

Αριθμός Απόφασης: 2016/08 (ΑΠ)

**Ο περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους
Καταναλωτές Νόμος του 2007 - Ν.103(Ι)/2007**

PAFILIA PROPERTY DEVELOPERS LTD

1. Απόφαση Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή 09/09/2016 – [Μετάβαση](#)
2. Ιεραρχική προσφυγή - Απόφασή Υπουργού Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας 16/04/2019 – [Μετάβαση](#)



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
2016/08 (ΑΠ)

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.64

Ο Περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007 (Ν. 103(I)/2007)

Έρευνα της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών για την εμπορική πρακτική της Εταιρείας PAFILIA PROPERTY DEVELOPERS LTD σε σχέση με συναλλαγή πώλησης ακίνητης περιουσίας στους [REDACTED]

ΑΠΟΦΑΣΗ

Η Υπηρεσία Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών (στο εξής «η Εντεταλμένη Υπηρεσία») του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, είναι η Εντεταλμένη Υπηρεσία για την εφαρμογή του Νόμου “Ο Περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007 (Ν.103(I)/2007)” (στο εξής «ο Νόμος»).

1. Αντικείμενο Εξέτασης

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης, αποτελεί το παράπονο που υποβλήθηκε στην Εντεταλμένη Υπηρεσία από τους [REDACTED] (στο εξής «Καταναλωτές») εναντίον της Εταιρείας ανάπτυξης γης και οικοδομών PAFILIA PROPERTY DEVELOPERS LTD (στο εξής «η Εταιρεία»), για παράβαση του Νόμου σε σχέση με συναλλαγή πώλησης ακίνητης περιουσίας από την Εταιρεία στους Καταναλωτές.

2. Καθήκοντα, Αρμοδιότητες και Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας

Η εξέταση παραβάσεων, επιβολή διοικητικών προστίμων και έκδοση απαγορευτικού ή προστακτικού διατάγματος της Εντεταλμένης Υπηρεσίας καθορίζονται στο Άρθρο 11 του Νόμου. Σημειωτέον επίσης ότι ο Νόμος 135(I)2013 τροποποίησε, μεταξύ άλλων, το ανώτατο όριο του διοικητικού προστίμου από

CY£150,000 σε €500,000, ενώ για κάθε ημέρα συνέχισης της παράβασης το διοικητικό πρόστιμο τροποποιήθηκε από CY£1,000 σε €5,000. Δεδομένου ότι τα όρια προστίμου αποτελούν διατάξεις ουσιαστικού δικαίου και δεν αφορούν τη διαδικασία που εφαρμόζει η Εντεταλμένη Υπηρεσία για τη διερεύνηση του παραπόνου, τυχόν διαπιστωθείσες παραβάσεις που έλαβαν χώρα στιγμιαίως πριν από την ημερομηνία που τέθηκε σε ισχύ ο Νόμος 135(Ι)2013, δηλαδή πριν από τις 22.11.2013 ή εξακολουθητικώς αλλά έπαυσαν πριν την ημερομηνία αυτή, τιμωρούνται με βάση τα όρια του βασικού νόμου.

11.-(1)(α) Η Εντεταλμένη Υπηρεσία έχει καθήκον και αρμοδιότητα να εξετάζει, κατόπιν υποβολής παραπόνου ή/και αυτεπάγγελτα, τυχόν παραβάσεις του παρόντος Νόμου.

(β) Κατά τη διερεύνηση παράβασης, κατόπιν παραπόνου ή/και αυτεπάγγελτα, η Εντεταλμένη Υπηρεσία δύναται:

- (i) Να ζητά από τον εμπορευόμενο να προσκομίσει μέσα σε εύλογο υπό τις περιστάσεις χρονικό διάστημα, αποδεικτικά στοιχεία σχετικά με την ακρίβεια των πραγματικών ισχυρισμών που αναφέρονται σε μια εμπορική πρακτική, εφόσον αυτό κρίνεται αναγκαίο, επί τη βάση των δεδομένων της συγκεκριμένης υπόθεσης και λαμβάνοντας υπόψη τα έννομα συμφέροντα του εμπορευόμενου και των λοιπών επηρεαζόμενων, και*
- (ii) να θεωρεί ανακριβείς τους πραγματικούς ισχυρισμούς, εφόσον τα αποδεικτικά στοιχεία που ζητούνται σύμφωνα με την υποπαράγραφο (i) δεν προσκομιστούν έγκαιρα ή θεωρηθούν ανεπαρκή από την Εντεταλμένη Υπηρεσία.*

(2) Όταν η Εντεταλμένη Υπηρεσία, κατά τη δύναμη του εδαφίου (1) του παρόντος άρθρου διερεύνηση παραπόνου ή αυτεπάγγελη έρευνα, διαπιστώσει παράβαση του παρόντος Νόμου, έχει εξουσία να προβαίνει στις πιο κάτω ενέργειες:

- (α) Να διατάσσει ή να συστήνει στον ενδιαφερόμενο παραβάτη ή οποιοδήποτε πρόσωπο το οποίο, κατά την κρίση της, ενέχεται ή ευθύνεται για την παράβαση αυτή, ή ακόμα και οποιοδήποτε πρόσωπο το οποίο, κατά την κρίση της, στην περίπτωση που αθέμιτη εμπορική πρακτική δεν έχει ακόμα εφαρμοστεί αλλά εύλογα κρίνεται από την Εντεταλμένη*

Υπηρεσία ότι επίκειται η εφαρμογή της, έστω και αν δεν αποδεικνύεται πραγματική ζημιά ή βλάβη, ούτε δόλος ή αμέλεια εκ μέρους του εμπορευόμενου, όπως, άμεσα ή μέσα σε τακτή προθεσμία, τερματίσει την παράβαση και αποφύγει επανάληψή της στο μέλλον,

- (β) να δημοσιεύει ή να απαιτεί από τον παραβάτη τη δημοσίευση απόφασής της στο σύνολό της ή εν μέρει, με την μορφή και τον τρόπο που κρίνει κατάλληλο,
- (γ) να απαιτεί επιπλέον από τον παραβάτη τη δημοσίευση μέσα σε τακτή προθεσμία, επανορθωτικής δήλωσης με τη μορφή και τον τρόπο που κρίνει υπό τις περιστάσεις κατάλληλο,
- (δ) να επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο, ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης, ύψους μέχρι και το πέντε τοις εκατόν (5%) του κύκλου εργασιών του παραβάτη κατά το αμέσως προηγούμενο της παράβασης έτος ή πρόστιμο ύψους μέχρι πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€500,000):

Νοείται ότι, αναφορικά με ίδρυμα ή οργανισμό που κρίνεται ότι δεν έχει κύκλο εργασιών, για τον υπολογισμό του πιο πάνω διοικητικού προστίμου χρησιμοποιείται, ως βάση, αντί του κύκλου εργασιών, το πέντε τοις εκατόν (5%) του συνόλου του ενεργητικού του:

(...)

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, σε καμία περίπτωση το διοικητικό πρόστιμο δε θα υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€500,000),

(ε) να αποφασίζει ότι σε περίπτωση συνέχισης της παράβασης, θα επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο μέχρι και πέντε χιλιάδες ευρώ (€5,000), για κάθε μέρα συνέχισης της παράβασης, ανάλογα με τη βαρύτητα αυτής,

(στ) να ζητεί με αίτησή της προς το Δικαστήριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 του παρόντος Νόμου, την έκδοση απαγορευτικού ή προστακτικού διατάγματος, περιλαμβανομένου και προσωρινού διατάγματος, εναντίον οποιουδήποτε προσώπου το οποίο, κατά την κρίση της, ενέχεται στην παράβαση αυτή ή ευθύνεται για την εν λόγω παράβαση, ή/και

(ζ) να διατάσσει τους προμηθευτές μέσω επικοινωνίας εξ αποστάσεως και οποιαδήποτε πρόσωπα δημοσιεύουν ή διευθετούν τη δημοσίευση

διαφημίσεων, να τερματίσουν, εφόσον είναι σε θέση να το πράξουν, τις πρακτικές εκείνες που έχουν κηρυχθεί ως αθέμιτες εμπορικές πρακτικές δυνάμει δικαστικής απόφασης σύμφωνα με το άρθρο 13 του παρόντος Νόμου ή τις εμπορικές πρακτικές που η Εντεταλμένη Υπηρεσία έχει διαπιστώσει ότι είναι αθέμιτες εμπορικές πρακτικές.

(3) Κατά τη δυνάμει του εδαφίου (1) διερεύνηση οποιασδήποτε παράβασης, η Εντεταλμένη Υπηρεσία δύναται, αν το θεωρήσει σκόπιμο, να λάβει υπόψη την οποιαδήποτε ανάληψη δέσμευσης που παρέχεται έναντι του καταναλωτή από ή εκ μέρους του παραβάτη, αναφορικά με τη γενόμενη παράβαση και την προοπτική του χρόνου και του τρόπου άρσης ή αποκατάστασης αυτής.

(4) Η Εντεταλμένη Υπηρεσία οφείλει να αιτιολογεί δεόντως την απόφασή της σε σχέση με την άσκηση οποιασδήποτε από τις εξουσίες που προβλέπονται στα εδάφια (3) και (4) του άρθρου 10 και στις παραγράφους (δ) και (ε) του εδαφίου (2) του παρόντος άρθρου.

Επομένως ο έλεγχος που πραγματοποιεί η Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν περιορίζεται μόνο στο παράπονο συγκεκριμένων Καταναλωτών, αλλά αφορά και την παροχή γενικής παροχής προστασίας στο καταναλωτικό κοινό, πάντοτε στο πλαίσιο που ορίζει ο Νόμος. Ως εκ τούτου, η έκταση του ελέγχου νομιμότητας που πραγματοποιεί η Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν αφορά μόνο το υποβαλλόμενο παράπονο, αλλά μπορεί να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως σε οποιαδήποτε εμπορική πρακτική.

Σημειωτέον επίσης ότι η αρμοδιότητα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας να εξετάσει τα υποβαλλόμενα παράπονα δεν επηρεάζεται από τυχόν παράλληλες διαδικασίες ενώπιον των δικαστηρίων μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών για την ίδια υπόθεση. Η διοικητική διαδικασία ενώπιον της Εντεταλμένης Υπηρεσίας είναι ανεξάρτητη από τυχόν εκκρεμείς ή/και μελλοντικές δίκες.

3. Το παράπονο

Το παράπονο υποβλήθηκε στην Εντεταλμένη Υπηρεσία στις 31 Δεκεμβρίου 2013. Το παράπονο εστιάζεται σε εμπορική πρακτική που η Εταιρεία χρησιμοποίησε πριν και/ή κατά τη διάρκεια και/ή μετά τη σύναψη σύμβασης μεταξύ των μερών, που πραγματοποιήθηκε στις 20 Δεκεμβρίου 2007, το οποίο αφορά την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας και συγκεκριμένα διαμερίσματος.

Οι Καταναλωτές κατήγγειλαν ότι η Εταιρεία απέκρυψε από αυτούς ουσιώδεις πληροφορίες τις οποίες, εάν γνώριζαν, δεν θα προχωρούσαν στη σύναψη συναλλαγής με την Εταιρεία και/ή δεν θα προχωρούσαν με την υπογραφή της σύμβασης. Οι Καταναλωτές, μεταξύ άλλων, ισχυρίστηκαν ότι η Εταιρεία τούς ώθησε να αγοράσουν συγκεκριμένο ακίνητο στην Κυπριακή Δημοκρατία καθορίζοντάς τους τη χρηματική του αξία σε σύμβαση πώλησης την οποία και υπέγραψαν.

Συγκεκριμένα, οι Καταναλωτές ανέφεραν μεταξύ άλλων ότι:

- παραπλανήθηκαν γιατί δεν ενημερώθηκαν για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους του πωλητή επί του ακινήτου και πως, εάν είχαν ενημερωθεί, δεν θα προχωρούσαν με την αγορά του,
- παραπλανήθηκαν από διαφημιστικό υλικό που δόθηκε σε αυτούς από τον πωλητή για προώθηση του εν λόγω ακινήτου, γιατί σε αυτό γινόταν αναφορά πως ο Νόμος στην Κύπρο είναι βασισμένος στον Αγγλικό Νόμο,
- δεν ήταν ενήμεροι πως, εάν ο πωλητής δεν εξοφλήσει οποιαδήποτε υποθήκη επί του ακινήτου, δεν θα πάρουν τίτλο ιδιοκτησίας, γιατί στην χώρα τους, εάν ο αγοραστής ξοφλήσει τα οφειλόμενα χρηματικά ποσά, τότε μεταβιβάζεται ο τίτλος ιδιοκτησίας στο όνομα του, ασχέτως εάν ο πωλητής έχει χρηματικές οφειλές επί της υποθήκης,

και ζήτησαν την εξέταση του παραπόνου με βάση το Νόμο.

4. Διερεύνηση του παραπόνου

Η εξέταση της Εντεταλμένης Υπηρεσίας συγκεντρώθηκε στην πώληση του ακινήτου χωρίς προηγουμένως να έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής, στη μη ενημέρωση της υποθήκευσης αυτού και στο διαφημιστικό υλικό της Εταιρεία με τίτλο «PASSION FOR CYPRUS PROPERTY – The Ultimate Guide to buying property in Cyprus», τα οποία αποτελούν εμπορικές πρακτικές οι οποίες ενδέχεται να θεωρηθούν ως αθέμιτες με βάση των σημείων 9 και 10 του παραρτήματος Ι σύμφωνα με το Άρθρο 4(4) και των άρθρων 5 και 6(1) του Νόμου.

Ειδικότερα, η Εντεταλμένη Υπηρεσία ζήτησε τις θέσεις/διευκρινήσεις της Εταιρείας για τα ακόλουθα:

- (α) αν έχει εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας για το πιο πάνω ακίνητο και, αν όχι, το λόγο που δεν έχει ακόμα εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας,

- (β) για τις περιστάσεις κάτω από τις οποίες υπογράφηκε η σύμβαση,
- (γ) για τυχόν διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό είχε ετοιμάσει για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου,
- (δ) κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο, το οποίο αγόρασαν οι Καταναλωτές, κατά την ημερομηνία αγοράς του και σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του ακινήτου, να την προμηθεύσουν με στοιχεία που να δεικνύουν ότι οι Καταναλωτές είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη, καθώς επίσης και για τις συνέπειες της, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.
- (ε) σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθηκών από την Εταιρεία στο ακίνητο, να ενημερωθεί κατά πόσο έχουν γίνει οποιοσδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο των συγκεκριμένων παραπονούμενων,
- (ζ) σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθηκών από την Εταιρεία στο ακίνητο, να αποσταλούν τα σχετικά έγγραφα που να δεικνύουν την ημερομηνία σύναψής τους,
- (η) τον κύκλο εργασιών της Εταιρείας κατά τα υπό αναφορά έτη.

Επίσης η Εντεταλμένη Υπηρεσία, ζήτησε δείγμα συμβολαίου κατά/ή περί την περίοδο υπογραφής της σύμβασης, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ της Εταιρείας και αγοραστών κατά την πώληση του ακινήτου.

4. 1 Θέσεις Εταιρείας

Η Εταιρεία για σκοπούς υπεράσπισης και/ή έρευνας του παραπόνου ανέφερε μεταξύ άλλων, ότι οι Καταναλωτές ήταν ενήμεροι για την έκταση των δεσμεύσεων της Εταιρείας και για το σκοπό αυτό έλαβαν και οι ίδιοι δάνειο για την αγορά του ακινήτου από την ίδια τράπεζα. Οι Καταναλωτές αγόρασαν την κατοικία μετά από εκτενείς συζητήσεις με την Εταιρεία και τον δικηγόρο τους, όπου τους επεξηγήθηκαν πλήρως οι λεπτομέρειες των διαδικασιών που ακολουθούνται στην Κύπρο και όχι βασιζόμενοι σε οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό αποκλειστικά. Η υπόσχεση που απορρέει από τον όρο 14 της Σύμβασης είναι ότι, όταν θα μεταβιβαστεί το ακίνητο, θα είναι καθαρό από οποιοδήποτε εξασφαλίσεις και αυτό αποτελεί συνήθη εμπορική πρακτική. Η Εταιρεία ισχυρίζεται περαιτέρω ότι οι Καταναλωτές δεν επηρεάζονται από το γεγονός ότι δεν έχει εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας αφού το Αγοραπωλητήριο Έγγραφο είναι καταχωρημένο στο

Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης, το οποίο τους κατοχυρώνει και το δικαίωμα να το πωλήσουν ελεύθερα σε οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο πριν την έκδοση ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας,

Επιπλέον των άνω, η Εταιρεία τόνισε ότι δεν θεωρεί ότι υπάρχει οποιαδήποτε παραπλάνηση σύμφωνα με το Νόμο και ότι δεν έχει δοθεί επαρκής αιτιολογία περί αυτού. Η Εταιρεία δεν αποδέχεται ότι ακολουθήθηκαν παραπλανητικές πρακτικές που θα εξαπατούσαν τον μέσο καταναλωτή, ιδιαίτερα σε βαθμό που θα τον οδηγούσαν να λάβει απόφαση συναλλαγής την οποία διαφορετικά δεν θα ελάμβανε. Συγκεκριμένα περί του διαφημιστικού εντύπου, η Εταιρεία αναφέρει ότι από την στιγμή που οι Καταναλωτές ήταν από την Ιρλανδία, δεν μπορούν να αντιληφθούν πώς μπορεί η αναφορά στο Αγγλικό Δίκαιο εντός του διαφημιστικού να τους παραπλανήσει. Η Ιρλανδία είναι ξεχωριστή χώρα με διαφορετικό δίκαιο από το Αγγλικό. Επίσης, στο εν λόγω διαφημιστικό αναφέρεται ότι αυτός που το δημοσιεύει δεν μπορεί να θεωρηθεί υπεύθυνος για οποιαδήποτε ζημιά προκύψει ως αποτέλεσμα των πληροφοριών που περιέχονται σ' αυτό. Η Εταιρεία παραπέμπει στο σημείο 4, στην τελευταία σελίδα του διαφημιστικού, όπου αναφέρεται ότι η εταιρεία συμβουλεύει όλους τους πελάτες της να ζητήσουν ανεξάρτητη νομική συμβουλή από αγγλόφωνο δικηγόρο στην Κύπρο και ότι δύναται να τους παραπέμψει και η ίδια σε αριθμό γνωστών δικηγόρων περί αυτό το θέμα.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία αναφέρει ότι σύμφωνα με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (ΚΕΦ.96) δεν υπάρχει οποιαδήποτε απαγόρευση στην πώληση ακινήτων πριν την έκδοση Άδειας Οικοδομής, ούτε βάσει οποιασδήποτε άλλης νομοθεσίας εξ' όσων γνωρίζει. Υπάρχει συμφωνία με τη τράπεζα ώστε κατόπιν σχετικού αιτήματος, να εκδίδεται επιστολή απαλλαγής (Bank Waiver letter) για κάθε ιδιοκτήτη μονάδας στο συγκρότημα, που να εξασφαλίζει ότι με την έκδοση των ξεχωριστών τίτλων η μονάδα θα μεταβιβαστεί στο όνομά τους ελεύθερη βαρών, το οποίο είχε γίνει ως εισήγηση στους Καταναλωτές στο παρελθόν, οι οποίοι όχι μόνο αρνήθηκαν να αποδεχτούν τέτοια διευθέτηση, αλλά επέλεξαν επιπλέον να μην εκπληρώνουν τις υποχρεώσεις τους βάσει του συμβολαίου. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία αναφέρει ότι εάν οι Καταναλωτές είχαν πρόθεση να σεβαστούν τα συμφωνηθέντα και ήταν τυπικοί στις οικονομικές τους υποχρεώσεις προς την τράπεζα, το εν λόγω παράπονο θα καθίστατο άνευ αντικειμένου ενόψει της πρότασης της τράπεζας για επιστολή απαλλαγής.

