

Αριθμός Απόφασης: 2020/01 (ΑΠ)

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

## STELIOS GEORGIΟΥ PROPERTY LIMITED

1. Απόφαση Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή 10/06/2020 – [Μετάβαση](#)
2. Ιεραρχική προσφυγή - Απόφασή Υπουργού Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας 13/04/2021 – [Μετάβαση](#)

Αριθμός Απόφασης: 2020/01(ΑΠ)

Αρ. Φακ.: 8.13.1.4.4.6.3  
8.13.1.4.5

**Ο περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007 (Ν. 103(1)/2007)**

Έρευνα της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή για εμπορικές πρακτικές της εταιρείας STELIOS GEORGIΟΥ PROPERTY LIMITED σε σχέση με την πώληση ακίνητης περιουσίας σε καταναλωτές

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

Η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή είναι η Εντεταλμένη Υπηρεσία (εφεξής «η Εντεταλμένη Υπηρεσία») για την εφαρμογή του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμου του 2007 (Ν. 103(1)/2007) (εφεξής ο «Νόμος»).

**1. Αντικείμενο εξέτασης**

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης, αποτελούν εμπορικές πρακτικές της εταιρείας ανάπτυξης γης και οικοδομών «Stelios Georgiou Property Limited» (εφεξής η «Εταιρεία») σε σχέση με σύμβαση ανέγερσης και πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας με καταναλωτές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν αυτές ήταν αθέμιτες, όπως αυτές καθορίζονται από το Νόμο.

**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 επικοινωνία, 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. Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου η εμπορική πρακτική θα πρέπει αφενός να χρησιμοποιείται από εμπορευόμενους, δηλαδή από πρόσωπα που ενεργούν για σκοπούς εμπορικής και επαγγελματικής δραστηριότητας, καθώς και από όσους ενεργούν στο όνομα ή για λογαριασμό τέτοιων προσώπων, και αφετέρου να απευθύνεται σε καταναλωτές.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, η Εταιρεία χρησιμοποιούσε τις πιο πάνω εμπορικές πρακτικές στο πλαίσιο της ανέγερσης και πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας, το οποίο αποτελεί μέρος των επαγγελματικών της δραστηριοτήτων και ως εκ τούτου ενεργούσε ως «εμπορευόμενος» σύμφωνα με τον ορισμό του Νόμου. Επιπρόσθετα, οι υπό εξέταση εμπορικές πρακτικές συνδέονται άμεσα με την ανέγερση και πώληση ακίνητης περιουσίας και με την εξέλιξη της προκύπτουσας συμβατικής σχέσης. Συνεπώς, πρόκειται για εμπορική πρακτική, ως ορίζεται στο Νόμο.

Επίσης, σύμφωνα με τον ορισμό που δίνει ο Νόμος, στην έννοια «καταναλωτής», αυτή σημαίνει κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, όσον αφορά τις εμπορικές πρακτικές που καλύπτει ο Νόμος, ενεργεί για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική του δραστηριότητα. Στην υπό εξέταση περίπτωση η εμπορική συναλλαγή του εμπορευόμενου με τους παραπονούμενους αφορούσε την ανέγερση και αγορά ιδιόκτητης κατοικίας για ιδιωτική χρήση από τους παραπονούμενους. Ως εκ τούτου οι παραπονούμενοι ενεργούσαν στην συγκεκριμένη εμπορική συναλλαγή υπό την ιδιότητα του «καταναλωτή» όπως αυτή ορίζεται στο Νόμο, αφού ενεργούσαν για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική τους δραστηριότητα. Με βάση το πιο πάνω θεμελιώνεται η αρμοδιότητα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας να διερευνήσει την υπό εξέταση εμπορική πρακτική.

Σημειώνεται ότι, 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 καθοριζόμενου εκ του Νόμου πλαισίου. Ως εκ τούτου, η έκταση του έλεγχου νομιμότητας από την Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν περιορίζεται σε συγκεκριμένες εμπορικές 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 αναφέρονται σε μια εμπορική πρακτική και να θεωρεί ανακριβείς τους πραγματικούς αυτούς ισχυρισμούς, εφόσον τα απαιτούμενα αποδεικτικά στοιχεία δεν 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 (εφεξής 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. Η «Μαύρη Λίστα» του Παραρτήματος I**

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 4(4), στο Παράρτημα I του Νόμου εκτίθεται ο κατάλογος των εμπορικών πρακτικών που θεωρούνται αθέμιτες υπό οποιεσδήποτε περιστάσεις.

#### **4.3. Παραπλανητικές παραλείψεις**

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 καθοριστεί 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.»

#### **4.4. 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.**).

Επίσης οι εμπορικές πρακτικές που συμπεριλαμβάνονται στο Παράρτημα I κρίνονται αυτόματα αθέμιτες και δεν απαιτείται εκτίμηση ώστε να εξακριβωθεί η ύπαρξη παραπλανήσεως ή παραπλανητικού χαρακτήρα.

Σχετική είναι η αιτιολογική σκέψη 17 της Οδηγίας 2005/29/Εκ για τις Αθέμιτες Εμπορικές Πρακτικές στην οποία αναφέρεται ότι «είναι σκόπιμο να καθοριστούν οι εμπορικές πρακτικές που είναι αθέμιτες υπό οποιεσδήποτε περιστάσεις, χάριν μεγαλύτερης ασφάλειας δικαίου. Στο παράρτημα I περιλαμβάνεται ο πλήρης κατάλογος όλων αυτών των πρακτικών. Είναι οι μόνες εμπορικές πρακτικές που μπορούν να θεωρηθούν αθέμιτες, χωρίς κατά περίπτωση αξιολόγηση, παρά τις διατάξεις των άρθρων 5 έως 9».

Επίσης, το Έγγραφο Εργασίας SWD(2016) 163 final των Υπηρεσιών της Επιτροπής Κατευθυντήριες Γραμμές Σχετικά με την Εκτέλεση/Εφαρμογή της Οδηγίας 2005/29/Εκ για τις Αθέμιτες Εμπορικές Πρακτικές, στη σελίδα 102 αναφέρει: «Ο κατάλογος που περιλαμβάνεται στο παράρτημα I καταρτίστηκε με σκοπό την παροχή της δυνατότητας αναγνώρισης ορισμένων πρακτικών εκ μέρους των αρχών επιβολής του νόμου, των εμπορευόμενων, των επαγγελματιών του τομέα του μάρκετινγκ και των καταναλωτών, καθώς και της αμεσότερης λήψης αντίστοιχων μέτρων επιβολής

του νόμου. Ως εκ τούτου, συμβάλλει στην ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου. Εάν μπορεί να αποδειχθεί ότι ο εμπορευόμενος έχει ασκήσει εμπορική πρακτική που περιλαμβάνεται στη μαύρη λίστα, οι εθνικές αρχές επιβολής της νομοθεσίας δύνανται να λάβουν μέτρα για την τιμωρία του εμπορευόμενου χωρίς να απαιτείται η εφαρμογή του κατά περίπτωση ελέγχου (δηλαδή η εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων της πρακτικής στην οικονομική συμπεριφορά του μέσου καταναλωτή)».

## 5. Υποβολή παραπόνου

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία έλαβε στις 10/04/2019 παράπονο από την κυρία [REDACTED] στο οποίο αναφερόταν ότι η μητέρα της, κυρία [REDACTED], υπέγραψε με την Εταιρεία σύμβαση ανέγερσης και αγοράς κατοικίας στις 20/12/2007, την ανέγερση της οποίας θα αναλάμβανε η εταιρεία και η οποία θα ανεγείρετο επί οικοπέδου, ιδιοκτησίας της Εταιρείας στα Λιβάδια Λάρνακας.

Για σκοπούς της παρούσας απόφασης η κυρία [REDACTED] θα αναφέρεται ως η «παραπονούμενη 1» και η κυρία [REDACTED] ως η «παραπονούμενη 2».

Η παραπονούμενη 2 ανέφερε επίσης ότι, με εκχωρητήριο Έγγραφο ημερομηνίας 30/11/2016, η παραπονούμενη 1, προχώρησε με εκχώρηση ή και μεταβίβαση όλων των δικαιωμάτων ή και προνομίων ή και υποχρεώσεων που απορρέουν από το Αγοραπωλητήριο Έγγραφο ημερομηνίας 20/12/2007 στην ίδια.

Η παραπονούμενη 2 ισχυρίστηκε, μεταξύ άλλων, ότι η Εταιρεία τούς απέκρυψε ουσιώδεις πληροφορίες τις οποίες, εάν γνώριζαν, δε θα προχωρούσαν στη σύναψη της υπό εξέταση σύμβασης με την Εταιρεία.

Συγκεκριμένα, οι εν λόγω ουσιώδεις πληροφορίες σύμφωνα με τους ισχυρισμούς της παραπονούμενης 2 αφορούσαν μεταξύ άλλων, την ανέγερση της κατοικίας χωρίς την προηγούμενη εξασφάλιση, από μέρους της Εταιρείας, των αναγκαίων αδειών (πολεοδομικής ή/και άδειας οικοδομής) από τις αρμόδιες αρχές, καθώς και την ύπαρξη προϋπάρχουσας υποθήκης επί του οικοπέδου στο οποίο θα ανεγείρετο η κατοικία, η ύπαρξη της οποίας καθιστούσε αδύνατη τη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα είτε της παραπονούμενης 1 είτε στη συνέχεια αυτής, έστω και κατόπιν εκπλήρωσης όλων των υποχρεώσεων τους σύμφωνα με τους όρους της υπό εξέτασης σύμβασης.

Στις 22/08/2019 η παραπονούμενη 1 έστειλε επιστολή στην Εντεταλμένη Υπηρεσία με την οποία ορίζει τον εαυτό της επίσης ως παραπονούμενη στην υπόθεση και

εξουσιοδοτεί την Εντεταλμένη Υπηρεσία μεταξύ άλλων να προχωρήσει στην διερεύνησή της.

## **6. Έρευνα Εντεταλμένης Υπηρεσίας**

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, αποφάσισε να ερευνήσει το παράπονο, λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων και τις πρόνοιες του άρθρου 16 (1)(α) και (2)(β) στο οποίο λέει ότι πρόσωπα, τα οποία έχουν προς τούτο έννομο συμφέρον, όπως καταναλωτές που επηρεάζονται άμεσα από αθέμιτη εμπορική πρακτική, δύνανται να καταγγείλουν στην Εντεταλμένη Υπηρεσία μια εμπορική πρακτική για την οποία έχουν εύλογες υποψίες ότι δυνατό να παραβιάζει τις διατάξεις του παρόντος Νόμου.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία έκρινε ότι τόσο η παραπονούμενη 1, στην οποία ασκήθηκε άμεσα η ισχυριζόμενη αθέμιτη εμπορική πρακτική, όσο και η παραπονούμενη 2 η οποία επηρεάζεται από τις συνέπειες της ισχυριζόμενης αθέμιτης εμπορικής πρακτικής έχουν έννομο συμφέρον ως καταναλωτές που επηρεάζονται άμεσα.

Στις 20/05/2019 μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου η Εντεταλμένη Υπηρεσία ζήτησε από την παραπονούμενη 2, μεταξύ άλλων, όπως αποστείλει οποιαδήποτε στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι έχει εξοφλήσει τις οικονομικές της υποχρεώσεις απέναντι στην εταιρεία καθώς και οποιαδήποτε άλλα έγγραφα σχετικά με την υπόθεση.

Στις 28/05/2019 η παραπονούμενη 2 απέστειλε απόδειξη εξόφλησης των οικονομικών της υποχρεώσεων απέναντι στην Εταιρεία, το πωλητήριο έγγραφο της κατοικίας όπως συμφωνήθηκε μεταξύ της Εταιρείας και της μητέρας της καθώς επίσης και κοινοποίηση επιστολής με ημερομηνία 13/03/2019 προς το κοινοτικό συμβούλιο Λιβαδιών με την οποία η Συνεργατική Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων ΛΤΔ ενημερώνει την Εταιρεία για την πρόθεσή της να προχωρήσει στην άσκηση του δικαιώματός της για πώληση του ακινήτου.

Κατόπιν εξέτασης των σχετικών με το παράπονο στοιχείων και εγγράφων και εφόσον αυτά κρίθηκαν ικανοποιητικά για σκοπούς έναρξης έρευνας, η Εντεταλμένη Υπηρεσία απέστειλε σχετική επιστολή στην Εταιρεία με ημερομηνία 05/07/2019, η οποία και επιδόθηκε στις 15/07/2019.

Σύμφωνα με το περιεχόμενο της πιο πάνω επιστολής, η Εντεταλμένη Υπηρεσία φέροντας σε γνώση της Εταιρείας τους ισχυρισμούς των παραπονούμενων, ζήτησε από την Εταιρεία όπως την ενημερώσει σχετικά με: (1) τις θέσεις και απόψεις της επί των ισχυρισμών των παραπονούμενων, (2) τις περιστάσεις κάτω από τις οποίες

υπογράφηκε η υπό εξέταση σύμβαση, (3) την έκδοση ή όχι, τίτλου ιδιοκτησίας για το υπό εξέταση ακινήτου, (4) την ύπαρξη ή όχι, υποθήκης και/ή οποιωνδήποτε εμπράγματων βαρών επί του ακινήτου κατά το χρόνο υπογραφής της σύμβασης αγοραπωλησίας και σε περίπτωση που αυτό ίσχυε την παροχή της απαιτούμενης προσυμβατικής ενημέρωσης στους παραπρονόμενους. Επίσης, ζητήθηκε από την Εταιρεία όπως αποστείλει στην Εντεταλμένη Υπηρεσία δείγμα αγοραπωλητηρίου συμβολαίου για το έτος 2008, το οποίο χρησιμοποιείτο από την Εταιρεία, καθώς και οποιαδήποτε διαφημιστικά έντυπα και/ή υλικό χρησιμοποιούνταν για σκοπούς προώθησης του συγκεκριμένου ακινήτου.

Αφού παρήλθε η καθορισθείσα προθεσμία, χωρίς τη λήψη οποιασδήποτε απάντησης από την Εταιρεία, η Εντεταλμένη Υπηρεσία απέστειλε υπενθυμητική επιστολή ημερομηνίας 12/9/2019, η οποία και επιδόθηκε στις 17/9/2019.

Μετά την πιο πάνω εξέλιξη, υποβλήθηκαν με το χέρι σε Λειτουργό της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, στα γραφεία της Εντεταλμένης Υπηρεσίας στη Λευκωσία, από τον Διευθυντή της Εταιρείας διάφορα έγγραφα και/ή στοιχεία χωρίς να παραθέσει οποιεσδήποτε θέσεις ή/και απόψεις.

Κατόπιν αξιολόγησης όλων των υποβληθέντων στοιχείων και/ή εγγράφων, η Εντεταλμένη Υπηρεσία ολοκληρώνοντας την προκαταρκτική της έρευνα, σύμφωνα τις πρόνοιες του Νόμου, διαπίστωσε εκ πρώτης όψεως παράβαση του σημείου 9 του Παραρτήματος Ι (Άρθρο 4(4)) του Νόμου και του άρθρου 6 αυτού και με επιστολή της με ημερομηνία 25/10/2019 κάλεσε την Εταιρεία όπως υποβάλει εντός καθορισμένης χρονικής προθεσμίας τις οποιεσδήποτε θέσεις και/ή απόψεις της αναφορικά με τα εκ πρώτης όψεως ευρήματα παράβασης.

Αφού παρήλθε η καθορισθείσα προθεσμία, χωρίς τη λήψη οποιασδήποτε απαντητικής επιστολής από την Εταιρεία, η Εντεταλμένη Υπηρεσία απέστειλε εκ νέου επιστολή ως υπενθύμιση με ημερομηνία 4/12/2019.

Η Εταιρεία απέστειλε μέσω του πληρεξουσίου δικηγόρου της απαντητική επιστολή με ημερομηνία 11/12/2019. Στην εν λόγω επιστολή, η Εταιρεία ισχυρίζεται, μεταξύ άλλων, ότι η υπό εξέταση σύμβαση υπεγράφη από τους παραπρονόμενους στις 20/12/2007, ενώ η Εταιρεία είχε προηγουμένως προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες με σκοπό την εξασφάλιση των σχετικών αδειών, οι οποίες και εντέλει εκδόθηκαν χωρίς την πρόκληση οποιασδήποτε ζημίας στους παραπρονόμενους. Περαιτέρω, στην εν λόγω επιστολή η Εταιρεία ισχυρίζεται ότι η ύπαρξη προυπάρχουσας υποθήκης επί του ακινήτου ήταν εξ αρχής σε γνώση των

παραπονούμενων, οι οποίοι σε κάθε περίπτωση προχώρησαν στην αγορά του ακινήτου, το οποίο και περιήλθε στην κατοχή τους από το 2014 ενώ μάλιστα όπως αναφέρει έχουν προβεί και σε επεκτάσεις επί του κτιρίου. Επίσης, σύμφωνα με το περιεχόμενο της εν λόγω επιστολής, στις 12/1/2018 η Εταιρεία προτίθετο να προχωρήσει στη μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομα των παραπονουμένων, εξασφαλίζοντας μάλιστα και το σχετικό έντυπο από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, εντούτοις οι παραπονούμενοι ουδέποτε εμφανίστηκαν ώστε να ολοκληρωθεί η διαδικασία μεταβίβασης.

Σημειωτέον ότι η Εταιρεία δεν προσκόμισε οποιαδήποτε στοιχεία και/ή έγγραφα προς υποστήριξη των πιο πάνω ισχυρισμών της πλην του προαναφερθέντος σχετικού εντύπου από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Με βάση τα πιο πάνω η Εντεταλμένη Υπηρεσία διαπίστωσε παράβαση του σημείου 9 του Παραρτήματος Ι (Άρθρο 4(4)) του Νόμου και του άρθρου 6 αυτού και σε επιστολή της με ημερομηνία 13/01/2020 έφερε σε γνώση της Εταιρείας, τις εμπορικές πρακτικές, τις οποίες έκρινε ως αθέμιτες βάσει των προνοιών του Νόμου και καλούσε την Εταιρεία μεταξύ άλλων όπως την ενημερώσει σε σχέση με τυχόν δεσμεύσεις, τις οποίες προτίθετο να αναλάβει προς παύση ή/και επανόρθωση των εν λόγω πρακτικών. Περαιτέρω, με την εν λόγω επιστολή και στη βάση του Άρθρου 12 του Νόμου, δόθηκε στην Εταιρεία η ευκαιρία να ακουστεί, προφορικά ή/και γραπτά σε σχέση με την ενδεχόμενη επιβολή διοικητικού προστίμου. Επίσης της ζητήθηκε, μεταξύ άλλων, η υποβολή εγγράφων σχετικών με την αξία του συνολικού κύκλου εργασιών της Εταιρείας για το έτος 2006, το οποίο ήταν το αμέσως προηγούμενο έτος της παράβασης.

Παρά τις προσπάθειες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, δεν κατέστη δυνατή η επίδοση με το χέρι, της επιστολής της με ημερομηνία 13/1/2020 στην Εταιρεία.

Ως εκ τούτου η εν λόγω επιστολή απεστάλη ταχυδρομικώς στις 14/2/2020 μέσω διπλοσυστημένου ταχυδρομείου και παρελήφθη στις 6/3/2020 σύμφωνα με την απόδειξη παραλαβής των Κυπριακών Ταχυδρομείων. Μέχρι σήμερα η Εταιρεία δεν έχει ανταποκριθεί στην κλήση της Εντεταλμένης Υπηρεσίας για ακρόαση.

