



LIETUVOS RESPUBLIKOS KONKURENCIJOS TARYBA

NUTARIMAS

DĖL PROJEKTO „KAROLINOS PARKAS“ REKLAMOS ATITIKTIES LIETUVOS RESPUBLIKOS REKLAMOS ĮSTATYMO REIKALAVIMAMS

2017 m. spalio 2 d. Nr. 2S-6 (2017)

Vilnius

(1) Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba 2017 m. spalio 2 d. posėdyje išnagrinėjo klausimą dėl projekto „Karolinos parkas“ reklamos atitikties Lietuvos Respublikos reklamos įstatymo 5 straipsnio reikalavimams.

Konkurencijos taryba n u s t a t ė :

(2) Konkurencijos taryba 2016 m. spalio 20 d. gavo Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos (toliau – Tarnyba) pranešimą dėl skleidžiamos reklamos¹, kuriame nurodyta, kad interneto svetainėje *www.karolinosparkas.lt* skelbiama galimai klaidinanti informacija apie vystomame nekilnojamojo turto, esančio Sausio 13-osios g. 2, Vilniuje, projekte „Karolinos parkas“ (toliau – projektas „Karolinos parkas“) parduodamo nekilnojamojo turto paskirtį – interneto svetainėje *www.karolinosparkas.lt* skelbiama, jog parduodami butai (gyvenamosios paskirties patalpos), nors Tarnybos turimi duomenys rodo, kad vartotojams parduodamos negyvenamosios paskirties – viešbučių patalpos.

(3) Siekdama įvertinti Tarnybos pranešime nurodytas aplinkybes, Konkurencijos taryba kreipėsi į UAB „NT partneriai“² (toliau taip pat – Bendrovė), administruojančią interneto svetainę *www.karolinosparkas.lt*.

(4) Bendrovė nurodė, kad vykdomo projekto (nekilnojamojo turto pardavimo organizavimo) specifika lemia tai, kad interneto svetainėje *www.karolinosparkas.lt* yra pateikiama tik pirminė su butų įsigijimu susijusi informacija. Šią informaciją susidomėjusiems asmenims išsamiai tikslina bei visais potencialiems pirkėjams aktualiais ir privalomais žinoti klausimais konsultuoja interneto svetainėje *www.karolinosparkas.lt* nurodyti brokeriai, kurie taip pat pateikia informaciją ir apie patalpų paskirties keitimą. Ši informacija yra pateikiama vartotojams prieš pirkimo – pardavimo sutarties sudarymą žodžiu bei leidžiant susipažinti su pirkimo – pardavimo sutarties projektu³.

(5) Bendrovės teigimu, kadangi nebuvo gauta vartotojų, įsigijusių patalpas adresu Sausio 13-osios g. 2, Vilniuje, skundų, nėra ir konkretaus bei realaus vartotojų suklaudinimo, t. y. ekonominio elgesio iškrepimo, fakto. Be to, UAB „NT partneriai“ nurodė, kad sužinojusi apie galimus informacijos netikslumus, interneto svetainės *www.karolinosparkas.lt* skiltyje „Įsigijimo tvarka“ informaciją papildė ir nurodė, kad šiuo metu visi būstai yra registruoti kaip „Negyvenamoji patalpa – Viešbučių patalpos“, tačiau pardavėjas įsipareigoja pakeisti patalpų paskirtį į „Gyvenamosios paskirties – butus“⁴.

(6) Pateikta informacija sudarė pagrindą įtarti, kad interneto svetainėje *www.karolinosparkas.lt* skelbiama informacija apie projekte „Karolinos parkas“ parduodamus butus galimai pažeidžia Reklamos įstatymo nuostatas, todėl 2016 m. lapkričio 18 d. Konkurencijos taryba

¹ Tarnybos 2016 m. spalio 18 d. raštas Nr. 4-6117 su priedais (bylos 1 tomas, 1 – 27 lapai).

² Konkurencijos tarybos 2016 m. spalio 21 d. raštas Nr. (5.5-36) 6V-2312 (bylos 1 tomas, 28 – 29 lapai).

³ UAB „NT partneriai“ 2016 m. spalio 31 d. raštas (bylos, 1 tomas 31 lapas).

⁴ UAB „NT partneriai“ 2016 m. spalio 31 d. raštas ir priedas Nr. 2 (bylos 1 tomas, 32, 35 – 36 lapai).

nutarimu Nr. 1S-123 (2016)⁵ pradėjo projekto „Karolinos parkas“ reklamos atitikties Reklamos įstatymo reikalavimams nagrinėjimo procedūrą (toliau – nagrinėjimo procedūra, tyrimas).

(7) Konkurencijos taryba, siekdama gauti tyrimui reikšmingą informaciją, susirašinėjo su UAB „NT partneriai“, uždaraja akcine bendrove „KAROLINOS TURAS“ (toliau – UAB „Karolinos turas“), Vilniaus miesto savivaldybės administracija bei kitais subjektais.

(8) Nagrinėjimo procedūra buvo pratęsta Konkurencijos tarybos 2017 m. gegužės 17 d. nutarimu Nr. 1S-46 (2017)⁶.

(9) Tyrimo metu nustatytos aplinkybės bei jų pagrindu padarytos išvados buvo išdėstytos Konkurencijos tarybos Nesąžiningos komercinės veiklos tyrimo skyriaus 2017 m. gegužės 23 d. Pranešime apie atliktą tyrimą Nr. 5S-7 (2017)⁷. Pranešime UAB „Karolinos turas“ iniciatyva ir interesais skleistą projekto „Karolinos parkas“ reklamą Nesąžiningos komercinės veiklos tyrimo skyrius siūlė pripažinti klaidinančia reklama ir reklamos davėjui, UAB „Karolinos turas“, skirti Reklamos įstatyme numatytą sankciją.

(10) Konkurencijos taryba UAB „NT partneriai“, UAB „Karolinos turas“ ir Tarnybai sudarė sąlygas susipažinti su tyrimo medžiaga bei dėl tyrimo išvadų pateikti paaiškinimus⁸.

(11) UAB „NT partneriai“ su tyrimo išvadomis sutiko⁹, o UAB „Karolinos turas“ tyrimo išvadoms nepritarė¹⁰. Tarnyba savo nuomonės dėl tyrimo išvadų nepateikė.

(12) 2017 m. birželio 15 d. bylų nagrinėjimo posėdžio metu kilus klausimui dėl projekto „Karolinos parkas“ reklamos paslaugų teikėjo atsakomybės ir siekiant tinkamai įvertinti aplinkybes, kurios gali būti reikšmingos priimant galutinį sprendimą dėl projekto „Karolinos parkas“ atitikties Reklamos įstatymo reikalavimams, Konkurencijos taryba nusprendė tęsti nagrinėjimo procedūrą ir atlikti papildomą tyrimą dėl projekto „Karolinos parkas“ reklamos atitikties Reklamos įstatymo reikalavimams¹¹.

1. Nagrinėta informacija ir su ja susijusios aplinkybės

(13) UAB „Karolinos turas“ skirtingais laikotarpiais ir skirtingomis sklaidos priemonėmis skleidė informaciją apie projektą „Karolinos parkas“:

(a) socialinio tinklo „Facebook“ paskyroje „Karolinos parkas“ buvo pateikiama gyvenamojo namo vizualizacija, įrašai apie jaukių namų interjerą, Karoliniškių „Pasakų“ parką, ekologiškus tapetus ir pan., nurodyti kontaktai: telefonas, interneto svetainė www.karolinosparkas.lt, taip pat tai, kad galima susisiekti žinute per programą „Messenger“¹². Socialinio tinklo „Facebook“ paskyrą „Karolinos parkas“ sekančių vartotojų skaičius – 482¹³;

(b) nekilnojamojo turto brokerių tinklo „Capital“ leidinyje (toliau – leidinys „Capital“), kuris leidžiamas kas ketvirtį ir kurio tiražas – iki 1000 vienetų, informacija apie projektą

⁵ Konkurencijos tarybos 2016 m. lapkričio 18 d. nutarimas Nr. 1S-123 (2016) „Dėl projekto „Karolinos parkas“ reklamos atitikties Lietuvos Respublikos reklamos įstatymo reikalavimams nagrinėjimo procedūros pradėjimo“ (bylos 1 tomas, 79 – 80 lapai).

⁶ Bylos 5 tomas, 19 lapas.

⁷ Nesąžiningos komercinės veiklos tyrimo skyriaus 2017 m. gegužės 23 d. pranešimas Nr. 5S-7 (2017) apie atliktą tyrimą dėl projekto „Karolinos parkas“ reklamos atitikties Lietuvos Respublikos reklamos įstatymo reikalavimams (bylos 5 tomas, 22 – 41 lapai).

⁸ Konkurencijos tarybos 2017 m. gegužės 23 d. raštai UAB „NT partneriai“, UAB „Karolinos turas“, Tarnybai (bylos 5 tomas, 42 – 43, 45 – 48 lapai).

⁹ UAB „NT partneriai“ 2017 m. birželio 5 d. raštas (bylos 5 tomas, 44 lapas).

¹⁰ UAB „Karolinos turas“ 2017 m. birželio 6 d. raštas (bylos 5 tomas, 49 lapas).

¹¹ Bylos 5 tomas, 61 – 62 lapai.

¹² Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 13 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 97, 106 lapai); Konkurencijos tarybos 2017 m. balandžio 12 d. faktinių aplinkybių konstatavimo protokolas (bylos 4 tomas, 190 – 195 lapai).

¹³ UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 97 lapas), Konkurencijos tarybos 2017 m. balandžio 12 d. faktinių aplinkybių konstatavimo protokolas (bylos 4 tomas, 194 lapas).