Η Εταιρεία δήλωσε την πρόθεσή της ακόμη και τώρα να προχωρήσει με όλα τα απαραίτητα διαβήματα ώστε να εκδοθεί επιστολή απαλλαγής, αλλά το πρόβλημα έγκειται στους ίδιους τους Καταναλωτές οι οποίοι δεν είναι πρόθυμοι να συμμορφωθούν με τις υποχρεώσεις καταβολής πληρωμών. Ενδεικτικά, η Εταιρεία

ανάφερε ότι ως ένδειξη καλής θέλησης, κατά τις ημερομηνίες 09/09/2009 και 02/08/2010 προχώρησε σε πίστωση του λογαριασμού των Καταναλωτών ώστε να μην υπάρχει οποιαδήποτε χρέωση τόκου μέχρι την τελευταία ημερομηνία.

Η Εταιρεία ενημέρωσε ότι [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Είναι η θέση της Εταιρείας ότι όλες οι πρακτικές οι οποίες καταλογίζονται σε αυτή έγιναν πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου, ο οποίος τέθηκε σε ισχύ 8 ημέρες πριν από την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου ημερομηνίας 20/12/2007 και ότι η πρόθεση των αγοραστών είναι να απαλλαγούν από τις υποχρεώσεις τους τόσο προς την Εταιρεία όσο και προς την τράπεζα λόγω της αλλαγής της οικονομικής και/ή προσωπικής τους κατάστασης.

Η Εταιρεία δεν αποδέχτηκε σε καμία χρονική περίοδο της έρευνας ότι έχει παραβεί τον Νόμο, ωστόσο ανέφερε τους πιο κάτω λόγους για σκοπούς επιείκειας σε περίπτωση που θεωρηθεί ότι έχει τεκμηριωθεί παράβαση:

1. Η κατ' ισχυρισμό παράβαση έλαβε χώρα πριν από 9 και πλέον χρόνια ενώ το παράπονο υποβλήθηκε 6 χρόνια μετά τα σχετικά περιστατικά και η διερεύνηση διήρκεσε πάνω από 2 χρόνια.
2. Η νομοθεσία τέθηκε σε ισχύ μόλις 8 ημέρες πριν την υπογραφή του εν λόγω αγοραπωλητηρίου. Ο Νόμος καθ' ισχυρισμό της Εταιρείας δεν προέβλεψε για οποιεσδήποτε θετικές υποχρεώσεις στους πωλητές ακινήτων, χωρίς ειδικές πρόνοιες με αποτέλεσμα ο εμπορευόμενος να μην γνωρίζει τις υποχρεώσεις του, παρότι η Οδηγία 2005/09/ΕΚ αναφέρει στη σκέψη 9 ότι για την ακίνητη περιουσία «απαιτούνται λεπτομερείς ρυθμίσεις, συμπεριλαμβανομένων των θετικών υποχρεώσεων που επιβάλλονται στους εμπορευόμενους»
3. Συμφωνίες τέτοιας φύσεως και με παρόμοιους όρους χρησιμοποιούνταν από όλες τις εταιρείες ανάπτυξης γης κατά την επίμαχη περίοδο χωρίς να υπάρχει οποιαδήποτε υπόδειξη από οποιαδήποτε κρατική αρχή της Δημοκρατίας σε σχέση με τους όρους των εν λόγω συμφωνιών κατά τη σχετική περίοδο.

4. Η άδεια οικοδομής εκδόθηκε μόλις 7 μήνες μετά την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου.
5. Η Εταιρεία δεν αποκόμισε οποιοδήποτε αθέμιτο οικονομικό όφελος από την υπό εξέταση πρακτική.
6. Η Εταιρεία [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

4. 2 Στοιχεία Εταιρείας, έργου οικοδομής και πωλητηρίου εγγράφου

Μετά από έρευνα τις Εντεταλμένης Υπηρεσίας διαφάνηκε ότι η Εταιρεία είναι νόμιμα εγγεγραμμένη στο μητρώο του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με αριθμό εγγραφής HE 33959. Επιπλέον, σύμφωνα με στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αναφορικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου και με τις λεπτομέρειες του πωλητηρίου εγγράφου, ως εδόθησαν στις 08/10/2014 και 24/07/2015, διαφαίνεται ότι: 1) η Εταιρεία είναι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, 2) έχει γίνει νόμιμη καταχώρηση του προαναφερθέντος πωλητηρίου εγγράφου στις 17/04/2008 και 3) δεν υπάρχει κατατεθειμένη αίτηση για διαχωρισμό του ακινήτου για έκδοση ξεχωριστών τίτλων.

Μετά από διεξαγωγή έρευνας από την Εντεταλμένη Υπηρεσία διαφάνηκε ότι:

- α) η Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση της εν λόγω οικοδομής, εκδόθηκε νόμιμα στις 14/04/2006, δηλαδή σε προγενέστερη ημερομηνία από την υπογραφή του συμβολαίου,
- β) η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση για άδεια οικοδομής στις 24/07/2008, δηλαδή σε μεταγενέστερο στάδιο από την υπογραφή του συμβολαίου και η άδεια εκδόθηκε στις 30/07/2008,
- γ) διαφαίνεται υποθήκη επί του έργου οικοδομής, με ημερομηνία έναρξης 19/12/2007, δηλαδή προϋπάρχουσα της υπογραφής του συμβολαίου,
- δ) η Εταιρεία είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του εν λόγω ακινήτου στα αρχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με αγοραστές τους Καταναλωτές.

5. Νομική Ανάλυση

5.1 Θέματα προς αμφισβήτηση από την Εταιρεία

5.1.1 Ισχύς του Νόμου

Η θέση της Εταιρείας ότι ο Νόμος δεν έχει ισχύ επειδή όλες οι πρακτικές οι οποίες καταλογίζονται σε αυτή έγιναν πριν την έναρξη της ισχύος του Νόμου, δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή. Εκτός ότι δεν προσκομίσθηκαν τα οποιαδήποτε στοιχεία απόδειξης του ισχυρισμού, το σημείο αναφοράς εξέτασης του παραπόνου είναι η ημερομηνία υπογραφής, δηλαδή 20/12/2007. Ο Νόμος ήταν σε ισχύ κατά την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου και η Εταιρεία και/ή οι νομικοί σύμβουλοι αυτής όφειλαν όχι μόνο να το γνωρίζουν και/ή να τον εφαρμόζουν αλλά και στο ελάχιστο να τηρούν τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας, έστω και αν ήταν ή όχι εις γνώση τους ο Νόμος.

5.1.2 Η πρόθεση των Καταναλωτών.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, οφείλει να εξετάσει όλα τα υποβαλλόμενα παράπονα εντός της αρμοδιότητας που της δίνει ο Νόμος. Οι καθ' ισχυρισμόν προθέσεις των Καταναλωτών θα ληφθούν υπόψη μόνο εάν συνάδουν και/ή συνδέονται με την τυχόν παραβίαση του Νόμου από την Εταιρεία. Ο έλεγχος που πραγματοποιεί η Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν περιορίζεται μόνο στο παράπονο συγκεκριμένων Καταναλωτών, αλλά αφορά και την παροχή γενικής παροχής προστασίας στο καταναλωτικό κοινό, πάντοτε στο πλαίσιο που ορίζει ο Νόμος. Ως εκ τούτου, η έκταση του ελέγχου νομιμότητας που πραγματοποιεί η Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν αφορά μόνο το υποβαλλόμενο παράπονο, αλλά μπορεί να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως σε οποιαδήποτε εμπορική πρακτική.

5.1.3 Το θέμα απαλλαγής (waiver) και ο νόμος περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση)

Δεν υπάρχει αμφισβήτηση της δήλωσης της Εταιρείας περί προσφοράς waiver (απαλλαγής) και Ειδικής Εκτέλεσης εφόσον το παράπονο και/ή η

εξέταση αφορά την αθέμιτη παραπλανητική πρακτική που ενδέχεται να ακολουθήσε η Εταιρεία και όχι αν τηρήθηκαν οι δεσμεύσεις των μερών. Η πιθανότητα 'διεξόδου' και/ή 'λύσης' δια των προαναφερθέντων, λαμβάνονται υπόψη μόνο στο σημείο που συνάδουν με την πρακτική η οποία είναι προς εξέταση και πιθανόν ως μετριαστικοί παράγοντες. Από τη στιγμή που το παράπονο και/ή εξέταση ειδικεύει κάποιες πρακτικές που κρίνονται αθέμιτες και/ή παράνομες, δεν είναι εφικτό να θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει αθέμιτη πρακτική και/ή παρανομία επειδή μπορεί να υπήρξε κάποια μορφή επίλυσης της διαφοράς.

5.1.4 Κοινή πρακτική

Το παρόν θέμα συνάδει και μπορεί να ληφθεί υπόψη και με το 5.1.3 ανωτέρω. Έχουν γίνει πολλαπλές αναφορές από την Εταιρεία σε θέματα 'κοινής πρακτικής', ότι δηλαδή κάποιες πρακτικές ήταν κοινές πρακτικές εταιρειών ανάπτυξης και πώλησης γης. Επιπλέον, αναφέρθηκε ότι οι συμφωνίες τέτοιας φύσεως και με παρόμοιους όρους χρησιμοποιούνταν από διάφορες εταιρείες κατά την επίμαχη περίοδο, χωρίς να υπάρχει οποιαδήποτε υπόδειξη από οποιαδήποτε κρατική αρχή της Δημοκρατίας περί παραβίασης Νόμου.

Στην προκειμένη περίπτωση δεν εξετάζεται η θέση αν ήταν κοινή πρακτική ή όχι. Η εξέταση αφορά την αθέμιτη παραπλανητική πρακτική που ενδέχεται να ακολουθήσε η Εταιρεία και δεν αφορά το θέμα κοινής πρακτικής. Η πιθανότητα 'διεξόδου' και/ή 'λύσης' δια μέσω κάποιων κοινών πρακτικών λαμβάνεται υπόψη μόνο στο σημείο που συνάδει με την πρακτική η οποία είναι προς εξέταση, δηλαδή κατά πόσο είναι αθέμιτη ή όχι. Μια πρακτική που ενδέχεται να χαρακτηριστεί ως 'κοινή πρακτική' δεν απαλλάσσει τον χρήστη της από οποιαδήποτε ευθύνη και σε καμία περίπτωση δεν θεωρείται 'αυτόματα' νόμιμη και/ή θεμιτή.

5.2 Νομοθετική και Νομολογική ανάλυση.

Στο Άρθρο 2 του Νόμου, αναφέρεται ότι:

«Καταναλωτής σημαίνει κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, όσον αφορά της εμπορικές πρακτικές που καλύπτει ο παρών Νόμος, ενεργεί για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική του δραστηριότητα»

Ο όρος καταναλωτής δεν περιορίζεται σε ιδιαίτερα είδη συναλλαγών. Στις κατευθυντήριες οδηγίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την εφαρμογή της Οδηγίας 2005/29/EK για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές επισημαίνεται ότι αποφασιστικό στοιχείο για την ιδιότητα ενός προσώπου ως «καταναλωτή» είναι η συναλλαγή να μην αποτελεί μέρος της επιχειρηματικής ή επαγγελματικής δραστηριότητας του συγκεκριμένου προσώπου ή των συγκεκριμένων προσώπων (Guidance on the implementation/application of Directive 2005/29/EC on unfair commercial practices, SWD(2016) 163 final, σελ. 148).

Κατ' επέκταση, η ιδιότητα του "καταναλωτή" δεν ισχύει, μόνο αν η πράξη αγοράς κατοικιών για επενδυτικούς σκοπούς είχε σχέση με το επάγγελμα ή την επιχείρηση του αγοραστή. Ως εκ τούτου, η πράξη της αγοράς ιδιοκτησίας για επενδυτικούς σκοπούς δεν μπορεί, από μόνη της, να αποτελεί λόγο για να μην αναγνωριστεί στον αγοραστή η ιδιότητα του "καταναλωτή" και ως εκ τούτου να απορριφθεί η εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου.

Ο καταναλωτής που αγοράζει ένα επενδυτικό προϊόν, ανεξάρτητα από το αν πρόκειται για ακίνητο ή χρηματοοικονομικό προϊόν, έχει ανάγκη της ίδιας προστασίας, όπως όταν αγοράζει οποιοδήποτε άλλο είδος προϊόντος. Δεν υπάρχουν ενδείξεις στην Οδηγία 2005/29/EK για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές ότι το πεδίο εφαρμογής της πρέπει να είναι πιο περιορισμένο σε σχέση με συναλλαγές που έχουν επενδυτικό σκοπό.

Η ερμηνεία αυτή βασίζεται και στην Οδηγία 2002/65/EK σχετικά με την εξ αποστάσεως εμπορία χρηματοοικονομικών υπηρεσιών προς τους καταναλωτές, η οποία ορίζει ως χρηματοοικονομική υπηρεσία "κάθε υπηρεσία τραπεζικής, πιστωτικής, ασφαλιστικής ή επενδυτικής φύσεως, ή σχετική με ατομικές συντάξεις ή με πληρωμές" (Άρθρο 2 στοιχείο β). Αυτό σημαίνει, επομένως, ότι ένα φυσικό πρόσωπο, ενεργώντας με την ιδιότητα του καταναλωτή, δύναται κάλλιστα να αγοράσει ένα επενδυτικό προϊόν (ίδτε σχετική απόφαση του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων μεταξύ των **Horațiu Ovidiu Costea και SC Volksbank România SA στην υπόθεση C-110/14** όπου υποστηρίζει ότι ακόμη και ένα πρόσωπο που ασκεί το επάγγελμα του δικηγόρου μπορεί να θεωρηθεί ως καταναλωτής σύμφωνα με το Άρθρο 2 (β) της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ).

Εξάλλου, από την αρνητική διατύπωση του ορισμού του καταναλωτή που περιέχεται στους Νόμους και την Οδηγία 2005/29/EK, δηλαδή «*κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, όσον αφορά τις εμπορικές πρακτικές που καλύπτει ο παρών Νόμος, ενεργεί για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική του δραστηριότητα*», προκύπτει ότι πράξη

που διενεργεί φυσικό πρόσωπο θεωρείται ότι δεν εμπίπτει κατ' αρχήν στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας, εκτός αν υπάρχουν επαρκείς ενδείξεις περί του αντιθέτου (ίδετε και ερμηνεία έννοιας «καταναλωτή» από το γερμανικό Ακυρωτικό Δικαστήριο (BGH) στην απόφαση της 30.9.2009, με στοιχεία VII ZR 7/09, που καταλήγει στο ίδιο συμπέρασμα).

Στην παρούσα περίπτωση, οι δύο Καταναλωτές είναι φυσικά πρόσωπα, μόνιμοι κάτοικοι Ιρλανδίας, που αγόρασαν το ακίνητο στην Κύπρο ως εξοχική κατοικία. Βάσει των δεδομένων ενώπιον της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, η ενέργεια αυτή των παραπονούμενων δεν εμπίπτει στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική τους δραστηριότητα. Συγκεκριμένα, κατά τη χρονική περίοδο υπογραφής της σύμβασης και οι δύο οι Καταναλωτές εργάζονταν μόνιμα στην Ιρλανδία και ενήργησαν εκτός της εμπορικής, επιχειρηματικής, βιοτεχνικής ή ελεύθερης επαγγελματικής τους δραστηριότητας, με αποτέλεσμα να κατατάσσονται ως καταναλωτές. Αυτό επιτρέπει στην Εντεταλμένη Υπηρεσία να προχωρήσει με την εξέταση του παραπόνου. Εν πάση περιπτώσει και επιπλέον των άνω, δεν προέκυψαν στοιχεία ότι η αγοραπωλησία των παραπονούμενων έγινε στο πλαίσιο επιχειρηματικής δραστηριότητας και ούτε τέθηκε ένσταση περί αυτού από την Εταιρεία.

Στο Άρθρο 2 του Νόμου, αναφέρεται ότι:

«“εμπορική πρακτική” σημαίνει κάθε πράξη, παράλειψη, τρόπο συμπεριφοράς ή εκπροσώπησης, εμπορική επικοινωνία, συμπεριλαμβανομένης της διαφήμισης και του μάρκετινγκ, ενός εμπορευόμενου, άμεσα συνδεδεμένη με την προώθηση, πώληση ή προμήθεια ενός προϊόντος σε καταναλωτές. »

Στην υπό κρίση περίπτωση, η Εταιρεία πώλησε το ακίνητο, χωρίς προηγουμένως να έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής και χωρίς να ενημερώσει τους υποψήφιους αγοραστές/καταναλωτές ότι το ακίνητο που ενδιαφέρονταν να αγοράσουν ήταν ήδη υποθηκευμένο ως μέρος ευρύτερης έκτασης. Επιπρόσθετα, κανένας όρος μέσα στη σύμβαση πώλησης δεν περιείχε σχετική μνεία και/ή διευκρίνιση των νομικών παραμέτρων περί των ανωτέρω και ούτε έχουν προσκομισθεί οποιαδήποτε στοιχεία για τυχόν ενημέρωση των παραπονούμενων περί αυτού. Άρα, πρόκειται για πράξεις και παραλείψεις, που αφορούσαν την πώληση και/ή προώθηση ακίνητης περιουσίας από την Εταιρεία σε καταναλωτές εκτός συνόρων της Κυπριακής Δημοκρατίας. Επομένως οι πράξεις αυτές αποτελούν εμπορικές πρακτικές.

