rabat, które mogą ją zwiększyć .

[karta 713-717: mail pracownika Gent Fund do pośrednika]

Korespondencja ta zatem nie tylko nie potwierdza twierdzenia grupy, że zakwestionowana praktyka została przez nią we wskazanym okresie zaniechana, ale wręcz przeciwnie - dowodzi jej stosowania w tym czasie.

Podobnie nieprawdziwie jest twierdzenie Stron, że mailing rozestany w dn. 18 czerwca 2021 r. zawierający informacje o 6 % stopie zwrotu z inwestycji był nieuprawnionym i samowolnym działaniem pośrednika, podczas gdy ustalono, na podstawie informacji uzyskanych od pośrednika, że mailing ten opierał się na informacjach, w tym co do wysokości stopy zwrotu, przesłanych pośrednikowi przez nadzorującego współpracę z nim menedżera Gent Fund w dniu 5 czerwca 2019 r. (s. 13-14 decyzji).

Podobnie, również inne przedłożone przez Strony przykłady selektywnie wybranej i niekompletnej korespondencji, nie wskazują na zaniechanie praktyki. W niektórych przedłożonych mailach uwagi menedżerów ds. marketingu grupy dotyczyły odstępstw od zasad prezentacji wizualnej, stosowanej kolorystyki czy zamieszczenia ogłoszenia przez podmiot nieuprawniony, z którym zakończono współpracę. Przedłożone maile zawierały tylko wzmianki ogólnikowo sygnalizujące nieprawidłowości, nie dołączono do nich załączników zawierających szczegóły. Z przedłożonych przez Strony materiałów wynika jedynie, że Spółki nadzorowały działania informacyjno-reklamowe i podejmowały pewne działania korygujące, ale w żaden sposób nie wynika z nich, że miały one na celu zaniechanie zakwestionowanej praktyki. Przedstawiane na tę okoliczność wyjaśnienia i materiały są przy tym nieprawdziwe i wzajemnie sprzeczne. Z jednej strony Spółki przedłożyły maile z okresu luty-czerwiec 2019 r., mające rzekomo dotyczyć eliminowania praktyki polegającej na



rozpowszechnianiu informacji o 6 % stopie zwrotu z inwestycji najpóźniej z dniem 23 maja 2019 r., a jednocześnie przedłożone przez nie materiały wskazują na prowadzenie w okresie czerwiec-listopad 2019 r. internetowej kampanii reklamowej, opartej na eksponowaniu tego aspektu oferty. Kluczowym elementem tej kampanii było eksponowanie w niej informacji o 6 % stopie zwrotu (co przedstawiono wcześniej na str. 8-11 decyzji). Wzmianki o 6 % stopie zwrotu zawarte były również w komunikatach omawianych dalej na okoliczność stosowania drugiej ze stwierdzonych praktyk.

W toku postępowania Prezes Urzędu szczegółowo wyjaśnił Stronom zastrzeżenia do przedstawionych przez nie twierdzeń i dowodów na okoliczność zaniechania praktyki, w tym wskazał nieprawdziwe i wzajemnie sprzeczne twierdzenia, oraz poinformował, że ciężar udowodnienia, że praktyka została zaniechana, spoczywa na Przedsiębiorcach. Wezwania Prezesa Urzędu Stron do wyjaśnienia i poparcia dowodami przedstawionych przez strony twierdzeń na ten temat, zawarte w pismach z dnia 19 stycznia 2021 r., z dnia 5 lutego 2021 r. i z dnia 1 kwietnia 2019 r. i ich odpowiedzi nie przyniosły takiego skutku.

[karty nr 679-682, 688-692, 694-698: pisma Prezesa Urzędu do Stron]

Kolejne wystąpienia Prezesa Urzędu skierowane do Stron, mające na celu wyjaśnienie tej kwestii, zawarte w pismach z dnia 19 kwietnia 2021 r. i z dnia 26 lipca 2021 r. pozostały bez odpowiedzi Stron.

[karty nr 886-907, 916-921: pisma Prezesa Urzędu do Stron]

### ustalenia dotyczące praktyki, o której mowa w pkt II.

Przedstawiciele grupy Gent Holding zajmujący się komunikacją z mediami formułowali publiczne wypowiedzi mogące sugerować, że grupa finansowała koszty związane z przygotowaniem i realizacją inwestycji w ramach prezentowanych projektów zamierzonych pod marką LIV, w znaczącym stopniu ze środków własnych oraz kredytów bankowych.

I tak wypowiedź taka została przytoczona w artykule „Zarobić na studentach”, zamieszczonym w dn. 18 lutego 2019 r. w Gazecie Giełdy i Inwestorów „Parkiet”. mówi w niej m.in. „Angażujemy kapitał własny, pozyskujemy finansowanie bankowe, jak również zapraszamy inwestorów na różnych etapach realizacji inwestycji”.

## Zarobić na studentach

**Nieruchomości** > Na młodym, ale obiecującym rynku prywatnych akademików chcą zarobić nie tylko deweloperzy i duże fundusze. Także dla inwestorów indywidualnych tworzona jest stosowna oferta.

– Angażujemy kapitał własny, pozyskujemy finansowanie bankowe, jak również zapraszamy inwestorów na różnych etapach realizacji inwestycji. Inwestorom indywidualnym i instytucjonalnym oferujemy apartamenty gotowe do zamieszkania przez studentów, kompleksowe usługi zarządzania najmem oraz stopę zwrotu na poziomie 6 proc. rocznie – komentuje prezes Gentu. Firma prowadzi aktualnie sześć podobnych projektów.

[karta nr 350: wydruk artykułu w „Parkiet”]

Wypowiedź ta wraz z odesłaniem do artykułu została przytoczona we wpisie z dn. 25 lutego 2019 r. na profilu grupy Gent Holding w serwisie Facebook:



[karta 351: wydruk wpisu Gent Holding w serwisie Facebook]

Podobnie, w artykule pod tytułem „Czas akademików”, zamieszczonym w wydaniu 5 (240) maj 2019 magazynu Eurobuild CEE przytoczona została wypowiedź [redacted], w której mówi on, w kontekście planów grupy w zakresie inwestycji w akademiki: „Rozwijamy się w oparciu o finansowanie własne, bankowe, a także poprzez fundusze zewnętrzne.”

Wypowiedź ta stanowiła część fragmentu artykułu dotyczącego działalności grupy Gent Holding:

#### TEMAT NUMERU

## Czas akademików

**Okolo 6 proc. – na takie stopy zwrotu może liczyć inwestor za najlepsze akademiki w Polsce (...)**

### Śmiało Gent i inni

Ambitne plany ma polski Gent Holding rozwijający sieć Liv. Buduje akademik dla 509 studentów w Krakowie, a kolejne 1 tys. miejsc w pięciu obiektach w Poznaniu, Katowicach i Gdańsku jest w fazie przygotowań. Całość ma być gotowa w 2021 roku. – Rozwijamy się w oparciu o finansowanie własne, bankowe, a także poprzez fundusze zewnętrzne. Pojedyncze apartamenty sprzedajemy inwestorom indywidualnym, a część portfela zamierzamy rozwijać w partnerstwie z instytucjonalnymi inwestorami spoza Polski. To jest propozycja dla funduszy, które chcą na rynku polskim budować portfel akademików w partnerstwie z lokalnym graczem – mówi [redacted] prezes zarządu i założyciel spółki akcyjnej Gent Holding. Deweloper współpracuje obecnie z doradcami z firm Savills i CBRE w celu pozyskania finansowania instytucjonalnego zza granicy. – Cały rynek zachodni jest skonstruowany tak, że bardzo dużą część portfela przeznaczają dla inwestorów instytucjonalnych. Każdy portfel tego typu jest łakomym kąskiem dla zewnętrznych funduszy, które chcą czerpać zyski zarówno ze zbudowania portfela takich aktywów, jak i późniejsze korzyści z wynajmowania apartamentów czy to studentom, czy gościom hotelowym – dodaje [redacted]. Firma jest otwarta także na dalsze akwizycje do poszerzenia portfela. – Akwizycje tego typu można przeprowadzać jeszcze w wielu miastach, gdzie istnieje potencjał na przyciągnięcie zarówno zagranicznego, jak i polskiego kapitału. Nasza oferta przeznaczona jest również dla studentów, którzy chcą za relatywnie mniejsze pieniądze znaleźć dobre warunki w ramach pokoju jedno- lub dwuosobowego – dodaje [redacted].