Ως εκ τούτου, η Εντεταλμένη Υπηρεσία θεωρεί ότι η Εταιρεία έλαβε γνώση του περιεχομένου της επιστολής της με ημερομηνία 13/1/2020 και κατ' επέκταση ότι της δόθηκε η ευκαιρία να ακουστεί, προφορικά ή/και γραπτά πριν την επιβολή διοικητικού προστίμου.

## 7. Ευρήματα Εντεταλμένης Υπηρεσίας

Κατόπιν ολοκλήρωσης της διεξαχθείσας έρευνας και αξιολόγησης όλων όσων περιήλθαν εις γνώση της Εντεταλμένης Υπηρεσίας διαφάνηκε ότι:

α) η Εταιρεία είναι νόμιμα εγγεγραμμένη στο μητρώο του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με αριθμό εγγραφής ΗΕ163016,

β) η σύμβαση αγοραπωλησίας του ακινήτου υπεγράφη στις 20/12/2007, ενώ με Εκχωρητήριο Έγγραφο ημερομηνίας 30/11/2016, η παραπονούμενη 1, προχώρησε με εκχώρηση ή και μεταβίβαση όλων των δικαιωμάτων ή και προνομίων ή και υποχρεώσεων που απορρέουν από το Αγοραπωλητήριο Έγγραφο ημερομηνίας 20/12/2007 στη θυγατέρα της, δηλαδή την παραπονούμενη 2,

γ) σύμφωνα με τους όρους της συναφθείσας σύμβασης, η Εταιρεία θα ολοκλήρωνε την ανέγερση της κατοικίας και θα παρέδιδε την κατοχή αυτής στην παραπονούμενη 1, κατά ή περί τον Σεπτέμβριο του 2008, νοουμένου ότι οι τελευταίοι είχαν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις των,

δ) από την απόδειξη εξόφλησης την οποία προσκόμισε τόσο η Εταιρεία όσο και η παραπονούμενη 2 προκύπτει ότι οι παραπονούμενοι είχαν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους έναντι της Εταιρείας, ήτοι είχαν προβεί στην καταβολή του τιμήματος πώλησης του ακινήτου, πριν την ολοκλήρωση της ανέγερσης της κατοικίας,

ε) η πολεοδομική άδεια την οποία προσκόμισε η Εταιρεία για την ανέγερση του υπό εξέταση ακινήτου είχε εκδοθεί σε μεταγενέστερη από την υπογραφή της σύμβασης ημερομηνία, ήτοι στις 21/8/2008, άρα κατά τη στιγμή της πώλησης του ακινήτου δεν είχε εξασφαλιστεί εκ των προτέρων η απαιτούμενη πολεοδομική άδεια,

στ) η αίτηση για την εξασφάλιση της απαιτούμενης άδεια οικοδομής την οποία προσκόμισε η Εταιρεία είχε υποβληθεί σε μεταγενέστερη από την υπογραφή της σύμβασης ημερομηνία, ήτοι στις 29/4/2009, άρα κατά τη στιγμή της ανέγερσης και πώλησης του ακινήτου δεν είχε εξασφαλιστεί εκ των προτέρων η απαιτούμενη άδεια οικοδομής,

ζ) το ακίνητο βαρυνόταν με υποθήκη προϋπάρχουσα της ημερομηνίας υπογραφής της υπό εξέταση σύμβασης, αφού όπως παραδέχεται η ίδια η Εταιρεία στην επιστολή της με ημερομηνία 11/12/2019 οι παραπονούμενοι *«γνώριζαν πολύ καλά για τη σχετική υποθήκη και από μόνοι τους και χωρίς καμία πίεση προχώρησαν στην αγορά του εν λόγω ακινήτου»*.

η) Η πληροφορία ότι το ακίνητο βαρυνόταν με υποθήκη προϋπάρχουσα της ημερομηνίας υπογραφής της υπό εξέταση σύμβασης, κρίνεται ως ουσιώδης πληροφορία και ως εκ τούτου θα έπρεπε να περιλαμβάνεται τόσο στην προσυμβατική όσο και στη συμβατική ενημέρωση της Εταιρείας προς την παραπονούμενη 1. Από τα όσα περιήλθαν εις γνώση της Εντεταλμένης Υπηρεσίας κατά την έρευνα, κανένα από τα στοιχεία και/ή έγγραφα, τα οποία υποβλήθηκαν εκ μέρους της Εταιρείας δεν αποδεικνύουν την πιο πάνω θέση της, ότι δηλαδή ήταν σε γνώση των παραπονούμενων η ύπαρξη της προϋπάρχουσας υποθήκης επί του ακινήτου προγενέστερα ή κατά την υπογραφή της σύμβασης και ως εκ τούτου η Εντεταλμένη Υπηρεσία θεωρεί ότι η πληροφορία αυτή αποκρύφτηκε ή/και παραλήφθηκε.

θ) Με βάση έγγραφο το οποίο προσκόμισε με το χέρι η Εταιρεία στην Εντεταλμένη Υπηρεσία, φαίνεται ότι η Εταιρεία στις 22/5/2019 αποδέχτηκε προσφορά της εταιρείας «Altamira Asset Management (Cyprus) Ltd» σχετικά με την παραχώρηση του ακινήτου στο δανειστή (Τράπεζα) έναντι χρέους και διαγραφής για πλήρη εξόφληση του δανείου, το οποίο είχε συναφθεί με σκοπό την ανέγερση του υπό εξέταση ακινήτου. Αυτό σε συνδυασμό με την επιστολή ημερομηνίας 13/03/2019 της Συνεργατικής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων ΛΤΔ προς την Εταιρεία την οποία κοινοποίησε προς το κοινοτικό συμβούλιο Λιβαδιών, ενημερώνοντάς την για την πρόθεσή της να προχωρήσει στην άσκηση του δικαιώματός της για πώληση του ακινήτου αποδεικνύει ότι το γεγονός πως το ακίνητο βαρυνόταν με υποθήκη προϋπάρχουσα της ημερομηνίας υπογραφής της υπό εξέταση σύμβασης δημιουργεί υπαρκτό κίνδυνο απώλειας της περιουσίας της παραπονούμενης 2.

## **8. Νομική ανάλυση**

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.»*

Στην υπό κρίση περίπτωση, η Εταιρεία προχώρησε στην αθέμιτη εμπορική πρακτική της πώλησης του ακινήτου χωρίς να έχει εξασφαλίσει την εκ των προτέρων απαιτούμενη έκδοση πολεοδομικής άδειας και/ή άδειας οικοδομής, ενώ παρέλειψε να

ενημερώσει με σαφήνεια τους παραπονούμενους ότι το ακίνητο βαρύνεται με υποθήκη κατά τον χρόνο της πώλησης.

Η πιο πάνω αθέμιτη εμπορική πρακτική αποτελεί παράβαση των πιο κάτω άρθρων του Νόμου.

### **8.1 Παράβαση του άρθρου 4(4) του Νόμου σε συνδυασμό με το σημείο 9 του Παραρτήματος Ι**

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, στο πλαίσιο διεξαγωγής της έρευνας της και λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του συμβολαίου, χωρίς να έχει εξασφαλίσει εκ των προτέρων την απαιτούμενη πολεοδομική άδεια και/ή άδεια οικοδομής για την ανέγερση του συγκεκριμένου ακινήτου, διαπίστωσε παράβαση του άρθρου 4(4) του Νόμου σε συνδυασμό με το σημείο 9 του Παραρτήματος Ι.

Συγκεκριμένα, το σημείο 9 του Παραρτήματος Ι αναφέρει ότι *«Δήλωση ή με άλλο τρόπο δημιουργία της εντύπωσης ότι ένα προϊόν μπορεί να πωλείται νόμιμα, ενώ δεν μπορεί»*, αποτελεί παραπλανητική εμπορική πρακτική η οποία θεωρείται αθέμιτη υπό οποιεσδήποτε συνθήκες.

Η Εταιρεία δημιούργησε την εσφαλμένη εντύπωση στην παραπονούμενη 1 ότι η ακίνητη ιδιοκτησία, την οποία αγόρασε ήταν νόμιμη, καθώς ευλόγως η παραπονούμενη 1 θα ανέμενε ότι η Εταιρεία ενεργώντας στα πλαίσια της επαγγελματικής ευσυνειδησίας θα φρόντιζε για την έκδοση όλων των απαιτούμενων αδειών από τις αρμόδιες αρχές προγενέστερα της υπογραφής της σύμβασης, κάτι που δεν έπραξε ενώ αποτελούσε ευθύνη της ίδιας. Επιπρόσθετα, από τα στοιχεία που περιήλθαν εις γνώση της Εντεταλμένης Υπηρεσίας κατά την διάρκεια της έρευνας, δεν συνάγεται ότι η παράλειψη έκδοσης των σχετικών αδειών ήταν σε γνώση της παραπονούμενης 1, ενώ σε καμία περίπτωση δεν προκύπτει εκ των υποβληθέντων στοιχείων και/ή εγγράφων, ότι τέθηκαν υπόψη τους οι οποιεσδήποτε νομικές προεκτάσεις της παράλειψης έκδοσης των εν λόγω αδειών. Αυτή η εμπορική πρακτική της Εταιρείας δημιούργησε στην παραπονούμενη 1 την εσφαλμένη εντύπωση ότι το ακίνητο πωλείται νόμιμα, ενώ κάτι τέτοιο δεν ίσχυε.

Σύμφωνα με τα ευρήματα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, η Εταιρεία είχε εξασφαλίσει την απαιτούμενη πολεοδομική άδεια για την ανέγερση του ακινήτου στις 21/8/2008, ενώ είχε καταχωρήσει την σχετική αίτηση για έκδοση της άδειας οικοδομής στις

29/4/2009, σε χρόνο δηλαδή μεταγενέστερο της ημερομηνίας σύναψης της σύμβασης, ήτοι τις 20/12/2007 αν και στον όρο 1 της σύμβασης αναφέρεται ότι η Εταιρεία θα ολοκληρώσει την ανέγερση της κατοικίας και θα παραδώσει την κατοχή αυτής στην παραπονούμενη 1 κατά ή περί του Σεπτεμβρίου 2008. Συγκεκριμένα ο όρος 1 αναφέρει: «Ο Πωλητής (σ.σ. ήτοι η Εταιρεία) θα συμπληρώσει την ανοικοδόμηση της κατοικίας και θα δώσει την κατοχή τούτου στους αγοραστές κατά ή περί του Σεπτεμβρίου 2008 [...]». Ωστόσο, ούτε στον συγκεκριμένο όρο, αλλά ούτε και σε οποιονδήποτε άλλον όρο της σύμβασης, δεν γίνεται αναφορά στη μη εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών από τις αρμόδιες αρχές, καθώς και στις ενδεχόμενες συνέπειες από την υπό αναφορά κατάσταση. Επομένως, με τον όρο αυτό η Εταιρεία δημιούργησε την εντύπωση στην παραπονούμενη 1 ότι το ακίνητο θα πωλείτο νόμιμα αν και κατά την υπογραφή της σύμβασης, η Εταιρεία γνώριζε ότι δεν ήταν σε θέση να υλοποιήσει τις οποιοσδήποτε δεσμεύσεις της, ως οι όροι της υπογραφείσας σύμβασης, χωρίς την προηγούμενη εξασφάλιση όλων των απαραίτητων αδειών από τις αρμόδιες αρχές.

Στην επιστολή με ημερομηνία 24/08/2019 της Επαρχιακής Διοίκησης Λάρνακας προς την Εταιρεία αναφέρεται ρητώς ότι «Δεν επιτρέπεται να αρχίσετε εργασίες πριν εξασφαλίσετε άδεια. Παράβαση του Νόμου συνεπάγεται την ποινική δίωξή σας». Ως εκ τούτου, εφόσον απαγορεύεται η ανέγερση ακινήτου χωρίς την προηγούμενη εξασφάλιση άδειας οικοδομής, τεκμαίρεται ότι η Εταιρεία παράνομα υπέγραψε συμφωνία πώλησης προγενέστερα της έκδοσης αυτής και η σύμβαση κρίνεται παράνομη κατά τη σύναψή της. Σχετική είναι και η υπόθεση **Levy vs Yates (1838)** όπου αφορά την εκτέλεση θεατρικού έργου πέραν των 20 μιλίων από το Λονδίνο, ενώ γι' αυτό χρειαζόταν ειδική βασιλική άδεια και η Σύμβαση θεωρήθηκε εξ' υπαρχής άκυρη. Σχετική είναι και η υπόθεση **Αγαθοκλέους v Λαππά (1988) 1 (Δ) ΑΑΔ 2202**, σύμφωνα με τα γεγονότα της οποίας, ο αρχιτέκτονας ενήργησε χωρίς να έχει ανανεώσει την άδεια του, καθώς και η υπόθεση **Μιχάλης Σκουτέλλας v Ανδρέας Αγαπίου Πολ. Έφεση 11143**, όπου εργολάβος οικοδομών δεν ήταν αδειούχος εργολήπτης). Νομολογιακά έχει κριθεί ότι η πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας και μελλοντικής ανέγερσης «χωρίς άδεια ανέγερσης» δεν επιτρέπεται. Σχετική είναι και η υπόθεση **Beaumont Muriel και Άλλος v. Νίκου Παπακλεοβούλου, (2010) 1 Α.Α.Δ. 525**, στην οποία γίνεται εκτενής αναφορά στο θέμα της άδειας οικοδομής, ενώ τονίζεται ότι δεν επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομής χωρίς την εν λόγω άδεια.

Επίσης, στην υπόθεση **Marinakis Developers Ltd και Άλλοι v. Επάρχου Λάρνακας, (2010) 2 Α.Α.Δ. 606** το δικαστήριο προέβη στις πιο κάτω αναφορές:

*“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 αξιόποιο της πράξης. Ακόμα και σε περιπτώσεις που εκδηλώνεται ανοχή. Η υπόθεση **Muriel Beaumont κ.ά. v. 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”*

*“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.”*

## **8.2 Παράβαση του άρθρου 6 (1) του Νόμου.**

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, στο πλαίσιο διεξαγωγής της έρευνας της και λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του συμβολαίου με την παραπονούμενη 1, χωρίς να την ενημερώσει ότι δεν είχε εξασφαλίσει τις απαιτούμενες άδειες για την ανέγερση της κατοικίας, ούτε για την ύπαρξη προϋπάρχουσας υποθήκης επί του ακινήτου, διαπίστωσε παράβαση του άρθρου 6(1) του Νόμου.

*Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Άρθρο 6 (1) του Νόμου «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».*

Τόσο η παράλειψη εξασφάλισης των απαιτούμενων αδειών για την ανέγερση της κατοικίας, όσο και η ύπαρξη προϋπάρχουσας υποθήκης επί του ακινήτου, κρίνονται από την Εντεταλμένη Υπηρεσία ως ουσιώδεις πληροφορίες, οι οποίες εάν περιέρχονταν εις γνώση των παραπονούμενων, ενδεχομένως να τους απέτρεπαν

από το να λάβουν την συγκεκριμένη απόφαση συναλλαγής. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία καταλήγει στο πιο πάνω συμπέρασμα, λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν ενημερώθηκε η παραπονούμενη 1 ξεκάθαρα και με σαφήνεια για τις αρνητικές συνέπειες που ενδεχομένως να προέκυπταν στο μέλλον από την ύπαρξη υποθήκης και λόγω της μη εξασφάλισης των απαιτούμενων αδειών.

Τέτοιες αρνητικές συνέπειες θα μπορούσαν να ήταν, αν για οποιονδήποτε λόγο απορριπτόταν από τις αρμόδιες αρχές η αίτηση της Εταιρείας για έκδοση άδεια οικοδομής, το δικαίωμα για έκδοση διατάγματος κατεδάφισης της κατοικίας από την Επαρχιακή Διοίκηση καθώς επίσης και ο κίνδυνος απώλειας της περιουσίας εξαιτίας της πώλησης του ακινήτου από την Συνεργατική Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων ΛΤΔ, λόγω της ύπαρξης της υποθήκης.

Ο μέσος καταναλωτής, κατά την υπογραφή τέτοιας σύμβασης αγοράς, εύλογα αναμένει ότι η πώληση του αγαθού είναι νόμιμη και ότι με την καταβολή του αντιτίμου, αποκτά αυτόματα την κυριότητα του συγκεκριμένου αγαθού. Στην υπό εξέταση περίπτωση, διαφάνηκε ότι κατά την ημερομηνία σύναψης της σύμβασης πώλησης, δεν ήταν σε γνώση της παραπονούμενης 1 η παράλειψη της Εταιρείας να εξασφαλίσει την πολεοδομική άδεια και/ή την άδεια οικοδομής σε σχέση με το ακίνητο το οποίο αυτοί προτίθεντο να αγοράσουν, ούτε και οι ενδεχόμενες νομικές συνέπειες.

Επιπρόσθετα, η Εντεταλμένη Υπηρεσία διαπίστωσε παράβαση του άρθρου 6(1) του Νόμου, καθότι η Εταιρεία προέβη στην πώληση του ακινήτου, χωρίς να γνωστοποιήσει με καθοιονδήποτε τρόπο και/ή παραλείποντας να γνωστοποιήσει στους παραπονούμενους την πραγματική οικονομική κατάσταση του ακινήτου, δηλαδή ότι αυτό βαρύνεται από υποθήκη. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία καταλήγει επίσης στη διαπίστωση αυτή αφού έλαβε 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. Η πρακτική αυτή της Εταιρείας 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.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι στην υπό κρίση περίπτωση, συνεπεία της υποθήκης του ακινήτου, η Εταιρεία αποδέκτηκε προσφορά αναδιάρθρωσης της εταιρείας «Altamira Asset Management (Cyprus) Ltd» για παραχώρηση του ακινήτου

στο δανειστή (Τράπεζα) έναντι πλήρους εξόφλησης του δανείου, το οποίο είχε συνάψει με σκοπό την ανέγερση της κατοικίας, η οποία εντέλει τέθηκε σε πλειστηριασμό.

Σχετική 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 **απόφαση της 30ής Απριλίου 2014, Kásler και Káslerné Rábai, 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 δίδεται 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.

## **9. Καθήκοντα, αρμοδιότητες και εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας.**

Η εξέταση παραβάσεων, η επιβολή διοικητικών προστίμων και η 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 διερευνήσει παραπόνου ή αυτεπάγγελτη 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.*

## **10. 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 του άρθρου 4(4) του σημείου 9 του Παραρτήματος Ι του Νόμου και του άρθρου 6(1) του Νόμου.

Στον καθορισμό του ύψους του διοικητικού προστίμου λαμβάνεται υπόψη το ότι το ύψος αυτού 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, τονίζεται ότι η αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας από τον καταναλωτή αποτελεί αγορά υψηλού κόστους, ενδεχομένως μια εκ των ακριβότερων αγορών στις οποίες θα προβεί στην ζωή του.

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

(α) 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. Στην υπό κρίση περίπτωση, μία εκ των διαπιστωθεισών παραβάσεων, ήτοι η πώληση του ακινήτου, χωρίς την προαπαιτούμενη εξασφάλιση της πολεοδομικής άδειας και της άδειας οικοδομής κατά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης, εμπίπτει στο σημείο 9 του Παραρτήματος Ι του Νόμου.

