



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
TOMASZ CHRÓSTNY

Warszawa, 28 listopada 2022 r.

DOZIK-1.610.4.2020.PL

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

DECYZJA nr DOZIK 15/2022

- I. Na podstawie art. 26 ust. 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów zachowanie INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu polegające na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową wprowadzającą konsumentów w błąd dotyczącą cech produktu, 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, a w konsekwencji stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275)**

i nakazuje zaniechanie jej stosowania;

- II. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów zachowanie INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu polegające na nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową wprowadzającą konsumentów w błąd poprzez nieprzekazanie istotnych informacji dotyczących produktu, o której mowa w art. 6 ust. 1, ust. 3 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2070) oraz godzi w zbiorowe**



interesy konsumentów, a w konsekwencji stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275)

i stwierdza zaniechanie jej stosowania z dniem 14 czerwca 2019 r.;

- III. Na podstawie art. 26 ust. 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów zachowanie INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu polegające na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową wprowadzającą konsumentów w błąd dotyczącą cech produktu tj. korzyści związanych z produktem, 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, a w konsekwencji stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275)**

i nakazuje zaniechanie jej stosowania;

- IV. Na podstawie art. 26 ust. 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów zachowanie INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu polegające na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu poprzez deklarowanie, że otrzymywanie stopy zwrotu z inwestycji będzie następować co miesiąc, podczas gdy w umowach określono otrzymywanie stopy zwrotu w okresach kwartalnych, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową wprowadzającą konsumentów w błąd dotyczącą cech produktu tj. korzyści związanych z produktem, 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, a w konsekwencji stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275)**

i nakazuje zaniechanie jej stosowania;



- V. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów zachowanie INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu polegające na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, co stanowi nieuczciwą praktykę rynkową wprowadzającą konsumentów w błąd dotyczącą cech produktu, 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, a w konsekwencji stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275)**

i stwierdza zaniechanie jej stosowania z dniem 31 stycznia 2022 r.;

- VI. Na podstawie art. 103 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275) nadaje się decyzji w zakresie pkt I, III i IV sentencji decyzji rygor natychmiastowej wykonalności;
- VII. Na podstawie art. 26 ust. 2 w związku z art. 26 ust. 1 oraz na podstawie art. 27 ust. 4 w związku z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275) **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nakłada na INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu obowiązek usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, o których mowa w punktach I-V sentencji niniejszej decyzji zobowiązując INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do:**

1. skierowania za pomocą listu poleconego oraz wiadomości e-mail (w przypadkach dysponowania adresami e-mail konsumentów), w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji do wszystkich konsumentów, którzy do dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, zawarli z INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu umowę prowadzącą do nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, informacji o treści:

Prezes UOKiK wydał decyzję nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. stwierdzającą stosowanie przez INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:



- 1) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka;
- 2) nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu;
- 3) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach;
- 4) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu poprzez deklarowanie, że otrzymywanie stopy zwrotu z inwestycji będzie następować co miesiąc podczas gdy w umowach określono otrzymywanie stopy zwrotu w okresach kwartalnych;
- 5) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy.

Szczegółowe informacje dostępne są w treści decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. opublikowanej na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl”

Powyższe informacje zostaną przekazane z uwzględnieniem następujących zasad:

- dla listu poleconego:
 - treść zostanie sformułowana czarną czcionką rodzaju Times New Roman w rozmiarze nie mniejszym niż 11 na białym tle oraz wyjustowana,
 - nadanie listu nastąpi na ostatni znany INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu adres korespondencyjny konsumenta,



- w przypadku zwrotu pierwszego listu do nadawcy z adnotacją o nieodebraniu korespondencji przez konsumenta, w terminie 14 dni od dnia otrzymania ww. informacji INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu dokona kolejnej próby przekazania konsumentowi pisemnej informacji poprzez list polecony,
 - w przypadku zwrotu pierwszego listu do nadawcy z adnotacją wskazującą na brak zasadności kierowania kolejnego listu (np. niewłaściwy adres albo adresat nieznanym) INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu dokona próby skontaktowania się z konsumentem poprzez inne dostępne dane (z pominięciem adresu, na który nadano pismo), w tym przede wszystkim za pośrednictwem poczty e-mailowej celem przekazania pisemnej informacji;
 - dla wiadomości e-mail (w przypadku dysponowania adresem e-mail konsumenta):
 - treść zostanie sformułowana czarną czcionką rodzaju Times New Roman w rozmiarze nie mniejszym niż 11 na białym tle oraz wyjustowana,
 - wysłanie wiadomości e-mail nastąpi na ostatni znany INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu adres e-mail konsumenta;
2. opublikowania w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na swój koszt, na swojej stronie internetowej, która na dzień sporządzenia przedmiotowej decyzji mieści się pod adresem www.infinity-zielenciec.pl, oświadczenia o treści:

„INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu informuje, iż Prezes UOKiK wydał decyzję nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. stwierdzającą stosowanie przez INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

- 1) *informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obciążona jest podwyższonym poziomem ryzyka;*
- 2) *nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu;*
- 3) *informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach;*



- 4) *informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu poprzez deklarowanie, że otrzymywanie stopy zwrotu z inwestycji będzie następować co miesiąc podczas gdy w umowach określono otrzymywanie stopy zwrotu w okresach kwartalnych;*
- 5) *informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy.*

Szczegółowe informacje dostępne są w treści decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. opublikowanej na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl”

Oświadczenie to będzie spełniało następujące wymagania:

- oświadczenie zostanie zamieszczone w górnej części strony głównej domeny pod adresem www.infinity-zieleniec.pl, bez możliwości zamknięcia, z możliwością jego zwinięcia przez użytkownika w taki sposób, aby widoczna była skrócona treść: „Decyzja stwierdzająca Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022. Więcej informacji tutaj”, z ponowną możliwością rozwinięcia pełnego oświadczenia; przy ponownym wejściu na ww. stronę użytkownikowi wyświetlona zostanie skrócona treść, z ponowną możliwością rozwinięcia pełnego oświadczenia przez użytkownika,
- oświadczenie zostanie sformułowane czarną czcionką na białym tle oraz wyjustowane,
- zastosowana dla oświadczenia czcionka będzie odpowiadać wielkości czcionki używanej w nagłówkach na stronie internetowej www.infinity-zieleniec.pl,
- fragmenty oświadczenia „decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022” (przy pełnej treści) oraz „Decyzja stwierdzająca Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022” (przy skróconej treści), będą stanowić hipertłącza (linki) przekierowujące do niniejszej decyzji opublikowanej w bazie decyzji dostępnej pod adresem www.uokik.gov.pl,
- w przypadku zmiany nazwy przedsiębiorcy, jego przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, publikacja zostanie zrealizowana odpowiednio przez lub za pośrednictwem danego przedsiębiorcy lub następcy prawnego, ze wskazaniem nazwy dawnej i nowej przedsiębiorcy,
- w przypadku zmiany adresu strony internetowej, niniejsze zobowiązanie będzie odnosić się do strony internetowej dotyczącej inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju funkcjonującej w czasie



zamieszczenia oświadczenia przez INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu,

- oświadczenie będzie dostępne na stronie internetowej www.infinity-zieleniec.pl przez okres 5 miesięcy od daty zamieszczenia;

3. opublikowania w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się przedmiotowej decyzji, na swój koszt, za pośrednictwem konta w portalu społecznościowym Facebook: www.facebook.com, które na dzień wydania decyzji działa pod nazwą @Infinityzieleniec, komunikatu o treści:

„INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu informuje, iż Prezes UOKiK wydał decyzję nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. stwierdzającą stosowanie przez INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

- 1) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka;*
- 2) nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu;*
- 3) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach;*
- 4) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu poprzez deklarowanie, że otrzymywanie stopy zwrotu z inwestycji będzie następować co miesiąc podczas gdy w umowach określono otrzymywanie stopy zwrotu w okresach kwartalnych;*
- 5) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY*



ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wyptacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wyplatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy.

Szczegółowe informacje dostępne są w treści decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. opublikowanej na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl

Komunikat ten będzie spełniał następujące wymagania:

- komunikat zostanie sformułowany standardową, domyślną czcionką o wielkości zwyczajowo używanej do tworzenia komunikatów na wskazanym portalu społecznościowych,
 - fragment komunikatu: „decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022” będzie stanowić hipertące (link) przekierowujące do niniejszej decyzji opublikowanej w bazie decyzji dostępnej pod adresem www.uokik.gov.pl,
 - do treści komunikatu - na jego końcu - dodane zostaną znaczki internetowe w formie poniższych hashtagów: „#infinityzieleniec, #zieleniec, #aparthotel, #UOKiK, #decyzjaUOKiK”,
 - komunikat będzie dostępny za pośrednictwem konta w portalu społecznościowym Facebook przez okres 5 miesięcy od daty zamieszczenia,
 - komunikat zostanie podpięty w górnej części konta w portalu społecznościowym Facebook, a podpięcie pozostanie aktualne przez okres 5 miesięcy od daty zamieszczenia komunikatu;
4. zamieszczenia w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się przedmiotowej decyzji, na swój koszt, w każdym biurze sprzedaży INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, w którym udostępniana jest możliwość zawierania umów prowadzących do nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w widocznym miejscu - w szczególności przy każdym biurku przeznaczonym do obsługi klienta - oświadczenia o treści:

„INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu informuje, iż Prezes UOKiK wydał decyzję nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. stwierdzającą stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

- 1) *informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wptat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka;*
- 2) *nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wptat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym*



udziału środków finansowych INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu;

- 3) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach;
- 4) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu poprzez deklarowanie, że otrzymywanie stopy zwrotu z inwestycji będzie następować co miesiąc podczas gdy w umowach określono otrzymywanie stopy zwrotu w okresach kwartalnych;
- 5) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy.

Treść decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. dostępna jest na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl”

Oświadczenie to będzie spełniało następujące wymagania:

- oświadczenie zostanie sformułowane pogrubioną czcionką nie mniejszą niż 0,5 cm wysokości, w kolorze czarnym na białym tle formatu co najmniej A4 (21 cm x 29,7 cm) z widocznymi odstępami pomiędzy poszczególnymi wyrazami oraz zostanie wyjustowane,

- fragmenty oświadczenia: „Prezes UOKiK wydał decyzję nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. stwierdzającą stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów” oraz „Treść decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. dostępna jest na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl” zostaną podkreślone,

- oświadczenie będzie dostępne przez okres 5 miesięcy od daty zamieszczenia;

VIII. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 oraz art. 106 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), w związku z uznaniem praktyk, o których mowa w pkt I-V sentencji niniejszej decyzji za naruszające zbiorowe interesy konsumentów, **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji**



i Konsumentów nakłada na INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, płatną do budżetu państwa, karę pieniężną w wysokości:

1. **45 994,00 zł** (słownie: czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote, co stanowi równowartość 10 000 euro) z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji;
2. **32 196,00 zł** (słownie: trzydzieści dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt sześć złotych, co po zaokrągleniu do pełnych złotych stanowi równowartość 7 000 euro), z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w punkcie II sentencji niniejszej decyzji;
3. **45 994,00 zł** (słownie: czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote, co stanowi równowartość 10 000 euro), z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w punkcie III sentencji niniejszej decyzji;
4. **45 994,00 zł** (słownie: czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote, co stanowi równowartość 10 000 euro), z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji;
5. **41 395,00 zł** (słownie: czterdzieści jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych, co po zaokrągleniu do pełnych złotych stanowi równowartość 9 000 euro), z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w punkcie V sentencji niniejszej decyzji;

IX. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 i 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275) w związku z art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów obciąża INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu kosztami niniejszego postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zobowiązując tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie **146,20 zł** (słownie: sto czterdzieści sześć złotych i 20/100), w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 maja 2019 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej jako: „Prezes UOKiK”, „Prezes Urzędu” lub „organ ochrony konsumentów”), na podstawie art. 48 ust. 1 i 2 pkt 1a, 2 i 5 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275, dalej jako: „uokik”) wszczął postępowanie wyjaśniające, mające na celu wstępne ustalenie, czy w związku z praktykami stosowanymi przez INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu (dalej jako: „INFINITY” lub „Przedsiębiorca”) w ramach realizacji inwestycji pod



nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju (dalej jako: „Inwestycja” lub „INFINITY Zieleniec Ski & Spa”), doszło do naruszenia przepisów uzasadniającego wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów lub w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone oraz czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach.

Z analizy zgromadzonych w toku ww. postępowania dokumentów i informacji, wynikało iż są podstawy do postawienia INFINITY zarzutu stosowania sprzecznych z prawem praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Uwzględniając dokonane na etapie postępowania wyjaśniającego ustalenia, Prezes UOKiK postanowieniem z dnia 21 lipca 2020 r. wszczął z urzędu postępowanie pod sygnaturą DOZIK-1.610.4.2020 w sprawie stosowania przez INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 uokik, polegających na:

1. informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka,
2. nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu,
3. informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach,
4. informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu poprzez deklarowanie, że otrzymywanie stopy zwrotu z inwestycji będzie następować co miesiąc podczas gdy w umowach określono otrzymywanie stopy zwrotu w okresach kwartalnych,
5. informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści



z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy.

Do materiału dowodowego w postępowaniu w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Prezes UOKiK postanowieniem z dnia 21 lipca 2020 r. włączył określone dokumenty, w tym zgromadzone w toku postępowania wyjaśniającego pod sygnaturą DOZIK-1.405.2.2019 oraz postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18).

Wraz z wszczęciem postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zawiadomieniem z dnia 21 lipca 2020 r. Prezes Urzędu powiadomił INFINITY o możliwości ustosunkowania się do zarzutów. W toku prowadzonego postępowania Przedsiębiorca nie skorzystał z tego uprawnienia.

Pismem z dnia 7 kwietnia 2022 r. Prezes UOKiK wezwał Przedsiębiorcę m.in. do wyjaśnienia, czy zaprzestano stosowania praktyk, o których mowa w pkt I-V sentencji niniejszej decyzji, - a jeżeli tak, to z jaką datą, oraz przedstawienia w tym zakresie dowodów. Jednocześnie wezwano INFINITY do wskazania obrotu osiągniętego w ostatnim roku obrotowym oraz przekazania dokumentów stanowiących podstawę jego obliczenia, a w przypadku nie dysponowania danymi finansowymi niezbędnymi do ustalenia obrotu za ostatni rok obrotowy, do wskazania obrotu osiągniętego przez Przedsiębiorcę w roku obrotowym poprzedzającym ostatni rok obrotowy oraz przekazania dokumentów stanowiących podstawę jego obliczenia.

Przedsiębiorca, pismem z dnia 25 kwietnia 2022 r. oświadczył m.in. o zmianach wprowadzonych w związku z oferowaniem nabycia lokali użytkowych¹ w INFINITY Zieleniec Ski & Spa po wszczęciu postępowania pod sygnaturą DOZIK-1.610.4.2020 oraz przedstawił aktualne zaawansowanie tego procesu. INFINITY nie udzielił przy tym odpowiedzi, czy zaprzestał stosowania praktyk, o których mowa w pkt I-V sentencji niniejszej decyzji. Udzielone informacje wymagały wezwania do uzupełnienia - nie wskazano bowiem ani obrotu osiągniętego w ostatnim roku obrotowym ani w roku obrotowym poprzedzającym ostatni rok obrotowy, a także dokumentów stanowiących podstawę do obliczenia obrotów. Przedsiębiorca oświadczył jednak przy tym, że *****

*****.

Ponowne wezwanie skierowano do Przedsiębiorcy dnia 6 maja 2022 r. Pismem z dnia 18 maja 2022 r. INFINITY oświadczył o wysokości przychodów w 2021 r. i 2020 r. oraz przekazał rachunek zysków i strat za 2021 r. z wariantem porównawczym za 2020 r. Udzielone informacje uzasadniały skierowanie w dniu 30 maja 2022 r. wezwania do wyjaśnienia przez Przedsiębiorcę przekazanych danych m.in. w zakresie dotyczącym przychodów za 2020 r. oraz zadeklarowanych zmian wprowadzonych w związku z oferowaniem lokali użytkowych w INFINITY Zieleniec Ski & Spa. Jednocześnie poinformowano INFINITY, że ciężar udowodnienia zaprzestania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów spoczywa na Przedsiębiorcy.

Pismem z dnia 14 czerwca 2022 r. Przedsiębiorca udzielił odpowiedzi, która wzbudziła kolejne wątpliwości. INFINITY nie przekazał żądanych sprawozdań finansowych. Wezwaniem

¹ W toku postępowania Przedsiębiorca przekazywał oświadczenia i dokumenty, w których lokale określano także jako: niemieszkalne, usługowe, przeznaczone na cele inne niż mieszkalne albo apartamenty.



z dnia 4 sierpnia 2022 r. organ ochrony konsumentów ponownie wezwał Przedsiębiorcę do złożenia wyjaśnień oraz dokumentów. Kolejny raz poinformowano INFINITY, że ciężar udowodnienia zaprzestania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów spoczywa na Przedsiębiorcy. Odpowiedź udzielona pismem z dnia 19 sierpnia 2022 r. wymagała kolejnego wezwania do uzupełnienia, które zostało skierowane do Przedsiębiorcy dnia 12 września 2022 r. INFINITY pismem z dnia 19 września 2022 r. przekazał żądane dokumenty, a w tym sprawozdanie finansowe za ostatni rok obrotowy.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 10 ustawy kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm., dalej jako: „kpa”), pismem z dnia 7 listopada 2022 r. organ ochrony konsumentów zawiadomił Przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz wyznaczył termin na zapoznanie się z aktami niniejszej sprawy. Z powyższego uprawnienia INFINITY nie skorzystał.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu wpisano do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej jako: „KRS”) w dniu 2 października 2017 r. pod nr 0000697381. Zgodnie z wpisem do KRS przedmiotem prowadzonej przez Przedsiębiorcę działalności gospodarczej jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

[dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRS, stan na dzień: 21 lipca 2020 r. (karty akt adm. nr 320-328), informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRS, stan na dzień: 28 listopada 2022 r. (karty akt adm. nr 784-787)]

W ramach powyższej działalności, zgodnie z informacjami przekazanymi przez INFINITY pismami z dnia 14 czerwca 2019 r. 15 grudnia 2020 r., 25 kwietnia 2022 r., 18 maja 2022 r. oraz 14 czerwca 2022 r., a także stosownie do protokołów utrwalenia stron internetowych z dnia 7 maja 2019 r., 21 lutego 2020 r., 22 lutego 2022 r., 11 kwietnia 2022 r., 24 maja 2022 r., Przedsiębiorca oferuje możliwość zakupu lokali wchodzących w skład inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju.

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. (karta akt adm. nr 49), pismo Przedsiębiorcy z dnia 15 grudnia 2020 r. (karty akt adm. nr 333-334), pismo Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. (karta akt adm. nr 487), pismo Przedsiębiorcy z dnia 18 maja 2022 r. (karta akt adm. nr 600), pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. (karty akt adm. nr 609-610), protokół utrwalenia strony internetowej z dnia 7 maja 2019 r. (karty akt adm. nr 18-47), protokół utrwalenia strony internetowej z dnia 21 lutego 2020 r. (karty akt adm. nr 196-212), protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 356-419), protokół z dnia 11 kwietnia 2022 r. dotyczący utrwalenia



archiwalnych zawartości waybackMachine (karty akt adm. nr 449-451), protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 24 maja 2022 r. (karty akt adm. nr 569-599)]

Możliwość nabycia lokalu użytkowego w inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju oferowana jest konsumentom wraz z możliwością osiągnięcia korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu. Zysk stanowić ma czynsz otrzymywany przez nabywcę lokalu z tytułu zawarcia umowy najmu lokalu w celu jego dalszego podnajmu przez Przedsiębiorcę.

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. (karta akt adm. nr 50), kopia kwestionariusza z dnia 13 maja 2019 r. wypełnionego przez Przedsiębiorcę w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karty akt adm. nr 294-297)]

W ramach powyższego Przedsiębiorca pierwotnie zawierał umowy wykorzystując wzorce: umowy rezerwacyjnej, przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej oraz umowy najmu (w formie załącznika).

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. (karta akt adm. nr 49), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - wzorce oraz przykładowe umowy zawarte z wykorzystaniem tych wzorców (karty akt adm. nr 53-117), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 26 marca 2020 r. - wzorce (karty akt adm. nr 221-239)]

W trakcie realizowania inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju Przedsiębiorca wprowadzał nowe wzorce: umowy rezerwacyjnej (stosowany od lipca 2021 r. do grudnia 2021 r.), umowy rezerwacyjnej (stosowany od stycznia 2022 r.) oraz przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej, a także umowy najmu (w formie załącznika) (stosowany od lutego 2022 r.).

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. (karty akt adm. nr 609, 612), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - nowe wzorce i przykładowe umowy zawarte z wykorzystaniem tych wzorców (karty akt adm. nr 490-512, 533-562), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. - pierwsze umowy zawarte z wykorzystaniem nowych wzorców (karty akt adm. nr 638-672), pismo Przedsiębiorcy z dnia 19 sierpnia 2022 r. (karta akt adm. nr 679), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 19 sierpnia 2022 r. - przykładowe umowy zawarte z wykorzystaniem nowych wzorców (karty akt adm. nr 718-725), załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 19 września 2022 r. - nowy wzorzec umowy rezerwacyjnej (karty akt adm. nr 771-777)]

Informacje dotyczące oferty INFINITY, przekazywane są z wykorzystaniem wielu kanałów dystrybucji zawierających różny poziom szczegółowości. Niektóre komunikaty są krótkie, kilkuwyrazowe, a inne wielozdaniowe. Stosowane materiały reklamowe i informacyjne obejmują: reklamy wielkoformatowe umieszczone w ośrodku wypoczynkowym Czarna Góra Resort oraz w jego bliskiej lokalizacji, w Zieleńcu, w Polanicy Zdrój oraz na terenie budowy Inwestycji; naklejki umieszczane na ścianach zewnętrznych plenerowego biura sprzedaży; ulotki reklamowe; katalog inwestycyjny udostępniany na targach branżowych, eventach oraz w ośrodku wypoczynkowym Czarna Góra Resort; udostępniane na targach branżowych informatory;teczki reklamowe udostępniane podczas spotkań z osobami zainteresowanymi Inwestycją; stolik wystawowy oraz opakowania cukierków udostępniane na targach branżowych, eventach; wizytówki przekazywane podczas spotkań z osobami



zainteresowanymi Inwestycją; animacje umieszczane na telebimach zlokalizowanych na terenie ośrodka wypoczynkowego Czarna Góra Resort, lotnisk w Warszawie i Wrocławiu oraz centrum handlowego Aleja Bielany we Wrocławiu; banery na stronach internetowych. W celach reklamowych wykorzystywane są strony internetowe, bazy adresów e-mail, konto w portalu Facebook oraz prasa. Do dnia 24 lipca 2019 r. prowadzono dedykowaną Inwestycji stronę internetową pod adresem www.infinity.czarnagora.pl. Z kolei od dnia 24 lipca 2019 r. INFINITY prowadzi stronę internetową pod adresem www.infinity-zieleniec.pl.

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. (karty akt adm. nr 48-49), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119), broszura reklamowa przekazana przez Przedsiębiorcę w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karty akt adm. nr 298-318), protokół utrwalenia strony internetowej z dnia 7 maja 2019 r. (karty akt adm. nr 18-47), protokół utrwalenia strony internetowej z dnia 21 lutego 2020 r. (karty akt adm. nr 196-212), pismo Przedsiębiorcy z dnia 26 marca 2020 r. (karta akt adm. nr 220), protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 356-419), protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 8 kwietnia 2022 r. (karty akt adm. nr 425-448), protokół z dnia 11 kwietnia 2022 r. dotyczący utrwalenia archiwalnych zawartości waybackMachine (karty akt adm. nr 449-451), protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 24 maja 2022 r. (karty akt adm. nr 569-599)]

W trakcie realizowania inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju Przedsiębiorca wprowadził nowy katalog oraz ulotkę reklamową. INFINITY oświadczył, że wykorzystywanie tych materiałów rozpoczął w lipcu 2020 r.

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. (karta akt adm. nr 486), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - katalog reklamowy oraz ulotka (karty akt adm. nr 513-527)]

Na podstawie dokumentów przekazanych przez INFINITY Prezes UOKiK ustalił, że za rok obrotowy:

- 2021 osiągnięto obrót w kwocie wynoszącej *****
***** ,
- 2020 osiągnięto obrót w kwocie wynoszącej *****
***** ,
- 2019 osiągnięto obrót w kwocie wynoszącej *****
***** .

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 18 maja 2022 r. (karta akt adm. nr 600), pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. (karta akt adm. nr 613), pismo Przedsiębiorcy z dnia 19 sierpnia 2022 r. (karta akt adm. nr 679), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z 19 sierpnia 2022 r. - sprawozdania finansowe (karty akt adm. nr 685-716), pismo Przedsiębiorcy z dnia 19 września 2022 r. (karta akt adm. nr 759), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z 19 września 2022 r. - sprawozdanie finansowe i potwierdzenie złożenia (karty akt adm. nr 761-770)]



Ustalenia dotyczące praktyki, określonej w pkt I sentencji decyzji

Prezes UOKiK ustalił, że w treści materiałów reklamowych wykorzystywanych przez Przedsiębiorcę w związku z oferowaniem nabycia lokalu użytkowego w Inwestycji, INFINITY zapewnia, że taka inwestycja jest bezpieczna. Powyższe wynika ze stosowanych przez Przedsiębiorcę sformułowań takich jak:

- „*Bezpieczna, gwarantująca stałą stopę zwrotu forma inwestowania w nieruchomości*”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119), broszura reklamowa przekazana przez Przedsiębiorcę w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 316)]

- „*Inwestorzy mogą być więc pewni, że stawiając na INFINITY Zieleniec Ski & Spa, właściwie lokują swoje oszczędności.*”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „*Aparthotel INFINITY Zieleniec Ski & Spa jest sprzedawany w popularnym i cenionym na całym świecie systemie condo. To bezpieczny i sprawdzony sposób inwestowania kapitału polegający na kupowaniu apartamentów w obiektach hotelowych.*”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „*Inwestycja w prestiżowe nieruchomości hotelowe zawsze się opłaca i przynosi zysk wyższy niż standardowe formy inwestowania, takie jak lokata bankowa.*”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119), broszura reklamowa przekazana przez Przedsiębiorcę w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 300)]

- „*System condo to popularna na całym świecie forma inwestowania w nieruchomości hotelowe. Bezpieczny model biznesowy zapewnia z jednej strony pewny, długoterminowy zysk przy jednorazowej inwestycji, z drugiej daje inwestorowi możliwość korzystania z własnego apartamentu w ramach pobytów właścicielskich.*”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „*To wygodna i innowacyjna forma inwestycji, której bezpieczeństwo zapewnia dodatkowo księga wieczysta lokalu (...)*”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „*Aparthotel - bezpieczna inwestycja i dobra lokata*”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 387, 419)]

- „*Luksusowe apartamenty na wynajem to dzisiaj pewna lokata kapitału.*”



[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 387, 419)]

- „Dłatego inwestycja w aparthotel to solidna lokata kapitału i dobra alternatywa dla lokat bankowych czy obligacji.”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 404, 419)]

- „Aparthotel INFINITY Zieleniec ski&spa jest sprzedawany w popularnym i cenionym na całym świecie systemie condo. To bezpieczny i sprawdzony sposób inwestowania kapitału polegający na kupowaniu apartamentów w obiektach hotelowych. Następnie nieruchomości są wynajmowane przez operatora, a prywatni inwestorzy cieszą się już tylko statym zyskiem. Co istotne - wyższym niż poprzez standardowe formy inwestowania (np. lokaty bankowe).”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 401, 419)]

- „Apartament w górach. Inwestycja w ochronę kapitału”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 403,419)]

- „Wobec minimalnego oprocentowania bankowych depozytów, ale też nikłego ryzyka inwestycyjnego, taka forma lokowania środków finansowych jest dziś więc rozwiązaniem bezkonkurencyjnym.”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 408, 419)]

- „To bezpieczny i sprawdzony sposób inwestowania kapitału polegający na kupowaniu apartamentów w obiektach hotelowych. Następnie nieruchomości są wynajmowane przez operatora gościom hotelowym, a wypracowany zysk z najmu zasila portfel inwestycyjny ich właścicieli. Co istotne, jest on przeważnie wyższy niż przy standardowych formach lokowania kapitału np. w bankowe lokaty czy obligacje - wyjaśniają przedstawiciele powstającego właśnie w Zieleńcu apartotelu INFINITY Zieleniec ski&spa.”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 415, 419)]

- „Warto inwestować w aparthotele, ponieważ zyski osiągnięte z inwestowania w apartamenty są znacznie wyższe niż te osiągnięte z lokat, czy obligacji skarbowych. Dodatkowo, nie wymaga to poświęcania tak dużej ilości czasu, jak w przypadku wynajmu krótkoterminowego. Zarządzaniem obiektem zajmuje się wyspecjalizowany podmiot.”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 370, 419)]

- „Bezpieczeństwo kapitału

Nieruchomości to jeden z najlepszych i najbezpieczniejszych sposobów inwestowania oraz ochrony kapitału przed rosnącą inflacją.”

