



LIETUVOS RESPUBLIKOS KONKURENCIJOS TARYBA

NUTARIMAS

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO PALANGOJE REKLAMOS ATITIKTIES LIETUVOS RESPUBLIKOS REKLAMOS ĮSTATYMO REIKALAVIMAMS

2017 m. lapkričio 27 d. Nr. 2S-10
Vilnius

(1) Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba 2017 m. spalio 31 d. posėdyje išnagrinėjo klausimą dėl nekilnojamojo turto Palangoje reklamos atitikties Lietuvos Respublikos reklamos įstatymo 5 straipsnio reikalavimams.

Konkurencijos taryba n u s t a t ė:

(2) Konkurencijos taryba 2016 m. lapkričio 30 d. gavo Nacionalinės nekilnojamojo turto vartotojų asociacijos (toliau – NNTVA) pranešimą¹, kuriame nurodoma, jog įvairiose informacijos sklaidos kanaluose vartotojams siūloma įsigyti butus, esančius adresu Paliėpgirių kel. 57 B, Palangoje. NNTVA teigimu, 2010 m. vasario 18 d. Palangos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 2T-32 patvirtintame žemės sklypų detalizajame plane, nustatyta, kad teritorija, esanti Paliėpgirių kel. 57 B, Palangoje, patenka į zoną, kurioje galimos tik trumpalaikio apgyvendinimo (viešbučio tipo) motelio pastatų statybos, todėl, NNTVA teigimu, minėtoje teritorijoje gyvenamųjų namų, kuriuose yra butai, statyba negalima.

(3) Paliėpgirių kel. 57 B projektą vystanti bendrovė – uždaroji akcinė bendrovė „Kauno būstai“ (toliau – UAB „Kauno būstai“, Bendrovė) Konkurencijos tarybai paaiškino², jog interneto svetainėse www.aruodas.lt ir www.skelbiu.lt skleidžiamoje informacijoje buvo įsivėlusī klaida, susijusi su žodžio „butai“ naudojimu, kuri buvo ištaisyta iki rašto iš Konkurencijos tarybos gavimo³. Žodis „butas“, kaip teigė Bendrovė, buvo pakeistas į žodį „būstas“.

(4) Bendrovė nurodė⁴, kad Paliėpgirių kel. 57 B, Palanga statomų pastatų paskirtis – svečių namai (poilsio paskirties pastatas). Taip pat Bendrovė pateikė Palangos miesto savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybės administracija) 2015 m. gruodžio 30 d. išduotą pritarimą statinio projektui Nr. RPP-33-151230-00164 (toliau – pritarimas statinio projektui), suteikiantį teisę UAB „Kauno būstai“ statyti statinius, kurių paskirtis – „svečių namai (negyvenamosios paskirties pastatai; viešbučių)“. Nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre, UAB „Kauno būstai“ statomos patalpos užregistruotos kaip nebaigta statyba su poilsio paskirties priklausiniais⁵.

(5) UAB „Kauno būstai“ paaiškino⁶, kad skelbimai apie Paliėpgirių kel. 57 B, Palangoje statomą objektą nurodytose interneto svetainėse buvo įdėti į skiltį „butai pardavimui“, nes skilties

¹ NNTVA 2016 m. lapkričio 29 d. pranešimas su priedais (bylos 1 tomas, 1-28 lapai).

² UAB „Kauno būstai“ 2016 m. gruodžio 7 d. raštas (bylos 2 tomas, 16 lapas), gruodžio 14 d. el. laišku pateiktas atsakymas (bylos 2 tomas, 21 lapas), gruodžio 21 d. raštas (bylos 2 tomas, 30 lapas).

³ Bendrovės teigimu, klaida ištaisyta 2016 m. lapkričio 25 d., tačiau minėta aplinkybė patvirtinančių įrodymų pateikti negali, nes tokių duomenų nėra išlikę (UAB „Kauno būstai“ 2017 m. kovo 2 d. raštas (bylos 2 tomas, 49 lapas), balandžio 7 d. raštas (bylos 3 tomas, 2 lapas).

⁴ UAB „Kauno būstai“ 2016 m. gruodžio 14 d. el. laišku pateiktas atsakymas (bylos 2 tomas, 25-26 lapai).

⁵ Bylos 4 tomas, 119 lapas.

⁶ UAB „Kauno būstai“ 2016 m. gruodžio 21 d. raštas (bylos 2 tomas, 30 lapas).

„parduodamos poilsio patalpos“ šiose interneto svetainėse nėra. Pažymėjo, jog poilsio namai apibrėžiami kaip pastatas ar pastatai, kuriuose kambariai (ar nameliai) yra pritaikyti trumpalaikiam apgyvendinimui ir poilsiui organizuoti šeimoms ar pavieniams asmenims, t. y. poilsio paskirtis yra susijusi su trumpalaikiu apgyvendinimu ir turi labiau gyvenamosios paskirties objektų bruožų. Atsižvelgdama į tai, Bendrovė nurodė, kad minėtu adresu statomi poilsio paskirties objektai pardavimui orientuoti į klientus, ieškančius būsto poilsiui, dėl šios priežasties skelbimai buvo skelbiami tose interneto svetainių skiltyse, kuri artimesnė parduodamo būsto paskirčiai. Taip pat Bendrovė atkreipė dėmesį, kad interneto svetainėse *www.aruodas.lt* ir *www.skelbiu.lt* skelbimų pavadinimai panaudojant žodį „butas“ generuojami automatiškai (skelbimai patalpinti skiltyje „Butai pardavimui“), tačiau detaliame objekto aprašyme nenurodyta, kad parduodami objektai yra butai.

(6) UAB „Kauno būstai“ pabrėžė⁷ tai, kad preliminarioje statomo namo dalies pirkimo – pardavimo sutartyje yra nurodoma, kad vartotojai, sudarydami sandorį, įgyja svečių namų paskirties namo dalį, kurią pardavėjas (Bendrovė) įsipareigoja Nekilnojamojo turto registre įregistruoti kaip atskirą turtinį vienetą. Taip pat pažymėjo, jog visi vartotojai pirmojo pokalbio metu buvo informuojami apie statomo objekto paskirtį, t. y. vartotojai informuojami, jog tai – svečių namai. Anot Bendrovės, vartotojams susidomėjusiems minėtu objektu buvo pateikiama visa su vykdoma statyba susijusi techninė dokumentacija.

(7) Nustatyta, kad *www.aruodas.lt* skelbimai reklamos davėjos pasirinkimu gali būti talpinami į skirtingas skiltis – pavyzdžiui: „Butai pardavimui“, „Patalpos pardavimui“⁸.

(8) Nustatyta, kad pagrindinė UAB „Kauno būstai“ veikla – gyvenamųjų ir poilsio namų statyba.

(9) Įvertinusi surinktą informaciją bei turėdama pagrindo įtarti galimą Lietuvos Respublikos reklamos įstatymo pažeidimą, Konkurencijos taryba pradėjo teiginių apie Paliėgirių kel. 57 B, Palangoje vykdomą projektą atitikties Lietuvos Respublikos reklamos įstatymo reikalavimams nagrinėjimo procedūrą⁹.

(10) Siekiant gauti tyrimui reikšmingos informacijos, buvo susirašinėjama su UAB „Kauno būstai“, Savivaldybės administracija, Valstybine teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija) bei kitais asmenimis.

(11) Tyrimo metu buvo surašyti faktinių aplinkybių užfiksavimo protokolai¹⁰.

1. Nagrinėta informacija

(12) Informacija apie nekilnojamąjį turtą, esantį Paliėgirių kel. 57 B, Palangoje, buvo skleidžiama interneto svetainėse *www.aruodas.lt*, *www.skelbiu.lt*, *www.ntzemelapis.lt*¹¹. Vartotojams buvo skleidžiama informacija:

(a) siūloma įsigyti butą Palangoje (antraštė):

„<..> Naujos statybos butas Palangoje tik <...> Eur; Kviečiame <...> įsigyti naujai statomą <...> kambarių <...> kv. m. butą <...> dvibučiame name <...> (<...> yra didesnių butų pasirinkimui).<...> Aštuonių namų kvartalas yra statomas netoli Palangos, Paliėgirių kel. 57 B. Gyvenvietė bus aptverta, su įvažiavimu per automatinius vartus. <...> Butas bus paruoštas apgyvendinimui 2017 m. birželio 1 d. Yra galimybė pasirinkti butą su pilna apdaila arba atskirą namą.<..> Šildymas su individualia apskaita <...> Miesto vandentiekis ir kanalizacija <...> Dėl detalesnės informacijos skambinkite

⁷ UAB „Kauno būstai“ 2016 m. gruodžio 21 d. raštas (bylos 2 tomas, 31 lapas).

⁸ Prieiga per internetą: <https://www.aruodas.lt/>. Prisijungimo data ir laikas 2017 m. lapkričio 15 d., 11 val. 29 min.

⁹ Konkurencijos tarybos 2017 m. vasario 7 d. nutarimas Nr. 1S-12 (2017) „Dėl teiginių apie Paliėgirių kel. 57 B, Palangoje vykdomą projektą atitikties Lietuvos Respublikos reklamos įstatymo reikalavimams nagrinėjimo procedūros pradėjimo (bylos 2 tomas, 35-37 lapai).

¹⁰ Konkurencijos tarybos faktinių aplinkybių fiksavimo protokolai surašyti dėl *www.aruodas.lt*, *www.skelbiu.lt* skleidžiamos informacijos ir kt. (bylos 8 tomas 6-15 lapai, 9 tomas, 1-89 lapai).

¹¹ UAB „Diginet LTU“ pateikė interneto svetainėje *www.ntzemelapis.lt* skleistos informacijos pavyzdį, iš kurio matyti, jog vartotojams siūlomas įsigyti dviejų kambarių būstas antrame aukšte dvibučiame name (bylos 8 tomas, 28-29 lapai).

+370 618 042 67 (Diana), rašykite [<...>](mailto:pardavimai@malunovilos.lt)“, pateikiamos vizualizacijos. Priklausomai nuo interneto svetainės, pradžioje pasiūlymo (iš karto po vizualizacijomis) ar pabaigoje tai pat vartotojams buvo nurodoma: *<...> Plotas, m² <...> Kamb. sk. <...> Įrengimas <...> Aukštas <...> Metai <...>*¹² (toliau apibendrintai teiginiai apie butą dvibučiame name).