[karty nr 342-348: wydruk artykułu w „Eurobuild CEE”]

Wypowiedź ta została przytoczona również we wpisie z dn. 10 maja 2019 r. na profilu grupy Gent Holding w serwisie Facebook:



[karta 349: wydruk wpisu Gent Holding w serwisie Facebook]

W rzeczywistości natomiast spółki wchodzące w skład grupy Gent Holding były spółkami założonymi z minimalnym kapitałem własnym, wymaganym dla danej formy organizacyjno-prawnej podmiotu, to jest 100 tys. zł w przypadku spółek akcyjnych (Gent Holding, Gent Fund, Equal Real Estate) oraz 5 tys. zł dla spółek celowych, mających realizować projekty w pozostałych lokalizacjach (zorganizowanych w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością). W świetle sprawozdania finansowego za rok 2018 r., w którym Equal Real Estate rozpoczęła przygotowanie i realizację inwestycji w Krakowie, na dzień kończący poprzedni rok obrotowy (tj. 31 grudnia 2017 r.) suma bilansowa aktywów tej spółki wynosiła 103,2 tys. zł, a spółka praktycznie nie posiadała, oprócz kapitału podstawowego w wysokości 100 tys., innych kapitałów własnych, które mogłaby zaangażować w realizację inwestycji.

Jeśli idzie o „finansowanie bankowe”, to do dnia wygłoszenia każdej z przytoczonych wypowiedzi żadna ze spółek z grupy Gent Holding nie uzyskała kredytu bankowego udzielonego na cel realizacji projektów inwestycyjnych pod marką LIV. Jedyną rozpoczętą budowa, projekt LIV Kraków, również nie była finansowana w ten sposób. Jedyną formą finansowania która poniekąd może mieścić się w tym określeniu, jest kredyt przejęty w drodze cesji przez spółkę Św. Marcin 58 sp. z o.o., zabezpieczony hipotecznie na nieruchomości, na której miał być realizowany projekt w Poznaniu

Nabywanie tej nieruchomości zostało natomiast sfinansowane przez spółkę środkami uzyskanymi w ramach emisji obligacji, niemniej faktycznie w następstwie zastosowanego sposobu rozliczenia stała się ona również stroną umowy o kredyt bankowy

W toku postępowania Strony, wezwane do przedstawienia informacji i dowodów na wykazanie prawdziwości rozpowszechnianych twierdzeń o „finansowaniu bankowym” projektu LIV Investment, przedstawiły fragmenty korespondencji prowadzonej z [redacted], w sprawie kredytu, o który starała się spółka celowa z grupy Gent Holding - Nad Stawem 13, mająca realizować inwestycję w jednej z lokalizacji w Gdańsku. Przedłożony wniosek miał dotyczyć

m.in. „refinansowania” kosztów zakupu nieruchomości. Wniosek o udzielenie kredytu został przy tym przez spółkę złożony dopiero 23 października 2019 roku, to jest 5-8 miesięcy po przytoczonych publicznych zapewnieniach przedstawicieli grupy o „bankowym finansowaniu” projektu LIV Investment (a także już po powzięciu przez spółki informacji o wszczęciu przez Prezesa Urzędu postępowania wyjaśniającego i dokonywaniu ustaleń m.in. na temat sposobu finansowania inwestycji). Przedłożona robocza korespondencja nie poświadcza w żaden sposób uzyskania tej formy finansowania, ani nie stanowi „decyzji” kredytowej Banku, która uzależniona była od spełnienia określonych warunków, w tym zapewnienia spłaty zadłużenia hipotecznego nieruchomości wskazanej jako zabezpieczenie kredytu.

[karta nr 270: mail przedstawiciela banku do przedstawiciela Gent Holding]

Faktycznym źródłem pozyskiwania finansowania swej działalności przez spółki z grupy Gent Holding były natomiast niepubliczne emisje obligacji, kierowane do inwestorów detalicznych. Spółki mające realizować projekty pod marką LIV pozyskały, do połowy 2019 r. łącznie ok. 58 mln zł z tytułu emisji obligacji zabezpieczonych na nieruchomościach, na których miały być realizowane inwestycje, w tym sama Equal Real Estate zgromadziła z tytułu emisji obligacji łącznie 25 mln zł.

[karty nr 135-140: zestawienie obligacji Equal Real Estate]

[płyta CD 06 zał. 4, płyta CD 08 zał. 4, płyta CD 09 zał. 4, płyta CD 11 zał. 4, płyta CD 13 zał. 4: zestawienia obligacji pozostałych spółek celowych]

Kolejnym sposobem gromadzenia przez grupę Gent Holding środków finansowych były pożyczki zaciągane od osób fizycznych. W 2018 r. Equal Real Estate pozyskała w tej formie środki w wysokości ok. 14 mln zł, a w okresie pierwszych dziesięciu miesięcy 2019 r - dalsze 30 mln zł.

[karty 207-216: pismo Equal Real Estate z dn. 21 października 2020r.]

W dokumencie „Sprawozdanie Zarządu z działalności Equal Real Estate Spółka Akcyjna z siedziba w Warszawie za rok obrotowy rozpoczynający się 01 stycznia 2018 r. a kończący się 31 grudnia 2018 r.” datowanym na dzień 16 sierpnia 2019 r. zawarta jest wprost informacja, że realizowana przez spółkę inwestycja (jedyna budowa rozpoczęta przez grupę Gent Holding) finansowana była ze środków pozyskanych z emisji obligacji, pożyczek oraz wpłat dokonywanych na poczet przedsprzedaży lokali:

*„Spółka kontynuuje budowę budynku usługowo-hotelowego w Krakowie.*

*Kontrakt podpisany z wykonawcą obejmuje wszystkie podstawowe elementy konstrukcji i wyposażenia budynku i jest kontraktem typu fixed price.*

*Prace budowlane realizowane są w oparciu o środki pozyskane z emisji obligacji, pożyczek a także z wpływów z przedsprzedaży budynku”.*

Podobna informacja zawarta jest również w dokumencie „Dodatkowe informacje i objaśnienia” do sprawozdania finansowego Equal Real Estate za rok 2018:

*„W 2018 r. roku spółka wyemitowała 4 serie 2 letnich obligacji oprocentowanych 8% w skali roku na łączną kwotę 21.859.000 zł.*

*W 1 połowie 2019 r. roku spółka wyemitowała kolejne 2 serie obligacji 2 letnich oprocentowanych 8% w skali roku na łączną kwotę 3.141.000 zł W tym okresie Spółka powiększyła też zadłużenie z tytułu pożyczek zewnętrznych o 13.146.212 zł a także zwiększyła kwotę pożyczek udzielonym podmiotom z Grupy kapitałowej o 15.943.531 zł.*

*Pierwsze terminy wykupu obligacji spółki przypadają we wrześniu 2020 roku.*



W roku 2019 realizowane są prace budowlane które finansowane są w oparciu o środki pozyskane z emisji obligacji, pożyczek a także z wpływów z przedsprzedaży budynku.

Na dzień 31.12.2018 roku zobowiązania bieżące przewyższyły aktywa obrotowe. Spowodowane jest to faktem finansowania się przez spółkę krótkoterminowym i 2 letnim kapitałem obcym. Pożyczki których termin spłaty przypada na rok 2019, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, zostały spłacone lub też przedłużone na okresy od 2 miesięcy do 2 lat.”

[płyta CD05: sprawozdanie Equal Real Estate za 2018 rok, karty nr 1067, 1070, 1071: wydruki ze sprawozdania]

Kwestia sposobu sfinansowania pozyskania nieruchomości na cel inwestycji oraz ich deklarowanej realizacji była podobnie zrelacjonowana w sprawozdaniach zarządów pozostałych spółek celowych za rok obrotowy 2018 (oprócz spółki Św. Marcin 58, której rok obrotowy upływał z końcem 2019 roku), z tym, że nie były w nich wzmiankowane wpływy z przedsprzedaży lokali, a jedynie emisja obligacji i pożyczki. Sprawozdania te były datowane na 30 sierpnia 2019 r. i zawierały również odniesienie do kwestii zaistniałych w okresie pomiędzy dniem zakończenia roku obrotowego, a dniem sporządzenia tych sprawozdań, to jest w okresie, w którym grupa rozpowszechniała zakwestionowane informacje dotyczące źródeł finansowania. Sprawozdania zarządów spółek: Do Studzienki 40-42, Nad Stawem 13 i Szkolna zawierały informację w brzmieniu: „Zakup działki i nakłady projektowe realizowane są w oparciu o środki pozyskane z emisji obligacji i pożyczek”, sprawozdanie zarządu Do Studzienki 62 zawierało informację w brzmieniu: „Zakup nieruchomości wraz z budynkiem i dalsze nakłady projektowe realizowane są w oparciu o środki pozyskane z emisji obligacji i pożyczek”. Sprawozdania spółek również zawierały wzmianki o tym, że na dzień bilansowy ich bieżące zobowiązania przewyższają aktywa obrotowe, co wynika z faktu finansowania się krótkoterminowymi pożyczkami od podmiotów zewnętrznych oraz obligacjami.