(β) Η σοβαρότητα της παράβασης, όπως η ύπαρξη πρόθεσης από τον παραβάτη, η πιθανότητα στόχευσης ευάλωτων ομάδων καταναλωτών, όπως ανήλικοι και/ή ηλικιωμένοι κλπ. Στην υπό εξέταση περίπτωση, όλες οι κρινόμενες παραβάσεις κρίνεται ότι διαπράχθηκαν κατόπιν πρόθεσης αφού είναι η θέση της Εντεταλμένης Υπηρεσίας ότι μια εταιρεία η οποία δραστηριοποιείται στον τομέα ανέγερσης/πώλησης ακινήτων, όπως η συγκεκριμένη, γνωρίζει ή οφείλει να γνωρίζει την σοβαρότητα και τις συνέπειες για τους καταναλωτές τόσο για την μη ύπαρξη των σχετικών αδειών για ανέγερση κατοικίας όσο και για την προϋπάρχουσα ύπαρξη υποθήκης. Ως εκ τούτου στη συγκεκριμένη περίπτωση η Εταιρεία ενήργησε κατόπιν πρόθεσης με τρόπο αθέμιτο προκειμένου να πεισθούν οι υποψήφιοι καταναλωτές να αγοράσουν το ακίνητο.

(γ) Το οικονομικό όφελος που αποκόμισε ή θα μπορούσε να είχε αποκομίσει ο παραβάτης από τη χρήση της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής. Στην προκειμένη περίπτωση, θεωρείται ότι το οικονομικό όφελος που αποκόμισε ή θα μπορούσε να αποκομίσει η Εταιρεία είναι μεγάλο, καθότι η πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας συνεπάγεται υψηλό κόστος και κατά συνέπεια, σχετικά υψηλά κέρδη για την Εταιρεία. Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι η υπό εξέταση σύμβαση αφορούσε αγορά ακινήτου έναντι του τιμήματος των Λ.Κ. 100.000 (€178.140).

(δ) Η ζημιά που υπέστη ή θα μπορούσε να είχε υποστεί ο καταναλωτής από τη χρήση της αθέμιτης πρακτικής. Στην προκειμένη περίπτωση, όπως προαναφέρθηκε, η αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας αποτελεί αγορά υψηλού κόστους, εξού 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. Σημειωτέον ότι οι παραπονούμενοι αν και είχαν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους έναντι της Εταιρείας, δηλαδή είχαν καταβάλει πλήρως το τίμημα αγοράς του ακινήτου, κινδύνευαν με κατεδάφιση της κατοικίας λόγω της μη ύπαρξης των σχετικών αδειών και συνεχίζουν να κινδυνεύουν με απώλειά της εξαιτίας ενδεχόμενη πώλησης του ακινήτου λόγω της ύπαρξης υποθήκης.

Ως ελαφρυντικοί παράγοντες λαμβάνονται υπόψη η διάθεση συνεργασίας, την οποία επέδειξε η Εταιρεία, παρέχοντας όλα τα σχετικά με την υπόθεση έγγραφα, εντός του πλαισίου διερεύνησης της, καθώς επίσης και το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν έχει απασχολήσει στο παρελθόν την Εντεταλμένη Υπηρεσία για οποιαδήποτε παράβαση του Νόμου.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, αφού αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, **επιβάλλει στην εταιρεία «Stelios Georgiou Property Limited» διοικητικό πρόστιμο ύψους εβδομήντα χιλιάδων ευρώ (€70.000).**

Ημερομηνία σύνταξης της Απόφασης: **10 Ιουνίου 2020.**

.....

Αντώνης Ιωάννου  
Αναπληρωτής Διευθυντής  
Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

*Γραφείο Υπουργού*

Ιεραρχική Προσφυγή

**Απόφαση Υπουργού Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας**  
**στην Ιεραρχική Προσφυγή υποβληθείσα από την Stelios Georgiou Property**  
**Limited κατά της απόφασης της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή,**  
**ημερομηνίας 12 Ιουνίου 2020, για την επιβολή προστίμου**

Μεταξύ:

Stelios Georgiou Property Limited

*Προσφεύγων*

v.

Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή,  
του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας

*Καθ' ης η Προσφυγή*

Ο Προσφεύγων: διά των Δικηγόρων του

C.D. MESSIOS L.L.C. και GEORGIOS TH. KOUMA LLC

Ημερομηνία έκδοσης Απόφασης: 13 Απριλίου 2021

## **A. ΑΠΟΦΑΣΗ**

Η υπό κρίση ιεραρχική προσφυγή, που ασκήθηκε ενώπιον της 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 Απόφαση 2020/01(ΑΠ), ημερομηνίας 12/06/2020, (στο εξής «η Απόφαση») της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, σχετικά με την επιβολή προστίμου στην εταιρεία Stelios Georgiou Property Limited (στο εξής η «Εταιρεία»).

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. Στις 10/04/2019 η Εντεταλμένη Υπηρεσία έλαβε παράπονο από καταναλωτή εναντίον της Εταιρείας το οποίο αφορούσε τη σύναψη σύμβασης ημερομηνίας 20/12/2007 μεταξύ της μητέρας της παραπονούμενης (στο εξής η αρχική αγοραστής και η θυγατέρα της οι «Παραπονούμενες») και της Εταιρείας για σκοπούς ανέγερσης και αγοράς κατοικίας, η οποία θα ανεγείρετο επί οικοπέδου, ιδιοκτησίας της Εταιρείας στα Λιβάδια Λάρνακας.
2. Ειδικότερα το παράπονο αφορούσε, μεταξύ άλλων, την ενδεχόμενη απόκρυψη από μέρους της Εταιρείας ουσιωδών πληροφοριών, τόσο προς τη μητέρα της παραπονούμενης με την οποία η Εταιρεία συνήψε αρχικά την υπό αναφορά σύμβαση, όσο και προς την ίδια στην οποία εκχωρήθηκε αργότερα το ακίνητο, τις οποίες εάν γνώριζαν, δεν θα προχωρούσαν στη σύναψη της.
3. Οι εν λόγω πληροφορίες αφορούσαν κυρίως, σύμφωνα με τους ισχυρισμούς των παραπονουμένων, την ανέγερση κατοικίας χωρίς την προηγούμενη εξασφάλιση από μέρους της Εταιρείας των αναγκαίων αδειών (πολεοδομικής ή/ και άδειας οικοδομής) από τις αρμόδιες αρχές, καθώς και την ύπαρξη προϋπάρχουσας υποθήκης επί του οικοπέδου στο οποίο θα ανεγείρετο η κατοικία, η ύπαρξη της οποίας καθιστούσε

αδύνατη τη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας, έστω και κατόπιν εκπλήρωσης όλων των υποχρεώσεων τους σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης που είχε συναφθεί.

4. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία αποφάσισε να ερευνήσει το παράπονο με επίκληση τις πρόνοιες του άρθρου 16(1)(α) και (2)(α) κρίνοντας ότι τόσο η υποβάλλουσα το παράπονο όσο και η μητέρα της νομιμοποιούνταν ως έχουσες έννομο συμφέρον. Ως εκ τούτου η παραπονούμενη κλήθηκε, στις 20/05/2019, να υποβάλει σχετικά με την υπόθεση έγγραφα. Στις 28/05/2019 η παραπονούμενη απέστειλε απόδειξη εξόφλησης των οικονομικών της υποχρεώσεων της απέναντι στην Εταιρεία, το πωλητήριο έγγραφο της κατοικίας όπως συμφωνήθηκε μεταξύ της Εταιρείας και μητέρας της παραπονούμενης, καθώς επίσης και κοινοποίησης επιστολής με ημερομηνία 13/03/2019 προς το Κοινοτικό Συμβούλιο Λιβαδιών με την οποία η Συνεργατική Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων ΛΤΔ ενημερώνει την Εταιρεία για την πρόθεσή της να προχωρήσει στην άσκηση του δικαιώματος της πώλησης του ακινήτου.
5. Κατόπιν εξέτασης των σχετικών με το παράπονο εγγράφων από την Εντεταλμένη Υπηρεσία, κρίθηκαν από την ίδια ικανοποιητικά για σκοπούς έναρξης έρευνας. Στις 05/07/2019 η τελευταία απέστειλε επιστολή, η οποία επιδόθηκε στις 15/07/2019, ζητώντας από την Εταιρεία ενημέρωση για:
  - (α) Τις θέσεις και απόψεις της επί των ισχυρισμών των παραπονουμένων,
  - (β) Τις περιστάσεις κάτω από τις οποίες υπογράφηκε η επίμαχη σύμβαση,
  - (γ) Την έκδοση ή όχι, τίτλου ιδιοκτησίας για το υπό εξέταση ακίνητο,
  - (δ) Την έκδοση ή όχι, τίτλου ιδιοκτησίας για το υπό εξέταση ακίνητο,
  - (ε) Την ύπαρξη ή όχι υποθήκης και/ ή οποιωνδήποτε εμπράγματων βαρών επί του ακινήτου κατά το χρόνο υπογραφής της σύμβασης αγοραπωλησίας και σε περίπτωση που αυτό ίσχυε της παροχή προσυμβατικής ενημέρωσης στις παραπονούμενες.

(στ) Επίσης, ζητήθηκε η αποστολή δείγματος αγοραπωλητηρίου συμβολαίου για το έτος 2008, το οποίο χρησιμοποιείτο από την Εταιρεία καθώς και οποιαδήποτε διαφημιστικά έντυπα ή/ και υλικό χρησιμοποιείτο για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου.
6. Η Καθορισμένη προθεσμία απάντησης παρήλθε χωρίς η Εταιρεία να απαντήσει και η Εντεταλμένη Υπηρεσία απέστειλε υπενθυμητική επιστολή ημερομηνίας 12/09/2019, η οποία επιδόθηκε στις 17/09/2019. Η Εταιρεία διά του Διευθυντή της υπέβαλε διάφορα έγγραφα και/ ή στοιχεία στα γραφεία της Εντεταλμένης Υπηρεσίας στη Λευκωσία, χωρίς όμως να παραθέτει τις θέσεις ή/ και απόψεις της.

7. Από την αξιολόγηση των πιο πάνω εγγράφων ή/ και στοιχείων η Εντεταλμένη Υπηρεσία ολοκλήρωσε την προκαταρκτική της έρευνα διαπιστώνοντας εκ πρώτης όψεως παράβαση του άρθρου 6 και του σημείου 9 του Παραρτήματος Ι του Νόμου. Ακολούθως, κάλεσε την Εταιρεία όπως εντός καθορισμένης προθεσμίας υποβάλει τις θέσεις ή/ και απόψεις της επί των εκ πρώτης όψεως ευρημάτων. Η Καθορισμένη προθεσμία περήλθε χωρίς απάντηση από την Εταιρεία και η Εντεταλμένη Υπηρεσία απέστειλε εκ νέου υπενθυμητική επιστολή, ημερομηνίας 04/12/2019, στην οποία η Εταιρεία ανταποκρίθηκε μέσω του πληρεξούσιου δικηγόρου της προβάλλοντας ισχυρισμούς που στήριζαν τις θέσεις της.
8. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία αξιολογώντας τα πιο πάνω διαπίστωσε παράβαση του σημείου 9 του Παραρτήματος Ι του Νόμου όπως και του άρθρου 6 του αυτού και με επιστολή της, ημερομηνίας 13/01/2020, ενημέρωσε την Εταιρεία για τις εμπορικές πρακτικές που είχαν κριθεί ως αθέμιτες με βάση τον Νόμο και την κάλεσε όπως παράσχει πληροφόρηση για τις δεσμεύσεις που η Εταιρεία προτίθεται να αναλάβει για την προς παύση ή/ και επανόρθωση των εν λόγω πρακτικών. Περαιτέρω, η Εντεταλμένη Υπηρεσία παρείχε τη δυνατότητα στην Εταιρεία να ακουστεί, προφορικά ή/ και γραπτώς σε σχέση με την επιβολή διοικητικού προστίμου, ως το άρθρο 12 του Νόμου ορίζει. Επίσης, ζητήθηκε από την Εταιρεία η υποβολή εγγράφων σχετικών με την αξία του συνολικού κύκλου εργασιών της για το έτος 2006, το οποίο ήταν και το προηγούμενο έτος από την παράβαση.
9. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία κατέβαλε προσπάθειες για την επίδοση της πιο πάνω επιστολής, ημερομηνίας 13/01/2020, χωρίς να καταστεί δυνατό. Η επιστολή απεστάλη τελικά ταχυδρομικώς στις 14/02/2020 μέσω διπλοσυστημένου ταχυδρομείου και παρελήφθη στις 06/03/2020 σύμφωνα με την απόδειξη παραλαβής των Κυπριακών Ταχυδρομείων. Η Εταιρεία δεν ανταποκρίθηκε στην κλήση της Εντεταλμένης Εταιρείας για ακρόαση.
10. Στις 10/06/2020 η Εντεταλμένη Υπηρεσία εξέδωσε την Απόφαση με αριθμό 2020/01/(ΑΠ) με την οποία επιβλήθηκε διοικητικό πρόστιμο ύψους εβδομήντα χιλιάδων ευρώ (€70.000) η οποία επιδόθηκε στην προσφεύγουσα διά συνοδευτικής επιστολής, ημερομηνίας 12/06/2020, στις 25/06/2020.
11. Στις 23/07/2020 η Προσφεύγουσα άσκησε διά του πληρεξούσιου δικηγόρου της Ιεραρχική Προσφυγή με αίτημα την ακύρωση ή/ και τροποποίηση της Απόφασης με σκοπό τη μείωση και/ ή διαγραφή του προστίμου που έχει επιβληθεί με αυτήν.

## Γ. ΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΣΦΕΥΓΟΥΣΑΣ

1. Στις 23/07/2020 η Stelios Georgiou Property Limited άσκησε διά του πληρεξούσιου δικηγόρου της Ιεραρχική Προσφυγή έναντι της Απόφασης 2020/01/(ΑΠ) με την οποία παρατέθηκαν οι λόγοι για τους οποίους προσβάλλεται. Σκοπός της Ιεραρχικής αυτής Προσφυγής είναι η ακύρωση ή/ και τροποποίηση της Απόφασης ώστε να μειωθεί και' ή να διαγραφεί το ποσό των εβδομήντα χιλιάδων ευρώ (€70.000) που επιβλήθηκε σε αυτήν από την Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή ως διοικητικό πρόστιμο. Επιπρόσθετα, υποβλήθηκαν Γραπτές Αγορεύσεις, ημερομηνίας 23/07/2021, μετά από πρόσκληση της Υπουργού πριν την έκδοση της παρούσας απόφασης, με επιστολή ημερομηνίας 12/03/2021, με τις οποίες ανέπτυξε περαιτέρω τις αναφερόμενες θέσεις.
2. Η πλευρά της προσφεύγουσας προς υποστήριξη του αιτήματός της πρόβαλε τα ακόλουθα, τα οποία αποτελούν το άθροισμα των όσων περικλείει τόσο η Ιεραρχική Προσφυγή όσο και οι Γραπτές Αγορεύσεις:

### Ι. Θέσεις Προσφεύγουσας επί των γεγονότων

- (α) Πριν από τη σύναψη του πωλητήριου εγγράφου για την κατοικία, η Εταιρεία υπέβαλε, στις 30/05/2007, στην Επαρχιακή Διοίκηση Λάρνακας αίτηση για εξασφάλιση άδειας οικοδομής. Επίσης, στις 31/05/2007 η εταιρεία υπέβαλε την υπό του νόμου σχετική πολεοδομική αίτηση με αρ. ΛΑΠ/680/2007. Οι δε εργασίες για την ανέγερση της κατοικίας (σημείωση: στο τεμάχιο θα ενεργείοντο τρεις κατοικίες) επί του τεμαχίου άρχισαν το 2008 όταν και εγκαταστάθηκε ο υδρομετρητής. Για την εγκατάσταση του υδρομετρητή ως Τεκμήριο κατατέθηκε σχετική βεβαίωση του Δήμου Λιβαδιών.
- (β) Η Εταιρεία, ως υποχρεούται από τον νόμο υπέβαλε αίτηση για τροποποίηση της άδειας οικοδομής καθότι οι Παραπονούμενες ζήτησαν πολλές αλλαγές επί του αρχιτεκτονικού σχεδίου που οι ίδιες είχαν προηγουμένως εγκρίνει, ώστε η άδεια οικοδομής να συνάδει με τις απαιτήσεις των Παραπονουμένων. Για τις σχετικές αλλαγές απαιτήθηκαν επιπρόσθετες εργασίες ύψους περί των €8.000, κόστος το οποίο επιβαρύνθηκε η Εταιρεία και για το οποίο δεν έχει εισπράξει κανένα ποσό. Η καλυπτική άδεια ημερομηνίας 25/10/2018 στην άδεια 0367 κατατέθηκε ως Τεκμήριο.

- (Υ) Η παραπονούμενη 1 (σημείωση: η μητέρα και αρχική αγοραστής της οικίας) γνώριζε ότι το ακίνητο καλυπτόταν από υποθήκη αφού είχε ενημερωθεί προς αυτό από αντιπροσώπους της Εταιρείας. Οι αντιπρόσωποι αυτοί εξέφρασαν την θέση ότι σκοπίμως δεν αναφέρθηκε από αυτήν κατά την υποβολή του παραπόνου της στην Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή. Επιπρόσθετα, είναι της άποψης ότι επέλεξε να μην καταθέσει το πωλητήριο έγγραφο στο Κτηματολόγιο με σκοπό, που η εταιρεία εύλογα υποψιάζεται, την παραπλάνηση πιστωτών ήτοι συγκεκριμένου τραπεζικού ιδρύματος στο οποίο διατηρούσε δάνεια τα οποία κατά τον ουσιώδη χρόνο ήταν πιθανό μη εξυπηρετούμενα.
- (δ) Κατά ή περί το 2012, η Εταιρεία εισέπραξε το συνολικό ποσό των €55.000, που αναλογούσε στο υπόλοιπο του τιμήματος πώλησης του ακινήτου, και η κατοικία για την οποία είχαν τα μέρη συμφωνήσει ολοκληρώθηκε. Το κόστος τυχόν επιπρόσθετων εργασιών συμφωνήθηκε ότι θα βαρύνει την παραπονούμενη 1 (τότε αγοραστή). Η εν λόγω γραπτή συμφωνία κατατέθηκε ως Τεκμήριο. Το 2018 η Εταιρεία κατάφερε να εξασφαλίσει απαλλαγή από τον Έφορο Φορολογίας με σκοπό να μεταβιβάσει στην παραπονούμενη 1 το μερίδιο που της αντιστοιχεί στην Κατοικία Νο1 (κατατέθηκε σχετικό έγγραφο σαν Τεκμήριο). Οι Παραπονούμενες παρά τις συνεχείς οχλήσεις της Εταιρείας αμέλησαν ή/ και σκοπίμως δεν ενδιαφέρθηκαν να αποδεχτούν τη μεταβίβαση του αντίστοιχου μεριδίου όταν κλήθηκαν.
- (ε) Η εταιρεία σημειώνει ότι το 2018 δεν έφερε ένσταση στην αίτηση της παραπονούμενης 1 στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας με αίτημα την παραχώρηση παράτασης χρόνου για την καταχώρηση του πωλητηρίου εγγράφου στο Κτηματολόγιο Λάρνακας. Αποτέλεσμα αυτής ενέργειας της Εταιρείας κατέστη δυνατή η έκδοση του εν λόγω διατάγματος και έγινε κατορθωτή η καταχώρηση του πωλητηρίου εγγράφου στις 18/04/2018. Τόσο το διάταγμα όσο και το αποδεικτικό κατάθεσης του πωλητηρίου εγγράφου παραδόθηκαν ως Τεκμήρια από την Εταιρεία.
- (στ) Η Εταιρεία εξασφάλισε πιστοποιητικό τελικής έγκρισης, ημερομηνίας 10/05/2019, με σημειώσεις από το Δήμο Λιβαδιών. Η τελική έγκριση δόθηκε αφού λήφθηκαν υπόψη οι αλλαγές που οι παραπονούμενες ζήτησαν από τη εταιρεία κατά διάφορα χρονικά διαστήματα. Τα σχετικά έγγραφα κατατέθηκαν ως Τεκμήρια.
- (ζ) Η Εταιρεία αναφέρει ότι στην αναδιάρθρωση των οφειλών της ΣΤΕΛΙΟΣ Λ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΛΤΔ με την Altamira Asset Management (Cyprus) Ltd αντικείμενο αποτέλεσε η Κατοικία Νο2 και όχι η επίδικη κατοικία, την

για την οποία υποβλήθηκε το παράπονο. Η σχετική πρόταση κατατέθηκε ως Τεκμήριο.