Στο Παράρτημα Ι του Άρθρου 4(4) του Νόμου, εκτίθεται κατάλογος με τις εμπορικές πρακτικές που θεωρούνται αθέμιτες υπό οποιεσδήποτε περιστάσεις. Οι εμπορικές πρακτικές που συμπεριλαμβάνονται στο Παράρτημα κρίνονται αυτόματα αθέμιτες και δεν απαιτείται εκτίμηση ώστε να εξακριβωθεί η ύπαρξη παραπλανήσεως ή παραπλανητικού χαρακτήρα.

Συγκεκριμένα το **σημείο 9** αναφέρει: «*Δήλωση ή με άλλο τρόπο δημιουργία της εντύπωσης ότι ένα προϊόν μπορεί να πωλείται νόμιμα, ενώ δεν μπορεί.*»

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία διαπίστωσε παράβαση του σημείου 9 του Παραρτήματος Ι του Άρθρου 4(4) του Νόμου, αφού αξιολόγησε τα ευρήματα της έρευνας και αφού έλαβε υπόψη ότι η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του συμβολαίου χωρίς να έχει πρώτα άδεια οικοδομής για ανέγερση του εν λόγω ακινήτου παρότι είχε πολεοδομική άδεια.

Η Εταιρεία άφησε τους Καταναλωτές να πιστεύουν ότι η ακίνητη περιουσία που αγόρασαν ήταν νόμιμη, ενώ ήταν εις γνώση της ότι κάτι τέτοιο δεν συνέβαινε, εφόσον δεν είχε εξασφαλίσει όλες τις απαραίτητες άδειες από τις Αρμόδιες Αρχές πριν την υπογραφή του συμβολαίου. Σύμφωνα με τα ευρήματα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, η Εταιρεία είχε αιτηθεί και εξασφαλίσει εν τέλει την άδεια οικοδομής για την ανέγερση του ακινήτου κατά ή περί τον Ιούλιο του 2008, δηλαδή 7 μήνες μετά την υπογραφή της σύμβασης. Την ευθύνη γνωστοποίησης των πιο πάνω και την ευθύνη ενημέρωσης των παραπονούμενων φέρει η Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 11(β)(ii) του Νόμου, η οποία δεν έχει παρουσιάσει ούτε προσκομίσει οποιεσδήποτε αποδείξεις που να αποδεικνύουν ως βάσιμους τους ισχυρισμούς της, ότι δηλαδή, παρείχε ικανοποιητική ενημέρωση πριν από την υπογραφή του συμβολαίου ως προς την ύπαρξη υποθηκών και την μη εξασφάλιση όλων των απαραίτητων αδειών από τις αρμόδιες Αρχές.

Αξίζει να γίνει ειδική αναφορά στα περί των απαραίτητων αδειών σε συνδυασμό με το Άρθρο 3 (2) του Νόμου. Από τη στιγμή που απαγορεύεται η ανέγερση χωρίς άδεια οικοδομής, τότε η Εταιρεία παράνομα υπέγραψε συμφωνία πώλησης πριν την έκδοση αυτής και η σύμβαση κρίνεται παράνομη κατά τη σύναψή της (ίδετε: **Levy vs Yates (1838)** όπου αφορά την εκτέλεση θεατρικού έργου πέραν των 20 μιλίων από Λονδίνο ενώ γι' αυτό χρειαζόταν ειδική βασιλική άδεια και η Σύμβαση θεωρήθηκε εξ' υπαρχής άκυρη. Επίσης σχετικές είναι οι **Αγαθοκλέους ν Λαππά (1988) 1 (Δ) ΑΑΔ 2202** όπου ο αρχιτέκτονας ενέργησε χωρίς να έχει ανανεώσει την άδεια του, **Μιχάλης Σκουτέλλας ν Ανδρέας Αγαπίου Πολ. Έφεση 11143** όπου εργολάβος οικοδομών δεν ήταν αδειούχος εργολήπτης). Έχει νομολογιακά κριθεί ότι η πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας και μελλοντικής ανέγερσης 'χωρίς άδεια ανέγερσης' δεν επιτρέπεται. Σχετική είναι και η υπόθεση **Beaumont Muriel και**

Άλλος ν. Νίκου Παπακλεοβούλου, (2010) 1 Α.Α.Δ. 525 η οποία προβαίνει και σε εκτενή αναφορά στο θέμα της Άδειας Οικοδομής και ότι δεν επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομής χωρίς την εν λόγω Άδεια.

Κατ' επέκταση, ακόμη και αν για σκοπούς συζήτησης γινόταν δεκτή η πρακτική της Εταιρείας να πωλήσει ακίνητο πριν την έκδοση άδειας οικοδομής τότε η ενέργεια της Εταιρείας να μην συμπεριλάβει στο συμβόλαιο ρήτρα όπου περιλαμβάνει την παρούσα πληροφορία ως ενημέρωση σημαίνει ότι η Εταιρεία παραλείπει ουσιώδεις πληροφορίες που χρειάζεται ο μέσος καταναλωτής, ανάλογα με το συγκεκριμένο πλαίσιο, για να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση συναλλαγής, κάτι το οποίο συνιστά αθέμιτη πρακτική.

Ενδεικτικό σημείο της αναγκαιότητας της παρούσας ενημέρωσης είναι ότι σε περίπτωση που για οποιονδήποτε λόγω απορριπτόταν η αίτηση για άδεια οικοδομής της Εταιρείας από τις αρμόδιες Κρατικές Αρχές, όχι μόνο δεν θα εκδιδόταν ποτέ ο τίτλος ιδιοκτησίας, αλλά δίνεται το δικαίωμα στην αντίστοιχη Επαρχιακή Διοίκηση να εκδώσει διάταγμα κατεδάφισης της ιδιοκτησίας. Κατ' επέκταση, οι νομολογικές ρυθμίσεις και/ή παράμετροι αντικρούουν την θέση της εταιρείας ότι νόμιμα προχώρησαν με την πώληση από την στιγμή που σύμφωνα με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (ΚΕΦ.96) δεν υπάρχει οποιαδήποτε απαγόρευση στην πώληση ακινήτων πριν την έκδοση Άδειας Οικοδομής, ούτε βάσει οποιασδήποτε άλλης νομοθεσίας.

Ενδεικτικά, στην **Marinakis Developers Ltd και Άλλοι ν. Επάρχου Λάρνακας, (2010) 2 Α.Α.Δ. 606** έγιναν οι πιο κάτω αναφορές του δικαστηρίου:

*“Είναι στοιχειώδες πως απαιτείτο άδεια οικοδομής και πως χωρίς αυτή η ανέγερση οικοδομών ήταν παράνομη. Η όποια πρακτική για ανέγερση οικοδομής με την προσδοκία, όσο εύλογη και αν αυτή θα μπορούσε να είναι, πως θα αποκτηθεί άδεια οικοδομής, δεν αίρει το αξιόποινο της πράξης. Ακόμα και σε περιπτώσεις που εκδηλώνεται ανοχή. Η υπόθεση **Muriel Beaumont κ.ά. ν. Νίκου Παπακλεοβούλου (2010) 1 Α.Α.Δ. 525**, σελ. 32, είναι σχετική. Σ' αυτά τα πλαίσια δε, η αντίληψη πως θα έπρεπε ο Έπαρχος να είχε εκδώσει άδειες οικοδομής δεν αλλοιώνει την κατάσταση”*
(υπογράμμιση δική μας).

“Οι τρίτοι αγοραστές είναι εντελώς ξένοι προς την ποινική δίκη για την ανέγερση οικοδομών χωρίς άδεια και είναι αβάσιμα τα περί τη δυνατότητα, πολύ λιγότερο την υποχρέωση, για «προσεπίκληση» τους. Οι εφεσείοντες δεν έπρεπε να αρχίσουν την ανέγερση χωρίς άδεια οικοδομής. Αυτό ήταν

παράνομο και τις επιπτώσεις στους τρίτους έπρεπε να τις συνυπολογίσουν εκείνοι.

(υπογράμμιση δική μας).

Στον όρο 14 του συμβολαίου, γίνεται αναφορά ότι το ακίνητο θα μεταβιβαστεί στο όνομα των αγοραστών χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη, ωστόσο ούτε στον συγκεκριμένο όρο, αλλά ούτε και σε οποιονδήποτε άλλον όρο της σύμβασης πώλησης δεν αναγράφεται η ύπαρξη υποθήκης, η οποία αποτελεί την πραγματική οικονομική κατάσταση του ακινήτου, γεγονός που δεικνύει ότι ελλείπουν ουσιώδεις πληροφορίες που ο μέσος καταναλωτής χρειάζεται για να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση συναλλαγής.

Οι όροι του συμβολαίου αναφέρουν ότι το ακίνητο θα μεταβιβαστεί στο όνομα των παραπονούμενων χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη, με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί όλα τα απαραίτητα χρηματικά ποσά και άδειες.

Η δήλωση της Εταιρείας, εξαπατά τον μέσο καταναλωτή στο να λάβει απόφαση συναλλαγής που διαφορετικά δεν θα ελάμβανε καθώς στον τελευταίο δημιουργείται η εντύπωση ότι δεν υπάρχουν προϋπάρχουσες υποθήκες επί του ακινήτου. Στην προκειμένη περίπτωση, η Εταιρεία, όπως παρουσίασε την εμπορική πρακτική της στους Καταναλωτές πουθενά δεν γνωστοποίησε και/ή δεν φρόντισε να γνωστοποιήσει στους Καταναλωτές την πραγματική οικονομική κατάσταση του ακινήτου, ότι δηλαδή αυτό βαρύνεται από υποθήκη, καθώς και τις συνέπειες της επιβάρυνσης αυτής.

Όπως διαφαίνεται, η Εταιρεία κατά την υπογραφή της σύμβασης γνώριζε πως η έκταση των δεσμεύσεων της δεν θα μπορούσε να υλοποιηθεί πριν την έκδοση όλων των απαραίτητων αδειών από τις αρμόδιες Αρχές για ανέγερση του ακινήτου και είχε υποθηκευμένο και το ακίνητο (γη) γεγονός που δεν ανέφερε στο συμβόλαιο, παραπλανώντας τους Καταναλωτές στην συνολική παρουσίαση του προς πώληση αγαθού.

Συνεπώς, τα ως άνω αποτελούν ουσιώδεις πληροφορίες που εάν περιέρχονταν εις γνώση των παραπονούμενων, ενδεχομένως να μην λάμβαναν την απόφαση να υπογράψουν την εν λόγω σύμβαση πώλησης.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, καταλήγει επίσης στο πιο πάνω συμπέρασμα, λαμβάνοντας υπόψη ότι στους όρους της σύμβασης θα έπρεπε να αναγράφονται ξεκάθαρα οι συνέπειες της υποθήκης και των αδειών προς τους Καταναλωτές, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.

Ενδεικτική είναι η απόφαση *Vincent V. Deroo-Blanquart και Sony Europe Limited, C-310/15* του ΔΕΕ της 7ης Σεπτεμβρίου 2016, η οποία διευκρινίζει ότι η προσυμβατική ενημέρωση για τους συμβατικούς όρους αποτελεί εμπορική πρακτική και αφορά ουσιώδη στοιχεία της σύμβασης. Χαρακτηριστικό της απόφασης είναι ότι το ΔΕΕ παραπέμπει (σκέψη 40) στην απόφασή του την απόφαση της 30ής Απριλίου 2014, *Kásler και Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282* (σκέψη 70) σε ότι αφορά τις παρασχεθείσες στον καταναλωτή διευκρινίσεις. Συγκεντρωτικά, τονίζει ότι η πληροφόρηση σχετικά με τους συμβατικούς όρους και τις συνέπειες αυτής είναι ουσιώδους σημασίας για τον καταναλωτή και πρέπει να γίνεται πριν από τη σύναψη αυτής. Βάσει ιδίως της πληροφόρησης αυτής ο καταναλωτής αποφασίζει αν επιθυμεί να δεσμεύεται από τους όρους που έχει διατυπώσει εκ των προτέρων ο επαγγελματίας.

Στο Άρθρο 5 του Νόμου, αναφέρεται ότι:

«5.-(1) Μια εμπορική πρακτική θεωρείται παραπλανητική όταν περιλαμβάνει εσφαλμένες πληροφορίες και είναι επομένως αναληθής ή, όταν, με οποιοδήποτε τρόπο, συμπεριλαμβανομένης της συνολικής παρουσίας της, εξαπατά ή ενδέχεται να εξαπατήσει το μέσο καταναλωτή, όσον αφορά ένα ή περισσότερα από τα στοιχεία τα οποία παρατίθενται στο εδάφιο (2), ακόμα και εάν οι πληροφορίες είναι, αντικειμενικά, ορθές, ή ούτως ή άλλως, όταν τον οδηγεί ή ενδέχεται να τον οδηγήσει να λάβει απόφαση συναλλαγής την οποία, διαφορετικά, δε θα ελάμβανε.

(2) Τα στοιχεία που αναφέρονται στο εδάφιο (1) αφορούν:

(α) Την ύπαρξη ή τη φύση του προϊόντος,

(β) τα κύρια χαρακτηριστικά του προϊόντος, όπως είναι η διαθεσιμότητα, τα οφέλη, οι κίνδυνοι, η εκτέλεση, η σύνθεση, τα συνοδευτικά εξαρτήματα, η μετά την πώληση υποστήριξη προς τον καταναλωτή και η αντιμετώπιση των παραπόνων, η μέθοδος και η ημερομηνία κατασκευής ή παροχής, η παράδοση, η καταλληλότητα, η χρήση, η ποσότητα, οι προδιαγραφές, η γεωγραφική ή εμπορική προέλευση ή τα αναμενόμενα από τη χρήση του προϊόντος αποτελέσματα ή τα αποτελέσματα και τα ουσιώδη χαρακτηριστικά των δοκιμών ή ελέγχων του προϊόντος,

(γ) την έκταση των δεσμεύσεων του εμπορευόμενου, τα κίνητρα για την εμπορική πρακτική και τη φύση της διαδικασίας πωλήσεων,

κάθε δήλωση ή σύμβολο που αφορά άμεση ή έμμεση χορηγία ή έγκριση του εμπορευόμενου ή του προϊόντος,

(δ) την τιμή ή τον τρόπο υπολογισμού της ή την ύπαρξη ειδικής πλεονεκτικής τιμής,

(ε) την ανάγκη υπηρεσίας, ανταλλακτικού, αντικατάστασης ή επισκευής,

(στ) τη φύση, τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα και τα δικαιώματα του εμπορευόμενου ή του πράκτορά του, όπως είναι η ταυτότητα και τα περιουσιακά στοιχεία του, τα προσόντα του, η ιδιότητα, η έγκριση, η εταιρική σχέση ή η σύνδεση και η κυριότητα δικαιωμάτων βιομηχανικής, εμπορικής ή πνευματικής ιδιοκτησίας ή τα βραβεία και οι διακρίσεις του,

(ζ) τα δικαιώματα του καταναλωτή, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος αντικατάστασης ή επιστροφής σύμφωνα με τον περί Ορισμένων Πτυχών της Πώλησης Καταναλωτικών Αγαθών και των Συναφών Εγγυήσεων Νόμο, ή των κινδύνων που μπορεί να αντιμετωπίσει ο καταναλωτής.

(3) Μια εμπορική πρακτική θεωρείται επίσης παραπλανητική όταν στο πραγματικό της πλαίσιο, λαμβανομένων υπόψη όλων των χαρακτηριστικών της και των περιστάσεων, οδηγεί ή ενδέχεται να οδηγήσει το μέσο καταναλωτή να λάβει απόφαση συναλλαγής την οποία διαφορετικά δε θα ελάμβανε, και η πρακτική αυτή περιλαμβάνει:

(α) Κάθε τρόπο προώθησης προς πώληση προϊόντος (μάρκετινγκ), συμπεριλαμβανομένης της συγκριτικής διαφήμισης, που δημιουργεί σύγχυση με προϊόντα, εμπορικά σήματα, εμπορικές επωνυμίες και άλλα διακριτικά γνωρίσματα ενός ανταγωνιστή,

(β) μη συμμόρφωση του εμπορευόμενου προς τις δεσμεύσεις που περιέχουν κώδικες συμπεριφοράς με τους οποίους ανέλαβε να δεσμευτεί, όταν:

(i) Η δέσμευση δεν είναι προγραμματική αλλά είναι ρητή και μπορεί να εξακριβωθεί, και

(ii) ο εμπορευόμενος αναφέρει σε μια εμπορική πρακτική ότι δεσμεύεται από τον κώδικα.»

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία διαπίστωσε παράβαση του Άρθρου 5 του Νόμου από μέρους της Εταιρείας, αφού έλαβε υπόψη την έκταση των δεσμεύσεων της Εταιρείας όπως αυτή αναφέρεται στον όρο 14 της σύμβασης πώλησης και την παρουσίαση της εμπορικής πρακτικής της ως σύνολο.

Η έκταση των δεσμεύσεων των εμπορευόμενων που πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στη σύμβαση αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση που προνοείται από το Νόμο. Κατ' επέκταση, δεν μπορούν να παραβλεφθούν και/ή να αγνοηθούν οι δεσμεύσεις των εμπορευόμενων ένεκα της κατάθεσης της σύμβασης στο Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης, η οποία έγινε σε μεταγενέστερο στάδιο, ή λόγω της αναφοράς της Εταιρείας στον όρο 16 της σύμβασης ότι δηλαδή δεν επηρεάζονται τα δικαιώματα των παραπονούμενων από το γεγονός ότι δεν έχει εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος στο όνομά τους. Ακόμη και το αν μπορούν οι Καταναλωτές να πωλήσουν ή όχι το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο χωρίς την έκδοση τίτλου στο όνομά τους είναι άνευ ουσίας για τους νομοθετικούς σκοπούς των δεσμεύσεων του εμπορευόμενου.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία διαπίστωσε επιπρόσθετα παράβαση του Άρθρου 5 του Νόμου από την Εταιρεία, αφού συμπεριέλαβε πληροφορίες στο διαφημιστικό υλικό της με τίτλο «PASSION FOR CYPRUS PROPERTY – The Ultimate Guide to buying property in Cyprus», οι οποίες ενδέχεται να εξαπατήσουν και/ή να παραπλανήσουν τον μέσο καταναλωτή από την Ιρλανδία, το Ηνωμένο Βασίλειο και οποιαδήποτε άλλη χώρα της οποίας το δίκαιο της βασίστηκε στο Αγγλικό δίκαιο.

