

Αριθμός Απόφασης: 2018/11 (ΑΠ)

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

AB Oasis Park Development Ltd και Kallishi Bros Hotel Apts Ltd

1. Απόφαση Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή 10/12/2018 – [Μετάβαση](#)
2. Ιεραρχική προσφυγή - Απόφασή Υπουργού Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας 13/05/2021 – [Μετάβαση](#)

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

Έρευνα της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή για εμπορικές πρακτικές των εταιρειών AB
Oasis Park Development Ltd και Kallishi Bros Hotel Apts Ltd σε σχέση με πώληση ακίνητης
περιουσίας σε καταναλωτές

ΑΠΟΦΑΣΗ

Η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή (εφεξής «η Εντεταλμένη Υπηρεσία») είναι η Εντεταλμένη Υπηρεσία για την εφαρμογή του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμου του 2007(Ν. 103(Ι)/2007) (εφεξής «ο Νόμος»).

1. Αντικείμενο εξέτασης

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης, αποτελούν οι εμπορικές πρακτικές των εταιρειών ανάπτυξης γης και οικοδομών AB Oasis Park Development Ltd και Kallishi Bros Hotel Apts Ltd (εφεξής οι Εταιρείες») σε σχέση με συμβάσεις πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας με καταναλωτές.

2. Θεμελίωση αρμοδιότητας της Εντεταλμένης Υπηρεσίας

Σύμφωνα με το άρθρο 3(1) σε συνδυασμό με το άρθρο 11(1)(α) του Νόμου, η Εντεταλμένη Υπηρεσία έχει αρμοδιότητα να εξετάζει κατόπιν υποβολής παραπόνου ή/και αυτεπάγγελτα, τυχόν παραβάσεις του Νόμου, ο οποίος εφαρμόζεται σε εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές πριν, κατά τη διάρκεια και ύστερα από εμπορική συναλλαγή σχετιζόμενη με ένα συγκεκριμένο προϊόν και/ή υπηρεσία.

Το άρθρο 2 του Νόμου ορίζει ως εμπορική πρακτική κάθε πράξη, παράλειψη, τρόπο συμπεριφοράς ή εκπροσώπησης, εμπορική επωνυμία, συμπεριλαμβανομένης της

διαφήμισης και του μάρκετινγκ, ενός εμπορευομένου, άμεσα συνδεδεμένη με την προώθηση, πώληση ή προμήθεια ενός προϊόντος σε καταναλωτές.

Από το άρθρο 3(1) του Νόμου προκύπτει σαφώς ότι η εμπορική πρακτική δύναται να αφορά το χρόνο πριν τη σύναψη της σύμβασης, κατά τη διάρκεια αυτής ή μετά τη λήξη της. Η εμπορική πρακτική θα πρέπει αφενός να χρησιμοποιείται από εμπορευόμενους, δηλαδή από πρόσωπα που ενεργούν για σκοπούς εμπορικής και επαγγελματικής εν γένει δραστηριότητας, καθώς και από όσους ενεργούν στο όνομα ή για λογαριασμό τέτοιων προσώπων, αφετέρου να απευθύνεται σε καταναλωτές, δηλαδή φυσικά πρόσωπα που ενεργούν εκτός του πλαισίου της επαγγελματικής τους δραστηριότητας (άρθρο 2 του Νόμου).

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, οι Εταιρείες χρησιμοποιούσαν τις πιο πάνω πρακτικές στο πλαίσιο της πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας, το οποίο αποτελεί μέρος των επαγγελματικών τους δραστηριοτήτων. Άρα οι Εταιρείες είναι «εμπορευόμενοι». Επιπρόσθετα, οι υπό εξέταση πρακτικές συνδέονται άμεσα με την πώληση ακίνητης περιουσίας και με την εξέλιξη της προκύπτουσας συμβατικής σχέσης. Συνεπώς, πρόκειται για εμπορική πρακτική, ως ορίζεται στο Νόμο.

Εν συνεχεία, εξετάστηκε το κατά πόσο η υπό εξέταση εμπορική πρακτική απευθυνόταν αποκλειστικά σε επαγγελματίες ή/και επιχειρήσεις και εφόσον δεν προέκυψε οποιοδήποτε στοιχείο από το οποίο να συνάγεται κάτι τέτοιο, τεκμαίρεται ότι η εν λόγω εμπορική πρακτική απευθυνόταν και σε καταναλωτές. Συνεπώς, θεμελιώνεται η αρμοδιότητα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας να διερευνήσει την παρούσα πρακτική.

Επιπρόσθετα, ο έλεγχος ο οποίος διενεργείται από την Εντεταλμένη Υπηρεσία, δεν περιορίζεται αποκλειστικά σε αυτεπάγγελτες έρευνες ή σε παράπονα καταναλωτών, αλλά επεκτείνεται στην παροχή γενικής προστασίας στο καταναλωτικό κοινό, εντός του καθοριζομένου εκ του Νόμου πλαισίου. Ως εκ τούτου, η έκταση του έλεγχου νομιμότητας από την Εντεταλμένη Υπηρεσία, δεν περιορίζεται σε συγκεκριμένες πρακτικές οι οποίες αφορούν το υποβληθέν παράπονο, αλλά δύναται να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως και σε οποιαδήποτε άλλη εμπορική πρακτική.

3. Διαδικασία διερεύνησης

Κατά τη διερεύνηση εμπορικών πρακτικών, η Εντεταλμένη Υπηρεσία δύναται να χρησιμοποιεί στοιχεία, τα οποία έχουν περιέλθει σε γνώση της με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 11(1)(β) του Νόμου, η Εντεταλμένη Υπηρεσία δύναται να ζητά από τον εμπορευόμενο όπως προσκομίσει, εντός εύλογου υπό τις περιστάσεις χρονικού διαστήματος, αποδεικτικά στοιχεία σχετικά με την ακρίβεια των πραγματικών ισχυρισμών που αυτός επικαλείται και να θεωρεί ανακριβείς τους πραγματικούς ισχυρισμούς του, εφόσον τα απαιτούμενα αποδεικτικά στοιχεία δε προσκομιστούν έγκαιρα ή θεωρηθούν ανεπαρκή από την Εντεταλμένη Υπηρεσία.

4. Ορισμός εμπορικών πρακτικών ως αθέμιτων

Το άρθρο 4 του Νόμου απαγορεύει τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 4 (2), μια εμπορική πρακτική είναι αθέμιτη όταν:

(α) είναι αντίθετη προς τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας και

(β) στρεβλώνει ουσιωδώς ή ενδέχεται να στρεβλώσει ουσιωδώς την οικονομική συμπεριφορά του μέσου καταναλωτή στον οποίο φθάνει ή στον οποίο απευθύνεται το προϊόν ή του μέσου μέλους της ομάδας, όταν μια εμπορική πρακτική απευθύνεται σε μια συγκεκριμένη ομάδα καταναλωτών, ή/και

(γ) είναι παραπλανητική, όπως ορίζεται στα άρθρα 5 και 6 του Νόμου, ή/και

(δ) είναι επιθετική, όπως ορίζεται στα άρθρα 7 και 8.

4.1. Γενική ρήτρα

Το άρθρο 4(2)(α) και (β) του Νόμου ενσωματώνει στην κυπριακή έννομη τάξη το άρθρο 5(2) της Οδηγίας 2005/29/ΕΚ για τις Αθέμιτες Εμπορικές Πρακτικές των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές (στο εξής «η Οδηγία»), το οποίο περιέχει το γενικό ορισμό (γενική ρήτρα) των αθέμιτων εμπορικών πρακτικών.

Το άρθρο 2 του Νόμου ορίζει ότι «επαγγελματική ευσυνειδησία» σημαίνει το μέτρο της ειδικής τεχνικής ικανότητας και μέριμνας που ευλόγως αναμένεται να επιδεικνύει ένας εμπορευόμενος προς τους καταναλωτές, κατ' αναλογία προς την έντιμη πρακτική της αγοράς και/ή τη γενική αρχή της καλής πίστης, στον τομέα δραστηριοτήτων του εμπορευόμενου.

Ο Νόμος ορίζει την «ουσιώδη στρέβλωση της οικονομικής συμπεριφοράς» ως τη σημαντική μείωση της ικανότητας του καταναλωτή να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση, με επακόλουθο ο καταναλωτής να λάβει μια απόφαση συναλλαγής που διαφορετικά δεν θα ελάμβανε. Η συνδρομή στρέβλωσης με την ανωτέρω έννοια, κρίνεται με βάση τον «μέσο καταναλωτή», τον οποίο το άρθρο 2 του Νόμου ορίζει ως τον καταναλωτή που έχει τη συνήθη πληροφόρηση και είναι ευλόγως προσεκτικός και ενημερωμένος, λαμβανομένων υπόψη των κοινωνικών, πολιτιστικών και γλωσσικών παραγόντων, όπως επίσης και των χαρακτηριστικών γνωρισμάτων των καταναλωτών, που τους καθιστούν ιδιαίτερα ευάλωτους στις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές.