„Karolinos parkas“ buvo patalpinta keturiuose numeriuose, kurie buvo platinami su savaitraščiu „Žmonės“¹⁴:

- (i) 2014 m. leidinio „Capital“ Nr. 3 (5) skelbimo informacijoje buvo pateikta gyvenamojo namo vizualizacija, taip pat teiginiai: „Pirmiesiems naujakuriams – ypatingos sąlygos!“, „Gamta. Įsikurkite Karoliniškių geomorfologinio draustinio pašonėje ir mėgaukitės nuostabiais gamtos peizažais <...>. Namų gyventojai ne tik galės gėrėtis puikia panorama, bet ir prisidės prie gamtos išteklių saugojimo. Karštas vanduo bus ruošiamas naudojant saulės energiją, o šilumą taupyti padės išmaniųjų namų („smart house“) galimybė.“, „Darna. Pro langus atsiveriantys miško peizažai <...> – gyvenimo mieste ir gamtoje darna. Puikiai išvystyta infrastruktūra, šalia esantys visi svarbiausi objektai ir galimybė atsipūsti šimtamečiame miške ar nusileisti prie Neries upės yra retas fenomenas. Įvertinkite visus šiuolaikinio gyvenimo privalumus gyvendami daroje su gamta.“, „Kokybė. Gyvendami „Karolinos parke“ galėsite džiaugtis aukšta statybos darbų kokybe. Projektuojant pastatą buvo nuspręsta naudoti pažangius technologinius sprendimus, kurie leido sukurti šiltą ir ilgaamžę pastato konstrukciją. Visus statybos darbus griežtai ir skrupulingai prižiūri vokiečių kompanija, tad galėsite didžiuotis gyvendami vokiškų standartų name.“. Informacijoje taip pat buvo pateikti nekilnojamo turto biuro „Capital Pro“ interneto svetainės www.capital.lt adresas ir brokerių telefonai¹⁵;
- (ii) 2015 m. leidinyje „Capital“ Nr. 2 (7) leidinyje buvo pateiktas svetainės vaizdas parko fone, teiginiai: „Vokiška kokybė“, „Karolinos parkas Gamta. Darna. Kokybė.“. Taip pat nurodyti interneto svetainių www.karolinosparkas.lt ir www.capital.lt adresai¹⁶;
- (iii) 2016 m. leidinyje „Capital“ Nr. 1 (9) ir 2016 m. leidinyje „Capital“ Nr. 2 (10) buvo pateiktas svetainės vaizdas parko fone, taip pat tokie teiginiai: „Karolinos parkas Gamta. Darna. Kokybė.“, „Kodėl verta? <...> - Visuose butuose įstiklintos lodžijos su natūralaus medžio grindimis; - Galimybė pirkti butą su pilna apdaila, galimybė rinktis iš kelių įrengimo stilių.“, „Butus jau galima įsirenginėti, namo pridavimas – pavasari!“ , „Gyvenk šalia parko“, nurodyti interneto svetainių www.karolinosparkas.lt ir www.capital.lt adresai, telefono numeris ir elektroninio pašto adresas karolinosparkas@capital.lt¹⁷;
- (c) informacija apie projektą „Karolinos parkas“, taip pat informacija apie pastatą, jo konstrukciją, išplanavimą buvo skleidžiama lankstinukais, kuriuos platindavo UAB „NT partneriai“ nekilnojamojo turto brokeriai tiesioginių susitikimų su klientais metu. Lankstinukuose, be kita ko, buvo nurodyta ši informacija: „<...> Statomas 7 aukštų pastatas su liftais ir požeminėmis parkavimo aikštelėmis. I-jame aukšte numatytos komercinės patalpos, o II-VII aukštuose – 1-3 kamb. funkcionalaus išplanavimo 32,29-61,93 kv. m. ploto butai su erdviomis lodžijomis.“, „Gyvenamoji namo dalis mūrinė <...>. Projektuojant pastatą buvo panaudoti šiuolaikiniai sprendimai siekiant sumažinti šalčio tiltų įtaką namo gyventojų komfortui, tad naujakuriai gyvens šiltai ir be rūpesčių“. Lankstinuke taip pat buvo pateikiamas pastato pjūvio vaizdas su erdvių išplanavimu bei nurodoma: „1-3 kambarių butai“, „Visiems butams priklauso erdvios lodžijos nuo 6 iki 12 kv. m. Net

¹⁴ UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. raštas (bylos 1 tomas, 87 lapas).

¹⁵ Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 4 (bylos 1 tomas, 110 – 110A lapai).

¹⁶ Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 4 (bylos 1 tomas, 109 – 109A lapai).

¹⁷ Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 4 (bylos 1 tomas, 107 – 107A, 108-108A lapai).

renkantis butą su daline apdaila, jose bus montuojamos medžio masyvo grindys.“, „Namo gyventojai galės džiaugtis mažomis sąskaitomis už šildymą <...>“, „Karolinos parko“ naujakuriai taupys naudodami saulės energiją karštam vandeniui ruošti <...>“, „Galima pasirinkti smart-house komplektą, su kuriuo galėsite patogiai ir paprastai rūpintis savo namais. Ši sistema leidžia per atstumą stebėti ir kontroliuoti kas vyksta Jūsų namuose.“. Buvo nurodoma, kad projektą stato UAB „Neufeld Bau“, projektą parduoda „Capital Pro“, pateikiami kontaktai: telefonas ir elektroninio pašto adresas: karolinosparkas@capital.lt¹⁸ (lankstinukų tiražas – 1000 vienetų, tačiau UAB „NT partneriai“ nurodė, kad išdalinta maždaug pusė lankstinukų¹⁹);

- (d) informacija apie projektą „Karolinos parkas“ taip pat buvo skleidžiama reklaminiais skydeliais, kurių paspaudimas atidarydavo interneto svetainę www.karolinosparkas.lt. Interneto svetainės www.domoplius.lt, kurią valdo UAB „Vertikali linija“²⁰, viename skydelyje buvo pateikta gyvenamojo namo vizualizacija ir teiginiai: „Karolinos parkas Gamta. Darna. Kokybė.“, „Nauji butai“, kitame – buvo pateikta informacija apie projekto „Karolinos parkas“ atvirų durų dieną, taip pat teiginys: „Tik atvirų namų dieną visiems 2 k. butams 5000 € nuolaida!“²¹ (internetu svetainėje www.domoplius.lt nuo 2016 m. sausio 1 d. buvo patalpinti 85 projekto „Karolinos parkas“ skelbimai²², 2016 m. sausio 15 d. – 2016 m. gegužės 31 d. laikotarpiu unikalių vartotojų skaičius per parą – 30351²³);
- (e) interneto svetainėje www.karolinosparkas.lt (unikalių vartotojų skaičius 2015 m. sausio 1 d. – 2016 m. spalio 26 d. laikotarpiu – 41148²⁴, vidutinis unikalių vartotojų skaičius per parą – 62) buvo skleidžiama informacija apie projektą „Karolinos parkas“, taip pat informacija apie patalpas, pateikiama atitinkamose titulinio puslapio skiltyse, kurios atsidaro paspaudus aktyvius nuorodas: „Nauji butai“, „Pilna apdaila“, „Apie projektą“, „Komerčinės patalpos“, „Vieta mieste“, „Privalumai“ ir kt.:
- (i) skiltyje „Nauji butai“ buvo pateikiama informacija apie rajoną („Karoliniškės – kiekvienam gerai žinomas mikrorajonas <...> puikiai išvystyta viešojo transporto infrastruktūra ir nuolat žaliuojančių miškų masyvai <...>. Kiekvienas butas tai išskirtinė erdvė, apsupta gamtos grožio ir pažangių technologijų. <...>“), parduodamus butus („<...> čia parduodami butai – išskirtinai kokybiški <...> Namu rūsyje rasite erdvį automobilių stovėjimo aikštelę <...>. Dar vienas šių butų privalumas – gerai apgalvotas planas, suteikiantis Jums galimybę racionaliai išnaudoti kiekvieną kvadratinį metrą. O svarbiausia – butus jau galima įsigyti ir įsirenginėti <...> 1 kamb. butų plotai – nuo 32,29 iki 42,27 kv m. 2 kamb. butų plotai – nuo 42,24 iki 52,21 kv m. 3 kamb. butų plotai – nuo 55,98 iki 61,93 kv m. Numatoma pastato statybos pabaiga – 2016 m. pavasaris.“). Taip pat buvo pateikiamas butų sąrašas, nurodant buto numerį, kambarių skaičių, plotą, statusą („laisvas“, „parduotas“, „rezervuotas“), pradinę įmoką, kainą²⁵;
- (ii) skiltyje „Apie projektą“ be sugrupuotos informacijos: „Karolinos parkas“, „Vokiška kokybė“, „Energijos taupymas“, „Parkavimas ir sandėliukai“, „Statybos technologijos“, „Dalinė apdaila“, buvo nurodoma „Įsigijimo tvarka“: „<...> Klientas pasirenka jam patinkantį būstą ir jį rezervuoja* <...>

¹⁸ Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 5 (bylos 1 tomas, 111 lapas).

¹⁹ Ten pat.

²⁰ UAB „Vertikali medija“ 2017 m. kovo 17 d. raštas (bylos 3 tomas, 178 lapas).

²¹ Informacijos pavyzdys: UAB „Vertikali medija“ 2017 m. vasario 8 d. rašto priedas Nr. 1 (bylos 3 tomas, 174 lapas).

²² UAB „Vertikali medija“ 2017 m. kovo 17 d. raštas (bylos 3 tomas, 177 lapas).

²³ UAB „Vertikali medija“ 2017 m. vasario 8 d. rašto priedas Nr. 2 (bylos 3 tomas, 175 – 176 lapai).

²⁴ UAB „NT partneriai“ 2016 m. spalio 28 rašto priedas Nr. 1 (bylos 1 tomas, 34 lapas).

²⁵ Informacijos pavyzdys: Konkurencijos tarybos 2016 m. lapkričio 16 d. faktinių aplinkybių užfiksavimo protokolas (bylos 1 tomas, 38 – 40 lapai).

tvirtai apsisprendęs pirkti pasirinktą būstą*, klientas pasirašo su pardavėju preliminarią būsto pirkimo-pardavimo sutartį ir per sutartyje numatytą laiką perveda avansą į pardavėjo nurodytą sąskaitą. <...>“. Informacijos apie įsigijimo tvarką pabaigoje buvo pateikiamas paaiškinimas: „*Paskirties pakeitimas. Šiuo metu visi būstai yra registruoti kaip „Negyvenamoji patalpa – Viešbučių patalpos“, tačiau pardavėjas tiek preliminariose pirkimo-pardavimo sutartyse, tiek notarinėse pirkimo-pardavimo sutartyse iki šalių sutartos datos išipareigoja pakeisti paskirtį į „Gyvenamosios paskirties – butus“. Kiekvienas pirkėjas pasirašydamas notarinę pirkimo-pardavimo sutartį kartu pasirašo ir įgaliojimą, kuriuo įgalioja Pardavėją keisti pirkėjui nuosavybės teise priklausančių patalpų paskirtį.“²⁶. Šis paaiškinimas, kaip nurodė UAB „NT partneriai“, interneto svetainėje buvo pateiktas po 2016 m. spalio 14 d.²⁷;

- (f) informacija apie projektą „Karolinos parkas“, kurioje buvo nurodoma ir informacija apie butus, buvo skleidžiama interneto svetainėje www.city24.lt, kurią valdo UAB „City24“²⁸, ir kurioje, be kita ko, buvo nurodoma: „Apie butus. Plotai 32,23-71,79. Kambarių skaičius 1-3. Apdailos lygis dalinė“ ir pan.²⁹ (nuo 2014 m. spalio mėn. iki 2017 m. vasario 17 d. interneto svetainėje www.city24.lt vidutiniškai apsilankė 364 vartotojai per parą³⁰);
- (g) informacija apie projektą „Karolinos parkas“ taip pat buvo skleidžiama interneto svetainėje www.naujibutai.com, kurią valdo UAB „Capital Real Estate“³¹ ir kurioje buvo nurodoma: „Karolinos parke“ statomas 7 aukštų pastatas su liftais ir požeminėmis parkavimo aikštelėmis, I-ajame aukšte numatytos komercinės patalpos, o II-VII aukštuose – 1-3 kambarių funkcionalaus išplanavimo 32,29-61,93 kv. m. ploto butai su erdviomis lodžijomis“³²;
- (h) informacija apie projekte „Karolinos parkas“ parduodamus butus buvo skelbiama ir tokiose klasifikuotų skelbimų interneto svetainėse ir mobiliems telefonams skirtose interneto svetainėse:
- (i) kaip nurodė UAB „Diginet LTU“, kuri valdo interneto svetaines www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt ir www.ntzemelapis.lt, UAB „NT partneriai“ yra sudariusi nekilnojamojo turto skelbimų paslaugos sutartį su UAB „Diginet LTU“, pagal kurią publikuoja nekilnojamojo turto skelbimus interneto svetainėje www.aruodas.lt, iš kurios jie gali būti automatiškai perkelti į interneto svetaines www.skelbiu.lt ir www.ntzemelapis.lt³³. Taigi, informacija apie parduodamus butus projekte „Karolinos parkas“ buvo skelbiama interneto svetainėse www.aruodas.lt³⁴, www.skelbiu.lt³⁵, www.ntzemelapis.lt³⁶ (iš viso buvo skelbti 756 projekto „Karolinos parkas“ skelbimai, iš kurių pirmas patalpintas 2015 m. gegužės 4 d., paskutinis – 2017 m. vasario 27 d.³⁷), taip pat

²⁶ Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. spalio 28 d. rašto priedas Nr. 2 (bylos 1 tomas, 35 – 36 lapai); Konkurencijos tarybos 2016 m. lapkričio 16 d. faktinių aplinkybių užfiksavimo protokolas (bylos 1 tomas, 56 lapas).