[płyty - CD07, CD10, CD12, CD14: sprawozdania spółek, karty nr: 1103, 1103, 1131, 1134, 1135, 1164, 1165, 1168, 1169, 1196, 1197, 1199, 1200: wydruki ze sprawozdań spółek]

W pierwszej połowie 2020 roku budowa akademika w Krakowie przy al. Jana Pawła II 74 została (i pozostaje do tej pory) wstrzymana na etapie surowym otwartym.

[karty nr 387-449: pismo Stron z dnia 28 września 2020 r. z załącznikami]

Spółki z grupy Gent Holding, obok niezrealizowania inwestycji i niewywiązania się w związku z tym ze zobowiązań zaciągniętych wobec nabywców lokali w akademikach, przestały również wywiązywać się ze zobowiązań zaciągniętych wobec podmiotów które udzieliły im finansowania, w szczególności wobec obligatariuszy i pożyczkodawców. Z początkiem 2021 roku spółki z grupy Gent Holding, w tym Gent Holding, Gent Fund i Equal Real Estate, oświadczyły o otwarciu postępowań o zatwierdzenie układu (ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym z dn. 13 stycznia 2021 r, Nr 7, poz. 2477-2479) prowadzonych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2015 r., poz. 978 z późn. zm.) ze zmianami wynikającymi z ustawy z dnia



19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Dz. U. z 2020 r., poz. 1086), z dniem układowym 6 stycznia 2021 r. W postępowaniach tych nie doszło do uzgodnienia układu z wierzycielami spółek i złożenia wniosku o jego zatwierdzenie przez sąd, w związku z czym, z mocy prawa zostały umorzone. Następnie spółki Gent Holding i Equal Real Estate dokonały połączenia z Quantum Fund. Połączony podmiot ogłosił o otwarciu kolejnego postępowania o zatwierdzenie układu (MSiG z dnia 27 maja 2021 r., Nr 101, poz. 34439), z dniem układowym 20 maja 2021 r. W dniu 11 sierpnia 2021 r. sąd, na wniosek nadzorca układu, postanowił o uchyleniu skutków obwieszczenia o otwarciu postępowania o zatwierdzenie układu, uznając, że prowadzą one do pokrzywdzenia wierzycieli (MSiG z dnia 2 września 2021 r., Nr 170, poz. 55773). W dniu 4 listopada 2021 r., dokonując rozpoznania złożonych przez wierzycieli wniosków: o ogłoszenie upadłości oraz restrukturyzacyjnych, sąd postanowił zabezpieczyć majątek Quantum Fund poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego (MSiG z dn. 15 listopada 2021 r. Nr 220, poz. 71007) .

[karty nr 1000-1003, 1274: wydruki ogłoszeń w Monitorze Sądowym i Gospodarczym]

## Prezes Urzędu zważył, co następuje

### naruszenie interesu publicznego

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana jest w ramach działań Prezesa Urzędu w interesie publicznym. Interwencja Prezesa Urzędu ma na celu ochronę interesów zbiorowości, a nie wprost poszczególnych, indywidualnych uczestników rynku. Naruszenie interesu publicznego stanowi bezwzględny warunek uznania kompetencji Prezesa Urzędu do rozstrzygnięcia określonej sprawy. Interes publiczny zostaje naruszony wówczas, gdy działania przedsiębiorcy godzą w interesy ogólnospołeczne i dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publiczny, gdyż wiąże się z ochroną praw potencjalnie nieograniczonej liczby konsumentów, którzy mogą lub mogli być narażeni na negatywne skutki praktyk stosowanych przez Spółki. Nieprawdziwe informacje były rozpowszechniane przez Spółki, a następnie powielane przez osoby i podmioty współpracujące z nimi, za pomocą środków masowego przekazu, w tym w prasie i w internecie, oraz za pomocą korespondencji masowej i w drodze kontaktów osobistych. Odbiorcą tych informacji mogła być każda osoba, zarówno aktywnie poszukująca informacji na temat możliwości zainwestowania posiadanych oszczędności, jak i taka, której taka propozycja została przedstawiona w kontakcie nawiązanym z inicjatywy przedstawicieli lub współpracowników spółek. Potencjalnie zatem każdy posiadacz oszczędności zainteresowany możliwościami ich korzystnego ulokowania mógł znaleźć się w zasięgu oddziaływania zakwestionowanych praktyk. Jedyną dającą się wyróżnić cechą wspólną kręgu podmiotów, na których nakierowane były działania Przedsiębiorców, jest ich nieco wyższy niż przeciętnie status materialny, pozwalający im na dysponowanie istotnymi nadwyżkami finansowymi, których potrzeba lub chęć zagospodarowania może stanowić motywację do skorzystania z proponowanego im produktu inwestycyjnego. W niniejszej sprawie skutkami działań Spółek mógł zostać dotknięty nieoznaczony z góry krąg konsumentów - wszyscy,





którzy zetknęli się z propozycją dokonania inwestycji w prywatne akademiki pod marką LIV lub informacjami na temat tej oferty.

Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż każde naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. W niniejszej sprawie istnieje zatem możliwość poddania działań Spółek ocenie pod kątem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, na gruncie przepisów ustawy okik.

### **zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy okik zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do treści art. 24 ust. 2 ustawy okik przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne zachowanie przedsiębiorcy sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami, w szczególności: naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3), proponowanie konsumentom nabycia usług finansowych, które nie odpowiadają potrzebom tych konsumentów ustalonym z uwzględnieniem dostępnych przedsiębiorcy informacji w zakresie cech tych konsumentów lub proponowanie nabycia tych usług w sposób nieadekwatny do ich charakteru (pkt 4).

Stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, będących przedmiotem zarzutów sformułowanych w niniejszym postępowaniu, wymaga zatem wykazania łącznego zaistnienia następujących przesłanek:

- kwestionowane zachowania są działaniami przedsiębiorców,
- zachowania te są sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami,
- zachowania te godzą w zbiorowe interesy konsumentów.

### **status Stron jako przedsiębiorców**

Wszystkie strony niniejszego postępowania - to jest Quantum Fund i Gent Fund obecnie, a przed połączeniem również Gent Holding i Equal Real Estate - są przedsiębiorcami w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy okik. Zgodnie z tym przepisem pod pojęciem przedsiębiorcy rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2021 poz. 162). W myśl zaś art. 4 ust. 1 tej ustawy przedsiębiorcą jest m.in. osoba prawna wykonująca działalność gospodarczą. W niniejszej sprawie stronami postępowania są osoby prawne (spółki akcyjne) wykonujące działalność gospodarczą. Tym samym Spółki te przy wykonywaniu działalności gospodarczej podlegają rygorom określonym w ustawie okik, a ich działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W następstwie połączenia z Quantum Fund spółki Gent Holding i Equal Real Estate uległy wykreśleniu z rejestru przedsiębiorców KRS, niemniej, zważywszy na zasadę wynikającą z przepisu art. 494 § 1 Kodeksu spółek handlowych, stanowiącego, że spółka przejmująca albo spółka nowo zawiązana wstępuje z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej albo spółek łączących się przez zawiązanie nowej spółki, Quantum Fund jako następcą prawnych tych Przedsiębiorców wstąpił w ich miejsce w niniejszym postępowaniu. Jak wyjaśnił to Sąd Najwyższy: „Sukcesja odpowiedzialności za delikt administracyjny popełniony przez spółkę przejętą jest dopuszczalna na podstawie



art. 494 § 1 i 2 KSH. Wspomniany przepis stanowi zarówno o sukcesji praw i obowiązków, jak i sukcesji w zakresie decyzji administracyjnych i w tym zakresie także sukcesji odpowiedzialności za delikt administracyjny” oraz że „Wspomniany przepis zakłada wstąpienie spółki przejmującej w całą sytuację prawną spółki przejmowanej (...)”<sup>1</sup>. Nie ulega zatem wątpliwości, że przeszłe działania Przedsiębiorców będących spółkami przejętymi w dokonanym połączeniu mogą aktualnie podlegać ocenie, w tym w niniejszym postępowaniu, pod kątem ich zgodności normami ustawy okik, ze skutkami dla Przedsiębiorcy będącego spółką przejmującą.

### **bezprawność zachowań Przedsiębiorców**

Na gruncie ustawy okik sankcjonowane jest zachowanie przedsiębiorcy sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami. Sprzeczność z prawem działania lub zaniechania przedsiębiorcy może być ujmowana jako zachowanie niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa stanowionego. Dobre obyczaje natomiast pozostają klauzulą generalną, która podlega konkretyzacji na okoliczność 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 obyczajów. 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.

W ocenie Prezesa Urzędu zachowania Przedsiębiorców zakwestionowane w niniejszej sprawie stanowią nieuczciwe praktyki rynkowe, a bezprawność tych zachowań wynika z art. 3 ustawy pnpr, który stanowi, że stosowanie takich praktyk jest zakazane.