[dowód: załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - katalog reklamowy (karta akt adm. nr 517)]



- „Niskie oprocentowanie lokat bankowych wymusza poszukiwanie alternatywnych sposobów na ochronę kapitału. Nie sprawdzi się tu jednak przysłowiowa skarpeta czy szuflada. Warto skupić się na bezpiecznych i przede wszystkim skutecznych narzędziach antyinflacyjnych, które pozwolą na wypracowanie określonych przychodów.”²

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 24 maja 2022 r. (karty akt adm. nr 581, 599)]

- „Inwestowanie w nieruchomości to jedna z popularnych strategii pozwalających na bezpieczne ulokowanie kapitału.”³

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 24 maja 2022 r. (karty akt adm. nr 592, 599)]

- „Nieruchomości zakupione z myślą o ich kapitalizacji w dalekiej przyszłości zyskują na wartości. Ceny za m² cały czas wzrastają, w związku z czym zaangażowanie finansowe nie wiąże się z ryzykiem spadku ich wartości i utracie kapitału. Jest to jeden z najbardziej popularnych gwarantów uzyskania stopy zwrotu wynikających z poniesionych kosztów. Jest to też jeden z niewielu efektywnych sposobów na stabilność finansową w dobie szalejącej inflacji.

Podsumowując, lokata kapitału w aparthotel to zysk z wynajmu. (...)

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 24 maja 2022 r. (karty akt adm. nr 595, 596, 599)]

Mimo ww. zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji składanych w materiałach reklamowych, początkowo przyjęty model finansowania INFINITY Zieleniec Ski & Spa, obowiązujący do dnia 14 czerwca 2019 r., opierał się wyłącznie na wpłatach nabywców lokali użytkowych. INFINITY udzielając Prezesowi Urzędu informacji w tym zakresie, do dnia 25 kwietnia 2022 r. nie wskazał innych środków, które miałyby być zaangażowane w realizowanie Inwestycji. Powyższe potwierdzają informacje przekazane przez Przedsiębiorcę, takie jak:

- odpowiedź, iż „Spółka pozyskała środki finansowe na realizację inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec ski&spa *****”, przy czym kwota ta stanowi w całości środki będące wpłatami nabywców lokali wchodzących w skład inwestycji.” - na wezwanie organu ochrony konsumentów do przekazania informacji na temat wielkości środków finansowych pozyskiwanych na realizację Inwestycji oraz do wskazania jakie były to środki, tj. środki własne, środki pozyskane w formie kredytów lub pożyczek, środki będące wpłatami nabywców lokali, czy środki inne (ze wskazaniem ich pochodzenia),

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. (karta akt adm. nr 50)]

- odpowiedź, iż „W związku z zapytaniami klientów przekazywane są żądane dokumenty i informacje, dotyczące np. *****

***** modelu finansowania (wyłącznie z wpłat nabywców),
***** itp.” - na wezwanie organu ochrony konsumentów do przekazania informacji na temat wielkości środków finansowych pozyskiwanych na realizację Inwestycji oraz do wskazania jakie były to środki, tj. środki

² Wymaga odnotowania, że część sformułowania „alternatywnych sposobów na ochronę kapitału” stanowi hipertączę, które prowadzi na stronę internetową www.infinity-zielenciec.pl.

³ Należy zauważyć, iż część sformułowania „Inwestowanie w nieruchomości” stanowi hipertączę, które prowadzi na stronę internetową www.infinity-zielenciec.pl.



własne, środki pozyskane w formie kredytów lub pożyczek, środki będące wpłatami nabywców lokali, czy środki inne (ze wskazaniem ich pochodzenia),

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. (karta akt adm. nr 50)]

- tabela wypełniona na wezwanie organu ochrony konsumentów, dotycząca finansowania Inwestycji (stanowiąca część przekazanego kwestionariusza), w której wskazano wyłącznie na wpłaty pochodzące od nabywców, bez jednoczesnego wskazania środków własnych, środków pozyskanych w formie kredytów lub pożyczek, czy innych środków.

[dowód: kopia kwestionariusza z dnia 13 maja 2019 r. wypełnionego przez Przedsiębiorcę w ramach w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 295)]

Odmienne do przekazywanych wcześniej Prezesowi Urzędu informacji, INFINITY, odnosząc się do wezwania z dnia 7 kwietnia 2022 r., wskazał iż „*****

*****”.

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. (karta akt adm. 486)]

Obecnie obowiązujący model finansowania INFINITY Zieleniec Ski & Spa uwzględnia także *****

***** . Do dnia 14 czerwca 2022 r. *****
***** .

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. (karta akt adm. nr 610)]

Nadto, organ ochrony konsumentów stwierdził, że mimo składanych zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji w lokal użytkowy w INFINITY Zieleniec Ski & Spa, INFINITY nie stosuje zasad ochrony praw nabywców tych lokali. W szczególności nie zapewnia środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców, które w przyjętym pierwotnie i obowiązującym do dnia 14 czerwca 2019 r. modelu finansowania stanowiły jedyne źródło. ***** - zmienia i zmienia udział wpłat nabywców we wszystkich środkach oszacowanych przez Przedsiębiorcę ***** jako niezbędne do realizacji wszystkich etapów Inwestycji *****
***** . Na koniec 2019 r. wyniósł ***** , na koniec 2020 r. *****, na koniec 2021 r. ***** , a według stanu na dzień sporządzenia niniejszej decyzji ***** . Przyjmując zaś, że ***** szacowane przez Przedsiębiorcę środki niezbędne do realizacji wszystkich etapów Inwestycji *****
***** , zmienia to udział wpłat nabywców w ten sposób, że na koniec 2019 r. ***** , na koniec 2020 r. ***** , na koniec 2021 r. ***** , a według stanu na dzień sporządzenia niniejszej decyzji ***** . Zmiany modelu finansowego ani nie skutkują stosowaniem zasad ochrony praw nabywców lokali ani nie są powiązane z ich wprowadzeniem. Powyższe wynika z informacji pozyskanych od Przedsiębiorcy, takich jak:

- odpowiedź, iż „Spółka w ramach realizacji inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec ski&spa nie stosuje zasad ochrony nabywców lokali wchodzących w skład inwestycji, w szczególności nie zapewnia środków ochrony, o których mowa w art. 4 uopnl, nie sporządziła prospektu informacyjnego, o którym mowa w art. 4 uopnl.” - na wezwanie organu ochrony konsumentów do przekazania informacji, czy w ramach realizacji inwestycji



pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju Przedsiębiorca stosuje zasady ochrony praw nabywcy lokalu wchodzącego w skład inwestycji,

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. (karta akt adm. nr 49)]

- tabela wypełniona na wezwanie organu ochrony konsumentów, dotycząca środków pozyskiwanych od nabywców (stanowiąca część przekazanego kwestionariusza), w której zadeklarowano brak stosowanych sposobów ochrony środków pozyskiwanych od nabywców,

[dowód: kopia kwestionariusza z dnia 13 maja 2019 r. wypełnionego przez Przedsiębiorcę w ramach w ramach post. DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 296)]

- tabela wypełniona na wezwanie organu ochrony konsumentów, dotycząca finansowania Inwestycji (stanowiąca część przekazanego kwestionariusza), w której wskazano ***** oszacowaną wielkość środków niezbędnych do realizacji wszystkich etapów Inwestycji,

[dowód: kopia kwestionariusza z dnia 13 maja 2019 r. wypełnionego przez Przedsiębiorcę w ramach w ramach post. DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 295)]

- tabela wypełniona na wezwanie organu ochrony konsumentów, dotycząca *****
***** w celu realizacji Inwestycji, w której wskazano wielkość
pozyskanych w ten sposób środków oraz *****,

[dowód: załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 19 września 2022 r. - tabelka (karta akt adm. nr 778), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. - przykładowe *** (karty akt adm. nr 614-626)]**

- odpowiedź, iż „kwota niezbędna do realizacji wszystkich etapów inwestycji *****
*****”,

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. (karta akt adm. nr 611)]

Co więcej, mimo składanych zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, nabywcy zobowiązani są do zapłacenia Przedsiębiorcy w ratach całej ceny na poczet nabycia lokalu użytkowego, przed przeniesieniem prawa własności na ich rzecz. Przy tym, w okresie oferowania lokali z wykorzystaniem wzorców stosowanych do stycznia 2022 r., termin płatności poszczególnych rat uzależniony został od skierowania do nabywców zawiadomień w których treści Przedsiębiorca wyłącznie oświadczy o zakończeniu danego etapu prac budowlanych. Powyższe potwierdzają:

- postanowienia wzorców przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej wykorzystywanych do stycznia 2022 r. oraz przykładowych umów zawartych z ich wykorzystaniem,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - wzorce oraz przykładowe umowy zawarte z wykorzystaniem tych wzorców (karty akt adm. nr 63, 81, 95, 105)]

- tabela wypełniona na wezwanie organu ochrony konsumentów, dotycząca sposobu pozyskiwania środków od nabywców (stanowiąca część przekazanego kwestionariusza), w której zadeklarowano wpłaty częściowe,



[dowód: kopia kwestionariusza z dnia 13 maja 2019 r. wypełnionego przez Przedsiębiorcę w ramach w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 296)]

- tabela wypełniona na wezwanie organu ochrony konsumentów, dotycząca mechanizmu pozyskiwania środków od nabywców jako wpłaty częściowe, w której zadeklarowano harmonogram wpłat poszczególnych transz na poczet ceny należnej do zapłaty za nabycie lokalu w Inwestycji, powiązany z przewidzianymi 11 etapami realizacji - od zawarcia umowy rezerwacyjnej do odbioru lokalu,

[dowód: kopia kwestionariusza z dnia 13 maja 2019 r. wypełnionego przez Przedsiębiorcę w ramach w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 296)]

Z kolei w okresie oferowania lokali z wykorzystaniem wzorców stosowanych od lutego 2022 r. płatność ostatniej transzy na poczet ceny należnej do zapłaty za nabycie lokalu w Inwestycji (stanowiącej 5% całej ceny) dodatkowo - poza skierowaniem do nabywców zawiadomień w których treści Przedsiębiorca wyłącznie oświadczy o zakończeniu danego etapu prac budowlanych - powiązano z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie Inwestycji.

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. (karta akt adm. nr 612), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - nowy wzorzec i przykładowa umowa zawarta z wykorzystaniem wzorca (karty akt adm. nr 493, 538), załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. - pierwsza umowa zawarta z wykorzystaniem nowego wzorca (karta akt adm. nr 643)]

Prezes Urzędu ustalił również, iż Przedsiębiorca w ramach realizacji Inwestycji wykorzystuje materiały reklamowe oraz wzorce umów, w których nie informuje potencjalnych nabywców, choćby w sposób zdawkowy - o ryzykach wynikających z nabycia lokalu użytkowego w Inwestycji. Informacji ww. zakresie nie zamieszczono:

- w treści wykorzystywanych materiałów reklamowych i informacyjnych,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 219), broszura reklamowa przekazana przez Przedsiębiorcę w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karty akt adm. nr 298-318)]

- w treści wykorzystywanych wzorców: umowy rezerwacyjnej (do czerwca 2021 r.), przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej oraz umowy najmu (w formie załącznika) (do stycznia 2022 r.),

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - wzorce oraz przykładowe umowy zawarte z wykorzystaniem tych wzorców (karty akt adm. nr 53-117), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 26 marca 2020 r. - wzorce (karty akt adm. nr 221-239)]

- na utrwalonej przez Prezesa UOKiK stronie internetowej www.infinity.czarnagora.pl prowadzonej przez INFINITY do dnia 24 lipca 2019 r.,

[dowód: protokół utrwalenia strony internetowej z dnia 7 maja 2019 r. (karty akt adm. nr 18-47)]

- w treści wykorzystywanych wzorców: umowy rezerwacyjnej (od lipca 2021 r. do grudnia 2021 r.), umowy rezerwacyjnej (od stycznia 2022 r.), przedwstępnej umowy sprzedaży w



zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej oraz umowy najmu (w formie załącznika) (do lutego 2022 r.),

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - nowe wzorce (karty akt adm. nr 533-562), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. - pierwsze umowy zawarte z wykorzystaniem nowych wzorców (karty akt adm. nr 638-672), załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 19 września 2022 r. - nowy wzorec umowy rezerwacyjnej (karty akt adm. nr 771-777), załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 19 sierpnia 2022 r. - pierwsza umowa zawarta z wykorzystaniem nowego wzorca (karty akt adm. nr 722-725)]

Organ ochrony konsumentów odnotował, iż po wszczęciu postępowania wyjaśniającego pod sygnaturą DOZIK-1.405.2.2019, na funkcjonującej wówczas stronie internetowej www.infinity.czarnagora.pl, prowadzonej do dnia 24 lipca 2019 r., ujawniono wzmianki o ryzyku. Przedsiębiorca oświadczył, że ich zamieszczenie nastąpiło na przełomie maja i czerwca 2019 r.

[dowód: protokół utrwalenia strony internetowej z dnia 7 maja 2019 r. (karty akt adm. nr 18-47), pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. (karta akt adm. nr 50), pismo Przedsiębiorcy z dnia 27 października 2019 r. (karta akt adm. nr 128)]

Ww. wzmianki nie wskazują jednak na ryzyka związane z nabyciem lokalu użytkowego w Inwestycji, a jedynie na samo istnienie ryzyka związanego z inwestowaniem w nieruchomości typu condo, bowiem wykorzystywane sformułowanie stanowiło, iż: *„Inwestowanie wiąże się z ryzykiem. Nabywca, przed zakupem apartamentu powinien we własnym zakresie rozważyć akceptowalność ryzyka w jego indywidualnej sytuacji biorąc pod uwagę że uzyskanie oczekiwanych efektów finansowych inwestycji uzależnione jest w szczególności od takich czynników, jak koszty finansowania inwestycji, koszty podatkowe, wahania cen na rynku wtórnym nieruchomości, a po ustaniu zawieranej z deweloperem umowy najmu: kosztów utrzymania lokalu, części wspólnych nieruchomości budynkowej i gruntowej, ryzyk związanych z sezonowością branży turystycznej, warunkami atmosferycznymi, zdarzeniami losowymi. W przypadku, gdyby Państwo nie mieli możliwości samodzielnego rozpoznania i analizy ryzyk inwestycyjnych, prosimy o skontaktowanie się z państwa doradcą finansowym, prawnym, specjalistą ds. rynku nieruchomości.”*

[dowód: załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - wydruk zawartości strony internetowej (karta akt adm. nr 118)]

Z kolei na skutek analizy strony internetowej www.infinity-zieleniec.pl prowadzonej od dnia 24 lipca 2019 r. Prezes UOKiK ustalił, że nie zawiera ona wzmianek o ryzykach wynikających z nabycia lokalu użytkowego w Inwestycji, które zostałyby na niej zamieszczone w okresie do dnia 21 lipca 2020 r. tj. wszczęcia postępowania pod sygnaturą DOZIK-1.610.4.2020. Ustalenia te następowały przy pomocy narzędzia waybackMachine - dostępnego pod adresem www.archive.org/web/⁴. Analiza obejmowała archiwalne wersje ww. strony internetowej odtworzone przez wskazane narzędzie w dniach: 21 sierpnia 2019 r., 8 kwietnia 2020 r., 11 czerwca 2020 r., oraz zawartości utrwalone przez Prezesa UOKiK w dniu 21 lutego 2020 r.

⁴ Utrwalenie archiwalnej zawartości strony internetowej jest możliwe poprzez narzędzie pod nazwą waybackMachine - dostępne pod adresem www.archive.org/web/. Ww. stanowi archiwum, które umożliwia odtworzenie treści danej strony internetowej w określonej dacie. Odtworzenie wymaga podjęcia czynności polegających na wpisaniu adresu konkretnej strony oraz wybraniu daty spośród wskazanych w archiwum jako te, w których utrwalaona została jej zawartość.



Nadto ustalono brak wzmianek o istnieniu ryzyka związanego z inwestowaniem w nieruchomości typu condo.

[dowód: protokół z dnia 11 kwietnia 2022 r. dotyczący utrwalenia archiwalnych zawartości waybackMachine (karty akt adm. nr 449-451), protokół utrwalenia strony internetowej z dnia 21 lutego 2020 r. (karty akt adm. nr 196-212), załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - wydruk archiwalnej zawartości waybackMachine dla strony internetowej www.infinity-zieleniec.pl (karta akt adm. nr 532)]

Na brak zamieszczenia wzmianek o ryzykach wynikających z nabycia lokalu użytkowego w Inwestycji za pośrednictwem strony internetowej www.infinity-zieleniec.pl w okresie po 21 lipca 2020 r. tj. po wszczęciu postępowania pod sygnaturą DOZIK-1.610.4.2020 wskazuje również analiza archiwalnych wersji ww. strony internetowej utrwalona przez wskazane narzędzie w dniach: 9 sierpnia 2020 r., 20 września 2020 r., 25 października 2020 r., 28 listopada 2020 r. Prezes UOKiK ustalił, że ww. okresie nie zamieszczono także wzmianek o istnieniu ryzyka związanego z inwestowaniem w nieruchomości typu condo.

[dowód: protokół z dnia 11 kwietnia 2022 r. dotyczący utrwalenia archiwalnych zawartości waybackMachine (karty akt adm. nr 449-451)]

Wzmianki o ryzykach ujawniono za pośrednictwem strony internetowej www.infinity-zieleniec.pl dopiero na archiwalnej wersji ww. strony internetowej z dnia 25 stycznia 2021 r. Wbrew złożonemu w treści pisma z dnia 25 kwietnia 2022 r. oświadczeniu Przedsiębiorcy, iż: „Zarówno na stronie internetowej (www.infinity-zieleniec.pl), jak i w materiałach reklamowych zamieszczona jest klauzula o ryzyku inwestycyjnym, związanym z zakupem lokali użytkowych w inwestycji realizowanej przez Spółkę”, nowa treść sformułowania wykorzystywanego do dnia wydania niniejszej decyzji nadal nie wskazuje jednak na ryzyka związane z nabyciem lokalu użytkowego w Inwestycji, a jedynie na samo istnienie ryzyka związanego z inwestowaniem w nieruchomości typu condo. Informacja stanowi bowiem, iż: *„Ryzyko jest nieodłączną częścią każdej inwestycji, a jego poziom jest zróżnicowany i zależy od wielu możliwych i niemożliwych do przewidzenia czynników. Podjęcie każdej decyzji inwestycyjnej wiąże się z koniecznością oceny wpływu ryzyka na wynik finansowy inwestycji. Inwestowanie w nieruchomości rodzi m.in. ryzyko nie uzyskania planowanego zwrotu z zainwestowanych środków, a nawet konieczność poniesienia dodatkowych kosztów. Przed podjęciem decyzji o zakupie apartamentu i oddaniu go Deweloperowi w zarządzanie, klient powinien dokonać stosownej oceny ryzyka. Powyższe decyzje powinno się podejmować mając świadomość tego, że uzyskanie zamierzonej stopy zwrotu inwestycji zależy jest m.in. od takich czynników jak: zmiana poziomu zainteresowania konsumentów, zmiana obłożenia apartamentów, warunki pogodowe, zdrowie publiczne, stopy procentowe czy ogólna sytuacja ekonomiczna i gospodarcza. Zaleca się skonsultowanie decyzji o zainwestowaniu w rynek nieruchomości z doradcą z zakresu finansów oraz prawnikiem. W związku z powyższym wskazuje się, że kalkulacja potencjalnego zysku z zakupu i oddania w zarządzanie apartamentu oraz wysokość czynszu są wyłącznie prognozą a ich rzeczywista wysokość nie jest możliwa do jednoznacznego przewidzenia. Niniejsza informacja nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu art. 66 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145)”. Co więcej, organ ochrony konsumentów odnotował, iż informacje te zamieszczono na podstronie pod nazwą „Klauzula Informująca o Ryzyku Inwestycyjnym”, do której odesłanie (hipertączę) zaprojektowano na samym dole domeny głównej - tj. poza obszarem nagłówków odsyłających do danych na temat: Inwestycji,*



Ustalenia organu ochrony konsumentów wskazywały w toku postępowania na wnioskowanie o kolejne decyzje administracyjne pozwolenia na budowę w związku z realizowaną Inwestycją. Dostęp do *****

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 15 grudnia 2020 r. (karta akt adm. nr 334), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 15 grudnia 2020 r. (karty akt adm. nr 351-352), *****
***** (karty akt adm. nr 471-475), *****
***** (karty akt adm. nr 476-480), *****
***** (karty akt adm. nr 481-485)]

Do uzyskania decyzji administracyjnej nr ***** o warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia dotyczącego lokali o charakterze użytkowym (tj. lokali oferowanych nabywcom w ramach Inwestycji) ***** decyzji *****⁵ Decyzja ta stała się ostateczna i prawomocna, *****
*****.

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. (karta akt adm. nr 487), załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - decyzja *****
***** (karta akt adm. nr 528), załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. - decyzja nr ***** (karta akt adm. nr 633)]

Z kolei decyzja administracyjna nr ***** pozwolenie na budowę dla przedsięwzięcia dotyczącego lokali o charakterze użytkowym (tj. lokali oferowanych nabywcom w ramach Inwestycji) *****
***** . Decyzja ta stała się ostateczna i prawomocna.

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. (karty akt adm. nr 611, 613), załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. - *****
***** (karty akt adm. nr 634-637)]

Konsekwentnie, powyższe ustalenia wskazują, że do dnia sporządzenia niniejszej decyzji Przedsiębiorca nie uzyskał decyzji administracyjnej pozwolenie na użytkowanie dla INFINITY Zieleniec Ski & Spa, a nabywcy lokali w Inwestycji nie uzyskali ich własności. Nadto, aktualne pozostaje ryzyko *****

*****.

⁵ Należy ponownie podkreślić, że *****
*****.



Ustalenia dotyczące praktyki, określonej w pkt II sentencji decyzji

W celu realizacji INFINITY Zieleniec Ski & Spa Przedsiębiorca pierwotnie przyjął model finansowania oparty wyłącznie na wpłatach pochodzących od nabywców lokali. Powyższe potwierdzają informacje przekazane przez Przedsiębiorcę, takie jak:

- odpowiedź, iż „Spółka pozyskała środki finansowe na realizację inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec ski&spa w łącznej kwocie *****”, przy czym kwota ta stanowi w całości środki będące wpłatami nabywców lokali wchodzących w skład inwestycji.” - na wezwanie organu ochrony konsumentów do przekazania informacji na temat wielkości środków finansowych pozyskiwanych na realizację Inwestycji oraz do wskazania jakie były to środki, tj. środki własne, środki pozyskane w formie kredytów lub pożyczek, środki będące wpłatami nabywców lokali, czy środki inne (ze wskazaniem ich pochodzenia),

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. (karta akt adm. nr 50)]

- odpowiedź, iż „W związku z zapytaniami klientów przekazywane są żądane dokumenty i informacje, dotyczące np. ***** modelu finansowania (wyłącznie z wpłat nabywców), ***** itp.” - na wezwanie organu ochrony konsumentów do przekazania informacji na temat wielkości środków finansowych pozyskiwanych na realizację Inwestycji oraz do wskazania jakie były to środki, tj. środki własne, środki pozyskane w formie kredytów lub pożyczek, środki będące wpłatami nabywców lokali, czy środki inne (ze wskazaniem ich pochodzenia),

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. (karta akt adm. nr 50)]

- tabela wypełniona na wezwanie organu ochrony konsumentów, dotycząca finansowania Inwestycji (stanowiąca część przekazanego kwestionariusza), w której wskazano wyłącznie na wpłaty pochodzące od nabywców, bez jednoczesnego wskazania środków własnych, środków pozyskanych w formie kredytów lub pożyczek, czy innych środków.

[dowód: kopia kwestionariusza z dnia 13 maja 2019 r. wypełnionego przez Przedsiębiorcę w ramach w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 295)]

Wbrew złożonemu w treści pisma z dnia 14 czerwca 2019 r. oświadczeniu Przedsiębiorcy, iż informuje m.in. o przyjęciu modelu finansowania Inwestycji, polegającego wyłącznie na wpłatach nabywców, analiza Prezesa UOKiK doprowadziła do ustalenia braku takich informacji:

- w treści wykorzystywanych materiałów reklamowych i informacyjnych,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119), broszura reklamowa przekazana przez Przedsiębiorcę w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karty akt adm. nr 298-318)]

- w treści pierwotnie wykorzystywanych wzorców: umowy rezerwacyjnej (stosowany do czerwca 2021 r.), przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej oraz umowy najmu (w formie załącznika) (stosowany do stycznia 2022 r.),

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - wzorce oraz przykładowe umowy zawarte z wykorzystaniem tych wzorców (karty akt adm. nr 53-



117), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 26 marca 2020 r. - wzorce (karty akt adm. nr 221-239)]

- na utrwalonej przez Prezesa UOKiK stronie internetowej www.infinity.czarnagora.pl prowadzonej przez INFINITY do dnia 24 lipca 2019 r.,

[dowód: protokół utrwalenia strony internetowej z dnia 7 maja 2019 r. (karty akt adm. nr 18-47)]

Nadto w toku postępowania Prezes Urzędu ustalił, iż Przedsiębiorca zmienił przyjęty pierwotnie i obowiązujący do dnia 14 czerwca 2019 r. model finansowania Inwestycji. *****
***** wpłat nabywców lokali przewiduje także ***** . INFINITY
zmieniał i nadal zmienia udział wpłat nabywców w kosztach realizacji INFINITY Zieleniec Ski & Spa. Według stanu na dzień sporządzenia niniejszej decyzji *****

***** . Wskazana *****
szacowanych ***** środków niezbędnych do realizacji wszystkich etapów Inwestycji.

[dowód: pismo Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. (karta akt adm. nr 610), załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 19 września 2022 r. - tabelka (karta akt adm. nr 778), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2022 r. - przykładowe ***** (karty akt adm. nr 614-626), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 19 sierpnia 2022 r. - ***** (karty akt adm. nr 681-684)]

Analiza Prezesa UOKiK doprowadziła także do ustalenia braku informacji o zmienionym w dniu 14 czerwca 2019 r. modelu finansowania Inwestycji (uwzględniającym *****):

- na utrwalonej przez Prezesa UOKiK stronie internetowej www.infinity-zieleniec.pl prowadzonej przez INFINITY od dnia 24 lipca 2019 r.,

[dowód: protokół utrwalenia strony internetowej z dnia 21 lutego 2020 r. (karty akt adm. nr 196-212), protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 356-419)]

- przy pomocy narzędzia waybackMachine - dostępnego pod adresem www.archive.org/web/ na archiwalnych wersjach strony internetowej www.infinity-zieleniec.pl utrwalonych przez wskazane narzędzie w dniach: 21 sierpnia 2019 r., 8 kwietnia 2020 r., 11 czerwca 2020 r. tj. przed wszczęciem postępowania pod sygnaturą DOZIK-1.610.4.2020,

[dowód: protokół z dnia 11 kwietnia 2022 r. dotyczący utrwalenia archiwalnych zawartości waybackMachine (karty akt adm. nr 449-451)]

- przy pomocy narzędzia waybackMachine - dostępnego pod adresem www.archive.org/web/ na archiwalnych wersjach strony internetowej www.infinity-zieleniec.pl utrwalonych przez wskazane narzędzie w dniach: 9 sierpnia 2020 r., 20 września 2020 r., 25 października 2020 r., 28 listopada 2020 r., 25 stycznia 2021 r. tj. po wszczęciu postępowania pod sygnaturą DOZIK-1.610.4.2020,

[dowód: protokół z dnia 11 kwietnia 2022 r. dotyczący utrwalenia archiwalnych zawartości waybackMachine (karty akt adm. nr 449-451)]



- na utrwalonych przez Prezesa UOKiK stronach internetowych zawierających materiały reklamowe INFINITY.