²⁷ UAB „NT partneriai“ 2016 m. spalio 28 d. raštas (bylos 1 tomas, 32 lapas); Tarnybos 2016 m. spalio 18 d. rašto Nr. 4-6117 priedas Nr. 7 (bylos 1 tomas 24 – 27 lapai).

²⁸ UAB „City24“ 2017 m. vasario 17 d. raštas (bylos 3 tomas, 116 lapas).

²⁹ Informacijos pavyzdžiai: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr.3 (bylos 1 tomas, 94 lapas); UAB „City24“ 2017 m. vasario 17 d. rašto priedas (bylos 3 tomas, 117 lapas); Konkurencijos tarybos 2017 m. vasario 22 d. faktinių aplinkybių konstatavimo protokolas (bylos 3 tomas, 121 lapas).

³⁰ UAB „City24“ 2017 m. vasario 17 d. raštas (bylos 3 tomas, 116 lapas).

³¹ Bylos 3 tomas 143 lapas.

³² Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 101 lapas).

³³ UAB „Diginet LTU“ 2017 m. kovo 3 d. raštas (bylos 3 tomas, 104 lapas).

³⁴ Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 92 lapas).

³⁵ Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 104 lapas).

³⁶ Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 102 lapas).

³⁷ UAB „Diginet LTU“ 2017 m. kovo 3 d. raštas (bylos 3 tomas, 105 lapas).

- mobiliesiems telefonams skirtose interneto svetainėse *m.www.aruodas.lt*, *m.www.skelbiu.lt*, *m.www.ntzemelapis.lt*, kurios priklauso UAB „Diginet LTU“³⁸ (unikalių vartotojų skaičius per parą: *www.aruodas.lt* – 14194, *www.skelbiu.lt* – 38129, *www.ntzemelapis.lt* – 789, *m.aruodas.lt* – 13754, *m.skelbiu.lt* – 37781, *m.ntzemelapis.lt* – 149³⁹);
- (ii) interneto svetainėse *www.alio.lt*⁴⁰, kurią valdo UAB „Delfi“⁴¹ (nuo 2015 m. balandžio 30 d. iki 2016 m. lapkričio 23 d. buvo patalpinti 713 skelbimai, vidutinis unikalių vartotojų skaičius per parą – 30000⁴²); *www.domoplius.lt*⁴³ (nuo 2016 m. sausio 1 d. buvo patalpinti 85 skelbimai⁴⁴, 2016 m. sausio 15 d. – 2016 m. gegužės 31 d. laikotarpiu unikalių vartotojų skaičius per parą – 30351⁴⁵);
- (iii) *www.kampas.lt*⁴⁶, kurią valdo UAB „Kampas LT“⁴⁷ (laikotarpiu nuo 2014 m. spalio 28 d. iki 2016 m. lapkričio 18 d. interneto svetainės *www.kampas.lt* vidutinis unikalių vartotojų skaičius per parą – 455⁴⁸); *www.kurgyvenu.lt*⁴⁹, kurią valdo UAB „Codein“⁵⁰ (internetu svetainę nuo 2014 m. spalio 23 d. iki 2016 m. gruodžio 19 d. aplankė 1096062 unikalūs vartotojai⁵¹, vidutinis unikalių vartotojų skaičius per parą – 1389); *www.skelbimai.lt*⁵², kurią valdo UAB „Tipro Group“⁵³ (nuo 2016 m. lapkričio 9 d. iki 2016 m. gruodžio 9 d. patalpinti 35 skelbimai⁵⁴, vidutinis vartotojų skaičius per parą – 4596 vartotojas); *www.ehaus.lt*⁵⁵, kurią valdo VšĮ „Nekilnojamojo turto brokerių rūmai“⁵⁶; *www.capital.lt*⁵⁷, kurią valdo UAB „Capital Realty“⁵⁸; *www.turtorama.lt*⁵⁹, kurią valdo UAB „IT raida“⁶⁰ (nuo 2016 m. lapkričio 10 d. iki 2016 m. gruodžio 14 d. buvo patalpinti 6 skelbimai, kuriuos peržiūrėjo 90 unikalių vartotojų⁶¹);
- (iv) šiuose skelbimuose apie parduodamus butus paprastai buvo nurodyta informacija apie projektą „Karolinos parkas“ (*„Įsikurkite naujame projekte Karoliniškių geomorfologinio draustinio pašonėje. „Karolinos parke“ dera lietuviška gamta, miesto patogumas ir vokiška statybos kokybė. Visa, ko Jums reikės, rasite visai šalia, o miesto centrą pasieksite per keletą minučių“*), konkretaus buto aprašymas (kambarių skaičius, bendras plotas, svetainės plotas, lodžijos plotas, aukštas ir

³⁸ UAB „Diginet LTU“ 2017 m. kovo 7 d. raštas (bylos 3 tomas, 104 lapas).

³⁹ UAB „Diginet LTU“ 2017 m. kovo 3 d. raštas (bylos 3 tomas, 106 lapas).

⁴⁰ Informacijos pavyzdžiai: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 91 lapas); UAB „Delfi“ vasario 15 d. rašto priedas Nr. 1 (bylos 3 tomas, 112 – 113 lapai).

⁴¹ UAB „Delfi“ vasario 15 d. raštas (bylos 3 tomas, 111 lapas).

⁴² UAB „Delfi“ 2017 m. vasario 15 d. raštas Nr. 20 (bylos 3 tomas, 111 lapas).

⁴³ Informacijos pavyzdžiai: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 95 lapas); UAB „Vertikali medija“ 2017 m. kovo 17 d. rašto priedai (bylos 3 tomas, 178 – 200B lapai; bylos 4 tomas, 1 – 175 lapai).

⁴⁴ UAB „Vertikali medija“ 2017 m. kovo 17 d. raštas (bylos 3 tomas, 177 lapas).

⁴⁵ UAB „Vertikali medija“ 2017 m. vasario 8 d. rašto priedas Nr. 2 (bylos 3 tomas, 175 – 176 lapai).

⁴⁶ Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 98 lapas).

⁴⁷ UAB „Kampas LT“ 2017 m. vasario 2 d. raštas (bylos 3 tomas, 125 lapas).

⁴⁸ UAB „Kampas LT“ 2017 m. vasario 7 d. raštas (bylos 3 tomas, 125 lapas).

⁴⁹ Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 100 lapas).

⁵⁰ UAB „Codein“ 2017 m. vasario 21 d. raštas (bylos 3 tomas, 128 lapas).

⁵¹ UAB „Codein“ 2017 m. vasario 21 d. raštas (bylos 3 tomas, 128 lapas).

⁵² Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 103 lapas).

⁵³ UAB „Tipro Group“ 2017 m. vasario 22 d. raštas (bylos 3 tomas, 132 lapas).

⁵⁴ UAB „Tipro Group“ 2017 m. kovo 2 d. rašto priedas Nr. 1 (bylos 3 tomas, 133 – 139 lapai).

⁵⁵ Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 96 lapas).

⁵⁶ UAB VšĮ „Nekilnojamojo turto brokerių rūmai“ 2017 m. kovo 1 d. raštas (bylos 3 tomas, 148 lapas).

⁵⁷ Informacijos pavyzdys: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 93 lapas).

⁵⁸ UAB „Capital Realty“ 2017 m. vasario 2 d. raštas (bylos 3 tomas, 101 lapas).

⁵⁹ Informacijos pavyzdžiai: UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 105 lapas); UAB „IT raida“ 2017 m. vasario 9 d. rašto priedai (bylos 3 tomas, 155 – 170 lapai);

⁶⁰ UAB „IT raida“ 2017 m. vasario 9 d. raštas (bylos 3 tomas, 151 lapas).

⁶¹ UAB „IT raida“ 2017 m. vasario 2 d. raštas (bylos 3 tomas, 151 – 152 lapai).

pan.), namo aprašymas (šildymo tipas, išorinės sienos, fasado apdaila, sienos tarp butų ir pan.), taip pat nurodyti atstumai iki mokyklų, parduotuvių, medicinos įstaigų⁶².

(14) UAB „NT partneriai“ nurodė, kad informacija apie projektą „Karolinos parkas“, jame parduodamus butus atskiromis priemonėmis (patalpinant skelbimus internetinėse svetainėse, leidiniuose, taip pat platinant lankstinukus) pradėta skleisti skirtingais laikotarpiais, tačiau visais atvejais ne anksčiau kaip 2014 m. spalio 28 d.⁶³

(15) UAB „NT partneriai“ taip pat nurodė, kad atsižvelgdama į Konkurencijos tarybos pradėtą projekto „Karolinos parkas“ reklamos atitikties Reklamos įstatymo nustatytiems reikalavimams nagrinėjimo procedūrą, ėmėsi veiksmų dėl informacijos sustabdymo tyrimo metu, išskyrus informacijos skleidimą interneto svetainėje www.karolinosparkas.lt, kadangi šios svetainės turinys buvo pakoreguotas⁶⁴. 2016 m. gruodžio 21 d. Konkurencijos taryba nustatė, kad interneto svetainėje www.karolinosparkas.lt nebėra skelbiama jokia informacija⁶⁵. 2016 m. gruodžio 28 d. UAB „NT partneriai“ informavo Konkurencijos tarybą, kad nuo 2016 m. gruodžio 20 d. sustabdė interneto svetainės www.karolinosparkas.lt veikimą ir ši svetainė nėra viešai prieinama⁶⁶.

(16) 2017 m. vasario 21 d. buvo nustatyta, kad informacija apie projektą „Karolinos parkas“ toliau skleidžiama interneto svetainėje www.naujibutai.com⁶⁷, o 2017 m. vasario 22 d. nustatyta, kad informacija apie projektą „Karolinos parkas“ toliau skleidžiama interneto svetainėje www.city24.lt/public/project/355⁶⁸. UAB „NT partneriai“, atsakydama dėl nustatyto informacijos apie projektą „Karolinos parkas“ skleidimo po to, kai Bendrovė 2016 m. gruodžio 12 d. raštu informavo Konkurencijos tarybą, kad informacijos skleidimas yra sustabdytas (nutarimo (15) pastraipa), paaiškino, kad nuo 2017 m. vasario 22 d. informacija apie projektą „Karolinos parkas“ interneto svetainėje www.naujibutai.com nebeskleidžiama⁶⁹.