### **nieuczciwe praktyki rynkowe**

Definicję praktyki rynkowej zawiera art. 2 pkt 4 ustawy pnpr, wskazując, iż za taką uznaje 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. W zakresie pojęcia praktyki rynkowej mieści się zatem każdy czyn przedsiębiorcy (działanie jak i zaniechanie), oraz każda forma działania przedsiębiorcy (sposób postępowania, oświadczenie lub komunikat handlowy, w tym reklama i marketing). Pojęcie praktyki może obejmować również zachowania będące udziałem więcej niż jednego przedsiębiorcy. Jak wskazał Sąd Najwyższy, możliwe jest przypisanie stosowania jednej praktyki kilku przedsiębiorcom, jeżeli „wspólnie” podejmują niedozwolone zachowania, bądź gdy ich zachowania postrzegane jako całość można zakwalifikować jako praktykę.<sup>2</sup> Z taką sytuacją mamy zaś do czynienia w niniejszej sprawie. Zakwestionowane praktyki były wspólnie i w skoordynowany sposób realizowane przez Spółki skupione pod jednolitym kierownictwem, wchodzące w skład jednej grupy kapitałowej, kontrolowanej przez Gent Holding (a następnie Quantum Fund).

W myśl art. 4 ust. 2 ustawy pnpr, za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową,

<sup>1</sup> wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2019 r. (sygn. I NSK 78/18).

<sup>2</sup> z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2014 r. (sygn. akt III SK 80/13)



a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu praktyk, przy czym praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 ustawy pnpr.

Stosownie natomiast do art. 5 ust. 1 ustawy pnpr 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. Przez „decyzję dotyczącą umowy” rozumie się podejmowaną przez konsumenta decyzję, co do tego, czy, w jaki sposób i na jakich warunkach dokona zakupu, zapłaci za produkt w całości lub w części, zatrzyma produkt, rozporządzi nim lub wykona uprawnienie umowne związane z produktem, bez względu na to, czy konsument postanowi dokonać określonej czynności, czy też powstrzymać się od jej dokonania (art. 2 pkt 7 ustawy pnpr).

Działaniem wprowadzającym w błąd może być w szczególności rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji (art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy pnpr). Może ono dotyczyć m. in. korzyści związanych z produktem (art. 5 ust. 3 pkt 2 ustawy pnpr) czy sytuacji gospodarczej przedsiębiorcy (art. 5 ust. 3 pkt 6 ustawy pnpr). Przy ocenie, czy praktyka rynkowa wprowadza w błąd przez działanie, należy uwzględnić wszystkie jej elementy oraz okoliczności wprowadzenia produktu na rynek, w tym sposób jego prezentacji (art. 5 ust. 4 ustawy pnpr).

Interpretując pojęcie praktyki wprowadzającej w błąd należy stwierdzić, że jest to każda praktyka, która w jakikolwiek sposób, w tym również przez swoją formę, wywołuje skutek w postaci co najmniej możliwości wprowadzenia w błąd przeciętnego konsumenta, do którego jest skierowana i która może zniekształcić jego zachowanie rynkowe<sup>3</sup>. Nieuczciwa praktyka rynkowa polegająca na wprowadzającym w błąd działaniu nie musi finalnie prowadzić do dokonania przez przeciętnego konsumenta czynności prawnej.

W rozpatrywanej sprawie decyzja dotycząca umowy może w szczególności dotyczyć zawarcia oferowanej konsumentowi umowy (rezerwacyjnej lub przedwstępnej), a następnie dokonania przewidzianych w niej płatności. Decyzja ta może też dotyczyć podjęcia przez konsumenta innych czynności, będących następstwem zainteresowania go prezentowaną mu ofertą, w tym jej właściwościami, zniekształconymi w kwestionowanym, wprowadzającym w błąd przekazie, co do rentowności inwestycji czy sytuacji gospodarczej oferującego ją kontrahenta. Pod ich wpływem konsument, który finalnie nie zdecyduje się na zawarcie umowy, może podjąć np. decyzję o spotkaniu ze sprzedawcą produktu („wealth managerem”) czy wzięciu udziału w spotkaniu informacyjnym, promującym ofertę („śniadaniu biznesowym”). Dokonanie oceny, czy dana praktyka jest nieuczciwą praktyką rynkową wymaga zatem odniesienia do adresata praktyki, którym jest przeciętny konsument. Zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy pnpr, pod pojęciem przeciętnego konsumenta rozumieć należy konsumenta, który jest dostatecznie dobrze poinformowany, uważny i ostrożny. Oceny tej powinno się dokonywać z uwzględnieniem czynników społecznych, kulturowych, językowych i przynależności danego konsumenta do szczególnej grupy konsumentów, przez którą 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 lub umysłowa. Wzorzec przeciętnego konsumenta nie jest stały, zmienia się bowiem w zależności od okoliczności konkretnego przypadku. Należy jednocześnie podkreślić, że wskazanie na takie cechy, jak dostateczne poinformowanie, uwaga i ostrożność, określa pewien zespół cech mentalnych konsumenta, znajdujący wyraz

<sup>3</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lutego 2015 r., sygn. akt: VI ACa 567/14.



w tym, że z jednej strony możemy wymagać od niego pewnego stopnia wiedzy i orientacji w rzeczywistości, a z drugiej - nie możemy uznać, że jego wiedza jest kompletna i profesjonalna i że konsument nie ma prawa pewnych rzeczy nie wiedzieć. Przeciętny konsument nie posiada bowiem wiedzy specjalistycznej w danej dziedzinie. 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. Definicja przeciętnego konsumenta zamieszczona w ustawie pnpr jest wynikiem dorobku orzeczniczego Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (dalej: TSUE lub Trybunał). Stopniowy rozwój orzecznictwa TSUE doprowadził do utrwalenia modelu konsumenta jako konsumenta rozważnego, przeciętnie zorientowanego, mającego prawo do rzetelnej informacji niewprowadzającej w błąd, zawierającej wszelkie niezbędne dane wynikające z funkcji i przeznaczenia danego towaru. W świetle orzecznictwa Trybunału, poziom percepcji i uwagi konsumenta różni się w zależności od tego, jakiego produktu dotyczy praktyka rynkowa oraz w jakich okolicznościach produkt ten jest nabywany.

W niniejszym przypadku rekonstruowany model przeciętnego konsumenta jest wspólny dla obydwu praktyk, dotyczących tego samego produktu. Za przeciętnego konsumenta należy uznać osobę zainteresowaną ulokowaniem posiadanych nadwyżek finansowych, oszczędności zgromadzonych w ilości zbliżonej do wartości lokalu lub większej. Osoba ta prawdopodobnie jest dobrze obeznana z powszechnie wykorzystywanymi tradycyjnymi formami lokowania oszczędności, jak lokaty i zbliżone do nich produkty bankowe (rachunki, konta oszczędnościowe). Produkty te cechują się łatwością użycia, nie wymagają specjalistycznej wiedzy, jak i bezpieczeństwem deponowanych środków. Konsument taki mógł mieć również do czynienia z lokowaniem środków w obligacje skarbowe, cechujące się porównywalnym do lokat bezpieczeństwem i łatwością wykorzystania. Przeciętny konsument, jako drobny, detaliczny inwestor traktuje tego rodzaju produkty, a w szczególności lokaty bankowe, jako oczywisty punkt odniesienia (benchmark) przy ocenie zasadności ulokowania swoich środków w inwestycję o alternatywnym charakterze. Przeciętny konsument analizując instrument finansowy lub produkt inwestycyjny o stałym dochodzie z pewnością zwraca uwagę na wysokość stopy zwrotu (zwyczajowo wyrażaną w formie procentu, wyrażającego odsetki od lokowanego kapitału), jaką uzyska lokując swoje środki i parametr ten ma dla niego ważne znaczenie przy podejmowaniu decyzji o skorzystaniu z oferty. Konsument taki, obyty z tradycyjnymi produktami instrumentami o stałym dochodzie oferowanymi przez podmioty działające na ściśle regulowanym i nadzorowanym rynku finansowym może nie mieć wyrobionych nawyków, czy umiejętności lub wiedzy potrzebnych do zweryfikowania prawdziwości przekazywanych mu informacji na temat parametrów tych produktów, np. ich rentowności. Podobnie, może on również nie mieć nawyku gruntownego badania proponowanej mu oferty pod kątem bezpieczeństwa lokowanych środków, jak też świadomości wiążących się z tym ryzyk. Nie można spodziewać się, że klient taki będzie obeznany z niuansami i zagrożeniami wiążącymi się z innowacyjnymi przedsięwzięciami biznesowymi czy realizującymi je podmiotami, którym powierza swoje oszczędności. Nie posiada on też zapewne wiedzy czy doświadczenia na poziomie osób zajmujących się zawodowo analizami finansowymi czy wywiadem gospodarczym, jak i nie korzysta z usług tego rodzaju profesjonalistów. Czujność i uważność przeciętnie zorientowanego w tych sprawach inwestora detalicznego może być niewystarczająca, aby trafnie ocenił propozycję inwestycji pod kątem rzeczywistej rentowności czy wychwycił wszystkie wiążące się z nią ryzyka.