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 356-419), protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 8 kwietnia 2022 r. (karty akt adm. nr 425-448), protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 24 maja 2022 r. (karty akt adm. nr 569-599)]

Ustalenia dotyczące praktyki, określonej w pkt III sentencji decyzji

INFINITY w ramach oferowania nabycia lokalu użytkowego w Inwestycji składa deklaracje dotyczące zysku z inwestycji w lokal użytkowy, informując o czynszu z tytułu najmu tego lokalu. Wbrew oświadczeniu Przedsiębiorcy złożonemu w treści pisma z dnia 14 czerwca 2019 r., o deklarowanym zysku w wysokości 7% liczonych od wartości nabywanego lokalu z miejscem postojowym i wyposażeniem tego lokalu⁶ przez okres trwania umowy najmu⁷, Prezes UOKiK ustalił, że INFINITY udziela w tym zakresie rozbieżnych informacji. Niejednolitość treści zamieszczanych w materiałach reklamowych stwierdzono w odniesieniu do dwóch kwestii. Pierwsza z nich to informowanie o innych podstawach właściwych dla obliczenia zwrotu z inwestycji w lokal. Ujawniono bowiem, że w części stosowanych materiałów zamieszczane są informacje, że zysk w skali roku odnosi się tylko do zainwestowanej kwoty netto, a w części takie odniesienie nie występuje - deklarowany zysk w skali roku prezentowany jest jako związany z inwestycją, co może sugerować zainwestowaną kwotę brutto. Z kolei druga ujawniona kwestia to deklarowanie innych wysokości przyszłych korzyści. W zależności od materiałów reklamowych zyski z inwestycji określane są w wysokości do 7% w skali roku albo w wysokości 7% w skali roku. Na powyższe wskazują sformułowania takie jak:

- „*Właściciel apartamentu zawiera umowę najmu z gwarantowaną stopą zwrotu do 7% w skali roku od kwoty zainwestowanej w zakup lokalu.*”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „*gwarantowana, stała stopa zwrotu do 7% w skali roku*”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „*ZARABIAJ W SKALI ROKU 7%*”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „*7% w skali roku - tyle zyskuje właściciel apartamentu. Stała, gwarantowana stopa zwrotu wypłacana jest niezależnie od faktycznego obłożenia lokalu.*”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

⁶ Tj. od ceny brutto określonej w treści umów zawieranych przez Przedsiębiorcę z wykorzystaniem wzorców umowy rezerwacyjnej (stosowany do czerwca 2021 r.), przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej oraz umowy najmu (w formie załącznika) (stosowany do stycznia 2022 r.).

⁷ Przedsiębiorca wskazał, że okres trwania takiej umowy najmu będzie zależał od decyzji nabywców lokali, którzy będą mieli możliwość zawarcia umowy najmu lokalu: na 5 lat, na 10 lat albo na czas nieoznaczony.



- „zysk o wiele większy niż na lokacie - 7% w skali roku”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „7% od zainwestowanej kwoty netto - tyle zyskuje właściciel apartamentu”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „Dzięki umowie najmu z operatorem, właściciel zyskuje stopę zwrotu na poziomie 7% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku, niezależnie od tego, czy lokal jest wynajęty czy nie.”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „Zawierając umowę najmu, właściciel otrzymuje gwarantowaną stopę zwrotu - 7% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku! Stopa jest gwarantowana niezależnie od tego, czy lokal jest wynajmowany, czy też nie.”

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „ZAINWESTUJ, WYPOCZYWAJ, ZARABIAJ DO 7% W SKALI ROKU!”,

[dowód: broszura reklamowa przekazana przez Przedsiębiorcę w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 299)]

- „Zawierając umowę najmu, właściciel otrzymuje co miesiąc gwarantowaną stopę zwrotu - do 7% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku! Stopa jest gwarantowana niezależnie od tego, czy lokal jest wynajmowany, czy też nie.”

[dowód: broszura reklamowa przekazana przez Przedsiębiorcę w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 316)]

- „Zakup apartamentu gwarantuje stopę zwrotu w wysokości 7% w skali roku od zainwestowanej kwoty netto i nie wyklucza wypoczynku w tym miejscu.”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „Inwestuj, wypoczywaj i zarabiaj do 7% w skali roku”,

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 359, 419)]

- „Inwestycja w hotel INFINITY Zieleniec ski&spa to inwestycja długoterminowa w systemie condo, która polega na zakupie apartamentu. Zakłada roczny zysk na poziomie do 7% od kwoty netto zainwestowanej w zakup nieruchomości.”,

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 368, 419)]

- „Nabywca apartamentu ma możliwość odzyskania podatku VAT z tytułu zakupu nieruchomości, zaś po jej nabyciu może liczyć na zwrot inwestycji w wysokości 7% rocznie.”,

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 373,419)]



- „W przypadku INFINITY Zieleniec ski&spa ocenia się, że w skali rocznej inwestycja w apartamenty w górach to możliwość zwrotu z inwestycji nawet do 7%.”,

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 378, 419)]

- „System zakupu apartamentów w systemie Condo daje możliwość wypracowania sięgających nawet do 7 % w skali roku.”,

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 383, 419)]

- „ Nawet 7% zwrotu z inwestycji”,

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 390, 419)]

- „Ze względu na usytuowanie hotelu condo, a także jego infrastrukturę zwrot z inwestycji może sięgać nawet do 7% w skali roku.”,

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 391, 419)]

- „Nabycie każdego apartamentu zostaje potwierdzone wpisem w indywidualnej księdze wieczystej, a dzięki umowie najmu z operatorem właściciel zyskuje możliwość osiągnięcia stopy zwrotu do nawet 7% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku - niezależnie od tego, czy lokal jest wynajmowany, czy nie.”,

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 399, 419)]

- „W tle cały czas rośnie wartość lokalu - zysk może sięgać do nawet 7 procent rocznie.”,

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 408, 419)]

- „Proponowana stopa zwrotu wynosi do 7 proc. od zainwestowanej kwoty netto w skali roku.”.

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 415, 419)]

- „Te cechy w połączeniu z nowoczesnymi wnętrzami oraz różnorodnymi udogodnieniami inwestycji dają możliwość zwrotu nawet do 7% w ciągu roku.”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 24 maja 2022 r. (karty akt adm. nr 573, 599)]

- „Nieruchomości w górach - widok na... zysk nawet do 7%”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 24 maja 2022 r. (karta akt adm. nr 599)]

- „Zakup apartamentu w Zieleńcu pozwala na wypracowanie zysku do 7% w skali roku.”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 24 maja 2022 r. (karty akt adm. nr 583, 599)]



- „System zakupu apartamentów w systemie Condo daje możliwość wypracowania zysków sięgających nawet do 7 % w skali roku.”⁸

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 24 maja 2022 r. (karty akt adm. nr 595, 599)]

Organ ochrony konsumentów ustalił, że w treści umowy rezerwacyjnej, przekazanej przez Przedsiębiorcę jako przykładowo zawarta z wykorzystaniem stosowanego do czerwca 2021 r. wzorca, a także we wzorcu umowy najmu (stanowiącym załącznik do przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej zawieranych z wykorzystaniem stosowanych do stycznia 2022 r. wzorców)⁹, INFINITY informuje o zysku nabywcy w wysokości 7% rocznie oraz cenie netto lokalu z wyposażeniem, jako podstawie do obliczenia zysku, wykorzystując w tym celu następujące sformułowania:

- w stosowanym do czerwca 2021 r. wzorcu umowy rezerwacyjnej „*stałe wynagrodzenie z tytułu umowy najmu, wynoszące rocznie 7% ceny netto sprzedaży tego lokalu wraz z wyposażeniem i miejscem postojowym*”,

- w stosowanym do stycznia 2022 r. wzorcu umowy najmu (który stanowi wyłącznie załącznik do wzorców przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej) „((...) *7% ceny netto lokalu wraz z wyposażeniem, udziału w prawie własności lokalu stanowiącego garaż wielostanowiskowy i prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, wraz udziałem w częściach wspólnych nieruchomości gruntowej oraz budynkowej*”.

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - wzorce oraz przykładowe umowy zawarte z wykorzystaniem tych wzorców (karty akt adm. nr 54, 58, 76, 88, 114), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 26 marca 2020 r. - wzorce (karta akt adm. nr 235)]

Z ustaleń Prezesa Urzędu wynika, iż w treści wzorców umowy rezerwacyjnej, przekazanych przez Przedsiębiorcę jako wykorzystywane od lipca 2021 r. do grudnia 2021 r. oraz od stycznia 2022 r., INFINITY informuje o zysku nabywcy w wysokości do 7% rocznie oraz cenie netto lokalu z wyposażeniem, jako podstawie do obliczenia zysku, wykorzystując w tym celu następujące sformułowanie:

„*wynagrodzenie z tytułu umowy najmu, wynoszące rocznie do 7% całej ceny netto sprzedaży tego lokalu wraz z wyposażeniem*”.

[dowód: załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - wzorzec umowy rezerwacyjnej (karta akt adm. nr 560), załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 19 września 2022 r. - nowy wzorzec umowy rezerwacyjnej (karta akt adm. nr 774)]

⁸ Wymaga odnotowania, że część sformułowania „zakupu apartamentów” stanowi hipertączę, które prowadzi na stronę internetową www.infinity-zieleniec.pl.

⁹ W wykorzystywanych do stycznia 2022 r. wzorcach przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej, w zakresie korzyści z inwestycji w lokale użytkowe zawarto jedynie odesłanie do treści załącznika w postaci wzorca umowy najmu, na obecnym etapie realizacji Inwestycji wykorzystywanego w celach informacyjnych o warunkach umów najmu, których zawieranie ma nastąpić w przyszłości (termin zawarcia umów najmu nie został wskazany w treści przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej, przekazanych przez INFINITY jako przykładowo zawarte z wykorzystaniem stosowanych do stycznia 2022 r. wzorców).



Z kolei w treści stosowanego od lutego 2022 r. wzorca umowy najmu (stanowiącego załącznik do przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej)¹⁰ Przedsiębiorca informuje o zysku stanowiącym 7% ceny netto z wykorzystaniem zwrotu:

„Roczny Czynnz Najmu stanowi kwota [7% ceny netto] zł.”, przy czym w treści wzorca umowy najmu, cenę netto stanowi łączna cena za nabycie lokalu użytkowego z udziałem we współwłasności garażu podziemnego i prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oraz udziałem w częściach wspólnych budynku - bez podatku od towarów i usług.

[dowód: załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - wzorzec umowy najmu (karty akt adm. nr 549-550)]

Ustalenia dotyczące praktyki, określonej w pkt IV. sentencji decyzji

W związku z oferowaniem nabycia lokalu użytkowego w Inwestycji, INFINITY składa deklaracje dotyczące zysku z inwestycji w lokal użytkowy, informując o czynszu z tytułu najmu tego lokalu. W tym kontekście Przedsiębiorca wykorzystuje materiały reklamowe, w których umieszcza treści dotyczące częstotliwości otrzymywania przez nabywcę lokalu użytkowego czynszu z tytułu najmu tego lokalu, ale stosuje również materiały niezawierające danych o częstości uzyskiwania korzyści. Ww. zakresie ujawniono deklaracje takie jak:

- *„Zawierając umowę najmu, właściciel otrzymuje co miesiąc gwarantowaną stopę zwrotu do 7% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku!”*,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- *„Zawierając umowę najmu, właściciel otrzymuje co miesiąc gwarantowaną stopę zwrotu - do 7% od zainwestowanej kwoty netto w skali roku! Stopa jest gwarantowana niezależnie od tego, czy lokal jest wynajmowany, czy też nie.”*

[dowód: broszura reklamowa przekazana przez Przedsiębiorcę w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 316)]

- *„Zysk netto w skali miesiąca”*.

[dowód: protokół utrwalenia strony internetowej z dnia 7 maja 2019 r. (karty akt adm. nr 38, 47)]

- *„Powierzchnia: 32,86 m² Zarabiaj rocznie do 37 378,75 zł w skali roku na apartamencie - 4.M6 Zarabiaj do 3 114,90 zł w skali miesiąca na apartamencie -4.M6”*,

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 363,419)]

¹⁰ We wzorcach przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej stosowanych od lutego 2022 r., w zakresie korzyści z inwestycji w lokale użytkowe zawarto jedynie odesłanie do treści załącznika w postaci wzorca umowy najmu, na obecnym etapie realizacji Inwestycji wykorzystywanego w celach informacyjnych o warunkach umów najmu, których zawieranie ma nastąpić w przyszłości (w treści przedwstępnej umowy sprzedaży w formie notarialnej, przekazanej przez INFINITY jako przykładowo zawarta z wykorzystaniem stosowanych od lutego 2022 r. wzorców, jako termin zawarcia umów najmu został wskazany dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. do *****).



- „**STAŁY PRZYPIŁYW PIENIĘDZY**

Wynagrodzenie z wynajmu lokali w ramach modelu condo jest wypłacane co miesiąc lub kwartalnie.”,

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 381, 419)]

- „*Sprawdźmy to na przykładzie lokalu 5.M5. Apartament na 11 kondygnacji mieszkalnej budynku liczy 63.33 m2 i składa się z trzech pokoi. Szacunkowe miesięczne zyski z najmu tego apartamentu, które zasilą portfel właściciela to ponad 7 tys. złotych miesięcznie. W skali roku mowa o ponad 86 tys. złotych zysku.”,*

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 418-419)]

- „*Kalkulator zysków*

(...)

roczny czynsz: 57 364 zł

co miesiąc wypłacimy Ci netto: 478 033 zł

roczna stopa zwrotu: 7.0 %”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 8 kwietnia 2022 r. (karty akt adm. nr 443, 448)]

- „*Kalkulator zysków*

(...)

co miesiąc wypłacimy Ci netto: Infomacja w biurze sprzedaży

roczna stopa zwrotu: 7.0 %”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 8 kwietnia 2022 r. (karty akt adm. nr 427, 448)]

Analiza umów rezerwacyjnych zawieranych z wykorzystaniem stosowanych do czerwca 2021 r., od lipca 2021 r. do grudnia 2021 r. oraz od stycznia 2022 r. wzorców doprowadziła do ustalenia przez Prezesa UOKiK, iż Przedsiębiorca nie przekazywał i nie przekazuje w ich treści informacji w zakresie częstotliwości otrzymywania przez nabywców korzyści z inwestycji.

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - wzorzec oraz przykładowa umowa zawarta z wykorzystaniem tego wzorca (karty akt adm. nr 53-60), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - nowy wzorzec i przykładowa umowa zawarta z wykorzystaniem nowego wzorca (karty akt adm. nr 506-512, 559-562), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 19 sierpnia 2022 r. - przykładowe umowy zawarte z wykorzystaniem wzorców (karty akt adm. nr 718-725), załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 19 września 2022 r. - nowy wzorzec umowy rezerwacyjnej (karty akt adm. nr 771-777)]

Z ustaleń organu ochrony konsumentów wynika, że deklaracje dotyczące częstotliwości otrzymywania przez nabywcę lokalu użytkowego czynszu z tytułu najmu tego lokalu są składane przez INFINITY w trakcie zawierania przedwstępnych umów sprzedaży



z wykorzystaniem stosowanych do stycznia 2022 r. i od lutego 2022 r. wzorców. Nie stwierdzono jednak tożsamości z informacjami przekazywanymi w materiałach reklamowych, w których Przedsiębiorca informuje o korzyściach wypłacanych nabywcom co miesiąc. Z treści załącznika do wskazanych umów zawieranych z wykorzystaniem wzorców stosowanych do stycznia 2022 r., stanowiącego wzorzec umowy najmu¹¹, wynika bowiem, iż nabywca lokalu użytkowego będzie otrzymywał korzyści związane z najmem lokalu raz na kwartał. Powyższe potwierdza wykorzystywane sformułowanie: „*Okresem rozliczeniowym jest kwartał. (...) Czynnosc (...) płatny będzie na rzecz Wynajmującego z dotu, za każdy kolejny kwartał, w terminie do 28 dnia miesiąca następującego po zakończeniu kwartału.*”. Z kolei z treści załącznika do przedwstępnych umów sprzedaży zawieranych z wykorzystaniem wzorców stosowanych od lutego 2022 r., stanowiącego wzorzec umowy najmu¹², wynika, iż nabywca lokalu użytkowego będzie otrzymywał korzyści związane z najmem lokalu raz na pół roku, a nadto nie otrzyma korzyści za okres pierwszych 30 dni najmu, o czym stanowi wykorzystywane sformułowanie: „*Strony ustalają, że przez okres pierwszych 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy Wynajmujący nie będzie zobowiązany do naliczania i pobierania czynszu najmu (...) Roczny Czynnosc Najmu płatny będzie Wynajmującemu przez Najemcę co pół roku w częściach (...) Pierwsza część płatna będzie do 20-go (dwudziestego) dnia czerwca, a druga do 20-go (dwudziestego) dnia grudnia każdego roku obowiązywania umowy najmu.*”.

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - wzorce oraz przykładowe umowy zawarte z wykorzystaniem tych wzorców (karty akt adm. nr 76, 88, 114), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 26 marca 2020 r. - wzorce (karta akt adm. nr 235), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - nowy wzorzec oraz przykładowa umowa zawarta z wykorzystaniem nowego wzorca (karty akt adm. nr 500, 551)]

Ustalenia dotyczące praktyki, określonej w pkt V. sentencji decyzji

W treści materiałów reklamowych wykorzystywanych przez Przedsiębiorcę w związku z oferowaniem nabycia lokalu użytkowego w Inwestycji, INFINITY zapewnia, że stopa zwrotu z zakupu lokalu użytkowego jest gwarantowana, a przyszły zysk nabywcy jest pewny. Powyższe wynika ze stosowanych przez Przedsiębiorcę sformułowań takich jak:

- „*Zakup apartamentu gwarantuje stopę zwrotu (...)*”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

- „*gwarantowana, stała stopa zwrotu (...)*”,

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - materiały reklamowe i informacyjne (karta akt adm. nr 119)]

¹¹ Załącznik wykorzystywany w celach informacyjnych o warunkach umów najmu, których zawieranie ma następować w przyszłości po zrealizowaniu Inwestycji (termin zawarcia umów najmu nie został wskazany w treści przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej, przekazanych przez INFINITY jako przykładowo zawarte z wykorzystaniem stosowanych do stycznia 2022 r. wzorców).

¹² Załącznik wykorzystywany w celach informacyjnych o warunkach umów najmu, których zawieranie ma następować w przyszłości po zrealizowaniu Inwestycji (termin zawarcia umów najmu został określony ***** w treści przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej, przekazanych przez INFINITY jako przykładowo zawarte z wykorzystaniem stosowanych od lutego 2022 r. wzorców).



- „Inwestycja w apartamenty INFINITY Zieleniec ski & spa to: pewny i stały zysk (...)”

[dowód: broszura reklamowa przekazana przez Przedsiębiorcę w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 316)]

- „Stała, gwarantowana stopa zwrotu wypłacana jest niezależnie od faktycznego obłożenia lokalu.”

[dowód: broszura reklamowa przekazana przez Przedsiębiorcę w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 300)]

- „Wiarygodny operator - stopa zwrotu jest gwarantowana (...)”

[dowód: broszura reklamowa przekazana przez Przedsiębiorcę w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 301)]

- „Właściciel apartamentu zawiera umowę najmu z gwarantowaną stopą zwrotu (...)”

[dowód: protokół utrwalenia strony internetowej z dnia 21 lutego 2020 r. (karty akt adm. nr 201, 212)]

- „Gwarantowana stopa zwrotu 7% w skali roku.”

[dowód: protokół utrwalenia strony internetowej z dnia 21 lutego 2020 r. (karty akt adm. nr 199, 212)]

- „Zaraz po zakupie podpisuje się z operatorem umowę najmu - przeznaczone do systemu condo inwestycje są długoterminowe, dlatego umowa zawierana jest nawet na kilkanaście lat. Daje to gwarancję nabywcy, że w tym okresie nabyta nieruchomość będzie na siebie zarabiać.”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 374, 419)]

- „Znajdujące się w inwestycji powstającej w miejscowości Zieleniec apartamenty na sprzedaż to efekt przemyślanej strategii, której celem jest osiągnięcie pełnego sukcesu i gwarancja zysków.”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 379, 419)]

- „Warto przy tym pamiętać, że nieruchomości sprzedawane w systemie condo oferują pewny zysk na określonym poziomie, dlatego bardzo ważne jest dokładne zapoznanie się z umową podpisywaną z zarządcą - to w niej znajdują się informacje na temat rozliczania zysków.”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 382, 419)]

- „Warto bowiem zainwestować w hotel condo zlokalizowany w kurorcie czy miejscowości turystycznej w górach lub nad morzem. To daje gwarancję nie tylko udanego urlopu, ale i rosnących zysków (...)”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 389, 419)]



- „Aktualna oferta

(...)

Gwarancja zysku: 7%”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 8 kwietnia 2022 r. (karty akt adm. nr 439-440, 448)]

Mimo zapewnień składanych z wykorzystaniem powyższych zwrotów, a także wbrew oświadczeniu INFINITY złożonemu w treści pisma z dnia 14 czerwca 2019 r., że deklaracje składane w zakresie stopy zwrotu odnoszą się do okresu obowiązywania umowy najmu, a także iż Przedsiębiorca zobowiązuje się podpisać umowy najmu z nabywcami lokali użytkowych po ich przekazaniu celem najmu, Prezes UOKiK ustalił, iż umowy zawierane z wykorzystaniem wzorców: umowy rezerwacyjnej (do czerwca 2021 r.), przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej (do stycznia 2022 r.)¹³ nie zawierają takich zobowiązań.

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - wzorce oraz przykładowe umowy zawarte z wykorzystaniem tych wzorców (karty akt adm. nr 53-117), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 26 marca 2020 r. - wzorce (karty akt adm. nr 221-237)]

Mimo deklarowania w materiałach reklamowych gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji dla nabywcy lokalu użytkowego, w rzeczywistości Przedsiębiorca zawierał umowy z wykorzystaniem wzorców umów rezerwacyjnych stosowanych do czerwca 2021 r. oraz z wykorzystaniem wzorców przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej stosowanych do stycznia 2022 r. bez takich postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji lub do zawarcia umowy o treści zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji. W szczególności, nie stanowią o tym następujące sformułowania, określające jedynie zobowiązania po stronie nabywców, a dotyczące zysków:

- we wzorcu umowy rezerwacyjnej (stosowanym do czerwca 2021 r.) „Strony postanawiają, że po zawarciu umowy przedwstępnej oraz po przekazaniu Sprzedającemu przez Rezerwującego, wykończonego w standardzie pod klucz umeblowanego i wykończonego przez Sprzedającego lokalu użytkowego, wskazanego w § 2 ust. 1, zawrą umowę najmu, na mocy której Rezerwujący wynajmie Sprzedającemu Przedmiot rezerwacji wraz z wyposażeniem oraz upoważnia Sprzedającego do dalszego podnajmu tego lokalu w zamian za stałe wynagrodzenie z tytułu umowy najmu, wynoszące rocznie 7% całej ceny netto sprzedaży tego lokalu wraz z wyposażeniem i miejscem postojowym w § 2 ust 3. W przypadku zawarcia umowy najmu na okres, który nie będzie obejmował pełnych 12 miesięcy danego roku kalendarzowego wynagrodzenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, będzie równe 1/12 tej kwoty za każdy miesiąc obowiązywania umowy. Umowa najmu zostanie zwarta na okres 5 lat, 10 lat lub na czas nieokreślony, do wyboru przez Rezerwującego.”,

- we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej (stosowany do stycznia 2022 r.) „Strony zgodnie postanawiają, że mocą niniejszej umowy Nabywca zobowiązuje się wynająć Deweloperowi Przedmiot umowy,

¹³ Wskazania wymaga, że wzorzec umowy najmu lokalu użytkowego Zieleniec Ski & Spa stanowił załącznik do przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej, a na obecnym etapie inwestycji umowy najmu z nabywcami nie są zawierane.



opisany w § 3 wraz z wyposażeniem, zgodnym z Załącznikiem numer 5 do niniejszej umowy (zwany dalej „Przedmiotem Najmu”), na warunkach określonych we wzorze umowy najmu, stanowiącej Załącznik nr 7 do niniejszej umowy, dla potrzeb dalszego podnajmu.”.

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 14 czerwca 2019 r. - wzorce oraz przykładowe umowy zawarte z wykorzystaniem tych wzorców (karty akt adm. nr 54, 58, 66, 84, 99, 109)]

Nadto, organ ochrony konsumentów ujawnił, iż INFINITY za pośrednictwem hipertącza¹⁴ na stronie internetowej www.infinity-zieleniec.pl prowadzącego do podstrony pod nazwą „Klauzula Informująca o Ryzyku Inwestycyjnym” oraz za pośrednictwem hipertącza pod nazwą „KLAUZULA INFORMUJĄCA O RYZYKU INWESTYCYJNYM”, które zaprojektowano pod informacjami o własności lokalu, które zamieszczono w zakładce pod nazwą „zyski”, dostępnej pod nagłówkiem na stronie internetowej www.infinity-zieleniec.pl odsyłającym do danych na temat korzyści, zamieszcza oświadczenie sprzeczne z ww. deklaracjami składanymi w materiałach reklamowych. Odnotowano bowiem, że Przedsiębiorca wskazuje, że przedstawiane korzyści dla nabywcy stanowią wyłącznie prognozę, wykorzystując w tym celu poniższe sformułowanie:

„(...) kalkulacja potencjalnego zysku z zakupu i oddania w zarządzenie apartamentu oraz wysokość czynszu są wyłącznie prognozą a ich rzeczywista wysokość nie jest możliwa do jednoznacznego przewidzenia.”

[dowód: protokół utrwalenia stron internetowych z dnia 22 lutego 2022 r. (karty akt adm. nr 386,419)]

Prezes Urzędu ustalił, iż także wykorzystywane od lipca 2021 r. do grudnia 2021 r. oraz od stycznia 2022 r. nowe wzorce umowy rezerwacyjnej nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji lub do zawarcia umowy o treści zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji. Nie stanowią takiego zobowiązania zawarte we wskazanych wzorcach sformułowania, określające jedynie zobowiązania po stronie nabywców, a dotyczące zysków:

„Strony postanawiają, że po zawarciu umowy przedwstępnej oraz po przekazaniu Rezerwującemu przez Sprzedającego, wykończonego w standardzie pod klucz umeblowanego i wykończonego przez Sprzedającego lokalu użytkowego, wskazanego w § 2 ust. 1, zawrą umowę najmu, na mocy której Rezerwujący wynajmie Sprzedającemu Przedmiot rezerwacji wraz z wyposażeniem oraz upoważnia Sprzedającego do dalszego podnajmu tego lokalu w zamian za stałe wynagrodzenie z tytułu umowy najmu, wynoszące rocznie do 7% całej ceny netto sprzedaży tego lokalu wraz z wyposażeniem wskazanej w § 2 ust 3. W przypadku zawarcia umowy najmu na okres, który nie będzie obejmował pełnych 12 miesięcy danego roku kalendarzowego wynagrodzenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, będzie równe 1/12 tej kwoty za każdy miesiąc obowiązywania umowy. Umowa najmu zostanie zwarta na okres 10 lat.”