(17) UAB „NT partneriai“ nurodė, kad skleidžiant informaciją klasifikuotų skelbimų interneto svetainėse, nekilnojamojo turto brokeriai, dirbantys nekilnojamojo turto brokerių biure „Capital Pro“ (toliau – biuras „Capital Pro“), naudojami vidinė CRM sistema, kurios pagalba skelbimai apie parduodamo nekilnojamojo turto objektą patalpinami pasirinktose nekilnojamojo turto interneto svetainėse. Pasak UAB „NT partneriai“, po to, kai Bendrovė Konkurencijos tarybai pranešė apie projekto „Karolinos parkas“ informacijos skleidimo nutraukimą, apie tai buvo informuoti minėti nekilnojamojo turto brokeriai ir nekilnojamojo turto interneto svetainėse skelbimai apie projektą „Karolinos parkas“ turėjo būti panaikinti⁷⁰.

(18) 2017 m. balandžio 12 d. buvo nustatyta, kad socialinio tinklo „Facebook“ paskyra „Karolinos parkas“ nėra panaikinta⁷¹. 2017 m. gegužės 12 d. buvo nustatyta, kad socialinio tinklo „Facebook“ paskyra „Karolinos parkas“ jau yra uždara, t. y. joje patalpinta informacija pasiekama tik šios grupės nariams⁷².

⁶² UAB „Delfi“ vasario 15 d. rašto priedas Nr. 1 (bylos 3 tomas, 112 – 113 lapai), UAB „IT raida“ 2017 m. vasario 9 d. rašto priedai (bylos 3 tomas, 155 – 170 lapai), UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. rašto priedas Nr. 3 (bylos 1 tomas, 96 lapas); UAB „Vertikali medija“ 2017 m. kovo 17 d. rašto priedai (bylos 3 tomas, 178 – 200B lapai, bylos 4 tomas 1 – 175 lapai).

⁶³ UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. raštas (bylos 1 tomas, 88 lapas).

⁶⁴ UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 12 d. raštas (bylos 1 tomas, 88 lapas).

⁶⁵ Konkurencijos tarybos 2016 m. gruodžio 21 d. faktinių aplinkybių užfiksavimo protokolas (bylos 3 tomas, 95 – 96 lapai).

⁶⁶ UAB „NT partneriai“ 2016 m. gruodžio 28 d. raštas (bylos 3 tomas, 97 lapas).

⁶⁷ Konkurencijos tarybos 2017 m. vasario 21 d. faktinių aplinkybių užfiksavimo protokolas (bylos 3 tomas, 144 – 145 lapai).

⁶⁸ Konkurencijos tarybos 2017 m. vasario 22 d. faktinių aplinkybių užfiksavimo protokolas (bylos 3 tomas, 118 – 122 lapai).

⁶⁹ UAB „NT partneriai“ 2017 m. vasario 22 d. raštas (bylos 4 tomas, 178 lapas).

⁷⁰ UAB „NT partneriai“ 2017 m. vasario 22 d. raštas (bylos 4 tomas, 177 lapas).

⁷¹ Konkurencijos tarybos 2017 m. balandžio 12 d. faktinių aplinkybių konstatavimo protokolas (bylos 4 tomas, 190 – 195 lapai).

⁷² Konkurencijos tarybos 2017 m. gegužės 12 d. faktinių aplinkybių konstatavimo protokolas (bylos 5 tomas, 11 – 12 lapai).

(19) Informacija apie projektą „Karolinos parkas“, jame parduodamus butus, kuri buvo skelbiama interneto svetainėse *www.ehaus.lt*, *www.capital.lt*, *www.naujibutai.com*, taip pat jos mastą ir trukmę, pateikta nebuvo⁷³.

(20) UAB „NT partneriai“ nurodė, kad Bendrovė, valdanti biurą „Capital Pro“⁷⁴, yra savarankiškai veikianti nekilnojamojo turto agentūra, kuri sudarė sutartį su projekto „Karolinos parkas“ plėtotuju UAB „Karolinos turas“ dėl visų projekto „Karolinos parkas“ patalpų pardavimo⁷⁵. UAB „NT partneriai“ taip pat nurodė, kad norint parduoti minėtas patalpas, nuo 2014 m. įvairiais sklaidos kanalais buvo skleidžiama informacija apie projektą „Karolinos parkas“⁷⁶, tačiau informacija buvo skleidžiama biuro „Capital Pro“ iniciatyva, todėl biuras „Capital Pro“ yra reklamos davėjas⁷⁷.

(21) UAB „Karolinos turas“ nurodė, kad nėra reklamos paslaugų teikėjas Reklamos įstatymo prasme ir jokios informacijos apie Sausio 13-osios g. 2, Vilniuje parduodamus butus neskleidė, įstatymo nustatyta tvarka nepardavė nė vieno buto. Nurodė, kad UAB „Karolinos turas“ pardavė rekonstruojamo viešbučio negyvenamąsias patalpas⁷⁸.

(22) 2014 m. spalio 3 d. UAB „Karolinos turas“ ir UAB „NT partneriai“ sudarė tarpininkavimo paslaugų teikimo sutartį Nr. 2014-10/1 (toliau – Tarpininkavimo sutartis). Tarpininkavimo sutartimi UAB „Karolinos turas“ pavedė UAB „NT partneriai“ sudaryti UAB „Karolinos turas“ priklausančių esamų ir/ar būsimų patalpų ir /ar butų (toliau – Objektai), esančių UAB „Karolinos turas“ statomame name, adresu Sausio 13-osios g. 2, Vilniuje, pardavimų marketingo planą bei kainodarą ir vykdyti Objektų pirkėjų paiešką, o už šias tarpininkavimo paslaugas įsipareigojo sumokėti UAB „NT partneriai“ Tarpininkavimo sutartyje numatyta tvarka ir terminais (Tarpininkavimo sutarties 1.1 punktą)⁷⁹.

(23) 2015 m. balandžio 21 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracija išdavė UAB „Karolinos turas“ statybos leidimą Nr. LNS-01-150421-00428 visuomeninės paskirties kompleksui, esančiam žemės sklype Sausio 13-osios g. 2, Vilniuje, rekonstruoti (toliau – Statybos leidimas) pagal parengtą rekonstravimo projektą. Statybos leidimu buvo leista rekonstruoti statinį, kurio esama paskirtis – prekybos (negyvenamosios paskirties pastatai), o būsima – viešbučių (negyvenamosios paskirties pastatai)⁸⁰.

(24) Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2017 m. sausio 2 d. raštu informavo Konkurencijos tarybą, kad žemės sklypo Sausio 13-osios g. 2, Vilniuje naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų, naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijos. Minėtame rašte Vilniaus miesto savivaldybės administracija taip pat nurodė, kad nors šiame žemės sklype gyvenamųjų namų statyba negalima, 2005 m. sausio 19 d. valstybinės žemės sutartyje Nr. N01/2005-100 yra numatyta galimybė keisti šio žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka⁸¹.

(25) UAB „Karolinos turas“ 2017 m. sausio 4 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijai pateikė pasiūlymą, kuriuo prašė Vilniaus miesto savivaldybės administracijos organizuoti pasiūlyme nurodytų planavimo dokumentų koregavimo (keitimo) procedūrą, numatant žemės sklype, esančiame Sausio 13-osios g. 2, Vilniuje, gyvenamųjų namų statybą ir atitinkamai keičiant žemės sklypo (ar jo dalies) naudojimo paskirtį⁸².

⁷³ Vši „Nekilnojamojo turto brokerių rūmai“ 2017 m. kovo 1 d. raštas (bylos 3 tomas, 148 lapas); UAB „Capital Realty“ 2017 m. vasario 10 d. raštas (bylos 3 tomas, 101 lapas).

⁷⁴ Biuro „Capital Pro“ interneto svetainė: <https://www.capital.lt/lt/capital-pro-014?contacts=1>.

⁷⁵ UAB „NT partneriai“ 2017 m. vasario 22 d. raštas (bylos 4 tomas, 177 lapas).

⁷⁶ Ten pat.

⁷⁷ UAB „NT partneriai“ 2016 m. spalio 28 d. raštas (bylos 1 tomas, 31 lapas).

⁷⁸ UAB „Karolinos turas“ 2016 m. gruodžio 6 d. raštas (bylos 3 tomas 3 lapas).

⁷⁹ Bylos 5 tomas, 3 lapas.

⁸⁰ 2015 m. balandžio 21 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos leidimo Nr. LNS-01-150421-00428 statyti naują (-jus) statinį/rekonstruoti statinį (-ius)/atnaujinti (modernizuoti) pastatą (-us)1 ir 2 versijų kopijos (bylos 3 tomas, 93 – 94 lapai).

⁸¹ Ten pat.

⁸² UAB „Karolinos turas“ 2017 m. sausio 4 d. pasiūlymas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorei, kopija, (bylos 3 tomas, 84 – 86 lapai).

(26) Iš tyrimo metu UAB „Karolinos turas“ Konkurencijos tarybai pateiktų pirkimo – pardavimo sutarčių⁸³ nuostatų matyti, kad laikotarpiu nuo 2016 m. vasario 23 d. iki 2016 m. rugsėjo 20 d. sudarytų Pirkimo – pardavimo sutarčių objektas buvo negyvenamosios paskirties – viešbučio patalpos, esančios Sausio 13-osios g. 2, Vilniuje, o pardavėju – UAB „Karolinos turas“.

(27) UAB „NT partneriai“ Konkurencijos tarybai nurodė, kad UAB „Karolinos turas“ apie ketinimą parduoti negyvenamosios – viešbučių paskirties patalpas, kurių paskirtis bus pakeista į gyvenamųjų patalpų, UAB „NT partneriai“ informavo 2014 m. spalio 3 d. šalims pasirašant Tarpininkavimo sutartį⁸⁴.

2. Tyrimo išvados ir šalių paaiškinimai

(28) Tyrimas dėl UAB „Karolinos turas“ skeistos projekto „Karolinos parkas“ reklamos atitikties Reklamos įstatymo reikalavimams buvo baigtas ir tyrimo metu nustatytos aplinkybės bei jų pagrindu padarytos išvados buvo išdėstytos Nesąžiningos komercinės veiklos tyrimo skyriaus 2017 m. rugpjūčio 1 d. pranešime apie atliktą tyrimą Nr. 5S-12 (2017) (toliau – Pranešimas).