Ο μέσος καταναλωτής, από την Ιρλανδία, το Ηνωμένο Βασίλειο και από οποιαδήποτε άλλη χώρα της οποίας το δίκαιο βασίστηκε στο Αγγλικό, ενδέχεται να παραπλανηθεί και να θεωρήσει ότι οι νομικές αρχές και/ή οι νομικοί παράμετροι αυτής είναι πανομοιότυποι με αυτούς της χώρας του. Λαμβάνοντας υπόψη τις αναφορές εντός του διαφημιστικού, δηλαδή ότι ο νόμος στην Κύπρο είναι βασισμένος στον Αγγλικό Νόμο και ότι η Κύπρος είναι μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, χωρίς να γίνεται η οποιαδήποτε νομική επεξήγηση και/ή διευκρίνιση και/ή να υπάρχει υπόμνημα περί των νομικών και διαδικαστικών διαφορών ή έστω σημείωση περί την ύπαρξη διαφορών, τότε η εν λόγω αναφορές ενδέχεται να παραπλανήσουν τον μέσο ενδιαφερόμενο καταναλωτή, ακόμη και εάν οι πληροφορίες είναι αντικειμενικά ορθές.

Σχετική είναι η απόφαση του ΔΕΕ στην υπόθεση **C-435/11 CHS Tour Services GmbH κατά Team4 Travel GmbH** όπου γίνεται αναφορά ότι μια εμπορική πρακτική που είναι παραπλανητική για τον καταναλωτή είναι αθέμιτη και, συνεπώς, απαγορεύεται, χωρίς να είναι αναγκαίο να αποδειχθεί ότι είναι αντίθετη προς τις

απαιτήσεις της επαγγελματικής ευσυνειδησίας. Με την απόφασή του, το Δικαστήριο απαντά ότι, σε περίπτωση που μια εμπορική πρακτική πληροί όλα τα ρητώς προβλεπόμενα κριτήρια της διατάξεως της οδηγίας, η οποία αφορά ειδικώς τις παραπλανητικές πρακτικές έναντι του καταναλωτή, δεν απαιτείται να διακριβωθεί εάν η πρακτική αυτή είναι και αντίθετη προς τις απαιτήσεις της επαγγελματικής ευσυνειδησίας, κατά την έννοια της Οδηγίας αυτής, για να μπορεί βασίμως να θεωρηθεί αθέμιτη και, συνεπώς, να απαγορευθεί. Ο παραπλανητικός χαρακτήρας μιας εμπορικής πρακτικής δεν εξαρτάται μόνον από το γεγονός ότι είναι αναληθής, στο μέτρο που περιλαμβάνει εσφαλμένες πληροφορίες, αλλά εξαρτάται και από τις πληροφορίες που είναι αντικειμενικά ορθές αλλά γενικώς ενδέχεται να εξαπατήσουν τον μέσο καταναλωτή και ενδέχεται να οδηγήσει τον συγκεκριμένο καταναλωτή να λάβει απόφαση συναλλαγής την οποία δεν θα ελάμβανε διαφορετικά. Συνεπώς, τα συστατικά στοιχεία μιας παραπλανητικής εμπορικής πρακτικής εκτιμώνται κατ' ουσία σύμφωνα με την αντίληψη του μέσου καταναλωτή ως αποδέκτη αθέμιτων εμπορικών πρακτικών. Όταν συντρέχουν τα χαρακτηριστικά αυτά, η πρακτική θεωρείται παραπλανητική και, συνεπώς, αθέμιτη και απαγορευμένη, χωρίς να απαιτείται να διακριβωθεί η συνδρομή της προϋποθέσεως της άλλης διατάξεως της ίδιας Οδηγίας, η οποία προβλέπει τον γενικό ορισμό των αθέμιτων εμπορικών πρακτικών και εμπίπτει στη σφαίρα δράσεως του επιχειρηματία, ότι η πρακτική είναι αντίθετη προς τις απαιτήσεις της επαγγελματικής ευσυνειδησίας. Συνεπώς, η Οδηγία διασφαλίζει στην περίπτωση παραπλανητικών εμπορικών πρακτικών ένα υψηλό επίπεδο προστασίας των καταναλωτών.

Στην παρούσα περίπτωση, διαφαίνεται ότι οι Καταναλωτές, κάτοικοι Ιρλανδίας της οποίας το δίκαιο στηρίζεται σε αυτό του Ηνωμένου Βασιλείου, παραπλανήθηκαν από το εν λόγω διαφημιστικό καθώς θεώρησαν ότι οι νομικές αρχές του Κυπριακού δικαίου, ιδιαίτερα όσον αφορά την απόκτηση ακίνητης περιουσίας είναι πανομοιότυπες με αυτές του Ηνωμένου Βασιλείου. Η ασφάλεια που επιφέρει μια τέτοια αντίληψη σε συνδυασμό με το γεγονός ότι και οι δύο χώρες είναι μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οδήγησε τους συγκεκριμένους Καταναλωτές να λάβουν απόφαση συναλλαγής την οποία δεν θα ελάμβαναν και/ή ενδεχομένως να μην ελάμβαναν αν δεν ένιωθαν την ασφάλεια ενός γνώριμου προς αυτούς νομικού συστήματος. Διαφαίνεται ότι η εν λόγω πρακτική της Εταιρείας, να προωθεί μια λανθασμένη 'αίσθηση ασφάλειας' σε καταναλωτές, από την Ιρλανδία, το Ηνωμένο Βασίλειο και οποιαδήποτε άλλη χώρα της οποίας το δίκαιο βασίστηκε στο Αγγλικό και μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αποτελεί και την ουσία της εν λόγω αναφοράς.

Στο Άρθρο 6 (1) του Νόμου, αναφέρεται ότι:

«6.-(1) Μια εμπορική πρακτική θεωρείται παραπλανητική όταν, στο πραγματικό της πλαίσιο, λαμβανομένων υπόψη όλων των χαρακτηριστικών της και των περιστάσεων, καθώς και των περιορισμών του συγκεκριμένου μέσου επικοινωνίας, παραλείπει ουσιώδεις πληροφορίες που χρειάζεται ο μέσος καταναλωτής, ανάλογα με το συγκεκριμένο πλαίσιο, για να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση συναλλαγής, και ως εκ τούτου τον οδηγεί ή ενδέχεται να τον οδηγήσει να λάβει απόφαση συναλλαγής την οποία διαφορετικά δε θα ελάμβανε.»

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, διαπίστωσε παράβαση του Άρθρου 6(1) του Νόμου από μέρους της Εταιρείας, αφού έλαβε υπόψη ότι η Εταιρεία παρέλειψε να ενημερώσει τους Καταναλωτές και/ή να αναφέρει στη σύμβαση πώλησης την πραγματική οικονομική κατάσταση του ακινήτου. Η διαπίστωση αυτή εξάγεται καθώς κατά τη διερεύνηση του παραπόνου δεν παρουσιάστηκε οποιοδήποτε στοιχείο που να δεικνύει ότι η Εταιρεία φρόντισε πριν την υπογραφή της σύμβασης ή στο περιεχόμενο αυτής, να ενημερώσει τους Καταναλωτές.

Ο μέσος καταναλωτής κατά την υπογραφή οποιασδήποτε σύμβασης πώλησης για αγορά αγαθού αναμένει ότι η πώληση του αγαθού είναι νόμιμη και ότι με την πληρωμή γίνεται αυτόματα ιδιοκτήτης του αγαθού. Στην υπό εξέταση περίπτωση, διαφαίνεται ότι οι Καταναλωτές δεν γνώριζαν ότι το ακίνητο ήταν ήδη υποθηκευμένο, καθώς και τις συνέπειες της κατάστασης αυτής, κατά την ημερομηνία σύναψης της σύμβασης πώλησης και δεν γνώριζαν ότι η Εταιρεία δεν είχε την απαιτούμενη άδεια οικοδομής τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα πιο πάνω, η σύμβαση όφειλε να συμπεριλαμβάνει ρητή αναφορά και/ή λεπτομέρειες της υποθήκης και της άδειας οικοδομής με ειδικό υπόμνημα ως προς τους κινδύνους και προϋποθέσεις που απαιτούνται, ώστε να οδηγηθεί ο μέσος καταναλωτής στον απώτερο σκοπό του συμβολαίου που στην συγκεκριμένη περίπτωση είναι η έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας στο όνομά του.

Επιπλέον, η Εντεταλμένη Υπηρεσία διαπίστωσε παράβαση του Άρθρου 6 (1) του Νόμου, αφού έλαβε υπόψη ότι η Εταιρεία παρέλειψε να ενημερώσει τους Καταναλωτές και/ή να αναφέρει στο διαφημιστικό υλικό της με τίτλο «PASSION FOR CYPRUS PROPERTY – The Ultimate Guide to buying property in Cyprus», νομική επεξήγηση και/ή διευκρίνιση και/ή τις νομικές διαφορές που προκύπτουν στην αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο με αυτή της Αγγλίας. Η εν λόγω πράξη της Εταιρείας μπορεί να θεωρηθεί παραπλανητική παράλειψη ένεκα της συμπερίληψης στο διαφημιστικό έντυπο των δηλώσεων πως ο Νόμος στην Κύπρο είναι βασισμένος στον Αγγλικό Νόμο και ότι η Κύπρος είναι μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης χωρίς περαιτέρω επεξηγήσεις, το οποίο ενδέχεται να οδηγήσει και/ή να παραπλανήσει

τον μέσο καταναλωτή να λάβει απόφαση συναλλαγής την οποία διαφορετικά δεν θα ελάμβανε.

6. Καταληκτικό Απόφασης

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία αξιολόγησε το ενώπιόν της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με τους Νόμους και βάσει της διαδικασίας που ο εν λόγω Νόμος προβλέπει. Έλαβε επίσης υπόψη τις διατάξεις του Άρθρου 11 και ιδιαίτερα της παραγράφου (2) εδάφιο (δ) του Νόμου, δηλαδή τη δυνατότητα επιβολής διοικητικού προστίμου ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης, ύψους μέχρι και το πέντε τοις εκατόν (5%) του κύκλου εργασιών του παραβάτη κατά το αμέσως προηγούμενο της παράβασης έτος ή πρόστιμο ύψους μέχρι εκατόν πενήντα χιλιάδες λίρες £150.000 (αντιστοιχία σε ευρώ €256.290). Ως έχει ήδη αναφερθεί, τυχόν διαπιστωθείσες παραβάσεις που έλαβαν χώρα πριν από την ημερομηνία που τέθηκε σε ισχύ ο Νόμος 135(I)2013, δηλαδή πριν από τις 22.11.2013, τιμωρούνται με βάση τα όρια που καθορίζονται στο βασικό νόμο.

Συγκεντρωτικά, οι ως άνω πράξεις, δηλαδή η πώληση του ακινήτου χωρίς προηγουμένως να έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής, η μη ενημέρωση για την ύπαρξη υποθήκης και το εν λόγω διαφημιστικό υλικό της Εταιρείας με τίτλο «PASSION FOR CYPRUS PROPERTY – The Ultimate Guide to buying property in Cyprus», αποτελούν εμπορικές πρακτικές οι οποίες θεωρούνται ως αθέμιτες. Με βάση τα πιο πάνω, διαπιστώνεται παράβαση των σημείων 9 και 10 του παραρτήματος Ι σύμφωνα με το Άρθρο 4(4) και των άρθρων 5 και 6(1) του Νόμου.

Στον καθορισμό του ύψους του διοικητικού προστίμου λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα που έχει παρέλθει από τη διάπραξη της παράβασης, καθώς και ότι το ύψος του διοικητικού προστίμου πρέπει να είναι αποτελεσματικό, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα, να είναι ανάλογο με τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης, αλλά και να συνάδει με την κατοχυρωμένη αρχή της αναλογικότητας.

Στην εξέταση της φύσης της παράβασης λαμβάνεται υπ' όψιν, μεταξύ άλλων, το είδος και η χρήση του προϊόντος ή της υπηρεσίας και η απήχηση που έχει σε ευρύ ή λιγότερο ευρύ καταναλωτικό κοινό. Στην υπό εξέταση περίπτωση, η εμπορική πρακτική σχετίζεται με την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας ως εξοχικής κατοικίας, πρακτική που είναι δυνητικά εφαρμόσιμη σε ένα μεγάλο αριθμό καταναλωτών.

Στην εξέταση και στον καθορισμό της βαρύτητας της παράβασης λαμβάνονται υπ' όψιν, μεταξύ άλλων,

- η συμπερίληψη ή όχι της παράβασης στον κατάλογο με τις εμπορικές πρακτικές που θεωρούνται αθέμιτες υπό οποιεσδήποτε περιστάσεις στο παράρτημα Ι του Άρθρου 4(4) του Νόμου,
- η σοβαρότητα της παράβασης, όπως το αν υπήρχε πρόθεση ή όχι από τον παρανομούμενο, αν στόχευαν ευάλωτες ομάδες καταναλωτών, όπως παιδιά ή ηλικιωμένοι,
- η γεωγραφική έκταση χρήσης της αθέμιτης πρακτικής όπως και το μέσο προβολής που χρησιμοποιήθηκε,
- το οικονομικό όφελος που αποκόμισε ή θα μπορούσε να είχε αποκομίσει ο παραβάτης από τη χρήση της πρακτικής,
- η ζημιά που υπέστη ή θα μπορούσε να είχε υποστεί ο καταναλωτής από τη χρήση της πρακτικής.

Στην υπό κρίση περίπτωση, η μία παράβαση, δηλαδή η πώληση του ακινήτου χωρίς όλες τις απαραίτητες άδειες κατά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, εμπίπτει στο σημείο 9 του Παραρτήματος Ι του Νόμου. Επιπρόσθετα, όλες οι κρινόμενες πράξεις και παραλείψεις ήταν σκόπιμες, προκειμένου να πεισθούν οι υποψήφιοι αγοραστές/καταναλωτές ότι η τυχόν απόφασή τους να αγοράσουν το ακίνητο θα ήταν απόλυτα ασφαλής. Η σύμβαση αφορούσε αγορά ακινήτου έναντι τιμήματος €350,263.00, για το οποίο δεν είχαν εξασφαλιστεί όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες αρχές για την ανέγερση του ακινήτου πριν ή κατά την υπογραφή του συμβολαίου. Επιπλέον οι Καταναλωτές έδωσαν στην Εταιρεία για την αγορά του ακινήτου ποσό της τάξης των €52,263.00 ενώ έλαβαν δάνειο ύψους CHF 459,500,00 για την αποπληρωμή του τιμήματος, υφιστάμενοι την επιβάρυνση με όλα τα σχετικά έξοδα και τόκους.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας κατά το έτος 2006, έτος που προηγείται της υπογραφής της σύμβασης πώλησης μεταξύ της Εταιρείας και των παραπονούμενων, λαμβάνεται υπόψη. Η στοχευόμενη ομάδα αφορά μη Κύπριους καταναλωτές που κατοικούν στο εξωτερικό, η οποία δεν ανήκει στις ευάλωτες ομάδες, ωστόσο εξακολουθεί να αφορά μια επισφαλή ομάδα καταναλωτών οι οποίοι ήταν εξοικειωμένοι με ένα διαφορετικό νομικό και θεσμικό σύστημα αγοραπωλησιών ακίνητης ιδιοκτησίας και που ενεργούσαν εξ αποστάσεως με όλα

όσα συνάδουν με αυτό. Η έκταση της προβολής της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής παράβασης επεκτείνεται εκτός Κύπρου.

Λαμβάνεται επίσης υπ' όψιν ότι η Εταιρεία είχε θετική συνεργασία με την Εντεταλμένη Υπηρεσία για την εξέταση του παραπόνου, [REDACTED]

[REDACTED]. Επιπλέον, η ενέργεια της Εταιρείας όπου προχώρησε σε πίστωση του λογαριασμού σε δύο διαφορετικές περιπτώσεις ώστε να μην υπάρξει χρέωση τόκου, λαμβάνεται ως ένδειξη καλής θέλησης της Εταιρείας.

Ομοίως, λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα σχεδόν εννέα (9) ετών που έχει παρέλθει από τις εν λόγω παραβάσεις καθώς επίσης και το γεγονός ότι η υπογραφή του συμβολαίου είχε γίνει μόλις 8 ημέρες μετά που ο Νόμος τέθηκε σε ισχύ.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία αφού αξιολόγησε το ενώπιόν της υλικό και όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, **επιβάλλει στην Εταιρεία PAFILIA PROPERTY DEVELOPERS LTD διοικητικό πρόστιμο ύψους εκατόν χιλιάδων ευρώ (€100.000,00).**

Ημερομηνία σύνταξης της Απόφασης, 9 Σεπτεμβρίου 2016.

.....

Χαράλαμπος Ρούσος

Αναπληρωτής Διευθυντής

Υπηρεσία Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

Γραφείο Υπουργού

**Ιεραρχική Προσφυγή
Αρ. ΙΠ 10/2019 ΑΠ**

**Απόφαση Υπουργού Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας
στην Ιεραρχική Προσφυγή υποβληθείσα από την εταιρεία Pafilia Property
Developers Ltd κατά της απόφασης της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή
υπ'αρ.08/2016 (ΑΠ) για την επιβολή διοικητικού προστίμου**

Μεταξύ:

Pafilia Property Developers Ltd

Προσφεύγουσα

και

Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή
Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας

Καθ' ής η προσφυγή

*Πολύβιος Παναγίδης, εκ μέρους της Προσφεύγουσας
Μ. Πασσάδη, εκ μέρους της Καθ' ής*

Ημερομηνία έκδοσης Απόφασης: 16/04/2019

A. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΠΡΟΣΦΥΓΗΣ

Η υπό κρίση ιεραρχική προσφυγή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 12(2) του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμου του 2007 (Ν. 103(I)/2007) (εφεξής «Ο Νόμος»), αφορά την απόφαση υπ' αριθμό 08/2016 (ΑΠ) της Καθ' ης η προσφυγή, η οποία εκδόθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες των άρθρων 11(1)&(2) και 12 (1) του Νόμου.

B. ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Από το σύνολο των εγγράφων του διοικητικού φακέλου προκύπτουν τα ακόλουθα γεγονότα:

1. Το παράπονο, το οποίο υποβλήθηκε στην Καθ' ης στις 31 Δεκεμβρίου 2013 αφορούσε εμπορική πρακτική, την οποία κατ' ισχυρισμό η Προσφεύγουσα χρησιμοποίησε πριν και/ή κατά τη διάρκεια και/ή μετά τη σύναψη σύμβασης μεταξύ των μερών, υπογραφείσα στις 20 Δεκεμβρίου 2007 και αφορώσα την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας και συγκεκριμένα ενός διαμερίσματος.

2. Οι καταναλωτές κατήγγειλαν ότι η Προσφεύγουσα απέκρυψε από αυτούς ουσιώδεις πληροφορίες, τις οποίες, εάν γνώριζαν, δε θα προχωρούσαν στη σύναψη συναλλαγής με την Προσφεύγουσα και/ή δε θα προχωρούσαν στην υπογραφή της εν λόγω σύμβασης. Οι καταναλωτές, μεταξύ άλλων, ισχυρίστηκαν ότι η Προσφεύγουσα τους παρότρυνε να προβούν στην αγορά του συγκεκριμένου ακινήτου στην Κυπριακή Δημοκρατία καθορίζοντας τους τη χρηματική του αξία σε σύμβαση πώλησης την οποία και εν τέλει υπέγραψαν.

3. Συγκεκριμένα, οι καταναλωτές ανέφεραν μεταξύ άλλων ότι:

- παραπλανήθηκαν γιατί δεν ενημερώθηκαν για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους του πωλητή επί του ακινήτου και ότι, εάν είχαν ενημερωθεί εκ των προτέρων, δε θα προχωρούσαν στην σύναψη σύμβασης αγοραπωλησίας,
- παραπλανήθηκαν από διαφημιστικό υλικό, το οποίο τους δόθηκε από την Προσφεύγουσα για προώθηση του εν λόγω ακινήτου, καθώς σε αυτό αναφερόταν ότι η κυπριακή νομοθεσία βασίζεται στην αγγλική νομοθεσία,
- δεν ήταν ενήμεροι ότι σε περίπτωση, κατά την οποία η Προσφεύγουσα παρέλειπε και/ή αδυνατούσε να εξοφλήσει οποιεσδήποτε οφειλές επί της υποθήκης, αυτοί

δεν θα ήταν σε θέση να εξασφαλίσουν την έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας. Σε αντίστοιχη περίπτωση, στη χώρα διαμονής τους, εφόσον ο αγοραστής εξοφλήσει το οφειλόμενο ποσό, τότε δύναται να προχωρήσει και η μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας, ανεξαρτήτως εάν εκκρεμούν οποιεσδήποτε χρηματικές οφειλές επί της υποθήκης.

4. Η εξέταση της Καθ' ης επικεντρώθηκε στη μη έκδοση άδειας οικοδομής προγενέστερα της πώλησης του ακινήτου, στη παράλειψη ενημέρωσης σχετικά με την ύπαρξη υποθήκης επί του ακινήτου, στο περιεχόμενο του διαφημιστικού υλικού της Προσφεύγουσας με τίτλο «*PASSION FOR CYPRUS PROPERTY – The Ulitimate Guide to buying property in Cyprus*», τα οποία αποτελούν εμπορικές πρακτικές, οι οποίες ενδέχεται να θεωρηθούν ως αθέμιτες με βάση τα σημεία 9 και 10 του Παραρτήματος Ι σύμφωνα με το Άρθρο 4(4) και τα Άρθρα 5 και 6(1) του Νόμου.

Ειδικότερα, η Καθ' ης ζήτησε από την Προσφεύγουσα όπως υποβάλει τις θέσεις της αναφορικά με τα ακόλουθα θέματα:

- (α) την ύπαρξη ή μη τίτλου ιδιοκτησίας επί του ακινήτου,
- (β) τις περιστάσεις κάτω από τις οποίες υπογράφηκε η υπό εξέταση σύμβαση,
- (γ) την ύπαρξη τυχόν διαφημιστικών εντύπων ή οποιουδήποτε διαφημιστικού υλικού προώθησης του συγκεκριμένου ακινήτου,
- (δ) την ύπαρξη ή μη υποθήκης και/ή οποιωνδήποτε εμπράγματων βαρών επί του ακινήτου κατά το χρόνο υπογραφής της σύμβασης αγοραπωλησίας και την παροχή της απαιτούμενης προσυμβατικής ενημέρωσης στους παραπονούμενους,
- (ε) σε περίπτωση ύπαρξης εμπράγματων βαρών/ υποθηκών επί του ακινήτου, κατά πόσο καταβλήθηκαν οι οποιεσδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για την αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών επί του αναλογούντος μεριδίου και την υποβολή οποιωνδήποτε σχετικών εγγραφών,
- (ζ) τον κύκλο εργασιών της Προσφεύγουσας κατά τα υπό αναφορά έτη.

Περαιτέρω, η Καθ' ης, ζήτησε την υποβολή δείγματος συμβολαίου κατά/ή περί την περίοδο υπογραφής της σύμβασης, το οποίο χρησιμοποιείτο από την Προσφεύγουσα.

5. Η Προσφεύγουσα σε απαντητική επιστολή προς την Καθ' ης , ανέφερε μεταξύ άλλων, ότι οι καταναλωτές ήταν ενήμεροι σχετικά με την έκταση των δεσμεύσεων της

Προσφεύγουσας και για το σκοπό αυτό έλαβαν και οι ίδιοι δάνειο για την αγορά του ακινήτου από την ίδια τράπεζα. Οι καταναλωτές προέβησαν στην αγορά του ακινήτου κατόπιν εκτενών συζητήσεων με την Προσφεύγουσα και τον δικηγόρο τους, όπου τους επεξηγήθηκαν πλήρως οι λεπτομέρειες των διαδικασιών που ακολουθούνται στην Κύπρο. Βάσει του όρου 14 της Σύμβασης κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου, η Προσφεύγουσα δεσμεύεται ότι αυτό θα είναι ελεύθερο από οποιεσδήποτε εξασφαλίσεις και αυτό αποτελεί συνήθη εμπορική πρακτική.

Η Προσφεύγουσα ισχυρίστηκε περαιτέρω ότι οι καταναλωτές δεν επηρεάζονται από το γεγονός ότι δεν έχει εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας, αφού το Αγοραπωλητήριο Έγγραφο βρίσκεται καταχωρημένο στο Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης, το οποίο τους κατοχυρώνει και το δικαίωμα να το πωλήσουν ελεύθερα σε οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο πριν την έκδοση ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας.

Επιπλέον, η Προσφεύγουσα τόνισε ότι δε θεωρεί ότι υπάρχει οποιαδήποτε παραπλάνηση σύμφωνα με το Νόμο και ότι δεν έχει δοθεί επαρκής αιτιολογία περί αυτού. Η Προσφεύγουσα δεν αποδέχεται ότι ακολουθήθηκαν παραπλανητικές πρακτικές που θα εξαπατούσαν το μέσο καταναλωτή, ιδιαίτερα σε βαθμό που θα τον οδηγούσαν να λάβει απόφαση συναλλαγής την οποία διαφορετικά δε θα ελάμβανε.

Συγκεκριμένα, σχετικά με το διαφημιστικό έντυπο, η Προσφεύγουσα αναφέρει ότι εξ' όσον οι καταναλωτές διέμεναν μόνιμα στην Ιρλανδία, δεν ήτο δυνατό να παραπλανηθούν από την αναφορά στο διαφημιστικό φυλλάδιο ότι η κυπριακή νομοθεσία βασίζεται επί της αγγλικής, καθότι στην Ιρλανδία εφαρμόζεται διαφορετικό δίκαιο. Επίσης, στο εν λόγω διαφημιστικό έντυπο αναφέρεται ότι το πρόσωπο που το δημοσιεύει δε μπορεί να θεωρηθεί υπεύθυνο για οποιαδήποτε ζημιά πιθανόν να προκύψει ως αποτέλεσμα των πληροφοριών που περιέχονται σ' αυτό. Η Προσφεύγουσα παραπέμπει στο σημείο 4 του διαφημιστικού, όπου αναφέρεται ότι η Προσφεύγουσα συμβουλεύει όλους τους πελάτες της όπως ζητήσουν ανεξάρτητη νομική συμβουλή από αγγλόφωνο δικηγόρο στην Κύπρο και ότι δύναται να τους παραπέμπει και η ίδια σε αριθμό γνωστών δικηγόρων.

Επιπρόσθετα, η Προσφεύγουσα αναφέρει ότι στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (ΚΕΦ.96) δεν προβλέπεται οποιαδήποτε απαγόρευση ως προς την πώληση ακινήτων προγενέστερα της έκδοσης άδειας οικοδομής, και εξ' όσων γνωρίζει ούτε σε οποιασδήποτε άλλη νομοθεσία. Η Προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι υπάρχει ειδική

συμφωνία με τη τράπεζα, ώστε κατόπιν σχετικού αιτήματος, να εκδίδεται επιστολή απαλλαγής (Bank Waiver letter) για κάθε ιδιοκτήτη μονάδας στο συγκρότημα, η οποία να εξασφαλίζει ότι με την έκδοση των ξεχωριστών τίτλων η μονάδα θα μεταβιβαστεί στο όνομά τους ελεύθερη βαρών. Τέτοια εισήγηση είχε υποβληθεί παλαιότερα και στους καταναλωτές, οι οποίοι όχι μόνο αρνήθηκαν να αποδεχτούν τέτοια διευθέτηση, αλλά επιπλέον επέλεξαν να μην εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους βάσει του συμβολαίου.

Συγκεκριμένα, η Προσφεύγουσα αναφέρει ότι εάν οι Καταναλωτές είχαν πρόθεση να σεβαστούν τα συμφωνηθέντα και ήταν τυπικοί στις οικονομικές τους υποχρεώσεις προς την τράπεζα, το εν λόγω παράπονο θα καθίστατο άνευ αντικειμένου ενόψει της πρότασης της τράπεζας για επιστολή απαλλαγής. Η Προσφεύγουσα δήλωσε την πρόθεσή της ακόμη και τώρα να προχωρήσει με όλα τα απαραίτητα διαβήματα ώστε να εκδοθεί επιστολή απαλλαγής, αλλά το πρόβλημα έγκειται στους ίδιους τους καταναλωτές, οι οποίοι δεν είναι πρόθυμοι να συμμορφωθούν με τις υποχρεώσεις καταβολής πληρωμών. Ενδεικτικά, η Προσφεύγουσα ανέφερε ότι ως ένδειξη καλής θέλησης, κατά τις ημερομηνίες 09/09/2009 και 02/08/2010 προχώρησε σε πίστωση του λογαριασμού των Καταναλωτών ώστε να μην υπάρχει οποιαδήποτε χρέωση τόκου μέχρι την τελευταία ημερομηνία.

6. Η Προσφεύγουσα ισχυρίστηκε περαιτέρω ότι όλες οι πρακτικές οι οποίες καταλογίζονται σε αυτή έγιναν πριν από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του Νόμου, ο οποίος τέθηκε σε ισχύ 8 ημέρες πριν από την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου ημερομηνίας 20/12/2007 και ότι η πρόθεση των αγοραστών ήταν να απαλλαγούν από τις υποχρεώσεις τους, τόσο προς την Εταιρεία όσο και προς την τράπεζα, λόγω της αλλαγής της οικονομικής και/ή προσωπικής τους κατάστασης.

Η Προσφεύγουσα δεν αποδέχτηκε σε καμία χρονική περίοδο της έρευνας ότι έχει παραβεί το Νόμο, ωστόσο ανέφερε τους πιο κάτω λόγους για σκοπούς επιείκειας σε περίπτωση κατά την οποία θεωρηθεί ότι έχει τεκμηριωθεί παράβαση: 1. Η κατ' ισχυρισμό παράβαση έλαβε χώρα πριν από 9 και πλέον χρόνια, ενώ το παράπονο υποβλήθηκε 6 χρόνια μετά τα σχετικά περιστατικά και η διερεύνηση διήρκεσε πάνω από 2 χρόνια. 2. Η νομοθεσία τέθηκε σε ισχύ μόλις 8 ημέρες πριν την υπογραφή του εν λόγω αγοραπωλητηρίου. Ο Νόμος σύμφωνα με τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσα δεν προέβλεπε για οποιεσδήποτε θετικές υποχρεώσεις στους πωλητές ακινήτων, χωρίς ειδικές πρόνοιες με αποτέλεσμα ο εμπορευόμενος να μη γνωρίζει τις υποχρεώσεις του, παρότι η Οδηγία

2005/09/EK αναφέρει στη σκέψη 9 ότι για την ακίνητη περιουσία «*απαιτούνται λεπτομερείς ρυθμίσεις, συμπεριλαμβανομένων των θετικών υποχρεώσεων που επιβάλλονται στους εμπορευόμενους*» 3. Συμφωνίες τέτοιας φύσεως και με παρόμοιους όρους χρησιμοποιούνταν από όλες τις εταιρείες ανάπτυξης γης κατά την επίμαχη περίοδο χωρίς να υπάρχει οποιαδήποτε υπόδειξη από οποιαδήποτε κρατική αρχή της Δημοκρατίας σε σχέση με τους όρους των εν λόγω συμφωνιών κατά τη σχετική περίοδο.

Η Προσφεύγουσα ανέφερε, περαιτέρω ότι η άδεια οικοδομής εκδόθηκε μόλις 7 μήνες μετά την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου, ενώ δεν αποκόμισε οποιοδήποτε αθέμιτο οικονομικό όφελος από την υπό εξέταση πρακτική.

7. Κατόπιν σχετικής έρευνας από την Καθ'ής διαφάνηκε ότι η Προσφεύγουσα είναι νόμιμα εγγεγραμμένη εταιρεία στο μητρώο του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με αριθμό εγγραφής HE 33959. Επιπλέον, σύμφωνα με στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αναφορικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου και με τις λεπτομέρειες του πωλητηρίου εγγράφου, ως εδόθησαν στις 08/10/2014 και 24/07/2015, διαφαίνεται ότι: 1) η Εταιρεία είναι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, 2) έχει γίνει νόμιμη καταχώρηση του προαναφερθέντος πωλητηρίου εγγράφου στις 17/04/2008 και 3) δεν υπάρχει κατατεθειμένη αίτηση για διαχωρισμό του ακινήτου για έκδοση ξεχωριστών τίτλων.

Περαιτέρω, διαφάνηκε ότι 1) η Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση της εν λόγω οικοδομής, εκδόθηκε νόμιμα στις 14/04/2006, δηλαδή σε προγενέστερη ημερομηνία από την υπογραφή του συμβολαίου, 2) η Προσφεύγουσα υπέβαλε αίτηση για άδεια οικοδομής στις 24/07/2008, δηλαδή σε μεταγενέστερο στάδιο από την υπογραφή του συμβολαίου και η άδεια εκδόθηκε στις 30/07/2008, 3) υπάρχει υποθήκη επί του έργου οικοδομής, με ημερομηνία έναρξης 19/12/2007, δηλαδή προϋπάρχουσα της υπογραφής του συμβολαίου, 4) η Προσφεύγουσα είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του εν λόγω ακινήτου στα αρχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με αγοραστές τους καταναλωτές.

Γ. ΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΣΦΕΥΓΟΥΣΑΣ

Με την ιεραρχική προσφυγή της ημερομηνίας 19/10/2016, την υποβληθείσα γραπτή αγόρευση των δικηγόρων της Προσφεύγουσας και με την ανάπτυξη των σημαντικότερων

σημείων πάνω στα οποία στηρίζεται η προσφυγή, προβάλλονται οι ακόλουθοι λόγοι ακυρότητας της επίδικης απόφασης:

1. Η Απόφαση δεν είναι δεόντως αιτιολογημένη και/ή δε λαμβάνει υπόψη ουσιώδη πραγματικά γεγονότα και/ή στην Απόφαση υπήρξε πλάνη περί τα πράγματα και/ή η Απόφαση βασίστηκε σε εξ' αντικειμένου ανύπαρκτα γεγονότα.

α) Ενώ στην Απόφαση στο σημείο 4.1 αναφέρεται η θέση της Προσφεύγουσας ότι οι καταναλωτές ήταν ενήμεροι για την ύπαρξη της υποθήκης, ενόψει του ότι και οι ίδιοι έλαβαν δάνειο για την αγορά του ακινήτου από την ίδια τράπεζα, στο σημείο 5.2 στη σελίδα 13 (τελευταία παράγραφος) της Απόφασης αναφέρεται ότι «η εταιρεία πώλησε το ακίνητο χωρίς ... να ενημερώσει τους υποψήφιους αγοραστές/καταναλωτές ότι το ακίνητο που ενδιαφέρονταν να αγοράσουν ήταν ήδη υποθηκευμένο ως μέρος ευρύτερης έκτασης».

Επίσης, στην σελ. 21 της Απόφασης αναφέρεται ότι «στην υπό εξέταση περίπτωση διαφαίνεται ότι οι καταναλωτές δεν γνώριζαν ότι το ακίνητο ήταν ήδη υποθηκευμένο». Αυτές οι διαπιστώσεις έγιναν χωρίς την δέουσα αιτιολογία και χωρίς να εξηγείται γιατί απορρίφθηκε η θέση της Προσφεύγουσας ότι οι αγοραστές ήταν ενήμεροι για την υπάρχουσα υποθήκη. Επίσης, δε λήφθηκε υπόψη και/ή δε φαίνεται να αξιολογήθηκε και/ή να λήφθηκε υπόψη κατά την έρευνα η μαρτυρία που δόθηκε σε σχέση με το ότι το δάνειο λήφθηκε από την ίδια τράπεζα με αυτήν που είχε δανειοδοτήσει και την Προσφεύγουσα για σκοπούς χρηματοδότησης του όλου έργου.

Επίσης, ο όρος 14 της Σύμβασης ερμηνεύθηκε με αυθαίρετο τρόπο για να συναχθεί ότι υφίστατο παράβαση του άρθρου 5, πράγμα ανεπίτρεπτο καθότι πρόκειται για νομικό όρο σε συμφωνία που καθόριζε τις υποχρεώσεις των μερών, ο οποίος δεν περιείχε οποιαδήποτε αναλήθεια ή παραπλάνηση. Ως η συνήθης εμπορική πρακτική που ισχύει στην Κύπρο, η Προσφεύγουσα αναλαμβάνει κατά την έκδοση των ξεχωριστών τίτλων την απαλλαγή του ακινήτου από οποιεσδήποτε επιβαρύνσεις ώστε να μεταβιβάσει το ακίνητο ελεύθερο στους αγοραστές.

