

Αριθμός Απόφασης: 2022/05 (ΑΠ)

**Ο περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων
προς τους Καταναλωτές Νόμοι του 2007**

ALPHA PANARETI PUBLIC LTD

1. Απόφαση Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή 28/4/2022 – [Μετάβαση](#)
2. Ιεραρχική προσφυγή - Απόφασή Υπουργού Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας 12/12/2022 – [Μετάβαση](#)



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

Αριθμός Απόφασης
2022/05(ΑΠ)

Αρ. Φακ.8.13.10.26.1.27

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

Έρευνα της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών για την εμπορική πρακτική της εταιρείας ALPHA PANARETI PUBLIC LTD σε σχέση με συναλλαγή πώλησης ακίνητης περιουσίας στους{...}*

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα απόφαση εκδίδεται για σκοπούς συμμόρφωσης της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή με την απόφαση του Διοικητικού Δικαστηρίου ημερομηνίας 12/5/2022 επί της Προσφυγής με αρ.428/16 Alpha Panareti Public Ltd v Κυπριακής Δημοκρατίας μέσω, 1. Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού 2. Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών σύμφωνα με τα άρθρα 146(5) και 6 του Συντάγματος και κατόπιν επανεξέτασης του ζητήματος, η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή προχωρεί στην έκδοση της ακόλουθης νέας απόφασης. Να σημειωθεί ότι η επανεξέταση της υπόθεσης γίνεται από την Εντεταλμένη Υπηρεσία με βάση το νομικό και πραγματικό καθεστώς που ίσχυε κατά την έκδοση της ακυρωθείσας απόφασης.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή (εφεξής «η Εντεταλμένη Υπηρεσία») του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, είναι η Εντεταλμένη Υπηρεσία για την εφαρμογή του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμου του 2007 (Ν.103(I)/2007) ως τροποποιήθηκε (εφεξής «ο Νόμος»).

Αντικείμενο εξέτασης

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης, αποτελεί παράπονο το οποίο υπεβλήθη στην Εντεταλμένη Υπηρεσία από τους {...}(εφεξής «οι Παραπονούμενοι») εναντίον της εταιρείας ανάπτυξης γης και οικοδομών ALPHA PANARETI PUBLIC LTD

(εφεξής «η Εταιρεία») σε σχέση με σύμβαση αγοραπωλησίας ακίνητης ιδιοκτησίας μεταξύ της Εταιρείας και των Παραπονούμενων.

Καθήκοντα, Αρμοδιότητες και Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας

Οι εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσία για διερεύνηση παραβάσεων, επιβολή διοικητικού προστίμου και καταχώριση αίτησης στο αρμόδιο δικαστήριο για έκδοση απαγορευτικού ή προστακτικού διατάγματος προβλέπονται στο Άρθρο 11 του Νόμου.

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

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

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

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

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

ζημιά ή βλάβη, ούτε δόλος ή αμέλεια εκ μέρους του εμπορευόμενου, όπως, άμεσα ή μέσα σε τακτή προθεσμία, τερματίσει την παράβαση και αποφύγει επανάληψή της στο μέλλον,

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

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

(...)

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

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

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

(ζ) να διατάσσει τους προμηθευτές μέσων 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.

Σημειώνεται ότι ο έλεγχος, ο οποίος διενεργείται από την Εντεταλμένη Υπηρεσία, δεν περιορίζεται αποκλειστικά στη διερεύνηση καταγγελιών από καταναλωτές, αλλά επεκτείνεται στην παροχή γενικής προστασίας στο καταναλωτικό κοινό, εντός του καθοριζόμενου εκ του Νόμου πλαισίου. Ως εκ τούτου, η έκταση του ελέγχου νομιμότητας από την Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν περιορίζεται στις υπό εξέταση εμπορικές πρακτικές, αλλά δύναται να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως και σε οποιαδήποτε άλλη εμπορική πρακτική ενδεχομένως να χρησιμοποιείται από τον εμπορευόμενο.

Να σημειωθεί, περαιτέρω, ότι η αρμοδιότητα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας να εξετάσει μια συγκεκριμένη καταγγελία από καταναλωτή, δεν επηρεάζεται από τυχόν παράλληλες δικαστικές διαδικασίες μεταξύ των ιδίων διαδίκων για το ίδιο επίδικο θέμα, ενώ η οποιαδήποτε διοικητική διαδικασία ενώπιον της Εντεταλμένης Υπηρεσίας θεωρείται ανεξάρτητη από οποιαδήποτε διαδικασία ενώπιον δικαστηρίου.