[dowód: załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - nowy wzorzec (karta akt adm. nr 560), załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 19 sierpnia 2022 r. - przykładowe umowy zawarte z wykorzystaniem wzorców (karty akt adm. nr 719, 723-

¹⁴ Podkreślić należy, że hipertącze zostało zaprojektowane na samym dole domeny głównej - tj. poza obszarem nagłówków odsyłających do danych na temat: Inwestycji, korzyści, lokalizacji, dziennika budowy oraz kontaktu. Nadto w porównaniu do nagłówków wykorzystano znacznie mniejszą czcionkę, a także zrezygnowano z wielkich liter - stosując zapis jak dla nazw własnych.

724), załącznik do pisma Przedsiębiorcy z dnia 19 września 2022 r. - nowy wzorzec umowy rezerwacyjnej (karta akt adm. nr 774)]

Organ ochrony konsumentów ujawnił, iż zobowiązanie Przedsiębiorcy do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji lub do zawarcia umowy o treści zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji zostało zamieszczone dopiero w nowym wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej wykorzystywanym do zawierania umów od lutego 2022 r. Powyższe potwierdza postanowienie:

„Nabywca oraz działająca w imieniu spółki pod firmą INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, zobowiązują się zawrzeć umowę najmu przedmiotowego Lokalu wraz z wyposażeniem zgodnym z załącznikiem numer 5 do niniejszego aktu notarialnego, na warunkach określonych we wzorze umowy najmu, stanowiącej załącznik numer 7 do niniejszego aktu notarialnego, dla potrzeb dalszego podnajmu.”¹⁵

[dowód: załączniki do pisma Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. - nowy wzorzec oraz przykładowa umowa zawarta z wykorzystaniem tego wzorca (karty akt adm. nr 495, 542)]

Mając na względzie ustalony stan faktyczny Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Naruszenie interesu publicznego

Stosownie do art. 1 ust. 1 uokik ochrona interesów przedsiębiorców i konsumentów podejmowana w ramach działań Prezesa UOKiK jest prowadzona w interesie publicznym. Podejmowane przez organ ochrony konsumentów działania mają 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 dotyczą szerokiego kręgu uczestników rynku, zaburzając jego prawidłowe funkcjonowanie. Naruszenie interesu publicznego stanowi podstawę do rozstrzygnięcia przez organ ochrony konsumentów sprawy w oparciu o przepisy uokik.

Rozpatrywana sprawa ma w ocenie Prezesa UOKiK charakter publiczny, ponieważ wiąże się z ochroną praw potencjalnie nieograniczonej liczby konsumentów, którzy mogli lub mogą być narażeni na negatywne skutki praktyk stosowanych przez Przedsiębiorcę. Wskazać należy, że tak do rozpowszechniania nieprawdziwych informacji, jak i do nieprzekazywania istotnych informacji przez INFINITY dochodzi za pomocą środków masowego przekazu, w tym za pośrednictwem Internetu. Z kolei zawarcie z Przedsiębiorcą umowy dotyczącej lokalu użytkowego wraz z możliwością osiągnięcia korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu, w postaci zysku z najmu takiego lokalu w celu jego dalszego podnajmu (tzw. system condo) było i jest możliwe przez wszystkich potencjalnych konsumentów zainteresowanych inwestowaniem. Zachowania INFINITY analizowane w toku postępowania w sprawie praktyk

¹⁵ Wskazania wymaga, że załącznik numer 5 stanowi zestawienie wyposażenia nabywanego lokalu, a załącznik numer 7 stanowi wzorzec umowy najmu tego lokalu.



naruszających zbiorowe interesy konsumentów poprzedzającego wydanie decyzji nie dotyczą więc interesów poszczególnych osób, których sprawy miałyby charakter jednostkowy, indywidualny i niedający się porównać z innymi, ale nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów - wszystkich konsumentów, którzy stali się lub mogą stać się kontrahentami Przedsiębiorcy tj. zapoznać się z materiałami reklamowymi dotyczącymi możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa i zawrzeć umowę rezerwacyjną lub przedwstępną umowę sprzedaży.

Z uwagi na to, że w niniejszej sprawie ma miejsce naruszenie przez Przedsiębiorcę interesu publicznego, możliwe jest poddanie kwestionowanych zachowań INFINITY ocenie w świetle przepisów uokik, pod kątem stosowania przez nią praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Naruszenie zakazu określonego w art. 24 uokik

Zgodnie z art. 24 ust. 1 uokik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W świetle przepisu art. 24 ust. 2 uokik, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy, w szczególności: nieuczciwe praktyki rynkowe (pkt 3). Zgodnie z art. 24 ust. 3 uokik zbiorowym interesem konsumentów nie jest suma indywidualnych interesów.

Oceny, czy w danym przypadku mamy do czynienia z praktyką określoną w wyżej wymienionym przepisie należy dokonać na podstawie ustalenia łącznego spełnienia trzech przesłanek, którymi są:

- 1) kwestionowane zachowanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- 2) zachowanie to jest sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami;
- 3) zachowanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

1) Status przedsiębiorcy

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

INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000697381. Przedmiotem prowadzonej przez Przedsiębiorcę działalności gospodarczej jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Nie ulega zatem wątpliwości, iż posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 uokik. Tym samym, INFINITY przy wykonywaniu działalności gospodarczej podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów i jej



działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

2) Bezprawność - sprzeczność z prawem lub naruszenie dobrych obyczajów

Na gruncie ustawy uokik 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 w okolicznościach danego stanu faktycznego. Naruszenie przez przedsiębiorcę przepisów prawa stanowionego lub dobrych obyczajów jest jednocześnie wyrazem naruszenia obowiązującego porządku prawnego, który obejmuje zarówno nakazy i zakazy wynikające z norm prawa powszechnie obowiązującego, jak i nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów¹⁶. Rozważenia przy ocenie możliwości przypisania przedsiębiorcy stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów wymaga zatem kwestia, czy jego zachowanie było zgodne czy też niezgodne z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Jednocześnie dla stwierdzenia powyższego bez znaczenia pozostaje strona podmiotowa czynu, co oznacza, że nie musi być on zawiniony.

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

W pkt I-V sentencji niniejszej decyzji Przedsiębiorcy zarzucono stosowanie naruszających zbiorowe interesy konsumentów praktyk określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 uokik, polegających na sprzecznych z prawem zachowaniach poprzez stosowanie nieuczciwych praktyk rynkowych.

Nieuczciwe praktyki rynkowe

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

Ustawodawca w upnpr dokonał podziału nieuczciwych praktyk rynkowych na praktyki w niej stypizowane (i niepodlegające ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust.

¹⁶ Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmA 45/07.



1 upnpr) oraz praktyki w ustawie nienazwane, ale zakazane po spełnieniu przesłanek ogólnych wynikających z treści art. 4 ust. 1 ustawy. Zgodnie z art. 4 ust. 1 upnpr praktyka rynkowa stosowana przez przedsiębiorców wobec konsumentów jest nieuczciwa, jeżeli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu.

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

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

Stosownie do treści art. 5 ust. 1 upnpr praktykę rynkową uznaje się za działanie wprowadzające w błąd, jeżeli działanie to w jakikolwiek sposób powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął.

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

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

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

Model przeciętnego konsumenta

Przepisy upnpr nakazują ocenę zachowania przedsiębiorcy w odniesieniu do przeciętnego konsumenta. Tym samym, aby móc uznać daną praktykę rynkową za nieuczciwą w rozumieniu art. 4 upnpr, konieczne jest ustalenie modelu przeciętnego konsumenta. Zgodnie z art. 2 pkt 8 upnpr przez przeciętnego konsumenta rozumie się konsumenta, który jest dostatecznie dobrze poinformowany, uważny i ostrożny. Oceny tej powinno dokonywać się z uwzględnieniem czynników społecznych, kulturowych, językowych i przynależności danego konsumenta do szczególnej grupy konsumentów. Przez szczególną grupę konsumentów rozumie się dającą się jednoznacznie zidentyfikować grupę konsumentów,



szczególnie podatną na oddziaływanie praktyki rynkowej lub na produkt, którego praktyka rynkowa dotyczy, ze względu na szczególne cechy, takie jak wiek, niepełnosprawność fizyczna czy umysłowa. Wzorzec przeciętnego konsumenta nie jest stały, zmienia się bowiem w zależności od okoliczności konkretnego przypadku. To w odniesieniu do przeciętnego konsumenta dokonywana jest ocena „nieuczciwości” praktyki rynkowej stosowanej przez przedsiębiorcę.

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

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

Model przeciętnego konsumenta rekonstruowany w przedmiotowej sprawie jest wspólny dla pięciu zarzucanych praktyk, bowiem wszystkie dotyczą tego samego produktu - lokalu użytkowego wraz z możliwością osiągnięcia korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu, w postaci zysku z najmu takiego lokalu w celu jego dalszego podnajmu (tzw. system condo). Informacja o możliwości nabycia ww. produktu INIFNITY udostępniana była i jest nieograniczonej liczbie odbiorców - potencjalnym nabywcom. W ramach realizacji Inwestycji stroną umowy zawieranej z Przedsiębiorcą mogła i może być bowiem dowolna osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych zainteresowana zainwestowaniem środków pieniężnych - bez względu na to, czy posiada nadwyżki finansowe, czy też źródłem ich pochodzenia miałyby być produkty kredytowe.

W niniejszej sprawie nie występuje więc przesłanka wystarczająca do wyodrębnienia wspólnej cechy odbiorców informacji udostępnianych przez Przedsiębiorcę, a konstrukcję modelu przeciętnego konsumenta należy stworzyć bez odwoływania się do przynależności adresatów praktyk do szczególnej grupy konsumentów.

W przedmiotowym postępowaniu Prezes UOKiK uznaje więc za przeciętnego konsumenta taką osobę, która jest dostatecznie dobrze poinformowana, uważna i ostrożna przy zapoznawaniu się z reklamami, przy uwzględnieniu czynników społecznych, kulturowych i językowych charakterystycznych dla polskiego konsumenta.

Nie można jednak uznać, że wiedza przeciętnego konsumenta jest kompletna i profesjonalna i że konsument nie ma prawa pewnych rzeczy nie wiedzieć. Przeciętny konsument nie posiada wiedzy specjalistycznej w danej dziedzinie. Przeciętny konsument ma świadomość specyfiki języka reklamy, jego pewnej umowności, skłonności do przesady i konieczności odnoszenia się do reklam z racjonalnym dystansem. Rozumie kierowane do niego informacje i potrafi je wykorzystać do podjęcia świadomej decyzji dotyczącej



produktu. Nie jest naiwny, ale nie potrafi też ocenić sytuacji tak jak profesjonalista. Przeciętny konsument ma prawo odbierać kierowane do niego przekazy reklamowe w sposób dosłowny - zakładając, że przedsiębiorca, od którego reklamy pochodzą, przekazuje mu informacje w sposób dostatecznie jasny, jednoznaczny i niewprowadzający w błąd.

W ocenie Prezesa UOKiK, adresatem stosowanych przez INFINITY materiałów reklamowych dotyczących możliwości zakupu lokali wchodzących w skład INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, nie jest konsument bardziej niż przeciętnie zorientowany w specyfice języka reklamy. Jest to więc osoba, która wie, że szczegółowe warunki oferty, poznać można nawiązując np. kontakt z przedstawicielem przedsiębiorcy. Ma jednak prawo do rzetelnej informacji i oczekuje, że w reklamach podane są informacje o podstawowych cechach oferty, które nie wprowadzają w błąd.

Nadto, przeciętny konsument ma prawo zakładać, że działanie Przedsiębiorcy jako profesjonalisty charakteryzuje się uczciwością, a oferowane usługi będą świadczone profesjonalnie i z zachowaniem należytej staranności. Konsument ma prawo oczekiwać, iż oferta przedsiębiorcy jest rzetelna i aktualna. Jednocześnie nie ma podstaw do tego aby nie ufać zamieszczanym w materiałach reklamowych deklaracjom. Podejmując decyzję o zawarciu umowy z danym kontrahentem może zakładać, że deklaracje znajdują odzwierciedlenie w umowach, a INFINITY będzie realizować składane zobowiązania. Za niedopuszczalne uznać należy podawanie wprowadzających w błąd informacji lub pomijanie istotnych informacji.

Uwzględniając powyższe, spełnienie przesłanki zachowania Przedsiębiorcy sprzecznego z prawem zostanie poniżej wykazane odrębnie dla każdej z praktyk przypisanych INFINITY w pkt I-V sentencji niniejszej decyzji.

Praktyka stosowana przez Przedsiębiorcę opisana w punkcie I sentencji decyzji

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

Art. 4 ust. 2 upnpr stanowi, że za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu dobrych praktyk. Praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 upnpr.

W świetle ustaleń dokonanych w toku postępowania, które zostały wcześniej przedstawione, INFINITY stosuje materiały reklamowe w których prezentuje inwestycje w lokale użytkowe



przy użyciu sformułowań zapewniających o bezpieczeństwie inwestowania w lokal użytkowy w Zieleniec Ski & Spa realizowany w formule tzw. systemu condo. W rzeczywistości natomiast Przedsiębiorca nie przewidział i nie stosuje żadnych środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców.

Wbrew wykorzystywanym materiałom reklamowym, w których INFINITY składa zapewnienia o bezpieczeństwie inwestycji, Przedsiębiorca dla zrealizowania Inwestycji pierwotnie przyjął model finansowania polegający wyłącznie na wpłatach nabywców lokali użytkowych. Od dnia 14 czerwca 2019 r. do dnia sporządzenia niniejszej decyzji model ten podlegał zmianom ***** w kosztach ***** szacowanych przez Przedsiębiorcę jako niezbędne do realizacji Inwestycji *****¹⁷. Wobec zobowiązania nabywców do płatności wszystkich transz na poczet ceny należnej do zapłaty za nabycie lokalu w Inwestycji jedynie na podstawie własnych oświadczeń Przedsiębiorcy o zakończeniu danego etapu prac budowlanych - w okresie wykorzystywania do zawierania umów wzorców przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej tj. do stycznia 2022 r., a także do płatności należnych transz na poczet ceny należnej do zapłaty za nabycie lokalu w Inwestycji z wyłączeniem ostatniej - w okresie wykorzystywania do zawierania umów wzorców przedwstępnej umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej stosowanych od lutego 2022 r.¹⁸, wpłaty te pozostają w niepodlegającej nadzorowi dyspozycji INFINITY.

Ustalenia prowadzone w toku postępowania wskazują na brak takich rozwiązań stosowanych przez Przedsiębiorcę, które miałyby odzwierciedlać deklarowane w materiałach reklamowych bezpieczeństwo. Nadto, w sprzeczności do nich pozostają fakty, iż dla lokali oferowanych nabywcom w ramach Inwestycji nie uzyskano ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie, a ryzyko ***** pozostaje aktualne. Co więcej Przedsiębiorca pozostaje w opóźnieniu realizacji Zieleniec Ski & Spa skutkującym niedotrzymaniem terminu deklarowanego nabywcom jako zakończenie budowy w treści umów zawieranych z wykorzystaniem stosowanych do stycznia 2022 r. wzorców przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej tj. *****. Obecnie Przedsiębiorca składa deklaracje, że zakończenie prac wykończeniowych nastąpi ***** , a do zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży dojdzie w terminie *****. Jak wynika z treści umów zawieranych z wykorzystaniem stosowanych lutego 2022 r. wzorców przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej zakończenie budowy Inwestycji ma bowiem nastąpić niemal ***** później.

Mimo rozpowszechniania przez Przedsiębiorcę materiałów zawierających deklaracje o bezpieczeństwie inwestycji, wskazane powyżej przyjęte zasady realizacji INFINITY Zieleniec Ski & Spa skutkują podwyższeniem poziomu ryzyka dla wpłat dokonywanych przez konsumentów. Nadto, przedstawione wcześniej ustalenia dokonane w toku postępowania wskazują, że INFINITY nie udziela konsumentom informacji o tym ryzyku.

¹⁷ O czym szerzej na str. 19 niniejszej decyzji - ustalenia dotyczące praktyki, określonej w pkt I. sentencji decyzji.

¹⁸ Jak zostało wskazane na str. 20 niniejszej decyzji w nowych wzorcach płatność ostatniej raty (stanowiącej 5% całej ceny należnej do zapłaty za nabycie lokalu) została uwarunkowana dodatkowo uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie Inwestycji.



Wobec powyższego, należy stwierdzić, iż działaniem polegającym na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka, Przedsiębiorca wprowadza konsumentów w błąd co do cech produktu.

Przedsiębiorca rozpowszechnia powyżej wskazane informacje o bezpieczeństwie inwestycji polegającej na nabyciu lokalu użytkowego w INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju licznymi kanałami, w tym za pośrednictwem Internetu. Tym samym konsumenci na terenie całego kraju mogą otrzymywać w ten sposób informacje o rzekomych atutach lokowania środków finansowych w nabyciu lokalu w Inwestycji. Na podstawie przytoczonych wcześniej deklaracji zawartych w materiałach reklamowych, ich odbiorcy mogą dojść do przekonania, iż zaangażowanie środków w INFINITY Zieleniec Ski & Spa nie powoduje niebezpieczeństwa ich utraty.

Bez wątpienia głównym zadaniem przedstawionych wcześniej działań marketingowych jest doprowadzenie potencjalnych kontrahentów do nabycia oferowanego produktu. Jak jednak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie - VI Wydział Cywilny¹⁹, oczywistym jest, że w ulotkach reklamowych winny się znaleźć informacje, nie dość że prawdziwe, to również takie, które w sposób maksymalnie precyzyjny prezentują produkt i to w takiej formie, która pozwala przeciętnemu konsumentowi na powzięcie niebudzącej wątpliwości informacji, co do charakteru produktu i związanego z nim ryzyka, jeśli oferowany produkt niesie ze sobą ryzyko finansowe. Zdaniem zaś organu ochrony konsumentów, deklaracje o bezpieczeństwie inwestycji nie znajdują potwierdzenia w zasadach przyjętych dla realizacji INFINITY Zieleniec Ski & Spa.

Otrzymywanie przez konsumentów informacji o bezpieczeństwie inwestycji w lokal użytkowy realizowany w formule condo przez INFINITY może przyczyniać się do zainteresowania zawarciem umów, które poprzedzają nabycie takiego lokalu (np. umowy rezerwacyjne czy przedwstępne umowy sprzedaży), ale zobowiązują nabywców do dokonania płatności przewidzianych w ich treści. Pod wpływem składanych przez Przedsiębiorcę deklaracji konsumenci będąc bezzasadnie zapewnieni o bezpieczeństwie swoich środków finansowych, po pierwsze mogą decydować o sposobie ich zainwestowania (w nabyciu lokalu użytkowego), a po drugie mogą wybierać ofertę lokalu powstającego właśnie w INFINITY Zieleniec Ski & Spa. Z kolei konsumenci, którzy finalnie nie decydują się na zawarcie umowy z INFINITY, bazując na niezgodnej z rzeczywistością informacji mogą postanowić o spotkaniu w biurze sprzedaży produktu czy o wzięciu udziału w targach branżowych lub organizowanych eventach z udziałem Przedsiębiorcy.

W kontekście powyższych okoliczności Prezes UOKiK uznał, iż zachowanie INFINITY stanowi nieuczciwą praktykę rynkową wprowadzającą konsumentów w błąd co do cech produktu w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 upnpr określoną w pkt I sentencji decyzji.

Uwzględniając, że INFINITY rozpowszechnia materiały reklamowe dotyczące Inwestycji korzystając z wielu kanałów dystrybucji zawierających różny poziom szczegółowości - także z obszernych, kilkudziesięciostronicowych katalogów inwestycyjnych / broszur

¹⁹ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny z dnia 20 kwietnia 2017 r. VI ACa 67/16



reklamowych, umożliwiających zamieszczenie w nich bardzo obszernych informacji - przedmiotowa praktyka stosowana jest co najmniej od dnia rozpoczęcia ich rozpowszechniania. Przedsiębiorca przedstawił ww. materiał Prezesowi UOKiK wraz z pismem z dnia 13 maja 2019 r. w ramach postępowania prowadzonego pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18). W tym miejscu należy jednak odnotować, że organ ochrony konsumentów nie dał wiary oświadczeniu Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r., iż ww. broszura reklamowa była rozpowszechniana od maja/czerwca 2019 r. Należy bowiem zauważyć iż, pismem z dnia 19 czerwca 2019 r. INFINITY przedstawił Prezesowi UOKiK kolejny - zmodyfikowany - katalog inwestycyjny, oświadczając przy tym iż jego dystrybucję rozpoczął ponad dwa lata wcześniej tj. od dnia 25 lipca 2017 r. Zestawienie ww. materiałów reklamowych wskazuje na znaczną tożsamość zawartości - formatu, treści, grafiki. Porównanie doprowadziło do wniosku, iż katalog inwestycyjny stanowi uzupełnioną (zaktualizowaną) wersję broszury reklamowej. Odnotowania wymaga, że Przedsiębiorca zadeklarował, iż rozpoczęcie działalności nastąpiło w dniu 5 września 2017 r.²⁰. Z kolei wpis INFINITY w KRS nastąpił później - w dniu 2 października 2017 r., a w konsekwencji tę datę należało przyjąć jako rozpoczęcie stosowania przedmiotowej praktyki.

W toku postępowania nie przedstawiono dowodów na zaprzestanie stosowania przedmiotowej praktyki. Mimo oświadczenia Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. o zmianach w materiałach reklamowych oraz wprowadzeniu klauzul informujących o ryzyku inwestowania w lokale użytkowe w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa, zgromadzone przez organ ochrony konsumentów dowody nie pozwalają Prezesowi UOKiK na stwierdzenie zaniechania tej praktyki.

Praktyka stosowana przez Przedsiębiorcę opisana w punkcie II sentencji decyzji

W pkt II sentencji decyzji Prezes UOKiK stwierdził, że Przedsiębiorca stosował nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 6 ust. 1, ust. 3 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 1 upnpr. Wskazane przepisy stanowią, iż praktykę rynkową uznaje się za zaniechanie wprowadzające w błąd, jeżeli pomija istotne informacje potrzebne przeciętnemu konsumentowi do podjęcia decyzji dotyczącej umowy i tym samym powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Wprowadzającym w błąd zaniechaniem może być w szczególności zatajenie lub nieprzekazanie w sposób jasny, jednoznaczny lub we właściwym czasie istotnych informacji dotyczących produktu. W przypadku propozycji nabycia produktu, za istotne informacje, o których mowa w art. 6 ust. 1, uznaje się w szczególności istotne cechy produktu w takim zakresie, w jakim jest to właściwe dla danego środka komunikowania się z konsumentami i produktu.

Art. 4 ust. 2 upnpr stanowi, że za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu dobrych praktyk. Praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 upnpr.

Ustalenia prowadzone w toku postępowania wskazują, że Przedsiębiorca w celu realizacji INFINITY Zieleniec Ski & Spa pierwotnie przyjął model finansowania oparty na wpłatach pochodzących od nabywców lokali. Z informacji przekazywanych przez INFINITY, które zostały wcześniej przedstawione, środki przekazywane przez osoby zawierające umowy

²⁰ Oświadczenie złożone w treści pisma z dnia 13 maja 2019 r. przekazanego w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 294)



rezerwacyjne i przedwstępne umowy sprzedaży, stanowiły wyłączone źródło finansowania Inwestycji do 14 czerwca 2019 r. Przedsiębiorca realizując INFINITY Zieleniec Ski & Spa nie przewidywał w tym czasie jednocześnie zaangażowania innych środków finansowych - w tym takich środków, które stanowiłyby: środki własne INFINITY, środki pozyskane przez INFINITY w formie kredytów, środki pozyskane przez INFINITY w formie pożyczek albo inne środki pozyskane przez INFINITY. Zmiany modelu finansowania Inwestycji rozpoczęły się *****

***** . Do dnia *****
***** w ten sposób środków stanowi *****
***** . Przedsiębiorca zadeklarował, że *****

Mimo przyjęcia przez Przedsiębiorcę ww. modeli, których stosowanie skutkuje jednocześnie przeniesieniem ryzyka związanego z powodzeniem realizacji INFINITY Zieleniec Ski & Spa na nabywców lokali finansujących Inwestycje - w całości przy pierwotnie przyjętym modelu, oraz ***** - zgromadzone przez organ ochrony konsumentów materiały reklamowe i wzorce umów służące do zawierania umów dotyczących lokali użytkowych otrzymane od Przedsiębiorcy oraz materiały reklamowe utrwalone przez Prezesa UOKiK samodzielnie w toku postępowania, wskazują na nieudzielanie takich informacji. Konsumentom nie są informowani ani o przyjętym modelu finansowanym, ani o związanym z tym ryzykiem.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, iż zaniechaniem polegającym na nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY, Przedsiębiorca wprowadzał konsumentów w błąd poprzez nieprzekazanie istotnych informacji dotyczących produktu.

Zaniechanie, o jakim mowa w art. 6 ust. 1 upnpr stanowi niedozwoloną praktykę rynkową, jeżeli pomija istotne informacje potrzebne przeciętnemu konsumentowi do podjęcia decyzji dotyczącej umowy i tym samym powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Oznacza to, że nie każde zaniechanie wprowadzające w błąd stanowi niedozwoloną praktykę rynkową, lecz tylko takie, które dotyczą informacji wpływających na decyzje dotyczącą umowy przez przeciętnego konsumenta²¹.

Pojęcie istotnych informacji, do których odwołuje się art. 6 ust. 1, ust. 3 pkt 1 oraz ust. 4 upnpr nie zostało zdefiniowane. Sąd Apelacyjny w Warszawie - VI Wydział Cywilny odwołując się do pojęcia „istotne informacje” w jednym z orzeczeń²², wskazał iż można przyjąć, że są to informacje, które mogą wpłynąć na możliwość dokonania przez konsumenta racjonalnego wyboru, szczególnie takie, które mogą wpływać na to, że konsumenci mogą „dzięki” takiej informacji zawrzeć umowę właśnie z tym przedsiębiorcą. Wskazuje się także, że informacje przekazywane konsumentowi powinny dotyczyć najbardziej istotnych cech produktu oraz powinny być przekazane w sposób jasny i jednoznaczny bez zbędnej zwłoki, a więc zazwyczaj przed dokonaniem transakcji²³.

²¹ Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 9 września 2015 r., XVII AmA 77/14.

²² Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny z dnia 26 lipca 2016 r., VI ACa 660/15.

²³ Komentarz do art. 6 upnpr, nb. 5 [w:] A. Michałak, Przeciwdziałanie nieuczciwym praktykom rynkowym. Komentarz, Legalis 2008, wyd. 1.