Odnosząc się do modelu konsumenta w niniejszej sprawie należy też wziąć pod uwagę, że w orzecznictwie uznaje się, że dla przyznania danej osobie fizycznej statusu



konsumenta nie ma decydującego znaczenia cel podjętej przez nią czynności (np. pomnożenie majątku, odniesienie korzyści podatkowych, zapewnienie środków na utrzymanie np. na emeryturze), a osoba fizyczna zarządzająca swoim majątkiem przez inwestowanie posiadanych środków finansowych (oszczędności) jest konsumentem, o ile jej działaniom nie można przypisać cech działalności gospodarczej lub zawodowej. Pojęcie „działalność gospodarcza” nie zostało zdefiniowane w kodeksie cywilnym, natomiast w orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, że pojęcie to ma charakter autonomiczny na gruncie prawa prywatnego i jego treść ustala się w drodze wykładni doktrynalnej i sądowej, definicje formułowane w tym zakresie przez ustawodawcę na gruncie prawa publicznego nie są rozstrzygające dla wykładni prawa cywilnego. Wskazuje się, że działalność gospodarczą charakteryzują cechy takie, jak profesjonalny charakter, powtarzalność i ciągłość podejmowanych działań, działanie na własny rachunek, uczestnictwo w obrocie gospodarczym oraz podporządkowanie regułom gospodarki rynkowej m.in. w celu osiągnięcia zysku. Weryfikacja, czy danej aktywności można przypisać cechy tak zdefiniowanej działalności gospodarczej, musi być przeprowadzona przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności występujących w dany stanie faktycznym<sup>4</sup>. W ocenie Prezesa Urzędu charakter produktu inwestycyjnego oferowanego klientom przez Spółki nie pozwala na przyjęcie założenia, że nabycie tego produktu może nastąpić wyłącznie w związku z działalnością gospodarczą inwestora. Prowadzenie akademika działającego na zasadach komercyjnych może wymagać aktywności w pełni posiadającej cechy działalności gospodarczej. Oferowany inwestorom produkt cechować miał się jednak tym, że cała wiążąca się z nim działalność gospodarcza prowadzona miała być przez profesjonalny podmiot w osobie operatora, działającego w formie spółki prawa handlowego. Dla inwestorów produkt ten miał być „zupelnie bezobsługowy” i cecha ta była eksponowana w przekazach o charakterze reklamowo-informacyjnym, kierowanych do potencjalnych inwestorów. W szczególności, w 15-letnim okresie obowiązywania umowy operatorskiej to operator, a nie inwestor, miał prowadzić działalność polegającą na wynajmie lokali w zarządzanym przez niego obiekcie. Udostępnienie operatorowi na ten cel lokalu nabytego przez inwestora miało nastąpić w drodze jednorazowej czynności, która nie ma cech powtarzalności i ciągłości. Nie zmienia tego również obowiązek opłacania podatku od nieruchomości i ubezpieczenia lokalu, który miał ciążyć na inwestorze. Realizacja tego obowiązku wymagałaby podjęcia stosownych czynności przeciętnie raz w roku i nie sposób przyjąć, żeby była to aktywność sama w sobie nosząca cechy działalności gospodarczej. Założenie marginalnego i pomijalnego znaczenia tego obowiązku w aspekcie zaangażowania ze strony inwestora musiało również leżeć u podstaw twierdzeń Spółek o „bezobsługowości” inwestycji. Okoliczności te w ocenie Prezesa Urzędu wskazują, że nabywcami produktu oferowanego przez Spółki mogli być konsumenci dokonujący lokaty swych oszczędności. Przymiot konsumenta mogły mieć przy tym również osoby posiadające status przedsiębiorcy w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub zawodową w innym obszarze, zamierzające nabyć oferowany produkt bez związku z tą działalnością.

### praktyka o której mowa w pkt I. decyzji

Pierwsza z zakwestionowanych praktyk polega na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w lokale użytkowe w obiektach, które miały być realizowane w ramach sieci prywatnych akademików pod marką LIV, zawyżonej

<sup>4</sup> por. np. uzasadnienie wyrok Sądu Najwyższego z dn. 18 września 2019 r. (sygn. akt IV CSK 334/18).



w stosunku do kosztów i przychodów inwestora wiążących się z inwestycją, określonymi w umowie.

W świetle dokonanych i przedstawionych wcześniej ustaleń, Spółki rozpowszechniały informacje wskazujące, że dokonanie oferowanej przez Spółki inwestycji będzie przynosiło konsumentowi stopę zwrotu w wysokości co najmniej 6 %. W rzeczywistości natomiast, uwzględniając ponoszone przez konsumenta koszty podatku od towarów i usług doliczanego do ceny netto lokalu, jak i koszty obciążające go zgodnie z warunkami umowy (remontów generalnych, ubezpieczenia i podatku od nieruchomości), stopa ta kształtowałaby się na poziomie 4 %, przy założeniu wywiązania się przez grupę ze wszystkich zobowiązań, a w szczególności ze zobowiązania do wypłacania umówionego wynagrodzenia w całym okresie umowy.

Konsument rozważający dokonanie tego rodzaju inwestycji oferującej 4 % zwrot i porównujący ją np. z lokatą oprocentowaną na 2 % mógłby ocenić ją jako znacznie mniej atrakcyjną, niż w przypadku produktu rzeczywiście oferującego zwrot w wysokości 6 %, jak w omówionych wcześniej przekazach reklamowych. Inwestycja tego rodzaju wiąże się choćby z mniejszą płynnością (możliwością i długotrwałością wycofywania) ulokowanych w ten sposób środków. W przypadku, gdy różnica rentowności pomiędzy produktami, cechującymi się różną płynnością czy różnym ryzykiem nie jest na tyle istotna, żeby rekompensować ewentualne inne wady czy niedogodności produktu, konsument mógłby nie zdecydować się na podjęcie decyzji o zawarciu proponowanej mu umowy. W świetle statystyki oprocentowania stosowanego przez banki w odniesieniu do depozytów oraz kredytów przedsiębiorstw i gospodarstw domowych, opracowywanej i publikowanej przez Narodowy Bank Polski<sup>5</sup>, średnie oprocentowanie depozytów gospodarstw domowych z terminem pierwotnym powyżej 2 lat kształtowało się w 2019 roku na poziomie od 2,1 % (w styczniu) do 1,9 % (w grudniu).

Założenie, że wszyscy klienci, którzy chcieliby dokonać oferowanej inwestycji, będą mogli i będą chcieli uzyskać status płatnika podatku od towarów i usług (VAT) i dokonają rozliczeń związanych z inwestycją z uwzględnieniem przysługujących płatnikom tego podatku odliczeń, jest wątpliwe i nieuprawnione. Podobnie nieuprawnione jest również założenie, że nabycie lokalu w tej inwestycji będzie dokonywane przez konsumenta w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

W świetle ogólnodostępnych informacji kwestia możliwości „odzyskania” podatku od towarów i usług zawartego w cenie brutto zakupu lokalu przeznaczonego na wynajem przez osoby fizyczne nie prowadzące działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów Prawa przedsiębiorców jest złożona i wieloaspektowa. W piśmiennictwie dotyczącym zagadnienia podnosi się, że „choć rzeczywiście potencjalnie inwestor ma szansę na odzyskanie VAT, to nie jest to ani takie łatwe, ani szybkie, jak w materialne promocyjnym. Eksperti podkreślają też, że taka decyzja może w przyszłości negatywnie wpłynąć na sposób opodatkowania samego najmu”<sup>6</sup>. W szczególności zadeklarowanie przez inwestora prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o VAT może również skutkować uznaniem jego działalności za działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym (oraz innych przepisów dotyczących działalności gospodarczej) i skutkować m.in. utratą możliwości opodatkowania uzyskiwanych w ten sposób przychodów w formie ryczałtu,

<sup>5</sup> na stronie internetowej Narodowego Banku Polskiego, w dziale „Statystyka stóp procentowych”,

[https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna\\_i\\_bankowa/oprocentowanie.html](https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie.html)

odnośnik: „Statystyka stóp procentowych (dane od I'2005)”, arkusz „1 OPS\_PLN”, poz. nr 3

<sup>6</sup> por. komentarz: „Odzyskać VAT łatwo tylko w reklamie”, Rzeczpospolita, 14 listopada 2019 r.