## II. Θέσεις Προσφεύγουσας επί των ευρημάτων της ΥΠΚ

Σύμφωνα με την άποψη της Προσφεύγουσας η Αρμόδια Υπηρεσία τελούσε σε πλάνη περί τα πραγματικά γεγονότα και/ ή δεν άσκησε σωστά τη διακριτική της εξουσία και/ ή η απόφασή της βασίστηκε σε εσφαλμένη έρευνα και/ ή χωρίς να προηγηθεί η δέουσα έρευνα και/ ή καθόλου έρευνα ως προς τα πραγματικά γεγονότα της Αίτησης. Λόγω των λόγων αυτών η Προσφεύγουσα προτάσσει ότι η προσβαλλόμενη με την Ιεραρχική Προσφυγή απόφαση θα πρέπει να ακυρωθεί ή και να τροποποιηθεί με σκοπό τη μείωση και/ ή τη διαγραφή του προστίμου των €70.000. Οι απόψεις αυτές στηρίζονται στους πιο κάτω λόγους:

- (α) Η απόφαση της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή παραβιάζει τις Αρχές της Χρηστής Διοίκησης και της Αναλογικότητας. Η θέση αυτή στηρίχτηκε σε αναφορά με τις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με την εκτέλεση/ εφαρμογή της Οδηγίας 2005/29 ΕΕ, με την οποία η Κυπριακή Δημοκρατία έχει εναρμονιστεί, όπου καθορίζεται ο τρόπος δράσης των αρχών επιβολής του νόμου αλλά και τον τρόπο αξιολόγησης της πρακτικής στην απόφαση συναλλαγής του μέσου καταναλωτή. Περαιτέρω, με επίκληση σε τέσσερις αποφάσεις του Ανώτατου Δικαστηρίου και σε σύγγραμμα πανεπιστημιακού στο θέμα του Διοικητικού Δικαίου στήριξαν τη θέση ότι η προσβαλλόμενη απόφαση και όλες οι σχετικές με αυτήν ενέργειες, συνιστούν δυσμενή διάκριση σε βάρος της Προσφεύγουσας και/ ή άνιση και παράνομη μεταχείριση της αντίθετα με τις πρόνοιες του Συντάγματος και των κανόνων χρηστής διοίκησης.
- (β) Με επίκληση τη νομολογία, η Προσφεύγουσα αφήνει να νοηθεί ότι η Αρμόδια Αρχή δεν πραγματοποίησε τη δέουσα έρευνα πριν από τη λήψη της απόφασής της, που επέφερε το διοικητικό πρόστιμο ύψους €70.000.
- (γ) Με επίκληση της νομολογίας, η Προσφεύγουσα αφήνει να νοηθεί ότι η Αρμόδια Αρχή για τη λήψη της απόφασής της βαρύνουσα ρόλο έπαιξαν υποκειμενικά και όχι αντικειμενικά στοιχεία, γεγονός που, κατά την ίδια, οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή λειτούργησε καθ' υπέρβαση εξουσίας.

### III. Θέσεις Προσφεύγουσας επί της φύσης της παράβασης

Σύμφωνα με την Προσφεύγουσα η προηγούμενη συναλλαγή που έγινε μεταξύ της Παραπονούμενης 1 και άλλης εταιρείας που ανήκει στον ίδιο όμιλο εταιρειών με την Stelios Georgiou Property Limited είχε δημιουργηθεί σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ αυτών και του διευθυντή της τελευταίας με αποτέλεσμα να εκπίπτει η ιδιότητα του μέσου καταναλωτή από τις παραπονούμενες. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την Προσφεύγουσα, η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή δεν έχει τεκμηριώσει τον κίνδυνο που αντιμετώπιζε η παραπονούμενη 1 ή/ και 2, εννοείται όσο αφορά την ενέργεια αγοράς αυτής μορφής που εξετάζεται.

### IV. Θέσεις Προσφεύγουσας επί της βαρύτητας της παράβασης

- (α) Η Προσφεύγουσα αντικρούει το εύρημα της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή ότι υπήρξε παράβαση σύμφωνα με το άρθρο 4(4) σε συνδυασμό με το στοιχείο A(9) του Παραρτήματος I, προβάλλοντας το επιχείρημα ότι η υπαιτιότητα των Παραπονουμένων, πάντα με την άποψη της Προσφεύγουσας, για τη μη έκδοση της τελικής έγκρισης για το ακίνητο είναι ένα δεδομένο που αίρει τα αποτελέσματα της υπογραφής του συμβολαίου πώλησης χωρίς προηγουμένως να είχε εξασφαλιστεί άδεια οικοδομής ή/ και πολεοδομικής άδειας. Επιπλέον, προσθέτει ότι ανεξάρτητα από το επιχείρημα αυτό, η απουσία της τελικής έγκρισης δεν επηρεάζει τις Παραπονούμενες καθότι το Αγοραπωλητήριο έγγραφο είναι καταχωρημένο στο Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης με αποτέλεσμα να τους κατοχυρώνεται το δικαίωμα να πωλήσουν ελεύθερα το ακίνητο σε οποιοδήποτε τρίτο, πριν από την έκδοση του ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας.
- (β) Για την πολεοδομική άδεια και την άδεια οικοδομής η Προσφεύγουσα, αφού πρώτα περιγράφει τη συνήθη διαδικασία, παρουσιάζοντάς την ως τη συνήθη εμπορική πρακτική στην Κύπρο, που ακολουθείται για την απόκτηση της τελικής έγκρισης, διατυπώνει τη θέση ότι ο Νόμος δεν έχει εφαρμογή στην περίπτωση της παρούσας υπόθεσης. Αυτό γιατί ο Νόμος τέθηκε σε ισχύ στις 17/07/2007 ενώ για την πολεοδομική άδεια και την άδεια οικοδομής οι αιτήσεις υποβλήθηκαν στις 31/05/2007 και 30/05/2007 αντίστοιχα. Ειδικότερα, με αυτό σαν δεδομένο προβάλλει ότι ο νόμος δεν μπορεί να έχει αναδρομική ισχύ και προς υποστήριξη του ισχυρισμού αυτού παραθέτει και απόφαση του Ανώτατου Δικαστηρίου σε Πολιτική Έφεση προς υποστήριξη της άποψης αυτής.

- (γ) Ακολουθεί από την Προσφεύγουσα η απόκρουση της διαπίστωσης από την Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή ότι αποκρύφτηκε ή/ και παραλήφθηκε (εννοείτε από την Προσφεύγουσα) η υποθήκη επί του σχετικού ακινήτου. Η προσπάθεια απόκρουσης στηρίζεται πρώτον στο ότι η Παραπνούμενη 1 ως λογικά σκεπτόμενος αγοραστής και από τη στιγμή που κατά τον επίδικο χρόνο ελάμβανε νομική συμβουλή, θα έπρεπε να κινηθεί ώστε να πληροφορηθεί από το Κτηματολόγιο κατά πόσο το ακίνητο ήταν ελεύθερο από οποιαδήποτε βάρη. Αυτή η συμπεριφορά αλλά και τα κίνητρα των Παραπνούμενων αγνοήθηκαν ή δεν λήφθηκαν υπόψη στο βαθμό που έπρεπε από την Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή πριν τη λήψη της απόφασης για επιβολή ρποστίμου. Δεύτερο, και ανεξάρτητα από το προηγούμενο, ο Εταιρεία δεν είχε κανένα λόγο να αποκρύψει και δεν απέκρυψε από τις Παραπνούμενες την ύπαρξή της. Προς ενίσχυση της θέσης αυτής προβάλλεται η σχέση εμπιστοσύνης που είχε αναπτυχθεί, όπως οι ίδιοι υποστηρίζουν, μεταξύ του διευθυντή της Εταιρείας και της Παραπνούμενης 1 λόγω προηγούμενης συνδιαλλαγής που είχαν. Ενδεικτικό των καλών προθέσεων της, η Προσφεύγουσα θεωρεί ότι αποτελεί η στάση που τήρησε στην αίτηση των Παραπνούμενων στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας για εγγραφή του πωλητήριου εγγράφου στο Κτηματολόγιο, όπως στην παράγραφο Γ.Ι.(ε) πιο πάνω αναφέρεται.
- (δ) Συνεχίζει η Προσφεύγουσα προβάλλοντας τον ισχυρισμό ότι η Απόφαση της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή 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 ακίνητης περιουσίας που μόνο με νόμο μπορούν να προβλεφθούν. Αναφορά γίνεται ακολούθως στην υπόθεση *George Charalampous Ltd v Kalos Kafes Ltd* κ.α. ΠΕ 8831/25/97 στην οποία γίνεται, μεταξύ άλλων, αναφορά στον τρόπο που πρέπει να ενεργεί ένας συμβαλλόμενος για να περιορίζει τις ζημιές του αλλά και του τρόπου κατανομής του βάρους αποδείξεως αυτών των περιπτώσεων ανάλογα με τη μαρτυρία που προσάπτεται.
- (ε) Η απόφαση *ΤΟΥΡΑΠΗ v. ΟΔΥΣΣΕΩΣ ΑΕ* 106/2005 18.12.2007 παίρνει σειρά στην παρουσίαση της Προσφεύγουσας, όπου σε αυτή καταδείχθηκε ότι η απουσία του συλλογισμού τον οποίο ακολούθησε η Συμβουλευτική Επιτροπή για να καταλήξει στην επιλογή της οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η έκθεση της τελευταίας να μην είναι αιτιολογημένη.

- (στ) Με αναφορά στη Σκέψη 9 (των Κατευθυντήριων γραμμών της ΕΕ) εκφράζει τη θέση ότι θα υπήρχε η δυνατότητα να περιληφθούν ρητές υποχρεώσεις στην κυπριακή νομοθεσία για τον τομέα της ακίνητης περιουσίας, πράγμα που δεν έγινε. Επομένως, εν τη απουσία τέτοιων προβλέψεων στην εγχώρια νομοθεσία, απορρίπτει τον ισχυρισμό της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή ότι οι ενέργειές αποτελούν αθέμιτη παραπλανητική πρακτική με βάση το Νόμο.
- (ζ) Η Προσφεύγουσα είναι της θέσης ότι λανθασμένα και παραπλανητικά η Παραπονούμενη 1 ισχυρίστηκε ότι η συμφωνία με την Altamira Asset Management (Cyprus) Ltd αφορούσε την Κατοικία 1, αφού η συμφωνία αυτή αφορούσε την Κατοικία 2.
- (η) Η Καθ' ης η αίτηση λανθασμένα, σύμφωνα με την Προσφεύγουσα, διαπίστωσε ότι οι Παραπονούμενες είχαν προβεί στην καταβολή του τιμήματος πώλησης του ακινήτου πριν από την ολοκλήρωση του ακινήτου. Οι παραπονούμενες σύμφωνα με την Προσφεύγουσα οφείλουν στην Εταιρεία €8.000 για τις επιπρόσθετες εργασίες που διενεργήθηκαν. Αυτό το ποσό έπεται της απόδειξης εξόφλησης που παρουσίασαν οι Παραπονούμενες στην Καθ' η προσφυγή. Οι επιπρόσθετες εργασίες εξηγείται πιο πάνω πως προέκυψαν. Από αυτό το γεγονός σε συνδυασμό με τον ισχυρισμό ότι όποτε οι αξιωματούχοι της Εταιρείας επισκέπτονταν το εν λόγω ακίνητο με πιθανούς πελάτες για να προσφέρουν προς πώληση την κατοικία Νο2 που βρίσκεται δίπλα από την επίδικη, οι Παραπονούμενες κατηγορούσαν ψευδώς την Εταιρεία ότι μεταξύ άλλων δεν εκδίδει τίτλους με αποτέλεσμα οι τυχόν αγοραστές να αποθαρρύνονται και να πληγεί η φήμη και η εικόνα της Εταιρείας, Προσφεύγουσα εκφράζει τη θέση ότι όχι μόνο δεν προσκόμισε οποιοδήποτε οικονομικό όφελος από την ικανοποίηση του συγκεκριμένου αγοραστή αλλά υπέστηκε και ζημιά για την οποία επιφυλάσσει τα δικαιώματά της.

#### V. Θέσεις Προσφεύγουσας επί της Πρόθεσης

- (α) Η Προσφεύγουσα επαναλαμβάνει ότι ουδέποτε προέβηκε σε παραστάσεις ότι το κτήμα όπου θα ανεγειρόταν το Ακίνητο 1 ήταν ελεύθερο από κάθε βάρος και ότι ούτε στους όρους του πωλητηρίου εγγράφου υπάρχει μία τέτοια παράσταση. Επιπρόσθετα, αφού ήταν λήπτης νομικής συμβουλής και αν κατέθετε έγκαιρα το πωλητήριο έγγραφο στο Κτηματολόγιο θα είχε αποκτούσε γνώση για την ύπαρξη της υποθήκης.

- (β) Για να καταδειχθεί η έλλειψη πρόθεσης εκ μέρους της Προσφεύγουσας αναφέρεται ότι ο περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007 (Ν. 103(I)/2007) εφαρμόζεται υπό την επιφύλαξη του δικαίου των συμβάσεων και, ιδίως, των κανόνων εγκυρότητας διαμόρφωσης ή αποτελέσματος μίας σύμβασης. Ακολούθως, με παράθεση νομολογίας, καταδεικνύεται ότι, όταν μία παράσταση σε σύμβαση δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, που οδηγεί στη σύναψη σύμβασης, αποτελεί λόγο για ακύρωση της σύμβασης από το αθώο μέρος, όπως το ίδιο αποτελεί και λόγο για ακύρωση και παράβαση ουσιώδους όρου της σύμβασης. Η σύμβαση δεν είναι εξ υπαρχής άκυρη αλλά το αθώο μέρος έχει δικαίωμα επιλογής και όταν επιλέξει τη συνέχιση της ισχύος της σύμβασης τότε το αθώο μέρος δεν μπορεί παρά να αποδώσει στο άλλο μέρος ό,τι εκείνο δικαιούται δυνάμει της σύμβασης. Ενώ οι Παραπονούμενη 1 ή/ και 2 επέλεξαν να συνεχίσουν να διαμένουν στην Κατοικία 1 χωρίς να πληρώσουν τις επιπρόσθετες εργασίες και ακολούθως κατάγγειλαν των Εταιρεία στην Υπηρεσία Προστασίας καταναλωτή.
- (γ) Ολοκληρώνοντας με την οπτική γωνιά της πρόθεσης η Προσφεύγουσα επικαλείται Ποινική Έφεση με την οποία παρουσιάζεται νομολογιακή αρχή σύμφωνα με την οποία η πρόθεση μπορεί να συναχθεί ως πραγματικό γεγονός από τις περιστάσεις που περιβάλλουν τη συγκεκριμένη υπόθεση. Δεν είναι αρκετό ότι το συμπέρασμα για ύπαρξη πρόθεσης είναι εύλογο, πρέπει να είναι το μόνο εύλογο συμπέρασμα το οποίο μπορεί να συναχθεί από τα γεγονότα. Τα βάρους απόδειξης της πρόθεσης φέρει η κατηγορούσα αρχή σε όλα τα στάδια της δίκης.

#### VI. Θέσεις Προσφεύγουσας επί της διάρκειας της παράβασης

Σύμφωνα με την Προσφεύγουσα, η κατ' ισχυρισμό των Παραπονουμένων παράβαση έλαβε χώρα πριν από 13 χρόνια ενώ το παράπονο 12 χρόνια μετά, ενώ οι Παραπονούμενες έχουν στην κατοχή και εκμετάλλευσή τους την κατοικία Νο1 από το 2014. Είναι ισχυρισμός της Εταιρείας ότι η καταγγελία αποτελεί προϊόν εκ των υστέρων προσπάθειας στοιχειοθέτησης υπόθεσης εναντίον της Εταιρείας. Η Προσφεύγουσα αναφέρει επίσης ότι η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή δεν σχολίασε την παράμετρο αυτή.

## VII. Θέσεις Προσφεύγουσας επί του ύψους του προστίμου

- (α) Σύμφωνα με την Προσφεύγουσα το ύψους του διοικητικού προστίμου είναι υπερβολικό και υπέρογκο. Αυτή της τη θέση τη στηρίζει στα δεδομένα της υπόθεσης και στο γεγονός ότι λόγω των επιπρόσθετων εργασιών για τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει εισπράξει το οφειλόμενο ποσό, η τιμή του εν λόγω ακινήτου δεν περιλαμβάνει τις εν λόγω εργασίες, συνεπώς το πρόστιμο θα έπρεπε να ήταν εικονικό ή πολύ χαμηλό.
- (β) Εφόσον το ύψος του προστίμου βασίζεται με βάση το νόμο μέχρι το 5% των εργασιών της Εταιρείας και στη φύση, βαρύτητα και διάρκεια της παράβασης οι οποίες δεν έχουν επαρκώς τεκμηριωθεί, σύμφωνα πάντα με την Προσφεύγουσα, η οποία και θεωρεί ότι το πρόστιμο είναι δυσανάλογο με βάση τα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης.
- (γ) Ως ένδειξη της καλής πίστης της Εταιρείας, επαναλαμβάνονται τα γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά το 2018 όπου η Εταιρεία εξασφάλισε απαλλαγή από τον Έφορο Φορολογίας με σκοπό τη μεταβίβαση στην Παραπνούμενη 1 του μεριδίου που της αντιστοιχεί στην Κατοικία Νο1 και που δεν έφερε ένσταση στην έκδοση διατάγματος δικαστηρίου με το οποίο δόθηκε παράταση χρόνου καταχώρησης του πωλητήριου εγγράφου που αφορά την Κατοικία νο1 στο Κτηματολόγιο Λάρνακας.
- (δ) Ολοκληρώνοντας δηλώνει ότι έστω και αν η Απόφαση της Υπηρεσίας Καταναλωτή θεωρηθεί σωστή, ενόψει του γεγονότος ότι οι Παραπνούμενες δεν έχουν υποστεί ζημιά, η προσφεύγουσα θεωρεί ότι το πρόστιμο δυνατό να μειωθεί λαμβάνοντας υπόψη τι πρόστιμο που έχει επιβληθεί σε άλλες υποθέσεις όπως στην 2016/08(ΑΠ) Pafilia Property Developers Ltd το οποίο μειώθηκε μετά από άσκηση Ιεραρχικής Προσφυγής Αε. ΙΠ 10/2019.

## VIII. Συμπέρασμα Προσφεύγουσας

- (α) Για όλους τους πιο πάνω λόγους, που η Προσφεύγουσα παράθεσε, η Προσφεύγουσα θεωρεί ότι η Καθ' ης η προσφυγή τελούσε υπό πλάνη περί τα πραγματικά γεγονότα. Σύμφωνα με το άρθρο 46(1) του Νόμου, η Καθ' ης η προσφυγή όφειλε να σταθμίσει, να αξιολογήσει και να εκτιμήσει τα στοιχεία και τα γεγονότα που παρουσιάστηκαν ενώπιον της και/ ή να προβεί στην δέουσα έρευνα ως προς τα ουσιώδη πραγματικά γεγονότα τα υπόθεσης ή αν παραλείπει να λάβει υπόψη της ουσιώδη πραγματικά γεγονότα, ενεργεί με πλάνη περί τα πράγματα. Αν

η πλάνη έχει επηρεάσει την απόφαση του διοικητικού οργάνου, είναι ουσιώδης και καθιστά την πράξη παράνομη.