W ocenie Prezesa UOKiK, informacje o realizowaniu INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju z założeniem modelu finansowego polegającego na zaangażowaniu wpłat nabywców lokali użytkowych, nieprzewidującego przy tym udziału środków finansowych Przedsiębiorcy, można uznać za istotne informacje dotyczące oferowanego konsumentom produktu tj. lokalu użytkowego wraz z możliwością osiągnięcia korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych w jego nabycie. Oznaczenie przedmiotu oferty nabycia ww. nieruchomości, której wybudowanie ma się zakończyć w przyszłości, powinno przedstawiać konsumentowi ryzyko zainwestowania w takie przedsięwzięcie, skoro realizacja następuje bez udziału środków należących do profesjonalisty zajmującego się sprzedażą tego rodzaju produktów oraz zobowiązującego się Inwestycję urzeczywistnić. Zdaniem Prezesa Urzędu INFINITY powinien przekazywać te istotne informacje we właściwym czasie. Na etapie przedkontraktowym informacje winny pojawić się w wykorzystywanych materiałach reklamowych zaś na etapie kontraktowym najpóźniej w trakcie zawierania umów rezerwacyjnych lub przedwstępnych umów sprzedaży, które zobowiązują konsumentów do wpłat na rzecz Przedsiębiorcy.

Powyższą ocenę organu ochrony konsumentów uzasadnia charakter INFINITY Zieleniec Ski & Spa, będącej przedsięwzięciem budowlanym w tzw. systemie condo. Nie jest to bowiem Inwestycja występująca standardowo na rynku nieruchomości, ale łącząca elementy podobne tak do lokali realizowanych w ramach przedsięwzięć deweloperskich w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1445)²⁴, jak i do lokali dostępnych do nabycia na tzw. rynku wtórnym. Z jednej strony, oferowane przez INFINITY lokale pozostają w budowie, a Przedsiębiorca zobowiązuje się w przyszłości przenieść ich własność na nabywców. Zbliżona sytuacja występuje w przypadku nabywania nieruchomości mieszkalnych z tzw. rynku pierwotnego, dla których ustawodawca przewidział jednak w ww. ustawie szereg zasad mających zapewnić nabywcom ochronę. Jedną z nich, jest zobowiązanie przedsiębiorcy - dewelopera do realizacji obowiązku informacyjnego, który obejmuje m.in. informacje o zamierzonym sposobie i procentowym udziale źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego. Z drugiej strony, INFINITY w ramach realizowanej Inwestycji nie stosuje żadnych środków ochrony dla wpłat nabywców lokali (o czym szerzej na str. 44-47 niniejszej decyzji dot. praktyki opisanej w punkcie I sentencji decyzji). Sytuacja ta pozostaje w zbieżności z przypadkami nabywania nieruchomości już oddanych do użytkowania, w których ryzyko niezrealizowania przedmiotu oferty zasadniczo nie występuje.

Informacja o przyjęciu podczas realizacji INFINITY Zieleniec Ski & Spa modelu finansowania polegającego na zaangażowaniu wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych Przedsiębiorcy, jest istotna z uwagi na ryzyko niezrealizowania umowy oraz utraty przekazanych przez konsumentów środków zaangażowanych w realizację Inwestycji. Uwzględnić należy bowiem, że istnienie wskazanego zagrożenia - na różnym poziomie - występuje w każdym procesie budowlanym. Nie można bowiem nie dostrzegać, że ryzyko niezrealizowania umowy występuje w każdym przypadku oferowania nieruchomości na etapie budowlanym - w czasie podejmowania czynności faktycznych i prawnych prowadzących do zakończenia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania.

²⁴ Akt obowiązujący w czasie rozpoczęcia zawierania przez Przedsiębiorcę umów z nabywcami lokali realizowanych w ramach Inwestycji.



Przekazywane konsumentom komunikaty reklamowe oraz wzorce umów wykorzystywane przez INFINITY celem zawarcia umów dotyczących lokali w Inwestycji pozbawione istotnych informacji o przyjętym modelu finansowania INFINITY Zieloniec Ski & Spa skutkującym przeniesieniem ryzyka na nabywców, mogą przyczyniać się do zainteresowania zawarciem umów, które poprzedzają nabycie takiego lokalu (np. umowy rezerwacyjne czy przedwstępne umowy sprzedaży). Bez uzyskania tak fundamentalnych informacji jak te, iż realizacja nabywanego produktu odbywa się z wykorzystaniem środków należących do nabywców, a przy tym bez angażu finansowego profesjonalisty będącego ich kontrahentem, konsumenci mogą pozostawać w niezgodnym z rzeczywistością poczuciu, iż realizacja Inwestycji nie wiąże się z ryzykiem dla wpłat dokonywanych na rzecz Przedsiębiorcy. Pomijanie kwestii przyjętego dla Inwestycji modelu finansowego, w powiązaniu z nieodpowiadającymi rzeczywistości deklaracjami o bezpieczeństwie (o czym szerzej na str. 44-47 niniejszej decyzji dot. praktyki opisanej w punkcie I sentencji decyzji) może prowadzić do postrzegania Inwestycji w sposób odmienny od stanu faktycznego. Powyższe zaniechanie INFINITY może powodować lub powoduje, że konsument decyduje o dokonaniu czynności prawnej, której nie podjąłby w sytuacji przekazywania istotnych informacji o oferowanym produkcie.

W kontekście powyższych okoliczności Prezes UOKiK uznał, iż zachowanie INFINITY stanowiło nieuczciwą praktykę rynkową wprowadzającą konsumentów w błąd poprzez nieprzekazanie istotnych informacji dotyczących produktu, o której mowa w art. 6 ust. 1, ust. 3 pkt 1 oraz ust. 4 pkt 1 upnpr określoną w pkt II sentencji decyzji.

Uwzględniając, że INFINITY rozpowszechnia materiały reklamowe dotyczące Inwestycji korzystając z wielu kanałów dystrybucji zawierających różny poziom szczegółowości - także z obszernych, kilkudziesięciostronicowych katalogów inwestycyjnych / broszur reklamowych, umożliwiających zamieszczenie w nich bardzo obszernych informacji - przedmiotowa praktyka stosowana jest co najmniej od dnia rozpoczęcia ich rozpowszechniania. Przedsiębiorca przedstawił broszurę reklamową Prezesowi UOKiK wraz z pismem z dnia 13 maja 2019 r. w ramach postępowania prowadzonego pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18). W tym miejscu należy jednak odnotować, że organ ochrony konsumentów nie dał wiary oświadczeniu Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r., iż ww. broszura reklamowa była rozpowszechniana od maja/czerwca 2019 r. Należy bowiem zauważyć iż, pismem z dnia 19 czerwca 2019 r. INFINITY przedstawił Prezesowi UOKiK katalog inwestycyjny, którego dystrybucję rozpoczął ponad dwa lata wcześniej tj. od dnia 25 lipca 2017 r. Zestawienie ww. materiałów reklamowych wskazuje na znaczną tożsamość zawartości - formatu, treści, grafiki. Porównanie doprowadziło do wniosku, iż katalog inwestycyjny stanowi uzupełnioną (zaktualizowaną) wersję broszury reklamowej. Odnotowania wymaga, jednak że Przedsiębiorca zadeklarował, iż rozpoczęcie działalności nastąpiło w dniu 5 września 2017 r.²⁵. Z kolei wpis INFINITY w KRS nastąpił później - w dniu 2 października 2017 r., a w konsekwencji tę datę należało przyjąć jako rozpoczęcie stosowania przedmiotowej praktyki.

Mimo oświadczenia Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. o udostępnianiu klientom informacji o finansowaniu Inwestycji, w toku postępowania nie przedstawiono dowodów stanowiących potwierdzenie powyższego. Wymaga jednak uwzględnienia, że pismami z dnia 25 kwietnia 2022 r., 14 czerwca 2022 r. oraz 19 sierpnia 2022 r. INFINITY oświadczył

²⁵ Oświadczenie złożone w treści pisma z dnia 13 maja 2019 r. przekazanego w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 294)



o zmianach w modelu finansowania INFINITY Zieleniec Ski & Spa. Uwzględniając, że *****
***** w dniu 14 czerwca 2019 r. oraz, iż w tej
samej dacie ***** należy przyjąć, iż środki
przekazywane przez osoby zawierające umowy rezerwacyjne i przedwstępne umowy
sprzedaży przestały wówczas stanowić wyłączone źródło finansowania Inwestycji.
W konsekwencji należy przyjąć, iż przedmiotowa praktyka była stosowana do tego dnia.

Praktyka stosowana przez Przedsiębiorcę opisana w punkcie III sentencji decyzji

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

Art. 4 ust. 2 upnpr stanowi, że za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzeczne z prawem kodeksu dobrych praktyk. Praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 upnpr.

Wbrew oświadczeniu Przedsiębiorcy złożonemu wobec organu ochrony konsumentów o deklarowanym zysku w wysokości 7% liczonych od wartości nabywanego lokalu z miejscem postojowym i wyposażeniem tego lokalu przez okres trwania umowy najmu, z ustaleń dokonanych w toku postępowania, które zostały wcześniej przedstawione wynika, iż INFINITY stosuje materiały reklamowe w których prezentuje inwestycje w lokale użytkowe przy użyciu rozbieżnych sformułowań zapewniających o zysku z tytułu najmu tego lokalu. Po pierwsze, w odniesieniu do podstawy właściwej dla obliczenia zwrotu z inwestycji w lokal. Ujawniono bowiem, że w części stosowanych materiałów zamieszczane są informacje, że zysk w skali roku odnosi się tylko do zainwestowanej kwoty netto, a w części takie odniesienie nie występuje - deklarowany zysk w skali roku prezentowany jest jako związany z inwestycją, co może sugerować zainwestowaną kwotę brutto. Po drugie, w związku z deklarowaną wysokością zwrotu. Jak wynika ze zgromadzonego w toku postępowania materiału, w zależności od reklamy zyski określane są w wysokości do 7% w skali roku albo w wysokości 7% w skali roku.

Nadto, mimo oświadczenia Przedsiębiorcy złożonego wobec organu ochrony konsumentów o deklarowaniu konsumentom zysku w wysokości 7% liczonych od wartości nabywanego lokalu z miejscem postojowym i wyposażeniem tego lokalu przez okres trwania umowy najmu, a także wbrew treści części z wykorzystywanych materiałów reklamowych, w rzeczywistości INFINITY:

- zawierając umowy rezerwacyjne z wykorzystaniem wzorca stosowanego do czerwca 2021 r., a także w treści załącznika do przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie



pisemnej oraz w formie notarialnej zawieranych z wykorzystaniem wzorca stosowanego do stycznia 2022 r., informował nabywcę o zysku, który ma w przyszłości wynosić 7% rocznie licząc od ceny netto za lokal wraz z wyposażeniem i miejscem postojowym,

- zawierając umowy rezerwacyjne z wykorzystaniem wzorca stosowanego od lipca 2021 r., informuje o zysku nabywcy w wysokości do 7% rocznie oraz cenie netto za lokal z wyposażeniem jako podstawie do obliczenia zysku,

- zawierając umowy rezerwacyjne z wykorzystaniem wzorca stosowanego od stycznia 2022 r., informuje o zysku nabywcy w wysokości do 7% rocznie oraz cenie netto za lokal z wyposażeniem jako podstawie do obliczenia zysku,

- w treści załącznika do przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej zawieranych z wykorzystaniem wzorca stosowanego od lutego 2022 r., informuje nabywcę o zysku stanowiącym 7% ceny netto²⁶.

Uwzględniając powyższe, stwierdzić należy, że działaniem polegającym na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach, Przedsiębiorca wprowadza konsumentów w błąd co do cech produktu tj. korzyści związanych z produktem.

W świetle powyższego wskazać należy, że INFINITY stosując materiały reklamowe, w których prezentuje zysk z inwestycji w wysokości do 7% w skali roku albo 7% w skali roku, podczas gdy w treści umów zawieranych z wykorzystaniem wzorców umów, konsumenci informowani są, iż zysk będzie wynosił 7% albo do 7% w skali roku, ale liczonych od kwoty netto zainwestowanej w lokal użytkowy, wprowadza konsumentów w błąd poprzez rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji w zakresie wysokości przyszłych korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych na nabycie lokalu użytkowego w Inwestycji i jego wynajem, oraz może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął.

Rozpowszechnianie materiałów reklamowych za pośrednictwem środków masowego przekazu, w których Przedsiębiorca prezentuje zysk z inwestycji w nabycie lokalu użytkowego w INFINITY Zieleniec Ski & Spa wysokości do 7% w skali roku albo 7% w skali roku, podczas gdy w treści umów zawieranych z wykorzystaniem wzorców umów, nabywcy informowani są, iż faktycznie zysk będzie wynosił 7% albo do 7% w skali roku, ale liczonych od kwoty netto zainwestowanej w lokal użytkowy, powoduje iż konsumenci na terenie całego kraju mogą otrzymywać informacje o zawyżonych zyskach z nabycia lokalu w Inwestycji.

Zauważyć należy, iż uwzględniając treść umów zawieranych z wykorzystaniem wzorców umów, zysk konsumentów ma wynieść 7% albo do 7% rocznie, ale podstawy dla obliczenia wysokości przyszłych korzyści, związanych z nabyciem i najmem lokalu, nie będzie stanowić kwota inwestycji konsumenta w lokal użytkowy, a wyłącznie kwota netto, tj. kwota inwestycji pomniejszona o stawkę podatku od towarów i usług, właściwą dla nabycia lokalu użytkowego, która na moment sporządzania niniejszej decyzji wynosi 23%.

²⁶ W treści wzorca umowy najmu cenę netto stanowi łączna cena za nabycie lokalu użytkowego z udziałem we współwłasności garażu podziemnego i prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oraz udziałem w częściach wspólnych budynku - bez podatku od towarów i usług.



Dla przykładowego lokalu w Inwestycji o powierzchni 28,67 m² (z przekazanej Prezesowi UOKiK zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży) cena brutto wynosi ***** , w tym cena netto (bez obowiązującej stawki podatku od towarów i usług) wynosi ***** ** . Roczne wynagrodzenie nabywcy niebędącego podatnikiem podatku od towarów i usług wynosiłoby więc ***** (tj. 7% z ceny netto). Przy założeniu, że dojdzie do zawarcia przez INFINITY umowy najmu z nabywcą, a Przedsiębiorca będzie wywiązywał się z zobowiązania do wypłaty czynszu, ww. zysk ***** stanowić będzie faktycznie około 5,7% z inwestycji w wysokości ***** . Powyższe oznacza, iż faktycznie przyszłe korzyści związane z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie lokalu użytkowego w Inwestycji mają być zdecydowanie mniejsze niż te, które wynikałyby ze stosowanych przez INFINITY materiałów reklamowych, w których zysk z inwestycji prezentowany jest w wysokości do 7% w skali roku albo 7% w skali roku.

Nie ulega wątpliwości, że potencjalny inwestor rozważający ulokowanie środków finansowych w dany przedmiot materialny bierze pod uwagę wysokość zysków z określonej inwestycji. Tym samym, przekazywanie konsumentom informacji o zysku z inwestycji w lokal użytkowy realizowany w formule condo przez INFINITY w materiałach reklamowych może przyczyniać się do zainteresowania zawarciem umów, które poprzedzają nabycie takiego lokalu (np. umowy rezerwacyjne czy przedwstępne umowy sprzedaży). Zdaniem Prezesa UOKiK nie budzi zastrzeżeń uznanie, że materiały zawierające informacje o rzeczywistej wysokości zwrotu z inwestycji na poziomie około 5,7% - zgodnej z treścią zawieranych umów - byłyby mniej atrakcyjne dla konsumenta w porównaniu z tymi, w których Przedsiębiorca zapewnia o zysku w wysokości do 7% albo 7%. Tak więc deklarowanie zawyżonych zysków z nabycia lokalu w Inwestycji może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął.

W kontekście powyższych okoliczności Prezes UOKiK uznał, iż zachowanie INFINITY stanowi nieuczciwą praktykę rynkową wprowadzającą konsumentów w błąd co do cech produktu tj. korzyści związanych z produktem w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 upnr określoną w pkt III sentencji decyzji.

Uwzględniając, że INFINITY rozpowszechnia materiały reklamowe dotyczące Inwestycji korzystając z wielu kanałów dystrybucji zawierających różny poziom szczegółowości - także z obszernych, kilkudziesięciostronicowych katalogów inwestycyjnych / broszur reklamowych - przedmiotowa praktyka stosowana jest co najmniej od dnia rozpoczęcia ich rozpowszechniania. Przedsiębiorca przedstawił broszurę reklamową Prezesowi UOKiK wraz z pismem z dnia 13 maja 2019 r. w ramach postępowania prowadzonego pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18). W tym miejscu należy jednak odnotować, że organ ochrony konsumentów nie dał wiary oświadczeniu Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r., iż ww. broszura reklamowa była rozpowszechniana od maja/czerwca 2019 r. Należy bowiem zauważyć iż, pismem z dnia 19 czerwca 2019 r. INFINITY przedstawił Prezesowi UOKiK katalog inwestycyjny, którego dystrybucję rozpoczął ponad dwa lata wcześniej tj. od dnia 25 lipca 2017 r. Zestawienie ww. materiałów reklamowych wskazuje na znaczną tożsamość zawartości - formatu, treści, grafiki. Porównanie doprowadziło do wniosku, iż katalog inwestycyjny stanowi uzupełnioną (zaktualizowaną) wersję broszury reklamowej. Odnotowania wymaga, jednak że Przedsiębiorca zadeklarował, iż rozpoczęcie działalności nastąpiło w dniu 5 września 2017 r.²⁷. Z kolei wpis INFINITY w KRS nastąpił w dniu

²⁷ Oświadczenie złożone w treści pisma z dnia 13 maja 2019 r. przekazanego w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 294)



2 października 2017 r., a w konsekwencji należało przyjąć, iż przedmiotowa praktyka była stosowana co najmniej od tego dnia.

Uwzględniając, że INFINITY rozpowszechnia materiały reklamowe dotyczące Inwestycji korzystając z wielu kanałów dystrybucji zawierających różny poziom szczegółowości - także z obszernych, kilkudziesięciostronicowych katalogów inwestycyjnych / broszur reklamowych, umożliwiających zamieszczenie w nich bardzo obszernych informacji - przedmiotowa praktyka stosowana jest co najmniej od dnia rozpoczęcia ich rozpowszechniania. Przedsiębiorca przedstawił ww. materiał Prezesowi UOKiK wraz z pismem z dnia 13 maja 2019 r. w ramach postępowania prowadzonego pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18). W tym miejscu należy jednak odnotować, że organ ochrony konsumentów nie dał wiary oświadczeniu Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r., iż ww. broszura reklamowa była rozpowszechniana od maja/czerwca 2019 r. Należy bowiem zauważyć iż, pismem z dnia 19 czerwca 2019 r. INFINITY przedstawił Prezesowi UOKiK kolejny - zmodyfikowany - katalog inwestycyjny, oświadczając przy tym iż jego dystrybucję rozpoczął ponad dwa lata wcześniej tj. od dnia 25 lipca 2017 r. Zestawienie ww. materiałów reklamowych wskazuje na znaczną tożsamość zawartości - formatu, treści, grafiki. Porównanie doprowadziło do wniosku, iż katalog inwestycyjny stanowi uzupełnioną (zaktualizowaną) wersję broszury reklamowej. Odnotowania wymaga, że Przedsiębiorca zadeklarował, iż rozpoczęcie działalności nastąpiło w dniu 5 września 2017 r.²⁸. Z kolei wpis INFINITY w KRS nastąpił później - w dniu 2 października 2017 r., a w konsekwencji tę datę należało przyjąć jako rozpoczęcie stosowania przedmiotowej praktyki.

W toku postępowania nie przedstawiono dowodów na zaprzestanie stosowania przedmiotowej praktyki. Mimo oświadczenia Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. o ujednoczeniu zapisów w materiałach reklamowych, zgromadzone przez organ ochrony konsumentów dowody nie pozwalają Prezesowi UOKiK na stwierdzenie zaniechania tej praktyki. INFINITY nadal stosuje materiały reklamowe, w których zysk z inwestycji w lokale użytkowe w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa, prezentowany jest w wysokości do 7% w skali roku albo 7% w skali roku, podczas gdy w treści umów zawieranych z wykorzystaniem wzorców umów, nabywcy informowani są, iż faktycznie zysk będzie wynosił 7% albo do 7% w skali roku, ale liczonych od kwoty netto zainwestowanej w lokal użytkowy.

Praktyka stosowana przez Przedsiębiorcę opisana w punkcie IV sentencji decyzji

W pkt IV sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK stwierdził, że Przedsiębiorca stosuje nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 upnr. Wskazane przepisy stanowią, iż praktykę rynkową uznaje się za działanie wprowadzające w błąd, jeżeli działanie to w jakikolwiek sposób powoduje lub może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął. Wprowadzającym w błąd działaniem może być w szczególności rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji, a działanie to może w szczególności dotyczyć cech produktu, w szczególności jego pochodzenia geograficznego lub handlowego, ilości, jakości, sposobu wykonania, składników, daty produkcji, przydatności, możliwości i spodziewanych wyników zastosowania produktu, wyposażenia dodatkowego, testów i wyników badań lub kontroli

²⁸ Oświadczenie złożone w treści pisma z dnia 13 maja 2019 r. przekazanego w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 294)



przeprowadzanych na produkcie, zezwoleń, nagród lub wyróżnień uzyskanych przez produkt, ryzyka i korzyści związanych z produktem.

Art. 4 ust. 2 upnpr stanowi, że za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu dobrych praktyk. Praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przestępstw określonych w art. 4 ust. 1 upnpr.

Z ustaleń dokonanych w toku postępowania, które zostały wcześniej przedstawione wynika, iż Przedsiębiorca w ramach oferowania nabycia lokalu użytkowego w Inwestycji stosuje materiały reklamowe w których treści zamieszcza informacje dotyczące częstotliwości wypłaty zysku z inwestycji w lokal użytkowy, którą nabywca będzie otrzymywał w postaci czynszu z tytułu najmu tego lokalu. Tak w treści materiałów które Przedsiębiorca przekazał organowi ochrony konsumentów, jak i w treści materiałów utrwalonych przez Prezesa UOKiK samodzielnie w toku postępowania, ujawniono iż INFINITY udzielając informacji ww. zakresie wskazuje na zyski otrzymywane przez nabywców w odstępach miesięcznych.

Wbrew treści części stosowanych materiałów reklamowych, w których Przedsiębiorca zamieszcza informacje dotyczące częstotliwości otrzymywania zysków z inwestycji w lokal użytkowy, w rzeczywistości INFINITY:

- zawierając przedwstępne umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej z wykorzystaniem wzorca stosowanego do stycznia 2022 r., informował w treści załącznika do tych umów o zysku, który nabywca ma otrzymywać w rozliczeniu kwartalnym,
- zawierając przedwstępne umowy sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej z wykorzystaniem wzorca stosowanego od lutego 2022 r., informuje w treści załącznika do tych umów o zysku, który nabywca ma otrzymywać w rozliczeniu półrocznym
- z zastrzeżeniem, iż za okres pierwszych 30 dni najmu nabywca zysku nie otrzyma.

Uwzględniając powyższe, stwierdzić należy, że działaniem polegającym na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu, Przedsiębiorca wprowadza konsumentów w błąd co do cech produktu tj. korzyści związanych z produktem.

Stosowanie przez Przedsiębiorcę takich materiałów reklamowych, w których deklaruje, że zysk z inwestycji w nabycie lokalu użytkowego w INFINITY Zieleniec Ski & Spa nabywca będzie otrzymywał co miesiąc, a także takich w których wskazuje ile dla przykładowego lokalu użytkowego wyniesie zysk z inwestycji netto w skali miesiąca, podczas gdy w treści umów zawieranych z wykorzystaniem wzorców przedwstępnych umów sprzedaży, nabywcy informowani są, iż faktycznie nabywca lokalu użytkowego będzie otrzymywał deklarowane korzyści związane z najmem lokalu raz na kwartał albo raz na pół roku, a także iż za pierwsze 30 dni korzyści nie będą należne, powoduje iż konsumenci na terenie całego kraju mogą otrzymywać informacje o otrzymywaniu zysku z nabycia lokalu w Inwestycji częściej niż ma się to odbywać w rzeczywistości.

Uwzględniając treść umów zawieranych z wykorzystaniem stosowanych do stycznia 2022 r. wzorców przedwstępnych umów sprzedaży, faktycznie zysk ma być przekazywany konsumentom do 28 dnia miesiąca następującego po upływie danego kwartału.



Przy założeniu zawarcia przez INFINITY umowy najmu z nabywcą oraz wywiązywania się przez Przedsiębiorcę z zobowiązania do wypłaty czynszu, pierwsze zyski nabywca otrzyma dopiero po upływie kwartału i 28 dni od rozpoczęcia wynajmowania danego lokalu. Następne korzyści zostaną przekazane dopiero po upływie kolejnych 3 miesięcy. Biorąc zaś pod uwagę treść umów zawieranych z wykorzystaniem stosowanych od lutego 2022 r. wzorców przedwstępnych umów sprzedaży, faktycznie za pierwsze 30 dni najmu nabywca nie będzie uprawniony do zysku, a następne korzyści mają być przekazywane konsumentom do 20 dnia czerwca i do 20 dnia grudnia każdego roku obowiązywania umowy najmu. Przy założeniu zawarcia przez INFINITY umowy najmu z nabywcą oraz wywiązywania się przez Przedsiębiorcę z zobowiązania do wypłaty czynszu, pierwsze zyski nabywca otrzyma dopiero w czerwcu lub grudniu - niezależnie od daty rozpoczęcia wynajmowania danego lokalu. Następne korzyści zostaną przekazane dopiero po upływie kolejnych 6 miesięcy.

Powyższe oznacza, iż nabywca nie będzie tym samym otrzymywał deklarowanych korzyści tak często jak wynikałoby to z materiałów reklamowych - w odstępach miesięcznych. Przyszłe korzyści związane z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie lokalu użytkowego w Inwestycji mają być przekazywane do dyspozycji nabywców odmiennie od deklaracji składanych w materiałach reklamowych tj. zdecydowanie rzadziej.

Należy zauważyć, że zastanawiając się nad ulokowaniem środków finansowych w dany przedmiot materialny, potencjalny inwestor z pewnością bierze pod uwagę częstotliwość otrzymywania zysków z określonej inwestycji. W konsekwencji, informacje o tym jak często korzyści z zainwestowania w lokal użytkowy realizowany w formule condo będą przekazywane nabywcom tj. takie, które INFINITY zamieszcza w materiałach reklamowych kierowanych do konsumentów, mogą przyczyniać się do zainteresowania zawarciem umów, które poprzedzają nabycie takiego lokalu (np. umowy rezerwacyjne czy przedwstępne umowy sprzedaży). W ocenie Prezesa UOKiK materiały zawierające informacje o rzeczywistej częstotliwości otrzymywania zysków w okresach kwartalnych lub półrocznych (tj. co dwa kwartały) - zgodnej z treścią zawieranych umów - byłyby mniej atrakcyjne dla konsumenta w porównaniu z tymi, w których Przedsiębiorca zapewnia o comiesięcznych wypłatach. Deklarowanie, że określona wysokość korzyści z nabycia lokalu w Inwestycji będzie przekazywana do dyspozycji nabywcy co miesiąc, może powodować podjęcie przez przeciętnego konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął.

W kontekście powyższych okoliczności Prezes UOKiK uznał, iż zachowanie INFINITY stanowi nieuczciwą praktykę rynkową wprowadzającą konsumentów w błąd co do cech produktu w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 upnr określonej w pkt IV sentencji decyzji.