(29) Pranešime padaryta išvada, kad laikotarpiu nuo 2014 m. spalio 28 d. iki 2017 m. balandžio 12 d. UAB „Karolinos“ turas“ iniciatyva ir interesais socialinio tinklo „Facebook“ paskyroje „Karolinos parkas“; „Capital“ leidiniuose; lankstinukuose; interneto svetainėse *www.karolinosparkas.lt*, *www.city24.lt*, *www.naujibutai.com*; klasifikuotų skelbimų interneto svetainėse *www.alio.lt*, *www.aruodas.lt*, *www.skelbiu*, *www.ntzemelapis.lt*, *www.domoplius.lt*, *www.kampas.lt*, *www.kurgyvenu.lt*; *www.skelbimai.lt*, *www.ehaus.lt*, *www.capital.lt*, *www.turtorama*; taip pat mobiliesiems telefonams skirtose interneto svetainėse *m.www.aruodas.lt*, *m.www.skelbiu.lt*, *m.www.ntzemelapis.lt* skleista projekto „Karolinos parkas“ reklama klaidino vartotojus ir galėjo paveikti vartotojų ekonominę elgesį, todėl ji laikytina klaidinančia reklama.

(30) Pranešime taip pat konstatuota, kad UAB „Karolinos turas“ yra atsakinga už projekto „Karolinos parkas“ reklamos naudojimą, nes yra šios reklamos davėja, o UAB „NT partneriai“, būdama reklamos paslaugų teikėja, yra atsakinga už projekto „Karolinos parkas“ reklamos naudojimą, nes žinojo ar turėjo žinoti, kad naudojama Reklamos įstatyme nustatytų reikalavimų neatitinkanti reklama. Pranešime siūloma UAB „Karolinos turas“ ir UAB „NT partneriai“ skirti Reklamos įstatymo 24 straipsnio 1 dalyje numatytą sankciją už klaidinančios reklamos naudojimą.

(31) Konkurencijos taryba UAB „NT partneriai“, UAB „Karolinos turas“ ir Tarnybai sudarė sąlygas susipažinti su tyrimo medžiaga bei dėl Pranešime padarytų tyrimo išvadų pateikti paaiškinimus⁸⁵.

(32) UAB „Karolinos turas“ ir UAB „NT partneriai“⁸⁶ bei Tarnyba savo nuomonės dėl tyrimo išvadų nepateikė.

Konkurencijos taryba k o n s t a t u o j a :

(33) Reklamos įstatymo 5 straipsnio 1 dalis draudžia klaidinančią reklamą. Pagal Reklamos įstatymo 2 straipsnio 3 dalį klaidinančia reklama pripažįstama tokia reklama, kuri bet koku būdu, įskaitant ir jos pateikimo būdą, klaidina arba gali suklaidinti asmenis, kuriems ji skirta arba kuriuos ji pasiekia, ir kuri dėl savo klaidinančio pobūdžio gali paveikti jų ekonominę elgesį, arba kuri dėl šių priežasčių pakenkia ar gali pakenkti kito asmens galimybėms konkuruoti.

(34) Siekiant reklamą pripažinti klaidinančia, reikia nustatyti šių aplinkybių visumą: 1) ar pateikta informacija yra reklama pagal Reklamos įstatymo 2 straipsnio 8 dalį; 2) ar reklama klaidina

⁸³ 2016 m. rugsėjo 20 d. Pirkimo – pardavimo sutartis (bylos 3 tomas, 7 – 15 lapai); 2016 m. rugpjūčio 10 d. Pirkimo – pardavimo sutartis (bylos 3 tomas, 16 – 24 lapai); 2016 m. vasario 23 d. Pirkimo – pardavimo sutartis (bylos 3 tomas, 25 – 33 lapai); 2016 m. gegužės 23 d. Pirkimo – pardavimo sutartis (bylos 3 tomas, 34 – 42 lapai); 2016 m. birželio 6 d. Pirkimo – pardavimo sutartis (bylos 3 tomas, 43 – 51 lapai).

⁸⁴ 2017 m. liepos 12 d. UAB „NT partneriai“ raštas (bylos 5 tomas, 63 lapas).

⁸⁵ Konkurencijos tarybos 2017 m. rugpjūčio 1 d. raštai UAB „NT partneriai“, UAB „Karolinos turas“, Tarnybai (bylos 5 tomas, 88-93 lapai).

⁸⁶ Konkurencijos tarybos 2017 m. rugpjūčio 24 d. tvarkomojo posėdžio protokolai (bylos 5 tomas, 96 – 97 lapai).

ar gali suklaidinti vartotojus ir asmenis, kuriems ji yra skirta ar kuriuos pasiekia; ir 3) ar klaidinanti reklama gali paveikti reklamos vartotojo ekonominį elgesį.

3. Dėl skleistos informacijos pripažinimo reklama

(35) Reklamos įstatymo 2 straipsnio 8 dalyje nustatyta, kad reklama – bet kokia forma ir bet kokiomis priemonėmis skleidžiama informacija, susijusi su asmens ūkine komercine, finansine ar profesine veikla, skatinanti įsigyti prekių ar naudotis paslaugomis, įskaitant nekilnojamojo turto įsigijimą, turtinių teisių ir išpareigojimų perėmimą.

(36) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas yra pažymėjęs, kad: „<...> reklama paprastai laikoma tam tikra informacija, kurią skleidžiant siekiama daryti poveikį asmenų pasirinkimui, skatinti norimą elgesį“⁸⁷. Konstitucinio Teismo teigimu, esminis reklamos požymis yra siekimas daryti kitiems asmenims poveikį jiems renkantis ar įsigyjant tam tikrus produktus, skatinti juos elgtis tam tikru būdu. Skatinimas įsigyti ar vartoti produktus ir rodo komercinį tokios informacijos tikslą⁸⁸.

(37) Kaip nurodyta nutarimo (23) – (26) pastraipose, UAB „Karolinos turas“ priklauso nekilnojamas turtas, esantis Vilniaus miesto teritorijoje, Sausio 13-osios g. 2. Atlikus investicinį nekilnojamojo turto projektą pagal išduotą Statybos leidimą, buvo rekonstruotas esamas visuomeninės paskirties kompleksas, pristatant viešbučio paskirties korpusą, kuriame esančias patalpas pardavinėjo UAB „Karolinos turas“.

(38) Kaip nurodyta nutarimo (13) pastraipoje, UAB „Karolinos turas“ skirtingais laikotarpiais ir skirtingomis sklaidos priemonėmis skleidė informaciją apie projektą „Karolinos parkas“, kurioje buvo nurodomi brokerių kontaktai ir/arba interneto svetainių www.karolinosparkas.lt, www.capital.lt adresai (nutarimo (13) pastraipos (a) – (d) punktai), taip pat pateikiama informacija apie parduodamus butus (nutarimo (13) pastraipos (f) ir (h) punktai). Ši informacija skatino vartotojus domėtis projektu „Karolinos parkas“ bei ieškoti detalesnės informacijos, tiek tiesiogiai susisiekiant su nekilnojamojo turto brokeriais, tiek jos ieškant nurodytose interneto svetainėse, siekiant priimti sprendimą dėl nekilnojamojo turto įsigijimo.

(39) Atsižvelgusi į visa tai, Konkurencijos taryba daro išvadą, kad informacija apie projektą „Karolinos parkas“, taip pat informacija apie pastatą bei jame esančius butus, nurodyta nutarimo (13) pastraipos (a) – (h) punktuose, yra susijusi su UAB „Karolinos turas“ ūkine komercine veikla, be to, ji skatino vartotojus įsigyti nekilnojamąjį turtą, todėl yra laikytina reklama, kaip tai apibrėžiama Reklamos įstatymo 2 straipsnio 8 dalyje (toliau nutarimo (13) pastraipoje nurodyta reklama bendrai vadinama – projekto „Karolinos parkas“ reklama).

4. Dėl reklamos davėjo ir reklamos paslaugų teikėjo

(40) Reklamos įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje nurodyta, kad reklamos davėjas – asmuo, kurio iniciatyva ir interesais naudojama (užsakoma, gaminama, skleidžiama) reklama.

(41) Kaip nurodyta nutarimo (26) pastraipoje, UAB „Karolinos turas“ yra negyvenamosios paskirties – viešbučio patalpų, esančių Sausio 13-osios g. 2, Vilniuje, pardavėjas. UAB „Karolinos turas“ 2014 m. spalio 3 d. sudarė Tarpininkavimo sutartį su UAB „NT partneriai“ dėl UAB „Karolinos turas“ nuosavybės teise priklausančių viešbučio patalpų pardavimo (nutarimo (22) pastraipa). Taigi, UAB „Karolinos turas“, sudarydama Tarpininkavimo sutartį, veikė kaip užsakovas, užsakantis UAB „NT partneriai“ tarpininkavimo paslaugas, parduodant minėtą nekilnojamąjį turtą.

(42) UAB „NT partneriai“, sudariusi Tarpininkavimo sutartį su projekto „Karolinos parkas“ plėtotuju UAB „Karolinos turas“, nuo 2014 m. pabaigos įvairiomis sklaidos priemonėmis skleidė informaciją apie aukščiau nurodyto nekilnojamojo turto pardavimą (nutarimo (20) pastraipa).

⁸⁷ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2004 m. sausio 26 d. nutarimas byloje Nr. 3/02-7/02-29/03.

⁸⁸ Ten pat.

(43) Atsižvelgusi į tai, kas išdėstyta, Konkurencijos taryba daro išvadą, kad UAB „NT partneriai“ projekto „Karolinos parkas“ reklamą skleidė UAB „Karolinos turas“ iniciatyva ir interesais, todėl UAB „Karolinos turas“ yra laikytina projekto „Karolinos parkas“ reklamos davėja.

(44) Pažymėtina, kad nors tyrimo metu UAB „NT partneriai“ pripažino, kad Bendrovė yra projekto „Karolinos parkas“ reklamos davėja (nutarimo (20) pastraipa), atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, tokie UAB „NT partneriai“ teiginiai vertintini kaip nepagrįsti.

(45) Reklamos įstatymo 2 straipsnio 13 dalyje nustatyta, kad reklamos paslaugų teikėjas – Lietuvos Respublikos, kitos Europos Sąjungos valstybės narės ar Europos ekonominės erdvės valstybės (toliau – valstybė narė) pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktuose jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, Lietuvos Respublikos įsteigtas juridinis asmuo arba kitoje valstybėje narėje įsteigtas juridinis asmuo, kita organizacija ar jų filialai, užsienio valstybės juridinio asmens ar kitos organizacijos filialas, įsteigtas Lietuvos Respublikoje, teikiantys reklamos gamintojo, reklamos skleidėjo ar (ir) reklamos tarpininko paslaugas.

(46) Pagal Reklamos įstatymo 2 straipsnio 15 dalį, reklamos skleidėjas – reklamos paslaugų teikėjas, skleidžiantis reklamą bet kokiomis informacijos perteikimo priemonėmis. To paties straipsnio 16 dalyje nurodyta, kad reklamos tarpininkas – reklamos paslaugų teikėjas, tarpininkaujantis užsakant reklamos skleidimo arba reklamos gamybos ir skleidimo paslaugas.