- (β) Η καθ' ης ξ προσφυγή κατ' επιλογή τους έδωσαν περισσότερη βαρύτητα σε κάποια γεγονότα εις βάρος της Εταιρείας σε σημεία που η επιλογή τους αυτή κατέστη ανεπίτρεπτη. Η Εταιρεία έχει δείξει καλή θέληση ως περιγράφει η ίδια πιο πάνω στην παράγραφο VI.
- (γ) Η προσβαλλόμενη Απόφαση έχει εκδοθεί κατά παράβαση της αρχής της ισότητας ή και της ίσης μεταχείρισης των διοικουμένων ή και εκδόθηκε ως αποτέλεσμα της άνιση μεταχείρισης καθότι δόθηκε υπέρμετρη βαρύτητα στην άποψη των Παρπονουμένων. Η Διοίκηση δεν δικαιούται, μα αγνοεί μια ευνοϊκή κατάσταση για ένα διοικούμενο η οποία έχει διαρκέσει αρκετό χρόνο ήτοι την αδιάλειπτη κατοχής Κατοικίας Νο1 από τις Παραπονούμενες και να αρνείται τις συνέπειες της κατοχής αυτής εις βάρος της Εταιρείας.
- (δ) Οι αρχές της χρηστής διοίκησης επιβάλλουν στα διοικητικά όργανα, κατά την άσκηση της διακριτικής τους εξουσίας, να ενεργούν σύμφωνα με το περί δικαίου αίσθημα, ώστε κατά την εφαρμογή των σχετικών νομοθετικών διατάξεων σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση να αποφεύγονται ανεπιεικείς και άδικες λύσεις. Περαιτέρω με βάση την αρχή της καλής πίστης, η διοίκηση δεν επιτρέπεται να ενεργεί με τρόπο ασυνεπή, αντιφατικό ή κακόπιστο, ώστε να εξαπατά ή να ταλαιπωρεί χωρίς λόγο το διοικούμενο.

Με βάση όλους τους ανωτέρω λόγους η Προσφεύγουσα αιτείται την ακύρωση ή/ και τροποποίηση της Απόφασης με σκοπό τη μείωση και/ ή τη διαγραφή του ως άνω προστίμου.

#### **Δ. ΘΕΣΕΙΣ ΚΑΘ'ΗΣ Η ΠΡΟΣΦΥΓΗ**

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

##### Επί των θέσεων της Προσφεύγουσας στα Γεγονότα

###### **(α) Θέση 1**

Στο σημείο 1.2 της Ιεραρχικής της Προσφυγής και σε ό,τι αφορά την "εξασφάλιση των αναγκαίων αδειών (πολεοδομικής ή/ και άδειας οικοδομής)

από τις αρμόδιες αρχές, η Εταιρία αναφέρει ότι είχε υποβάλει αίτηση άδειας οικοδομής στις 30/5/2007, ημερομηνία προγενέστερη της ημερομηνίας σύναψης της σύμβασης και διαφορετική από τη σχετική ημερομηνία που αναφέρει στην Απόφαση της η Εντεταλμένη Υπηρεσία, ήτοι η 20/4/2009. Παρομοίως, στο ίδιο σημείο αναφέρει ότι η αίτηση για την έκδοση πολεοδομικής άδειας από το αρμόδιο γραφείο υποβλήθηκε στις 31/5/2007, επίσης πριν από την υπογραφή της επίμαχης σύμβασης.

Από τα νέα στοιχεία που απέστειλε η Εταιρεία τεκμαίρεται ότι πράγματι η ημερομηνία υποβολής της αίτησης για άδεια οικοδομής και πολεοδομική άδεια ήταν η 30/05/2007 και η 31/05/2007 αντίστοιχα, παρά ταύτα οι εν λόγω ημερομηνίες αφορούν στην υποβολή των αιτήσεων και όχι στην έκδοση των σχετικών αδειών. Τεκμήρια που να αποδεικνύουν ότι οι εν οι άδειες είχαν εκδοθεί πριν από την ημερομηνία υπογραφής του αγοραπωλητήριου εγγράφου δεν προσκόμισε η Εταιρεία. Απεναντίας, από τα στοιχεία που υπέβαλε η Εταιρεία στην Εντεταλμένη Υπηρεσία κατά το στάδιο της διερεύνησης της υπόθεσης προκύπτει οι η πολεοδομική άδεια για την ανέγερση του υπό κρίση ακινήτου είχε εκδοθεί σε μεταγενέστερη από την υπογραφή της σύμβασης ημερομηνία, ήτοι στις 21/08/2008, συνεπώς κατά τη στιγμή της πώλησης του ακινήτου δεν είχε εξασφαλιστεί εκ των προτέρων η απαιτούμενη πολεοδομική άδεια.

**(β) Θέση 2**

Στα σημεία 1,5 και 1.6 της Ιεραρχικής Προσφυγής, προβάλλεται από την Εταιρεία ο ισχυρισμός ότι η μητέρα της παραπονούμενης είχε ενημερωθεί για το γεγονός ότι το ακίνητο βαρύνετο με υποθήκη, από αντιπροσώπους της Εταιρείας. Επίσης αναφέρει ότι αν η μητέρα της παραπονούμενης ενεργούσε σύμφωνα με τις υπό του σχετικού Νόμου προϋποθέσεις και προχωρούσε (εντός των χρονικών ορίων ως αυτά ορίζονται στον Νόμο) με την καταχώρηση του πωλητήριου εγγράφου στο Κτηματολόγιο, θα μπορούσε εύκολα να διαπιστώσει την ύπαρξη υποθήκης αφού αυτή ήταν δεόντως καταχωρημένη στο Κτηματολόγιο.

Σχετικά με τον ισχυρισμό ότι της Εταιρείας περί γνώσης της μητέρας της παραπονούμενης για την επιβάρυνση του ακινήτου με υποθήκη, επισημαίνεται ότι η Εταιρεία δεν προσκόμισε οποιοδήποτε σχετικό έγγραφο ή/ και στοιχείο που να τον επαληθεύει. Τυχόν ισχυρισμοί για προφορική ενημέρωση ή/ και

σχετικές εικασίες από μέρους της Εταιρείας, δεν μπορούν να γίνουν αποδεκτά από την Εντεταλμένη Υπηρεσία. Επίσης, σε ότι αφορά την ενδεχόμενη ενημέρωσή της μέσω του Κτηματολογίου υπενθυμίζεται ότι η όποια ενημέρωση σχετικά με την υποθήκη του ακινήτου θα έπρεπε να είχε προηγηθεί της σύναψης της σύμβασης έτσι ώστε η μητέρα της παραπονούμενης να είναι σε θέση να αποφασίσει κατά πόσο επιθυμεί να προχωρήσει με την αγοραπωλησία του ακινήτου ή όχι.

Κατά συνέπεια, είναι θέση της Εντεταλμένης Υπηρεσίας ότι για τα δύο επίμαχα ζητήματα (εξασφάλιση απαιτούμενων αδειών πριν από τη σύναψη της σύμβασης και ενημέρωση σχετικά με την επιβάρυνση του ακινήτου με υποθήκη) η Εταιρεία δεν έχει προσκομίσει επαρκή αποδεικτικά στοιχεία, έτσι ώστε να τεκμηριώσει τις θέσεις/ ισχυρισμούς της και ως εκ τούτου θεωρεί ότι τα σχετικά ευρήματα της έρευνάς της, εξακολουθούν να ισχύουν.

**(γ) Θέση 3**

Όσο αφορά τη διευκρίνηση της Εταιρείας αναφορικά με το ότι η αναδιάρθρωση των οφειλών της με την Altamira Asset Management (Cyprus) αφορούσε την κατοικία Νο2, όπως την αποκαλεί η Εταιρεία, και όχι την επίδικη Κατοικία Νο1 είναι η θέση της Εντεταλμένης Υπηρεσίας ότι το επίμαχο ζήτημα δεν ήταν το ποια κατοικία αφορούσε η αναδιάρθρωση αλλά το ακίνητο εντός του οποίου είχε ανεγερθεί η κατοικία. Τόσο η Κατοικία Νο2 όσο και η επίδικη Κατοικία Νο1, όπως επιβεβαιώνει η Εταιρεία, είχαν ανεγερθεί ως διπλοκατοικία εντός του επίμαχου ακινήτου. Όπως αναφέρεται στο σημείο θ) στην σελίδα 2 της Απόφασης η ενέργεια της αναδιάρθρωσης, έστω και της Κατοικίας Νο2, «αποδεικνύει το γεγονός πως το ακίνητο (σ.σ. δηλαδή το οικόπεδο) βαρυνόταν με υποθήκη προϋπάρχουσα της ημερομηνίας υπογραφής της υπό εξέταση σύμβασης δημιουργεί υπαρκτό κίνδυνο απώλειας της περιουσίας της παραπονούμενης».

**Επί των θέσεων της Προσφεύγουσας στα Ευρήματα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας**

- (α) Θέση 1** Στο σημείο 3.1.1. της Ιεραρχικής Προσφυγής η Εταιρεία κάνει λόγο σε απόσπασμα της Απόφασης της Εντεταλμένης Υπηρεσίας το οποίο αναφέρει ότι η υπό εξέταση εμπορική πρακτική «είναι δυνητικά εφαρμόσιμη σε μεγάλο αριθμό καταναλωτών και ότι αφορά υψηλού κινδύνου μια εκ των ακριβότερων αγορών στις οποίες θα προβεί στη ζωή του». Ακολουθεί σχολιασμός από την

Εταιρεία ο οποίος αποσκοπεί στην τεκμηρίωση του γεγονότος ότι οι παραπονούμενες είχαν «σχέση εμπιστοσύνης» με τον διευθυντή της Εταιρείας και κατ' επέκταση ότι η υπό κρίση συναλλακτική πράξη δεν ενείχε τον κίνδυνο για αυτές με αποτέλεσμα να μην εμπίπτουν στον ορισμό του «μέσου καταναλωτή» έτσι όπως ορίζεται στον Νόμο.

Καταρχάς διευκρινίζεται ότι το απόσπασμα της Απόφασης της Εντεταλμένης Υπηρεσίας αναφέρει ότι «η αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας από την καταναλωτή αποτελεί αγορά υψηλού κόστους..» και όχι κινδύνου. Συνεπώς, ο μετέπειτα σχολιασμός της Εταιρείας είναι άσχετος με το πιο πάνω απόσπασμα της Απόφασης που αφορά στη φύση της παράβασης. Εν πάση περιπτώσει, ο Νόμος ορίζει ως «μέσο καταναλωτή» τον καταναλωτή που έχει τη μέση πληροφόρηση και είναι ευλόγως προσεκτικός και ενημερωμένος, λαμβανομένων υπόψη των κοινωνικών, πολιτιστικών και γλωσσικών παραγόντων, όπως επίσης και των γνωρισμάτων των καταναλωτών, που τους καθιστά ιδιαίτερα ευάλωτους στις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές. Από τον πιο πάνω ορισμό προκύπτει λοιπόν ότι η «σχέση εμπιστοσύνης» μεταξύ καταναλωτή και εμπορευόμενου δεν είναι στοιχείο το οποίο επηρεάζει την έννοια του μέσου καταναλωτή. Σημειώνεται ότι η πιο πάνω επεξήγηση γίνεται χωρίς να σημαίνει ότι η Εντεταλμένη Υπηρεσία αποδέχεται τον ισχυρισμό της Εταιρείας περί «σχέσης εμπιστοσύνης».

**(β) Θέση 2**

Σε σχέση με το σημείο 3.2.1. της Ιεραρχικής Προσφυγής το οποίο σχολιάζει την Απόφαση της Εντεταλμένης Υπηρεσίας να κρίνει ότι υπήρχε παράβαση του σημείου 9 του Παραρτήματος του Νόμου («Δήλωση ή με άλλο τρόπο δημιουργία της εντύπωσης ότι ένα προϊόν μπορεί να πωλείται νόμιμα, ενώ δεν μπορεί»), σημειώνεται ότι η Εντεταλμένη Υπηρεσία κατέληξε στην πιο πάνω απόφαση αφού έλαβε υπόψη αφού έλαβε υπόψη ότι η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του συμβολαίου χωρίς προηγουμένως να έχει εξασφαλίσει την άδεια οικοδομής ή/ και πολεοδομική άδεια. Όπως αναλύει πιο πάνω από την ίδια την Καθ' ης η αίτηση η υποβολή της αίτησης δεν συνεπάγεται αυτόματα και εξασφάλιση άδειας. Συνεπώς, εφόσον δεν αποδεικνύεται ότι, κατά τη στιγμή της υπογραφής της σύμβασης, η πώληση του ακινήτου ήταν νόμιμη και αφού δεν υπήρχαν ούτε αποδείξεις περί σχετικής ενημέρωσης των παραπονούμενων, οι οποίες ευλόγως ανέμεναν ότι το ακίνητο θα πωλείτο νόμιμα, η σχετική παράβαση υφίσταται.

(γ) Θέση 3

Σε ό,τι αφορά τον ισχυρισμό της Εταιρείας στο σημείο 3.2.3 ότι στο χώρο των οικοδομών η τελική έγκριση από τις αρμόδιες αρχές για τις απαιτούμενες άδειες λαμβάνεται με την ανέγερση και ολοκλήρωση μιας οικοδομής και όχι κατά την έναρξη της ανέγερσης, σημειώνεται ότι αυτός δεν ευσταθεί. Στην επιστολή που απέστειλε η Επαρχιακή Διοίκηση Λάρνακας προς την Εταιρεία για να την ενημερώσει σχετικά με τη λήψη της αίτησης που υπέβαλε για άδεια οικοδομής, αναγράφεται ξεκάθαρα: «Δεν επιτρέπεται να αρχίσετε εργασίες πριν εξασφαλίσετε άδεια. Παράβαση του Νόμου συνεπάγεται την ποινική σας δίωξη».

(δ) Θέση 4

Επίσης στο ίδιο σημείο η Εταιρεία ισχυρίζεται ότι, επειδή οι αιτήσεις για άδεια οικοδομής και πολεοδομική άδεια είχαν υποβληθεί στις 30/02/2007 και στις 31/05/2007, δεν μπορεί να στοιχειοθετηθεί παράβαση του άρθρου 6 του Νόμου για ύπαρξη παραπλανητικής πρακτικής επειδή ο Νόμος δεν έχει αναδρομική ισχύ.

Η εντεταλμένη Υπηρεσία θεωρεί τον πιο πάνω ισχυρισμό λανθασμένο. Κατά την εξέταση μιας υπόθεσης κρίσιμο στοιχείο για να διαπιστωθεί κατά πόσο αυτή μπορεί να εξεταστεί δυνάμει των προνοιών του Νόμου αποτελεί η ημερομηνία σύναψης της υπό κρίση σύμβασης του εμπορευομένου και του καταναλωτή και όχι οι οποιεσδήποτε άλλες ημερομηνίες παρεμφερών συμβάσεων ή/ και αιτήσεων.

(ε) Θέση 5

Πρόσθετα με τα πιο πάνω και συγκεκριμένα στο σημείο 3.2.6. της Ιεραρχικής Προσφυγής η Εταιρεία κάνει αναφορά στη μη συμπερίληψη εντός του Νόμου ρητών υποχρεώσεων προς τους πωλητές ακίνητης ιδιοκτησίας και ως εκ τούτου απορρίπτει τον ισχυρισμό της Εντεταλμένης Υπηρεσίας ότι η υπό αναφορά εμπορική πρακτική της ήταν παραπλανητική κατά παράβαση του Νόμου.

Παρακαλώ σημειώστε ότι η Οδηγία 2005/29ΕΚ για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές δεν ορίζει υποχρέωση των κρατών μελών για συμπερίληψη «λεπτομερών ρυθμίσεων» αλλά δίνει το δικαίωμα/ ευχέρεια στα Κράτη Μέλη να συμπεριλάβουν τέτοιου είδους ρυθμίσεις στον τομέα της ακίνητης περιουσίας. Συνεπώς, δεδομένου του ότι κατά τη μεταφορά της Οδηγίας στο

κυπριακό δίκαιο δεν κρίθηκε αναγκαία η συμπερίληψη των υπό αναφορά ρυθμίσεων, ο πιο πάνω ισχυρισμός θεωρείται άνευ ουσίας και οι εμπορικές πρακτικές πωλητών ακίνητης ιδιοκτησίας θα πρέπει να εξετάζονται κάτω από τις πρόνοιες του Νόμου που ισχύουν για όλους τους τομείς.

**(στ)** Θέση 6

Αναφορικά με τον ισχυρισμό που προβάλλει η Εταιρεία στα σημεία 3.2.8. και 3.2.9. σε σχέση με το ότι οι παραπονούμενες οφείλουν στην Εταιρεία χρήματα για επιπρόσθετες εργασίες που πραγματοποιήθηκαν μετά την ημερομηνία έκδοσης απόδειξης εξόφλησης, σημειώνεται ότι η Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν έχει εξουσία να εξετάζει ενδεχόμενες ατομικές (οικονομικές) διαφορές που μπορεί να ανακύψουν από τη συμβατική σχέση καταναλωτή- εμπορευόμενου. Τέτοιου είδους ζητήματα ανήκουν αποκλειστικά στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι αθέμιτες εμπορικές πρακτικές που εντόπισε η Εντεταλμένη Υπηρεσία και κατέγραψε στην Απόφασή της χρησιμοποιήθηκαν από την Εταιρεία προτού ακόμη δημιουργηθεί το υπό αναφορά κατ' ισχυρισμό οφειλόμενο ποσό από τις παραπονούμενες, Εξάλλου η Εταιρεία κατά την περίοδο της έρευνας δεν ανέφερε ότι υπήρχαν οικονομικές εκκρεμότητες μεταξύ της ίδιας και των παραπονούμενων, αν και επανειλημμένα της ζητήθηκε να δώσει απόψεις και να υποβάλει στοιχεία.

**(ζ)** Θέση 7

Σε ό,τι αφορά τον ισχυρισμό της Εταιρείας στο σημείο 3.3 ότι το παράπονο υποβλήθηκε 12 χρόνια μετά την κατ' ισχυρισμό παράβαση και ότι αποτελεί προϊόν εκ των υστέρων προσπάθειας στοιχειοθέτησης υπόθεσης εναντίον της Εταιρείας, αναφέρεται ότι δεν υπάρχει χρόνος παραγραφής παραπόνου.

## **E. 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 της Προσφεύγουσας όπως αυτές αναπτύχθηκαν στην επιστολή της, με ημερομηνία 23 Ιουλίου 2020, με την οποία αιτήθηκε της ιεραρχικής προσφυγής, αλλά και με την επιστολή της, ημερομηνίας 24 Μαρτίου 2021, με την οποία απεστάλησαν Γραπτές Αγορεύσεις μετά από πρόσκληση μου δυνάμει του εδαφίου 3 του άρθρου 12 του Νόμου. Ακολουθεί αξιολόγηση των θέσεων των μερών στη δομή που έχει ακολουθήσει η Προσφεύγουσα. Η κρίση μου επί των θέσεων των μερών θα αναφέρεται μία φορά εκτός εάν κριθεί αναγκαία η επανάληψή της για σκοπούς ορθής αιτιολόγησης της απόφασής μου. Αυτή η διευκρίνηση είναι αναγκαία καθότι, στο κείμενο των προαναφερόμενων επιστολών της Προσφεύγουσας οι θέσεις της αναφέρονται περισσότερες από μία φορά, τόσο συγκριτικά ανάμεσα στις δύο επιστολές όσο και μέσα στις ίδιες μεμονωμένα. Δεν έχει εγερθεί θέμα νομιμοποίησης της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή, η οποία ορίζεται με βάση το άρθρο 2 του Νόμου ως η Εντεταλμένη Υπηρεσία.