«Απόφαση συναλλαγής» σημαίνει την απόφαση που λαμβάνει ο καταναλωτής για το κατά πόσον, πώς και υπό ποιους όρους θα πραγματοποιήσει αγορά, θα καταβάλει τίμημα πλήρως ή εν μέρει, θα κρατήσει ή θα διαθέσει προϊόν ή θα ασκήσει συμβατικό δικαίωμα επί του προϊόντος, είτε ο καταναλωτής αποφασίσει να προβεί σε ενέργεια είτε όχι (άρθρο 2).

4.2. Παραπλανητικές πρακτικές

Βάσει των προνοιών του Νόμου, οι παραπλανητικές πρακτικές διαχωρίζονται σε παραπλανητικές πράξεις (άρθρο 5) και σε παραπλανητικές παραλείψεις (άρθρο 6).

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Νόμου:

«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».

Επιπρόσθετα, στην αιτιολογική σκέψη 14 της Οδηγίας, αναφέρεται ότι η επιδίωξη της Οδηγίας είναι οι παραπλανητικές εμπορικές πρακτικές να καλύπτουν εκείνες τις πρακτικές, συμπεριλαμβανομένης της παραπλανητικής διαφήμισης, οι οποίες εξαπατούν τον καταναλωτή και τον εμποδίζουν να κάνει τεκμηριωμένη και, επομένως, αποτελεσματική επιλογή.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου, το οποίο ρυθμίζει τις παραπλανητικές παραλείψεις:

«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.

(2) Παραπλανητική παράλειψη τεκμαίρεται επίσης όταν ο εμπορευόμενος αποκρύπτει ουσιώδεις πληροφορίες ή τις παρέχει κατά τρόπο ασαφή, ακατάληπτο, διφορούμενο ή εκτός χρόνου κατά τα αναφερόμενα στο εδάφιο (1), λαμβανομένων υπόψη των ζητημάτων που περιγράφονται στο εν λόγω εδάφιο, ή όταν δεν προσδιορίζει την εμπορική επιδίωξη της εμπορικής πρακτικής, εφόσον αυτή δεν είναι ήδη προφανής από το συγκεκριμένο πλαίσιο και όταν, και στις δύο περιπτώσεις, τούτο έχει ή ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα να λάβει ο μέσος καταναλωτής απόφαση για συναλλαγή την οποία, διαφορετικά, δε θα είχε λάβει.

(3) Όταν το μέσο που χρησιμοποιείται για την ανακοίνωση της εμπορικής πρακτικής επιβάλλει περιορισμούς τόπου ή χρόνου, οι περιορισμοί αυτοί, καθώς και τα μέτρα που λαμβάνει ο εμπορευόμενος για να καταστήσει την πληροφορία προσιτή στους καταναλωτές με άλλο τρόπο, λαμβάνονται υπόψη προκειμένου να καθορισθεί αν η πληροφορία έχει παραλειφθεί.

(4) Στην περίπτωση της πρόσκλησης για αγορά, θεωρούνται ουσιώδεις οι ακόλουθες πληροφορίες, εάν δεν είναι ήδη προφανείς από το συγκεκριμένο περιεχόμενο:

(α) Τα κύρια χαρακτηριστικά του προϊόντος, στο βαθμό που ενδείκνυνται σε σχέση με το μέσο προβολής και το προϊόν,

(β) η γεωγραφική διεύθυνση και η ταυτότητα του εμπορευόμενου, όπως η εμπορική επωνυμία του και, όπου ενδείκνυται, η γεωγραφική διεύθυνση και η ταυτότητα του εμπορευόμενου για λογαριασμό του οποίου ενεργεί,

(γ) η τιμή, συμπεριλαμβανομένων των φόρων, ή αν, λόγω της φύσης του προϊόντος, η τιμή δεν μπορεί ευλόγως να καθοριστεί εκ των προτέρων, ο τρόπος με τον οποίο υπολογίζεται η τιμή, και, όπου ενδείκνυται, όλες οι πρόσθετες επιβαρύνσεις αποστολής, παράδοσης ή ταχυδρομείου ή, όταν αυτές οι επιβαρύνσεις ευλόγως δεν μπορούν να υπολογιστούν εκ των προτέρων, το γεγονός ότι μπορεί να απαιτηθούν τέτοιες πρόσθετες επιβαρύνσεις,

(δ) οι ρυθμίσεις για την πληρωμή, παράδοση, εκτέλεση και αντιμετώπιση παραπόνων, εφόσον αποκλίνουν από τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας,

(ε) για προϊόντα και συναλλαγές όπου υφίσταται δικαίωμα υπαναχώρησης ή ακύρωσης, η ύπαρξη αυτού του δικαιώματος.

(5) Οι απαιτήσεις παροχής πληροφοριών, σχετικά με την εμπορική επικοινωνία, συμπεριλαμβανομένης της διαφήμισης ή του μάρκετινγκ, των οποίων ενδεικτικός κατάλογος περιλαμβάνεται στο Παράρτημα II, θεωρούνται ουσιώδεις.»

4.3. Μέθοδος εξέτασης του αθέμιτου χαρακτήρα

Το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ) έχει κρίνει ότι εάν μια πρακτική θεωρηθεί «παραπλανητική», τότε δεν είναι αναγκαία η εξέταση της σύμφωνα με τη γενική ρήτρα της Οδηγίας, δηλαδή δεν εξετάζεται το κατά πόσο είναι αντίθετη προς τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας και κατά πόσο επηρεάζει ουσιωδώς ή δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική συμπεριφορά του μέσου καταναλωτή σε σχέση με το προϊόν (απόφαση της 19.9.2013, C-436/11 CHS Tour Services, EU:C:2013:574, σκέψεις 39 επ.).

5. Υποβολή παραπόνου και διερεύνηση περιστατικών

Με αφορμή την υποβολή παραπόνου από καταναλωτές εναντίον των Εταιρειών, αναφορικά με σύμβαση πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας, η Εντεταλμένη Υπηρεσία προέβη σε έρευνα των εμπορικών πρακτικών των Εταιρειών ή/και εξέταση των όρων της υπογραφείσας μεταξύ των μερών σύμβασης.

Το εν λόγω παράπονο αφορά εμπορική πρακτική, την οποία οι Εταιρείες χρησιμοποιούσαν πριν και/ή κατά τη διάρκεια της σύναψης σύμβασης μεταξύ των μερών, σε σχέση με την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία έλαβε χώρα στις 8 Απριλίου 2008.

Συγκεκριμένα, οι παραπονούμενοι ισχυρίζονται ότι οι Εταιρείες απέκρυψαν από αυτούς ουσιώδεις πληροφορίες τις οποίες, εάν γνώριζαν, δε θα προχωρούσαν στη σύναψη σύμβασης με την εταιρεία. Οι παραπονούμενοι ισχυρίζονται μεταξύ άλλων, ότι δεν είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη επί του οικοπέδου, στο οποίο θα ανεγείρετο το ακίνητο. Επίσης, σύμφωνα με τους ισχυρισμούς των παραπονούμενων, ουσιαστικά στοιχεία δεν συμπεριλήφθηκαν στο διαφημιστικό φυλλάδιο πώλησης και/ή ήταν παραπλανητικά.

5.1. Έρευνα Εντεταλμένης Υπηρεσίας

Κατόπιν εξέτασης των σχετικών με το παράπονο εγγράφων και εφόσον αυτά κρίθηκαν ικανοποιητικά για σκοπούς έναρξης έρευνας, η Εντεταλμένη Υπηρεσία απέστειλε σχετικές επιστολές στην AB Oasis Park Development Ltd με ημερομηνίες 5 και 24 Σεπτεμβρίου 2018, και στην Kallishi Bros Hotel Apts Ltd με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2018.

Σύμφωνα με το περιεχόμενο των εν λόγω επιστολών, η Εντεταλμένη Υπηρεσία φέροντας σε γνώση τους ισχυρισμούς των παραπονούμενων, ζήτησε από τις Εταιρείες όπως την ενημερώσουν σχετικά με: (1) τις θέσεις και απόψεις τους επί των ισχυρισμών των παραπονούμενων, (2) τις περιστάσεις κάτω από τις οποίες υπογράφηκε η υπό εξέταση σύμβαση, (3) την έκδοση ή μη τίτλου ιδιοκτησίας του υπό εξέταση ακινήτου, (4) 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. Επίσης, ζητήθηκε από τις Εταιρείες όπως αποστείλουν αντίγραφο της υπό εξέταση σύμβασης και οποιωνδήποτε διαφημιστικών εντύπων ή διαφημιστικού υλικού της για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Αφού παρήλθε η καθορισθείσα προθεσμία, χωρίς τη λήψη οποιασδήποτε απαντητικής επιστολής από τις Εταιρείες, η Εντεταλμένη Υπηρεσία, ολοκληρώνοντας την προκαταρκτική έρευνα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου, διαπίστωσε εκ πρώτης όψεως παράβαση των Άρθρων 5, 6(1) και 6(2) και κάλεσε τις Εταιρείες όπως υποβάλουν τις οποιεσδήποτε θέσεις και/ή απόψεις τους αναφορικά με τα εκ πρώτης όψεως ευρήματα παράβασης, πλην όμως μέχρι σήμερα δεν έχει ληφθεί ουδεμία απάντηση.