(b) siūloma įsigyti naujos statybos būstą Palangoje:

*„Naujos statybos būstas Palangoje tik <...> Eur; Kviečiame <...> įsigyti naujai statomą <...> kambarių <...> kv. m. būstą <...> dvibučiame name <...> (<...> yra didesnių būstų pasirinkimui).<...> Aštuonių namų kvartalas yra statomas netoli Palangos, Paliėpgirių kel. 57 B. Gyvenvietė bus aptverta, su įvažiavimu per automatinius vartus. <...> Būstas bus paruoštas apgyvendinimui 2017 m. birželio 1 d. Yra galimybė pasirinkti būstą su pilna apdaila arba atskirą namą. <...> Šildymas su individualia apskaita, <...> Miesto vandentiekis ir kanalizacija <...> Dėl detalesnės informacijos skambinkite +370 618 04 267 (Diana), rašykite [<...>](mailto:pardavimai@malunovilos.lt)“, pateikiamos vizualizacijos. Priklausomai nuo interneto svetainės, pradžioje pasiūlymo (iš karto po vizualizacijomis) ar pabaigoje tai pat vartotojams buvo nurodoma: *Plotas (m²)<...> Kaina <...> Kambarių sk. <...> Aukštas <...> Metai <...> Įrengimas <...>*¹³ (toliau apibendrintai teiginiai apie būstą dvibučiame name);*

(c) siūloma įsigyti mūrinį namą, esantį Paliėpgirių kel., Palangoje (antraštė):

„Palanga, Paliėpgirių kelias, mūrinis namas; Pateikiamos vizualizacijos; Namų numeris <...> Plotas (m²)<...> Kaina <...> Kambarių sk. <...> Aukštų sk. <...> Metai <...> Namų tipas: Namas (gyvenamasis) <...> Vanduo: Miesto vandentiekis; Įrengimas <...> Naujos statybos namas Palangoje tik <...> Eur; Kviečiame <...> įsigyti naujai statomą trijų kambarių <...> kv. m. namą <...> Aštuonių namų kvartalas yra statomas netoli Palangos, Paliėpgirių kel. 57 B. Gyvenvietė bus aptverta, su įvažiavimu per automatinius vartus. <...> Namas bus paruoštas apgyvendinimui 2017 m. birželio 1 d. Yra galimybė pasirinkti namą su pilna apdaila, namą didesnės kvadratūros arba butą. <...> Šildymas su individualia apskaita, <...> Miesto vandentiekis ir kanalizacija <...> Dėl detalesnės informacijos skambinkite +370 618 04 267 (Diana), rašykite [<...>](mailto:pardavimai@malunovilos.lt)“¹⁴ (toliau apibendrintai teiginiai apie gyvenamąjį namą).

2. Skleistos informacijos mastas ir trukmė

(13) UAB „Kauno būstai“ nurodė, jog informacija apie Paliėpgirių kel. 57 B, Palangoje vykdomą projektą buvo skleidžiama interneto svetainėse www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt¹⁵. Nustatyta, kad Bendrovė į interneto svetainę www.aruodas.lt įkėlė tris skelbimus, kurie buvo patalpinti, atitinkamai, 2016 m. rugsėjo 16 d., rugsėjo 17 d. bei lapkričio 9 d.¹⁶ ir buvo skleisti iki 2017 m. vasario 8 d.¹⁷.

(14) Interneto svetainės www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt, www.ntzemelapis.lt valdanti UAB „Diginet LTU“ Konkurencijos tarybai nurodė, jog UAB „Kauno būstai“ yra sudariusi nekilnojamojo turto skelbimų paslaugos sutartį su UAB „Diginet LTU“, pagal kurią publikuoja

¹² Informacijos pavyzdžiai: NNTVA 2016 m. lapkričio 29 d. pranešimas su priedais (bylos 1 tomas, 8-11, 20-23 lapai).

¹³ Informacijos pavyzdžiai: NNTVA 2016 m. lapkričio 29 d. pranešimas su priedais (bylos 1 tomas, 6-7 lapai), 2017 m. kovo 10 d. raštas (bylos 1 tomas, 67-69 lapai), UAB „Kauno būstai“ 2016 m. gruodžio 7 d. raštas (bylos 2 tomas, 17-20 lapai), Konkurencijos tarybos faktinių aplinkybių užfiksavimo protokolai su priedais (bylos 8 tomas 13-14 lapai, 9 tomas, 1-67, 76-82 lapai). UAB „Diginet LTU“ 2017 m. liepos 13 d. raštas (bylos 8 tomas, 26-29 lapai).

¹⁴ Informacijos pavyzdžiai: Konkurencijos tarybos faktinių 2017 m. liepos 13 d. aplinkybių užfiksavimo protokolas su priedais (bylos 9 tomas, 83-89 lapai).

¹⁵ UAB „Kauno būstai“ 2016 m. gruodžio 21 d. raštas (bylos 2 tomas, 30 lapas), 2017 m. kovo 2 d. raštas (bylos 2 tomas, 49 lapas), liepos 12 d. raštas (bylos 4 tomas, 65 lapas).

¹⁶ UAB „Kauno būstai“ 2016 m. vasario 14 d. raštas (bylos 2 tomas, 44 lapas), 2017 m. kovo 7 d. raštas (bylos 2 tomas, 82 lapas), liepos 12 d. raštas (bylos 4 tomas, 65 lapas).

¹⁷ UAB „Kauno būstai“ 2017 m. vasario 14 d. raštas (bylos 2 tomas, 43 lapas), liepos 12 d. raštas (bylos 4 tomas, 65 lapas).

nekilnojamojo turto skelbimus interneto svetainėje *www.aruodas.lt*¹⁸. Iš šios svetainės, kaip nurodė UAB „Diginet LTU“, skelbimai buvo automatiškai perkelti į interneto svetaines *www.skelbiu.lt* ir *www.ntzemelapis.lt*¹⁹.

(15) UAB „Diginet LTU“ pateikė duomenis, susijusius su interneto svetainių *www.aruodas.lt*, *www.skelbiu.lt* bei *www.ntzemelapis.lt* lankomumu²⁰. Vadovaujantis šiais duomenimis apskaičiuota, kad laikotarpiu nuo 2016 m. rugsėjo 16 d. d. iki 2017 m. vasario 8 d. interneto svetainę *www.aruodas.lt* per parą vidutiniškai aplankė 31 123 lankytojai²¹, *www.skelbiu.lt* – 133 742²² lankytojai, *www.ntzemelapis.lt* – vidutiniškai 1 448 lankytojai²³.

(16) UAB „Diginet LTU“ taip pat pažymėjo²⁴, kad nurodytu laikotarpiu UAB „Kauno būstai“ minėtus skelbimus *www.aruodas.lt* peržiūrėjo 32 011, *www.skelbiu.lt* – 8 446, o *www.ntzemelapis.lt* – 53 lankytojai.

3. Informacijos davėjas

(17) Tyrimo metu nustatyta, kad nutarimo (12) pastraipoje nurodytos ir interneto svetainėse *www.aruodas.lt*, *www.skelbiu.lt* bei *www.ntzemelapis.lt* skleistos informacijos davėja – UAB „Kauno būstai“²⁵. Šią aplinkybę patvirtino ir pati Bendrovė²⁶.

4. Kitos tyrimui reikšmingos aplinkybės

4.1. Savivaldybės administracijos paaiškinimai

(18) Savivaldybės administracija Konkurencijos tarybai nurodė²⁷, kad Palangos miesto savivaldybės tarybos 2010 m. vasario 18 d. sprendimu Nr. T2-32 patvirtintame žemės sklypo, esančio Paliėpgirių kel. 57, Palangoje, detaliajame plane numatyta, kad žemės sklypo naudojimo būdas – rekreacinė teritorija, kurioje galima ilgalaikio (stacionaraus) ir trumpalaikio poilsio statinių statyba²⁸. Detaliame plane nustatytas trumpalaikio apgyvendinimo (viešbučio tipo) pastatų statybos režimas, kuriuo remiantis sklype galima viešbučio tipo (viešbučių paskirties) pastatų (viešbučių, motelių, svečių

¹⁸ UAB „Diginet LTU“ pateikė reklamų pavyzdžius, įskaitant ir reklamos, skleistos interneto svetainėje *www.ntzemelapis.lt* (UAB „Diginet LTU“ 2017 m. liepos 13 d. raštas (bylos 8 tomas, 26-29 lapai).

¹⁹ UAB „Diginet LTU“ 2017 m. kovo 8 d., gegužės 3 d., liepos 13 d. raštai (bylos 8 tomas, 3, 18, 24 lapai).

²⁰ UAB „Diginet LTU“ 2017 m. kovo 8 d., gegužės 3 d., liepos 13 d. raštai (bylos 8 tomas, 3-5, 18-21, 24-29, 30 lapai).

²¹ Apskaičiuota vadovaujantis UAB „Diginet LTU“ 2017 m. kovo 8 d. rašte pateiktais duomenimis apie interneto svetainės *www.aruodas.lt* lankomumą (bylos 8 tomas, 30 lapas – į CD diską įrašytas priedas „Analytics *www.aruodas.lt* statistika 20160101-20170307.xls“).

²² Apskaičiuota vadovaujantis UAB „Diginet LTU“ 2017 m. kovo 8 d. rašte pateiktais duomenimis apie interneto svetainės *www.skelbiu.lt* lankomumą (bylos 8 tomas, 30 lapas – į CD diską įrašytas priedas „Analytics *www.skelbiu.lt* statistika 20160101-20170307.xls“).

²³ Apskaičiuota vadovaujantis UAB „Diginet LTU“ 2017 m. kovo 8 d. rašte pateiktais duomenimis apie interneto svetainės *www.ntzemelapis.lt* lankomumą (bylos 8 tomas, 30 lapas – į CD diską įrašytas priedas „Analytics *www.ntzemelapis.lt* statistika 20160101-20170307.xls“).

²⁴ Apskaičiuota vadovaujantis UAB „Diginet LTU“ 2017 m. kovo 8 d. raštas su el. forma pateiktais priedais (bylos 8 tomas, 30 lapas – į CD įrašytas priedas „Kauno būstai (ID11833) skelbimai Paliėpgirių kel.xls“), gegužės 3 d. rašte (bylos 8 tomas, 18 lapas), liepos 13 d. rašte (bylos 8 tomas, 24 lapas) pateikta informacija.

²⁵ UAB „Diginet LTU“ 2017 m. kovo 8 d., gegužės 3 d., liepos 13 d. raštai (bylos 8 tomas, 3, 18, 24 lapai), Konkurencijos tarybos faktinių aplinkybių užfiksavimo protokolai (bylos 9 tomas, 1-67, 76-89 lapai), įskaitant ir 2017 m. liepos 11 d. faktinių aplinkybių užfiksavimo protokolą (bylos 9 tomas, 73-75 lapai), iš kurio matyti, kad interneto tinklapyje <http://www.kaunobustai.lt/kontaktai/4561918110> yra pateikiami UAB „Kauno būstai“ Pardavimo vadovės Dianos Galijevskajos kontaktai, kurie sutampa su interneto svetainėse *www.aruodas.lt*, *www.skelbiu.lt*, *www.ntzemelapis.lt* skelbimuose pateiktu kontaktiniu telefono numeriu.

²⁶ UAB „Kauno būstai“ 2016 m. gruodžio 21 d. raštas (bylos 2 tomas, 32 lapas), 2017 m. kovo 2 d. raštas (bylos 2 tomas, 49 lapas).

²⁷ Palangos miesto savivaldybės administracijos 2017 m. kovo 20 d. raštas (bylos 6 tomas, 3 lapas), balandžio 24 d. raštas (bylos 6 tomas, 10 lapas).