(47) Kaip nurodyta nutarimo (13) pastraipos (h)(i) punkte, UAB „NT partneriai“ buvo sudariusi nekilnojamojo turto skelbimų paslaugos sutartį su UAB „Diginet LTU“, pagal kurią UAB „Diginet LTU“ publikavo skelbimus apie projektą „Karolinos parkas“ interneto svetainėse. Be to, UAB „NT partneriai“ administravo interneto svetainę www.karolinosparkas.lt (nutarimo (3) pastraipa), Bendrovės nekilnojamojo turto brokeriai platino lankstinukus su informacija apie projektą „Karolinos parkas“, taip pat pastatą, jo konstrukciją ir išplanavimą (nutarimo (c) pastraipos (c) punktas), taip pat skelbimus apie projektą „Karolinos parkas“ talpino į biuro „Capital Pro“ vidinę sistemą CRM, kurios pagalba minėti skelbimai buvo platinami nekilnojamojo turto interneto svetainėse (nutarimo (16) pastraipa).

(48) Atsižvelgus į nutarimo (41) – (47) pastraipose pateiktą informaciją, taip pat įvertinus aplinkybę, kad projekto „Karolinos parkas“ reklamos skleidimas ir tarpininkavimas skleidžiant reklamą buvo vykdomas UAB „Karolinos turas“ užsakymu, siekiant parduoti UAB „Karolinos turas“ nuosavybės teise valdomą nekilnojamojo turto (nutarimo (22), (41) – (43) pastraipos), darytina išvada, kad UAB „NT partneriai“ teikė reklamos skleidėjo ir reklamos tarpininko paslaugas, todėl pagal Reklamos įstatymo 2 straipsnio 13 dalį yra laikytina reklamos paslaugų teikėja.

5. Dėl skleistos reklamos atitikties Reklamos įstatymo 5 straipsnio reikalavimams

(49) Sprendžiant, ar reklama yra klaidinanti, vadovaujamosi Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje numatytais teisingumo, išsamumo ir reklamos pateikimo kriterijais. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) praktikoje pripažįstama, kad Reklamos įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje įtvirtinto draudimo naudoti klaidinančią reklamą pažeidimui konstatuoti būtina nustatyti bent vieną Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje nurodytą kriterijų, apibūdinantį klaidinančią reklamą, ir įvertinti tą kriterijų paprasto (vidutinio) reklamos vartotojo požiūriu⁸⁹.

(50) Toliau projekto „Karolinos parkas“ reklama bus nagrinėjama pagal informacijos apie butus pateikimo būdą ją suskirsčius į dvi grupes:

- a) nutarimo (13) pastraipos (b)(iii) ir (c) – (h) punktuose nurodytos reklamos (toliau – Reklamos Nr. 1), kuriose buvo naudojamas žodis „butas/-ai“, pateikiant informaciją apie projektą „Karolinos parkas“ ir/arba pateikiant informaciją apie butus, namo aprašymą, taip pat nurodant atstumus iki mokyklų, parduotuvių, medicinos įstaigų. Pažymėtina, kad nutarimo (13) pastraipos (d) – (e) punktuose nurodytos reklamos toliau vertinamos kaip viena vientisa reklama, skleista interneto svetainėje www.karolinosparkas.lt, kadangi bendro pobūdžio informacija apie projektą „Karolinos

⁸⁹ LVAT 2008 m. liepos 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵⁵⁶-997/2008, UAB „Tez Tour“ v Konkurencijos taryba.

parkas“, akcijas ir vykstančius renginius, pateikiama reklaminiuose skydeliuose, kurie vartotojus nukreipdavo į interneto svetainę www.karolinosparkas.lt, buvo siekiama paskatinti vartotojus apsilankyti interneto svetainėje www.karolinosparkas.lt, kurioje buvo pateikiama išsami informacija apie projektą „Karolinos parkas“;

- b) nutarimo (13) pastraipos (a), (b)(i) ir (b)(ii) punktuose nurodytos reklamos (toliau – Reklamos Nr. 2), kuriose nebuvo naudojamas žodis „butas/-ai“, tačiau buvo pateikiami įrašai apie jaukių namų interjerą, gyvenamojo namo vizualizacija, taip pat svetainės vaizdas parko fone bei nurodomi tokie teiginiai, kaip: „*Vokiška kokybė*“, „*Karolinos parkas Gamta. Darna. Kokybė*“ (nutarimo (13) pastraipos (b)(ii) punktas), „*Pirmiesiems naujakuriams – ypatingos sąlygos! Gamta. Įsikurkite Karoliniškių geomorfologinio draustinio pašonėje ir mėgaukitės nuostabiais gamtos peizažais <...>. Namų gyventojai ne tik galės gėrėtis puikia panorama, bet ir prisidės prie gamtos išteklių saugojimo. Karštas vanduo bus ruošiamas naudojant saulės energiją, o šilumą taupyti padės išmaniųjų namų („smart house“) galimybė. Darna. Pro langus atsiveriantys miško peizažai <...> – gyvenimo mieste ir gamtoje darna. Puikiai išvystyta infrastruktūra, šalia esantys visi svarbiausi objektai ir galimybė atsipūsti šimtamečiame miške ar nusileisti prie Nėries upės yra retas fenomenas. Įvertinkite visus šiuolaikinio gyvenimo privalumus gyvendami daroje su gamta. Kokybė. Gyvendami „Karolinos parke“ galėsite džiaugtis aukšta statybos darbų kokybe. Projektuojant pastatą buvo nuspręsta naudotis pažangius technologinius sprendimus, kurie leido sukurti šiltą ir ilgaamžę pastato konstrukciją. Visus statybos darbus griežtai ir skrupulingai prižiūri vokiečių kompanija, tad galėsite didžiulius gyvendami vokiškų standartų name.“ (nutarimo (13) pastraipos (b)(i)).*

5.1. Dėl Reklamų Nr. 1 atitikties reklamos teisingumo kriterijui

(51) Pagal Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punktą reklama yra klaidinanti, jeigu reklamos davėjas negali pagrįsti joje pateikiamų teiginių teisingumo jos naudojimo metu. Tai reiškia, kad reklamos davėjas turi turėti neginčijamų įrodymų, kad jo skleista reklama jos skleidimo metu buvo teisinga.

(52) Tyrimo metu nustatyta, kad Reklamose Nr. 1 buvo naudojamas žodis „butas/-ai“ (nutarimo (50) pastraipos (a) punktas), nors UAB „Karolinos turas“ pateiktose pirkimo – pardavimo sutarčių nuostatose pardavimo objektu buvo nurodytos negyvenamosios paskirties – viešbučio patalpos, esančios Sausio 13-osios g. 2, Vilniuje (nutarimo (24) pastraipa). UAB „Karolinos turas“ patvirtino, kad pardavė rekonstruojamo viešbučio negyvenamąsias patalpas (nutarimo (20) pastraipa).

(53) Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 4 priede „Patalpų, suformuotų atskirais nekilnojamojo turto objektais, pagrindinė naudojimo paskirtis“⁹⁰ nurodyta, kad:

- (a) gyvenamosios paskirties patalpos (butai) – tai patalpa ar patalpų grupė su atskiru įėjimu, sudaranti nepriklausomas sąlygas vienam asmeniui ar vienai šeimai gyventi, miegoti, gaminti valgį ir panašiai;
- (b) negyvenamosios paskirties patalpos (viešbučiai) – patalpos, skirtos trumpai apsistoti.

(54) Statybos techninio reglamento Nr. 2.02.01:2004 4.8 punkte nurodyta, kad butas – gyvenamojo pastato (namo) dalis iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių, virtuvės bei kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų⁹¹.

⁹⁰Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.

⁹¹Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymas Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“.

(55) Atsižvelgiant į tai, kad Reklamose Nr. 1 buvo pateikiama informacija apie nekilnojamąjį turtą – butus, t. y. gyvenamosios paskirties patalpas, reklamos davėja, UAB „Karolinos turas“, turėjo pateikti įrodymus, kad jos skleista reklama buvo teisinga, t. y. pateikti įrodymus, kad vartotojams buvo parduodamos gyvenamosios paskirties patalpos – butai. Tačiau tyrimo metu UAB „Karolinos turas“ patvirtino, kad vartotojams pardavinėjo būtent negyvenamosios paskirties – viešbučio patalpas (nutarimo (21) pastraipa).

(56) Įvertinusi išdėstytas aplinkybes, Konkurencijos taryba daro išvadą, kad Reklamos Nr. 1 buvo neteisingos ir neatitiko Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkto reikalavimo.

5.2. Dėl Reklamų Nr. 2 atitikties reklamos pateikimo kriterijui

(57) Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 3 punkte nustatyta, kad reklama pripažįstama klaidinančia, jeigu reklamos pateikimo būdas ar forma yra tokie, jog reklamos vartotojas gali suvokti numanomą neteisingą (klaidinantį) reklamos teiginį.

(58) Kaip nurodyta nutarimo (50) pastraipos (b) punkte, Reklamose Nr. 2 tiesiogiai sąvoka „butas/-ai“ naudojama nebuvo, tačiau buvo pateikiamos gyvenamojo namo vizualizacijos, gyvenamosios patalpos (svetainės) vaizdas parko fone, taip pat tokie teiginiai, kaip: „*įsikurkite Karoliniškių geomorfologinio draustinio pašonėje*“, „*išmaniųjų namų („smart house“) galimybė*“, „*gyvenimo mieste ir gamtoje darna*“, „*įvertinkite visus šiuolaikinio gyvenimo privalumus*“, „*gyvendami „Karolinos parke*“, „*gyvendami vokiškų standartų name*“, bei žodžiai ir/ar jų junginiai: „*naujaturams*“, „*namo gyventojai*“, „*gyvendami*“. Visa tai, manytina, vidutiniam vartotojui galėjo sudaryti įspūdį, kad Reklamose Nr. 2 yra reklamuojamas nekilnojamasis turtas, kurio paskirtis – gyvenamoji.

(59) Taigi, Reklamose Nr. 2 informacija buvo pateikta tokiu būdu, kad vidutinis vartotojas, pakankamai informuotas, protingai atidus ir apdairus, atsižvelgiant į socialinius, kultūrinius ir kalbinius veiksnius⁹², galėjo suprasti, kad Reklamose Nr. 2 yra pateikiama informacija apie nekilnojamąjį turtą, kuris yra gyvenamosios paskirties.

(60) Įvertinusi aplinkybę, kad nagrinėjamu atveju vartotojai galėjo įsigyti negyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą (viešbučio patalpas) (nutarimo (24) pastraipa), Konkurencijos taryba daro išvadą, kad Reklamos Nr. 2 galėjo suklaidinti vartotojus, suformuodamos lūkesčius apie galimybę jiems įsigyti kitos, gyvenamosios, paskirties nekilnojamąjį turtą.

(61) Dėl šios priežasties Konkurencijos taryba konstatuoja, kad Reklamos Nr. 2 neatitiko Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 3 punkte įtvirtinto pateikimo kriterijaus.

5.3. Dėl reklamos poveikio vartotojų ekonominiam elgesiui

(62) Nustačius, kad Reklamos Nr. 1 neatitiko Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodyto reklamos teisingumo, o Reklamos Nr. 2 – Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 3 punkte nurodyto reklamos pateikimo kriterijaus, būtina įvertinti, ar nagrinėjama projekto „Karolinos parkas“ reklama paveikė ar galėjo paveikti vartotojų ekonominį elgesį.

(63) Pagal Reklamos įstatymo 5 straipsnio 7 dalį, kai sprendžiama, ar reklama yra klaidinanti, laikoma, kad vartotojai susidaro nuomonę apie reklamoje pateikiamų teiginių teisingumą, reklamos išsamumą ir reklamos pateikimo būdą ar formą ir priima tokius sprendimus, kurių galima tikėtis iš vidutinio vartotojo.