6. Ευρήματα Εντεταλμένης Υπηρεσίας

Κατόπιν ολοκλήρωσης της διεξαχθείσας από την Εντεταλμένη Υπηρεσία έρευνα διαφάνηκε ότι:

- α) οι Εταιρείες είναι νόμιμα εγγεγραμμένες στο μητρώο του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με αριθμούς εγγραφής HE165497 και HE36050,
- β) οι Εταιρείες εμφανίζονται ως οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του εν λόγω ακινήτου στα αρχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,
- γ) η απαιτούμενη άδεια οικοδομής με αρ.2732 είχε εκδοθεί σε προγενέστερη από την υπογραφή της σύμβασης ημερομηνία, ήτοι στις 3/7/2007,
- δ) η πολεοδομική άδεια για την ανέγερση του υπό εξέταση ακινήτου είχε εκδοθεί σε προγενέστερη από την υπογραφή της σύμβασης ημερομηνία, ήτοι στις 14/9/2006,
- ε) το ακίνητο με αρ. εγγραφής 8163 βαρυνόταν με την υποθήκη Υ6/2007 και ημερομηνία εγγραφής 3/1/2007, δηλαδή προϋπάρχουσα της ημερομηνίας υπογραφής της υπό εξέταση σύμβασης, η οποία ακυρώθηκε με την Ακύρωση Υποθήκης αρ. ΥΑ. 970/2016, ημερομηνίας 27.7.2016.
- ζ) το ακίνητο με αρ. εγγραφής 21926 βαρυνόταν με την υποθήκη Υ1463/2007 και ημερομηνία εγγραφής 6/6/2007, δηλαδή προϋπάρχουσα της ημερομηνίας υπογραφής της υπό εξέταση σύμβασης, η οποία ακυρώθηκε με την Ακύρωση Υποθήκης αρ. ΥΑ. 969/2016, ημερομηνίας 27.7.2016.

7. Νομική ανάλυση

Το Άρθρο 2 του Νόμου προβλέπει ότι:

«Καταναλωτής» σημαίνει 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».

Ο όρος καταναλωτής δεν περιορίζεται σε ιδιαίτερα είδη συναλλαγών. Στις κατευθυντήριες οδηγίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την εφαρμογή της Οδηγίας 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/Econ unfair commercial practices, SWD (2016) 163 final, σελ.148).

Κατ' επέκταση, η ιδιότητα του «καταναλωτή» δεν ισχύει παρά μόνο στην περίπτωση κατά την οποία η πράξη αγοράς κατοικιών για επενδυτικούς σκοπούς σχετίζεται με το επάγγελμα ή την επιχείρηση του αγοραστή. Ως εκ τούτου, η πράξη αγοράς ακίνητης ιδιοκτησίας για επενδυτικούς σκοπούς, δε δύναται να αποκλείει την αναγνώριση της ιδιότητας του αγοραστή ως «καταναλωτή», με συνεπακόλουθο τη μη εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου.

Ο καταναλωτής ο οποίος προβαίνει στην αγορά ενός επενδυτικού προϊόντος, ανεξάρτητα από το αν πρόκειται για ακίνητο ή χρηματοοικονομικό προϊόν, χρήζει της ίδιας προστασίας, όπως στην περίπτωση αγοράς οποιουδήποτε άλλου προϊόντος, όπως διαφαίνεται και από τα διαλαμβανόμενα στην Οδηγία.

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 επομένως σημαίνει ότι ένα φυσικό πρόσωπο, ενεργώντας υπό την ιδιότητα του καταναλωτή, δύναται κάλλιστα να αγοράσει ένα επενδυτικό προϊόν (βλέπετε σχετική απόφαση του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων μεταξύ των **Horatiou Ovidiou Costea v. SC Volksbank Romania SA** στην υπόθεση C-110/14 στην οποία τονίστηκε ότι ακόμα και ένα πρόσωπο το οποίο ασκεί το επάγγελμα του δικηγόρου μπορεί να θεωρηθεί ως καταναλωτής σύμφωνα με το Άρθρο 2 (β) της Οδηγίας 93/13/EOK).

Εξάλλου, από την αρνητική διατύπωση του ορισμού του καταναλωτή, όπως περιέχεται στους Νόμους και στην Οδηγία 2005/29/EK, ότι *«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 (βλέπετε και ερμηνεία έννοιας

«καταναλωτή» από το γερμανικό Ακυρωτικό Δικαστήριο (BGH) στην απόφαση της 30.9.2009 με στοιχεία VIIZR 7/09 που καταλήγει στο ίδιο συμπέρασμα).

Στην παρούσα περίπτωση, οι αγοραστές είναι φυσικά πρόσωπα, μόνιμοι κάτοικοι Ηνωμένου Βασιλείου, οι οποίοι αγόρασαν το ακίνητο στην Κύπρο ως εξοχική κατοικία, ενέργεια η οποία, βάσει των ενώπιον της Εντεταλμένης Υπηρεσίας δεδομένων, δε φαίνεται να εμπίπτει στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική τους δραστηριότητα, ούτε και υποβλήθηκε οποιαδήποτε σχετική ένσταση από τις Εταιρείες.

Το άρθρο 2 του Νόμου προβλέπει ότι:

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

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία διαπίστωσε παράβαση των Άρθρων 5 και 6(1) και 6(2) του Νόμου, αφού έλαβε υπόψη την έκταση των δεσμεύσεων των Εταιρειών, όπως αυτές αναφέρονται στον όρο 17 της σύμβασης πώλησης του ακινήτου.

Συγκεκριμένα στην παρούσα περίπτωση, οι Εταιρείες προέβηκαν στην πώληση του ακινήτου, με τη δέσμευση μεταβίβασής του στο όνομα των αγοραστών, χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες και ελεύθερο εμπράγματων βαρών και επιβαρύνσεων, σύμφωνα με τον Όρο 17 της σύμβασης πώλησης. Παραλείπουν όμως να αναφέρουν με σαφήνεια ότι το ακίνητο βαρύνεται με υποθήκη κατά το χρόνο της πώλησης. Η πρακτική αυτή των Εταιρειών εξαπατά και/ή ενδέχεται να εξαπατήσει το μέσο καταναλωτή ώστε να λάβει απόφαση συναλλαγής, την οποία διαφορετικά δε θα ελάμβανε, καθώς δημιουργείται η εσφαλμένη εντύπωση ότι δεν υπάρχουν προϋπάρχουσες υποθήκες και/ή εμπράγματα βάρη επί του ακινήτου.

Εν προκειμένω, οι Εταιρείες δε γνωστοποίησαν με καθοιονδήποτε τρόπο και/ή παράλειψαν να γνωστοποιήσουν στους αγοραστές την πραγματική οικονομική κατάσταση του ακινήτου, δηλαδή ότι αυτό βαρύνεται από υποθήκη, καθώς και τις πιθανές συνέπειες της επιβάρυνσης αυτής. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία καταλήγει επίσης στο πιο πάνω συμπέρασμα,

λαμβάνοντας υπόψη ότι στους όρους της σύμβασης θα έπρεπε να αναφέρονται ξεκάθαρα και με σαφήνεια οι συνέπειες της υποθήκης, 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 7^{ης} 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 απόφαση του της 30^{ης} Απριλίου 2014, *Kasler και Kaslerne Rabai, C-26/13, EU:C:2014:282* (σκέψη 70) σε ό,τι 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.

Περαιτέρω, η Εντεταλμένη Υπηρεσία διαπίστωσε παράβαση των Άρθρων 6(1) και 6(2) αναφορικά με τους όρους 18 και 19, σύμφωνα με το περιεχόμενο των οποίων οι παραπονούμενοι δεσμεύονται από τους κανονισμούς, οι οποίοι διέπουν τη χρήση των κοινόχρηστων χώρων και λογίζονται ως αναπόσπαστο μέρος της υπό εξέταση συμφωνίας, επιφορτίζοντας τους με συγκεκριμένες υποχρεώσεις, οι οποίες ουδόλως προσδιορίζονται, έστω και κατά προσέγγιση. Οι εν λόγω όροι συνάγουν την εκ μέρους των αγοραστών αμετάκλητη αποδοχή ρητρών, τις οποίες δεν είχαν καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζουν πριν τη σύναψη της σύμβασης. Τέτοια αποδοχή όμως είναι ιδιαίτερα αμφίβολο αν υπάρχει. Ως εκ των άνω, προκύπτει ότι οι Εταιρείες αποκρύπτουν και/ή παραλείπουν να παρέχουν στους παραπονούμενους ουσιώδεις πληροφορίες με σκοπό τη λήψη τεκμηριωμένης απόφασης συναλλαγής και ως εκ τούτου τους οδηγεί ή ενδέχεται να τους οδηγήσει να λάβουν απόφαση συναλλαγής, την οποία διαφορετικά δε θα είχαν λάβει.