²⁸ Pagal tuo metu galiojusią Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. D1-151 patvirtintą Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikaciją.

namų) statyba. Savivaldybės administracijos teigimu, Paliėgirių kel. 57 B, Palangoje esantis sklypas patenka į Palangos oro uosto „C“ zoną (dėl ekvivalentinio triukšmo), kurioje yra padidintas triukšmo lygis, todėl sklype gyvenamųjų pastatų, kuriose yra gyvenamosios patalpos – butai, statyba ir eksploatavimas negalimi²⁹.

(19) Savivaldybės administracija paaiškino, kad pakeisti žemės sklypo, esančio Paliėgirių 57 B, Palangoje, naudojimo būdą ir tvarkymo režimą būtų galima koreguojant arba keičiant galiojantį detalų planą. Tačiau, Savivaldybės administracijos teigimu, žemės sklypo naudojimo būdo (keisti į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija), statinių paskirties pakeisti į gyvenamosios paskirties (vieno ir dviejų butų pastatai) negalima, kadangi tai prieštarautų galiojančiam žemės sklypo Paliėgirių kel. 57, Palangoje detaliajam planui ir nustatytos „C“ zonos reglamentams.

(20) Atsižvelgusi į tai, kas nurodyta, ir tai, kad projektuojant statinius ar keičiant juose patalpų paskirtį, statiniai ir patalpos turi atitikti normatyvinių statybos techninių, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų ir kitų teisės aktų nustatytus reikalavimus, Savivaldybės administracija pažymėjo, kad Paliėgirių kel. 57 B, Palangoje statomuose pastatuose gyvenamosios patalpos – butai, nekeičiant pagrindinės – svečių namų – pastatų paskirties, negali būti formuojamos.

4.2. Inspekcijos paaiškinimai

(21) Statybų valstybinę priežiūrą atliekanti Inspekcija Konkurencijos tarybai nurodė³⁰, kad Paliėgirių kel. 57 B, Palangoje sklypas patenka į Palangos oro uosto apsaugos zoną ir į oro uosto C zoną, kurioje, vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų nuostatomis³¹, aerodromų sanitarinėje apsaugos zonoje gyvenamuosius namus statyti draudžiama. Inspekcija nurodė, jog vadovaujantis galiojančiu Palangos miesto savivaldybės tarybos 2010 m. vasario 18 d. sprendimu Nr. T2-32 patvirtinto detaliojo plano sprendiniais, minėtoje teritorijoje galima tik trumpalaikio apgyvendinimo pastatų statyba. Todėl, anot Inspekcijos, vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“³² nuostatomis, negalima daliai pastatų numatyti gyvenamosios paskirties, o statinio paskirtis gali būti pakeista tik tuo atveju, jei ji atitiktų teritorijų planavimo dokumentuose nustatytą žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį bei galimus naudojimo būdus. Inspekcija atkreipė dėmesį, kad Paliėgirių kel. 57 B, Palangoje buvo išduotas rašytinis pritarimas statyti negyvenamosios paskirties poilsio statinius ir, remiantis informacinės sistemos „Infostatyba“ duomenimis, leidimas keisti paskirtį Bendrovei nėra išduotas.

4.3. UAB „Kauno būstai“ paaiškinimai

(22) Tyrimo metu Bendrovė, paaiškino³³, kad paprastai reklama yra suprantama kaip viešai pateikiama informacija, kurios nereikia ieškoti (tam skirti specialūs plotai interneto svetainėse, laikraščiuose, stenduose, lankstinukuose ir t. t.). Be to, UAB „Kauno būstai“ teigimu, reklama turi skatinti vartojimą.

(23) Bendrovės nuomone, įdėjus skelbimą apie projekte parduodamas patalpas, UAB „Kauno būstai“ vystomo projekto nereklamavo, nes skelbimas, skirtingai nuo reklamos, yra prieinamas tik tam

²⁹ Tarptautinio Palangos oro uosto detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto savivaldybės tarybos 2004 m. balandžio 1 d. sprendimu Nr. 36 sprendinių 2.6 dalyje nustatyta, kad „į C zonoje draudžiamų statyti objektų sąrašą patenka: ligoninės, sanatorijos, poliklinikos, ambulatorijos, dispanseriai, gyvenamieji namai, bendrabučiai, poilsio namai, senelių ir invalidų namai, pensionai, ikimokyklinės įstaigos, mokyklos ir kitos mokymo įstaigos“ (Savivaldybės administracijos 2017 m. balandžio 24 d. raštas, bylos 6 tomas, 10 lapas).

³⁰ Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2017 m. birželio 21 d. raštas (bylos 6 tomas, 13 lapas).

³¹ Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 17 punktas.

³² Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 5 punktas.

³³ UAB „Kauno būstai“ 2017 m. kovo 2 d. raštas (bylos 2 tomas, 52 lapas).

asmeniui, kuris ieško konkretaus objekto ir konkrečioje vietoje. Kitaip tariant, anot UAB „Kauno būstai“, vartotojai, kurie aktyviai neatlieka paieškos veiksmų, tokio skelbimo („reklamos“) nemato.

(24) Be to, Bendrovė atkreipė dėmesį, kad reklamos esminis bruožas – jos teikimas (prieinamumas, sklaida) visiems asmenims, kurie paprastai tokios informacijos net neieško ir neturi intereso gauti, o tokio informacijos prieinamumo (sklaidos) tikslas ir yra sudominti asmenis, kurie šią informaciją gauna atsitiktinai, ir paskatinti juos įsigyti atitinkamą prekę, nors tokio tikslo įsijungdami, pavyzdžiui, atitinkamą interneto tinklapį, televizorių, nusipirkdami laikraštį ir pan., jie neturėjo. Atsižvelgdama į nurodytą, Bendrovė pažymėjo, kad reklama įdedant atskirą informaciją specialiai tam skirtose tinklalapio plotuose ir individualus skelbimas yra dvi atskiros vertinamosios kategorijos, todėl negali būti tapatinamos ir lyginamos tarpusavyje.

(25) Bendrovė nurodė, kad iš skelbimo turinio akivaizdu, kad jame pateikiama tik bendro pobūdžio informacija apie Bendrovės vystomą projektą, o ne klaidinanti informacija apie parduodamą konkretų individualiais požymiais apibūdinamą daiktą. Todėl, kaip pažymėjo UAB „Kauno būstai“, vien tik tokios informacijos pateikimo akivaizdžiai nepakanka notarinės formos pirkimo-pardavimo sutarčiai sudaryti ar sprendimui dėl jos sudarymo priimti³⁴. Bendrovė pažymėjo, kad apie nekilnojamojo turto paskirtį, t. y. kad tai – svečių namai, asmenys, kurių ketinimai dėl sandorio sudarymo yra rimti, informuojami iš karto pirmojo pokalbio metu³⁵.

(26) UAB „Kauno būstai“ paaiškino, kad Paliepgirių kel. 57 B, Palangoje statomuose pastatuose iki 50 proc. jų bendro ploto pagal galiojančius teisės aktus gali būti ir bus formuojamos kaip gyvenamosios patalpos (butai). Atsižvelgdama į tai, Bendrovė nurodė, kad jos statomuose pastatuose bus formuojami du savarankiški nekilnojamojo turto objektai: butai ir poilsio patalpos³⁶.

(27) Taip pat nurodė, kad klaida – žodis „butai“ į žodį „būstai“ buvo taisoma ne dėl to, kad Bendrovė, šiame objekte nepastatys gyvenamųjų patalpų ar butų, o todėl, kad Bendrovė parduoda ir svečių namų patalpas, ir gyvenamąsias patalpas, kurios gali būti vadinamos bendriniu pavadinimu būstas. Bendrovė nurodė, kad būstas yra bendrinis patalpos pavadinimas, kuriame galima gyventi, ilsėtis ir užsiimti komercine veikla.

5. Tyrimo išvados ir UAB „Kauno būstai“ dėl jų pateikta nuomonė

(28) Tyrimas dėl teiginių apie Paliepgirių projektą atitikties Reklamos įstatymo 5 straipsnio reikalavimams buvo baigtas ir tyrimo metu nustatytos aplinkybės bei jų pagrindu padarytos išvados buvo išdėstytos Konkurencijos tarybos Nesąžiningos komercinės veiklos tyrimo skyriaus 2017 m. rugsėjo 26 d. pranešime apie atliktą tyrimą Nr. 5S-13 (2017) (toliau – Pranešimas)³⁷.

(29) Pranešime padaryta išvada, kad Bendrovės nuo 2016 m. rugsėjo 16 d. iki 2017 m. vasario 8 d. interneto svetainėse www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt, www.ntzemelapis.lt skleistos reklamos apie Palangoje, Paliepgirių kel. 57 B parduodamus butus, būstus dvibučiame name, taip pat gyvenamąjį trijų kambarių namą buvo neteisingos, todėl Bendrovė pažeidė Reklamos įstatymo 5 straipsnio reikalavimus.

(30) Ši išvada padaryta atsižvelgus į tai, kad Bendrovė, neturėdama objektyvių įrodymų dėl reklamų teisingumo, skleidė neteisingą informaciją apie parduodamo nekilnojamojo turto paskirtį ir tokia reklama galėjo sukelti nepagrįstus lūkesčius vartotojams siekiantiems įsigyti gyvenamąjį būstą.

(31) Konkurencijos taryba sudarė sąlygas UAB „Kauno būstai“ susipažinti su Pranešime padarytomis išvadomis, tyrimo medžiaga ir raštu pateikti savo paaiškinimus dėl tyrimo išvadų³⁸.

(32) Bendrovė nesutiko su Pranešime išdėstytomis išvadomis ir pateikė savo nuomonę dėl jų³⁹. Bendrovės pateiktoje nuomonėje kartu su naujais argumentais iš esmės pakartojami nutarimo

³⁴ UAB „Kauno būstai“ 2017 m. kovo 2 d. raštas (bylos 2 tomas, 52 lapas).

³⁵ UAB „Kauno būstai“ 2017 m. kovo 2 d. raštas (bylos 2 tomas, 52 lapas).

³⁶ UAB „Kauno būstai“ 2017 m. kovo 7 d. raštas (bylos 2 tomas, 82-83 lapai).

³⁷ Bylos 4 tomas, 89-105 lapas.

³⁸ Konkurencijos tarybos 2017 m. rugsėjo 27 d. raštas Nr. (5.1-36) 6V-2329 (bylos 4 tomas, 87-88 lapai).

³⁹ AKJ CONSULTUS 2017 m. spalio 16 d. raštas (bylos 4 tomas, 106-120 lapai).

4.3 (22)dalyje nurodyti tyrimo eigoje gautuose Bendrovės rašytiniuose paaiškinimuose išdėstyti argumentai (toliau viskas kartu vadinama Paaiškinimais).