### Θέσεις επί των γεγονότων

3. Η Προσφεύγουσα ξεκινά την επιχειρηματολογία της με το θέμα της άδειας οικοδομής και πολεοδομικής άδειας. Παρατηρούμε ότι υπάρχει ταύτιση των μερών ως προς το ότι τί είχε πραγματοποιηθεί πριν από την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου εγγράφου. Το ότι δηλαδή η Προσφεύγουσα αιτήθηκε έκδοση άδειας οικοδομής στις 30/05/2007 και πολεοδομικής άδειας στις 31/05/2007. Από τον διοικητικό φάκελο, ερυθρό 45 του διοικητικού φακέλου με αριθμό 8.13.1.4.4.6.3 (από τούδε και στο εξής τα ερυθρά θα σημειώνονται ως «ερ.» με την προσθήκη του ανάλογου αριθμού και θα εννοείται του συγκεκριμένου διοικητικού φακέλου) της υπόθεσης φαίνεται ότι όντως η Προσφεύγουσα είχε υποβάλει αίτηση στις 31/05/2007 για έκδοση πολεοδομικής άδειας η οποία όμως είχε εκδοθεί στις 21/08/2008. Όσο δε για την αρχική άδεια οικοδομής, ο διοικητικό φάκελος (ερ. 43) μας πληροφορεί ότι η αίτηση για έκδοσή της λήφθηκε από την Επαρχιακή Διοίκηση Λάρνακας στις 29/04/09. Όλες αυτές οι ημερομηνίες μας καταδεικνύουν ότι κατά την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου

εγγράφου στις 20/12/2007 δεν είχαν εκδοθεί τόσο η πολεοδομική άδεια όσο και η άδεια οικοδομής.

Επομένως, απορρίπτεται η προβαλλόμενη θέση της Προσφεύγουσας και υιοθετείται η θέση της Καθ' ης η αίτηση, όσο αφορά την ύπαρξη ή όχι πολεοδομικής άδειας και άδειας οικοδομής κατά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης. Οι αναφορές της Προσφεύγουσας στην τροποποίηση της άδειας οικοδομής μετά από απαίτηση των παραπονουμένων και το ποσό που οι τελευταίες οφείλουν στην Εταιρεία το οποίο δημιουργήθηκε από τις επιπλέον εργασίες που διενέργησε η Εταιρεία, είναι για τους σκοπούς εξέτασης της παρούσας Ιεραρχικής Προσφυγής αδιάφορες. Ειδικά για το ποσό που κατ' ισχυρισμό οφείλεται, η οποιαδήποτε ενασχόλησή μας θα προσέκρουε μεταξύ άλλων, στην συνταγματική αρχή της Διάκρισης των Εξουσιών, καθότι η αρμοδιότητα για την επιβιβέωση της οφειλής ή όχι, που επιφέρει τις σχετικές συνέπειες, ανήκει στα Δικαστήρια.

4. Η Προσφεύγουσα ακολούθως ισχυρίζεται ότι οι Παραπονούμενη 1, ως η αρχική αγοραστής της κατοικίας) γνώριζε ότι το ακίνητο ήταν βεβαρημένο με υποθήκη καθότι αντιπρόσωποι της Εταιρείας είχαν την είχαν σχετικά ενημερώσει. Προβάλλει επίσης ότι, αυτοί οι αντιπρόσωποί της εξέφρασαν τη θέση ότι σκοπίμως δεν αναφέρθηκε από την Παραπονούμενη 1 κατά την υποβολή του παραπόνου της στην Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή. Επιπρόσθετα, είναι της άποψης ότι επέλεξε να μην καταθέσει το πωλητήριο έγγραφο στο Κτηματολόγιο με σκοπό, που η εταιρεία εύλογα υποψιάζεται, την παραπλάνηση πιστωτών ήτοι συγκεκριμένου τραπεζικού ιδρύματος στο οποίο διατηρούσε δάνεια τα οποία κατά τον ουσιώδη χρόνο ήταν πιθανό μη εξυπηρετούμενα. Η Καθ' ης η αίτηση αντικρούσει τα επιχειρήματα και δηλώνει ότι δεν μπορεί να τα κάνει αποδεκτά αφού οι ισχυρισμοί της δεν υποστηρίζονται από σχετικά έγγραφα ή/ και στοιχεία, τα οποία δεν έχει προσκομίσει.

Είμαστε της άποψης ότι οι ισχυρισμοί θα πρέπει να υποστηρίζονται από τα σχετικά στοιχεία ή/ και έγγραφα. Η επίκληση γεγονότων που δεν καλύπτονται από αυτά ή άλλο ανάλογης βαρύτητας αποδεικτικό, δεν μπορούν να γίνουν αποδεκτά. Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι, επιπρόσθετα με την έλλειψη αποδείξεων, η αναφορά σε προφορική ενημέρωση, εικασίες τρίτων και πιθανολογία επί των κατ' ισχυρισμό λόγων που δεν κατατέθηκε το πωλητήριο έγγραφο στο κτηματολόγιο, καθιστούν πολύ αδύνατη τη θέση της Προσφεύγουσας σε σημείο που δεν μπορεί να οδηγήσει σε υιοθέτησή τους βασιζόμενο στη λογική. Επιπρόσθετα, η θέση ότι θα μπορούσε η Παραπονούμενη να λάβει γνώση της ύπαρξης της υποθήκης από το Κτηματολόγιο

δεν μας φέρει σύμφωνους. Ο Νόμος, του οποίου την παράβαση κατ' ισχυρισμό της Καθ' ης η αίτηση εξετάζουμε, έχει θεσπιστεί για την προστασία του καταναλωτή επιβάλλοντας στους εμπορευόμενους την υποχρέωση υιοθέτησης κάποιων πρακτικών και ταυτόχρονα αποφυγής κάποιων άλλων. Μέσα σε αυτό το πνεύμα δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή η θέση της μετακύλησης της σχετικής ευθύνης από τους ώμους του εμπορευόμενου στους ώμους του καταναλωτή. Έτσι, η θέση της Καθ' ης η αίτηση γίνεται αποδεκτή και οι ισχυρισμοί της Προσφεύγουσας απορρίπτονται.

**5.** Η Προσφεύγουσα συνεχίζει με την αναφορά στην εξόφληση του ποσού που η Παραπνούμενη 1 όφειλε βάση της σύμβασης πώλησης της Κατοικίας, την εξασφάλιση φορολογικής απαλλαγής που πέτυχε το 2018 με σκοπό τη μεταβίβαση του μεριδίου που αντιστοιχεί στην Κατοικία Νο1 την οποία οι Παραπνούμενες παρά τις συνεχείς οχλήσεις της Εταιρείας αμέλησαν ή/ και σκοπίμως δεν ενδιαφέρθηκαν να την αποδεχτούν. Σε συνάφεια με τη θέση αυτή βρίσκονται και οι ισχυρισμοί ότι, από τη μία η Εταιρεία δεν έφερε ένσταση σε αίτηση της Παραπνούμενης 1 στο Επαρχιακό Δικαστήριο Λάρνακας για την καταχώρηση του πωλητήριου εγγράφου στο Κτηματολόγιο Λάρνακας, που οδήγησε στην έκδοση σχετικού διατάγματος και από την άλλη ότι η Εταιρεία εξασφάλισε πιστοποιητικό τελικής έγκρισης από τον Δήμο Λιβαδιών για την Κατοικία 1. Και για τις δύο περιπτώσεις προσκομίστηκαν αποδεικτικά έγγραφα.

Από την πλευρά της η Καθ' ης η αίτηση δεν αντικρούει τις θέσεις αυτές, με αποτέλεσμα να τα υιοθετούμε ως γεγονότα.

Στην ουσία τους όμως, παρατηρούμε ότι καμία συμβολή δεν μπορούν να έχουν στη διαδικασία της αναζήτησης κατά πόσο η Εταιρεία είναι υπεύθυνη ή όχι για τις παραβάσεις που τις καταλόγισε η Εντεταλμένη Υπηρεσία στην Απόφαση. Τα γεγονότα που επικαλείται η προσφεύγουσα είναι μεταγενέστερα του ουσιώδους χρόνου της παράβασης, ήτοι της υπογραφής του πωλητήριου εγγράφου. Επομένως, οι ισχυρισμοί αυτοί δεν μπορούν να συνεισφέρουν στην αναζήτηση της αποδοχής ή απόρριψης της διάπραξης των παραβάσεων που εξετάζουμε.

**6.** Σαν τελευταίο σημείο στο μέρος αυτό, η Προσφεύγουσα ισχυρίστηκε ότι στην συμφωνία αναδιάρθρωσης των οφειλών της αντικείμενο ΣΤΕΛΙΟΣ Λ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΛΤΔ με την Altamira Asset Management (Cyprus) Ltd αντικείμενο αποτέλεσε η Κατοικία Νο2 και όχι η επίδικη κατοικία για την οποία υποβλήθηκε το παράπονο. Τη θέση της αυτή η Προσφεύγουσα υποστήριξε με κατάθεση σχετικού Τεκμηρίου. Από την άλλη η θέση της Καθ' ης η αίτηση προβάλλει

ότι το επίμαχο ζήτημα δεν ήταν το ποια κατοικία αφορούσε η αναδιάρθρωση αλλά το ακίνητο εντός του οποίου είχε ανεγερθεί η κατοικία. Τόσο η Κατοικία Νο2 όσο και η επίδικη Κατοικία Νο1, όπως επιβεβαιώνει η Εταιρεία, είχαν ανεγερθεί ως διπλοκατοικία εντός του επίμαχου ακινήτου. Όπως αναφέρεται στο σημείο θ) στην σελίδα 2 της Απόφασης η ενέργεια της αναδιάρθρωσης, έστω και της Κατοικίας Νο2, «αποδεικνύει το γεγονός πως το ακίνητο (σ.σ. δηλαδή το οικόπεδο) βαρυνόταν με υποθήκη προϋπάρχουσα της ημερομηνίας υπογραφής της υπό εξέταση σύμβασης δημιουργεί υπαρκτό κίνδυνο απώλειας της περιουσίας της παραπονούμενης».

Παρατηρώ ότι η Προσφεύγουσα προσκόμισε την πιο πάνω αναφερόμενη συμφωνία ώστε να καταδείξει ότι η Κατοικία Νο1 δεν σχετίζεται με υποθήκη. Το σχετικό τεκμήριο (ερ. 65- 58) ναι μεν δεν αφορά την Κατοικία Νο1 όμως από την άλλη δεν μπορούμε να λάβουμε πληροφορία και για το αντίθετο (από το συγκεκριμένο Τεκμήριο πάντα). Στη δεύτερη σελίδα της προσφοράς αναδιάρθρωσης παρατηρούμε ότι η συμφωνία, μεταξύ άλλων, θα επιφέρει ακύρωση των «υποθηκών Υ4230/2008, Υ1692/2009» όπως επίσης και της «υποθήκης Υ7540/2008». Θα ήταν αναμενόμενο να παρουσιαστούν στοιχεία που αφορούν αυτές τις υποθήκες και όχι το τι θα προσφέρει ο δανειολήπτης για να ακυρωθούν αυτές οι υποθήκες. Μπορεί στα πλαίσια ενός τέτοιου διακανονισμού να προσφερθεί τόσο μία ξένη προς την υποθήκη ακίνητη ιδιοκτησία όσο και η ίδια που επιβαρύνεται από αυτήν. Είναι δεδομένη, με βάση το Τεκμήριο, η ύπαρξη υποθήκης και μάλιστα τριών. Το ζητούμενο είναι αν ισχύει ό,τι η Καθ' ης η αίτηση ισχυρίζεται ή αν οι εν λόγω υποθήκες βαρύνουν άλλα ακίνητα. Η Προσφεύγουσα είχε όλο τον χρόνο και ευχέρεια στη διάθεσή της να προβεί στις ανάλογες διευκρινήσεις.

Ένδειξη ότι οι πιθανότητες βαρύνουν προς το ότι όντως η Κατοικία Νο1 βαρύνεται με υποθήκη είναι μία σειρά από επιμέρους δεδομένα. Αυτό που αναφέρει η Καθ' ης η αίτηση ότι είχαν οι δύο κατοικίες είχαν ανεγερθεί ως διπλοκατοικία εντός του επίμαχου ακινήτου, πράγμα που επιβεβαιώνει η Εταιρεία. Η Εταιρεία έκανε επίσης λόγο για μεταβίβαση μεριδίου προς την Παραπονούμενη και όχι για μεταβίβαση ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας που να αφορά μόνο την Κατοικία Νο1. Αυτό σημαίνει ότι στην Παραπονούμενη μεταβιβάστηκε μερίδιο επί του όλου τεμαχίου μέσα στο οποίο ανεγέρθηκαν οι δύο Κατοικίες και το οποίο βαρυνόταν με υποθήκη.

Έτσι με τα πιο πάνω δεδομένα και στο πλαίσιο του ισοζυγίου των πιθανοτήτων ο ισχυρισμός περί μη ύπαρξης υποθήκης επί το ακίνητο απορρίπτεται και υιοθετείται η θέση της Καθ' ης η αίτηση, ότι δηλαδή η Κατοικία Νο1 βαρύνεται με υποθήκη.

## Θέσεις επί των ευρημάτων της Εντεταλμένης Υπηρεσίας

6. Σύμφωνα με την άποψη της Προσφεύγουσας η Αρμόδια Υπηρεσία τελούσε σε πλάνη περί τα πραγματικά γεγονότα και/ ή δεν άσκησε σωστά τη διακριτική της εξουσία και/ ή η απόφασή της βασίστηκε σε εσφαλμένη έρευνα και/ ή χωρίς να προηγηθεί η δέουσα έρευνα και/ ή καθόλου έρευνα ως προς τα πραγματικά γεγονότα της Αίτησης. Λόγω των λόγων αυτών η Προσφεύγουσα προτάσσει ότι η προσβαλλόμενη με την Ιεραρχική Προσφυγή απόφαση θα πρέπει να ακυρωθεί ή και να τροποποιηθεί με σκοπό τη μείωση και/ ή τη διαγραφή του προστίμου των €70.000. Οι απόψεις αυτές στηρίζονται στους πιο κάτω λόγους:

(α) Η απόφαση της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή παραβιάζει τις Αρχές της Χρηστής Διοίκησης και της Αναλογικότητας. Η θέση αυτή στηρίχτηκε σε αναφορά με τις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με την εκτέλεση/ εφαρμογή της Οδηγίας 2005/29 ΕΕ, με την οποία η Κυπριακή Δημοκρατία έχει εναρμονιστεί, όπου καθορίζεται ο τρόπος δράσης των αρχών επιβολής του νόμου αλλά και τον τρόπο αξιολόγησης της πρακτικής στην απόφαση συναλλαγής του μέσου καταναλωτή. Περαιτέρω, με επίκληση σε τέσσερις αποφάσεις του Ανώτατου Δικαστηρίου και σε σύγγραμμα πανεπιστημιακού στο θέμα του Διοικητικού Δικαίου στήριξαν τη θέση ότι η προσβαλλόμενη απόφαση και όλες οι σχετικές με αυτήν ενέργειες, συνιστούν δυσμενή διάκριση σε βάρος της Προσφεύγουσας και/ ή άνιση και παράνομη μεταχείριση της αντίθετα με τις πρόνοιες του Συντάγματος και των κανόνων χρηστής διοίκησης.

(β) Με επίκληση τη νομολογία, η Προσφεύγουσα αφήνει να νοηθεί ότι η Αρμόδια Αρχή δεν πραγματοποίησε τη δέουσα έρευνα πριν από τη λήψη της απόφασής της, που επέφερε το διοικητικό πρόστιμο ύψους €70.000.

(γ) Με επίκληση της νομολογίας, η Προσφεύγουσα αφήνει να νοηθεί ότι η Αρμόδια Αρχή για τη λήψη της απόφασής της βαρύνουσα ρόλο έπαιξαν υποκειμενικά και όχι αντικειμενικά στοιχεία, γεγονός που, κατά την ίδια, οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή λειτούργησε καθ' υπέρβαση εξουσίας.

Από την πλευρά της η Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν προσφέρει επιχειρήματα έναντι των όσων καταθέτει η Προσφεύγουσα.

Παρατηρούμε ότι από την οργανωμένη παρουσίαση της Προσφεύγουσας εξειδικεύεται η νομική ταυτοποίηση των ενεργειών της Εντεταλμένης Υπηρεσίας συνέπεια των οποίων η Προσφεύγουσα θεωρεί ότι επιφέρει κάποιες παθογένειες στην Απόφαση της Εντεταλμένης Υπηρεσίας. Όμως, σε κανένα σημείο Προσφεύγουσα δεν υποδεικνύει ποιες ακριβώς είναι εκείνες οι πράξεις που πρέπει να ελεγχθούν σε αυτό το στάδιο ώστε να διαπιστωθεί ή όχι αν ευσταθούν τα όσα η Προσφεύγουσα ισχυρίζεται. Με την γενικότητα και την αοριστία των όσων παρατίθενται δεν είμαστε σε θέση να αξιολογήσουμε τους ισχυρισμούς της Προσφεύγουσας και για αυτό το λόγο είμαστε αναγκασμένοι να τους απορρίψουμε ως αόριστους.

#### Θέσεις επί της φύσης της παράβασης

7. Σύμφωνα με την Προσφεύγουσα η προηγούμενη συναλλαγή που έγινε μεταξύ της Παραπονούμενης 1 και άλλης εταιρείας που ανήκει στον ίδιο όμιλο εταιρειών με την Stelios Georgiou Property Limited είχε δημιουργηθεί σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ αυτών και του διευθυντή της τελευταίας με αποτέλεσμα να εκπίπτει η ιδιότητα του μέσου καταναλωτή από τις παραπονούμενες. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την Προσφεύγουσα, η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή δεν έχει τεκμηριώσει τον κίνδυνο που αντιμετώπιζε η παραπονούμενη 1 ή/ και 2, εννοείται όσο αφορά την ενέργεια αγοράς αυτής μορφής που εξετάζεται.

Από την πλευρά της η Καθ' ης η αίτηση αναφέρει ότι στο σημείο 3.1.1. της Ιεραρχικής Προσφυγής η Εταιρεία κάνει λόγο σε απόσπασμα της Απόφασης της Εντεταλμένης Υπηρεσίας το οποίο αναφέρει ότι η υπό εξέταση εμπορική πρακτική «είναι δυνητικά εφαρμόσιμη σε μεγάλο αριθμό καταναλωτών και ότι αφορά υψηλού κινδύνου μια εκ των ακριβότερων αγορών στις οποίες θα προβεί στη ζωή του». Ακολουθεί σχολιασμός από την Εταιρεία ο οποίος αποσκοπεί στην τεκμηρίωση του γεγονότος ότι οι παραπονούμενες είχαν «σχέση εμπιστοσύνης» με τον διευθυντή της Εταιρείας και κατ' επέκταση ότι η υπό κρίση συναλλακτική πράξη δεν ενείχε τον κίνδυνο για αυτές με αποτέλεσμα να μην εμπίπτουν στον ορισμό του «μέσου καταναλωτή» έτσι όπως ορίζεται στον Νόμο.