β) Ενώ στην σελίδα 4 της Απόφασης αναφέρεται ότι το παράπονο αφορά «εμπορική πρακτική που η εταιρεία χρησιμοποίησε πριν και/ή κατά τη διάρκεια και/ή μετά τη σύναψη σύμβασης μεταξύ των μερών», χωρίς τη δέουσα αιτιολογία η Απόφαση απορρίπτει τη

θέση που προέβαλε η Προσφεύγουσα ότι θα έπρεπε να τεκμηριωθεί ο ισχυρισμός ότι εφαρμόζεται ο Νόμος, ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή μόλις 8 μέρες πριν από την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου. Παρά ταύτα, χωρίς τη δέουσα αιτιολογία, η Απόφαση θεώρησε ότι εφαρμόζεται ο Νόμος στα περιστατικά της υπόθεσης στη βάση μόνο του γεγονότος ότι η υπογραφή του αγοραπωλητηρίου έγινε στις 20/12/2007 και ότι η ίδια η Προσφεύγουσα, είχε το βάρος να αποδείξει ότι δεν εφαρμόζετο ο Νόμος.

Η χρονική στιγμή, που είναι ουσιαστική για σκοπούς στοιχειοθέτησης παράβασης, είναι η στιγμή που ο καταναλωτής λαμβάνει την απόφαση συναλλαγής και όχι η ημερομηνία της υπογραφής μιας συμφωνίας, ειδικά όταν αυτή αφορά αγορά ακινήτου και έπεται της απόφασης κάποιου να προβεί στην αγορά ενός ακινήτου. Στην παρούσα περίπτωση, η Προσφεύγουσα θεωρεί ότι η απόφαση δε λήφθηκε την ημέρα που υπογράφηκε η συμφωνία (δηλ. στις 20/12/2007), αλλά σε προγενέστερη ημερομηνία. Είναι η θέση της Προσφεύγουσας ότι όλες οι πρακτικές, τις οποίες της καταλογίζει η Καθ' ης, φαίνεται να έγιναν πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύς του Νόμου

Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με της Προσφεύγουσα, κατά τη διερεύνηση της υπόθεσης, δεν έχει γίνει αναφορά από την Καθ' ης σε μαρτυρία (άλλη από την ίδια τη συμφωνία αγοράς) που να καταδεικνύει ότι οποιεσδήποτε από τις πράξεις ή παραλείψεις που κατ' ισχυρισμό καταλογίζονται στην Προσφεύγουσα ή ότι οι διαπραγματεύσεις/ συνομιλίες που προηγήθηκαν μεταξύ των δύο πλευρών αφορούν την περίοδο μετά τις 12/12/2007.

Σύμφωνα με τους ισχυρισμούς της η Προσφεύγουσα, αναφέρει ότι η υπογραφή της συμφωνίας αγοράς του ακινήτου είναι μεταγενέστερη της απόφασης των καταναλωτών να προβούν στην εν λόγω συναλλαγή, οπότε δε μπορεί να ληφθεί υπόψη από μόνη της η πράξη της υπογραφής της συμφωνίας για τη στοιχειοθέτηση των παραβάσεων που καταλογίζονται στην Προσφεύγουσα. Το συμπέρασμα επομένως στην σελίδα 10, σημείο 5.1.1 της Απόφασης είναι λανθασμένο και βρίσκεται σε αντίφαση με τα περιστατικά που αναφέρονται στη ίδια τη Απόφαση που αφορούν γεγονότα προγενέστερα της υπογραφής.

Από τα πιο πάνω, εξ' αντιδιαστολής συνάγεται ότι ο συγκεκριμένος νόμος δεν έχει αναδρομική εφαρμογή, αφού δεν ορίζεται κάτι τέτοιο ρητά. Επομένως οι πρακτικές που προσδιορίζονται ως αθέμιτες, βάσει του νόμου αυτού και αφορούν την περίοδο πριν την

υπογραφή, λόγω του ότι προηγήθηκαν της έναρξης ισχύος του νόμου, δεν έπρεπε να αξιολογηθούν και να χαρακτηριστούν ως τέτοιες.

γ) Τα κίνητρα των παραπονούμενων και η συμπεριφορά τους αγνοήθηκαν και/ή δε λήφθηκαν υπόψη στο βαθμό που θα έπρεπε. Ειδικότερα, η Απόφαση απορρίπτει με συνοπτικό τρόπο στην σελ. 10 τη σχετικότητα των προθέσεων των καταναλωτών και το ζήτημα της απαλλαγής (waiver) που ήταν διατεθειμένη να τους δώσει η Τράπεζα. Αυτό είναι λανθασμένο καθότι αφορά τις διεξόδους που είχαν οι καταναλωτές στην παρούσα υπόθεση και τις οποιεσδήποτε επιπτώσεις επικαλούντο και όχι ζήτημα συμβιβασμού. Η εξέταση γίνεται με βάση τα περιστατικά της υπόθεσης (βλ. σελ. 49 του εγγράφου με τις Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την εκτέλεση/εφαρμογή της Οδηγίας 2005/29/εκ για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές «... οι εθνικές αρχές επιβολής της νομοθεσίας οφείλουν να ερευνούν τα γεγονότα και τις συνθήκες της εκάστοτε μεμονωμένης περίπτωσης (δηλαδή in concreto), [...]».

Όπως προκύπτει από αλληλογραφία που ανταλλάχτηκε μεταξύ των παραπονούμενων και της Τράπεζας κατά το έτος 2011, οι παραπονούμενοι αρνήθηκαν να λάβουν τέτοιο waiver και επέλεξαν να μην εκπληρώνουν τις υποχρεώσεις τους έναντι της Τράπεζας για όλα τα προηγούμενα χρόνια μέχρι και σήμερα.

Επομένως το ότι προωθούν την παρούσα καταγγελία διαμαρτυρόμενοι για κάτι που θα μπορούσε να θεραπευθεί, εάν αυτοί συμμορφώνονταν με τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι της Τράπεζας δε μπορεί παρά να είναι σχετικό καθότι είναι σε αυτό τον «κίνδυνο» που εδράζεται η καταγγελία. Η αναφορά δηλαδή στο παράπονο ημερομηνίας 31/12/2013 ότι «*that the risk therefore was that even if we had paid our own mortgage we could still lose the property we were buying if the developer could not service their own mortgage- effectively also our property*» αποτελεί παραπλανητικό ισχυρισμό από τους ίδιους τους παραπονούμενους, ενόψει του ότι εάν οι ίδιοι τηρούσαν τις υποχρεώσεις τους δεν θα τίθετο θέμα να κινδυνεύουν να χάσουν την περιουσία τους. Όπως ισχυρίζεται η Προσφεύγουσα, το γεγονός αυτό ήταν γνωστό στους παραπονούμενους από την ενημέρωση της Τράπεζας το 2011, αλλά δεν το αποκάλυψαν στο μεταγενέστερο παράπονο τους προς την Καθ' ης.

Σχετικό είναι το ότι οι παραπονούμενοι δε πλήρωσαν καμία δόση του δανείου προς την Τράπεζα, όπως επίσης και το γεγονός ότι ο λόγος που δεν πήραν waiver έχει

αποκλειστικά να κάνει με τη δική τους συμπεριφορά. Σχετικό είναι επίσης ότι για 2 χρόνια δε διαμαρτυρήθηκαν και ότι υπέβαλαν το παράπονο μετά που αποφάσισαν να ζητήσουν την αποδέσμευση τους από την συμφωνία, προφανώς για άλλους λόγους που αφορούν τους ιδίους. Παρά ταύτα, χωρίς τη δέουσα αιτιολογία η Καθ' ης απέρριψε τη θέση αυτή της Προσφεύγουσας.

δ) Χωρίς τη δέουσα τεκμηρίωση, η Απόφαση απορρίπτει τη σημασία της κοινής πρακτικής που ίσχυε στην Κύπρο κατά την επίμαχη περίοδο και στο τι προβλεπόταν από την σχετική νομοθεσία για πώληση ακινήτων και από το δίκαιο των συμβάσεων που ισχύει στην Κύπρο. Αυτό δεν είναι μόνο λανθασμένο από πραγματικής άποψης και από πλευράς έλλειψης αιτιολόγησης και μη διενέργειας της δέουσας έρευνας, αλλά αντίκειται και στις κατευθυντήριες γραμμές που έχει θέσει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (Βλ. Έγγραφο εργασίας των Υπηρεσιών της Επιτροπής Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την εκτέλεση/εφαρμογή της Οδηγίας 2005/29/εκ για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές swd(2016) 163 final).

ε) Η Απόφαση δεν εξηγεί, ούτε τεκμηριώνει πως θα μπορούσε ένας Ιρλανδός να επηρεαστεί από ένα διαφημιστικό που λέει ότι το κυπριακό δίκαιο βασίζεται στο αγγλικό ή που αναφέρει απλά ότι η Κύπρος είναι μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ουσία του θέματος έγκειται στο ότι οι παραπονούμενοι δεν αγόρασαν την κατοικία βασιζόμενοι σε οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό, αλλά μετά από εκτενείς συζητήσεις με την Προσφεύγουσα, αλλά και τον δικηγόρο τους, όπου τους επεξηγήθηκαν πλήρως οι λεπτομέρειες των διαδικασιών που ακολουθούνται στην Κύπρο. Θα έπρεπε να τεκμηριωθεί και αιτιολογηθεί επαρκώς η ουσιώδης στρέβλωση της οικονομικής συμπεριφοράς των καταναλωτών.

Σε σχέση με τις παραβάσεις από μέρους της Καθ' ης, της υποχρέωσης της να αιτιολογήσει ως όφειλε την απόφαση της και να διενεργήσει την δέουσα έρευνα, η Προσφεύγουσα επικαλείται τα άρθρα 26, 28 και 45 του Περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου 1999, το Άρθρο 11 (4) του Ν.103(1)/2007 και το Έγγραφο εργασίας των Υπηρεσιών της Επιτροπής Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την εκτέλεση/εφαρμογή της Οδηγίας 2005/29/εκ για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές swd(2016) 163 final (σελίδες 49 και 51).

Επίσης, σύμφωνα με την Προσφεύγουσα, σχετική είναι και η πρόσφατη Απόφαση του Διοικητικού Δικαστηρίου στην υπόθεση WINDSORBROKERS LTD ν. ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ ΚΥΠΡΟΥ, Υπόθεση Αρ. 6515/2013, 2/5/2017 όπου επαναλαμβάνεται και εφαρμόζεται η ανάγκη για αιτιολογία των ατομικών διοικητικών πράξεων.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα της έλλειψης τεκμηρίωσης και/ή αιτιολογίας της Απόφασης είναι τα συμπεράσματα που λήφθηκαν υπόψη κατά την επιμέτρηση του προστίμου. Συμπεράσματα που δεν αιτιολογήθηκαν και/ή ούτε εξετάστηκαν πουθενά στην Απόφαση χρησιμοποιούνται ως επιβαρυντικοί παράγοντες. Το συμπέρασμα ότι δήθεν γινόταν πώληση χωρίς όλες τις απαιτούμενες άδειες, κατά παράβαση του Νόμου, δεν έχει τεκμηριωθεί και/ή αιτιολογηθεί, καθότι δεν ήταν παράνομο να γίνεται πώληση πριν την έκδοση αδειών οικοδομής. Επίσης, δεν έχει τεκμηριωθεί και/ή αιτιολογηθεί στον ελάχιστο βαθμό σε κανένα σημείο της απόφασης, η θέση ότι οι κρινόμενες πράξεις και παραλείψεις ήταν κατ' ισχυρισμό «σκοπίμες, προκειμένου να πεισθούν οι υποψήφιοι αγοραστές/καταναλωτές ότι η τυχόν απόφασή τους να αγοράσουν το ακίνητο θα ήταν απόλυτα ασφαλής».

2. Η Απόφαση εφάρμοσε και/ή ερμήνευσε λανθασμένα τις πρόνοιες του Ν.103 (Ι) 2007 και διαπίστωσε παραβάσεις βασιζόμενη σε πραγματικά περιστατικά, τα οποία δεν στοιχειοθετούσαν παραβάσεις των άρθρων 5 και 6(1) του Νόμου και των σημείων 9 και 10 του Παραρτήματος Ι του άρθρου 4(4).

α) Η Απόφαση με αντινομικό τρόπο αποφαίνεται ότι η Προσφεύγουσα είχε το βάρος απόδειξης να αποδείξει ότι ο Νόμος δεν ίσχυε στα περιστατικά της υπόθεσης, παρόλο που η ίδια η Απόφαση αναγνωρίζει ότι ο Νόμος τέθηκε σε ισχύ μόλις 8 μέρες πριν την υπογραφή της Συμφωνίας. Δεν χωρεί αμφιβολία ότι η αρμόδια αρχή που ισχυρίζεται μια παράβαση θα πρέπει η ίδια να αποδείξει ότι ο σχετικός Νόμος έχει εφαρμογή στα περιστατικά της υπόθεσης, τα οποία ήταν ξεκάθαρο ότι επεκτείνονταν σε περίοδο πέραν των προηγούμενων 8 ημερών της υπογραφής της Συμφωνίας, ειδικά όταν το ζήτημα έχει τεθεί. Πόσο μάλλον σε σχέση με το φυλλάδιο το οποίο στηρίζει μια από τις τρεις «παραβάσεις».

β) Η Απόφαση ερμηνεύει λανθασμένα και με τρόπο παραπλανητικό τη σχετική νομολογία σε σχέση με την παράνομη ανέγερση οικοδομής χωρίς άδεια οικοδομής, υπονοώντας ότι η εν λόγω νομολογία αναφέρει ότι είναι παράνομο να υπογράψει κάποιος συμφωνία

πώλησης πριν την έκδοση άδειας οικοδομής. Οι εν λόγω δικαστικές αποφάσεις που επικαλείται η Απόφαση δεν αναφέρουν τις διαπιστώσεις που περιέχονται στην Απόφαση. Παρόλο που το ζήτημα αυτό είχε τεθεί, η Προσφεύγουσα δεν το αξιολογεί επαρκώς στην απόφαση της. Δεν υπήρχε ισχυρισμός ότι κτίστηκε οικοδομή πριν την έκδοση άδειας οικοδομής, ήταν συμφωνία για αγορά διαμερίσματος που θα κτίζετο στο μέλλον, σύμφωνα και με τους όρους της Συμφωνίας. Ως αποτέλεσμα, η διαπίστωση ότι παραβιάστηκε το σημείο 9 του Παραρτήματος Ι του άρθρου 4(4) του Νόμου είναι λανθασμένη και βασίζεται σε νομικούς ακροβατισμούς.

Επίσης, το διαζευκτικό συμπέρασμα της Απόφασης ότι η πώληση του ακινήτου χωρίς προηγουμένως να έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής αποτελεί εμπορική πρακτική, η οποία θεωρείται αθέμιτη, θα πρέπει να ακυρωθεί στην ολότητα του.

Επιπρόσθετα, η συμφωνία μιλούσε για διαμέρισμα που θα κατασκευαζόταν. Ήταν επόμενο να υπάρχει κάποιος θεωρητικός κίνδυνος να μην κτιστεί όπως υφίσταται πάντα σε σχέση με συμφωνία που γίνεται από πριν να κτιστεί το αντικείμενο της. Ο περί Συμβάσεων Νόμος ισχύει σε τέτοιες περιπτώσεις και εάν παραβιαστεί η υπόσχεση προβλέπει για τις θεραπείες του αθώου μέρους.

Ούτε και ήταν ουσιώδη πληροφορία το ότι ακόμη δεν έγινε η αίτηση για αδείας οικοδομής ώστε να υφίσταται παράλειψη ουσιώδους πληροφορίας. Το ότι η άδεια οικοδομής εκδόθηκε άμεσα μετά την αίτηση (σε έξι μόλις μέρες) που έγινε περίπου 7 μήνες μετά, είναι απόδειξη του γεγονότος αυτού. Είχε επίσης ήδη ληφθεί πολεοδομική άδεια πριν την υπογραφή. Η νομοθεσία δεν απαγορεύει να πωληθεί ακίνητο πριν κτιστεί ή πριν βγουν οι άδειες οικοδομής.

γ) Η Απόφαση εφαρμόζει λανθασμένα τα σχετικά άρθρα του Ν. 103 (Ι) 2007 ενόψει του ότι διαπιστώνει παράβαση των άρθρων 5 και 6 βασιζόμενη σε ισχυρισμούς που είναι πραγματικοί και δεν μπορεί κανένας να αμφισβητήσει την αλήθεια τους (π.χ. ότι η Κύπρος είναι μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και ότι το κυπριακό δίκαιο είναι βασισμένο στο αγγλικό). Η θέση αυτή της Προσφεύγουσας προβάλλεται διαζευκτικά με τη θέση ότι, υπό τις περιστάσεις, καμία από τις ισχυριζόμενες πράξεις ή παραλείψεις δεν ώθησε τους καταναλωτές να προβούν σε απόφαση συναλλαγής που διαφορετικά δεν θα ελάμβαναν.

Χωρίς την αναγκαία νομική τεκμηρίωση στην Απόφαση διαπιστώνεται ότι το διαφημιστικό ήταν παραπλανητικό και ότι παραβίαζε τη σχετική νομοθεσία, ενώ ταυτόχρονα δε διαπιστώνει δεόντως και/ή δεν αιτιολογεί επαρκώς το συμπέρασμα ότι όντως περιείχε οποιαδήποτε παραπλανητική ή αναληθή πληροφορία. Απεναντίας, η Απόφαση αναφέρει ότι η Προσφεύγουσα είχε υποχρέωση να αναφέρει τις νομικές διαφορές που προκύπτουν στην αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο με αυτή της Αγγλίας. Το συμπέρασμα αυτό στερείται οποιασδήποτε νομικής τεκμηρίωσης και δημιουργεί πρωτάκουστες υποχρεώσεις σε πωλητές ακινήτων. Οι πωλητές ακινήτων δεν μπορούν με κανέναν τρόπο να έχουν οι ίδιοι την υποχρέωση που κανονικά έχει ο αγοραστής και/ή ο δικηγόρος που έχει την ευχέρεια να διορίσει εκ μέρους του. Επίσης, το συμπέρασμα αυτό αναιρεί τις συγκεκριμένες και προσεγμένες αναφορές που βρίσκονταν στο εν λόγω διαφημιστικό και ανέφεραν ότι αυτό δεν αποτελεί συμβουλή και ότι οι προτιθέμενοι αγοραστές θα πρέπει να λάβουν ανεξάρτητη νομική συμβουλή οι ίδιοι. Περαιτέρω, τα συμπεράσματα που περιέχονται στην Απόφαση αναιρούν το δικαίωμα της εύλογης και καλόπιστης διαφήμισης που έχει ο κάθε εμπορευόμενος.