(33) Bendrovė Paaiškinimuose nurodė, kad Pranešime UAB „Kauno būstai“ nepagrįstai laikoma reklamų davėja, o portaluose paviešinti nekilnojamojo turto skelbimai pripažįstami reklama, kaip ją apibrėžia Reklamos įstatymo 2 straipsnio 8 dalis.

(34) Tokią savo poziciją Bendrovė grindžia nurodydama, kad interneto svetainėse www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt ir www.ntzemelapis.lt patalpinta informacija nebuvo siekiama pateikti jokios informacijos skatinančios įsigyti prekių. Anot Bendrovės, minėta informacija buvo siekiama sudaryti vienkartinį sandorį parduodant individualius, o ne rūšinius požymius atitinkanti turtą, informaciją apie tai patalpinant skelbimų, o ne reklamos svetainėse. Nurodė, kad skelbimas, priešingai nei reklama, yra prieinamas tik tam asmeniui, kuris ieško konkretaus objekto, konkrečioje vietoje. Tuo tarpu reklama, kaip teigia Bendrovė, vartotojus pasiekia net jos neieškant, ją gaunant atsitiktinai. Be to, pažymėjo, kad vien tai, kad skleista reklama yra susijusi su UAB „Kauno būstai“ komercine veikla, negalima daryti prielaidos, kad skelbimai buvo skirti reklamuoti bendrovės veiklą, t. y. vien informacijos pateikimas tarp gausybės kitų nekilnojamojo turto pardavimo skelbimų, anot Bendrovės, neskatina įsigyti nekilnojamojo turto. UAB „Kauno būstai“ teigimu, tai, kad Bendrovė nesiekė skatinti įsigyti prekių patvirtina UAB „Kauno būstai“ pavadinimo ar prekės ženklo skelbimuose nenaudojimas.

(35) Taip pat atkreipė dėmesį, kad Bendrovė su UAB „Diginet LTU“ buvo sudariusi skelbimų publikavimo, bet ne reklamos paslaugų sutartį. Todėl, UAB „Kauno būstai“ teigimu, nėra pagrindo teigti, kad bendrovė yra reklamos davėja, o įkelti skelbimai yra reklama. Taip pat remdamasi Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo praktika, kurioje teigiama, kad esminis reklamos požymis yra siekimas daryti kitiems asmenims poveikį jiems renkantis arba įsigyjant tam tikrus produktus, skatinti juos elgtis tam tikru būdu⁴⁰, pažymėjo, kad negalima teigti, kad Bendrovė siekė paveikti vartotojus, ypačingai jų ekonominę elgesį (šios aplinkybės, kaip teigia Bendrovė, net ir nebuvo tirtos). Bendrovės teigimu, visa esminė informacija pateikiama pirkėjams pirmojo pokalbio metu, be to, iki sandorio sudarymo, kurį tvirtina notaras, būtina pateikti techninę dokumentaciją apie nekilnojamojo turto paskirtį.

(36) UAB „Kauno būstai“ teigimu, Konkurencijos taryba painioja statinio ir žemės sklypo paskirties keitimą su galimybe pastate įrengti atskiras gyvenamąsias patalpas, nesusijusias su svečių namų veikla (formuoti butus, nekeičiant nei žemės sklypo, nei statinio paskirties), todėl Pranešime išvados padarytos neatsižvelgiant į galiojantį teisinį reglamentavimą. Taip pat pažymėjo, kad pagal Bendrovei išduotą statybos dokumentą minėtu adresu suteiktas leidimas statyti svečių namus (negyvenamosios paskirties, pastatus, viešbučius). Pastarieji, pagal statybą leidžiančio dokumento išdavimo momentu galiojančius teisės aktus, kaip nurodė bendrovė, apibrėžiami kaip viešbučio tipo pastatai (ar jų grupė), skirti teikti tik apgyvendinimo paslaugas ir patarnavimus, reikalingus turistams priimti. Anot UAB „Kauno būstai“, pagal tokias nuostatas Bendrovei leista statyti statinius, kuriuose vienintelė galima veikla yra susijusi su gyvenimu juose ir vien ta aplinkybė, kad statinio paskirtis yra svečių namai, nesudaro pagrindo teigti, kad tokiaame statinyje negali būti įrengiamos ir atskiros gyvenamosios patalpos.

(37) Bendrovės manymu, tyrimo išvadose pateikti argumentai dėl žodžio „būstas“ reikšmės yra nepagrįstai grindžiami atsitiktine viešoje erdvėje esančia informacija. Anot UAB „Kauno būstai“, skelbimuose žodis „būstas“ nurodytas ne siekiant suklaidinti ar kitaip paveikti vartotoją, o pavadinant patalpas bendriniu, visuomenėje plačiai vartotinu terminu. Be to, Bendrovės nuomone, jeigu laikytume, kad žodis „būstas“ apibūdina tik gyvenamosios paskirties patalpas, negalima teigti, kad poilsio paskirties patalpose draudžiama gyventi.

(38) UAB „Kauno būstai“ teigimu, tyrimo išvadose negali būti remiamasi lietuvių kalbos žodynu. Bendrovės vertinimu, tokie motyvai apskritai negali būti laikomi teisiniais. Kita vertus, Bendrovė pažymėjo, kad viena iš „būsto“ reikšmių yra pastogė, o ši, anot Bendrovės, siejama ne su

⁴⁰ Konstitucinio Teismo 2004 m. sausio 26 d. nutarimas.

gyvenamosios paskirties patalpomis, o būtent su negyvenamosiomis. Be to, Bendrovės teigimu, nė vienas teisės aktas nenustato skelbimo apie parduodamas patalpas turinio.

(39) UAB „Kauno būstai“ pažymėjo, kad tyrimo išvadose „būstas“ apibūdinamas remiantis techniniu reglamentu (STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“). Tačiau kiti teisės aktai (pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. liepos 13 d. įsakymu Nr. V-632 patvirtintos Leidimų – higienos pasų išdavimo taisyklės; Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimu Nr. 1178 patvirtintas Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašas (toliau – Aprašas), Valstybės įmonės „Registru centras“ direktoriaus įsakymu Nr. V-294 patvirtintos Gyvenamosios vietos deklaravimo taisyklės) patvirtina, kad „būstas“ bendrinis terminas apibūdinantis bendrines patalpas, kuriose, be kita ko, galima ir gyventi, ir ilsėtis, ir užsiimti komercine veikla.

(40) Bendrovė nurodė, kad vertindama klaidinančios reklamos poveikį vartotojų ekonominiam elgesiui Konkurencijos taryba visiškai neatsižvelgė į nekilnojamojo turto rinkos, t. y. pirkimo-pardavimo sandorių sudarymo, ypatumus. Pažymėjo, kad paprastai pirkėjas iki nekilnojamojo turto įsigijimo apžiūri bent keletą patalpų, teiraujasi informacijos telefonu, veda derybas dėl įsigijimo sąlygų. Todėl, anot UAB „Kauno būstai“, teigti, kad vartotojams buvo padarytas poveikis vien dėl to, kad jie paskambino telefonu ir pasiteiravo informacijos, nėra pagrindas atsakomybei dėl klaidinančios reklamos kilti. Bendrovės teigimu, vartotojui pirmo pokalbio metu informacija, įskaitant ir apie turto paskirtį, reikalinga sandoriui sudaryti pateikiama, be to, ši informacija yra nurodoma ir preliminariose sutartyse.

(41) UAB „Kauno būstai“ vertinimu, vartotojo suklaudinimo galimybė teismų praktikoje nėra vertinama tik formaliai. Anot bendrovės, šiuo atveju buvo parduodamas naujos statybos nekilnojamas turtas. Tokiu atveju, kaip pažymėjo Bendrovė, pagrįsta teigti, kad vartotojai, perkantys ar ieškantys tokio pobūdžio prekės, yra aukštas pajamas gaunantys asmenys, jie – pakankamai informuoti, atidūs, suinteresuoti ir aktyvūs apie perkamą objektą gauti kuo daugiau informacijos. Todėl, Bendrovės manymu, nėra pagrindo teigti, kad skelbimais buvo siekiama suklaidinti vartotoją, nes tokio sandorio sudarymo metu paprastai atliekamas nekilnojamojo turto patikrinimas, be to, jam būtina notarinė sandorio forma. Kitaip tariant, sudarant nekilnojamojo turto sandorį neįmanoma nuslėpti nekilnojamojo turto paskirties, todėl objektyviai nebuvo jokios vartotojo suklaudinimo tikimybės, o Bendrovė tokių tikslų ir neturėjo. Tai, kad vidutinis vartotojas nebuvo suklaidintas ir turėjo galimybę susipažinti su teisinga informacija įrodo, Bendrovės tyrimo metu pateiktos preliminarios, o vėliau ir sudarytos faktinės, nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutartys.

(42) Bendrovės teigimu, nėra aišku, kodėl Konkurencijos taryba konstatuodama tariamą pažeidimą, apie vieną tokio pažeidimo sudėties elementą – subjektyviąją pusę (kalbę), užsimena tik formaliai. Be to, tyrimo išvadose konstatuota pažeidimo sudėtis, nors Pranešime apskirtai nėra nurodoma kokiu tikslu bendrovė tariamai siekė suklaidinti pirkėją, ar bendrovės skelbimai apie parduodamą turtą su klaida pavadinime „butas“ yra tyčinis veiksmas, ar bendrovė atliko kitus tyčinius veiksmus ir kokią ekonominę naudą iš to gavo. Bendrovės teigimu, Reklamos įstatymo 5 straipsnio pažeidimas gali būti padarytas tiesiogine tyčia.

(43) Pateiktoje nuomonėje apie atliktą tyrimą UAB „Kauno būstai“ nesutinka, jog tyrimo metu nebuvo nustatyta Bendrovės atsakomybę lengvinančių aplinkybių. Bendrovės teigimu, iki Konkurencijos tarybos kreipimosi dėl tariamai padaryto pažeidimo, žodį „butas“ ištaisė į bendrinį žodį „būstas“, o vėliau pradėjus tyrimą, tą pačią dieną apskirtai ištrynė skelbimus. Tačiau minėti Bendrovės veiksmai net hipotetiškai pripažinus buvus Reklamos įstatymo pažeidimą nebuvo vertinti kaip lengvinančios aplinkybės.

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

6. Dėl reklamos ir reklamos davėjo

(44) 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 įsipareigojimų perėmimą.

(45) Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2004 m. sausio 26 d. nutarime pažymėjo, kad „<...> reklama paprastai laikoma tam tikra informacija, kurią skleidžiant siekiama daryti poveikį asmenų pasirinkimui, skatinti norimą elgesį“. Taigi esminis reklamos požymis yra siekis daryti kitiems asmenims poveikį jiems renkantis ar įsigyjant tam tikrus produktus, skatinti juos elgtis tam tikru būdu. Skatinimas įsigyti ar vartoti produktus rodo komercinį tokios informacijos tikslą.