Καταρχάς διευκρινίζεται ότι το απόσπασμα της Απόφασης της Εντεταλμένης Υπηρεσίας αναφέρει ότι «η αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας από την καταναλωτή αποτελεί αγορά υψηλού κόστους..» και όχι κινδύνου. Συνεπώς, ο μετέπειτα σχολιασμός της Εταιρείας είναι άσχετος με το πιο πάνω απόσπασμα της Απόφασης που αφορά στη φύση της παράβασης. Εν πάση περιπτώσει, ο Νόμος ορίζει ως «μέσο καταναλωτή» τον καταναλωτή που έχει τη μέση πληροφόρηση και είναι ευλόγως προσεκτικός και

ενημερωμένος, λαμβανομένων υπόψη των κοινωνικών, πολιτιστικών και γλωσσικών παραγόντων, όπως επίσης και των γνωρισμάτων των καταναλωτών, που τους καθιστά ιδιαίτερα ευάλωτους στις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές. Από τον πιο πάνω ορισμό προκύπτει λοιπόν ότι η «σχέση εμπιστοσύνης» μεταξύ καταναλωτή και εμπορευόμενου δεν είναι στοιχείο το οποίο επηρεάζει την έννοια του μέσου καταναλωτή. Σημειώνεται ότι η πιο πάνω επεξήγηση γίνεται χωρίς να σημαίνει ότι η Εντεταλμένη Υπηρεσία αποδέχεται τον ισχυρισμό της Εταιρείας περί «σχέσης εμπιστοσύνης».

Η Προσφεύγουσα επιχειρηματολογεί θέτοντας ως δεδομένη τη δημιουργία σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ των συμβαλλομένων η οποία οικοδομείται, σύμφωνα με την άποψή της, σε προηγούμενη συνδιαλλαγή μεταξύ των μερών. Αυτό οδηγεί, πάντα με την ίδια, σε άρση της ιδιότητας του καταναλωτή από τις Παραπονούμενες.

Με αναδρομή στον ορισμό του καταναλωτή όπως του άρθρου 2 του Ν. 130(Ι)/ 2007, παρατηρούμε ότι η ιδιότητα αυτή δεν εξαρτάται από την οποιασδήποτε μορφής σχέση που υπάρχει μεταξύ εμπορευόμενου και φυσικού προσώπου που ενεργεί για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική του δραστηριότητα. Επιπρόσθετα, από πρακτικής πλευράς αυτή η προσέγγιση αν υιοθετηθεί αποτελεί κίνδυνο καταστρατήγησης των προνοιών του Νόμου, που θυμίζουμε είναι και εναρμονιστικός. Στην ουσία με την δεύτερη φορά που ένα φυσικό πρόσωπο συνδιαλλαγεί με ένα εμπορευόμενο, αν θεωρούσαμε ότι μόνο του αυτό το στοιχείο μπορεί τεκμηριώσει σχέση εμπιστοσύνης, ή αν στην πορεία διαδοχικών συναλλαγών μπορεί όντως να στοιχειοθετηθεί και αποδειχτεί σχέση εμπιστοσύνης, θα οδηγούμασταν σε παραγκώνιση των προνοιών του Νόμου με αποτέλεσμα αυτός να καθίσταται ανεφάρμοστος.

Με βάση το πνεύμα του Νόμου, όποτε ένα φυσικό πρόσωπο συγκεντρώνει στο άτομό του τα χαρακτηριστικά του καταναλωτή τότε έχουν εφαρμογή οι πρόνοιές του ανεξάρτητα με την σχέση που υπάρχει μεταξύ αυτού και του εμπορευόμενου. Ω εκ τούτου οι ισχυρισμοί της Προσφεύγουσας απορρίπτονται.

Στην αναφορά της Προσφεύγουσας ότι «η αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας από την καταναλωτή αποτελεί αγορά υψηλού κόστους» παρατηρούμε ότι στο συγκεκριμένο απόσπασμα της Απόφασης, στο μέρος «Καταληκτικό απόφασης» τέλος τέταρτης παραγράφου, χρησιμοποιείται η φράση «υψηλού κόστους» και όχι «υψηλού κινδύνου». Οι διαφορές στις νομικές επιπτώσεις μεταξύ των δύο είναι μεγάλες.

Επομένως, απορρίπτεται ο ισχυρισμός της Προσφεύγουσας και υιοθετείται η θέση της Καθ' ης η αίτηση.

#### Θέσεις επί της βαρύτητας της παράβασης

**8.** Η Προσφεύγουσα αντικρούει το εύρημα της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή ότι υπήρξε παράβαση σύμφωνα με το άρθρο 4(4) σε συνδυασμό με το στοιχείο Α(9) του Παραρτήματος Ι, προβάλλοντας το επιχείρημα ότι η υπαιτιότητα των Παραπονουμένων, πάντα με την άποψη της Προσφεύγουσας, για τη μη έκδοση της τελικής έγκρισης για το ακίνητο είναι ένα δεδομένο που αίρει τα αποτελέσματα της υπογραφής του συμβολαίου πώλησης χωρίς προηγουμένως να είχε εξασφαλιστεί άδεια οικοδομής ή/ και πολεοδομικής άδειας. Επιπλέον, προσθέτει ότι ανεξάρτητα από το επιχείρημα αυτό, η απουσία της τελικής έγκρισης δεν επηρεάζει τις Παραπονούμενες καθότι το Αγοραπωλητήριο έγγραφο είναι καταχωρημένο στο Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης με αποτέλεσμα να τους κατοχυρώνεται το δικαίωμα να πωλήσουν ελεύθερα το ακίνητο σε οποιοδήποτε τρίτο, πριν από την έκδοση του ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας.

Από την πλευρά της η Εντεταλμένη Υπηρεσία προτάσσει ότι κατέληξε στην πιο πάνω απόφαση αφού έλαβε υπόψη αφού έλαβε υπόψη ότι η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του συμβολαίου χωρίς προηγουμένως να έχει εξασφαλίσει (η Εταιρεία) την άδεια οικοδομής ή/ και πολεοδομική άδεια. Όπως αναλύει η Καθ' ης η αίτηση η υποβολή της αίτησης δεν συνεπάγεται αυτόματα και εξασφάλιση άδειας. Συνεπώς, εφόσον δεν αποδεικνύεται ότι, κατά τη στιγμή της υπογραφής της σύμβασης, η πώληση του ακινήτου ήταν νόμιμη και αφού δεν υπήρχαν ούτε αποδείξεις περί σχετικής ενημέρωσης των παραπονούμενων, οι οποίες ευλόγως ανέμεναν ότι το ακίνητο θα πωλείτο νόμιμα, η σχετική παράβαση υφίσταται.

Παρατηρούμε ότι τα δύο μέρη αναφέρονται σε ξεχωριστές άδειες. Η μεν Προσφεύγουσα στην τελική έγκριση, η δε Καθ' ης η αίτηση στην οικοδομική άδεια και άδεια οικοδομής. Από τη μία η πρώτη αποκτάται αφού ολοκληρωθούν οι εργασίες οικοδόμησης και από την άλλη οι δύο τελευταίες πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών. Οι άδειες που μας ενδιαφέρουν είναι προφανώς όσες έπρεπε να είχαν αποκτηθεί πριν από την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου εγγράφου. Ισχύουν τα όσα έχουν ειπωθεί στην παράγραφο Ε.3. της παρούσας απόφασης, οπότε απορρίπτονται οι ισχυρισμοί της Προσφεύγουσας και υιοθετούνται οι θέσεις της Καθ' ης η αίτηση.

**9.** Συνεχίζοντας η Προσφεύγουσα, όσο αφορά την πολεοδομική άδεια και την άδεια οικοδομής, αφού πρώτα περιγράφει τη συνήθη διαδικασία, παρουσιάζοντάς την ως τη συνήθη εμπορική πρακτική στην Κύπρο, που ακολουθείται για την απόκτηση της τελικής έγκρισης, διατυπώνει τη θέση ότι ο Νόμος δεν έχει εφαρμογή στην περίπτωση της παρούσας υπόθεσης. Αυτό γιατί ο Νόμος τέθηκε σε ισχύ στις 17/07/2007 ενώ για την πολεοδομική άδεια και την άδεια οικοδομής οι αιτήσεις υποβλήθηκαν στις 31/05/2007 και 30/05/2007 αντίστοιχα. Ειδικότερα, με αυτό σαν δεδομένο προβάλλει ότι ο νόμος δεν μπορεί να έχει αναδρομική ισχύ και προς υποστήριξη του ισχυρισμού αυτού παραθέτει και απόφαση του Ανώτατου Δικαστηρίου σε Πολιτική Έφεση προς υποστήριξη της άποψης αυτής.

Η Καθ' ης η αίτηση αντικρούει το ισχυρισμό αυτό υποστηρίζοντας ότι αυτός δεν ευσταθεί. Στην επιστολή που απέστειλε η Επαρχιακή Διοίκηση Λάρνακας προς την Εταιρεία για να την ενημερώσει σχετικά με τη λήψη της αίτησης που υπέβαλε για άδεια οικοδομής, αναγράφεται ξεκάθαρα: «Δεν επιτρέπεται να αρχίσετε εργασίες πριν εξασφαλίσετε άδεια. Παράβαση του Νόμου συνεπάγεται την ποινική σας δίωξη».

Με το ισχυρισμό της Καθ' ης η αίτηση υπονοεί ότι από τη στιγμή που περιέχετο στην εν λόγω επιστολή της Επαρχιακής Διοίκησης η συγκεκριμένη προειδοποίηση, συνεπάγεται ότι ο νόμος έχει εφαρμογή και στη περίπτωση αυτή. Η θέση αυτή έχει λογική η οποία θα μπορούσε να στηριχθεί και στην αρχή της νομιμότητας που χαρακτηρίζει τις πράξεις της διοίκησης. Από την άλλη όμως δεν μπορούμε να λάβουμε υπόψη μας μόνο τη συμπεριφορά ενός οργάνου της διοίκησης να καταλήξουμε σε ασφαλές συμπέρασμα. Εντοπίζεται και ένα άλλο ουσιαστικής διάστασης θέμα. Οι ημερομηνίες 30 και 31 Μαΐου 2007 που αναφέρει η Προσφεύγουσα αποτελούν τις ημερομηνίες υποβολής αίτησης για έκδοση των αδειών αυτών. Δεν αποτελούν τις ημερομηνίες έκδοσής τους. Το τί συνεπάγεται αυτό έχει αναφερθεί πιο πάνω. Επιπρόσθετα όμως επηρεάζει όντως και το ζήτημα της εφαρμογής του Νόμου. Η θέση της Προσφεύγουσας θα μπορούσε να γίνει αποδεκτή από τη στιγμή που θα είχε υποβάλει αποδείξεις για την ημερομηνία έκδοσης των αδειών και αυτές εννοείται ότι θα έπρεπε να ήταν προγενέστερες της έναρξης ισχύος του Νόμου. Κάτι τέτοιο δεν το έχει πράξει παρόλο το χρόνο που είχε στη διάθεσή της. Επομένως, η θέση της Προσφεύγουσας απορρίπτεται σε αυτή τη βάση.

**10.** Συνεχίζοντας η Προσφεύγουσα προβάλλει τον ισχυρισμό ότι η Απόφαση της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή 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 ακίνητης περιουσίας που μόνο με νόμο μπορούν να προβλεφθούν. Αναφορά γίνεται ακολούθως στην υπόθεση *George Charalampous Ltd v V Kalos Kafes Ltd* κ.α. ΠΕ 8831/25/97 στην οποία γίνεται, μεταξύ άλλων, αναφορά στον τρόπο που πρέπει να ενεργεί ένας συμβαλλόμενος για να περιορίζει τις ζημιές του αλλά και του τρόπου κατανομής του βάρους αποδείξεως αυτών των περιπτώσεων ανάλογα με τη μαρτυρία που προσάπτεται.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία άφησε ασχολίαστο τον ισχυρισμό αυτό.

Από τη δική μας πλευρά θα παρατηρούμε ότι ο Νόμος σε σχέση με τον περί Συμβάσεων Νόμο έχουν μία ουσιώδη διαφορά. Στον μεν πρώτο επιβάλλεται συγκεκριμένος τρόπος συμπεριφοράς από την εμπορευόμενο προς προστασία του καταναλωτή, με τον δε δεύτερο οριοθετείται ο τρόπος που πρέπει να ενεργούν δύο πρόσωπα στη γεννημένη από τη μεταξύ τους συναφθείσα σύμβαση. Το αντικείμενο των δύο νομοθεσιών είναι συμπληρωματικό και δεν ταυτίζεται. Η ευθύνη που απορρέει από τον Νόμο στο πρόσωπο του εμπορευόμενου δεν εξαρτάται από τις ρυθμίσεις του περί Συμβάσεων Νόμου. Προσέγγιση όπως αυτή που υιοθετεί η Προσφεύγουσα θα οδηγούσε σε καταστρατήγηση του Νόμου, αφού θα έθετε θέμα παραγκωνισμού νεότερου νόμου από παλαιότερο (εννοείται σε περίπτωση που δεχόμασταν ότι το αντικείμενο τους ήταν ταυτόσημο) και ο βαθμός εναρμόνισης του εσωτερικού δικαίου προς τις σχετικές ευρωπαϊκές Οδηγίες στα θέματα προστασίας προστασίας καταναλωτή θα μειωνόταν.

Επομένως, ορθά η Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν έχει ασχοληθεί με τον περί Συμβάσεων Νόμο. Η θέση της Προσφεύγουσας απορρίπτεται.

**11.** Η Προσφεύγουσα ακολούθως επικαλείται την απόφαση *ΤΟΥΡΑΠΗ v. ΟΔΥΣΣΕΩΣ* ΑΕ 106/2005 18.12.2007 για να υποστηρίξει εμμέσως τη θέση ότι η Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν έχει παρουσιάσει το συλλογισμό που την οδήγησε στη λήψη της Απόφασης με αποτέλεσμα αυτή να μην είναι αιτιολογημένη.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία άφησε ασχολίαστο τον ισχυρισμό αυτό.

Παρατηρούμε ότι η Απόφαση αποτελείται από 22 σελίδες χωρισμένη σε ενότητες. Αυτές είναι, Αντικείμενο εξέτασης, Θεμελίωση αρμοδιότητας της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, Διαδικασία διερεύνησης, Ορισμός εμπορικών πρακτικών ως αθέμιτων, Γενική ρήτρα, Η «Μαύρη Λίστα» του Παραρτήματος Ι, Παραπλανητικές παραλείψεις, Μέθοδος εξέτασης αθέμιτου χαρακτήρα, Υποβολή παραπόνου, Έρευνα Εντεταλμένης

Υπηρεσίας, Ευρήματα Εντεταλμένης Υπηρεσίας, Νομική ανάλυση, Παράβαση του άρθρου 4(4) του Νόμου σε συνδυασμό με το σημείο 9 του Παραρτήματος Ι, Παράβαση του άρθρου 6(1), Καθήκοντα αρμοδιότητας αι εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, Καταληκτικό απόφασης. Από το περιεχόμενο των ενοτήτων της Απόφασης, οι οποίες είναι εξελικτικά δομημένες, ο αναγνώστης μπορεί εύκολα αντλήσει τον συλλογισμό που οδήγησε στη λήψη της και θεωρούμε ότι ικανοποιείται το στοιχείο της αιτιολόγησης.

Ο ισχυρισμός της Προσφεύγουσας που χαρακτηρίζεται από γενικότητα απορρίπτεται.

**12.** Η Προσφεύγουσα απορρίπτει τον ισχυρισμό της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή ότι οι ενέργειές της αποτελούν αθέμιτη παραπλανητική πρακτική με βάση το Νόμο. Με αναφορά στη Σκέψη 9 (των Κατευθυντήριων γραμμών της ΕΕ) εκφράζει τη θέση ότι υπήρχε η δυνατότητα να περιληφθούν ρητές υποχρεώσεις στην κυπριακή νομοθεσία για τον τομέα της ακίνητης περιουσίας, πράγμα που δεν έγινε. Έτσι, η απουσία τέτοιων προβλέψεων στην εγχώρια σημαίνει ότι οι ενέργειές της δεν μπορούν να τύχουν αυτού του χαρακτηρισμού.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία από την άλλη, σημειώνει ότι η Οδηγία 2005/29ΕΚ για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές δεν ορίζει υποχρέωση των κρατών μελών για συμπερίληψη «λεπτομερών ρυθμίσεων» αλλά δίνει το δικαίωμα/ ευχέρεια στα Κράτη Μέλη να συμπεριλάβουν τέτοιου είδους ρυθμίσεις στον τομέα της ακίνητης περιουσίας. Συνεπώς, δεδομένου του ότι κατά τη μεταφορά της Οδηγίας στο κυπριακό δίκαιο δεν κρίθηκε αναγκαία η συμπερίληψη των υπό αναφορά ρυθμίσεων, ο πιο πάνω ισχυρισμός θεωρείται άνευ ουσίας και οι εμπορικές πρακτικές πωλητών ακίνητης ιδιοκτησίας θα πρέπει να εξετάζονται κάτω από τις πρόνοιες του Νόμου που ισχύουν για όλους τους τομείς.

Στη σκέψη 9 της Οδηγίας 2005/29 ΕΚ αναφέρεται ότι «στον τομέα των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών και της ακίνητης περιουσίας η παρούσα οδηγία ισχύει υπό την επιφύλαξη του δικαιώματος των κρατών μελών να υπερβαίνουν τα όρια των διατάξεων της παρούσας οδηγίας προκειμένου να προστατεύσουν τα οικονομικά συμφέροντα των καταναλωτών.» και μάλιστα στην παράγραφο 9 του άρθρου 3 «Ως προς τις «χρηματοοικονομικές υπηρεσίες» όπως ορίζονται στην οδηγία 2002/65/ΕΚ προς τους καταναλωτές και την ακίνητη περιουσία, τα κράτη μέλη μπορούν να επιβάλλουν περιοριστικότερους και λεπτομερέστερους κανόνες από τους κανόνες της παρούσας οδηγίας στον εναρμονιζόμενο τομέα.». Με άλλα λόγια, οι πρόνοιες της Οδηγίας αυτής ισχύουν και για τον τομέα της ακίνητης περιουσίας και τα κράτη- μέλη

έχουν το δικαίωμα να επεκτείνουν την προστασία των καταναλωτών πέρα από τα όρια της Οδηγίας. Αν δηλαδή ο νομοθέτης στην Κύπρο επέλεγε να θέσει ειδικές ρυθμίσεις για τον τομέα της ακίνητης ιδιοκτησίας, μεταξύ άλλων, οι επιπτώσεις των παραβατών ενδεχομένως θα ήταν μεγαλύτερες από εκείνες που ισχύουν τώρα. Ισχύει δηλαδή το αντίθετο από αυτό που ισχυρίζεται η Προσφεύγουσα.

Για το λόγο αυτό ο ισχυρισμός της προσφεύγουσας απορρίπτεται και υιοθετείται εκείνος της Καθ' ης η αίτηση.