Uwzględniając, że INFINITY rozpowszechnia materiały reklamowe dotyczące Inwestycji korzystając z wielu kanałów dystrybucji zawierających różny poziom szczegółowości - także z obszernych, kilkudziesięciostronicowych katalogów inwestycyjnych / broszur reklamowych, umożliwiających zamieszczenie bardzo obszernej informacji - przedmiotowa praktyka stosowana jest co najmniej od dnia rozpoczęcia ich rozpowszechniania. Przedsiębiorca przedstawił ww. materiał Prezesowi UOKiK wraz z pismem z dnia 13 maja 2019 r. w ramach postępowania prowadzonego pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18). W tym miejscu należy jednak odnotować, że organ ochrony konsumentów nie dał wiary oświadczeniu Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r., iż ww. broszura reklamowa była rozpowszechniana od maja/czerwca 2019 r. Należy bowiem zauważyć iż, pismem z dnia 19 czerwca 2019 r. INFINITY przedstawił Prezesowi UOKiK kolejny -



zmodyfikowany - katalog inwestycyjny, oświadczając przy tym iż jego dystrybucję rozpoczął ponad dwa lata wcześniej tj. od dnia 25 lipca 2017 r. Zestawienie ww. materiałów reklamowych wskazuje na znaczną tożsamość zawartości - formatu, treści, grafiki. Porównanie doprowadziło do wniosku, iż katalog inwestycyjny stanowi uzupełnioną (zaktualizowaną) wersję broszury reklamowej. Odnotowania wymaga, że Przedsiębiorca zadeklarował, iż rozpoczęcie działalności nastąpiło w dniu 5 września 2017 r.²⁹. Z kolei wpis INFINITY w KRS nastąpił w dniu 2 października 2017 r., a w konsekwencji należało przyjąć, iż przedmiotowa praktyka była stosowana co najmniej od tego dnia.

W toku postępowania nie przedstawiono dowodów na zaprzestanie stosowania przedmiotowej praktyki. Mimo oświadczenia Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r. o podjęciu działań w celu usunięcia nieścisłości pomiędzy informacjami zawartymi w materiałach reklamowych i zawieranych umowach, zgromadzone przez organ ochrony konsumentów dowody nie pozwalają Prezesowi UOKiK na stwierdzenie zaniechania tej praktyki.

Praktyka stosowana przez Przedsiębiorcę opisana w punkcie V sentencji decyzji

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

Art. 4 ust. 2 upnpr stanowi, że za nieuczciwą praktykę rynkową uznaje się w szczególności praktykę rynkową wprowadzającą w błąd oraz agresywną praktykę rynkową, a także stosowanie sprzecznego z prawem kodeksu dobrych praktyk. Praktyki te nie podlegają ocenie w świetle przesłanek określonych w art. 4 ust. 1 upnpr.

Mimo stosowania przez INFINITY materiałów reklamowych w których zapewnia, że stopa zwrotu z zakupu lokalu użytkowego w Zieleniec Ski & Spa jest gwarantowana, a przyszły zysk nabywcy jest pewny, a także wbrew oświadczeniu Przedsiębiorcy złożonemu wobec organu ochrony konsumentów, iż deklaracje składane w zakresie stopy zwrotu odnoszą się do okresu obowiązywania umowy najmu, a Przedsiębiorca zobowiązuje się podpisać umowy najmu z nabywcami lokali użytkowych po ich przekazaniu celem dalszego najmu, z ustaleń dokonanych w toku postępowania, które zostały wcześniej przedstawione wynika, iż w rzeczywistości w treści umów zawieranych z wykorzystaniem: stosowanych do czerwca 2021 r. wzorców umowy rezerwacyjnej, stosowanych od lipca 2021 r. do grudnia 2021 r. wzorców umowy rezerwacyjnej, stosowanych od stycznia 2022 r. wzorców umowy rezerwacyjnej, a także stosowanych do stycznia 2022 r. wzorców przedwstępnej umowy

²⁹ Oświadczenie złożone w treści pisma z dnia 13 maja 2019 r. przekazanego w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 294)



sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej Przedsiębiorca nie przewidywał i nie składał wobec nabywców takich zobowiązań.

Ustalenia prowadzone w toku postępowania wskazują, że do stycznia 2022 r. brakowało w treści umów zawieranych wykorzystaniem wzorców takich rozwiązań stosowanych przez Przedsiębiorcę, które miały odzwierciedlać deklarowane w materiałach reklamowych gwarancje. Nadto, w sprzeczności do tych zapewnień INFINITY za pośrednictwem hipertącza na stronie internetowej www.infinity-zieleniec.pl, które zostało zaprojektowane na samym dole domeny głównej - tj. poza obszarem nagłówek odsyłających do danych na temat: Inwestycji, korzyści, lokalizacji, dziennika budowy oraz kontaktu, zamieszcza oświadczenie przeciwne, iż przedstawiane korzyści dla nabywcy stanowią wyłącznie prognozę.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, iż działaniem polegającym na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, Przedsiębiorca wprowadzał konsumentów w błąd co do cech produktu.

Przedsiębiorca rozpowszechnia powyżej wskazane informacje o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy w INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju licznymi kanałami, w tym za pośrednictwem Internetu. Tym samym konsumenci na terenie całego kraju mogli otrzymywać w ten sposób informacje o rzekomo pewnych korzyściach lokowania środków finansowych w nabycie lokalu w Inwestycji. Na podstawie przytoczonych wcześniej deklaracji, ich odbiorcy mogli dojść do przekonania, iż zaangażowanie środków w lokal w INFINITY Zieleniec Ski & Spa zagwarantuje otrzymanie zysków.

Przedstawione wcześniej działania marketingowe z pewnością mają za zadanie doprowadzić potencjalnych kontrahentów do nabycia oferowanego produktu. Jak jednak wskazał Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów³⁰, konsument, do którego reklama jest kierowana ma prawo do rzetelnej informacji już w chwili zapoznania się z reklamą bez konieczności zasięgnięcia jej dopiero w miejscu sprzedaży u przedsiębiorcy. Przedsiębiorca ma obowiązek poinformowania w sposób rzetelny i prawdziwy o cechach oferowanego towaru już w reklamie, a klient zwabiony jego ofertą nie ma obowiązku jej weryfikacji w miejscu sprzedaży. W opinii organu ochrony konsumentów, deklaracje gwarancji lub pewności przyszłych korzyści nie znajdują potwierdzenia w treści umów zawieranych z konsumentami.

Otrzymywanie przez konsumentów informacji o gwarancji lub pewności zysków z inwestycji w lokal użytkowy realizowany w formule condo przez INFINITY może przyczyniać się do zainteresowania zawarciem umów, które poprzedzają nabycie takiego lokalu (np. umowy rezerwacyjne czy przedwstępne umowy sprzedaży), ale faktycznie nie zobowiązują Przedsiębiorcy do ich wypłaty. Konsumenci będąc niestusznie przekonani o gwarantowaniu przez kontrahenta zysków z zainwestowania swoich środków finansowych,

³⁰ Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 19 grudnia 2007 r. XVII AmA 64/07



po pierwsze mogą decydować o sposobie ich zainwestowania (w nabycie lokalu użytkowego), a po drugie mogą wybierać ofertę lokalu powstającego właśnie w INFINITY Zieleniec Ski & Spa. Z kolei konsumenci, którzy finalnie nie decydują się na zawarcie umowy z INFINITY, bazując na niezgodnej z rzeczywistością informacji mogą postanowić o spotkaniu w biurze sprzedaży produktu czy o wzięciu udziału w targach branżowych lub organizowanych eventach z udziałem Przedsiębiorcy, tym samym poświęcając swój czas.

W kontekście powyższych okoliczności Prezes UOKiK uznał, iż zachowanie INFINITY stanowiło nieuczciwą praktykę rynkową wprowadzającą konsumentów w błąd co do cech produktu w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 2 upnpr określoną w pkt V sentencji decyzji.

Uwzględniając, że INFINITY rozpowszechnia materiały reklamowe dotyczące Inwestycji korzystając z wielu kanałów dystrybucji zawierających różny poziom szczegółowości - także z obszernych, kilkudziesięciostronicowych katalogów inwestycyjnych / broszur reklamowych, umożliwiających zamieszczenie w nich bardzo obszernych informacji - przedmiotowa praktyka stosowana jest co najmniej od dnia rozpoczęcia ich rozpowszechniania. Przedsiębiorca przedstawił broszurę reklamową Prezesowi UOKiK wraz z pismem z dnia 13 maja 2019 r. w ramach postępowania prowadzonego pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18). W tym miejscu należy jednak odnotować, że organ ochrony konsumentów nie dał wiary oświadczeniu Przedsiębiorcy z dnia 25 kwietnia 2022 r., iż ww. broszura reklamowa była rozpowszechniana od maja/czerwca 2019 r. Należy bowiem zauważyć iż, pismem z dnia 19 czerwca 2019 r. INFINITY przedstawił Prezesowi UOKiK katalog inwestycyjny, którego dystrybucję rozpoczął ponad dwa lata wcześniej tj. od dnia 25 lipca 2017 r. Zestawienie ww. materiałów reklamowych wskazuje na znaczną tożsamość zawartości - formatu, treści, grafiki. Porównanie doprowadziło do wniosku, iż katalog inwestycyjny stanowi uzupełnioną (zaktualizowaną) wersję broszury reklamowej. Odnotowania wymaga, jednak że Przedsiębiorca zadeklarował, iż rozpoczęcie działalności nastąpiło w dniu 5 września 2017 r.³¹. Z kolei wpis INFINITY w KRS nastąpił później - w dniu 2 października 2017 r., a w konsekwencji tę datę należało przyjąć jako rozpoczęcie stosowania przedmiotowej praktyki.

Wraz z pismem z dnia 25 kwietnia 2022 r. Przedsiębiorca przedstawił nowe wzorce zawieranych umów. Pismem z dnia 14 czerwca 2022 r. INFINITY oświadczył, iż od lutego 2022 r. wykorzystuje je podczas zawierania przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej. Jako pierwszą umowę zawartą z zastosowaniem ww. wzorca przekazano akt notarialny datowany na *****.

Uwzględniając, iż organ ochrony konsumentów ujawnił w ich treści zobowiązanie Przedsiębiorcy do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji lub do zawarcia umowy o treści zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji, należy przyjąć, iż przedmiotowa praktyka została zaniechana w ostatnim dniu wykorzystywania do zawierania umów poprzedniego wzorca tj. 31 stycznia 2022 r.

³¹ Oświadczenie złożone w treści pisma z dnia 13 maja 2019 r. przekazanego w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18) (karta akt adm. nr 294)



3) Godzenie w zbiorowy interes konsumentów

Dla stwierdzenia stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 ust. 2 oraz ust 2 pkt 3 uokik, niezbędne jest również wykazanie, iż godzi ona w zbiorowy interes konsumentów.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje definicji zbiorowego interesu konsumentów, wskazując jednak w przepisie art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów.

Przez zbiorowy interes należy rozumieć interes dotyczący ogółu (zbiorowości), którego naruszenie ma miejsce, gdy skutkami działań bądź zaniechań przedsiębiorcy dotknięty jest pewien krąg uczestników rynku - konsumentów. Zachowanie przedsiębiorcy godzące w zbiorowe interesy konsumentów jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów - nie zaś jedynie określonego konsumenta - i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów. Zaistnienie przesłanki naruszenia zbiorowych interesów konsumentów nie jest przy tym bezpośrednio uzależnione od liczby konsumentów, których interesy zostały naruszone wskutek działań przedsiębiorcy.

Interes konsumentów należy rozumieć jako interes prawny (a nie faktyczny), a więc uznany przez ustawodawcę jako zasługujący na ochronę i zabezpieczenie. Pojęcie to obejmuje swym zakresem prawo konsumentów do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych przez przedsiębiorcę warunkach rynkowych, zapewniających konsumentom możliwość dokonywania transakcji przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest ich rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny na etapie przedkontraktowym i w czasie wykonywania umowy. Efektem naruszenia interesu prawnego może być naruszenie również stricte ekonomicznych interesów konsumentów (o wymiarze majątkowym). Godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. Nie jest zatem konieczne ustalenie, że którykolwiek z konsumentów został rzeczywiście poszkodowany wskutek stosowanej przez przedsiębiorcę praktyki.

W ocenie Prezesa Urzędu nie ulega wątpliwości, iż w niniejszej sprawie interes konsumentów, do którego naruszenia mogło dochodzić wskutek zachowań, o których mowa w pkt I-V sentencji niniejszej decyzji ma charakter zbiorowy. Działania INFINITY określone w pkt I, III-V sentencji niniejszej decyzji oraz zaniechanie INFINITY wskazane w pkt II sentencji niniejszej decyzji dotyczą bowiem z góry nieograniczonego i bliżej nieokreślonego kręgu odbiorców - każdego, kto potencjalnie mógł i może być zainteresowany zainwestowaniem środków pieniężnych poprzez nabycie lokalu w Inwestycji albo zdecydował się już na zawarcie z Przedsiębiorcą umowy.

Zachowania Przedsiębiorcy nie dotyczą zatem interesów poszczególnych osób, ale szerokiego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna. Nie ma więc wątpliwości, że praktyki przypisane INFINITY w pkt I, III i IV sentencji niniejszej decyzji godzą lub mogą godzić, a praktyki przypisane INFINITY w pkt II i V sentencji niniejszej decyzji godziły lub mogły godzić w zbiorowy interes konsumentów. W konsekwencji Prezes Urzędu uznał, że praktyki stosowane przez Przedsiębiorcę opisane w punktach I-V sentencji niniejszej decyzji stanowią praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa art. 24 ust. 1 i art. 24 ust. 2 pkt 3 uokik.

Wobec powyższego, na podstawie art. 26 ust. 1 uokik, Prezes UOKiK orzekł jak w punktach I, III i IV sentencji niniejszej decyzji i nakazał zaniechanie stosowania opisanych praktyk.



Z kolei na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 uokik, Prezes UOKiK orzekł jak w punktach II i V sentencji niniejszej decyzji i stwierdził zaniechanie stosowania opisanych praktyk.

Nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności (pkt VI sentencji decyzji)

Stosownie do art. 103 uokik, 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.

Zakwestionowane niniejszą decyzją praktyki stanowią nieuczciwe praktyki rynkowe, których stosowanie wobec konsumentów zgodnie z art. 3 upnr jest bezwzględnie zakazane. Wskazany zakaz związany jest z koniecznością zapewnienia właściwego funkcjonowania rynku gospodarczego i uzyskania odpowiedniego poziomu ochrony konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu, powyższe jest możliwe wyłącznie w przypadku skutecznego i niezwłocznego eliminowania z obrotu nieuczciwych praktyk rynkowych. W ocenie Prezesa UOKiK, tylko bowiem w ten sposób zostanie w pełni zrealizowana funkcja prewencyjna wydanej decyzji. Podnieść jednocześnie należy, iż brak nałożenia rygoru może oznaczać skuteczną, z punktu widzenia Przedsiębiorcy, kontynuację ich stosowania. Wobec powyższego, natychmiastowe zaprzestanie opisanych praktyk ma decydujące znaczenie dla zapobieżenia dalszym naruszeniom interesów konsumentów.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na pogląd Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku z dnia 21 kwietnia 2004 r. (sygn. akt: K 33/03) podkreślił, że ochrona konsumenta nie jest działaniem o charakterze protekcyjnistyczno-paternalistycznym, lecz zmierza do zabezpieczenia interesów słabszego uczestnika rynku, którego wiedza i orientacja są - w porównaniu do profesjonalnego partnera (sprzedawcy, usługodawcy) - ograniczone. Konsument ma słabszą pozycję przetargową, a jego swoiste upośledzenie wynika z przyczyn systemowych, determinowanych pozycją rynkową. Z tej też przyczyny działania na rzecz ochrony konsumenta, które mają umocnić jego pozycję wobec profesjonalnego partnera służą wyrównaniu ich szans i zapewnieniu - także na rynku detalicznym, swobody dokonania wyboru i podjęcia nieskrępowanej decyzji. Istotą ochrony konsumenta nie jest więc nadawanie mu dodatkowych nadzwyczajnych przywilejów, lecz poddanie całości obrotu praktykom „rynkowo-kompensatoryjnym”, które mają przywrócić utraconą zdolność decydowania o konsumpcji. [...] Udział konsumenta w procesach rynkowych powinien być kształtowany w taki sposób, aby mógł on swobodnie i w zgodzie z własnym interesem zaspakajać - poprzez konkretne transakcje - swe uświadomione potrzeby, na podstawie dostarczonej wiedzy i informacji. Z tego powodu strategicznym założeniem nowoczesnej ochrony konsumenta jest zasada przejrzystości, jawności, rzeczywistej dostępności jasnej, pełnej i zrozumiałej informacji handlowej.

W przypadku wszystkich zakwestionowanych niniejszą decyzją praktyk dochodzi do naruszenia interesu konsumentów polegającego na prawie do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych warunkach rynkowych. Stosowane przez INFINITY praktyki



ograniczają bowiem konsumentom możliwość dokonania transakcji przy całkowitym zrozumieniu, jaki jest jej rzeczywisty sens ekonomiczny i prawny.

Przedmiotem ochrony w przedmiotowej sprawie jest interes konsumentów polegający na prawie do informacji. W przypadku praktyki określonej w punkcie I niniejszej decyzji, działanie Przedsiębiorcy może wywoływać u konsumentów nieustusne wrażenie bezpieczeństwa inwestowanych środków finansowych. W zakresie praktyk określonych w punktach III i IV niniejszej decyzji działania Przedsiębiorcy mogą uniemożliwiać konsumentom dokonanie rzetelnej oceny, czy deklarowane zyski - ich wysokość i częstotliwość otrzymywania - z inwestycji, stanowią warunki na jakich są zainteresowani zainwestować w INFINITY Zieleniec Ski & Spa.

Zachowania Przedsiębiorcy zakwestionowane w niniejszej sprawie mogą naruszać ekonomiczne interesy konsumentów. Biorąc pod uwagę, że Przedsiębiorca w sposób nieuczciwy zapewnia w materiałach reklamowych o bezpieczeństwie inwestycji (praktyka opisana w punkcie I sentencji decyzji), wskazując na wypłacanie zysków w wysokości i częstotliwości innej niż określa w zawieranych umowach (praktyki opisane w punktach III i IV sentencji decyzji), należy wskazać iż Przedsiębiorca zachowując się w powyższy sposób naraża szerokie grono konsumentów potencjalnie zainteresowanych Inwestycją na negatywne skutki finansowe decyzji o przekazaniu środków, a także na poniesienie potencjalnie znacznego uszczerbku ekonomicznego w przypadku niezrealizowania INFINITY Zieleniec Ski & Spa lub niewypłacania zakładanych korzyści.

Mając na uwadze naruszenie w niniejszej sprawie interesu konsumentów polegającego na prawie do uczestniczenia w przejrzystych i niezakłóconych warunkach rynkowych oraz prawie do informacji, Prezes UOKiK za konieczne uznał nadanie obowiązkom zaniechania zakwestionowanych niniejszą decyzją praktyk opisanych w punktach I i III-IV sentencji decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności. W ocenie Prezesa Urzędu w ten sposób bowiem zostanie zapewniona natychmiastowa ochrona przed nieuczciwymi praktykami INFINITY, których stosowanie może narażać konsumentów na dotkliwe straty finansowe. Podkreślenia wymaga, bowiem iż działania Przedsiębiorcy mogą wpływać na decyzje konsumentów o zawarciu umowy bezpośrednio lub pośrednio prowadzącej do nabycia lokalu użytkowego w inwestycji INFINITY Zieleniec Ski & Spa, a związanej z rozporządzaniem znacznymi kwotami, stanowiącymi nierzadko oszczędności całego życia albo uzyskanymi z tytułu zaciągniętych kredytów np. hipotecznych. Podnieść jednocześnie należy, iż natychmiastowe zaprzestanie stosowania zakwestionowanych praktyk ma decydujące znaczenie dla zapobieżenia dalszym naruszeniom interesów konsumentów. Uwzględniając, iż do dnia sporządzenia niniejszej decyzji nie zakończono oferowania nabycia lokali, konsumenci nadal pozostają narażeni na ryzyko utraty dużych środków finansowych. Poziom obarczenia nabywców tym ryzykiem pozostaje znaczny. W szczególności w kontekście niezrealizowania Inwestycji do dnia sporządzenia niniejszej decyzji, pomimo iż termin deklarowany do stycznia 2022 r.³²- nabywcom jako zakończenie budowy ustalono na *****
***** . Nadto z uwagi na obecne deklaracje - składane od lutego 2022 r. - o zakończeniu prac wykończeniowych niemal ***** później ***** ,
oraz o zawarciu przyrzeczonych umów sprzedaży w terminie *****³³
Co więcej ze względu na ryzyko *****

³² W treści umów zawieranych z wykorzystaniem stosowanych do stycznia 2022 r. wzorców przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej.

³³ W treści umów zawieranych z wykorzystaniem stosowanych od lutego 2022 r. wzorców przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej i w formie notarialnej.



*****. Brak nałożenia rygoru natychmiastowej wykonalności może oznaczać skuteczną, z punktu widzenia INFINITY, kontynuację stosowania nieuczciwych praktyk.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt VI sentencji niniejszej decyzji.

Nałożenie obowiązku usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów (pkt VII sentencji decyzji)

Stosownie do art. 26 ust. 2 w zw. z art. 26 ust. 1 uokik oraz na podstawie art. 27 ust. 4 w zw. z art. 26 ust. 2 uokik, Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji.

W niniejszej sprawie, Prezes UOKiK uznał iż celowym będzie nałożenie na Przedsiębiorcę obowiązków, o których mowa w art. 26 ust. 2 uokik, według następujących zasad:

1. skierowania za pomocą listu poleconego oraz wiadomości e-mail (w przypadkach dysponowania adresami e-mail konsumentów), w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji do wszystkich konsumentów, którzy, do dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, zawarli z INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu umowę prowadzącą do nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, informacji o treści:

Prezes UOKiK wydał decyzję nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. stwierdzającą stosowanie przez INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

- 1) *informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka;*
- 2) *nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu;*
- 3) *informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie*



takiego lokalu poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach;

- 4) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu poprzez deklarowanie, że otrzymywanie stopy zwrotu z inwestycji będzie następować co miesiąc podczas gdy w umowach określono otrzymywanie stopy zwrotu w okresach kwartalnych;*
- 5) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy.*

Szczegółowe informacje dostępne są w treści decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. opublikowanej na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl”

Powyższe informacje zostaną przekazane z uwzględnieniem następujących zasad:

➤ dla listu poleconego:

- treść zostanie sformułowana czarną czcionką rodzaju Times New Roman w rozmiarze nie mniejszym niż 11 na białym tle oraz wyjustowana,

- nadanie listu nastąpi na ostatni znany INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu adres korespondencyjny konsumenta,

- w przypadku zwrotu pierwszego listu do nadawcy z adnotacją o nieodebraniu korespondencji przez konsumenta, w terminie 14 dni od dnia otrzymania ww. informacji INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu dokona kolejnej próby przekazania konsumentowi pisemnej informacji poprzez list polecony,

- w przypadku zwrotu pierwszego listu do nadawcy z adnotacją wskazującą na brak zasadności kierowania kolejnego listu (np. niewłaściwy adres albo adresat nieznan) INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu dokona próby skontaktowania się z konsumentem poprzez inne dostępne dane (z pominięciem adresu, na który nadano pismo), w tym przede wszystkim za pośrednictwem poczty e-mailowej celem przekazania pisemnej informacji;

➤ dla wiadomości e-mail (w przypadku dysponowania adresem e-mail konsumenta):

- treść zostanie sformułowana czarną czcionką rodzaju Times New Roman w rozmiarze nie mniejszym niż 11 na białym tle oraz wyjustowana,

- wysłanie wiadomości e-mail nastąpi na ostatni znany INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu adres e-mail konsumenta;

2. opublikowania w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się przedmiotowej decyzji, na swój koszt, na swojej stronie internetowej, która na dzień wydania decyzji mieści się pod adresem www.infinity-zieleniec.pl, oświadczenia o treści:

„INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu informuje, iż Prezes UOKiK wydał decyzję nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. stwierdzającą stosowanie przez INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

- 1) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka;*
- 2) nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu;*
- 3) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach;*
- 4) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu poprzez deklarowanie, że otrzymywanie stopy zwrotu z inwestycji będzie następować co miesiąc podczas gdy w umowach określono otrzymywanie stopy zwrotu w okresach kwartalnych;*
- 5) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do*



zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy.

Szczegółowe informacje dostępne są w treści decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. opublikowanej na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl”

Oświadczenie to będzie spełniało następujące wymagania:

- oświadczenie będzie zamieszczone w górnej części strony głównej domeny pod adresem www.infinity-zieleniec.pl, bez możliwości zamknięcia, z możliwością jego zwinięcia przez użytkownika w taki sposób, aby widoczna była skrócona treść: „Decyzja stwierdzająca Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022. Więcej informacji tutaj”, z ponowną możliwością rozwinięcia pełnego oświadczenia; przy ponownym wejściu na stronę, użytkownikowi wyświetlona zostanie skrócona treść, z ponowną możliwością rozwinięcia pełnego oświadczenia przez użytkownika,
- oświadczenie zostanie sformułowane czarną czcionką na białym tle oraz wyjustowane,
- zastosowana dla oświadczenia czcionka będzie odpowiadać wielkości czcionki używanej w nagłówkach na stronie internetowej www.infinity-zieleniec.pl,
- fragmenty oświadczenia „decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022” (przy pełnej treści) oraz „Decyzja stwierdzająca Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022” (przy skróconej treści), będą stanowić hiperłącza (linki) przekierowujące do niniejszej decyzji opublikowanej w bazie decyzji dostępnej pod adresem www.uokik.gov.pl,
- w przypadku zmiany nazwy przedsiębiorcy, jego przekształcenia lub przejścia praw i obowiązków na inny podmiot pod jakimkolwiek tytułem, publikacja zostanie zrealizowana odpowiednio przez lub za pośrednictwem danego przedsiębiorcy lub następcy prawnego, ze wskazaniem nazwy dawnej i nowej przedsiębiorcy,
- w przypadku zmiany adresu strony internetowej, niniejsze zobowiązanie będzie odnosić się do strony internetowej dotyczącej inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju funkcjonującej w czasie zamieszczenia oświadczenia przez INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu,
- oświadczenie będzie dostępne na stronie internetowej www.infinity-zieleniec.pl przez okres 5 miesięcy od daty zamieszczenia;

3. opublikowania w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się przedmiotowej decyzji, na swój koszt, za pośrednictwem konta w portalu społecznościowym Facebook: www.facebook.com, które na dzień wydania decyzji działa pod nazwą @Infinityzieleniec, komunikatu o treści:

„INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu informuje, iż Prezes UOKiK wydał decyzję nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. stwierdzającą stosowanie przez INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

1) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą



INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka;

- 2) nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu;*
- 3) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach;*
- 4) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu poprzez deklarowanie, że otrzymywanie stopy zwrotu z inwestycji będzie następować co miesiąc podczas gdy w umowach określono otrzymywanie stopy zwrotu w okresach kwartalnych;*
- 5) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy.*

Szczegółowe informacje dostępne są w treści decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. opublikowanej na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl”

Komunikat ten będzie spełniał następujące wymagania:

- komunikat zostanie sformułowany standardową, domyślną czcionką o wielkości zwyczajowo używanej do tworzenia komunikatów na wskazanym portalu społecznościowych,

- fragment komunikatu: „decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022” będzie stanowić hipertączę (link) przekierowujące do niniejszej decyzji opublikowanej w bazie decyzji dostępnej pod adresem www.uokik.gov.pl,



- do treści komunikatu - na jego końcu - dodane zostaną znaczki internetowe w formie poniższych hashtagów: „#infinityzieleniec, #zieleniec, #aparthotel, #UOKiK, #decyzjaUOKiK”,

- komunikat będzie dostępny za pośrednictwem konta w portalu społecznościowym Facebook przez okres 5 miesięcy od daty zamieszczenia,

- komunikat zostanie podpisany w górnej części konta w portalu społecznościowym Facebook, a podpisanie pozostanie aktualne przez okres 5 miesięcy od daty zamieszczenia komunikatu;

4. zamieszczenia w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się przedmiotowej decyzji, na swój koszt, w każdym biurze sprzedaży INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, w którym udostępniana jest możliwość zawierania umów bezpośrednio lub pośrednio prowadzących do nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w widocznym miejscu - w szczególności przy każdym biurku przeznaczonym do obsługi klienta - oświadczenia o treści:

„INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu informuje, iż Prezes UOKiK wydał decyzję nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. stwierdzającą stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

- 1) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka;*
- 2) nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu;*
- 3) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach;*
- 4) informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu poprzez deklarowanie, że otrzymywanie stopy zwrotu z inwestycji będzie następować co miesiąc podczas gdy w umowach określono otrzymywanie stopy zwrotu w okresach kwartalnych;*



- 5) *informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy.*

Treść decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. dostępna jest na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl

Oświadczenie to będzie spełniało następujące wymagania:

- oświadczenie zostanie sformułowane pogrubioną czcionką nie mniejszą niż 0,5 cm wysokości, w kolorze czarnym na białym tle formatu co najmniej A4 (21 cm x 29,7 cm) z widocznymi odstępami pomiędzy poszczególnymi wyrazami oraz zostanie wyjustowane,
- fragmenty oświadczenia: „Prezes UOKiK wydał decyzję nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. stwierdzającą stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na” oraz „Treść decyzji Prezesa UOKiK nr DOZIK 15/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. dostępna jest na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod adresem www.uokik.gov.pl” zostaną podkreślone,
- oświadczenie będzie dostępne przez okres 5 miesięcy od daty zamieszczenia;

W ocenie Prezesa Urzędu, środki nałożone na Przedsiębiorcę, pozwolą zrealizować przede wszystkim cele informacyjne decyzji. Informacja o wydaniu decyzji stwierdzającej stosowanie zakwestionowanych praktyk INFINITY zostanie w ten sposób przekazana konsumentom, którzy mogą być w ich wyniku poszkodowani. Określone środki mają na celu zapewnienie konsumentom zgodnych z rzeczywistością informacji na temat zawartej lub rozważanej do zawarcia transakcji. Wiedza w tym zakresie pozwoli także na podjęcie decyzji co do ewentualnego dochodzenia swoich indywidualnych roszczeń. W przypadku uprawomocnienia się decyzji, może ona stanowić prejudykat dla dochodzenia roszczeń przez indywidualnych konsumentów. Należy dodać, że Prezes UOKiK przy nakładaniu przedmiotowych środków uwzględnił także fakt, iż budowa INFINITY Zieleniec Ski & Spa pozostaje opóźniona, a do dnia sporządzenia niniejszej decyzji nie doszło do jej zakończenia.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt VII sentencji decyzji.