(46) Be to, Konstitucinis Teismas yra išaiškinęs, kad kiekviena reklama yra informacija; tai savita informacijos rūšis. „Naudoti tam tikras prekes ar naudotis tam tikromis paslaugomis – nesvarbu, ar ši veikla yra atlygintina, ar ne – gali paskatinti ir tokia informacija, kurią skleidžiant nėra siekiama paskatinti tai daryti (pavyzdžiui, statistiniai duomenys, techninės ir kitos žinios, kuriomis kas nors garsinama, atkreipiamas dėmesys į ką nors ir t.t.). Tokios informacijos skleidimas tam tikromis aplinkybėmis šios informacijos gavėjams gali daryti tokį pat poveikį, kaip ir reklama, taigi šiuo atžvilgiu prilygti reklamai“⁴¹.

(47) Vadovaujantis Konstitucinio Teismo praktika ir remiantis reklamos sąvokos apibrėžimu, reklama suprantama pakankamai plačiai, tačiau esminis reklamos požymis, leidžiantis atskirti reklamą nuo kitų informacijos rūšių, yra skatinimas įsigyti su tam tikro ūkio subjekto veikla susijusių prekių ar naudotis jo teikiamomis paslaugomis.

(48) Kaip minėta nutarimo (8) pastraipoje, UAB „Kauno būstai“ veikla – gyvenamųjų ir poilsio namų statyba. Šiai Bendrovei Savivaldybės administracija išdavė leidimą Paliėpgirių kel. 57 B, Palangoje statyti naujus statinius (nutarimo (4) pastraipa). Būtent šiuos minėtu adresu statomus pastatus vartotojams siūlė bei sutartis su jais sudarė UAB „Kauno būstai“.

(49) Interneto svetainėse www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt, www.ntzemelapis.lt apie Paliėpgirių kel. 57 B, Palangoje vykdomą nekilnojamojo turto projektą skelbtoje informacijoje skelbti teiginiai, kuriuose vartotojams siūloma įsigyti UAB „Kauno būstai“ naujai statomus butus ar būstus dvibučiame name, taip pat siūloma įsigyti naujai statomą gyvenamąjį trijų kambarių namą. Minėtoje informacijoje buvo nurodoma ne tik konkreti informacija apie siūlomą įsigyti nekilnojamąjį turtą (plotas, aukštas, kambarių skaičius ir pan.), tačiau nurodomi ir vystomo projekto privalumai. Pavyzdžiui, pažymima, jog vystomas projektas yra netoli Palangos, kad statomi namai turės individualią šilumos apskaitą, miesto vandentiekį bei kanalizaciją. Patraukliai buvo pateikiamos ir vystomo projekto vizualizacijos. Be to, buvo nurodomi UAB „Kauno būstai“ atsakingo darbuotojo kontaktai (nutarimo (12) pastraipa). Visa ši minėtose interneto svetainėse skelbiama informacija buvo susijusi su UAB „Kauno būstai“ ūkine komercine veikla ir skatino vartotojus domėtis šiuo projektu, ieškoti detalesnės informacijos susisiekiant su Bendrovės atstove, siekiant priimti sprendimus dėl nekilnojamojo turto įsigijimo.

(50) Bendrovė Paaiškinimuose nurodė (nutarimo (34) pastraipa), kad interneto svetainėse www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt ir www.ntzemelapis.lt patalpinta informacija nebuvo siekiama pateikti jokios informacijos skatinančios įsigyti prekių. Anot Bendrovės, minėta informacija buvo siekiama sudaryti vienkartinį sandorį parduodant individualius, o ne rūšinius požymius atitinkanti turtą, informaciją apie tai patalpinant skelbimų, o ne reklamos svetainėse. Nurodė, kad skelbimas, priešingai nei reklama, yra prieinamas tik tam asmeniui, kuris ieško konkretaus objekto, konkrečioje vietoje. Tuo tarpu reklama, kaip teigia Bendrovė, vartotojus pasiekia net jos neieškant, ją gaunant atsitiktinai. Be to, pažymėjo, kad vien tai, kad skelbiama reklama yra susijusi su UAB „Kauno būstai“ komercine veikla, negalima daryti prielaidos, kad skelbimai buvo skirti reklamuoti bendrovės veiklą, t. y. vien informacijos pateikimas tarp gausybės kitų nekilnojamojo

⁴¹ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 15/02, <http://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta246/content>. Prisijungimo laikas: 2017-04-12.

turto pardavimo skelbimų, anot Bendrovės, neskatina įsigyti nekilnojamojo turto. UAB „Kauno būstai“ teigimu, tai, kad Bendrovė nesiekė skatinti įsigyti prekių patvirtina UAB „Kauno būstai“ pavadinimo ar prekės ženklo skelbimuose nenaudojimas.

(51) Vis dėl to tokie Bendrovės argumentai nėra pagrįsti. Visų pirma, kaip nurodyta nutarimo (44) – (47) pastraipose, reklama Reklamos įstatymo prasme suprantama plačiai. Antra, interneto svetainėse skelbiama informacija apie vystomą projektą būtent ir skatina įsigyti Bendrovės parduodamą nekilnojamąjį turtą. Teigdama, kad nesiekė skelbti informacijos, skatinančios įsigyti prekių, Bendrovė nenurodė, kokių kitų tikslų galėjo siekti Bendrovė talpindama informaciją apie savo turimą nekilnojamąjį turtą skelbimų apie parduodamą nekilnojamąjį turtą portale. Akivaizdu, kad viešindama informaciją apie parduodamą nekilnojamąjį turtą pardavimų portale ir nurodydama savo Bendrovės kontaktinį asmenį, Bendrovė siekė ne informuoti visuomenę apie savo vykdomus projektus, bet parduoti statomą nekilnojamąjį turtą vartotojams. Tai, kad Bendrovė skelbiamoje informacijoje nenaudojo savo pavadinimo ar prekės ženklo taip pat neturi reikšmės tyrimo išvadoms. Šiuo atveju esminė informacija, skatinanti įsigyti nekilnojamąjį turtą yra ne pats pardavėjas, o įsigyjama prekė ir jos savybės. Be to, kaip nurodyta nutarimo (12) pastraipoje, skelbiamoje informacijoje buvo nurodyti kontaktai, kuriais buvo galima susisiekti su Bendrove.

(52) Aplinkybė, kad reklama apibūdinama individualiais ar rūšiniais požymiais šiuo atveju neturi jokios reikšmės, kadangi, kaip jau buvo nurodyta, pateikta informacija, nepriklausomai nuo to, koku būdu ji buvo pateikta, skatina įsigyti prekių ar naudotis Bendrovės teikiamomis paslaugomis, įskaitant nekilnojamojo turto įsigijimą.

(53) Bendrovės argumentas, kad informacija nėra reklama, nes ji prieinama tik tam asmeniui, kuris ieško konkretaus objekto, konkrečioje vietoje yra nepagrįstas, kadangi nepriklausomai nuo to, ar ieškant tikslingai, ar gavus nagrinėtą informaciją atsitiktinai, ji skatina įsigyti prekių ir naudotis Bendrovės teikiamomis paslaugomis ir dėl to laikoma reklama. Apibendrinus Konkurencijos taryba daro išvadą, kad nagrinėjama informacija, skleista interneto svetainėse www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt, www.ntzemelapis, laikytina reklama, kaip tai apibrėžta Reklamos įstatymo 2 straipsnio 8 dalyje.

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

(55) Tyrimo metu surinkta informacija, kurią patvirtino ir UAB „Kauno būstai“, rodo, kad nagrinėjamos reklamos buvo skleidžiamos Bendrovės iniciatyva ir interesais (nutarimo (17) pastraipa). Atsižvelgus į tai, UAB „Kauno būstai“ laikytina nagrinėjamų reklamų davėja.

7. Dėl skleistos reklamos atitikties Reklamos įstatymo 5 straipsnio reikalavimams

(56) Reklamos įstatymo 5 straipsnio 1 dalis draudžia skleisti 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.

(57) Siekiant nustatyti, ar vartotojus pasiekė Reklamos įstatymo 5 straipsnyje nustatytų reikalavimų neatitinkanti reklama, būtina nustatyti šių aplinkybių visumą:

- (a) ar reklama klaidina, ar gali suklaidinti reklamos vartotojus ir asmenis, kuriems ji yra skirta ir kuriuos ji pasiekia;
- (b) ar klaidinanti reklama gali paveikti vartotojo ekonominę elgesį.

(58) Pagal Reklamos įstatymo nuostatas bei Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) praktiką, vertinant, ar buvo pažeistas Reklamos įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas draudimas naudoti klaidinančią reklamą, būtina nustatyti bent vieną Reklamos įstatymo

5 straipsnio 2 dalyje nurodytą kriterijų, apibūdinantį klaidinančią reklamą, ir įvertinti tą kriterijų paprasto (vidutinio) reklamos vartotojo požiūriu⁴².

7.1. Dėl reklamos, kurioje pateikiami teiginiai apie butus dvibučiame name, atitiktis teisingumo kriterijui

(59) Remiantis Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkte nustatyto teisingumo kriterijumi, reklamoje pateikti reklaminiai teiginiai pripažįstami neteisingais, jeigu reklamos davėjas negali pagrįsti šių teiginių teisingumo reklamos naudojimo metu. Ar pakanka reklamoje pateikiamų teiginių teisingumą pagrindžiančių duomenų, sprendžiama atsižvelgiant į kiekvieną konkretų atvejį. Teisingumo kriterijus įpareigoja reklaminės veiklos subjektą reklamos teiginių teisingumą pagrįsti objektyviais duomenimis⁴³.

(60) Skleistoje reklamoje apibūdinant Palangoje, Paliėgirių kel. 57 B parduodamą nekilnojamąjį turtą vartotojams tiesiogiai buvo nurodoma, kad jie gali įsigyti atitinkamo ploto butą/-us dvibučiame name (nutarimo (12) pastraipos (a) punktas).

(61) Statybos techniniame reglamente STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“⁴⁴, nurodyta, kad butas – tai gyvenamojo namo (pastato) dalis iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių, virtuvės ir kitų patalpų atitvaromis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų. Panašiai butas apibūdinamas ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose⁴⁵, nurodant, kad gyvenamosios paskirties patalpos (butai) – tai patalpa ar patalpų grupė su atskiru įėjimu, sudaranti nepriklausomas sąlygas vienam asmeniui ar vienai šeimai gyventi, miegoti, gaminti valgį. Statybų techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“⁴⁶, dviejų butų (skirtų dviem šeimoms gyventi) pastatai priskiriami gyvenamosios paskirties pastatams.

(62) Kadangi, kaip jau minėta, reklamos davėjui tenka pareiga pateikti duomenis, kad reklamos skleidimo metu reklamoje nurodoma informacija yra teisinga, UAB „Kauno būstai“ turėjo pateikti įrodymus, jog vartotojams iš tiesų buvo parduodamos gyvenamosios paskirties patalpos – butai.