Αναφορικά με τον ισχυρισμό των παραπονούμενων ότι ουσιαστικά στοιχεία δεν συμπεριλήφθηκαν στο διαφημιστικό φυλλάδιο πώλησης και/ή ήταν παραπλανητικά, να σημειωθεί ότι ο εν λόγω ισχυρισμός δε κατέστη δυνατόν να τεκμηριωθεί, ελλείψει

αποδεικτικών στοιχείων, παρά το ότι ζητήθηκαν από τις Εταιρείες, ενώ οι παραπονούμενοι δεν υπέβαλαν οτιδήποτε σχετικό.

8. 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 ως εξής:

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 δυνάμει 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.

9. Καταληκτικό απόφασης

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία τα οποία περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτήν σύμφωνα με το Νόμο και της προβλεπόμενης από το Νόμο διαδικασίας, και δη δυνάμει των διατάξεων του Άρθρου 11 (2) (δ), το οποίο προβλέπει 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 πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€500.000). Διευκρινίζεται ότι τυχόν διαπιστωθείσες παραβάσεις, οι οποίες έλαβαν χώρα προγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της ισχύος του τροποποιητικού νόμου 135(Ι)2013, ήτοι πριν από τις 22.11.2013, τιμωρούνται με βάση τα καθορισθέντα εκ του βασικού Νόμου όρια, δηλαδή με πρόστιμο ύψους μέχρι € 256.290.

Συγκεντρωτικά των προαναφερθέντων, οι υπό εξέταση εμπορικές πρακτικές, θεωρούνται αθέμιτες κατά παράβαση των άρθρων 5 και 6 του Νόμου. Στον καθορισμό του ύψους του διοικητικού προστίμου λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα το οποίο έχει παρέλθει από τη διάπραξη της παράβασης, καθώς και το 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 βάσει όλων των γεγονότων.

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, πρακτική η οποία είναι δυνητικά εφαρμόσιμη σε μεγάλο αριθμό καταναλωτών. Περαιτέρω, να τονιστεί ότι η αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας από τον

καταναλωτή αποτελεί αγορά υψηλού κόστους, ενδεχομένως μια εκ των ακριβότερων αγορών στις οποίες θα προβεί στη ζωή του.

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

(α) Η σοβαρότητα της παράβασης, όπως το αν υπήρχε πρόθεση ή όχι από τον παρανομούμενο, αν στοχεύονταν ευάλωτες ομάδες καταναλωτών, όπως παιδιά ή ηλικιωμένοι. Στην προκειμένη περίπτωση, η στοχευόμενη ομάδα, αφορά, μεταξύ άλλων, κάτοικους εξωτερικού και ως εκ τούτου κρίνεται τρόπον τινά επισφαλής, καθότι οι εν λόγω καταναλωτές είναι εξοικειωμένοι με ένα διαφορετικό νομικό και θεσμικό σύστημα αγοραπωλησιών ακίνητης ιδιοκτησίας.

(β) Το οικονομικό όφελος που αποκόμισε ή θα μπορούσε να είχε αποκομίσει ο παραβάτης από τη χρήση της πρακτικής. Στην προκειμένη περίπτωση, θεωρείται ότι το οικονομικό όφελος που αποκόμισε ή θα μπορούσε να αποκομίσουν οι Εταιρείες είναι πολύ μεγάλο, καθότι η πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας συνεπάγεται υψηλό κόστος και κατά συνέπεια σχετικά υψηλά κέρδη για τις Εταιρείες.

(γ) Η ζημιά που υπέστη ή θα μπορούσε να είχε υποστεί ο καταναλωτής από τη χρήση της πρακτικής. Στην προκειμένη περίπτωση, όπως προαναφέρθηκε, η αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας από τον καταναλωτή αποτελεί αγορά υψηλού κόστους, εξ ου και η οικονομική ζημιά που υπέστησαν ή θα μπορούσαν να υποστούν οι καταναλωτές είναι αρκετά σημαντική, καθότι η αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας τους επιβαρύνει με υψηλό κόστος, σχετικά έξοδα και επιβαρύνσεις.

Στην υπό κρίση περίπτωση, διαπιστώνεται παραπλάνηση εκ μέρους των Εταιρειών, καθώς δινόταν η εντύπωση στους καταναλωτές ότι το ακίνητο ήταν ελεύθερο από προϋπάρχουσες υποθήκες και/ή εμπράγματα βάρη κατά το χρόνο της πώλησης. Επιπρόσθετα, όλες οι κρινόμενες πράξεις και παραλείψεις ήταν σκόπιμες, προκειμένου να πείσουν τους υποψήφιους αγοραστές/καταναλωτές ότι η ενδεχόμενη απόφαση τους να προβούν στην αγορά του ακινήτου θα ήτο απόλυτα ασφαλής. Η σύμβαση αφορούσε αγορά ακινήτου έναντι τιμήματος €437.401,96 με προκαταβολή ύψους €42.858,56. Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, η τελευταία δόση αποπληρωμής ύψους €88.362,04, η οποία και εν τέλει δεν καταβλήθηκε από τους παραπονούμενους, καταβάλλεται κατά την αποπεράτωση και

παράδοση του ακινήτου, ελεύθερο από προϋπάρχουσες υποθήκες και/ή εμπράγματα βάρη.

Ως επιβαρυντικός παράγοντας λαμβάνεται υπ' όψιν το γεγονός ότι οι Εταιρείες δεν επέδειξαν οποιαδήποτε διάθεση συνεργασίας με την Εντεταλμένη Υπηρεσία, δεν ανταποκρίθηκαν στις επιστολές της και δεν παρείχαν κανένα έγγραφο ή/και προφορικό στοιχείο εντός του πλαισίου διερεύνησης του υπό εξέταση παραπόνου. Ως ελαφρυντικός παράγοντας λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι οι Εταιρείες δεν έχουν απασχολήσει στο παρελθόν την Εντεταλμένη Υπηρεσία για παραβάσεις του Νόμου. Ομοίως, λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα των δέκα (10) ετών το οποίο έχει παρέλθει από την εφαρμογή των αθέμιτων εμπορικών πρακτικών εκ μέρους των Εταιρειών. Επιπρόσθετα, συνεκτιμάται το γεγονός ότι από τον Ιούλιο 2016, σύμφωνα με τα στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, τα υπό αναφορά τεμάχια είναι ελεύθερα βαρών.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, αφού αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, επιβάλλει στις εταιρείες AB Oasis Park Development Ltd και Kallishi Bros Hotel Arts διοικητικό πρόστιμο ύψους πενήντα χιλιάδων ευρώ (€50.000).

Ημερομηνία σύνταξης της Απόφασης: 10 Δεκεμβρίου 2018

.....
Χαράλαμπος Ρούσος
Αναπληρωτής Διευθυντής
Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

Γραφείο Υπουργού

Ιεραρχική Προσφυγή

Μεταξύ:

Kallishi Bros Hotel Apts Limited,
AB Oasis Park Development Ltd

Προσφεύγουσες

v.

Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή,
του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας

Καθ' ης η Προσφυγή

Οι προσφεύγουσες: Διά των δικηγόρων τους
ΑΔΑΜΟΣ ΛΑΝΤΟΣ & ΣΤΝΕΡΓΑΤΕΣ Δ.Ε.Π.Ε.

Ημερομηνία έκδοσης Απόφασης: 13 Μαΐου 2021

A. ΑΠΟΦΑΣΗ

Η υπό κρίση ιεραρχική προσφυγή, που ασκήθηκε ενώπιον του Υπουργού Ενέργειας, Εμπορίου και βιομηχανίας (στο εξής η «Υπουργός»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12(2) του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμου του 2007 (103(I)/2007) (στο εξής ο «Νόμος»), αφορά στην Απόφαση αφορά στην υπ' αριθμό 2018/11(ΑΠ), ημερομηνίας 10/12/2018, (στο εξής «η Απόφαση») της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, σχετικά με την επιβολή προστίμου στις εταιρείες Kallishi Bros Hotel Apts Limited και AB Oasis Park Development Ltd (στο εξής η «Εταιρεία» ή οι «Εταιρείες» ανάλογα).

Η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας (στο εξής «Εντεταλμένη Υπηρεσία») είναι με βάση το άρθρο 2 του πιο πάνω αναφερόμενου νόμου η εντεταλμένη υπηρεσία της οποίας τα καθήκοντα, οι αρμοδιότητες και εξουσίες ρυθμίζονται από το Μέρος V του Νόμου.

B. ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία έγινε λήπτης παραπόνου από καταναλωτές εναντίον των Προσφεύγουσών αναφορικά με εμπορική πρακτική που χρησιμοποίησαν οι Προσφεύγουσες σε σύμβαση πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας ημερομηνίας 08 Απριλίου 2008. Ακολούθησε έρευνα των εμπορικών πρακτικών και/ ή εξέταση των όρων της υπογραφείσας μεταξύ των μερών σύμβασης
2. Συγκεκριμένα, οι παραπονούμενοι ισχυρίζονταν ότι οι Προσφεύγουσες απέκρυψαν από αυτούς ουσιώδεις πληροφορίες τις οποίες, εάν γνώριζαν δε θα προχωρούσαν στη σύναψη της σύμβασης. Οι παραπονούμενοι ισχυρίστηκαν μεταξύ άλλων ότι, δεν είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη επί του οικοπέδου, στο οποίο θα ενεργείτο το ακίνητο. Επίσης, σύμφωνα με τους ισχυρισμούς των ιδίων, ουσιαστικά στοιχεία δεν συμπεριλήφθηκαν στο διαφημιστικό φυλλάδιο πώλησης ή/ και ήταν παραπλανητικά.
3. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία αφού εξέτασε τα σχετικά με το παράπονο έγγραφα και εφόσον αυτά είχαν κριθεί ικανοποιητικά για σκοπούς έναρξης έρευνας, απέστειλε επιστολές σχετικές επιστολές στην AB Oasis Park Development Ltd, ημερομηνιών 05 και 14 Σεπτεμβρίου 2018 και στην Kallishi Bros Hotel Apts Limited, ημερομηνιών 18 Οκτωβρίου 2018. Σύμφωνα με το περιεχόμενο των εν λόγω επιστολών, η Εντεταλμένη Υπηρεσία έφερε εις γνώση των Εταιρειών τους ισχυρισμούς των παραπονουμένων ζητώντας τους όπως παρέχουν ενημέρωση σχετικά με:
 - (α) Τις θέσεις και τις απόψεις τους επί των ισχυρισμών των παραπονουμένων,
 - (β) Τις περιστάσεις κάτω από τις οποίες υπογράφηκε η υπό εξέταση σύμβαση,
 - (γ) Την έκδοση ή μη τίτλου ιδιοκτησίας του υπό εξέταση 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. Επίσης, ζητήθηκε από τις Εταιρείες όπως αποστείλουν αντίγραφο της υπό εξέταση σύμβασης και οποιωνδήποτε διαφημιστικών εντύπων ή διαφημιστικού υλικού για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου.
4. Αφού παρήλθε η καθορισθείσα προθεσμία, χωρίς τη λήψη οποιασδήποτε απαντητικής επιστολής από τις Προσφεύγουσες, η Εντεταλμένη Υπηρεσία αφού ολοκλήρωσε την προκαταρκτική έρευνα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου, διαπίστωσε εκ πρώτης όψεως παράβαση των άρθρων 5, 6(1) και 6(2) και κάλεσε τις Προσφεύγουσες όπως υποβάλουν τις οποιοσδήποτε θέσεις και/ ή απόψεις τους αναφορικά με τα εκ πρώτης όψεως ευρήματα παράβασης, χωρίς ωστόσο να λάβει οποιαδήποτε απάντηση.
5. Με την ολοκλήρωση της έρευνας από την Εντεταλμένη Υπηρεσία, από τα ευρήματά της διαφάνηκε ότι:
 - (α) οι Προσφεύγουσες ήταν νόμιμα εγγεγραμμένες στο Μητρώο Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με αριθμούς εγγραφής HE165497 και HE 36050,
 - (β) οι Προσφεύγουσες εμφάνιζαν ως οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του εν λόγω ακινήτου στα αρχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,
 - (γ) η απαιτούμενη άδεια οικοδομής με αρ2732 είχε εκδοθεί σε προγενέστερη από την υπογραφή της σύμβασης ημερομηνία, ήτοι στις 03/07/2007,
 - (δ) η πολεοδομική άδεια για την ανέγερση του υπό εξέταση ακινήτου είχε εκδοθεί σε προγενέστερη από την υπογραφή της σύμβασης ημερομηνία, ήτοι στις 14/09/2006,
 - (ε) το ακίνητο με αρ. εγγραφής 8163 βαρυνόταν με την υποθήκη Y6/2007 και ημερομηνία εγγραφής 03/01/2007, δηλαδή προϋπάρχουσα της ημερομηνίας υπογραφής της υπό

εξέταση σύμβασης, η οποία ακυρώθηκε με την Ακύρωση Υποθήκης αρ. 971/2016, ημερομηνίας 27/07/2016,

- (στ) το ακίνητο με αρ. εγγραφής 21926 βαρυνόταν με την υποθήκη Υ1463/2007 και ημερομηνία εγγραφής 06/06/2007, δηλαδή προϋπάρχουσα της ημερομηνίας υπογραφής της υπό εξέταση σύμβασης, η οποία ακυρώθηκε με την Ακύρωση Υποθήκης αρ, ΥΑ.969/2016, ημερομηνίας 27/07/2016.
6. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, αφού αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία τα οποία περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης και ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτήν σύμφωνα με τον Νόμο και της προβλεπόμενης από το Νόμο διαδικασίας, και δη δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 11(2)(δ), εξέδωσε στις 10/12/2018 την Απόφαση επιβάλλοντας στις Προσφεύγουσες διοικητικό πρόστιμο ύψους €50.000, ενώ επέδωσε αυτή κατά ή περί τις 19/12/2018.
7. Το πιο πάνω διοικητικό πρόστιμο επιβλήθηκε επί εμπορικών πρακτικών οι οποίες θεωρήθηκαν αθέμιτες κατά παράβαση των άρθρων 5 και 6 του Νόμου. Στον καθορισμό του ύψους του διοικητικού προστίμου λήφθηκε υπόψη, από την Εντεταλμένη Υπηρεσία, το χρονικό διάστημα το οποίο είχε παρέλθει από τη διάπραξη της παράβασης, καθώς και το ότι το ύψος του διοικητικού προστίμου έπρεπε 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 βάσει όλων των γεγονότων.

Γ. ΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΣΦΕΥΓΟΥΣΩΝ

Οι Εταιρείες εκπροσωπούνται από το ίδιο δικηγορικό γραφείο, με το τελευταίο να υποβάλλει τους λόγους στους οποίους στηρίζεται η Ιεραρχική Προσφυγή που εξετάζουμε με δύο ξεχωριστές επιστολές, ημερομηνίας 07 Απριλίου 2021 και οι δύο, στις οποίες καταγράφονται στη μία οι θέσεις της Kallishi Bros Hotel Apts Limited και στην άλλη οι θέσεις της AB Oasis Park Development Ltd. Η παράβαση έχει καταλογιστεί από κοινού και στις δύο Εταιρείες, έτσι ως ο ενδεδειγμένος τρόπος χειρισμού προκρίνεται η από κοινού κρίση τους.

I. Θέσεις Kallishi Bros Hotel Apts Limited

Η Προσφεύγουσα ξεκινά αναφέροντας τα όσα η Εντεταλμένη Υπηρεσία έχει προσάψει τόσο στην ίδια όσο και στην AB Oasis Park Development Ltd, η οποία καμία σχέση δεν έχει με τους μετόχους της Kallishi Bros Hotel Apts Limited. Η Εταιρεία δηλώνει διά των δικηγόρων της ότι ήταν μέγα λάθος της η παράλειψη απάντησης στην επιστολή της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, ημερομηνίας 18/10/2018 και το ότι δεν είχε θέσει τις απόψεις της ως της είχε ζητηθεί με την ίδια επιστολή. Ως γεγονότα αναφέρει τα ακόλουθα:

- (α) Οι μέτοχοι της Εταιρείας αυτής είναι όλοι από την ίδια οικογένεια όπως φαίνεται και στο Πιστοποιητικό Μετόχων,
- (β) Διευθυντής στην εν λόγω Εταιρεία είναι η Χρυσταλλού Π. Καλλίση, μητέρα των Ιδιοκτητών της γης, (η οποία είναι ηλικίας 83 ετών), όπως εμφανίζεται στο Πιστοποιητικό Διευθυντών,
- (γ) Οι Χριστίνα Καλλίση, Τσικκίνα Καλλίση, Νικόλας Καλλίσης, Μαρία Καλλίση, Γιώργος Καλλίσης, Ανδρούλλα Καλλίση και η Εταιρεία Kallishi Bros Hotel Apts Limited ήταν

ιδιοκτήτες της ακίνητης περιουσίας με αρ. Εγγραφής 0/8166 και 0/8163 που βρίσκονται στο Παραλίμνι.