Kara pieniężna (pkt VIII sentencji decyzji)

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik, Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby



nieumyślnie, dopuścił się naruszenia zakazu określonego w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Z powołanego przepisu wynika, że kara pieniężna za naruszenie zakazu określonego w art. 24 uokik, ma charakter fakultatywny. O tym, czy w konkretnej sprawie zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje, w ramach uznania administracyjnego, Prezes Urzędu.

Art. 106 ust. 3 uokik, wskazujący sposób obliczania obrotu, przewiduje m.in. w pkt 1, iż obrót oblicza się jako sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat - w przypadku przedsiębiorcy sporządzającego taki rachunek na podstawie przepisów o rachunkowości. Art. 106 ust. 5 uokik stanowi przy tym, że w przypadku gdy przedsiębiorca w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary nie osiągnął obrotu lub osiągnął obrót w wysokości nieprzekraczającej równowartości 100.000 euro, Prezes Urzędu nakładając karę pieniężną na podstawie ust. 1 uwzględni średni obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w trzech kolejnych latach obrotowych poprzedzających rok nałożenia kary. Stosownie do art. 106 ust. 6 uokik, w przypadku gdy przedsiębiorca nie osiągnął obrotu w okresie trzyletnim, o którym mowa w art. 106 ust. 5, lub gdy obrót przedsiębiorcy obliczony na podstawie tego przepisu nie przekracza równowartości 100 000 euro, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nieprzekraczającej równowartości 10 000 euro.

Zgodnie z art. 111 ust. 1 pkt 1 uokik, wysokość nakładanej kary pieniężnej ustalana jest z uwzględnieniem w szczególności okoliczności naruszenia przepisów tej ustawy oraz uprzedniego naruszenia, a także okresu, stopnia i skutków rynkowych naruszenia przepisów ustawy, przy czym stopień naruszenia Prezes UOKiK ocenia, biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące natury naruszenia i działalności przedsiębiorcy, która stanowiła przedmiot naruszenia. Ustalając wysokość kar pieniężnych Prezes Urzędu bierze również pod uwagę okoliczności łagodzące oraz obciążające, które wystąpiły w sprawie. Zgodnie z art. 111 ust. 3 pkt 2 uokik, okolicznościami łagodzącymi są w szczególności: dobrowolne usunięcie skutków naruszenia, zaniechanie stosowania zakazanej praktyki przed wszczęciem postępowania lub niezwłocznie po jego wszczęciu, podjęcie z własnej inicjatywy działań w celu zaprzestania naruszenia lub usunięcia jego skutków oraz współpraca z Prezesem Urzędu w toku postępowania, w szczególności przyczynienie się do szybkiego i sprawnego przeprowadzenia postępowania. Wśród zamkniętego katalogu okoliczności obciążających art. 111 ust. 4 pkt 2 uokik wymienia: znaczny zasięg terytorialny naruszenia lub jego skutków, znaczne korzyści uzyskane przez przedsiębiorcę w związku z dokonanym naruszeniem, dokonanie uprzednio podobnego naruszenia oraz umyślność naruszenia.

W niniejszej sprawie Prezes UOKiK uznał za zasadne skorzystanie z uprawnienia do nałożenia kary pieniężnej na INFINITY za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w pkt I-V sentencji niniejszej decyzji. W opinii organu ochrony konsumentów, okoliczności niniejszej sprawy wskazują na celowość zastosowania tego środka.

Uwzględniając wytyczne określone w przepisach uokik, Prezes Urzędu pismami z dnia 7 kwietnia 2022 r., 6 maja 2022 r., 30 maja 2022 r., 4 sierpnia 2022 r. oraz 12 września 2022 r. wezwał Przedsiębiorcę do przedstawienia danych niezbędnych do ustalenia maksymalnego wymiaru kary. Z odpowiedzi przekazanych przez INIFNITY wynika, że obrót wykazany w sprawozdaniu za ostatni rok obrotowy poprzedzający rok nałożenia kary tj. za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku stanowi sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat, a więc: *****



Z odpowiedzi przekazanych przez INIFNITY oraz danych pochodzących z Krajowego Rejestru Sądowego wynika, że obrót wykazany w sprawozdaniu za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku stanowi sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat, a więc:

Z odpowiedzi przekazanych przez INIFNITY oraz danych pochodzących z Krajowego Rejestru Sądowego wynika, że obrót wykazany w sprawozdaniu za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku stanowi sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat, a więc:

Powyższe dane skutkują przyjęciem, że ani obrót INIFNITY za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku ani suma obrotów Przedsiębiorcy za okresy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku, od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku nie przekraczają równowartości 100 000 euro liczonych stosownie do Tabeli A kursów średnich walut obcych, Tabeli nr 254/A/NBP/2021 z dnia 31 grudnia 2021 r., gdzie średni kurs euro na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniósł 4,5994 zł. Tym samym zastosowanie znajduje art. 106 ust. 6 uokik, zgodnie z którym w przypadku gdy przedsiębiorca nie osiągnął obrotu w okresie trzech lat obrotowych poprzedzających rok nałożenia kary w nieprzekraczającej równowartości 100 000 euro, Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę, karę pieniężną w wysokości nieprzekraczającej równowartości 10 000 euro.

Umyślność

Zgodnie z art. 106 ust. 1 uokik kara pieniężna może być nałożona, gdy do naruszenia przepisów tej ustawy doszło choćby nieumyślnie. W świetle obowiązujących przepisów prawa, stwierdzenie nawet nieumyślnego naruszenia ww. ustawy daje zatem podstawę do nałożenia kary pieniężnej.

Zdaniem Prezesa Urzędu zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy wskazuje na umyślne naruszanie przez Przedsiębiorcę zakazu określonego w art. 24 uokik.

Na uwagę zasługują fakty, iż już we wrześniu 2019 r. tj. w trakcie prowadzenia postępowania wyjaśniającego pod sygnaturą DOZIK-1.405.2.2019, na około 10 miesięcy przed wszczęciem



postępowania pod sygnaturą DOZIK-1.610.4.2020 w sprawie stosowania przez INFINITY praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej jako: „UOKiK”) we współpracy z Urzędem Komisji Nadzoru Finansowego (dalej jako: „KNF”) opublikowały komunikaty poświęcone zagrożeniom związanym z inwestycjami rynku condo³⁴, w których zwrócono uwagę na wątpliwości dotyczące finansowania, bezpieczeństwa, zysku i procesu budowlanego. Z kolei w listopadzie 2019 r.³⁵ rozpoczęła się przygotowana przez UOKiK, KNF oraz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju (dalej jako: MliR) kampania informacyjna „Oczarowani” mająca na celu zwrócenie uwagi na ryzyka związane z inwestowaniem w zakup tzw. condohoteli/aparthoteli. Informowano o najbardziej istotnych kwestiach, które powinny być uwzględniane przez nabywców ww. nieruchomości - w tym o finansowaniu i bezpieczeństwie inwestycji, gwarancji zysków oraz wysokości i częstotliwości uzyskiwanych korzyści. Kampania prowadzona była za pośrednictwem Internetu³⁶, mediów społecznościowych UOKiK, KNF, MliR, radia oraz telewizji. Informacje o ww. akcji były powielane przez liczne media za pośrednictwem środków masowego przekazu. Tym samym dostęp do tych materiałów mieli i mają nie tylko konsumenci, będący głównymi adresatami komunikatów, ale również wszyscy przedsiębiorcy. W konsekwencji możliwość zapoznania się z informacjami dotyczącymi tematyki będącej przedmiotem niniejszej decyzji, a w tym ze stanowiskiem organów administracji w powyższym zakresie, pozostaje dostępna dla każdego.

Pkt VIII.1. sentencji decyzji

Prezes UOKiK ustalił, że zachowanie INFINITY polegające na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka (praktyka opisana w punkcie I sentencji decyzji) stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Prezes Urzędu uwzględnił przy tym, iż Przedsiębiorca musi pozostawać świadomy realizowania działań marketingowych zawierających nieprawdziwe treści podczas wykorzystywania materiałów reklamowych zawierających, niezgodne z rzeczywistymi założeniami realizacji INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, zapewnienia dotyczące bezpieczeństwa inwestycji. Zdaniem organu ochrony konsumentów zasadniczą konsekwencją ww. działania jest uniemożliwienie odbiorcom materiałów reklamowych, w tym konsumentom, dokonania rzetelnej oceny i porównania oferty INFINITY z innymi ofertami o charakterze inwestycyjnym. Przekazywanie przez Przedsiębiorcę wprowadzających w błąd informacji, pod wpływem których nabywca przekonany o inwestycji definiowanej jako bezpieczna będzie bardziej skłonny przekazywać INFINITY środki pieniężne, świadczy o zamiarze wykorzystywania mylnych przekonań konsumenta celem pozyskania kontrahenta, którego środki pieniężne stanowią źródło finansowania

³⁴ Komunikaty dostępne pod adresami stron internetowych https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=15799 oraz https://www.knf.gov.pl/o_nas/komunikaty?articleId=67218&p_id=18

³⁵ Komunikaty dostępne pod adresami stron internetowych https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=15953, oraz <https://www.gov.pl/web/fundusze-regiony/dopilnuj-zeby-twoja-inwestycja-nie-stala-sie-iluzja-start-kampanii-informacyjnej>

³⁶ Pod adresem strony internetowej <https://oczarowani.pl/>



INFINITY Zieleniec Ski & Spa. Powyższe okoliczności nie mogą stanowić przypadku ani wskazywać na nieprzemysłaną strategię prowadzenia działalności.

Uwzględniając powyższe okoliczności, Prezes UOKiK uznał, że naruszenie określone w pkt I sentencji niniejszej decyzji ma charakter umyślny. Stwierdzona umyślność przemawia za zasadnością nałożenia kary pieniężnej na INFINITY za stosowanie ww. praktyki, a jednocześnie stanowi okoliczność obciążającą, która zostanie uwzględniona na etapie miarkowania kary nakładanej za tę praktykę.

Pkt VIII.2. sentencji decyzji

W ocenie Prezesa Urzędu zachowanie INFINITY polegające na nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu finansowania, który polegał na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu (praktyka opisana w punkcie II sentencji decyzji) stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Prezes UOKiK odnotował przy tym, iż brakuje podstaw do przyjęcia, że pierwotnie przyjęty sposób finansowania Inwestycji, polegający na zaangażowaniu jedynie środków pochodzących od nabywców lokali użytkowych mógłby być przypadkowy. Zdaniem organu ochrony konsumentów wybrany przez INFINITY model powodował bowiem, że ryzyko wystąpienia okoliczności, które mogą doprowadzić do niezrealizowania umów oraz utraty przekazanych środków obciążało konsumentów. Jednocześnie Przedsiębiorca osiągał w tej sytuacji zysk, nie ponosząc ryzyka niezakończenia budowy oraz nieoddania obiektu budowlanego do użytkowania. W tym kontekście nie można uznać, że nieprzekazywanie przez Przedsiębiorcę tak istotnych informacji we właściwym czasie było niezamierzone, skoro bez nich nabywca nie ma możliwości ocenić ryzyka związanego z inwestycją w lokal użytkowy w INFINITY Zieleniec Ski & Spa. Nieudzielanie przez Przedsiębiorcę informacji o przyjętym modelu finansowania, bez których nabywca niebędący świadomym ryzyka związanego z tym modelem będzie bardziej skłonny przekazywać INFINITY środki pieniężne, świadczy o zamiarze wykorzystywania niewiedzy konsumenta celem pozyskania kontrahenta, którego środki pieniężne stanowią źródło finansowania INFINITY Zieleniec Ski & Spa. Powyższe okoliczności nie mogą stanowić przypadku ani wskazywać na nieprzemysłaną strategię prowadzenia działalności.

Uwzględniając powyższe okoliczności, Prezes UOKiK uznał, że naruszenie określone w pkt II sentencji niniejszej decyzji miało charakter umyślny. Stwierdzona umyślność przemawia za zasadnością nałożenia kary pieniężnej na INFINITY za stosowanie ww. praktyki, a jednocześnie stanowi okoliczność obciążającą, która zostanie uwzględniona na etapie miarkowania kary nakładanej za tę praktykę.

Pkt VIII.3. sentencji decyzji

Prezes UOKiK ustalił, że zachowanie INFINITY polegające na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu



poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach (praktyka opisana w punkcie III sentencji decyzji) stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Prezes Urzędu uwzględnił przy tym, iż Przedsiębiorca musi pozostawać świadomy realizowania działań marketingowych zawierających nieprawdziwe treści podczas wykorzystywania materiałów reklamowych zawierających, niezgodne z rzeczywistymi założeniami realizacji INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, zapewnienia dotyczące korzyści wypłacanych w wysokości innej niż określana w zawieranych umowach. Zdaniem organu ochrony konsumentów zasadniczą konsekwencją ww. działania jest uniemożliwienie odbiorcom materiałów reklamowych, w tym konsumentom, dokonania rzetelnej oceny i porównania oferty INFINITY z innymi ofertami o charakterze inwestycyjnym. Przekazywanie przez Przedsiębiorcę wprowadzających w błąd informacji, pod wpływem których nabywca przekonany o uzyskiwaniu wysokiego zysku z inwestycji będzie bardziej skłonny przekazywać INFINITY środki pieniężne, świadczy o zamiarze wykorzystywania mylnych przekonań konsumenta celem pozyskania kontrahenta, którego środki pieniężne stanowią źródło finansowania INFINITY Zieleniec Ski & Spa. Powyższe okoliczności nie mogą stanowić przypadku ani wskazywać na nieprzemysłaną strategię prowadzenia działalności.

Uwzględniając powyższe okoliczności, Prezes UOKiK uznał, że naruszenie określone w pkt III sentencji niniejszej decyzji ma charakter umyślny. Stwierdzona umyślność przemawia za zasadnością nałożenia kary pieniężnej na INFINITY za stosowanie ww. praktyki, a jednocześnie stanowi okoliczność obciążającą, która zostanie uwzględniona na etapie miarkowania kary nakładanej za tę praktykę.

Pkt VIII.4. sentencji decyzji

Zdaniem Prezesa Urzędu zachowanie INFINITY polegające na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu poprzez deklarowanie, że otrzymywanie stopy zwrotu z inwestycji będzie następować co miesiąc, podczas gdy w umowach określono otrzymywanie stopy zwrotu w okresach kwartalnych (praktyka opisana w punkcie IV sentencji decyzji) stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Prezes Urzędu uznał przy tym, iż Przedsiębiorca musi pozostawać świadomy realizowania działań marketingowych zawierających nieprawdziwe treści podczas wykorzystywania materiałów reklamowych zawierających, niezgodne z rzeczywistymi założeniami realizacji INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, zapewnienia dotyczące korzyści wypłacanych w częstotliwości innej niż określana w zawieranych umowach. Zdaniem organu ochrony konsumentów zasadniczą konsekwencją ww. działania jest uniemożliwienie odbiorcom materiałów reklamowych, w tym konsumentom, dokonania rzetelnej oceny i porównania oferty INFINITY z innymi ofertami o charakterze inwestycyjnym. Przekazywanie przez Przedsiębiorcę wprowadzających w błąd informacji, pod wpływem których nabywca przekonany o uzyskiwaniu stałego zysku z inwestycji będzie bardziej skłonny przekazywać INFINITY środki pieniężne, świadczy o zamiarze wykorzystywania mylnych przekonań konsumenta celem pozyskania kontrahenta, którego środki pieniężne stanowią źródło finansowania INFINITY Zieleniec Ski & Spa.



Powyższe okoliczności nie mogą stanowić przypadku ani wskazywać na nieprzemysłaną strategię prowadzenia działalności.

Uwzględniając powyższe okoliczności, Prezes UOKiK uznał, że naruszenie określone w pkt IV sentencji niniejszej decyzji ma charakter umyślny. Stwierdzona umyślność przemawia za zasadnością nałożenia kary pieniężnej na INFINITY za stosowanie ww. praktyki, a jednocześnie stanowi okoliczność obciążającą, która zostanie uwzględniona na etapie miarkowania kary nakładanej za tę praktykę.

Pkt VIII.5. sentencji decyzji

Prezes UOKiK ustalił, że zachowanie INFINITY polegające na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierały postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy (praktyka opisana w punkcie V sentencji decyzji) stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Prezes Urzędu uwzględnił przy tym, iż INFINITY musiał pozostawać świadomy wykorzystywania materiałów reklamowych zawierających nieprawdziwe zapewnienia o gwarancji zysków. Zdaniem organu ochrony konsumentów zasadniczą konsekwencją ww. działania było uniemożliwienie odbiorcom materiałów reklamowych, w tym konsumentom, dokonania rzetelnej oceny i porównania oferty INFINITY z innymi ofertami o charakterze inwestycyjnym. Przekazywanie przez Przedsiębiorcę wprowadzających w błąd informacji, pod wpływem których nabywca przekonany o gwarancji uzyskiwania zysku z inwestycji będzie bardziej skłonny przekazywać INFINITY środki pieniężne, świadczy o zamiarze wykorzystywania mylnych przekonań konsumenta celem pozyskania kontrahenta, którego środki pieniężne stanowią źródło finansowania INFINITY Zieleniec Ski & Spa. Powyższe okoliczności nie mogą stanowić przypadku ani wskazywać na nieprzemysłaną strategię prowadzenia działalności.

Uwzględniając powyższe okoliczności, Prezes UOKiK uznał, że naruszenie określone w pkt V sentencji niniejszej decyzji miało charakter umyślny. Stwierdzona umyślność przemawia za zasadnością nałożenia kary pieniężnej na INFINITY za stosowanie ww. praktyki, a jednocześnie stanowi okoliczność obciążającą, która zostanie uwzględniona na etapie miarkowania kary nakładanej za tę praktykę.

Zasady kalkulacji kary

Stosownie do art. 106 ust. 3 pkt 1 uokik obrót, o którym mowa w art. 106 ust. 1 uokik, oblicza się jako sumę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat - w przypadku przedsiębiorcy sporządzającego taki rachunek na podstawie przepisów o rachunkowości. Art. 106 ust. 5 uokik stanowi przy tym, że w przypadku gdy przedsiębiorca w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary nie osiągnął obrotu lub osiągnął obrót w wysokości nieprzekraczającej równowartości 100.000 euro, Prezes Urzędu nakładając karę pieniężną



na podstawie ust. 1 uwzględnia średni obrót osiągnięty przez przedsiębiorcę w trzech kolejnych latach obrotowych poprzedzających rok nałożenia kary. Stosownie do art. 106 ust. 6 uokik, w przypadku gdy przedsiębiorca nie osiągnął obrotu w okresie trzyletnim, o którym mowa w art. 106 ust. 5, lub gdy obrót przedsiębiorcy obliczony na podstawie tego przepisu nie przekracza równowartości 100 000 euro, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nieprzekraczającej równowartości 10 000 euro.

Przeliczenie wartości euro oraz innych walut obcych na złote oraz wartości złotego na euro jest dokonywane według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok zgłoszenia zamiaru koncentracji lub nałożenia kary (art. 5 uokik). Stosownie do Tabeli A kursów średnich walut obcych, Tabeli nr 254/A/NBP/2021 z dnia 31 grudnia 2021 r., średni kurs euro na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniósł 4,5994 zł.

Obrót INFINITY za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 w wysokości *****

nie przekracza równowartości 100 000 euro.

Suma obrotów Przedsiębiorcy:

- wynoszących *****
***** za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku,

- wynoszących *****
***** za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku oraz

- wynoszących *****
***** za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku

stanowi razem *****
***** i również nie przekracza równowartości 100 000 euro.

Uwzględniając powyższe, maksymalna wysokość kary w polskiej walucie może wynieść 45 994,00 zł tj. równowartość 10 000,00 euro obliczoną stosownie do średniego kursu euro na dzień 31 grudnia 2021 r. według ww. Tabeli A kursów średnich walut obcych, Tabeli nr 254/A/NBP/2021 z dnia 31 grudnia 2021 r.

Ustalenie wysokości kary pieniężnej ma charakter wieloetapowy. Ustalając wysokość nakładanej kary pieniężnej należy uwzględnić w szczególności okoliczności naruszenia przepisów uokik, uprzednie naruszenie przepisów uokik, a także okres, stopień oraz skutki rynkowe naruszenia. W dalszej kolejności należy rozważyć, czy w sprawie występują okoliczności obciążające i łagodzące oraz jaki powinny mieć wpływ na wysokość kary.

Okoliczności naruszeń przepisów ustawy

Okoliczności naruszeń zostały już opisane szczegółowo wcześniej w niniejszej decyzji.

Oferta nabycia lokalu użytkowego realizowanego w Polsce w tzw. systemie condo występuje stosunkowo rzadko w porównaniu do zasobu proponowanych do nabycia lokali mieszkalnych. Tym samym propozycja nabycia takich nieruchomości nie jest propozycją standardową. Istotnie różni się brakiem obligatoryjnego stosowania przez przedsiębiorcę środków ochrony nabywców, które ustawodawca przewidział dla nieruchomości realizowanych w ramach



przedsięwzięć deweloperskich w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1445) albo ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177) przez deweloperów. Uwzględniając powyższe, Przedsiębiorca stosujący materiały reklamowe oraz wzorce podczas zawierania umów z konsumentami powinien uwzględniać wszelkie okoliczności dotyczące przekazywanych w nich treści, w tym także potrzebę ochrony interesów konsumentów rozumianych jako prawo do rzetelnej - prawdziwej i niewprowadzającej w błąd informacji. W przeciwnym razie Przedsiębiorca musi liczyć się z możliwością naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Pkt VIII.1. sentencji decyzji

Kwestionowana praktyka polegała na wprowadzającym konsumentów w błąd co do cech produktu deklarowaniu w materiałach reklamowych bezpieczeństwa inwestycji (praktyka opisana w punkcie I sentencji decyzji) mimo niestosowania środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych wobec czego inwestycja obciążona jest podwyższonym poziomem ryzyka.

Pkt VIII.2. sentencji decyzji

Kwestionowana praktyka polegała na wprowadzającym konsumentów w błąd nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu modelu finansowania, który polegał na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych Przedsiębiorcy (praktyka opisana w punkcie II sentencji decyzji).

Pkt VIII.3. sentencji decyzji

Kwestionowana praktyka polegała na wprowadzającym konsumentów w błąd co do cech produktu deklarowaniu w materiałach reklamowych zysków wypłacanych w wysokości innej niż określana w zawieranych umowach (praktyka opisana w punkcie III sentencji decyzji).

Pkt VIII.4. sentencji decyzji

Kwestionowana praktyka polegała na wprowadzającym konsumentów w błąd co do cech produktu deklarowaniu w materiałach reklamowych zysków wypłacanych w częstotliwości innej niż określana w zawieranych umowach (praktyka opisana w punkcie IV sentencji decyzji).

Pkt VIII.5. sentencji decyzji

Kwestionowana praktyka polegała na wprowadzającym konsumentów w błąd co do cech produktu deklarowaniu w materiałach reklamowych gwarancji zysków, mimo że zawierane umowy nie zawierały postanowień, które zobowiązywałyby Przedsiębiorcę do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy



zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy (praktyka opisana w punkcie V sentencji decyzji).

Uprzednie naruszenie

INFINITY nie był wcześniej adresatem decyzji Prezesa Urzędu, a zatem jest to pierwszy przypadek zakwestionowania działalności Przedsiębiorcy w zakresie naruszenia uokik.

Okres trwania naruszeń

Pkt VIII.1. sentencji decyzji

Prezes Urzędu ustalił, że praktyka o której mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji stosowana jest co najmniej od dnia odpowiadającego dacie wpisu INFINITY w KRS - w dniu 2 października 2017 r. Uzasadnieniem powyższego jest rozpoczęcie jeszcze wcześniej - w dniu 25 lipca 2017 r. - rozpowszechniania broszury reklamowej, przekazanej w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18). Z wykorzystaniem tego materiału reklamowego Przedsiębiorca stosował wprowadzające w błąd deklaracje.

Uwzględniając powyższe Prezes Urzędu stwierdził, że zachowanie polegające na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o bezpieczeństwie inwestycji, podczas gdy w związku z niestosowaniem środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka ma miejsce co najmniej od dnia odpowiadającego dacie wpisu INFINITY w KRS tj. 2 października 2017 r. Do dnia sporządzenia niniejszej decyzji nie ujawniono, aby zachowanie o którym mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji zostało zaniechane.

W związku z powyższym kwestionowana praktyka ma charakter długotrwały.

Pkt VIII.2. sentencji decyzji

Prezes Urzędu ustalił, że praktyka o której mowa w punkcie II sentencji niniejszej decyzji stosowana była co najmniej od dnia odpowiadającego dacie wpisu INFINITY w KRS - w dniu 2 października 2017 r. Uzasadnieniem powyższego jest rozpoczęcie jeszcze wcześniej - w dniu 25 lipca 2017 r. - rozpowszechniania broszury reklamowej, przekazanej w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18). Z wykorzystaniem tego materiału reklamowego Przedsiębiorca dopuszczał się naruszenia polegającego na wprowadzającym w błąd zaniechaniu, bowiem ten kanał dystrybucji umożliwił przekazywanie informacji niemal bez ograniczeń powierzchnią reklamową, które potencjalnie mogą występować w przypadkach wykorzystywania przez INFINITY innych rodzajów mediów jak np. prasa, ulotki czy banery. W toku postępowania ujawniono, że w dniu 14 czerwca 2019 r. Przedsiębiorca rozpoczął zmianę modelu finansowania Inwestycji
*****.