(63) Tačiau, kaip buvo nurodyta nutarimo (4) pastraipoje, UAB „Kauno būstai“ vartotojams siūlė įsigyti ne gyvenamosios paskirties patalpas – butus, kaip buvo nurodoma reklamoje, bet patalpas svečių namuose arba, kaip nurodyta Nekilnojamojo turto registre – poilsio paskirties patalpas. Kaip nurodyta Statybų techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“⁴⁷, taip pat ir Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose⁴⁸, svečių namai ir poilsio

⁴² LVAT 2008 m. liepos 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A556 -997/2008, UAB „Tez Tour“ v *Konkurencijos taryba*; 2014 m. balandžio 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A502 -777/2014, UAB „KOMEKSIMAS“ v *Konkurencijos taryba*.

⁴³ LVAT 2009 balandžio 30 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A822-576/2009, UAB „Tez Tour“ v *Konkurencijos taryba*, LVAT 2010 m. gegužės 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁸⁵⁸-806/2010, „BIGBANK AS“ v *Konkurencijos taryba*.

⁴⁴ Statybų techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“, 4.13 papunktis.

⁴⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, 4 priedas „Patalpų, suformuotų atskirais nekilnojamojo turto objektais, pagrindinė naudojimo paskirtis“.

⁴⁶ Statybų techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“, 6 punkte. Atkreiptinas dėmesys, jog prieš įsigaliojant pastarajam reglamentui su visais pakeitimais ir papildymais galiojo statybų techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 „Dėl statybos techninio reglamento patvirtinimo“, kuriame buvo pateikiama analogiški paaiškinimai, ką statinių grupės reiškia. <http://www.vtpsi.lt/node/3153>, prisijungimo laikas: 2017-06-21.

⁴⁷ 7.1 ir 7.13 papunktėliai.

⁴⁸ 3 priedas „Pastatų pagrindinė naudojimo paskirtis“, 4 priedas „Patalpų, suformuotų atskirais nekilnojamojo turto objektais, pagrindinė naudojimo paskirtis“.

paskirties pastatai priskiriami negyvenamosios paskirties patalpoms ir skirti trumpam apgyvendinimui.

(64) Bendrovė Paaiškinimuose rėmėsi argumentais, kad pagal galiojančius teisės aktus ji turi galimybę formuoti pastatuose gyvenamosios paskirties patalpas (butus) nekeičiant nei statinio, nei žemės paskirties. Tačiau leidimus statybai išduodančios ir statybas kontroliuojančios kompetentingos institucijos – Savivaldybės administracija ir Inspekcija Konkurencijos tarybą informavo, kad Paliėgirių kel. 57 B, Palangoje statomuose pastatuose gyvenamos patalpos – butai, nekeičiant pagrindinės svečių namų paskirties, negali būti formuojamos. Atkreiptinas dėmesys, kad žemės sklypas, kuriame Bendrovė parduoda nekilnojamąjį turtą, patenka į teritoriją, kuriai dėl padidinto triukšmo lygio taikomi apribojimai, ir kurioje galima tik trumpalaikio apgyvendinimo statyba.

(65) Kita vertus, reklamose nurodžius, kad siūloma įsigyti butus, vartotojas galėjo tikėtis įsigyti gyvenamosios paskirties patalpas, tačiau, kaip nurodyta nutarimo (4) pastraipoje, tokiu patalpų reklamos skleidimo metu Bendrovė negalėjo pasiūlyti. Vadovaujantis Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punktu reklamos davėjas jau reklamos skleidimo metu turi turėti skleidžiamos reklamos teisingumo įrodymus, todėl net ir tuo atveju, jei pasikeitus teisės aktų reikalavimams Bendrovė turėtų galimybę pakeisti parduodamo nekilnojamojo turto paskirtį, reklamos klaidingumas nebūtų paneigtas.

(66) Apibendrinus, galima teigti, kad reklama, kurioje buvo nurodomi teiginiai apie butus, parduodamus Palangoje, Paliėgirių kel. 57 B, buvo neteisinga ir neatitiko Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodyto reklamos teisingumo kriterijaus.

7.2. Dėl reklamos, kurioje pateikiami teiginiai apie būstus dvibučiame name, atitikties teisingumo kriterijui

(67) Kaip minėta nutarimo (12) pastraipos (b) punkte, Bendrovė siūlydama įsigyti nekilnojamąjį turtą Palangoje, Paliėgirių kel. 57 B, skleidė reklamas, kuriose buvo siūlomas įsigyti atitinkamo ploto būstas (taip pat ir kiti būstai) dvibučiame name.

(68) Vertindama sąvokos „būstas“ reikšmę, Konkurencijos taryba sprendžia, kaip reklamos skleidimo kontekste šią sąvoką gali suprasti vidutinis vartotojas. Kaip nurodyta nutarimo (5) pastraipoje, vidutinis vartotojas susipažindamas su reklama, kurioje patalpos įvardinamos kaip „būstas“, reklamą pamato skelbimų portalo „butai pardavimui“ skiltyje. Reklamos talpinimo vieta skiltyje, kurioje parduodami butai, vidutiniam vartotojui leidžia „būsto“ sąvoką sieti būtent su gyvenamosiomis patalpomis. Pažymėtina, kad Bendrovė pati sprendžia, į kurią skiltį dėti skelbimus, t. y. talpindama reklamą, Bendrovė pati priskiria gyvenamosios paskirties reikšmę, nors turi galimybę dėti skelbimus kitur. Kaip nurodyta nutarimo (7) pastraipoje, interneto svetainėje www.aruodas.lt, kurioje buvo skleidžiama Bendrovės reklama, yra skiltis „patalpos pardavimui“, kurioje galima skelbti reklamą apie parduodamas negyvenamos paskirties patalpas. Vis dėl to Bendrovės pasirinkimu, reklama apie parduodamas negyvenamosios paskirties patalpas buvo skleidžiama skiltyje apie parduodamus butus.

(69) Statybos techniniame reglamente STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“⁴⁹, kuriame nustatomi esminiai gyvenamųjų pastatų reikalavimai, įvardinama, kad būstas, tai – vienbutis gyvenamasis namas, jo dalis, butas ar kitos gyvenamosios patalpos, tinkamos asmeniui ar šeimai gyventi. Be to, Dabartinės lietuvių kalbos žodyne tai pat nurodoma, kad būstas, tai – namai, butas, pastogė⁵⁰.

(70) Visos aukščiau nurodytos aplinkybės leidžia daryti išvadą, kad vidutinis vartotojas, atsižvelgdamas į reklamos pateikimo vietą, esamą reglamentavimą bei Dabartinės lietuvių kalbos žodyne pateiktą bendrinį „būsto“ apibrėžimą, sąvoką „būstas“ pirmiausiai suvoks kaip gyvenamąsias patalpas – t. y. butą.

⁴⁹ 4.11 papunktis.

⁵⁰ <http://lkiis.lki.lt/dabartinis>, prisijungimo laikas: 2017-07-27.

(71) Taip pat atkreiptinas dėmesys, jog Bendrovės Paaškinimuose nurodomi teisės aktai, kuriais remiantis neva galima sakyti, kad „būstas“ yra bendrinis terminas apibūdinantis bendrines patalpas, kuriose, be kita ko, galima ir gyventi, ilsėtis, užsiimti komercine veikla, apskritai nepateikia „būsto“ sąvokos apibrėžimo.

(72) Kadangi teisingumo kriterijus įpareigoja reklaminės veiklos subjektą reklamos teiginių teisingumą pagrįsti objektyviais duomenimis, UAB „Kauno būstai“ turėjo pareigą pagrįsti, kad Palangoje, Paliėgirių kel. 57 B statomi būstai iš tiesų gyvenamosios paskirties.

(73) Tačiau, kaip buvo nurodyta nutarimo (4) pastraipoje, Palangoje, Paliėgirių kel. 57 B buvo statomos ne gyvenamosios paskirties patalpos, o negyvenamosios paskirties pastatai (svečių namai ir poilsio paskirties pastatai), o vartotojams siūlomi ne gyvenamosios paskirties būstai, bet patalpos svečių namų ir poilsio paskirties pastatuose.

(74) Apibendrinus galima teigti, kad Bendrovė duomenų dėl reklamoje pateikiamų teiginių teisingumo nepateikė, todėl daroma išvada reklamoje UAB „Kauno būstai“ vartotojams nurodė neteisingą informaciją, todėl reklama neatitiko Reklamos įstatymo 2 dalies 1 punkte nurodyto reklamos teisingumo kriterijaus.

7.3. Dėl reklamos, kurioje pateikiami teiginiai apie gyvenamąjį namą, atitikties teisingumo kriterijui

(75) Kaip nurodyta nutarimo (12) pastraipos (c) punkte, UAB „Kauno būstai“ skleidė reklamą, kurioje vartotojams buvo pateikiamas siūlymas Palangoje, Paliėgirių kel. 57 B įsigyti gyvenamosios paskirties namą, taip pat nurodant, kad yra galimybė įsigyti didesnės kvadratūros namus ar butus.

(76) Kaip nurodoma statybos techniniame reglamente STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“⁵¹, gyvenamasis namas, tai – gyventi pritaikytas pastatas, kuriame daugiau kaip pusė naudingojo ploto tenka gyvenamosioms patalpoms (butams).

(77) Kaip minėta nutarimo (59) pastraipoje, teisingumo kriterijus įpareigoja reklaminės veiklos subjektą reklamos teiginių teisingumą pagrįsti objektyviais duomenimis. Todėl Bendrovė, būdama reklamos davėja, turėjo pareigą pagrįsti, kad Palangoje, Paliėgirių kel. 57 B statomas namas, iš tiesų gyvenamosios paskirties.

(78) Vis dėl to, kaip jau minėta, UAB „Kauno būstai“ pateikė duomenis, kad Palangoje, Paliėgirių kel. 57 B statomi ne gyvenamosios paskirties namai, kaip buvo nurodoma reklamoje, bet negyvenamosios paskirties svečių namai arba poilsio paskirties pastatai (nutarimo (4) pastraipa).

(79) Taigi apibendrinus, pagrįstai galima teigti, UAB „Kauno būstai“ nepateikus reklamos teisingumo įrodymų, reklama, kurioje buvo nurodomi teiginiai apie gyvenamąjį namą, parduodamą Palangoje, Paliėgirių kel. 57 B, buvo neteisinga. Nagrinėjamu atveju Konkurencijos taryba daro išvadą, kad reklama neatitiko Reklamos įstatymo 2 dalies 1 punkte nurodyto reklamos teisingumo kriterijaus.

7.4. Dėl poveikio vartotojų ekonominiam elgesiui

(80) Nustačius, kad nutarimo 7.1 – 7.3 dalyse nagrinėtos reklamos neatitinka Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkte įtvirtinto teisingumo kriterijaus, būtina įvertinti, ar reklamos, kuriose buvo pateikiami teiginiai apie butus, būstus dvibučiame name, taip pat teiginiai apie gyvenamąjį namą, paveikė ar galėjo paveikti vartotojų ekonominį elgesį.

(81) Reklamos įstatymo 5 straipsnio 7 dalyje nurodyta, kad sprendžiant, 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.

⁵¹ 4.16 papunktis.