(δ) Όλα τα πιο πάνω πρόσωπα νομικά και φυσικά στις 24/02/2006 υπέγραψαν το Έγγραφο Αντιπαροχής με την Εταιρεία AB Oasis Park Development Ltd στην οποία οι Διευθυντές ήταν οι Αδάμος Λοΐζου και Χαράλαμπος Χαραλάμπους, με βάση την οποία παραχώρησαν τα 65/100 μερίδια από τα εν λόγω κτήματα τους και ως αντάλλαγμα η εταιρεία αυτή θα τους έκτιζε διαμερίσματα, καταστήματα και κατοικίες.

Η εν λόγω Συμφωνία καταχωρήθηκε στα μητρώα του Κτηματολογίου Αμμοχώστου για σκοπούς Ειδικής Εκτέλεσης ΠΩΕ375/06. Η εν λόγω Συμφωνία έχει επισυναφθεί.

(ε) Στο Έγγραφο Αντιπαροχής ημερομηνίας 24/02/2006 ο όρος 17 αναφέρει τα εξής:
«Οι Συμβαλλόμενοι Β θα μπορούν να υπογράψουν τα Πωλητήρια Έγγραφα για την πώληση οποιουδήποτε διαμερίσματος, κατοικίας ή καταστήματος επί των ανωτέρω κτημάτων, εκτός από τις οικοδομικές της αντιπαροχής.».

Η εξήγηση που δίνεται για τον όρο αυτόν είναι ενόψει του ότι η Εταιρεία AB Oasis Park Development Ltd δεν είχε μερίδιο στα πιο πάνω κτήματα των πελατών μας (σημ. της Kallishi Bros Hotel Apts Limited) για σκοπούς καταχώρησης στο Κτηματολόγιο των Πωλητήριων Εγγράφων που ετοιμάζαν οι ίδιοι, θα έπρεπε να αναγράφεται και το όνομα των Ιδιοκτητών και μόνο.

(στ) Είναι θέση της Kallishi Bros Hotel Apts Limited ότι ουδεμία σχέση είχαν με την ετοιμασία και σύνταξη των Πωλητηρίων Εγγράφων και ουδεμία εμπλοκή είχαν στην ετοιμασία οποιουδήποτε όρου, ουδέν ποσό εισέπραξαν από το τίμημα της πώλησης, παρά μόνο είτε προσυπέγραψαν τα Πωλητήρια Έγγραφα οι ίδιοι ή είχαν παραχωρήσει προς τούτο και Πληρεξούσιο Έγγραφο στους Αδάμο Λοΐζου και Χαράλαμπο Χαραλάμπους και υπέγραψαν αυτοί τα πωλητήρια έγγραφα στη θέση της Kallishi Bros Hotel Apts Limited.

(ζ) Η Kallishi Bros Hotel Apts Limited η οποία ευρέθη υπεύθυνη για τη σύνταξη του πωλητηρίου εγγράφου, αλλά και της επιβλήθηκε το Διοικητικό Πρόστιμο, ουδεμία ευθύνη φέρει και/ ή έχει σχέση με το Πωλητήριο Έγγραφο πλην ότι έθεσε της υπογραφή της επί του Εγγράφου αυτού για σκοπούς Ειδικής Εκτέλεσης.

(η) Θε πρέπει να σημειώσουμε, σύμφωνα με τους ίδιους, ότι στο στάδιο αυτό οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι έτοιμοι στο Κτηματολόγιο, αλλά για να εκδοθούν θα πρέπει τα κτήματα να εγγραφούν στο όνομα της Εταιρείας AB Oasis Park Development Ltd. Και ενώ οι Εταιρείες με όλα τα έγγραφα παρουσιάστηκαν στις 31/12/2020 στο Κτηματολόγιο Αμμοχώστου για να γίνει η μεταβίβαση, ξαφνικά ο αρμόδιος λειτουργός άλλαξε την απόφασή του για την εκτίμηση των ακινήτων που θα πρέπει να εγένετο η μεταβίβαση με αποτέλεσμα τον πολλαπλασιασμό των μεταβιβαστικών, απόφαση την οποία δεν αποδέχθηκαν οι Εταιρείες και η υπόθεση θα οδηγηθεί στα δικαστήρια.

Με βάση τα πιο πάνω η Kallishi Bros Hotel Apts Limited καλεί την Υπουργό να ακυρώσει την απόφαση και να την απαλλάξει από την καταδίκη επιβολής του διοικητικού προστίμου.

II. Θέσεις AB Oasis Park Development Ltd

Με την έτερη επιστολή, ημερομηνίας 07 Απριλίου 2021, η AB Oasis Park Development Ltd παραθέτει τις δικές της θέσεις, διαμέσου του αυτού δικηγορικού γραφείου. Η Εταιρεία δηλώνει, όπως και η ομόδική της, ότι το μεγαλύτερο της λάθος ήταν η παράλειψη απάντησης στην επιστολή της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, ημερομηνίας 18/10/2018, γιατί οδήγησε στην καταδίκη της και στην επιβολή προστίμου. Με τη σειρά της ως γεγονότα αναφέρει τα ακόλουθα:

- (α) Παραδέχεται ότι η Εταιρεία Kallishi Bros Hotel Apts Limited και η οικογένεια Καλλίση είναι οι ιδιοκτήτες των κτημάτων με Αριθμούς Εγγραφής 0/8166 και 0/8163 που βρίσκονται το Παραλίμνι και που το όνομα τους φαίνεται στα Πωλητήρια Έγγραφα που η AB Oasis Park Development Ltd ετοίμαζαν για την πώληση της οικοδομικής στην Αγοράστρια που υπέβαλε συγκεκριμένο παράπονο, ουδεμία σχέση είχαν με την σύνταξή του, παρά μόνο έθεσαν την υπογραφή τους για σκοπούς καταχώρησης του Πωλητηρίου Εγγράφου στο Κτηματολόγιο.
- (β) Η Kallishi Bros Hotel Apts Limited σε σχέση με το Πωλητήριο Έγγραφο που υπέγραψαν με την παραπονούμενη, θέλουν να δηλώσουν ότι το έγγραφο αυτό συντάχθηκε από δικηγорικό γραφείο, δόθηκε στην παραπονούμενη για μελέτη, είχε το χρόνο να το μελετήσει, το επέστρεψε, το υπέγραψε και πλήρωσε ολόκληρο το τίμημα. Στην συνέχεια η οικοδομή είχε ολοκληρωθεί και είχε παραδοθεί στην ίδια, οικοδομή την οποία κατέχει μέχρι σήμερα.
- (γ) Η AB Oasis Park Development Ltd απολογείται για την παράλειψη της να απαντήσει και να τοποθετηθεί και να καταγράψει τις δικές της απόψεις για το παράπονο της συγκεκριμένης Αγοράστριας, με αποτέλεσμα να καταδικαστεί και να της επιβληθεί το διοικητικό πρόστιμο ύψους €50.000. Στην Απόφαση δεν διευκρινίζεται αν το ποσό των €50.000 αφορά μόνο την AB Oasis Park Development Ltd ή και την Kallishi Bros Hotel Apts Limited. Εν πάση περιπτώσει και εάν το διοικητικό πρόστιμο αφορά μόνο την AB Oasis Park Development Ltd, θεωρούμαι ότι το ύψος είναι υπερβολικό και η Εταιρεία έπαυσε να δραστηριοποιείται εδώ και χρόνια, και χωρίς εισοδήματα, παραμένει σε λειτουργία μόνο και μόνο για να εκδώσουν τους τίτλους ιδιοκτησίας και να τους μεταβιβάσει στους Αγοραστές.
- (δ) Οι τίτλοι ιδιοκτησίας έχουν ετοιμαστεί από το Κτηματολόγιο και θα εκδίδοντο στο όνομα της AB Oasis Park Development Ltd, αλλά η αλλαγή της απόφασης του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού Αμμοχώστου ως όρο την εκτίμηση των μεριδίων που θα εγγραφούν επ' ονόματι της Εταιρείας, δημιουργώντας διαφωνίες και η διαφορά οδηγείται στο Δικαστήριο.

Ολοκληρώνοντας, η AB Oasis Park Development Ltd επαναλαμβάνει ότι δεν δραστηριοποιείται πλέον στην ανάπτυξη και πώληση κατοικιών εδώ και πολλά χρόνια και ως εκ τούτου είναι πλέον αδύνατη η επανάληψη και/ ή υπογραφή οποιωνδήποτε Πωλητήριων Εγγράφων.

Η AB Oasis Park Development Ltd δεν έχει οποιαδήποτε άλλη καταδίκη/ ή καταγγελία και θα πρέπει η απόφαση για το διοικητικό πρόστιμο να μειωθεί και/ ή να τροποποιηθεί, ενόψει της πιο πάνω δήλωσης τους ότι δεν δραστηριοποιούνται πλέον στον Κλάδο αυτό, οπότε δεν υπάρχει περίπτωση επανάληψης.