δ) Η Απόφαση εφαρμόζει λανθασμένα τα σχετικά άρθρα του Νόμου 103(I)/2007 δημιουργώντας υποχρέωση στους πωλητές ακινήτων να αναφέρουν λεπτομέρειες που θα έπρεπε να είχαν οι ίδιοι ερευνήσει κατά την αγορά του ακινήτου μέσω του δικηγόρου τους και/ή άλλως πως.

Η θέση ότι συγκεκριμένες λεπτομέρειες που έχουν σχέση με το ακίνητο (π.χ. σε σχέση με την υποθήκη και την έκδοση άδειας οικοδομής) θα έπρεπε να περιλαμβάνονται στα συμβόλαια πώλησης, επειδή είναι ουσιώδεις πληροφορίες, στερείται νομικής τεκμηρίωσης και δημιουργεί υποχρεώσεις που θα έπρεπε να περιλαμβάνονται μέσα σε ειδικό νόμο που διέπει την πώληση ακινήτων. Η θέση αυτή επίσης συγκρούεται με τις πρόνοιες της ίδιας της σχετικής Οδηγίας 2005/29/EK (βλ. σκέψη 9 και άρθρο 3(9)). Σύμφωνα με την προσφεύγουσα, δε μπορεί η μη θέσπιση ειδικής νομοθεσίας από το Κράτος να χρησιμοποιείται εναντίον της Προσφεύγουσας, ιδικά για πράξεις της που έλαβαν χώρα 9 χρονιά πριν.

(ε) Λανθασμένα η Καθ' ης προέβηκε στο συμπέρασμα ότι το άρθρο 14 εξαπατά τον μέσο καταναλωτή να λάβει απόφαση συναλλαγής που διαφορετικά δε θα ελάμβανε. Το συμπέρασμα αυτό στερείται οποιασδήποτε νομικής και πραγματικής τεκμηρίωσης και δεν

προκύπτει από το άρθρο 14 της Συμφωνίας, είτε από αλλού. Το άρθρο 14 ήταν ξεκάθαρο ως προς τη σημασία του, αλλά σε κάθε περίπτωση αποτελούσε όρο της σύμβασης που, αν η άλλη πλευρά πίστευε ότι παραβιαζόταν, μπορούσε να κινήσει αγωγή για παραβίαση της σύμβασης.

Σε κάθε περίπτωση όμως, δεν έχει αποδειχθεί ότι ο όρος 14 περιείχε οτιδήποτε που θα μπορούσε να ωθήσει τους παραπονούμενους να προβούν σε συναλλαγή που διαφορετικά δε θα αποφάσιζαν να λάβουν. Ακόμα όμως και να είναι έτσι, αν δηλαδή ως ισχυρίζονται θα εμπλέκονταν στην συναλλαγή μόνο εφόσον ήταν εξασφαλισμένοι ότι το ακίνητο τους δεν επηρεαζόταν από οποιοσδήποτε υποθήκες, τότε θα έπρεπε τουλάχιστον να δεχθούν την έκδοση επιστολής απαλλαγής (waiver) από την Τράπεζα.

(στ) Η Απόφαση αγνοεί τον Περί Συμβάσεων Νόμο και/ή δημιουργεί υποχρέωση περί παροχής συμβουλής από τον πωλητή (αντί από το δικηγόρο του αγοραστή) και θετικής ενημέρωσης στον αγοραστή ακινήτης περιουσίας που μόνο με νόμο μπορούν να προβλεφθούν. Οι διαπιστώσεις περί παράβασης των άρθρων 5 και 6 σε σχέση τόσο με την υποθήκη, αλλά και την άδεια οικοδομής είναι νομικά λανθασμένες καθότι τα πάντα μπορούσαν να ελεγχθούν από τους αγοραστές που μπορούσαν απευθείας ή μέσω δικηγόρων τους να διαπιστώσουν την κατάσταση του ακινήτου και την ευχέρεια να ζητήσουν να μπουν επιπρόσθετοι όροι, εάν το επιθυμούσαν ή να μην υπογράψουν. Το ίδιο ισχύει για τα ανάλογα συμπεράσματα σε σχέση με το διαφημιστικό φυλλάδιο.

Επομένως, δεν ήταν περιστάσεις που αποτελούν παράβαση των άρθρων 5 και 6 με την έννοια ότι τους ώθησαν ή μπορούσαν να τους ωθήσουν να λάβουν απόφαση συναλλαγής που διαφορετικά δε θα ελάμβαναν. Αυτή η θέση προβάλλεται διαζευκτικά και άνευ επηρεασμού των θέσεων της Προσφεύγουσας ότι:

(1) Οι συγκεκριμένοι αγοραστές γνώριζαν για την υποθήκη και για αυτό το λόγο πήραν τον δάνειο τους από την ίδια τράπεζα. Η Προσφεύγουσα με κανένα τρόπο δεν έδωσε οποιαδήποτε υπόσχεση, η οποία ήταν αναληθής ή αθέμιτη, ούτε και απέκρυψε οτιδήποτε με σκοπό να τους ωθήσει να αγοράσουν το εν λόγω διαμέρισμα.

(2) ουδέν μεμπτό υπήρχε από το ότι στο στάδιο της υπογραφής της σύμβασης δεν είχε (ακόμη) εξασφαλιστεί άδεια οικοδομής, διότι απλά δεν είχε σε εκείνο το στάδιο γίνει η σχετική αίτηση, όμως είχε ληφθεί δεόντως πολεοδομική άδεια.

(3) το διαφημιστικό φυλλάδιο δεν παρείχε οποιαδήποτε αναληθή ή παραπλανητική ενημέρωση, ούτε έπρεπε να λέει κάτι περισσότερο υπό τις περιστάσεις και σε κάθε περίπτωση όμως το ίδιο διευκρίνιζε ότι ήταν απλά ένα διαφημιστικό.

3. Η Απόφαση βασίζεται σε διαπιστώσεις που δεν είχε την εξουσία και/ή την αρμοδιότητα η Καθ' ης να αποφασίσει.

α) Για παράδειγμα η Απόφαση προβαίνει σε συμπεράσματα αναφορικά με τη νομιμότητα ή όχι πώλησης ακινήτου, όταν δεν υπάρχει ακόμη εκδομένη άδεια οικοδομής, χωρίς όμως να έχει εξουσία να προβαίνει σε τέτοια συμπεράσματα. Επίσης, προβαίνει στο αυθαίρετο συμπέρασμα ότι η σύμβαση κρίνεται παράνομη κατά την σύναψη της, ενώ δεν έχει την αρμοδιότητα να αποφαινεται επί τέτοιων θεμάτων.

β) Η Απόφαση δημιουργεί με αυθαίρετο τρόπο υποχρεώσεις για περίληψη συγκεκριμένων όρων σε συμφωνίες πώλησης ακίνητης περιουσίας και/ή δημιουργεί υποχρεώσεις για ενημέρωση των αγοραστών ακινήτων, ενώ κάτι τέτοιο θα έπρεπε να περιέχεται σε ειδικό Νόμο και/ή κάτι τέτοιο δεν προκύπτει από τον Νόμο στον οποίο βασίζεται η προσβαλλόμενη Απόφαση.

4. Το ύψος του προστίμου που επιβλήθηκε θεωρείται υπερβολικό υπό τις περιστάσεις, λαμβάνοντας υπόψη το πρόστιμο που έχει επιβληθεί σε άλλες υποθέσεις, όπως στη Vinikios Developers Ltd, στη Studio BDesigns Ltd και στην AEDUS DEVELOPERS.

5. Ουσιαστικά γεγονότα και σχετικοί μετριαστικοί παράγοντες δεν λήφθηκαν δεόντως και/ή καθόλου υπόψη στην Απόφαση. Στην παρούσα υπόθεση η Καθ' ης δεν έλαβε σοβαρά και/ή όπως έπρεπε υπόψη τα εξής:

- κατ' ισχυρισμό παράβαση έλαβε χώρα πριν από 9 και πλέον χρόνια. Η αρχή ότι ο καθένας δικαιούται διάγνωση της ευθύνης του μέσα σε εύλογο χρόνο, εφαρμόζεται πλήρως στην παρούσα που το παράπονο υποβλήθηκε 6 χρόνια μετά τα σχετικά περιστατικά και η διερεύνηση διήρκεσε πάνω από 2 χρόνια.
- το παράπονο υποβλήθηκε 6 χρόνια μετά την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου.
- ότι εάν οι παραπονούμενοι είχαν πρόθεση να σεβαστούν τα συμφωνηθέντα και ήταν τυπικοί στις οικονομικές τους υποχρεώσεις προς την Τράπεζα το εν λόγω παράπονο θα καθίστατο άνευ αντικειμένου ενόψει της πρότασης της Τράπεζας για waiver (βλ. επιστολή μας ημερομηνίας 31/5/2016 στη σελίδα 6). Αυτό αφορά την φύση της παράβασης.

- Το γεγονός ότι σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία που διέπει τις αγοραπωλησίες ακινήτων, που ίσχυε κατά την επίμαχη περίοδο, καμία από τις 3 πράξεις που καταλογίζεται στους πελάτες μας δεν ήταν παράνομη και ότι δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε ειδικές πρόνοιες που να προβλέπουν αυτά που θεωρεί η Υπηρεσία ότι έπρεπε να γίνουν και ως αποτέλεσμα ο εμπορευόμενος δε μπορεί να γνωρίζει για τις υποχρεώσεις του. Πόσο μάλλον στην παρούσα περίπτωση που ο Νόμος τέθηκε σε εφαρμογή 7 ημέρες πριν την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου. Αυτό αφορά την φύση και την σοβαρότητα της παράβασης.
- Το γεγονός ότι εκδόθηκε άδεια οικοδομής στις 30/07/2008, δηλαδή μόλις 7 μήνες μετά την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου.
- Η Προσφεύγουσα δεν αποκόμισε οποιοδήποτε αθέμιτο οικονομικό όφελος από την υπό εξέταση πρακτική.
- Η Προσφεύγουσα προσπάθησε με καλόπιστο τρόπο να έρθει σε συμβιβασμό με τους καταγγέλλοντες και ικανοποίησε στις εν λόγω διαπραγματεύσεις πάρα πολλές από τις απαιτήσεις τους. Η μη επίτευξη συμβιβασμού δεν μπορεί να αποδοθεί στην Προσφεύγουσα.

1) Αρχικά, η Προσφεύγουσα είχε δεχθεί να αναλάβει τις υποχρεώσεις πληρωμής του δανείου των παραπονούμενων, αλλά όχι το ίδιο το δάνειο, ενόψει της δύσκολης και χρονοβόρας διαδικασίας που θα πρέπει να ακολουθηθεί με την Τράπεζα. Ενόψει των πιέσεων από μέρους των παραπονούμενων προς την Προσφεύγουσα, η τελευταία είχε επισήμως αποστείλει αίτημα ημερομηνίας 6/4/2016 προς την Τράπεζα για αυτό το σκοπό. Σε συνέχεια, η Προσφεύγουσα συναντήθηκε αρκετές φορές με τα αρμόδια τμήματα της Τράπεζας, τα οποία όπως αντιλαμβάνονται ακόμη εξετάζουν το αίτημα της.

2) Αποδέχθηκαν να καλύψουν τα δικηγορικά έξοδα των παραπονούμενων μέχρι το ποσό των €3.000,00 σε περίπτωση που υπογραφεί τελικά η συμφωνία διευθέτησης της διαφοράς μεταξύ τους, να καλύψουν τα δικηγορικά έξοδα των παραπονούμενων που αφορούν την αγορά του εν θέματι ακινήτου και να επιστρέψουν στους παραπονούμενους το ποσό των €55.243,77 που είχαν καταβάλει έναντι του τιμήματος αγοράς του ακινήτου.

6. Η Απόφαση δεν επεξηγεί επαρκώς με ποια κριτήρια καθορίστηκε το ύψος του προστίμου. Επίσης, η Απόφαση δεν είναι επαρκώς και δεόντως αιτιολογημένη τόσο προς τον καθορισμό του ύψους του προστίμου, όσο και προς την απόφαση να επιβληθεί πρόστιμο για τις σχετικές παραβάσεις. Η Απόφαση πολύ συνοπτικά απλά αναφέρει

κάποιους μετριαστικούς παράγοντες που λήφθηκαν υπόψη. Αριθμός μετριαστικών παραγόντων όμως που τέθηκαν και αφορούσαν την φύση και βαρύτητα της παράβασης αγνοηθήκαν. Επίσης, δεν εξηγείται σε ποιο βαθμό ο κάθε παράγοντας λήφθηκε υπόψη. Η απλή αναφορά δεν ικανοποιεί τις προϋποθέσεις που θέτει η νομολογία. Ταυτόχρονα, συμπεράσματα που δεν αιτιολογήθηκαν και/ή ούτε εξετάστηκαν πουθενά στην Απόφαση χρησιμοποιούνται ως επιβαρυντικοί παράγοντες.

Το συμπέρασμα ότι δήθεν γινόταν πώληση χωρίς όλες τις απαιτούμενες άδειες, κατά παράβαση του Νόμου, δεν έχει τεκμηριωθεί και/ή αιτιολογηθεί. Το αυθαίρετο και αντινομικό συμπέρασμα για την εφαρμογή του Παρατήματος 1 (σημείο 9) λήφθηκε υπόψη και κατά την επιμέτρηση του προστίμου, πράγμα που επηρεάζει και το ύψος του προστίμου που επιβλήθηκε. Επίσης, δεν έχει τεκμηριωθεί και/ή αιτιολογηθεί στον ελάχιστο βαθμό σε κανένα σημείο της Απόφασης, η θέση ότι οι κρινόμενες πράξεις και παραλείψεις ήταν κατ' ισχυρισμό «σκοπίμες, προκειμένου να πεισθούν οι υποψήφιοι αγοραστές/καταναλωτές ότι η τυχόν απόφασή τους να αγοράσουν το ακίνητο θα ήταν απόλυτα ασφαλής».

Προς υποστήριξη των ισχυρισμών της, η Προσφεύγουσα παραπέμπει στην πρόσφατη Απόφαση του Διοικητικού Δικαστηρίου στην FISSLERGMBH ν. ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ, Υπόθεση Αρ. 2056/2012, 12/9/2016, η οποία αφορούσε προσβολή μεταξύ άλλων του ύψους του προστίμου που επιβλήθηκε από την ΕΠΑ.

Σημειώνεται ότι στην Απόφαση δε γίνεται αναφορά σε οποιαδήποτε προηγούμενη απόφαση, ώστε να κατανοήσει η Προσφέρουσα με ποια κριτήρια το πρόστιμο καθορίστηκε στις €100.000, που συγκριτικά με προηγούμενες αποφάσεις της Καθ'ης είναι υπερβολικό. Λαμβάνοντας υπόψη τους μετριαστικούς παράγοντες που επικαλέστηκε η Προσφεύγουσα, αλλά και το ανώτατο πρόστιμο που είχε την εξουσία να επιβάλει σύμφωνα με τον νόμο η Καθ'ης στα περιστατικά της παρούσας υπόθεσης (150.000,00 ΛΚ δηλ. 253.000,00 ευρώ), το ύψος του προστίμου παραβιάζει την αρχή της αναλογικότητας.

7. Η Απόφαση εκδόθηκε χωρίς να γίνει επαρκής έρευνα σε σχέση με την κοινή πρακτική που εφαρμόζετο όταν διενεργήθηκε η εν λόγω πώληση, σε σχέση με το τι ακριβώς

γνώριζαν οι παραπονούμενοι και ειδικότερα τι ενημέρωση τους είχε δώσει η Τράπεζα και σε σχέση με την εφαρμογή του Ν. 103(Ι) 2007 στα περιστατικά της υπόθεσης.

Ως προς τους παραπονούμενους, δεν αναφέρεται οτιδήποτε στην Απόφαση σε σχέση με διευκρινιστικές ερωτήσεις από την Καθ' ης προς τους παραπονούμενους, λαμβάνοντας υπόψη τις θέσεις που εξέφρασε η Προσφεύγουσα κατά τη διερεύνηση της υπόθεσης. Η απουσία τέτοιας διερεύνησης των ισχυρισμών των παραπονοιούμενων, μετά που τέθηκαν οι ισχυρισμοί της Προσφεύγουσας, αποτελεί τρανταχτό παράδειγμα παραβίασης της αρχής για ανάγκη διενέργειας επαρκούς έρευνας. Αυτό ισχύει τόσο για το θέμα του waiver που είχε δώσει η τράπεζα από το 2011, αλλά και για το ότι γνώριζαν για το δάνειο της Προσφεύγουσα, για αυτό και πήγαν στην ίδια τράπεζα για το δικό τους δάνειο.

8. Η Απόφαση είναι άδικη και παραβιάζει την αρχή της καλής πίστης και εξυπηρετεί πρωτίστως την ικανοποίηση των παραπονούμενων και την καλύτερη μεταχείριση και/ή την υπεράσπιση της Κυπριακής Δημοκρατίας στη διαδικασία infringement που έχει κινήσει εναντίον της η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ειδικά αν ληφθεί υπόψη ότι η Δημοκρατία, ενώ μπορούσε, αποφάσισε να μη θεσπίσει νόμο με ειδικές υποχρεώσεις όπως προέβλεπε η Οδηγία. Επίσης, παραβιάζεται η αρχή της καλής πίστης από την επιβολή τόσο ψηλού προστίμου για γεγονότα που έλαβαν χώρα πριν από σχεδόν 10 χρόνια και που ήταν γνωστά στη διοίκηση τουλάχιστον από τις 31/12/2013 και ενώ το Κράτος αμέλησε να θεσπίσει ειδικό Νόμο.

Δ. ΘΕΣΕΙΣ ΚΑΘ'ΗΣ Η ΠΡΟΣΦΥΓΗ

Αναφορικά με τους υποβληθέντες λόγους ένστασης εκ μέρους της Προσφεύγουσας, η Καθ'ης η προσφυγή υποβάλλει τα ακόλουθα:

Η Καθ'ης, πλην όπου ρητά κάνει παραδοχή, αρνείται και απορρίπτει τους ισχυρισμούς, όπως εκτίθενται στην Ιεραρχική Προσφυγή στο σύνολο τους.