(64) Pagal Reklamos įstatymo 2 straipsnio 19 dalį, vidutinis vartotojas suprantamas taip, kaip jis apibrėžiamas Nesažiningos komercinės veiklos vartotojams draudimo įstatymo 2 straipsnio 13 dalyje – t. y. vartotojas, kuris yra pakankamai informuotas, protingai atidus ir apdairus, atsižvelgiant į socialinius, kultūrinius ir kalbinius veiksnius.

(65) Reklamos įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje ekonominis elgesys apibrėžiamas kaip reklamos vartotojų sprendimai ar veiksmai, susiję su prekių ar paslaugų įsigijimu, ūkine komercine, finansine

⁹² „Vidutinio vartotojo“ sąvoka suprantama taip, kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos nesažiningos komercinės veiklos vartotojams draudimo įstatymo 2 straipsnio 13 dalyje.

ar profesine veikla. Pabrėžtina, kad Nesąžiningos komercinės veiklos vartotojams draudimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje įtvirtinta sprendimo dėl sandorio sąvoka apibrėžiama iš esmės analogiškai, todėl šios sąvokos naudojamos kaip sinonimai.

(66) Nagrinėjamu atveju UAB „NT partneriai“ Konkurencijos tarybai nurodė, kad informaciją apie nekilnojamojo turto paskirtį bei išipareigojimą ateityje ją pakeisti iš negyvenamųjų patalpų paskirties į gyvenamųjų patalpų paskirtį, vartotojams žodžiu pateikdavo brokeriai iki pirkimo – pardavimo sutarčių pasirašymo, vartotojams leidžiant susipažinti su pirkimo – pardavimo sutarčių projektais (nutarimo (4) pastraipa). UAB „NT partneriai“ nuomone, kadangi nebuvo gauta vartotojų, įsigijusių patalpas Sausio 13-osios g. 2, Vilniuje, skundų, nagrinėjamu atveju nėra konkretaus bei realaus vartotojų suklaidinimo fakto (nutarimo (4) pastraipa).

(67) Pasisakant dėl šių UAB „NT partneriai“ teiginių, pabrėžtina, kad Direktyvos 2005/29/EB dėl nesąžiningos komercinės veiklos įgyvendinimo ir taikymo gairėse nurodoma, kad: „*Daugelį prieš perkant priimamų sprendimų galima laikyti sprendimais dėl sandorio, pavyzdžiui, sprendimas vykti į išparduotuvę arba parduotuvę pagal komercinį pasiūlymą, sprendimas sutikti su prekybininko prekių pristatymu <...>*“⁹³. Teismų praktikoje yra nurodyta, jog tuo atveju, kai teisinga ar išsami informacija suteikiama vartotojui telefonu ar tiesiogiai (pavyzdžiui, atvykus į bendrovę ar objektą), tai nepanaikina vartotojo suklaidinimo galimybės, kadangi „<...> *galimai suklaidinti asmenys savo ekonominę elgesį konstravo pagal reklamos turinį, t. y. konkrečiais veiksmais siekė arba galėjo siekti (ieškojo platinimo vietų, vyko į šias vietas ir pan.) žadėtos nuolaidos*“⁹⁴.

(68) Taigi, aplinkybė, kad nagrinėjamu atveju vartotojai teisingą ir neklaidinančio pobūdžio informaciją (t. y. informaciją apie tai, kad jie išsilyja ne gyvenamosios paskirties patalpas – butą, bet negyvenamosios paskirties – viešbučio patalpas, kurių paskirtis ateityje turėtų būti pakeista į gyvenamųjų patalpų paskirtį) sužino iš brokerių dar iki pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymo, nepanaikina vartotojų suklaidinimo galimybės, kadangi sprendimas kreiptis į brokerius (telefonu ar tiesiogiai) yra laikytinas sprendimu dėl sandorio. Dėl šios priežasties nėra pagrindo sutikti ir su UAB „NT partneriai“ nurodytais argumentais dėl konkretaus bei realaus vartotojų suklaidinimo fakto nebuvimo, kadangi, nors ir nagrinėjamu atveju nebuvo gauta vartotojų, įsigijusių patalpas Sausio 13-osios g. 2, Vilniuje, skundų, jau vien ta aplinkybė, kad vartotojai kreipėsi į brokerius, rodo, kad jų ekonominis elgesys jau yra paveiktas klaidinančios projekto „Karolinos parkas“ reklamos.

(69) Pažymėtina, kad priklausomai nuo to, ar nekilnojamas turtas yra gyvenamosios paskirties (butas) ar negyvenamosios paskirties, net jeigu negyvenamosios paskirties patalpos atitinka visus gyvenamosios paskirties patalpoms keliamus reikalavimus ir numatyta galimybė jų paskirtį ateityje pakeisti į gyvenamųjų patalpų, tol, kol jų paskirtis nepakeista, vartotojai gali patirti finansinius nuostolius ir susidurti su atitinkamomis teisinėmis pasekmėmis, kylančiomis dėl skirtingo gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties patalpų naudojimo teisinio reglamentavimo.

(70) Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatyta, kad statinių naudotojai privalo naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį⁹⁵ (šios nuostatos išimtis nenumatyta tiems atvejams, kada negyvenamosios paskirties (viešbučio) patalpos naudojamos kaip gyvenamosios paskirties patalpos⁹⁶), o Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 359 straipsnis nustato atsakomybę už statinio (jo patalpų) naudojimą ne pagal paskirtį⁹⁷. Be to, gyventojai gali deklaruoti savo gyvenamąją vietą tik tuomet, jeigu patalpa ar pastatas, kur deklaruojama gyvenamoji vieta, yra

⁹³ (SEC(2009)1666), 36 psl.

⁹⁴ Vilniaus apygardos administracinio teismo 2007 m. lapkričio 9 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. I-7833-5/2007, UAB „Tele2“ v Konkurencijos taryba.

⁹⁵ Statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 1 punktą.

⁹⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytos išimties nurodytos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimu Nr. 1178 patvirtintame Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos apraše.

⁹⁷ Pagal Administracinių nusižengimų kodekso 359 straipsnio 1 dalį, statinio (jo patalpų) naudojimas pažeidžiant Statybos įstatyme ir kituose įstatymuose nustatytus reikalavimus ir (ar) naudojimas ne pagal paskirtį, išskyrus atvejus, kai statinys (jo patalpos) naudojamas (naudojamos) ne pagal paskirtį Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka, užtraukia baudą nuo vieno šimto keturiasdešimt iki vieno tūkstančio penkių šimtų eurų, o tokie pat veiksmai, atlikti pakartotinai, užtraukia baudą nuo dviejų šimtų iki trijų tūkstančių eurų.

gyvenamosios paskirties⁹⁸, taip pat vartotojams yra nustatyta pareiga mokėti atitinkamą nekilnojamojo turto mokestį už negyvenamosios paskirties patalpas⁹⁹.

(71) Taigi, darytina išvada, kad tuo atveju, jeigu pirkimo – pardavimo sutartyse numatytas pardavėjo, UAB „Karolinos turas“, įsipareigojimas pakeisti negyvenamųjų patalpų paskirtį į gyvenamųjų patalpų nebus įvykdytas, vartotojai, įsigiję negyvenamosios paskirties patalpas, kurios faktiškai atitinka gyvenamosios paskirties patalpoms keliamus reikalavimus, jomis negalės naudotis kaip gyvenamosiomis patalpomis.

(72) Atsižvelgiant į tai, tikėtina, kad dalis vartotojų, žinodami, jog projekte „Karolinos parkas“ yra parduodami ne butai, o negyvenamosios paskirties (viešbučio) patalpos, kurių paskirtį pardavėjas, UAB „Karolinos turas“, įsipareigoja pakeisti į gyvenamųjų patalpų tik po pirkimo – pardavimo sutarčių pasirašymo, bei įvertinę atitinkamas pasekmes, jeigu patalpų paskirtis nebūtų pakeista, būtų priėmę kitokius sprendimus dėl sandorio, t. y. nebūtų toliau domėjęsi projektu „Karolinos parkas“ (ieškoję detalios informacijos interneto svetainėje www.karolinosparkas.lt ir (ar) susisiekę su brokeriais) ir (ar) būtų ieškoję informacijos apie kitą nekilnojamojo turto projektą.

(73) Pažymėtina, kad nors UAB „NT partneriai“ Konkurencijos tarybai nurodė, kad projekto „Karolinos parkas“ reklama, skleista interneto svetainėje www.karolinosparkas.lt, buvo papildyta informacija, nurodant, kad šiuo metu visi būstai yra registruoti kaip „Negyvenamoji patalpa – Viešbučių patalpos“, tačiau pardavėjas tiek preliminariose pirkimo – pardavimo sutartyse, tiek notarinėse pirkimo – pardavimo sutartyse iki šalių sutartos datos įsipareigoja pakeisti šių patalpų paskirtį į „Gyvenamosios paskirties – butus“ (nutarimo (5) pastraipa), tai nepanaikina projekto „Karolinos parkas“ reklamos klaidinančio pobūdžio.

(74) Visų pirma, tyrimo metu buvo nustatyta, kad esminė informacija apie nekilnojamojo turto objektą, t. y. kad šiuo metu visos patalpos registruotos kaip negyvenamosios paskirties patalpos, kurių paskirtį pardavėjas įsipareigoja pakeisti, buvo pateikta ne tituliniam puslapyje ar kitoje vartotojui lengvai ir greitai pasiekiamoje vietoje, bet skiltyje „Apie projektą“, prie informacijos „Isigijimo tvarka“, kuri pateikiama šalia kitos informacijos: „Karolinos parkas“, „Vokiška kokybė“, „Energijos taupymas“, „Parkavimas ir sandėliukai“, „Statybos technologijos“, „Dalinė apdaila“ (nutarimo (13) pastraipos (e)(ii) punktas). Taigi, tam, kad vartotojas pasiektų šią informaciją, jam ne tik reikia naršyti interneto svetainę www.karolinosparkas.lt, bet ir žinoti, kokios informacijos jis ieško ir kur jos ieškoti.

(75) Be to, visoje kitoje informacijoje apie projektą „Karolinos parkas“, pateikiamoje interneto svetainėje www.karolinosparkas.lt, ir toliau buvo naudojama sąvoka „butai“, todėl vartotojas, kurį pasiekia ši informacija, toliau klaidinamas dėl parduodamo nekilnojamojo turto paskirties. Pabrėžtina, kad netgi tokiu atveju, jeigu vartotojas, susidomėjęs šia informacija, paskambintų nekilnojamojo turto brokeriui ir sužinotų teisingą informaciją apie parduodamo nekilnojamojo turto paskirtį, jo ekonominis elgesys, kaip nurodyta nutarimo (67) – (68) pastraipose, jau vertintinas kaip paveiktas klaidinančios projekto „Karolinos parkas“ reklamos.

(76) Atsižvelgus į visa tai, kas išdėstyta, Konkurencijos taryba daro išvadą, kad Reklamos Nr. 1 ir Reklamos Nr. 2 galėjo paveikti vartotojų ekonominį elgesį.