Uwzględniając powyższe Prezes Urzędu stwierdził, że zachowanie polegające na nieprzekazywaniu konsumentom informacji o przyjęciu przy realizowaniu inwestycji pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju modelu



finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu miało miejsce co najmniej od dnia odpowiadającego dacie wpisu INFINITY w KRS tj. 2 października 2017 r. do dnia rozpoczęcia zmiany modelu finansowania Inwestycji - na przewidujący obok wpłat nabywców ***** tj. 14 czerwca 2019 r.

W związku z powyższym kwestionowana praktyka miała charakter długotrwały.

Pkt VIII.3. sentencji decyzji

Prezes Urzędu ustalił, że praktyka o której mowa w punkcie III sentencji niniejszej decyzji stosowana jest co najmniej od dnia odpowiadającego dacie wpisu INFINITY w KRS - w dniu 2 października 2017 r. Uzasadnieniem powyższego jest rozpoczęcie jeszcze wcześniej - w dniu 25 lipca 2017 r. - rozpowszechniania broszury reklamowej, przekazanej w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18). Z wykorzystaniem tego materiału reklamowego Przedsiębiorca stosował wprowadzające w błąd deklaracje.

Uwzględniając powyższe Prezes Urzędu stwierdził, że zachowanie polegające na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do wysokości przyszłych korzyści finansowych wynikających z zainwestowania środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu poprzez zawyżanie wysokości stopy zwrotu z inwestycji w odniesieniu do stopy zwrotu określonej w umowach ma miejsce co najmniej od dnia odpowiadającego dacie wpisu INFINITY w KRS tj. 2 października 2017 r.

W związku z powyższym kwestionowana praktyka ma charakter długotrwały.

Pkt VIII.4. sentencji decyzji

Prezes Urzędu ustalił, że praktyka o której mowa w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji stosowana jest co najmniej od dnia odpowiadającego dacie wpisu INFINITY w KRS - w dniu 2 października 2017 r. Uzasadnieniem powyższego jest rozpoczęcie jeszcze wcześniej - w dniu 25 lipca 2017 r. - rozpowszechniania broszury reklamowej, przekazanej w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18). Z wykorzystaniem tego materiału reklamowego Przedsiębiorca stosował wprowadzające w błąd deklaracje.

Uwzględniając powyższe Prezes Urzędu stwierdził, że zachowanie polegające na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o korzyściach związanych z nabyciem lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieleniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, w sposób wprowadzający w błąd co do częstotliwości uzyskiwania przyszłych korzyści związanych z najmem takiego lokalu poprzez deklarowanie, że otrzymywanie stopy zwrotu z inwestycji będzie następować co miesiąc podczas gdy w umowach określono otrzymywanie stopy zwrotu w okresach kwartalnych ma miejsce co najmniej od dnia odpowiadającego dacie wpisu INFINITY w KRS tj. 2 października 2017 r.,

W związku z powyższym kwestionowana praktyka ma charakter długotrwały.



Pkt VIII.5. sentencji decyzji

Prezes Urzędu ustalił, że praktyka o której mowa w punkcie V sentencji niniejszej decyzji stosowana była co najmniej od dnia odpowiadającego dacie wpisu INFINITY w KRS - w dniu 2 października 2017 r. Uzasadnieniem powyższego jest rozpoczęcie jeszcze wcześniej - w dniu 25 lipca 2017 r. - rozpowszechniania broszury reklamowej, przekazanej w ramach postępowania pod sygnaturą DAR-2.401.2.2018 (wcześniej DAR-401-2/18). Z wykorzystaniem tego materiału reklamowego Przedsiębiorca stosował wprowadzające w błąd deklaracje. W toku postępowania ujawniono, że od lutego 2022 r. INFINITY do zawierania przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej wykorzystuje wzorec zawierający zobowiązanie do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji lub do zawarcia umowy o treści zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji.

Uwzględniając powyższe Prezes Urzędu stwierdził, że zachowanie polegające na informowaniu konsumentów w treści materiałów reklamowych o możliwości nabycia lokalu użytkowego w inwestycji realizowanej pod nazwą INFINITY Zieloniec Ski & Spa zlokalizowanej w Dusznikach-Zdroju, z wykorzystaniem zapewnień o gwarancji lub pewności przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, podczas gdy umowy zawierane z konsumentami z wykorzystaniem wzorców umów, nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy miało miejsce co najmniej od dnia odpowiadającego dacie wpisu INFINITY w KRS tj. 2 października 2017 r. do ostatniego dnia wykorzystywania podczas zawierania przedwstępnych umów sprzedaży w zwykłej formie pisemnej oraz w formie notarialnej wzorców niezawierających zobowiązania do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji lub do zawarcia umowy o treści zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji tj. 31 stycznia 2022 r.

W związku z powyższym kwestionowana praktyka miała charakter długotrwały.

Stopień i skutki naruszeń (z uwzględnieniem okoliczności dotyczących natury naruszeń oraz działalności przedsiębiorcy, która stanowi przedmiot naruszeń)

Celem ustalenia wymiaru kary pieniężnej rozważenia wymaga waga omawianych naruszeń, przy czym uwzględniać należy ich szkodliwość oraz skutki.

Prezes UOKiK wziął pod uwagę charakter oferowanego przez Przedsiębiorcę produktu, z którym związane są kwestionowane praktyki. Wskazać należy, iż przeciętni konsumenci mają ogólną orientację w zakresie możliwości inwestowania oraz cech różnego rodzaju produktów inwestycyjnych. Dokonanie rzetelnej oceny oferowanego produktu jest jednak możliwe pod warunkiem posiadania prawdziwych informacji. Nieuzyskanie istotnych danych lub uzyskanie takich deklaracji, które są niezgodne z prawdą uniemożliwia ww. ocenę - tak gdy konsumenci nie posiadają szczególnej wiedzy w zakresie możliwości inwestowania oraz cech różnego rodzaju produktów inwestycyjnych, jak również wtedy, gdy posiadają dobre obeznanie w tym zakresie. Informacje te posiadają z pewnością przedsiębiorcy, którzy wykonują swoje usługi w sposób profesjonalny. Na nich więc spoczywa obowiązek rzetelnego informowania o cechach oferowanego produktu.



Pkt VIII.1. sentencji decyzji

Oceniając stopień szkodliwości praktyki o której mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, Prezes UOKiK uwzględnił okoliczności przedstawione w uzasadnieniu, że ww. działanie Przedsiębiorcy godzi w zbiorowe interesy konsumentów na etapie przedkontraktowym, którego istotą jest zachowanie podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą ukierunkowaną na pozyskiwanie konsumentów w celu skłonienia ich do zawarcia określonego kontraktu. Organ ochrony konsumentów wziął także pod uwagę, że skutki naruszeń INFINITY ujawniają się po jego zawarciu.

Uwzględniano przy tym, iż w wyniku zachowania Przedsiębiorcy konsumenci zostają pozbawieni rzetelnej - prawdziwej i niewprowadzającej w błąd informacji o poziomie bezpieczeństwa inwestycji.

Mylne wyobrażenia w powyższym zakresie mogły mieć wpływ na podjęcie przez konsumentów decyzji dotyczącej nabycia lokalu użytkowego realizowanego w formule condo przez Przedsiębiorcę, której w przeciwnym razie by nie podjęli. Uznać bowiem należy, że konsumenci rzetelnie poinformowani o poziomie bezpieczeństwa inwestycji, być może wybraliby inny przedmiot dla inwestycji środków pieniężnych, taki sam ale realizowany przez innego przedsiębiorcę albo zrezygnowali z angażu finansowego.

Ustalając wagę przypisanego Przedsiębiorcy naruszenia o którym mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, Prezes Urzędu miał także na uwadze, że niektóre materiały reklamowe nie zawierały deklaracji wprowadzających w błąd. Okoliczności te nie mogły jednak znacząco wpływać na zmniejszenie stopnia potencjalnego zniekształcenia zachowań rynkowych konsumentów.

Konsumenci w rezultacie zachowania Przedsiębiorcy, o którym mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, podejmują decyzje o skorzystaniu z oferty INFINITY. Zakwestionowane w niniejszej sprawie zachowanie Przedsiębiorcy naraża szerokie grono konsumentów potencjalnie zainteresowanych Inwestycją na negatywne skutki finansowe decyzji o przekazaniu środków, a także na poniesienie znacznego uszczerbku ekonomicznego w przypadku niezrealizowania INFINITY Zieleniec Ski & Spa lub niewypłacania zakładanych korzyści. Tym samym może naruszać ekonomiczne interesy konsumentów. Na uwagę zasługuje również fakt, iż konsumenci na terenie całego kraju mają dostęp do materiałów reklamowych Przedsiębiorcy.

W związku z powyższym stopień naruszenia przepisów uokik przez INFINITY jest zdaniem Prezesa UOKiK wysoki.

Pkt VIII.2. sentencji decyzji

Oceniając stopień szkodliwości praktyki o której mowa w punkcie II sentencji niniejszej decyzji, Prezes UOKiK uwzględnił okoliczności przedstawione w uzasadnieniu, że ww. zaniechanie Przedsiębiorcy godzi w zbiorowe interesy konsumentów na etapie przedkontraktowym, którego istotą jest zachowanie podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą ukierunkowaną na pozyskiwanie konsumentów w celu skłonienia ich do zawarcia



określonego kontraktu. Organ ochrony konsumentów wziął także pod uwagę, że skutki naruszeń INFINITY ujawniają się po jego zawarciu.

Uwzględniano przy tym, iż w wyniku zachowania Przedsiębiorcy konsumenci zostają pozbawieni rzetelnej - prawdziwej informacji o ryzyku związanym z przyjęciem modelu finansowania, który pierwotnie polegał na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY.

Mylne wyobrażenia w powyższym zakresie mogły mieć wpływ na podjęcie przez konsumentów decyzji dotyczącej nabycia lokalu użytkowego realizowanego w formule condo przez Przedsiębiorcę, której w przeciwnym razie by nie podjęli. Uznać bowiem należy, że konsumenci rzetelnie poinformowani o ryzyku związanym z przyjętym pierwotnie modelem finansowania, który polegał na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych INFINITY, być może wybraliby inny przedmiot dla inwestycji środków pieniężnych, taki sam ale realizowany przez innego przedsiębiorcę albo zrezygnowali z angażu finansowego.

Konsumenci w rezultacie zachowania Przedsiębiorcy, o którym mowa w punkcie II sentencji niniejszej decyzji, podejmowali decyzje o skorzystaniu z oferty INFINITY. Zakwestionowane w niniejszej sprawie zachowanie Przedsiębiorcy narażało szerokie grono konsumentów potencjalnie zainteresowanych Inwestycją na negatywne skutki finansowe decyzji o przekazaniu środków, a także na poniesienie znacznego uszczerbku ekonomicznego w przypadku niezrealizowania INFINITY Zieloniec Ski & Spa lub niewypłacania zakładanych korzyści. Tym samym mogło naruszać ekonomiczne interesy konsumentów.

W związku z powyższym stopień naruszenia przepisów uokik przez INFINITY jest zdaniem Prezesa UOKiK wysoki.

Pkt VIII.3. sentencji decyzji

Oceniając stopień szkodliwości praktyki o której mowa w punkcie III sentencji niniejszej decyzji, Prezes UOKiK uwzględnił okoliczności przedstawione w uzasadnieniu, że ww. działanie Przedsiębiorcy godzi w zbiorowe interesy konsumentów na etapie przedkontraktowym, którego istotą jest zachowanie podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą ukierunkowaną na pozyskiwanie konsumentów w celu skłonienia ich do zawarcia określonego kontraktu. Organ ochrony konsumentów wziął także pod uwagę, że skutki naruszeń INFINITY ujawniają się po jego zawarciu.

Uwzględniano przy tym, iż w wyniku zachowania Przedsiębiorcy konsumenci zostają pozbawieni rzetelnej - prawdziwej i niewprowadzającej w błąd informacji o wysokości zysków z inwestycji.

Mylne wyobrażenia w powyższym zakresie mogły mieć wpływ na podjęcie przez konsumentów decyzji dotyczącej nabycia lokalu użytkowego realizowanego w formule condo przez Przedsiębiorcę, której w przeciwnym razie by nie podjęli. Uznać bowiem należy, że konsumenci rzetelnie poinformowani o wysokości zysków z inwestycji, być może wybraliby inny przedmiot dla inwestycji środków pieniężnych, taki sam ale realizowany przez innego przedsiębiorcę albo zrezygnowali z angażu finansowego.

Ustalając wagę przypisanego Przedsiębiorcy naruszenia o którym mowa w punkcie III sentencji niniejszej decyzji, Prezes Urzędu miał także na uwadze, że niektóre materiały reklamowe nie zawierały deklaracji wprowadzających w błąd. Okoliczności te nie mogły



jednak znacząco wpływać na zmniejszenie stopnia potencjalnego zniekształcenia zachowań rynkowych konsumentów.

Konsumenci w rezultacie zachowania Przedsiębiorcy, o którym mowa w punkcie III sentencji niniejszej decyzji, podejmują decyzje o skorzystaniu z oferty INFINITY. Zakwestionowane w niniejszej sprawie zachowanie Przedsiębiorcy naraża szerokie grono konsumentów potencjalnie zainteresowanych Inwestycją na negatywne skutki finansowe decyzji o przekazaniu środków, a także na poniesienie znacznego uszczerbku ekonomicznego w przypadku niezrealizowania INFINITY Zieleniec Ski & Spa lub niewypłacania zakładanych korzyści. Tym samym może naruszać ekonomiczne interesy konsumentów. Na uwagę zasługuje również fakt, iż konsumenci na terenie całego kraju mają dostęp do materiałów reklamowych Przedsiębiorcy.

W związku z powyższym stopień naruszenia przepisów uokik przez INFINITY jest zdaniem Prezesa UOKiK wysoki.

Pkt VIII.4. sentencji decyzji

Oceniając stopień szkodliwości praktyki o której mowa w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji, Prezes UOKiK uwzględnił okoliczności przedstawione w uzasadnieniu, że ww. działanie Przedsiębiorcy godzi w zbiorowe interesy konsumentów na etapie przedkontraktowym, którego istotą jest zachowanie podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą ukierunkowaną na pozyskiwanie konsumentów w celu skłonienia ich do zawarcia określonego kontraktu. Organ ochrony konsumentów wziął także pod uwagę, że skutki naruszeń INFINITY ujawniają się po jego zawarciu.

Uwzględniano przy tym, iż w wyniku zachowania Przedsiębiorcy konsumenci zostają pozbawieni rzetelnej - prawdziwej i niewprowadzającej w błąd informacji o częstotliwości wypłacania zysków z inwestycji.

Mylne wyobrażenia w powyższym zakresie mogły mieć wpływ na podjęcie przez konsumentów decyzji dotyczącej nabycia lokalu użytkowego realizowanego w formule condo przez Przedsiębiorcę, której w przeciwnym razie by nie podjęli. Uznać bowiem należy, że konsumenci rzetelnie poinformowani o częstotliwości wypłacania zysków z inwestycji, być może wybraliby inny przedmiot dla inwestycji środków pieniężnych, taki sam ale realizowany przez innego przedsiębiorcę albo zrezygnowali z angażu finansowego.

Ustalając wagę przypisanego Przedsiębiorcy naruszenia o którym mowa w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji, Prezes Urzędu miał także na uwadze, że niektóre materiały reklamowe nie zawierały deklaracji wprowadzających w błąd. Okoliczności te nie mogły jednak znacząco wpływać na zmniejszenie stopnia potencjalnego zniekształcenia zachowań rynkowych konsumentów.

Konsumenci w rezultacie zachowania Przedsiębiorcy, o którym mowa w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji, podejmują decyzje o skorzystaniu z oferty INFINITY. Zakwestionowane w niniejszej sprawie zachowanie Przedsiębiorcy naraża szerokie grono konsumentów potencjalnie zainteresowanych Inwestycją na negatywne skutki finansowe decyzji o przekazaniu środków, a także na poniesienie znacznego uszczerbku ekonomicznego w przypadku niezrealizowania INFINITY Zieleniec Ski & Spa lub niewypłacania zakładanych korzyści. Tym samym może naruszać ekonomiczne interesy konsumentów. Na uwagę



zasługuje również fakt, iż konsumenci na terenie całego kraju mają dostęp do materiałów reklamowych Przedsiębiorcy.

W związku z powyższym stopień naruszenia przepisów uokik przez INFINITY jest zdaniem Prezesa UOKiK wysoki.

Pkt VIII.5. sentencji decyzji

Oceniając stopień szkodliwości praktyki o której mowa w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji, Prezes UOKiK uwzględnił okoliczności przedstawione w uzasadnieniu, że ww. działanie Przedsiębiorcy godzi w zbiorowe interesy konsumentów na etapie przedkontraktowym, którego istotą jest zachowanie podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą ukierunkowaną na pozyskiwanie konsumentów w celu skłonienia ich do zawarcia określonego kontraktu. Organ ochrony konsumentów wziął także pod uwagę, że skutki naruszeń INFINITY ujawniają się po jego zawarciu.

Uwzględniano przy tym, iż w wyniku zachowania Przedsiębiorcy konsumenci zostają pozbawieni rzetelnej - prawdziwej i niewprowadzającej w błąd informacji o uzasadnieniu pewności zysków.

Mylne wyobrażenia w powyższym zakresie mogły mieć wpływ na podjęcie przez konsumentów decyzji dotyczącej nabycia lokalu użytkowego realizowanego w formule condo przez Przedsiębiorcę, której w przeciwnym razie by nie podjęli. Uznać bowiem należy, że konsumenci rzetelnie poinformowani o uzasadnieniu pewności zysków, być może wybraliby inny przedmiot dla inwestycji środków pieniężnych, taki sam ale realizowany przez innego przedsiębiorcę albo zrezygnowali z angażu finansowego.

Ustalając wagę przypisanego Przedsiębiorcy naruszenia o którym mowa w punkcie V sentencji niniejszej decyzji, Prezes Urzędu miał także na uwadze, że niektóre materiały reklamowe nie zawierały deklaracji wprowadzających w błąd. Okoliczności te nie mogły jednak znacząco wpływać na zmniejszenie stopnia potencjalnego zniekształcenia zachowań rynkowych konsumentów.

Konsumenci w rezultacie zachowania Przedsiębiorcy, o którym mowa w punkcie V sentencji niniejszej decyzji, podejmowali decyzje o skorzystaniu z oferty INFINITY. Zakwestionowane w niniejszej sprawie zachowanie Przedsiębiorcy narażało szerokie grono konsumentów potencjalnie zainteresowanych Inwestycją na negatywne skutki finansowe decyzji o przekazaniu środków, a także na poniesienie znacznego uszczerbku ekonomicznego w przypadku niezrealizowania INFINITY Zieloniec Ski & Spa lub niewypłacania zakładanych korzyści. Tym samym mogło naruszać ekonomiczne interesy konsumentów. Na uwagę zasługuje również fakt, iż konsumenci na terenie całego kraju mają dostęp do materiałów reklamowych Przedsiębiorcy.

W związku z powyższym stopień naruszenia przepisów uokik przez INFINITY jest zdaniem Prezesa UOKiK wysoki.

Okoliczności łagodzące i obciążające

Prezes Urzędu, ważąc kwotę kary pieniężnej, wziął pod uwagę jako okoliczność obciążającą znaczny zasięg terytorialny naruszenia zbiorowych interesów konsumentów z uwagi na to, że wszystkie praktyki Przedsiębiorcy skierowane były do konsumentów



na terytorium całego kraju. Uwzględnił również opisane wcześniej w niniejszej decyzji elementy wskazujące na umyślność wszystkich naruszeń wskazanych w sentencji niniejszej decyzji - uznając, że stanowi ona okoliczność obciążającą.

Pkt VIII.1. sentencji decyzji

Prezes UOKiK, kalkulując karę pieniężną uznał, iż w zakresie zachowania Przedsiębiorcy, o którym mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji nie wystąpiły żadne okoliczności łagodzące wymiar kary.

Uwzględniając powyższe Prezes Urzędu zdecydował się nałożyć karę za stosowanie praktyki opisanej w punkcie I sentencji niniejszej decyzji w wymiarze stanowiącym 100% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 6 uokik.

Pkt VIII.2. sentencji decyzji

Okolicznością łagodzącą, która została wzięta pod uwagę przy wymierzaniu kary w zakresie zachowania Przedsiębiorcy, o którym mowa w punkcie II sentencji niniejszej decyzji jest zaniechanie stosowania zakazanej praktyki niezwłocznie po wszczęciu postępowania wyjaśniającego.

Prezes UOKiK rozważył, iż okoliczność łagodząca uzasadnia modyfikację zmniejszającą przewidzianą w art. 106 ust. 6 uokik maksymalną wysokość kary za stosowanie praktyki opisanej w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

Pkt VIII.3. sentencji decyzji

Prezes UOKiK, kalkulując karę pieniężną uznał, iż w zakresie zachowania Przedsiębiorcy, o którym mowa w punkcie III sentencji niniejszej decyzji nie wystąpiły żadne okoliczności łagodzące wymiar kary.

Uwzględniając powyższe Prezes Urzędu zdecydował się nałożyć karę za stosowanie praktyki opisanej w punkcie III sentencji niniejszej decyzji w wymiarze stanowiącym 100% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 6 uokik.

Pkt VIII.4. sentencji decyzji

Prezes UOKiK, kalkulując karę pieniężną uznał, iż w zakresie zachowania Przedsiębiorcy, o którym mowa w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji nie wystąpiły żadne okoliczności łagodzące wymiar kary.

Uwzględniając powyższe Prezes Urzędu zdecydował się nałożyć karę za stosowanie praktyki opisanej w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji w wymiarze stanowiącym 100% maksymalnego wymiaru kary przewidzianego w art. 106 ust. 6 uokik.



Pkt VIII.5. sentencji decyzji

Za okoliczność łagodzącą, którą wzięto pod uwagę przy wymierzaniu kary w zakresie zachowania Przedsiębiorcy, o którym mowa w punkcie V sentencji niniejszej decyzji uznano zaniechanie stosowania zakazanej praktyki w styczniu 2022 r.

Prezes UOKiK rozważył, iż okoliczność łagodząca uzasadnia modyfikację zmniejszającą przewidzianą w art. 106 ust. 6 uokik maksymalną wysokość kary za stosowanie praktyki opisanej w punkcie V sentencji niniejszej decyzji.

Obliczenie kary

W ocenie Prezesa UOKiK wszystkie ww. okoliczności przesądziły o nałożeniu na Przedsiębiorcę kary pieniężnej w wysokości:

1. **45 994,00 zł** (słownie: czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote, co stanowi równowartość 10 000 euro) z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w punkcie I sentencji niniejszej decyzji;
2. **32 196,00 zł** (słownie: trzydzieści dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt sześć złotych, co po zaokrągleniu do pełnych złotych stanowi równowartość 7 000 euro), z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w punkcie II sentencji niniejszej decyzji;
3. **45 994,00 zł** (słownie: czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote, co stanowi równowartość 10 000 euro), z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w punkcie III sentencji niniejszej decyzji;
4. **45 994,00 zł** (słownie: czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote, co stanowi równowartość 10 000 euro), z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji;
5. **41 395,00 zł** (słownie: czterdzieści jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych, co po zaokrągleniu do pełnych złotych stanowi równowartość 9 000 euro), z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w punkcie V sentencji niniejszej decyzji;

Podsumowanie

Nakładając niniejszą decyzją kary pieniężne za naruszenie przepisów uokik Prezes Urzędu kierował się przesłankami wskazanymi w art. 106 oraz art. 111 uokik. Kary w powyższej określonej wysokości są, w ocenie organu ochrony konsumentów adekwatne do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszeń.

Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że nałożone kary spełnią funkcję prewencyjną (tak w ujęciu ogólnym jak i indywidualnym) oraz represyjną.

Przedmiotowe rozstrzygnięcie o karach będzie stanowić sygnał dla innych przedsiębiorców działających na rynku nieruchomości realizowanych w tzw. systemie condo, tj. lokali użytkowych wraz z możliwością osiągnięcia korzyści związanych z zainwestowaniem środków pieniężnych w nabycie takiego lokalu, w postaci zysku z najmu takiego lokalu



w celu jego dalszego podnajmu, że za wprowadzające konsumentów w błąd co do cech produktu deklarowanie w materiałach reklamowych bezpieczeństwa inwestycji mimo niestosowania środków ochrony dla wpłat nabywców lokali użytkowych wobec czego inwestycja obarczona jest podwyższonym poziomem ryzyka, zysków wypłacanych w wysokości i częstotliwości innej niż określana w zawieranych umowach oraz gwarancji zysków, mimo że zawierane umowy nie zawierają postanowień, które zobowiązywałyby Przedsiębiorcę do wypłacania konsumentom przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy lub do zawarcia umowy zapewniającej konsumentom wypłatę przyszłych korzyści z inwestycji w lokal użytkowy, a także za wprowadzające konsumentów w błąd nieprzekazywanie informacji o przyjęciu modelu finansowania, który polega na zaangażowaniu wyłącznie wpłat nabywców lokali użytkowych, nie przewidując przy tym udziału środków finansowych Przedsiębiorcy, mogą ponieść dotkliwą sankcję finansową (prewencja ogólna).

Nałożenie ww. kar służyć będzie także jako środek odstrasżający INFINITY od stosowania kwestionowanych lub podobnych praktyk w przyszłości (prewencja indywidualna).

Kary pieniężne spełnią również funkcję represyjną - będą stanowić dolegliwość dla strony niniejszego postępowania uzasadnioną stwierdzeniem naruszeń zbiorowych interesów konsumentów.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie VIII sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z przepisem art. 112 ust. 3 uokik, karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na rachunek bankowy Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów NBP o/o Warszawa nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Koszty postępowania (pkt IX sentencji decyzji)

Stosownie do art. 77 ust. 1 uokik, jeżeli w wyniku postępowania Prezes UOKiK stwierdził naruszenie przepisów ww. ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Zgodnie z art. 80 uokik, Prezes UOKiK rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie.

W wyniku przeprowadzonego postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów organ ochrony konsumentów w pkt I-V sentencji decyzji stwierdził naruszenie przez Przedsiębiorcę przepisów uokik (art. 24 ust. 1 i 2 pkt 3 uokik). Spełniona została zatem przesłanka wynikająca z art. 77 ust. 1 uokik pozwalająca na obciążenie przedsiębiorcy kosztami przeprowadzonego postępowania, którymi są dla Prezesa UOKiK wydatki w kwocie 146,20 zł (słownie: sto czterdzieści sześć złotych i 20/100). Wydatki te objęły opłaty związane z doręczeniem pism listami poleconymi ze zwrotnymi potwierdzeniami odbioru oraz przesyłką kurierską.

[dowód: formularze zwrotnego potwierdzenia odbioru (karty akt adm. nr 14, 331, 355, 424, 566, 568, 606, 678, 758), wygenerowane potwierdzenie odbioru (karta akt adm. nr 783)]



Zgodnie z art. 112 ust. 3 uokik oraz art. 264 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, koszty postępowania należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na rachunek bankowy Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w NBP o/o Warszawa na nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie IX sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 uokik w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm., dalej jako: „kpc”) od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie **miesiąca** od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1125, dalej jako: „ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych”), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł.

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

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

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

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

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

W przypadku kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt IX decyzji, na podstawie art. 264 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000) w zw. z art. 83 i art. 81 ust. 5 uokik, w związku z art. 479³² § 1 i § 2 kpc, przedsiębiorcy przysługuje prawo wniesienia zażalenia do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.



Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zażalenie na postanowienie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlegają opłacie stałej w wysokości 500 zł.

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

Załączniki:

- 1) Wersja jawna decyzji

Otrzymuje:

1. *****

pełnomocnik

INFINITY ZIELENIEC SKI & SPA Sp. z o.o. Sp. k.
z siedzibą we Wrocławiu

2. a/a