Η Καθ' ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 1 και ισχυρίζεται ότι στην απόφαση έχουν ληφθεί υπόψη όλα τα γεγονότα και/ή η Απόφαση είναι δεόντως αιτιολογημένη. Η Καθ' ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας περί πλάνης και στήριξης της απόφασης σε ανύπαρκτα γεγονότα.

Η Καθ' ής δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 1(α) περί ενημέρωσης των καταναλωτών για την οικονομική κατάσταση του ακινήτου και ισχυρίζεται ότι στην απόφαση είχε ληφθεί υπόψη η θέση της εταιρείας, αλλά απορρίφθηκε ως ατεκμηρίωτη. Η διαπίστωση αυτή εξήχθηκε καθώς, κατά τη διερεύνηση του παραπόνου, δεν παρουσιάστηκε οποιοδήποτε στοιχείο το οποίο να καταδεικνύει ότι η Προσφεύγουσα φρόντισε προγενέστερα της υπογραφής της σύμβασης ή στο περιεχόμενο αυτής, να ενημερώσει τους καταναλωτές σχετικά με την οικονομική κατάσταση του ακινήτου.

Διαζευκτικά και/ή σε συνάφεια των ανωτέρω, η Καθ' ής αναφέρει ότι ο μέσος καταναλωτής κατά την υπογραφή οποιασδήποτε σύμβασης πώλησης για αγορά αγαθού αναμένει ότι η πώληση του αγαθού είναι νόμιμη και ότι με την πληρωμή γίνεται αυτόματα ιδιοκτήτης του αγαθού. Στην υπό εξέταση περίπτωση, διαφάνηκε ότι οι καταναλωτές δεν γνώριζαν ότι το ακίνητο ήταν ήδη υποθηκευμένο, καθώς και τις συνέπειες της κατάστασης αυτής (ανάγκης εξόφλησης υποθήκης ή waiver κτλ), κατά την ημερομηνία σύναψης της σύμβασης πώλησης.

Αναφορικά με τους ισχυρισμούς στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 1(β) περί μη εφαρμογής του Νόμου, καθώς όλες οι εμπορικές πρακτικές οι οποίες καταλογίζονται σε αυτή έλαβαν χώρα σε προγενέστερο από την έναρξη ισχύος του Νόμου στάδιο, η Καθ' ής αναφέρει ότι εκτός του γεγονότος ότι δεν προσκομίσθηκαν οποιαδήποτε στοιχεία προς απόδειξης του εν λόγω ισχυρισμού της Προσφεύγουσας, ως σημείο αναφοράς για την εξέταση του παραπόνου θεωρείται η ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, ήτοι η 20η Δεκεμβρίου 2007. Ο Νόμος βρισκόταν εν ισχύ κατά την υπογραφή της σύμβασης και η Προσφεύγουσα και/ή οι νομικοί σύμβουλοι αυτής όφειλαν, όχι μόνο να τον γνωρίζουν και/ή να τον εφαρμόζουν, αλλά και στο ελάχιστο να τηρούν τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας, έστω και αν ήταν ή όχι εις γνώση τους ο Νόμος.

Η αναφορά της Προσφεύγουσας σχετικά με την «προσυμβατική ενημέρωση» στην σελ. 17 της απόφασης είναι παραπλανητική και/ή λανθασμένη, γιατί το συγκεκριμένο υπόμνημα δήλωνε ρητά ότι αφορούσε την απόφαση Vincent V. Deroo-Blanquart και Sony Europe Limited, C-310/15 του ΔΕΕ της 7ης Σεπτεμβρίου 2016, η οποία διευκρίνισε ότι η προσυμβατική ενημέρωση για τους συμβατικούς όρους αποτελεί εμπορική πρακτική και αφορά ουσιώδη στοιχεία της σύμβασης.

Η εν λόγω αναφορά δεν αλλάζει το γεγονός ότι η Προσφεύγουσα δεν προσκόμισε οποιοδήποτε στοιχείο προς υποστήριξη των ισχυρισμών της, ούτε και αλλάζει το γεγονός ότι ως σημείο αναφοράς για την εξέταση του παραπόνου θεωρείται η ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, ήτοι η 20η Δεκεμβρίου 2007, ημερομηνία κατά την οποία ο Νόμος βρισκόταν σε ισχύ. Ως αναφέρθηκε ανωτέρω, δεν προσκομίστηκαν οποιαδήποτε στοιχεία προς απόδειξη των ισχυρισμών της Προσφεύγουσας. Κατ' επέκταση, η Καθ' ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 1 (β).

Περαιτέρω, η Καθ' ης αναφέρει ότι ο Νόμος είχε δημοσιευτεί στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας στις 18/07/2007 και ως εκ τούτου δόθηκε χρόνος πέραν των 5 μηνών από την ημερομηνία εφαρμογής του Νόμου για τη λήψη των απαραίτητων μέτρων προς συμμόρφωση με τις πρόνοιες του Νόμου.

Η Καθ' ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 1(γ) και υποστηρίζει ότι έχει δεόντως αιτιολογήσει τη θέση της, αναφέροντας συγκεκριμένα ότι οφείλει να εξετάσει όλα τα υποβαλλόμενα παράπονα, εντός της δοθείσας εκ του Νόμου αρμοδιότητας και ότι οι καθ' ισχυρισμών προθέσεις των Καταναλωτών θα ληφθούν υπόψη μόνο εάν συνάδουν και/ή συνδέονται με την τυχόν παραβίαση του Νόμου από την Προσφεύγουσα. Η Καθ' ης διευκρίνισε ότι ο έλεγχος που πραγματοποιεί δεν περιορίζεται μόνο στο παράπονο συγκεκριμένων Καταναλωτών, αλλά αφορά και την παροχή γενικής παροχής προστασίας στο καταναλωτικό κοινό, πάντοτε στο πλαίσιο που ορίζει ο Νόμος και ως εκ τούτου, η έκταση του ελέγχου νομιμότητας που πραγματοποιεί δεν αφορά μόνο το υποβαλλόμενο παράπονο, αλλά μπορεί να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως σε οποιαδήποτε εμπορική πρακτική.

Σε κανένα σημείο της απόφασης, δεν τίθεται θέμα αμφισβήτησης της δήλωσης της Προσφεύγουσας περί προσφοράς waiver (απαλλαγής) και Ειδικής Εκτέλεσης, εφόσον η εξέταση του παραπόνου περιορίζεται στην ενδεχόμενη αθέμιτη παραπλανητική πρακτική από την Προσφεύγουσα και δεν επεκτείνεται στην εξέταση του κατά πόσο τηρήθηκαν οι δεσμεύσεις των μερών. Η πιθανότητα 'διεξόδου' και/ή 'λύσης', λαμβάνονται υπόψη εφόσον συνάδουν με την υπό εξέταση πρακτική και θα μπορούσαν πιθανόν να προσμετρήσουν ως μετριαστικοί παράγοντες.

Η Καθ' ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 1(δ). Στην προκειμένη περίπτωση δεν εξετάζεται και δε δύναται να εξεταστεί η θέση περί κοινής πρακτικής που ίσχυε στην Κύπρο. Η εξέταση αφορά την αθέμιτη παραπλανητική πρακτική που ενδέχεται να ακολούθησε η Προσφεύγουσα και διόλου δεν αφορά το θέμα κοινής πρακτικής. Η δυνατότητα 'διεξόδου' και/ή 'λύσης' δια μέσω κάποιων κοινών πρακτικών, λαμβάνεται μόνο υπόψη εφόσον συνάδει με την υπό εξέταση πρακτική, δηλαδή κατά πόσο είναι αθέμιτη ή όχι. Μια πρακτική που ενδέχεται να χαρακτηριστεί ως 'κοινή πρακτική' δεν απαλλάσσει τον χρήστη της από οποιαδήποτε ευθύνη και σε καμία περίπτωση δε δύναται να θεωρηθεί 'αυτόματα' ως νόμιμη και/ή θεμιτή.

Η Καθ' ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 1(ε). Συγκεκριμένα, αναφέρει ότι η διαπίστωση περί παράβασης του Άρθρου 5 του Νόμου από την Προσφεύγουσας βασίζεται στην ενδεχόμενη εξαπάτηση και/ή παραπλάνηση, όχι μόνο του μέσου καταναλωτή από την Ιρλανδία, αλλά και από το Ηνωμένο Βασίλειο και από οποιαδήποτε άλλη χώρα, της οποίας το δίκαιο βασίστηκε στο Αγγλοσαξονικό δίκαιο, εφόσον δεν παρέχεται οποιαδήποτε περαιτέρω νομική επεξήγηση και/ή διευκρίνιση και/ή οποιοδήποτε σχετικό υπόμνημα στο οποίο να καταγράφονται όλες οι νομικές και διαδικαστικές διαφορές.

Στην παρούσα περίπτωση, ως αναφέρεται και στην απόφαση, διαφαίνεται ότι οι καταναλωτές, κάτοικοι Ιρλανδίας, της οποίας το δίκαιο στηρίζεται σε αυτό του Ηνωμένου Βασιλείου, παραπλανήθηκαν από το εν λόγω διαφημιστικό φυλλάδιο, καθότι θεώρησαν ότι οι νομικές αρχές του Κυπριακού δικαίου, ιδιαίτερα όσον αφορά την απόκτηση ακίνητης περιουσίας είναι πανομοιότυπες με αυτές του Ηνωμένου Βασιλείου.

Η ασφάλεια που επιφέρει μια τέτοια αντίληψη σε συνδυασμό με το γεγονός ότι και οι δύο χώρες είναι μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οδήγησε τους συγκεκριμένους καταναλωτές να λάβουν απόφαση συναλλαγής την οποία δεν θα ελάμβαναν και/ή ενδεχομένως να μην ελάμβαναν αν δεν ένιωθαν την ασφάλεια ενός γνώριμου προς αυτούς νομικού συστήματος. Διαφαίνεται ότι η εν λόγω πρακτική της Εταιρείας, να προωθεί μια λανθασμένη 'αίσθηση ασφάλειας' σε καταναλωτές, από την Ιρλανδία, το Ηνωμένο Βασίλειο και οποιαδήποτε άλλη χώρα της οποίας το δίκαιο βασίστηκε στο Αγγλικό και μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αποτελεί και την ουσία της εν λόγω αναφοράς εντός του διαφημιστικού.

Η Καθ' ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 2.

Η Καθ' ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 2(α) και υιοθετεί και/ή επαναλαμβάνει τους ισχυρισμούς της ως αναφέρθηκαν στην παράγραφο 5 και 6 ανωτέρω.

Η Καθ' ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 2(β). Κανένας ισχυρισμός της Προσφεύγουσας περί λανθασμένης ερμηνείας ή νομικού ακροβατισμού θα μπορούσε να αποτελέσει βάσιμο λόγο αμφισβήτησης των ευρημάτων της απόφασης.

Η Καθ' ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 2(γ), και υιοθετεί και/ή επαναλαμβάνει τους ισχυρισμούς της ως αναφέρθηκαν στην παράγραφο 10 και 11 ανωτέρω.

Η Καθ' ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 2(δ). Η πρακτική της Προσφεύγουσας να πωλήσει ακίνητο, προγενέστερα της απαιτούμενης έκδοσης άδειας οικοδομής, χωρίς έστω την συμπερίληψη σχετικής συμβατικής ρήτρας, με σκοπό την ενημέρωση του αγοραστή, σημαίνει ότι η Προσφεύγουσα παραλείπει ουσιώδεις πληροφορίες τις οποίες χρειάζεται ο μέσος καταναλωτής, ανάλογα με το συγκεκριμένο πλαίσιο, ώστε να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση συναλλαγής, παράλειψη η οποία συνιστά αθέμιτη πρακτική.

Επιπρόσθετα, η Καθ' ης επεξηγεί στο καταληκτικό της απόφασης, ότι η αναγκαιότητα της εν λόγω ενημέρωσης, έγκειται στο γεγονός ότι σε περίπτωση κατά την οποία απορριπτόταν, για οποιοδήποτε λόγο η αίτηση για άδεια οικοδομής από τις αρμόδιες κρατικές αρχές, δε θα ήτο δυνατή η έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας.

Παρομοίως, η παράλειψη αναφοράς εντός της σύμβασης περί ύπαρξης υποθήκης επί του ακινήτου, η οποία αποτελεί την πραγματική οικονομική κατάσταση του ακινήτου, δεικνύει ξεκάθαρα ότι ελλείπουν ουσιώδεις πληροφορίες, τις οποίες χρειάζεται ο μέσος καταναλωτής ώστε να είναι σε θέση να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση συναλλαγής. Η δήλωση της Προσφεύγουσας στον όρο 14, περί μεταβίβασης της ακίνητης ιδιοκτησίας

χωρίς βάρη, εξαπατά το μέσο καταναλωτή ώστε να λάβει απόφαση συναλλαγής, την οποία διαφορετικά δε θα ελάμβανε, καθώς δημιουργείται η εντύπωση ότι δεν υπάρχουν προϋπάρχουσες υποθήκες επί του ακινήτου.

Η έκταση των δεσμεύσεων των εμπορευόμενων, όπως πρέπει να περιλαμβάνονται στη σύμβαση, αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση η οποία προνοείται από το Νόμο και δεν αντικρούεται ή μπορεί να παραληφθεί λόγω ενδεχόμενης αμέλειας/ευθύνης εκ μέρους του δικηγόρου του καταναλωτή ή από ισχυρισμούς περί ύπαρξης “τυχόν” υποχρεώσεων, οι οποίες θα έπρεπε να περιλαμβάνονταν σε ειδικό νόμο.

Η Καθ’ ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στις ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥΣ 3, 3(α) και 3(β). Η Καθ’ ης διαπίστωσε παράβαση του σημείου 9 του Παραρτήματος Ι του Άρθρου 4(4) του Νόμου, αφού αξιολόγησε τα ευρήματα της έρευνας και αφού έλαβε υπόψη ότι η Προσφεύγουσα προχώρησε στην υπογραφή του συμβολαίου, χωρίς την προαπαιτούμενη έκδοση άδεια οικοδομής, παρόλο ότι είχε εξασφαλίσει την πολεοδομική άδεια Συγκεκριμένα στο σημείο 9 αναφέρεται ότι: «Δήλωση ή με άλλο τρόπο δημιουργία της εντύπωσης ότι ένα προϊόν μπορεί να πωλείται νόμιμα, ενώ δεν μπορεί.». Σχετική είναι και η αναφορά στην παράγραφο 17 ανωτέρω, η οποία υιοθετείται, ενώ δεν υπάρχει κανένας βάσιμος ισχυρισμός στην προσφυγή που να υποδηλώνει το αντίθετο.

Η Καθ’ ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στις ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥΣ 4, 5, και 6, καθότι θεωρεί ότι παρέχεται ξεκάθαρη ανάλυση του τρόπου υπολογισμού του προστίμου και των κριτηρίων αυτού τόσο στο ‘Σημείο 6 – Καταληκτικό Απόφασης’, όσο και στον σχετικό Οδηγό ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Καθ’ ης. Η Καθ’ ης αναφέρει ότι πέραν των μετριαστικών παραγόντων, έχουν ληφθεί υπόψη ακόμη και λεπτομέρειες προσωπικών δεδομένων. Σχετικά με το θέμα της αναλογικότητας, να αναφερθεί ότι το παρόν επιβληθέν διοικητικό πρόστιμο είναι το χαμηλότερο σε σχέση με άλλες αντίστοιχες αποφάσεις, με παρόμοια γεγονότα, το οποίο επιβεβαιώνει το γεγονός ότι έχουν ληφθεί υπόψη όλοι οι μετριαστικοί παράγοντες.

Η Καθ’ ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας στη ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 7. Τα περί κοινής πρακτικής έχουν αναλυθεί στο σημείο 9 ανωτέρω.

Η Καθ' ης δεν παραδέχεται και/ή απορρίπτει τους ισχυρισμούς της Εταιρείας στην ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 8. Αναφορικά με τον χρόνο που πέρασε από τα γεγονότα, έχει γίνει ξεκάθαρη αναγνώριση αυτού στο θέμα μετριάσμου και του καθορισμού του προστίμου. Σχετικά με τον χρόνο εξέτασης κάθε παραπόνου, αυτός εναπόκειται από τα ίδια τα γεγονότα και την πολυπλοκότητα της κάθε υπόθεσης ξεχωριστά. Στην συγκριμένη υπόθεση, δεν ήταν μόνο ο χρόνος εξέτασης του παραπόνου και/ή πολυπλοκότητα της υπόθεσης, αλλά και το γεγονός ότι έχουν δοθεί πολλαπλές αναβολές στην Προσφεύγουσα, κατά την διάρκεια της έρευνας, οι οποίες καταγράφονται στον διοικητικό φάκελο.

Ε. ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ

Ο Υπουργός, έχοντας υπόψη τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου, το περιεχόμενο της προσβληθείσας Απόφασης, καθώς και όλα τα σχετικά με αυτή έγγραφα και κατόπιν ακρόασης των θέσεων της προσφεύγουσας και της Καθ' ης η Προσφυγή, κρίνει ότι δεν έχουν υποβληθεί οποιοιδήποτε βάσιμοι λόγοι ένστασης, οι οποίοι να συνηγορούν υπέρ της ακύρωσης της απόφασης της ΥΠΚ. Εντούτοις, αποφασίζει, δυνάμει του άρθρου 12(4)(γ) του Νόμου, όπως τροποποιήσει την προσβληθείσα Απόφαση με τη μείωση του επιβληθέντος διοικητικού προστίμου από €100.000,00 σε **€50.000,00**.

Για τη μείωση του επιβληθέντος διοικητικού προστίμου λήφθηκαν υπόψη οι ακόλουθοι μετριάστικοί παράγοντες:

1. Η άμεση λήψη σχετικών διορθωτικών μέτρων που έλαβε ο Προσφεύγων για αποφυγή παρόμοιων περιστατικών στο μέλλον.
2. Το γεγονός ότι δεν διαπιστώθηκε ουδεμία περαιτέρω παράβαση εκ μέρους της προσφεύγουσας.
3. Η μείωση του διοικητικού προστίμου δεν θα αποδυναμώσει το επιδιωκόμενο επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα.

Για τους ανωτέρω λόγους ο Υπουργός κρίνει ότι το επιβληθέν πρόστιμο πρέπει να μειωθεί στο ποσό των **€50.000,00**.

Γεώργιος Λακκοτρύπης
Υπουργός