**13.** Η Προσφεύγουσα υποδεικνύει ότι η Εντεταλμένη Υπηρεσίας λανθασμένα διαπίστωσε ότι οι Παραπονούμενες είχαν προβεί στην καταβολή του τιμήματος πώλησης του ακινήτου πριν από την ολοκλήρωση του ακινήτου. Οι παραπονούμενες σύμφωνα με την Προσφεύγουσα οφείλουν στην Εταιρεία €8.000 για τις επιπρόσθετες εργασίες που διενεργήθηκαν. Αυτό το ποσό έπεται της απόδειξης εξόφλησης που παρουσίασαν οι Παραπονούμενες στην Καθ' η προσφυγή. Οι επιπρόσθετες εργασίες εξηγείται πιο πάνω πως προέκυψαν. Από αυτό το γεγονός σε συνδυασμό με τον ισχυρισμό ότι όποτε οι αξιωματούχοι της Εταιρείας επισκέπτονταν το εν λόγω ακίνητο με πιθανούς πελάτες για να προσφέρουν προς πώληση την κατοικία Νο2 που βρίσκεται δίπλα από την επίδικη, οι Παραπονούμενες κατηγορούσαν ψευδώς την Εταιρεία ότι μεταξύ άλλων δεν εκδίδει τίτλους με αποτέλεσμα οι τυχόν αγοραστές να αποθαρρύνονται και να πληγεί η φήμη και η εικόνα της Εταιρείας, Προσφεύγουσα εκφράζει τη θέση ότι όχι μόνο δεν προσκόμισε οποιοδήποτε οικονομικό όφελος από την ικανοποίηση του συγκεκριμένου αγοραστή αλλά υπέστηκε και ζημιά για την οποία επιφυλάσσει τα δικαιώματά της.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία δηλώνει ότι σε σχέση με ότι οι Παραπονούμενες οφείλουν στην Εταιρεία χρήματα για επιπρόσθετες εργασίες που πραγματοποιήθηκαν μετά την ημερομηνία έκδοσης απόδειξης εξόφλησης, σημειώνεται ότι η Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν έχει εξουσία να εξετάζει ενδεχόμενες ατομικές (οικονομικές) διαφορές που μπορεί να ανακύψουν από τη συμβατική σχέση καταναλωτή- εμπορευόμενου. Τέτοιου είδους ζητήματα ανήκουν αποκλειστικά στη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι αθέμιτες εμπορικές πρακτικές που εντόπισε η Εντεταλμένη Υπηρεσία και κατέγραψε στην Απόφασή της χρησιμοποιήθηκαν από την Εταιρεία προτού ακόμη δημιουργηθεί το υπό αναφορά κατ' ισχυρισμό οφειλόμενο ποσό από τις παραπονούμενες, Εξάλλου η Εταιρεία κατά την περίοδο της έρευνας δεν ανέφερε ότι υπήρχαν οικονομικές εκκρεμότητες μεταξύ της ίδιας και των παραπονούμενων, αν και επανειλημμένα της ζητήθηκε να δώσει απόψεις και να υποβάλει στοιχεία.

Παρατηρούμε ότι η Προσφεύγουσα αναφέρεται σε ένα στοιχείο, κατ' ισχυρισμό πάντοτε, το οποίο χρονικά τοποθετείται μετά τη διάπραξη των παραβάσεων που της καταλογίζει η Εντεταλμένη Υπηρεσία και το οποίο δεν μπορεί να συνεισφέρει στη διαμόρφωση της παρούσας απόφασης. Το μόνο που θα μπορούσε να προσφέρει είναι πιθανόν στην κατάδειξη δόλιου τρόπου δράσης των Παραπονουμένων, με το σκεπτικό ότι αν απέκρυσαν δεδομένα από την Εντεταλμένη Υπηρεσία στο σημείο αυτό τότε ενδεχομένως θα το έπραξαν και για προγενέστερα γεγονότα. Η διαπίστωση όμως αυτή από μέρος μας περνά μέσα από την κατ' ουσία αξιολόγηση των ισχυρισμών αυτών που είναι πέραν των αρμοδιοτήτων μας ως όργανο που καλείται να αποφασίσει επί ιεραρχικής προσφυγής. Η αρμοδιότητα αυτή ανήκει στα Επαρχιακά Δικαστήρια.

Με το αυτά σαν δεδομένα ο ισχυρισμός της Προσφεύγουσας παραμερίζεται και υιοθετείται η θέση της Καθ' ης η αίτηση.

#### Θέσεις επί της Πρόθεσης

**14.** Στο θέμα αυτό η Προσφεύγουσα υποβάλλει ότι ουδέποτε προέβηκε σε παραστάσεις ότι το κτήμα όπου θα ανεγειρόταν το Ακίνητο 1 ήταν ελεύθερο από κάθε βάρος και ότι ούτε στους όρους του πωλητηρίου εγγράφου υπάρχει μία τέτοια παράσταση. Επιπρόσθετα, αφού ήταν λήπτης νομικής συμβουλής και αν κατέθετε έγκαιρα το πωλητήριο έγγραφο στο Κτηματολόγιο θα είχε αποκτούσε γνώση για την ύπαρξη της υποθήκης.

Για να καταδείξει την έλλειψη πρόθεσης αναφέρει ότι ο περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007 (Ν. 103(Ι)/2007) εφαρμόζεται υπό την επιφύλαξη του δικαίου των συμβάσεων και, ιδίως, των κανόνων εγκυρότητας διαμόρφωσης ή αποτελέσματος μίας σύμβασης. Ακολούθως, με παράθεση νομολογίας, καταδεικνύεται ότι, όταν μία παράσταση σε σύμβαση δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, που οδηγεί στη σύναψη σύμβασης, αποτελεί λόγο για ακύρωση της σύμβασης από το αθώο μέρος, όπως το ίδιο αποτελεί και λόγο για ακύρωση και παράβαση ουσιώδους όρου της σύμβασης. Η σύμβαση δεν είναι εξ υπαρχής άκυρη αλλά το αθώο μέρος έχει δικαίωμα επιλογής και όταν επιλέξει τη συνέχιση της ισχύος της σύμβασης τότε το αθώο μέρος δεν μπορεί παρά να αποδώσει στο άλλο μέρος ό,τι εκείνο δικαιούται δυνάμει της σύμβασης. Ενώ οι Παραπονούμενη 1 ή/ και 2 επέλεξαν να συνεχίσουν να διαμένουν στην Κατοικία 1 χωρίς να πληρώσουν τις επιπρόσθετες εργασίες και ακολούθως κατάγγειλαν των Εταιρεία στην Υπηρεσία Προστασίας καταναλωτή.

Ολοκληρώνοντας με την οπτική γωνιά της πρόθεσης η Προσφεύγουσα επικαλείται Ποινική Έφεση με την οποία παρουσιάζεται νομολογιακή αρχή σύμφωνα με την οποία η πρόθεση μπορεί να συναχθεί ως πραγματικό γεγονός από τις περιστάσεις που περιβάλλουν τη συγκεκριμένη υπόθεση. Δεν είναι αρκετό ότι το συμπέρασμα για ύπαρξη πρόθεσης είναι εύλογο, πρέπει να είναι το μόνο εύλογο συμπέρασμα το οποίο μπορεί να συναχθεί από τα γεγονότα. Τα βάρη απόδειξης της πρόθεσης φέρει η κατηγορούσα αρχή σε όλα τα στάδια της δίκης.

Η Καθ' ης η αίτηση δεν προσέφερε κάποιο επιχείρημα καθότι οι ισχυρισμοί αυτοί εμπεριέχονται στην επιστολή της Προσφεύγουσας ημερομηνίας 24 Μαρτίου 2021 και κρίθηκε ότι δεν απαιτείτο η λήψη διευκρινήσεων λόγω των πιο κάτω λόγων.

Τόσο στο άρθρο 4(4) όσο και στο άρθρο 6(1) του Νόμου δεν τίθεται η πρόθεση ως συστατικό στοιχείο της παράβασης. Με βάση το εδάφιο (4) του άρθρου 4 οι εμπορικές πρακτικές του καταλόγου του Παραρτήματος Ι «θεωρούνται αθέμιτες υπό οποιεσδήποτε περιστάσεις». Στο εδάφιο 1 του άρθρου 6 η παράλειψη ουσιωδών πληροφοριών δεν απαιτείται με βάση το λεκτικό του να πραγματοποιείται με πρόθεση. Η αναφορά είναι στο αντικειμενικό γεγονός της παράληψης. Ο Νόμος επιβάλλει όπως ο εμπορευόμενος αποφεύγει τις εμπορικές πρακτικές του καταλόγου του Παραρτήματος Ι αλλά και να φροντίζει για την παροχή των ουσιωδών πληροφοριών του άρθρου 6(1). Αυτή είναι η έννοια του Νόμου που επαναλαμβάνεται πως είναι προσανατολισμένος στην προστασία του καταναλωτή.

Η επιχειρηματολογία για την στοιχειοθέτηση της πρόθεσης παραμερίζεται ως μη αρμόζουσα με τον χαρακτήρα της παράβασης και οι ισχυρισμοί της Προσφεύγουσας απορρίπτονται.

#### Θέσεις επί της διάρκειας της παράβασης

**15.** Σύμφωνα με την Προσφεύγουσα, η κατ' ισχυρισμό των Παραπονουμένων η παράβαση έλαβε χώρα πριν από 13 χρόνια ενώ το παράπονο 12 χρόνια μετά, ενώ οι Παραπονούμενες έχουν στην κατοχή και εκμετάλλευσή τους την κατοικία Νο1 από το 2014. Είναι ισχυρισμός της Εταιρείας ότι η καταγγελία αποτελεί προϊόν εκ των υστέρων προσπάθειας στοιχειοθέτησης υπόθεσης εναντίον της Εταιρείας. Η Προσφεύγουσα αναφέρει επίσης ότι η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή δεν σχολίασε την παράμετρο αυτή.

Η Καθ' ης η αίτηση προς απάντηση στον ισχυρισμό αυτό αναφέρει ότι δεν υπάρχει χρόνος παραγραφής παραπόνου.

Το επιχείρημα της Προσφεύγουσας έχει περισσότερες από μία παραμέτρους τις οποίες και θα εξετάσουμε.

Καταρχάς, η παρέλευση τόσο μεγάλου χρονικού διαστήματος για την υποβολή του παραπόνου δεν είναι παράγοντας που μπορεί να επιδράσει στην άρνηση ή κατάφαση της παράβασης.

Η κατ' ισχυρισμό εκ των υστέρων προσπάθεια στοιχειοθέτησης υπόθεσης εναντίον της Εταιρείας από τις Παραπονούμενες είναι ένας ισχυρισμός που δεν υποστηρίζεται από κάποιες αποδείξεις, στοιχεία ή ενδείξεις. Επομένως τη θέση αυτή δεν μπορούμε να τη λάβουμε υπόψη.

Η θέση της Εντεταλμένης Υπηρεσίας ότι δεν υπάρχει χρόνος παραγραφής του παραπόνου, είναι μία προσέγγιση που δίνει μία εξήγηση στο γιατί δεν είχε ασχοληθεί με τη πτυχή αυτή. Πράγματι, ο Νόμος δεν καθορίζει ανατρεπτική προθεσμία μέσα στην οποία ο καταναλωτής μπορεί να ασκήσει το δικαίωμά του για υποβολή παραπόνου.

Από την άλλη όμως, θα πρέπει να εξετάσουμε αν έχει κάποια άλλη επίδραση αυτή η παρέλευση του χρόνου. Εκείνο που θα μπορούσε να ειπωθεί είναι ότι στην περίπτωση όπου καταλήξουμε σε επιβεβαίωση της παράβασης, ενδεχομένως το ύψος του χρηματικού προστίμου θα επηρεαστεί από την παρέλευση του χρόνου αυτού. Όμως, το ερώτημα είναι κατά πόσο θα λάβουμε υπόψη μας την ημερομηνία κατά την οποία υπογράφηκε το συμβόλαιο πώλησης του ακινήτου μέχρι την υποβολή του παραπόνου ή τον χρόνο πραγματικής γνώσης του καταναλωτή (της παράβασης) μέχρι την υποβολή του παραπόνου; Για τον χρόνο υπογραφής του συμβολαίου δεν υπάρχει θέμα αμφισβήτησης. Για τον χρόνο πραγματικής γνώσης των Παραπονούμενων όμως δεν έχουμε πληροφόρηση. Η μόνη εικασία που θα μπορούσε να γίνει, και δεν παύει από το να είναι εικασία, είναι ότι η πραγματική γνώση επείλθε περί το 2018 όπου έγινε προσπάθεια από την Προσφεύγουσα να μεταβιβάσει το εν τρίτο του ακινήτου στην Παραπονούμενη (Τεκμήριο 7 που κατέθεσε η Προσφεύγουσα). Εδώ θα μπορούσε κάποιος να πιθανολογήσει ότι η Παραπονούμενες ζήτησαν ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας και στην αδυναμία έκδοσής του έμαθαν ότι υπάρχει υποθήκη. Επαναλαμβάνεται ότι αυτή είναι μία πιθανότητα. Ο πραγματικός χρόνος γνώσης είναι άγνωστος.

Ο λόγος που αναζητούμε τον πραγματικό χρόνο γνώσης των Παραπονούμενων, είναι γιατί θεωρούμε αυτόν ως σημαντικό και όχι εκείνον της παράβασης. Ακολουθώντας το πνεύμα του Νόμου, υιοθετούμε προστατευτική για τον καταναλωτή προσέγγιση.

Διαφορετικά, αν η άγνοια του καταναλωτή για μια εις βάρος του αθέμιτη εμπορική πρακτική επεκτείνεται σε βάθος χρόνου κινδυνεύουν και οι πρόνοιες του Νόμου να ατονήσουν. Αυτή η προσέγγιση, θεωρούμε, ότι είναι η πρέπουσα η οποία και ευθυγραμίζεται με το επίπεδο προστασίας που επιφέρει στα δικαιώματα του καταναλωτή η απουσία παραγραφής των δικαιωμάτων του.

Επομένως, απορρίπτουμε τον ισχυρισμό της Προσφεύγουσας όπως προβάλλεται στο σημείο αυτό.

#### Θέσεις επί του ύψους του προστίμου

**16.** Σύμφωνα με την Προσφεύγουσα το ύψους του διοικητικού προστίμου είναι υπερβολικό και υπέρογκο. Αυτή της τη θέση τη στηρίζει στα δεδομένα της υπόθεσης και στο γεγονός ότι λόγω των επιπρόσθετων εργασιών για τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει εισπράξει το οφειλόμενο ποσό, η τιμή του εν λόγω ακινήτου δεν περιλαμβάνει τις εν λόγω εργασίες, συνεπώς το πρόστιμο θα έπρεπε να ήταν εικονικό ή πολύ χαμηλό.

Για το θέμα των κατ' ισχυρισμό οφειλόμενων ποσών των Παραπονουμένων προς την Προσφεύγουσα και το πώς αυτό επηρεάζει τόσο την παράβαση όσο και την λήψη της απόφασής μας έχουμε τοποθετηθεί στην παράγραφο Ε.3. της παρούσας απόφασης.

**17.** Η Προσφεύγουσα θεωρεί ότι εφόσον το ύψος του προστίμου βασίζεται με βάση το νόμο μέχρι το 5% των εργασιών της Εταιρείας και στη φύση, βαρύτητα και διάρκεια της παράβασης οι οποίες δεν έχουν επαρκώς τεκμηριωθεί, σύμφωνα πάντα με την Προσφεύγουσα, η οποία και θεωρεί ότι το πρόστιμο είναι δυσανάλογο με βάση τα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης.

Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι, η Εταιρεία δεν παρείχε οποιαδήποτε στοιχεία για τον κύκλο εργασιών της για το έτος 2006, το οποίο είναι το αμέσως προηγούμενο πριν από τη χρονιά στην οποία τοποθετείται η παράβαση που της χρεώνεται από την Εντεταλμένη Υπηρεσία, όταν της ζητήθηκε. Όσο δε για τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης έχουμε λάβει θέση στα αντίστοιχα μέρη της παρούσας απόφασης.

**18.** Ως ένδειξη της καλής πίστης της Εταιρείας, η Προσφεύγουσα επαναλαμβάνει τα γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά το 2018 όπου η Εταιρεία εξασφάλισε απαλλαγή από τον Έφορο Φορολογίας με σκοπό τη μεταβίβαση στην Παραπονούμενη 1 του μεριδίου που της αντιστοιχεί στην Κατοικία Νο1 και που δεν έφερε ένσταση στην έκδοση διατάγματος δικαστηρίου με το οποίο δόθηκε παράταση χρόνου καταχώρησης του πωλητήριου εγγράφου που αφορά την Κατοικία νο1 στο Κτηματολόγιο Λάρνακας.

Η θέση μας είναι καταγεγραμμένη ότι το γεγονός αυτό δεν μπορεί να επηρεάσει την διαπίστωση ύπαρξης ή όχι παράβασης. Πέραν του ότι χρονικά η ενέργεια αυτή δεν συμπίπτει με την παράβαση, σε αυτού του είδους τις παραβάσεις η διαπίστωση της διάπραξης τους δεν επηρεάζεται από το την υποκειμενική διάθεση του παραβάτη. Η θέση μας αποτυπώνεται στην παράγραφο Ε.14. της παρούσας απόφασης. Εν τούτοις αναγνωρίζουμε ότι η συμπεριφορά του εμπορευόμενου προς τον καταναλωτή μετά την παράβαση, στην περίπτωση που διαπιστωθεί παράβαση, μπορεί να επηρεάσει θετικά ή αρνητικά το ύψος του προστίμου λειτουργώντας ως μετριαστικός παράγοντας.

**19.** Ολοκληρώνοντας η Προσφεύγουσα δηλώνει ότι έστω και αν η Απόφαση της Υπηρεσίας Καταναλωτή θεωρηθεί σωστή, ενόψει του γεγονότος ότι οι Παραπονούμενες δεν έχουν υποστεί ζημιά, η προσφεύγουσα θεωρεί ότι το πρόστιμο δυνατό να μειωθεί λαμβάνοντας υπόψη τι πρόστιμο που έχει επιβληθεί σε άλλες υποθέσεις όπως στην 2016/08(ΑΠ) Pafilia Property Developers Ltd το οποίο μειώθηκε μετά από άσκηση Ιεραρχικής Προσφυγής Αε. ΙΠ 10/2019.

## **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 Προσφεύγουσας και της Εντεταλμένης Υπηρεσίας αποφάσισε όπως αποδεχτεί τη διάπραξη των παραβάσεων όπως έχουν προσαχθεί στην Προσφεύγουσα.

Όμως, έχοντας ως οδηγό την αρχή της ισότητας έχουμε υποχρέωση όπως λάβουμε υπόψη τους μετριαστικούς παράγοντες που έχουν ληφθεί υπόψη στην υπόθεση 2016/08(ΑΠ) Pafilia Property Developers Ltd. 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.

Η Προσφεύγουσα δεν μας παρείχε οποιαδήποτε στοιχεία τα οποία θα υποδείκνυαν ότι λήφθηκαν διορθωτικά μέτρα ώστε να αποτραπεί η διάπραξη των συγκεκριμένων παραβάσεων στο μέλλον. Εν τούτοις, από το 2007, χρονιά στην οποία τοποθετούνται

οι παραβάσεις, δεν έχει διαπιστωθεί οποιαδήποτε παράβαση από την Προσφεύγουσα. Θα πρέπει επίσης να αναγνωρίσουμε και να συνδέσουμε με το αμέσως προηγούμενο το γεγονός ότι, παρόλη την αναγνώριση ύπαρξης της παράβασης η Προσφεύγουσα φαίνεται ότι έκανε στο μέτρο του δυνατού ότι μπορούσε για να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τη σύμβαση που είχε συνάψει με τις Παραπνοούμενες. 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 θα συναλλασσόταν με την Προσφεύγουσα. 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 €70.000 μειώνεται στα €42.500.

Νατάσα Πηλείδου  
Υπουργός