[karty nr 1003-1010: wydruk artykułu]



koniecznością uiszczania składek na ubezpieczenie społeczne, czy koniecznością zwrotu części odzyskanego podatku w przypadku sprzedaży lokalu przed upływem 10 lat. W świetle powyższego bezpodstawnym jest założenie, że każdy inwestor skorzysta z tego rodzaju rozwiązania i uzyska prawo do odzyskania zapłaconego w cenie lokalu podatku VAT, zwłaszcza, że jest to obarczone znacznym ryzykiem regulacyjnym („w praktyce często zdarzają się głosy odmienne, które są wyrażane nie tylko przez organy podatkowe, ale także sądy administracyjne”) oraz dodatkowymi obowiązkami, ciążącymi na podatnikach VAT (m.in. prowadzenia stosownej ewidencji i składania stosownych deklaracji). Konsumenci niebędący podatnikami VAT nie byli natomiast wyłączeni z kręgu adresatów oferty inwestycyjnej grupy, która zawierała z nimi umowy. Ponadto, stopa zwrotu z inwestycji obliczana w odniesieniu od ceny netto zakupu lokalu, z uwzględnieniem zastrzeżonych w umowach kosztów obciążających inwestora, również kształtowałaby się na niższym od reklamowanego, poziomie, tj. ok. 5 %.

Różnica w wysokości dwóch punktów procentowych w odniesieniu do faktycznie oferowanej stopy zwrotu z inwestycji mogłaby mieć duże znaczenie dla konsumentów szukających atrakcyjniejszych form ulokowania środków, niż lokaty bankowe. Dysponujący nadwyżkami środków finansowych inwestorzy poszukują możliwości ich ulokowania, oferujących im możliwie najwyższy zwrot, którego syntetycznym miernikiem jest stopa zwrotu w ujęciu procentowym, w wymiarze rocznym. W środowisku niskich stóp procentowych i wiążącym się z tym niskim oprocentowaniem lokat bankowych, inwestorzy mogą być szczególnie podatni na zniekształcenie przekazu informacyjnego w odniesieniu do tego miernika. Rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji na temat jego wysokości może wprowadzać przeciętnego konsumenta w błąd co do faktycznych korzyści wiążących się z oferowanym mu zakupem lokalu i wpłynąć na jego ocenę atrakcyjności oferty, w tym ceny jaką będzie skłonny zapłacić za lokal w tych okolicznościach. Może to wpływać na podjęcie przez konsumenta decyzji dotyczącej oferowanej mu umowy, której inaczej by nie podjął.

W związku z powyższym praktykę wskazaną w pkt I. decyzji należy uznać za nieuczciwą praktykę rynkową wprowadzającą w błąd, o której mowa w art. 5 ust. 1 i ust 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy pnpr, a jej stosowanie w obrocie z udziałem konsumentów za bezprawne.

Praktyka ta może naruszać ekonomiczne i pozaekonomiczne interesy konsumentów. Ulokowanie pod jej wpływem oszczędności w produkt o niższej, niż w przekonaniu konsumenta zbudowanym pod wpływem zniekształconego przekazu, stopie zwrotu z inwestycji, mogłoby spowodować odstąpienie przez niego od poszukiwania alternatywy, która mogłaby faktycznie odpowiadać pod tym względem oczekiwaniom konsumenta, co może przekładać się na realizację niższych dochodów. Praktyka ta może również naruszać interes konsumentów w aspekcie pozaekonomicznym, poprzez naruszenie ich prawa do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych warunkach rynkowych. Zapewniają one konsumentom dokonywanie transakcji handlowych z przedsiębiorcami przy całkowitym zrozumieniu rzeczywistego sensu ekonomicznego i prawnego warunków dokonywanych czynności na etapie przedkontraktowym oraz w czasie wykonywania umowy, czego urzeczywistnieniem jest m.in. abstrakcyjnie pojmowane prawo do rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji w komunikacji pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem. W tym przypadku działania Przedsiębiorców naruszyły niemajątkowy interes konsumentów w postaci ich prawa do prawdziwej, rzetelnej informacji na temat kluczowej dla produktu inwestycyjnego cechy, jaką oferowany produkt miał się cechować, to jest jego rentowności,



stanowiącej dla inwestora podstawę do podjęcia dalszych działań zmierzających do dokonania przy jego wykorzystaniu lokaty swoich oszczędności.

Mając przy tym na uwadze, że zakwestionowane działanie godzi, godziło lub mogło godzić w interes nieograniczonego kręgu rzeczywistych lub potencjalnych klientów Spółek, Prezes Urzędu uznał to działanie za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa art. 24 ust. 1 i art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy okik.

Zgodnie z art. 27 ust. 3 ustawy okik ciężar udowodnienia, że przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy, spoczywa na przedsiębiorcy.

W niniejszej sprawie Przedsiębiorcy nie udowodnili, że zaprzestali stosowania praktyki. Wyjaśnienia składane przez nich na ten temat Prezesowi Urzędu były nieprawdziwe, wybiórcze i wzajemnie sprzeczne. Podejmowane przez organ próby ustalenia stanu faktycznego i kierowane do Przedsiębiorców wezwania do wyjaśnienia rozbieżności i przedstawienia informacji i rzeczywistych dowodów na temat zaniechania praktyki nie przyniosły rezultatu, a następnie pozostały w ogóle bez odpowiedzi. W związku z powyższym należy uznać, że Przedsiębiorcy nie wywiązali się z ciężącego na nich obowiązku wykazania, że zaniechali stosowania stwierdzonej praktyki.

W tej sytuacji Prezes Urzędu, stosownie do art. 26 ust. 1 ustawy okik, nakazał Przedsiębiorcom zaniechanie stosowania tej praktyki.

Wobec powyższego orzeczono, jak w pkt I. sentencji.

#### **praktyka o której mowa w pkt II. decyzji**

Druga z zakwestionowanych praktyk polegała na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji o źródłach finansowania inwestycji przygotowywanych lub realizowanych w ramach sieci prywatnych akademików pod marką LIV, poprzez sugerowanie w publicznych wypowiedziach, że są one finansowane w znacznym stopniu ze środków własnych oraz kredytów bankowych, podczas gdy główne źródło finansowania tych inwestycji stanowiły środki zgromadzone w drodze emisji obligacji, zaciągania pożyczek oraz przyjmowania wpłat na poczet przedsprzedaży lokali, wprowadzających konsumentów w błąd co do sytuacji gospodarczej przedsiębiorcy.

W przytoczonych na okoliczność stosowania tej praktyki wypowiedziach, rozpowszechnianych za pośrednictwem mediów masowych (prasy i internetu), przedstawiciele Spółek kierowali do potencjalnych klientów, w tym konsumentów, przekazując im informacje, które mogły zaburzyć postrzeganie przez konsumentów sytuacji gospodarczej Przedsiębiorców oferujących im zawarcie kontraktu.

Przytoczone wypowiedzi sugerują odbiorcy, że Przedsiębiorcy oferujący inwestycje mają własne zasoby kapitałowe pozwalające im na finansowanie zamierzonych inwestycji w znacznej mierze (w pierwszej kolejności) ze środków własnych. W rzeczywistości natomiast spółki celowe mające realizować poszczególne obiekty były spółkami założonymi z minimalnym wymaganym kapitałem własnym, bez istotnych rezerw finansowych. Informacje zawarte - w składanych zresztą z opóźnieniem - sprawozdaniach spółek zdradzają natomiast, że pozyskanie nieruchomości i nakłady projektowe, a w przypadku jedynej rozpoczętej budowy - również roboty budowlane, finansowane były w oparciu o środki pozyskane w drodze emisji na ten cel obligacji i zaciągania pożyczek. Informacja o finansowaniu inwestycji ze środków własnych mogła natomiast sugerować dobrą kondycję





finansową przedsiębiorcy i rozwiewać obawy o ewentualne niepowodzenie projektu związane z brakiem możliwości jego sfinansowania.

Podobnie, sugerowane uzyskanie i wykorzystywanie (w przypadku drugiej z przytoczonych wypowiedzi - w trybie dokonanym) kredytów bankowych na cel realizacji prezentowanych przedsięwzięć również może sugerować dobrą kondycję finansową grupy, jej zdolność kredytową i wypłacalność. Okoliczność finansowania kredytem bankowym przedsięwzięć wskazywałaby na uprzednie zbadanie tych przedsięwzięć biznesowych przez profesjonalne instytucje, posiadające kompetencje i doświadczenie w ocenie projektów inwestycyjnych i wiarygodności kontrahentów którym powierzają środki finansowe.