(82) Remiantis Reklamos įstatymo 2 straipsnio 19 dalimi, vidutinis vartotojas apibrėžiamas taip, kaip jis suprantamas ir nurodomas Lietuvos Respublikos nesąžiningos 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. Tačiau, kaip yra nurodęs LVAT, protingai atidus ir apdairus vartotojas neturėtų būti tapatinamas su įtariu bei nepasitikinčiu reklamos davėjo skleidžiama informacija vartotoju⁵².

(83) Reklamos įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad vartotojo ekonominis elgesys – tai vartotojo sprendimai ar veiksmai, susiję su prekių ar paslaugų įsigijimu, ūkine komercine, finansine ar profesine veikla.

(84) Pažymėtina, kad poveikio vartotojo ekonominiam elgesiui nustatymas nereikalauja įrodyti fakto, jog reklamos paveiktas vartotojas priėmė konkretų sprendimą ir įsigijo prekę. Pakanka nustatyti klaidinimo ir jo poveikio vartotojo ekonominiam elgesiui galimybę. Šią išvadą patvirtina ir LVAT, kuris yra pažymėjęs, jog: „Konstatuojant, kad reklama yra klaidinanti, nėra būtina įrodyti, kad buvo realiai paveikti vartotojai, nes tokia įrodinėjimo pareiga nepagrįstai apsunkintų Konkurencijos tarybos funkcijų vykdymą, neleistų nustatyti tinkamos pusiausvyros tarp vartotojų ir ūkio subjektų interesų, iškreiptų vartotojų teisių apsaugos sistemos prasmę bei tikslus. Reklamos klaidinantis pobūdis gali būti įrodytas ir tikėtiniu poveikiu vartotojams, vertinant jį vidutinio vartotojo atžvilgiu“⁵³.

(85) Analogiškos nuostatos numatytos ir Nesąžiningos komercinės veiklos vartotojams draudimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje, kuri numato, kad sprendimas dėl sandorio suprantamas kaip vartotojo sprendimas veikti ar neveikti, kurį vartotojas priima dėl produkto pirkimo, pirkimo būdo ir sąlygų, visos kainos sumokėjimo ar mokėjimo dalimis, produkto įsigijimo ar atsisakymo, ar pasinaudojimo su produktu susijusia sutartine teise. Taigi, net jei vartotojas ir nenusipirko prekės, tai nereiškia, kad jo ekonominis elgesys nebuvo paveiktas.

(86) Be to, atkreiptinas dėmesys, kad kai sprendžiama, ar reklama yra klaidinanti, ypač atsižvelgiama į joje esančią informaciją apie prekės paskirtį (Reklamos įstatymo 5 straipsnio 5 dalies 2 punktą).

(87) UAB „Kauno būstai“ įvairiose interneto svetainėse skleistose reklamose vartotojams siūlė įsigyti Palangoje, Paliėgių kel. 57 B, statomus butus, būstus dvibučiame name, taip pat ir gyvenamąjį trijų kambarių namą (nutarimo (12) pastraipa). Susipažinę su nagrinėjamos reklamos pateikta informacija vartotojai pagrįstai galėjo tikėtis, kad jie įsigis gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, t. y. turto, kuriame galės nuolat gyventi. Būtent remdamiesi tokia informacija vartotojai galėjo priimti sprendimą domėtis paskleista reklama, pavyzdžiui, skambinti reklamose nurodytam kontaktiniam asmeniui, tartis dėl nekilnojamojo turto apžiūros ir kt. Tačiau, kaip jau minėta, UAB „Kauno būstai“ reklamose pateikė neteisingą informaciją apie parduodamo nekilnojamojo turto paskirtį, kadangi minėtu adresu faktiškai vartotojai galėjo įsigyti negyvenamosios paskirties patalpas – svečių namus, poilsio paskirties namus ar jų dalį. Taigi Bendrovei nurodžius reklamoje neteisingą informaciją apie parduodamo nekilnojamojo turto paskirtį, vartotojų ekonominis elgesys galėjo būti paveiktas, nes vartotojai galėjo būti paskatinti domėtis reklama, ieškoti papildomos informacijos, susijusios su nekilnojamojo turto įsigijimu.

(88) Atkreiptinas dėmesys, kad priklausomai nuo to, ar nekilnojamojo turto yra gyvenamosios paskirties (butas, namas) ar negyvenamosios paskirties, vartotojai gali susidurti įvairiomis pasekmėmis, kylančiomis dėl skirtingo gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties patalpų naudojimo teisinio reglamentavimo ir dėl to patirti finansinius, gyvenimo kokybės ir kitokius praradimus.

(89) Pavyzdžiui, vadovaujantis Statybos reglamento STR STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reikalavimais, gyvenamosios paskirties pastatams yra taikomi tam tikri reikalavimai insoliacijai, želdynų su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėms, ramaus poilsio vietų vyresnio amžiaus ir

⁵² LVAT 2008 m. liepos 3 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵⁵⁶-997/2008, UAB „Tez Tour“ v Konkurencijos taryba.

⁵³ LVAT 2010 m. spalio 11 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁸⁵⁸-1235/2010, AB „Investment house“ v Konkurencijos taryba.

neįgaliems žmonėms reikalavimai, didesni automobilių vietų skaičiai nei viešbučių ir poilsio paskirties pastatams. Be to, gyvenamosios paskirties pastatams yra taikomi pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsaugos nuo triukšmo kokybės reikalavimai, pastato atitvarų ir jo dalių akustinių rodiklių vertės, kad pastatuose ir šalia jų girdimas triukšmo lygis nekeltų grėsmės žmonių sveikatai ir atitiktų darbui, poilsiui bei miegui būtino akustinio komforto kokybę, reikalavimai. Vartotojams, kurie įsigijo negyvenamosios paskirties patalpas, tačiau jose gyvena, gali būti taikomos kitokios elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų ir šių įrenginių leistinosios naudoti galios padidinimo sąlygos bei atsiskaitymo už suvartotą elektros energiją sąlygos ir kt.

(90) Taip pat pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatyta, kad statinių naudotojai privalo naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį, išskyrus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytus atvejus ir tvarką⁵⁴. Atkreiptinas dėmesys, jog Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimu Nr. 1178 nenumato patalpų naudojimo ne pagal paskirtį atvejo, kai negyvenamosios paskirties (svečių namų) patalpos gali būti naudojamos kaip gyvenamosios paskirties patalpos. Tuo tarpu Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 359 straipsnis nustato atsakomybę už statinio (jo patalpų) naudojimą ne pagal paskirtį⁵⁵.

(91) Kaip jau minėta, tiek Savivaldybės administracija, tiek Inspekcija nurodė, jog minėtame sklype gyvenamųjų namų statyba nėra leidžiama ir UAB „Kauno būstai“ negali minėtu adresu pakeisti nei statinio paskirties, nei žemės sklypo paskirties, nes tai prieštarautų galiojančiam žemės sklypo detaliajam planui ir nustatytos „C“ zonos reglamentams (nutarimo 4.1, 4.2 dalys). Todėl net ir patenkinusi gyvenamiesiems pastatams nustatytus reikalavimus, Bendrovė negalės pakeisti patalpų paskirties, todėl vartotojai įgiję negyvenamosios paskirties patalpas, negalės jų naudoti kaip gyvenamųjų.

(92) Bendrovė Paaiškinimuose nurodė, kad pirkėjas iki nekilnojamojo turto įsigijimo apžiūri bent keletą patalpų, teiraujasi informacijos telefonu, veda derybas dėl įsigijimo sąlygų, vartotojui pirmo pokalbio metu pateikiama visa informacija, įskaitant ir apie turto paskirtį, reikalinga sandoriui sudaryti, todėl jokio poveikio vartotojo ekonominiam elgesiui nėra. Vis tik, tokie Bendrovės argumentai prieštarauja teismų praktikai. Teismas yra nurodęs, jog net tuo atveju, kai teisinga ar išsami informacija suteikiama vartotojui telefonu ar tiesiogiai (pavyzdžiui, atvykus į bendrovę ar objektą), nepanaikina vartotojo suklaidinimo galimybės, kadangi „<...> *galimai suklaidinti asmenys savo ekonominį elgesį konstravo pagal reklamos turinį, t. y. konkrečiais veiksmais <...> (ieškojo platinimo vietų, vyko į šias vietas ir pan.)*“⁵⁶.

(93) Apibendrinus tai, kas išdėstyta, Konkurencijos taryba daro išvadą, kad interneto svetainėse www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt, www.ntzemelapis skleistos reklamos, kuriose buvo pateikiami teiginiai apie butus, būstus dvibučiame name, gyvenamąjį namą buvo neteisingos ir šios reklamos galėjo paveikti vartotojo ekonominį elgesį, priimant sprendimus, susijusius su nekilnojamojo turto įsigijimu, vykimu į nekilnojamojo turto vietą, informacijos apie vykdomą projektą paieška ir gavimu.

8. Dėl atsakomybės už reklamų skleidimą

(94) Reklamos įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje yra 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. Atsižvelgiant į tai, kad UAB „Kauno būstai“ nepateikė

⁵⁴ Statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 1 punktą.

⁵⁵ 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.

⁵⁶ Vilniaus apygardos administracinio teismo 2007 m. lapkričio 9 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. I-7833-5/2007, patvirtintas 2008 m. rugpjūčio 18 d. LVAT nutartimi Nr. A-756-1436/2008.

įrodymų, kad Reklamos įstatymo 5 straipsnis buvo pažeistas ne dėl Bendrovės kaltės, konstatuojama, jog UAB „Kauno būstai“ yra atsakinga už klaidinančių reklamų sklaidimą.

(95) Vertinant Bendrovės padaryto pažeidimo pobūdį, atsižvelgiama į tai, kad UAB „Kauno būstai“ interneto svetainėse www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt, www.ntzemelapis.lt pateikė neteisingą informaciją apie Paliėpgirių kel. 57 B, Palangoje siūlomo įsigyti nekilnojamojo turto paskirtį (nutarimo 7.1 – 7.3 dalys). Kaip minėta nutarimo (86), (87) pastraipose, neteisingas parduodamos prekės, šiuo atveju, nekilnojamojo turto, paskirties nurodymas gali paveikti vartotojo ekonominę elgesį, kadangi gali suformuoti neteisingus lūkesčius dėl gyvenimo patalpose kokybės, teisinių bei finansinių pasekmių.

(96) Nagrinėjamų reklamų sklaidos trukmės vertinimui šiuo atveju yra reikšmingos kelios aplinkybės.