Δ. ΘΕΣΕΙΣ ΚΑΘ'ΗΣ Η ΠΡΟΣΦΥΓΗ

Αναφορικά με τους υποβληθέντες λόγους ένστασης από τις Προσφεύγουσες, η Καθ' ης η Προσφυγή δηλώνει ότι έχει μελετήσει τις υποβληθείσες θέσεις. Σημειώνει ότι η εν λόγω προσφεύγουσες, δεν είχαν απαντήσει σε καμία εκ των επιστολών, οι οποίες τους είχαν επιδοθεί, εντός του πλαισίου διερεύνησης της καταγγελίας και τα νέα στοιχεία και/ή θέσεις, οι οποίες αναφέρονται στην επιστολή των δικηγόρων τους με ημερομηνία 07/04/2021, περιέρχονται εις γνώση της για πρώτη φορά. Πέραν τούτου, δεν έχει να προσθέσει και/ή να σχολιάσει οτιδήποτε περαιτέρω.

Ε. ΘΕΣΕΙΣ ΥΠΟΥΡΓΟΥ

1. Έχω μελετήσει διεξοδικά τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου, την Απόφαση και το διοικητικό φάκελο της υπόθεσης. Καλούμαι με βάση τις πρόνοιες του εδαφίου 4 του άρθρου 12 του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμου του 2007 (103(I)/2007) όπως:

(α) επικυρώσω την προσβληθείσα απόφαση·

(β) ακυρώσω την προσβληθείσα απόφαση·

(γ) τροποποιήσω την προσβληθείσα απόφαση·

(δ) προβώ σε έκδοση νέας απόφασης σε αντικατάσταση προσβληθείσας·

2. Έχω μελετήσει επίσης τις θέσεις της Καθ' ης η Προσφυγή και τις θέσεις των Προσφευγουσών όπως αυτές αναπτύχθηκαν στις επιστολές τους, με ημερομηνία 07 Απριλίου 2021, μετά από πρόσκληση μου δυνάμει του εδαφίου 3 του άρθρου 12 του Νόμου. Η Ιεραρχική Προσφυγή είχε υποβληθεί ενώπιον του προκατόχου μου στις 10 Ιανουαρίου 2019. Η κρίση μου επί των θέσεων των Προσφευγουσών θα έχει ενιαία μορφή παρόλο που οι Εταιρείες, αν και εκπροσωπούνται από το ίδιο δικηγορικό γραφείο, επέλεξαν να αποσταλεί ξεχωριστή επιστολή για την κάθε μία. Εν τούτοις οι θέσεις που έχουν εκφράσει είναι μεταξύ τους συμπληρωματικές.

Δεν έχει εγερθεί θέμα νομιμοποίησης της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή, η οποία ορίζεται με βάση το άρθρο 2 του Νόμου ως η Εντεταλμένη Υπηρεσία.

3. Ακολουθεί αξιολόγηση των θέσεων των Εταιρειών όπως αυτές παρατίθενται στις αντίστοιχες επιστολές των δικηγόρων τους, ημερομηνίας 07/04/2021 και οι δύο. Οι θέσεις που εκφράζουν είναι συμπληρωματικές μεταξύ τους και έτσι η αξιολόγησή τους θα γίνεται συνδυαστικά.

4. Οι θέσεις των Προσφευγουσών ξεκινούν με την δήλωση ότι οι δύο Εταιρείες είναι ξεχωριστές νομικές οντότητες με τους εταίρους των δύο. Τόσο η Kallishi Bros Hotel Apts Limited όσο και η AB Oasis Park Development Ltd δηλώνουν διά των δικηγόρων τους ότι ήταν μέγα λάθος τους η παράλειψη απάντησης στην επιστολή της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, ημερομηνίας 18/10/2018 που είχε σαν αποτέλεσμα να μην θέσουν τις απόψεις τους επί των όσων τους είχαν καταλογιστεί, ως τους είχε ζητηθεί με την ίδια επιστολή. Επίσης, οι Εταιρείες δηλώνουν ότι αποτελούν δύο ξεχωριστά και χωρίς καμία σύνδεση νομικά πρόσωπα. Επιπρόσθετα, η Kallishi Bros Hotel Apts Limited κάνει αναφορά στη συγγενική σχέση των μετόχων της αλλά και στην ηλικία της διευθυντού της. Λαμβάνεται ως δεδομένη η νομική υπόσταση των νομικών προσώπων και γίνεται αποδεκτή η θέση αυτή. Από την άλλη η αναφορά σε συγγενικές σχέσεις και ηλικίες μετόχων δεν μπορεί να επηρεάσει την κρίση για τη νομιμότητα ή μη της απόφασης της Εντεταλμένης Υπηρεσίας. Επομένως, υπό το πρίσμα αυτό η συγκεκριμένη αναφορά δεν λαμβάνεται υπόψη.

5. Ακολούθως, οι Εταιρείες αναφέρουν τη συμβατική σχέση που υπάρχει μεταξύ τους, τους λόγους που οδήγησε στη συνομολόγησή της, καταλήγοντας στο ότι η ετοιμασία και η σύνταξη των Πωλητηρίων Εγγράφων γινόταν υπό την αποκλειστική ευθύνη της AB Oasis Park Development Ltd. Οι απόψεις των Προσφευγουσών επί του θέματος αυτού είναι ταυτόσημες. Στην ουσία η τελευταία αναλαμβάνει εθελούσια την ευθύνη για την ετοιμασία και σύνταξη των Πωλητηρίων Εγγράφων και αναγνωρίζει και αποδέχεται την θέση της Kallishi Bros Hotel Apts Limited ότι δεν έχει καμία ευθύνη. Με άλλα λόγια με επίκληση της

μεταξύ τους συμβατικής σχέσης θεωρείται ότι επηρεάζεται και η από του Νόμου απόδοση ευθύνης. Θα πρέπει εδώ να σημειωθεί ότι ναι μεν αμφισβητείται ο καταμερισμός της ευθύνης, η δε ύπαρξη της παράβασης διαφαίνεται ότι αναγνωρίζεται και από τις δύο Εταιρείες.

6. Εντοπίζουμε δηλαδή σε αυτή την επιχειρηματολογία ότι η Kallishi Bros Hotel Apts Limited αναγνωρίζει την αρχική της ευθύνη την οποία θεωρεί ότι έχει απεμπολήσει με τη συνομολόγηση της σύμβασης που επικαλείται. Η υιοθέτηση ή απόρριψη αυτής της θέσης περνά μέσα από την αξιολόγηση της συμβατικής σχέσης των δύο Εταιρειών. Η απόφαση όμως επί ιεραρχικής προσφυγής δεν μπορεί να υπεισέλθει στην αναζήτηση καταμερισμού ευθύνης η οποία έχει ως βάση της μία συμβατική σχέση. Αυτός ο καταμερισμός μπορεί να αναζητηθεί και να αποφασιστεί μόνο από τα Δικαστήρια. Η Εταιρεία επικαλείται την ευθύνη που ανέλαβε η AB Oasis Park Development Ltd να συντάξει τα πωλητήρια έγγραφα, δυνάμει πάντα της μεταξύ τους συμβατικής σχέσης, ώστε να τεκμηριώσει τη θέση της ότι δεν υπέχει ευθύνης. Η αρμοδιότητα μας όμως εξαντλείται στον έλεγχο της διοικητικής πράξης με την οποία επιβλήθηκε το πρόστιμο. Η κατά την παραδοχή των Εταιρειών ύπαρξη της συγκεκριμένης σύμβασης, όπως θα δούμε και παρακάτω, μας παρέχει καθοδήγηση μόνο για τον τρόπο αντιμετώπισης των Εταιρειών ως προς την συλλογική ευθύνη τους ή απαλλαγή τους για την παράβαση.

7. Με βάση τον πιο πάνω συλλογισμό και στα πλαίσια της αρμοδιότητας μας να αποφασίσουμε επί της ιεραρχικής προσφυγής παρατηρούμε ότι η ύπαρξη της συμβατικής σχέσης έχει καταστήσει συνυπεύθυνη, με βάση τον Νόμο, την AB Oasis Park Development Ltd όπου εν τη απουσία της σύμβασης μόνη υπεύθυνη θα ήταν η Kallishi Bros Hotel Apts Limited. Η ύπαρξη της συμβατικής σχέσης σε αυτό το συμπέρασμα μας οδηγεί και όχι σε εκείνο που επικαλούνται οι Εταιρείες. Η θέση τους, αν γινόταν αποδεκτή, θα σήμαινε ότι ιδιωτική συμφωνία θα μπορούσε να διαφοροποιήσει τις επιλογές του Νομοθέτη όπως έχουν εισαχθεί στον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 (103(I)/2007). Μία τέτοια προσέγγιση δεν μας φέρει σύμφωνους και επομένως η θέση των Προσφευγουσών απορρίπτεται.