Wskazane enigmatycznie w drugiej wypowiedzi trzecie źródło finansowania, określone jako „fundusze zewnętrzne” również zostało użyte w sposób wprowadzający w błąd. Słowo „fundusze” może mieć dwojakie znaczenie - może oznaczać zarówno środki finansowe, kapitał, ale też funkcjonuje jako potoczne określenie „funduszy inwestycyjnych” - dużych instytucji finansowych, dysponujących znacznym środkami, zajmujących się profesjonalnie inwestowaniem. W przytoczonej wypowiedzi kilkakrotnie pada odwołanie do tego rodzaju inwestorów - „partnerstwo z instytucjonalnymi inwestorami spoza Polski”, „to propozycja dla funduszy, które chcą na rynku polski budować portfel”, pozyskanie finansowania instytucjonalnego z zagranicy”, „dla inwestorów instytucjonalnych”. Zwrot „fundusze zewnętrzne” jest nawet użyty w innym miejscu tej samej wypowiedzi, w kontekście sugerującym użycie jej w tym drugim, podmiotowym znaczeniu - „portfel tego typu jest łakomym kąskiem dla zewnętrznych funduszy, które chcą czerpać zyski zarówno ze zbudowania portfela, jak i późniejsze korzyści z wynajmowania apartamentów”. W tym kontekście wskazane wcześniej w wypowiedzi trzecie źródło finansowania rozwoju - „fundusze zewnętrzne” może sugerować jej podobne, podmiotowe znaczenie, jako współpracę z dużymi inwestorami instytucjonalnymi (funduszami inwestycyjnymi).

Obydwie przytoczone wypowiedzi całkowicie przemilczają natomiast fakt finansowania przez grupę swojej działalności przede wszystkim ze środków obcych, zbieranych na drodze niepublicznych, nie nadzorowanych w żaden sposób, emisji obligacji rozprowadzanych wśród inwestorów detalicznych, oraz pożyczek zaciąganych u osób fizycznych.

Zakwestionowane wypowiedzi przedstawicieli Spółek były nieadekwatne do stanu faktycznego ich sytuacji gospodarczej, sugerując diametralnie inną (bardziej pozytywną) od rzeczywistej strukturę źródeł finansowania ich działalności.

Działanie tego rodzaju mogło zniekształcać u odbiorców wypowiedzi, w tym potencjalnych klientów, konsumentów, postrzeganie Spółek jako kontrahentów, którzy proponują powierzenie im swoich środków w ramach oferowanej inwestycji, w tym co do ich zasobów i potencjału gospodarczego. W dalszej konsekwencji mogło to zaburzać ocenę sytuacji w zakresie ryzyka wiążącego się z ofertą inwestycyjną grupy.

Następny rozwój przebiegu sprawy, to jest wstrzymanie budowy i uruchomienie przez Spółki postępowań właściwych w przypadku utraty zdolności regulowania zobowiązań, potwierdza, że zakwestionowane wypowiedzi kamuflowały w rzeczywistości mizerną kondycję finansową Spółek, co mogło powodować przeoczenie przez potencjalnych inwestorów poważnych ryzyk, związanych z modelem działalności grupy. Rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji w taki sposób mogło wprowadzić inwestora w błąd co do sytuacji gospodarczej podmiotu oferującego mu zawarcie umowy inwestycyjnej i podjęcie przez niego decyzji dotyczącej tej oferty, której inaczej by nie podjął.



W związku z powyższym praktykę wskazaną w pkt II. decyzji uznano za nieuczciwą praktykę rynkową wprowadzającą w błąd, o której mowa w art. 5 ust. 1 i ust 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 6 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy pnpr, a jej stosowanie w obrocie z udziałem konsumentów za bezprawne.

Praktyka ta mogła naruszać ekonomiczne i pozaekonomiczne interesy konsumentów. Ulokowanie pod jej wpływem oszczędności w produkt inwestycyjny, mający być realizowany w innych uwarunkowaniach, co do sytuacji gospodarczej oferujących go Przedsiębiorców, niż wynikających ze zniekształconego przez nich przekazu informacyjnego, mogło się wiązać z większym faktycznie, niż postrzegane przez konsumenta, ryzykiem braku osiągnięcia oczekiwanego rezultatu z inwestycji, a nawet utraty zaangażowanych w nią środków i w konsekwencji uszczerbkiem majątkowym konsumenta. Praktyka ta mogła również naruszyć interes konsumentów w aspekcie pozaekonomicznym, poprzez naruszenie ich prawa do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych warunkach rynkowych. W tym przypadku działania Przedsiębiorców naruszyły niemajątkowy interes konsumentów w postaci ich prawa do prawdziwej, rzetelnej informacji na temat sytuacji gospodarczej ich potencjalnych kontrahentów, a w szczególności co do zapewnienia przez nich realnego dostępu do źródeł finansowania, niezbędnego do faktycznego zrealizowania oferowanej inwestycji i wywiązania się z zaciągniętych wobec konsumentów zobowiązań.

Mając na uwadze, że zakwestionowane działanie godziło w interes nieograniczonego kręgu konsumentów, rzeczywistych lub potencjalnych klientów Spółek, Prezes Urzędu uznał to działanie za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy okik.

Naruszenia stanowiące drugą z zakwestionowanych praktyk, nie miały ciągłego czy powtarzalnego charakteru. W toku postępowania zidentyfikowano jedynie dwie tego rodzaju wypowiedzi, przekazane do publicznej wiadomości w konkretnych momentach. W związku z powyższym Prezes Urzędu, stosownie do art. 27 ust. 1 i ust. 2 ustawy okik, uznał, że z datą opublikowania ostatniej z tych wypowiedzi, to jest z dniem 10 maja 2019 r. praktyka ta została przez Spółki zaprzestana.

Wobec powyższego orzeczono, jak w pkt II. sentencji.

### **ocena wniosku Stron o wydanie decyzji zobowiązującej**

W toku niniejszego postępowania Spółki wniosły o rozstrzygnięcie postępowania wydaniem decyzji na podstawie art. 28 ustawy okik (dalej: decyzja zobowiązująca). Przepis ten stanowi, że jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu lub będących podstawą wszczęcia postępowania - że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy okik, a przedsiębiorca, któremu zarzucane jest naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć na niego obowiązek wykonania tych zobowiązań. Propozycje zobowiązań przedsiębiorcy nie są wiążące dla Prezesa Urzędu albowiem decyzja w tym zakresie należy do kategorii decyzji uznaniowych.

Podejmując decyzję o uwzględnieniu bądź nieuwzględnieniu wniosku przedsiębiorcy o wydanie decyzji zobowiązującej, bez merytorycznego rozstrzygnięcia, czy kwestionowane zachowanie przedsiębiorcy stanowi praktykę określoną w art. 24 ustawy okik, Prezes Urzędu



bierze pod uwagę całokształt okoliczności rozstrzyganej sprawy, w tym rodzaj naruszeń przedsiębiorcy, jak również skutki uwzględnienia przedmiotowego wniosku.

W niniejszej sprawie Strony postępowania zaproponowały, żeby decyzja wydana w trybie art. 28 ustawy okik zobowiązała je do:

- umieszczenia na uzgodnionej z Urzędem stronie internetowej prowadzonej przez Spółki informacji o wydanej decyzji zobowiązującej wraz z linkiem do jej pełnej treści,
- umieszczenia na uzgodnionej z Urzędem stronie internetowej prowadzonej przez Spółki komunikatu zawierającego informacje uzupełniające i wyjaśniające zakwestionowane przez Urząd treści dotyczące stopy zwrotu oraz źródeł finansowania,
- zamieszczenia sprostowania, względnie artykułu sponsorowanego, zawierającego informacje uzupełniające, na portalach na których opublikowane były zakwestionowane wypowiedzi,
- zamieszczenia w uzgodnionych z Urzędem kanałach internetowych komunikatu zawierającego informacje uzupełniające oraz wyjaśniające zakwestionowane przez Urząd treści.

W ocenie Prezesa Urzędu, niecelowym byłoby uwzględnienie wniosku Stron, ponieważ przede wszystkim zaproponowane rozwiązania nie wyeliminowałyby skutków stosowanych przez nie praktyk. Wydanie decyzji zobowiązującej musi bowiem służyć realizacji głównego celu działania Prezesa UOKiK, jakim jest ochrona interesu publicznego, który - w przypadku wydania decyzji, o jaką wnioskuje przedsiębiorca - nie byłby należycie chroniony. Należy bowiem wskazać, iż ostateczne rozstrzygnięcie powinno być zgodne nie tyle z interesem przedsiębiorcy, co przede wszystkim z interesem konsumentów. Jednym z głównych celów niniejszej decyzji jest ułatwienie konsumentom poszkodowanym działaniami Spółek dochodzenia swych roszczeń poprzez umożliwienie im powoływanie się na fakt stwierdzenia naruszeń w tym zakresie przez organ ochrony konsumentów.

Biorąc pod uwagę powyższe Prezes Urzędu nie uwzględnił wniosku Spółek, uznając, że rozstrzygnięcie niniejszego postępowania decyzją zobowiązującą nie leży w interesie publicznym.

### **nakaz publikacji oświadczenia**

Zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy okik, w decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, w szczególności może zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji. Stosownie natomiast do art. 27 ust. 4 ustawy okik, przepis ten stosuje się odpowiednio do decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającej zaniechanie jej stosowania.