(97) Visų pirma, nagrinėjamomis reklamomis vartotojams buvo komunikuojama ta pati žinia, t. y. pasiūlymai Palangoje, Paliėpgirių kel. 57 B statomame nekilnojamojo turto objekte įsigyti butus, būstus dvibučiame name, ar gyvenamąjį namą. Kitaip tariant, reklamos buvo susijusios su tame pačiame projekte parduodamu nekilnojamoju turto. Antra, tyrimo metu nustatyta, kad UAB „Kauno būstai“ iš pradžių skleidė reklamą, kurioje nurodė butų, o vėliau būstų sąvoką (nutarimo (2), (3) pastraipos). Taip pat Bendrovė skleidė minėtu adresu statomo gyvenamojo namo reklamą ir siūlė įsigyti didesnės kvadratūros namus ar butus (nutarimo (12) pastraipos (c) punktas). Taigi šiuo atveju yra pagrindo teigti, kad skleistas reklamas, kuriose buvo nurodomi teiginiai apie butus, būstus dvibučiame name, taip pat ir apie gyvenamąjį trijų kambarių namą, sieja vienas objektas – Palangoje, Paliėpgirių kel. 57 B parduodamas nekilnojamas turtas. Dėl šių priežasčių, nagrinėtas reklamas galima vertinti kaip vieną tęstinę reklamą apie nekilnojamąjį turtą parduodamą Palangoje, Paliėpgirių kel. 57 B. Tokiu atveju Reklamos sklaidimo pradžia laikomas pirmo skelbimo interneto svetainėje www.aruodas.lt patalpinimas, t. y. 2016 m. rugsėjo 16 d. (nutarimo (13) pastraipa). Reklamų sklaidos pabaiga laikoma su 2017 m. vasario 8 d., kuomet Bendrovė Konkurencijos tarybą informavo, jog priėmė sprendimą nutraukti nagrinėjamų reklamų sklaidą bei pateikė tai patvirtinančius įrodymus (nutarimo (13) pastraipa).

(98) Atsižvelgus į tai, kad reklamos sklaidimas truko beveik 5 mėnesius, reklamos sklaidimo trukmė vertintina kaip labai ilga.

(99) Kaip nustatyta tyrimo metu (nutarimo (12) dalis), informacija apie Palangoje, Paliėpgirių kel. 57 B parduodamus butus, būstus dvibučiame name, taip pat ir informacija apie gyvenamąjį trijų kambarių namą minėtu adresu buvo sklaidžiama interneto svetainėse www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt, www.ntzemelapis.lt.

(100) Kaip nurodyta nutarimo (15) pastraipoje, nuo 2016 m. rugsėjo 16 d. iki 2017 m. vasario 8 d. interneto svetainę www.aruodas.lt per parą vidutiniškai aplankė 31 123 unikalūs vartotojai, www.skelbiu.lt – 133 742 unikalūs vartotojai, www.ntzemelapis.lt – 1 448 (nutarimo (15) pastraipa).

(101) Atsižvelgus į tai, kad 2016 m. rugsėjo 16 d. iki 2017 m. vasario 8 d. skelbimus interneto svetainėje www.aruodas.lt peržiūrėjo 32 011 vartotojų, www.skelbiu.lt peržiūrėjo – 8 446 vartotojai, o www.ntzemelapis.lt – 53 vartotojai (nutarimo (15) pastraipa), reklamų sklaidos mastas laikomas vidutiniu.

(102) Bendrovė Paaiškinimuose nurodė, kad Konkurencijos taryba neįrodė jos kaltės. Tačiau remdamasi Reklamos įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje bei 23 straipsnio 1 dalyje nurodytomis nuostatomis, Konkurencijos taryba neprivalo įrodinėti įtariamų pažeidėjų kaltės, kadangi įrodžius, kad reklama klaidina ar gali klaidinti ir, kad ūkio subjektas yra konkrečios klaidinančios reklamos davėjas, reklamos davėjo kaltė yra preziumuojama. Ir priešingai, ūkio subjektas, kuris mano, kad Reklamos įstatymas buvo pažeistas ne dėl jo kaltės, pats turi įrodinėti šią aplinkybę. Tokią išvadą patvirtina ir teismų praktika. Kaip yra pažymėjęs LVAT, „reklamos davėjo veiksmai, pažeidžiantys įstatymo reikalavimus, laikomi reklamos davėjo kalta veika, kuri gali reikštis ne tik tyčios forma“⁵⁷.

⁵⁷ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. lapkričio 17 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A¹-930/2005, UAB „Tele2“ v. Konkurencijos taryba.

(103) Nagrinėjama atveju Konkurencijos taryba įrodė, kad reklama yra klaidinanti. Tuo tarpu, Bendrovė, būdama klaidinančios reklamos davėja savo kaltės dėl padaryto pažeidimo nepaneigė. Reklamos įstatymo 24 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad pažeidus įstatymo 5 straipsnio reikalavimus reklaminės veiklos subjektams gali būti skiriama bauda nuo dviejų šimtų aštuoniasdešimt devynių iki aštuonių tūkstančių šešių šimtų aštuoniasdešimt aštuonių eurų. Tuo tarpu tais atvejais, kai šio įstatymo 5 nustatyti reikalavimai pažeidžiami pakartotinai per vienus metus nuo baudos paskyrimo, reklaminės veiklos subjektams gali būti skiriama didesnė, iki trisdešimt keturių tūkstančių septynių šimtų penkiasdešimt keturių eurų, bauda.

(104) Nustatydamą baudos dydį, Konkurencijos taryba atsižvelgia į Reklamos įstatymo 24 straipsnio 5 dalyje reglamentuotus baudos dydžio nustatymo principus, pagal kuriuos baudos dydis apsprendžiamas pagal mažiausios ir didžiausios baudos vidurkį, atsižvelgiant į šio straipsnio 7 ir 8 dalyse nustatytas atsakomybę lengvinančias ir sunkinančias aplinkybes, pažeidimo pobūdį, pažeidimo trukmę ir mastą.

(105) Tyrimo metu UAB „Kauno būstai“ atsakomybę sunkinančių aplinkybių nustatyta nebuvo.

(106) Reklamos įstatymo 24 straipsnio 7 dalyje nurodyta, kad atsakomybę lengvinančiomis aplinkybėmis laikoma tai, kad reklaminės veiklos subjektas, padaręs šiame įstatyme nustatytų reikalavimų pažeidimą, savo noru užkirto kelią žalingiems pažeidimo padariniams, pripažino padaręs pažeidimą, padėjo priežiūros institucijoms tyrimo metu, atlygino nuostolius ar pašalino padarytą žalą. Įstatyme įtvirtintas aplinkybių, kurioms esant yra lengvinama įstatymą pažeidusio ūkio subjekto atsakomybė, sąrašas yra baigtinis.

(107) Nagrinėjama atveju, Bendrovė po Konkurencijos tarybos kreipimosi pakeitė reklamą, o reklaminių teiginių skleidimą galutinai nutraukė Konkurencijos tarybai pradėjus tyrimą – t.y. 2017 m. vasario 8 d. (nutarimo 13 pastraipa).

(108) Aplinkybė, kad ūkio subjektas nepradėjus tyrimo ar tyrimo metu nutraukė galimai klaidinančios reklamos skleidimą nėra nurodyta Reklamos įstatymo 24 straipsnio 7 dalyje, todėl taikydama atsakomybę ūkio subjektui, Konkurencijos taryba neturi pagrindo į šią aplinkybę atsižvelgti.

(109) Tokią Konkurencijos tarybos poziciją patvirtina ir teismų praktika. LVAT yra pažymėjęs, kad aplinkybė, kad reklamos davėjas nutraukė pažeidimą iki tyrimo pradėjimo, savaime nelaikytina atsakomybe lengvinančia aplinkybe, kadangi tokia aplinkybė nenurodyta Reklamos 22 straipsnio 10 dalyje (24 straipsnio 7 dalis aktualioje Reklamos įstatymo redakcijoje)⁵⁸.

(110) Nagrinėjama atveju tai, kad Bendrovė nutraukė klaidinančios reklamos skleidimą nereiškia, kad buvo užkirstas kelias žalingiems pažeidimo padariniams, kadangi dar iki klaidinančios reklamos nutraukimo, reklama buvo skleidžiama pakankamai ilgai – penkis mėnesius. Tuo tarpu tai, kad Bendrovė iki tyrimo baigimo savo noru nutraukė galimai klaidinančios reklamos skleidimą, Konkurencijos taryba įvertina skaičiuodama trumpesnį reklamos skaidos laikotarpį ir tuo pagrindu nustatydamą mažesnę ūkio subjektui skiriamą baudos dydį.

(111) Atsižvelgus į aukščiau išdėstytą daroma išvada, kad tyrimo metu atsakomybę lengvinančių aplinkybių nėra nustatyta.

9. Išvados

(112) Apibendrinus nutarimo 6 – 8 dalyse nurodytas aplinkybes, yra pagrindo pripažinti, jog UAB „Kauno būstai“ iniciatyva ir interesais laikotarpiu nuo 2016 m. rugsėjo 16 d. iki 2017 m. vasario 8 d. interneto svetainėse www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt, www.ntzemelapis.lt skleistos reklamos apie Palangoje, Paliėpgirių kel. 57 B parduodamus butus, būstus dvibučiame name, taip pat gyvenamąjį trijų kambarių namą buvo neteisingos. Dėl šių priežasčių, nagrinėtos reklamos galėjo suklaidinti vartotojus bei paveikti jų ekonominę elgesį, priimant sprendimus, susijusius su

⁵⁸ LVAT 2012 m. kovo 16 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁸⁵⁸-370/2012, UAB „Omnitel“ v Konkurencijos taryba.

nekilnojamojo turto įsigijimu, vykimu į nekilnojamojo turto vietą, informacijos apie vykdomą projektą paieška ir gavimu.

(113) Atsižvelgus į aukščiau išdėstytas aplinkybes, už klaidinančios reklamos skleidimą UAB „Kauno būstai“ skiriama 6 300 eurų bauda.

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

Konkurencijos taryba n u t a r i a:

1. Pripažinti UAB „Kauno būstai“ nuo 2016 m. rugsėjo 16 d. iki 2017 m. vasario 8 d. interneto svetainėse *www.aruodas.lt*, *www.skelbiu.lt*, *www.ntzemelapis.lt* skleistas reklamas, susijusias su nekilnojamojo turto pardavimu, klaidinančiomis reklamomis, pažeidžiančiomis Reklamos įstatymo 5 straipsnio reikalavimus.

2. Už šio nutarimo rezoliucinės dalies 1 punkte nurodytų klaidinančių reklamų naudojimą skirti UAB „Kauno būstai“ 6 300 (šešių tūkstančių trijų šimtų) eurų baudą.

3. Įpareigoti UAB „Kauno būstai“ per 5 darbo dienas nuo šio nutarimo rezoliucinės dalies 2 punkte nustatytos baudos sumokėjimo pranešti apie tai Konkurencijos tarybai 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 sąskaitą⁵⁹ (įmokos kodas 6920, lėšų gavėjas – Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, juridinio asmens kodas – 188659752).

Pirmininkas

Šarūnas Keserauskas

⁵⁹ Nr. LT78 7290 0000 0013 0151 (AB „Citadele“ bankas); Nr. LT74 4010 0510 0132 4763 (Luminor Bank AB); 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 (*Luminor Bank AB*); Nr. LT24 7300 0101 1239 4300 (AB „Swedbank“); LT42 7230 0000 0012 0025 (UAB Medicinos bankas).