Παράπονο των {...}

Το παράπονο υποβλήθηκε στην Εντεταλμένη Υπηρεσία στις 3 Μαΐου 2012 και ακολούθως, κατόπιν αιτήματος της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, λόγω του ότι δεν είχαν υποβληθεί σχετικά έγγραφα, υποβλήθηκε εκ νέου σε ολοκληρωμένη μορφή στις 26 Αυγούστου 2014. Το παράπονο αφορούσε ενδεχόμενη χρήση αθέμιτης εμπορικής πρακτικής από την Εταιρεία πριν και/ή κατά τη διάρκεια και/ή μετά τη σύναψη σύμβασης πώλησης ενός διαμερίσματος μεταξύ των Παραπονούμενων και της Εταιρείας, συνομολογηθείσας στις 2 Σεπτεμβρίου 2008.

Οι Παραπονούμενοι καταγγέλλουν ότι η Εταιρεία τους απέκρυψε ουσιώδεις πληροφορίες, τις οποίες, εάν γνώριζαν, δε θα προχωρούσαν στη σύναψη σύμβασης με την Εταιρεία. Οι Παραπονούμενοι, μεταξύ άλλων, ισχυρίζονται ότι αντιπρόσωπος της Εταιρείας στην Αγγλία, τον οποίο και κατονομάζουν, τους παρότρυνε όπως υπογράψουν σύμβαση πώλησης για την αγορά ακινήτου στην Κυπριακή Δημοκρατία.

Κατά ή περί τον Απρίλιο του 2009, οι Παραπονούμενοι για οικογενειακούς και/ή προσωπικούς λόγους, ενημέρωσαν τον αντιπρόσωπο της Εταιρείας στην Αγγλία ότι επιθυμούν την υπαναχώρηση τους από την υπό αναφορά σύμβαση, αποδεχόμενοι την παρακράτηση της καταβληθείσας προκαταβολής. Σύμφωνα με τους ισχυρισμούς των Παραπονούμενων, ο αντιπρόσωπος της Εταιρείας δεν αποδέχθηκε την υπαναχώρηση τους από τη σύμβαση, ενώ τους εισηγήθηκε όπως εξεύρουν οι ίδιοι νέο αγοραστή.

Περαιτέρω και σύμφωνα με ισχυρισμό των Παραπονούμενων, κατά ή περί τον Ιανουάριο του 2010, σε επικοινωνία με υπάλληλο της Εταιρείας, επιβεβαιώθηκε η μη αποδοχή του αιτήματος υπαναχώρησης από την Εταιρεία, ενώ τους γνωστοποιήθηκε και η ύπαρξη υποθήκης επί του ακινήτου.

Εν συνεχεία, η Εταιρεία τους ενημέρωσε ότι η υπαναχώρηση από τη σύμβαση παραβιάζει τους όρους της υπογραφείσας σύμβασης πώλησης με αποτέλεσμα την ενδεχόμενη λήψη δικαστικών μέτρων εναντίον τους για την είσπραξη του συνολικού οφειλόμενου ποσού, πλέον τόκου 9% στο εκάστοτε οφειλόμενο ποσό ετησίως, πλην της περίπτωσης κατά την οποία αποδέχονταν να συνάψουν δανειακή σύμβαση προς εξόφληση του υποθηκευμένου ακινήτου με συγκεκριμένη τράπεζα.

Ακολούθως, οι Παραπονούμενοι κατονόμασαν συγκεκριμένο δικηγόρο στην Κύπρο, ο οποίος, σύμφωνα με τους ισχυρισμούς τους, χρησιμοποίησε χωρίς την έγκρισή τους πληρεξούσιο, το οποίο είχαν υπογράψει οι ίδιοι κατά τη σύναψη της σύμβασης πώλησης του υπό αναφορά ακινήτου στην Αγγλία το 2008. Συγκεκριμένα και σύμφωνα με τον ισχυρισμό των Παραπονούμενων, ο εν λόγω δικηγόρος, τον οποίο δεν ε γνώριζαν προσωπικά, υπέγραψε εκ μέρους τους στις 22 Ιανουαρίου του 2010 δανειακή σύμβαση με την συγκεκριμένη τράπεζα, χωρίς ο ίδιος ωστόσο να έχει λάβει οποιαδήποτε εξουσιοδότηση και/ή εντολή από μέρους τους και χωρίς οι ίδιοι να λάβουν γνώση των όρων της σύμβασης και /ή χωρίς να τους έχει αποσταλεί οποιοδήποτε σχετικό αντίγραφο της εν λόγω δανειακής σύμβασης.