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu zdecydował o nałożeniu na Przedsiębiorców obowiązku opublikowania, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji, oświadczeń, w których poinformują oni, że Prezes UOKiK wydał decyzję, którą stwierdził stosowanie przez nich praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji na temat kierowanej do konsumentów oferty inwestycji w lokale użytkowe w obiektach, które miały być realizowane w ramach sieci prywatnych akademików pod marką LIV, dotyczących:

- oferowanej wysokości zwrotu z inwestycji,



- źródeł finansowania inwestycji.

oraz że treść decyzji dostępna jest na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl).

Obowiązek publikacyjny powinien być wykonany z zachowaniem następujących zasad:

[1] publikacja oświadczenia powinna nastąpić poprzez zamieszczenie ogłoszenia w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w jednym wydaniu dwóch dzienników ogólnopolskich ze średnim nakładem dziennym<sup>7</sup> wydań drukowanych w wysokości co najmniej 10 000 egzemplarzy, na jednej z pierwszych pięciu stron wydania, w module poziomym obwiedzionym ramką;

[2] ogłoszenie powinno być zamieszczone również w wydaniach internetowych obydwu dzienników, przez okres 24 godzin od momentu jego publikacji, w sposób widoczny bezpośrednio po wejściu na główną stronę internetową dziennika, w ramce o rozmiarze nie mniejszym niż 750 px x 300 px, tak aby wielkość czcionki była dostosowana do wielkości ramki, tj. ramka była w całości wypełniona tekstem oświadczenia, z zachowaniem marginesu co najmniej 10 px pomiędzy tekstem a ramką,

[3] tekst oświadczenia zostanie przedstawiony na białym tle, czarną czcionką Arial lub podobną, nie mniejszą niż 13 punktów, wyjustowany, z interlinią 1,5 wiersza, fragmenty: „Prezes UOKiK decyzją Nr RKR-11/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. stwierdził”, „praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”, „rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji” wyróżnione czcionką pogrubioną (bold),

[4] obowiązki te mogą być wykonane poprzez złożenie i opublikowanie przez przedsiębiorców wspólnego oświadczenia o treści:

„Spółki: Quantum Fund S.A. z siedzibą w Warszawie (działająca uprzednio jako Gent Holding S.A. z siedzibą w Warszawie oraz jako Equal Real Estate S.A. z siedzibą w Warszawie) oraz Gent Fund S.A. z siedzibą w Warszawie, informują, że Prezes UOKiK decyzją nr RKR-11/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. stwierdził stosowanie przez nie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na rozpowszechnianiu nieprawdziwych informacji na temat kierowanej do konsumentów oferty inwestycji w lokale użytkowe w obiektach, które miały być realizowane w ramach sieci prywatnych akademików pod marką LIV, dotyczących:

- oferowanej wysokości zwrotu z inwestycji,
- źródeł finansowania inwestycji.

Treść decyzji dostępna jest na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl).”;

[5] w przypadku zmiany nazwy któregokolwiek z powyższych przedsiębiorców, jego przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, powyższe obowiązki publikacyjne powinny być zrealizowane odpowiednio przez jego następcę prawnego, ze wskazaniem nazwy nowej i nazw dawnych,

[6] w razie zmiany treści sentencji decyzji lub jej uzasadnienia przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub sąd powszechny, w zakresie podlegającym obowiązkowi publikacji, należy obowiązek ten wykonać w stosunku do zmienionej treści decyzji.

Istotą zakwestionowanych w niniejszej decyzji działań Spółek było rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji dotyczących ich ofert. W ocenie Prezesa UOKiK, uzasadnia to

<sup>7</sup> dane dotyczące średnich nakładów poszczególnych tytułów prasowych można ustalić na stronie <https://www.pbc.pl/rynek-sprzedazy/>



zastosowanie wskazanego powyżej środka, jakim jest publikacja oświadczenia na ten temat w prasie. Środek ten, w ocenie Prezesa Urzędu, pozwoli zrealizować przede wszystkim cele informacyjne decyzji. Zmierza on bowiem do przekazania możliwie najszerszemu kręgowi odbiorców informacji o działaniach spółek z grupy Gent Holding (a następnie Quantum Fund) uznanych za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Dzięki temu wiedza o rozstrzygnięciu będzie mogła dotrzeć do konsumentów, którzy mogli zostać poszkodowani działaniami Spółek. W przypadku uprawomocnienia się decyzji, może ona stanowić prejudykat dla dochodzenia roszczeń przez indywidualnych konsumentów, a wiedza o tym może ułatwić im ich dochodzenie. Powyższy środek może mieć również znaczenie edukacyjne i prewencyjne, zniechęcając w przyszłości Strony oraz innych przedsiębiorców do stosowania podobnego rodzaju praktyk.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie III. sentencji.

### **rygor natychmiastowej wykonalności**

Zgodnie z art. 103 ustawy okik, Prezes Urzędu może nadać decyzji w części lub w całości, rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli wymaga tego ważny interes konsumentów. Oznacza to, że nie w każdej sprawie, w której naruszony został interes konsumentów, zasadnym jest zastosowanie omawianej instytucji. Należy ją uwzględnić tylko wtedy, gdy wymaga tego ważny interes konsumentów, a więc interes istotny i doniosły. Nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności musi zatem poprzedzać dokonanie ustalenia, jaki interes konsumentów doznał w danym przypadku naruszenia oraz czy wymaga on, by wydanej decyzji nadać rygor natychmiastowej wykonalności.

Prezes Urzędu uznał za zasadne nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności nakazowi zaniechania stosowania praktyki, stwierdzonej w pkt I. niniejszej decyzji. Przemawia za tym omówiona w decyzji obstrukcyjna postawa Spółek w zakresie prób ustalenia czy zakwestionowane działanie zostało przez nie zaniechane. Organ ochrony konsumentów nie ma obowiązku podejmowania wszelkich możliwych starań dążących do ustalenia czy przedsiębiorca zaniechał naruszenia, mając na uwadze, że w świetle art. 27 ust. 3 ustawy okik ciężar udowodnienia tego spoczywa na przedsiębiorcy. Zważywszy, że wobec braku udowodnienia przez Przedsiębiorców zaprzestania praktyki wydany został nakaz jej zaniechania, dodatkowo uznaje się zasadnym wzmocnienie tego nakazu rygiorem natychmiastowej wykonalności, aby zminimalizować ryzyko, że praktyka będzie jednak jeszcze kontynuowana.

Z uwagi na powyższe, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt IV. sentencji.

### **koszty postępowania**

Zgodnie z art. 80 ustawy okik Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie. Natomiast w myśl art. 77 ust. 1 ustawy okik, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Analogicznie - stosownie do treści przepisu art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm., dalej: „Kodeks postępowania administracyjnego”) - jednocześnie z wydaniem decyzji organ administracji publicznej ustali w drodze postanowienia wysokość kosztów postępowania, osoby zobowiązane do ich poniesienia oraz termin i sposób ich



uiszczenia. Do kosztów postępowania - zgodnie z art. 263 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego - zalicza się m.in. koszty doręczenia stronom pism urzędowych. Postępowanie w sprawie stosowania przez Spółki praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy okik. Kosztami postępowania są w tym przypadku wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu w związku z postępowaniem.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu postanowił, jak w pkt V. sentencji.

Strony są zobowiązane zapłacić koszty postępowania na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie:

NBP o/o Warszawa nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000

w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

### pouczenie

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805, z późn. zm., dalej: „Kodeks postępowania cywilnego”), od niniejszej decyzji stronie przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, które wnosi się za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie, pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków, w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia.

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia w przedmiocie rygoru natychmiastowej wykonalności, zawartego w pkt IV. niniejszej decyzji, stosownie do art. 108 § 2 zd. 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak również stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>32</sup> § 1 i § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, stronie przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, które wnosi się za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie, pl. Szczepański 5, 31 - 011 Kraków, w terminie tygodnia od dnia doręczenia decyzji.

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach postępowania, zawartego w pkt V. niniejszej decyzji, na podstawie art. 264 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 83 i art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z 479<sup>32</sup> § 1 i § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, stronie przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, które wnosi się za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie, pl. Szczepański 5, 31 - 011 Kraków, w terminie tygodnia od dnia doręczenia decyzji.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w zw. z art. 32 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 755, z późn. zm), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1 000,00 zł, natomiast zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 500,00 zł.



Zgodnie z art. 103 ust. 1 i 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 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.

Stosownie do treści art. 117 § 1 i § 3-4 Kodeksu postępowania cywilnego strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. 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. 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  
Waldemar Jurasz  
Dyrektor Delegatury UOKiK w Krakowie

otrzymują:

1. Quantum Fund S.A.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
2. Gent Fund S.A.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
3. ad acta