8. Ακολούθως, γίνεται η δήλωση από την Kallishi Bros Hotel Apts Limited για τον βαθμό εμπλοκής της στη σύνταξη των Πωλητηρίων Εγγράφων, την ανυπαρξία λήψης αμοιβής από το τίμημα πώλησης ακινήτων και ότι παρά μόνο είτε προσυπέγραφαν τα Πωλητήρια Έγγραφα οι ίδιοι ή είχαν παραχωρήσει προς τούτο και Πληρεξούσιο Έγγραφο στους Αδάμο Λοΐζου και Χαράλαμπο Χαραλάμπους και υπέγραφαν αυτοί τα πωλητήρια έγγραφα στη θέση της Kallishi Bros Hotel Apts Limited. Έχουμε στην πραγματικότητα, περιγραφή της πρακτικής εφαρμογής των όσων οι Προσφεύγουσες είχαν συμφωνήσει μεταξύ τους, η οποία περιγραφή καταλήγει στο ίδιο αποτέλεσμα, την κατάδειξη ότι μόνο η μία Εταιρεία φέρει ευθύνη για τα όσα έχει καταλογίσει η Εντεταλμένη Υπηρεσία. Κρατώντας τη γραμμή που υιοθετήσαμε στην αμέσως προηγούμενη μας παράγραφο απορρίπτουμε για τους ίδιους λόγους τη θέση αυτή. Εξάλλου, δεν μπορεί από τη μία να γίνεται δήλωση ότι συνυπογράφονταν τα πωλητήρια έγγραφα ή παραχωρήθηκε Πληρεξούσιο Έγγραφο, μάλιστα σε δύο φυσικά πρόσωπα και όχι στην AB Oasis Park Development Ltd, ώστε να τίθεται η υπογραφή στη θέση της Kallishi Bros Hotel Apts Limited και από την άλλη να αξιώνεται η απαλλαγή από την ευθύνη που πηγάζει από τα πωλητήρια έγγραφα. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να σημειώσουμε ότι ο ισχυρισμός αυτός χαρακτηρίζεται από γενικότητα, υπό την έννοια ότι δεν μπορεί να αντιμετωπίσει την παράβαση που εντόπισε η Εντεταλμένη Υπηρεσία και έχει ως βάση συγκεκριμένο πωλητήριο έγγραφο. Φρονούμε ότι θα έπρεπε, στον κατάλληλο χρόνο, να γίνει αναφορά στο συγκεκριμένο Πωλητήριο Έγγραφο με ειδική επεξήγηση των συνθηκών της συνομολόγησής του και σύνδεσή τους με την παράβαση.

9. Ειδική αναφορά στο Πωλητήριο Έγγραφο που συνδέεται με την παράβαση που έχει καταλογίσει η Εντεταλμένη Υπηρεσία γίνεται στην επιστολή της AB Oasis Park Development Ltd. Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι, το έγγραφο αυτό συντάχθηκε από δικηγορικό γραφείο, δόθηκε στην παραπονούμενη για μελέτη, είχε το χρόνο να το μελετήσει, το επέστρεψε, το υπέγραψε και πλήρωσε ολόκληρο το τίμημα. Στην συνέχεια η οικοδομή είχε ολοκληρωθεί και είχε παραδοθεί στην ίδια, οικοδομή την οποία κατέχει μέχρι σήμερα. Τα όσα καταγράφονται από την αναφορά αυτή όμως δεν μπορούν να ανατρέψουν τις πρόνοιες του Νόμου. Η ευθύνη για την τήρηση του Νόμου ανήκει στον εμπορευόμενο και όχι στον καταναλωτή, τον οποίο και ο Νόμος επιδιώκει να προστατεύσει. Εξάλλου, η ποιότητα του Πωλητηρίου Εγγράφου σαν νομικό κείμενο δεν ταυτίζεται με τα όσα αυτό πρέπει να περιέχει ή να μην περιέχει βάση του Νόμου. Έτσι, το περιεχόμενο της αναφοράς από την Εταιρεία δεν μπορεί να υιοθετηθεί και απορρίπτεται.

10. Στην ίδια επιστολή, της AB Oasis Park Development Ltd, διατυπώνεται η αβεβαιότητα για το εάν το πρόστιμο που είχα επιβάλει η Εντεταλμένη Υπηρεσία αφορούσε μόνο την ίδια ή και τις δύο Εταιρείες. Με βάση τις παραδοχές που έχουμε κάνει αναφορικά με τη συμβατική σχέση των Προσφευγουσών, δεν μπορούμε παρά να θεωρήσουμε ότι το πρόστιμο επιβλήθηκε και στις δύο. Επαναλαμβάνεται ότι, ο όποιος καταμερισμός ευθύνης και επομένως του μεριδίου επί του προστίμου, με αναγωγή στη μεταξύ των Εταιρειών συμβατική σχέση είναι έργο των Δικαστηρίων.

11. Ολοκληρώνοντας, η AB Oasis Park Development Ltd αναφέρει ότι δεν δραστηριοποιείται πλέον στην ανάπτυξη και πώληση κατοικιών εδώ και πολλά χρόνια και ως εκ τούτου είναι πλέον αδύνατη η επανάληψη και/ ή υπογραφή οποιωνδήποτε Πωλητηρίων Εγγράφων.

ΣΤ. ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ

Η Υπουργός, έχοντας υπόψη τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου, το περιεχόμενο της προσβληθείσας Απόφασης, καθώς και όλα τα σχετικά αυτής έγγραφα και κατόπιν εξέτασης των θέσεων της αποφάσισε όπως αποδεχτεί τη διάπραξη των παραβάσεων όπως έχουν διαπιστωθεί από την Εντεταλμένη Υπηρεσία.

Όμως, έχοντας ως οδηγό την αρχή της ισότητας έχουμε υποχρέωση όπως λάβουμε υπόψη το τρόπο αντιμετώπισης των παραβάσεων αυτής της φύσης αλλά και τους μετριαστικούς παράγοντες που έχουν ληφθεί υπόψη στις υποθέσεις Pafilia Property Developers Ltd και στην Stelios Georgiou Property Limited. Αυτές ήταν η άμεση λήψη σχετικών διορθωτικών μέτρων που έλαβε ο Προσφεύγων για αποφυγή παρόμοιων περιστατικών στο μέλλον, το γεγονός ότι δεν διαπιστώθηκε ουδεμία περαιτέρω παράβαση εκ μέρους της προσφεύγουσας και ότι η μείωση του διοικητικού προστίμου δεν θα αποδυναμώσει το επιδιωκόμενο επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα.

Οι Προσφεύγουσες δεν μας παρείχαν οποιαδήποτε στοιχεία τα οποία θα υποδείκνυαν ότι λήφθηκαν διορθωτικά μέτρα ώστε να αποτραπεί η διάπραξη των συγκεκριμένων παραβάσεων στο μέλλον. Εν τούτοις, από το 2018, χρονιά στην οποία τοποθετούνται οι παραβάσεις, δεν έχει διαπιστωθεί οποιαδήποτε παράβαση από τις Προσφεύγουσες. Θα πρέπει επίσης να αναγνωρίσουμε και να συνδέσουμε με το αμέσως προηγούμενο το γεγονός ότι, παρόλη την αναγνώριση ύπαρξης της παράβασης οι Προσφεύγουσες φαίνεται ότι προσπαθούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από τη σύμβαση που είχαν συνάψει με τους Παραπονούμενους, ήτοι να μεταβιβάσουν τους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου στους Παραπονούμενους. Εννοείται ότι οι ενέργειες αυτές δεν

μπορούν να απαλείψουν την παράβαση. Φυσικά το δεδομένο αυτό δεν είναι της ίδιας βαρύτητας με τα αποδεδειγμένα διορθωτικά μέτρα αποτροπής εκ νέου διάπραξης των συγκεκριμένων παραβάσεων, τα οποία θα ήταν προς όφελος του κάθε καταναλωτή που ενδεχομένως θα συναλλασσόταν με τις Προσφεύγουσες. Εν τοις πράγμασι όμως παρατηρούμε ότι οι Εταιρείες δεν είναι ικανές λειτουργώντας σε νόμιμα πλαίσια να προβούν σε πράξεις παρόμοιου τύπου. Η AB Oasis Park Development Ltd είναι υπό διαγραφή αφού το Τμήμα Εφόρου Εταιρειών έχει δημοσιεύσει την τρίμηνη προθεσμία βάση του άρθρου 327(3) του περί Εταιρειών Νόμου. Επιπλέον, η οποιαδήποτε μείωση του προστίμου, ειδικά στις οικονομικές συνθήκες που περνούμε τόσο σαν Κράτος όσο και σαν κοινωνία, δεν θα αποδυναμώσει το επιδιωκόμενο επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα.

Για τους ανωτέρω λόγους η Υπουργός βάση του εδαφίου 4(γ) του άρθρου 12 του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμου του 2007 (103(I)/2007) τροποποιεί την Απόφαση ως προς το ύψος της επιβληθείσας ποινής και το επιβληθέν διοικητικό πρόστιμο ύψους €50.000 μειώνεται στα €31.250.

Το ποσό αφορά από κοινού και τις δύο Εταιρείες.

Νατάσα Πηλείδου
Υπουργός