6. Išvados

(77) Apibendrinusi šio nutarimo 5 dalyje išdėstytas aplinkybes bei pateiktą jų vertinimą, Konkurencijos taryba konstatuoja, kad laikotarpiu nuo 2014 m. spalio 28 d. iki 2017 m. balandžio 12 d. UAB „Karolinos turas“ iniciatyva ir interesais skleistos Reklamos Nr. 1 neatitiko Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkte įtvirtinto teisingumo kriterijaus, o Reklamos Nr. 2 – Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 3 punkte įtvirtinto pateikimo kriterijaus. Tokia projekto „Karolinos parkas“ reklama galėjo paveikti vartotojų ekonominį elgesį, todėl laikytina klaidinančia reklama, pažeidžiančia Reklamos įstatymo 5 straipsnį.

⁹⁸ Valstybės įmonės „Registruų centras“ direktoriaus 2015 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. V-294 patvirtintų Gyvenamosios vietos deklaravimo taisyklių 100.2 punktas.

⁹⁹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 6 punktas.

7. Dėl atsakomybės už projekto „Karolinos parkas“ reklamos naudojimą

(78) Reklamos įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad reklamos davėjas už klaidinančios reklamos naudojimą atsako tuo atveju, jeigu jis neįrodo, kad šiame įstatyme nustatyti reikalavimai buvo pažeisti ne dėl jo kaltės.

(79) Reklamos įstatymo 23 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad reklamos paslaugų teikėjas atsako už šiame įstatyme nustatytų reikalavimų neatitinkančios reklamos naudojimą tik tuo atveju, jeigu jis žinojo ar turėjo žinoti, kad naudojama šiame įstatyme nustatytų reikalavimų neatitinkanti reklama arba šiame įstatyme nustatyti reikalavimai buvo pažeisti dėl jo veiksmų gaminant ar skelbiant reklamą, arba reklamos paslaugų teikėjas negali pateikti įrodymų, leidžiančių nustatyti reklamos davėją (reklamos gamintoją).

(80) Kaip nustatyta tyrimo metu, UAB „Karolinos turas“ yra projekto „Karolinos parkas“ reklamos davėja (nutarimo (43) pastraipa), o UAB „NT partneriai“ – reklamos paslaugų teikėja (nutarimo (48) pastraipa).

(81) Kadangi UAB „Karolinos turas“ nepateikė įrodymų, kad Reklamos įstatymo 5 straipsnis buvo pažeistas ne dėl jos kaltės, UAB „Karolinos turas“ yra pripažįstama atsakinga už klaidinančios reklamos naudojimą pagal Reklamos įstatymo 23 straipsnio 1 dalį.

(82) Įvertinus UAB „NT partneriai“ nurodytą aplinkybę, kad UAB „Karolinos turas“ apie ketinimą parduoti negyvenamosios – viešbučių paskirties patalpas, kurių paskirtis bus pakeista į gyvenamosios paskirties, Bendrovę informavo 2014 m. spalio 3 d. šalims pasirašant Tarpininkavimo sutartį (nutarimo (27) pastraipa), laikytina, kad UAB „NT partneriai“ žinojo arba turėjo žinoti apie klaidinančios reklamos naudojimą nuo 2014 m. spalio 3 d. Atsižvelgiant į tai, UAB „NT partneriai“ yra atsakinga už projekto „Karolinos parkas“ reklamos naudojimą pagal Reklamos įstatymo 23 straipsnio 2 dalį.

(83) Pagal Reklamos įstatymo 24 straipsnio 1 dalį, už klaidinančios ir neleidžiamos lyginamosios reklamos pažeidimus reklaminės veiklos subjektams gali būti skiriama bauda nuo 289 eurų iki 8 688 eurų.

(84) Reklamos įstatymo 24 straipsnio 5 dalyje įtvirtinta, kad skiriamos baudos dydis nustatomas pagal mažiausios ir didžiausios baudos vidurkį, atsižvelgiant į atsakomybę lengvinančias ir sunkinančias aplinkybes, pažeidimo pobūdį, pažeidimo trukmę ir mastą.

(85) Vertindama UAB „Karolinos turas“ ir UAB „NT partneriai“ padarytų pažeidimų pobūdį, Konkurencijos taryba atsižvelgia į tai, kad Reklamos Nr. 1 buvo neteisingos, kadangi jose buvo pateikiama informacija apie nekilnojamąjį turtą – butus, t. y. gyvenamosios paskirties patalpas, nors tyrimo metu reklamos davėja, UAB „Karolinos turas“, patvirtino, kad vartotojams pardavinėjo būtent negyvenamosios paskirties – viešbučio patalpas (nutarimo (55) – (56) pastraipos). Be to, nors nagrinėjamu atveju vartotojai galėjo įsigyti negyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą (viešbučio patalpas), Reklamose Nr. 2 informacija buvo pateikta tokiu būdu, kad galėjo suklaidinti vartotojus, suformuodama lūkesčius apie galimybę jiems įsigyti kitos, gyvenamosios, paskirties nekilnojamąjį turtą (nutarimo (60) – (61) pastraipos). Kaip buvo minėta, projekto „Karolinos parkas“ reklama ne tik galėjo suformuoti neteisingus lūkesčius apie reklamuojamą nekilnojamąjį turtą, bet paveikti nagrinėjamos projekto „Karolinos parkas“ reklamos vartotojai taip pat galėjo patirti finansinių nuostolių ir jiems galėjo atsirasti teisinės pasekmės dėl skirtingo gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties patalpų naudojimo teisinio reglamentavimo (nutarimo (69) pastraipa).

(86) Konkurencijos taryba, apibendrinusi tyrimo metu nustatytus projekto „Karolinos parkas“ reklamos sklaidos laikotarpius (nutarimo (14) – (18) pastraipos), nustatė, kad klaidinanti projekto „Karolinos parkas“ reklama buvo sklaidžiama nuo 2014 m. spalio 28 d. iki 2017 m. balandžio 12 d., todėl pažeidimo trukmė vertintina kaip labai ilga.

(87) Projekto „Karolinos parkas“ reklama buvo sklaidžiama įvairiomis sklaidos priemonėmis: socialinio tinklo „Facebook“ paskyroje „Karolinos parkas“; leidinyje „Capital“; lankstinukuose; interneto svetainėse www.karolinosparkas.lt, www.city24.lt, www.naujibutai.com; klasifikuotų skelbimų interneto svetainėse www.alio.lt, www.aruodas.lt, www.skelbiu, www.ntzemelapis.lt, www.domoplius.lt, www.kampas.lt, www.kurgyvenu.lt, www.skelbimai.lt, www.ehaus.lt, www.capital.lt.

www.turtorama; taip pat mobiliesiems telefonams skirtose interneto svetainėse *m.www.aruodas.lt*, *m.www.skelbiu.lt*, *m.www.ntzemelapis.lt* (nutarimo (13) pastraipa).

(88) Atsižvelgus į tai, kad projekto „Karolinos parkas“ reklamos skleidimo metu minėtų leidinių „Capital“ ir lankstinukų išplatinta iki 4500 vnt. bei įvertinus aplinkybę, kad projekto „Karolinos parkas“ reklama skleista tokiose interneto svetainėse, kurių lankomumas yra itin didelis (pavyzdžiui, *www.alio.lt*, kurios vidutinis unikalių vartotojų skaičius per parą – 30000 (nutarimo (13) pastraipa (h)(ii) punktas); *www.skelbimai.lt* (vidutinis unikalių vartotojų skaičius per parą – 4596 (nutarimo (13) pastraipa (h)(ii) punktas); *www.aruodas.lt* (vidutinis unikalių vartotojų skaičius per parą – 14194 (nutarimo (13) pastraipa (h)(i) punktas), bei dar bent 14 interneto svetainių, darytina išvada, jog projekto „Karolinos parkas“ reklamos skleidimo mastas – didelis.

(89) Tyrimo metu atsakomybę sunkinančių ir/ar lengvinančių aplinkybių Konkurencijos taryba nenustatė.

(90) Atsižvelgus į aukščiau išdėstytas aplinkybes, už klaidinančios reklamos naudojimą UAB „Karolinos turas“ skiriama 8688 (aštuonių tūkstančių šešių šimtų aštuoniasdešimt aštuonių) eurų pinigine bauda, o UAB „NT partneriai“ – taip pat 8688 (aštuonių tūkstančių šešių šimtų aštuoniasdešimt aštuonių) eurų pinigine bauda.

Vadovaudamasi Reklamos įstatymo 5 straipsniu, 21 straipsnio 1 dalies 7 punktu, 24 straipsnio 1 ir 5 dalimis, 25 straipsnio 17 dalimi,

Konkurencijos taryba n u t a r i a:

1. Pripažinti, kad laikotarpiu nuo 2014 m. spalio 28 d. iki 2017 m. balandžio 12 d. UAB „Karolinos turas“ iniciatyva ir interesais skleista projekto „Karolinos parkas“ reklama, susijusi su nekilnojamojo turto pardavimu, buvo klaidinanti ir pažeidė Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 ir 3 punktų reikalavimus.

2. Už šio nutarimo rezoliucinės dalies 1 punkte nurodytos klaidinančios reklamos naudojimą UAB „Karolinos turas“ skirti 8688 (aštuonių tūkstančių šešių šimtų aštuoniasdešimt aštuonių) eurų pinigine baudą ir UAB „NT partneriai“ skirti 8688 (aštuonių tūkstančių šešių šimtų aštuoniasdešimt aštuonių) eurų pinigine baudą.

3. Įpareigoti UAB „Karolinos turas“ ir UAB „NT partneriai“ per 5 darbo dienas nuo šio nutarimo rezoliucinės dalies 2 punkte nustatytos baudos sumokėjimo informuoti apie tai Konkurencijos tarybą ir pateikti tai patvirtinančius įrodymus.

Nutarimas per 30 dienų nuo jo priėmimo dienos gali būti skundžiamas Vilniaus apygardos administraciniam teismui. Skundo padavimas nesustabdo Konkurencijos tarybos nutarimo vykdymo.

Vadovaujantis Reklamos įstatymo 26 straipsniu, paskirta bauda ne vėliau kaip per vieną mėnesį nuo nutarimo dėl baudos paskyrimo priėmimo dienos turi būti sumokėta į biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą¹⁰⁰ (įmokos kodas 6920, lėšų gavėjas Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, juridinio asmens kodas 188659752).

Pirmininkas

Šarūnas Keserauskas

¹⁰⁰ Nr. LT78 7290 0000 0013 0151 (AB „Citadele“ bankas); Nr. LT74 4010 0510 0132 4763 (AB DNB bankas); Nr. LT05 7044 0600 0788 7175 (AB SEB bankas); Nr. LT32 7180 0000 0014 1038 (AB Šiaulių bankas); Nr. LT74 7400 0000 0872 3870 (*Danske Bank A/S* Lietuvos filialas); Nr. LT12 2140 0300 0268 0220 (*Nordea Bank AB* Lietuvos skyrius); Nr. LT24 7300 0101 1239 4300 („Swedbank“, AB); LT42 7230 0000 0012 0025 (UAB Medicinos bankas).