Σε επιστολή τους με ημερομηνία 3/5/2012 προς την Εντεταλμένη Υπηρεσία, οι Παραπονούμενοι καταγράφουν τα πιο πάνω γεγονότα, υποβάλλοντας επίσης το αίτημα τους για επιστροφή της καταβληθείσας προκαταβολής ύψους €20.764. Η εν λόγω επιστολή κοινοποιήθηκε από τους Παραπονούμενους στην Εταιρεία, στη τράπεζα και στον εμπλεκόμενο δικηγόρο.

Κατά ή περί τις 2 Ιουνίου 2012, σε απαντητική επιστολή της τράπεζας, η οποία κοινοποιήθηκε και στην Εντεταλμένη Υπηρεσία από τους Παραπονούμενους, γίνεται αναφορά στη συνήθη πρακτική εκ μέρους του πωλητή να υποθηκεύει τη γη κατά την ανέγερση νέων έργων και στο ότι η καταχώρηση της σύμβασης αγοραπωλησίας στο Κτηματολόγιο κατοχυρώνει τρόπον τινά τους αγοραστές. Περαιτέρω, στην εν λόγω επιστολή της, η τράπεζα, πρότεινε στους Παραπονούμενους την εξασφάλιση απαλλαγής, «waiver», από τα εμπράγματα βάρη του ακινήτου, τα οποία προϋπήρχαν της κατάθεσης της σύμβασης στο Κτηματολόγιο. Συγκεκριμένα, η εν λόγω απαλλαγή προτάθηκε υπό δύο προϋποθέσεις, ήτοι με την πλήρη και/ή επικείμενη αποπληρωμή του συνολικού ποσού της σύμβασης αγοραπωλησίας, χωρίς όμως να διευκρινίζεται οποιοσδήποτε τρόπος διασφάλισης μιας τέτοιας αποπληρωμής από πλευράς των Παραπονούμενων και με την καταχώριση συγκεκριμένης υποθήκης επί του ακινήτου, μετά την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας, για καθορισθέν από την τράπεζα ποσό, ως προέκυπτε βάσει της δανειακής σύμβασης κατά τον κρίσιμο χρόνο, χωρίς ωστόσο να γίνεται οποιαδήποτε αναφορά στο είδος της υποθήκης ή του ποσού.

Διερεύνηση Παραπόνου

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, αφού μελέτησε όλα τα σχετικά έγγραφα και στοιχεία, τα οποία περιλαμβάνονταν στο διοικητικό φάκελο, ζήτησε σε επιστολή της με ημερομηνία 26/5/2015 από την Εταιρεία όπως την ενημερώσει για τα ακόλουθα:

- α) Την έκδοση ή μη τίτλου ιδιοκτησίας του υπό εξέταση ακινήτου και τους λόγους σε περίπτωση μη έκδοσης.
- β) Τις περιστάσεις κάτω από τις οποίες υπογράφηκε η σύμβαση πώλησης με τους Παραπονούμενους.
- γ) Τυχόν διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό ετοιμάστηκε από την Εταιρεία για σκοπούς προώθησης του υπό εξέταση ακινήτου.
- δ) Την ύπαρξη ή μη υποθήκης και/ή οποιωνδήποτε ενυπόθηκων βαρών επί του ακινήτου κατά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης πώλησης και σε περίπτωση ύπαρξης μιας τέτοιας υποθήκης και/ή εμπραγμάτων βαρών, την υποβολή στοιχείων που να δεικνύουν ότι οι παραπονούμενοι είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη, καθώς επίσης και για τις συνέπειες αυτής, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας.
- ε) Σε περίπτωση ύπαρξης οποιασδήποτε υποθήκης και/ή οποιωνδήποτε ενυπόθηκων βαρών, κατά πόσο έχουν ληφθεί οποιοσδήποτε ενέργειες για αποδέσμευση των, από το μερίδιο των συγκεκριμένων παραπονούμενων.

Ο διευθυντής της Εταιρείας, αφού ενημερώθηκε και τηλεφωνικώς σχετικά με το περιεχόμενο της πιο πάνω επιστολής, παρευρέθηκε σε συνάντηση που πραγματοποιήθηκε στα γραφεία της Εντεταλμένης Υπηρεσίας όπου και ενημερώθηκε σχετικά με το υπό διερεύνηση παράπονο, ενώ ακολούθησε συζήτηση με τους παρευρισκομένους λειτουργούς της Υπηρεσίας.

Στην εν λόγω συνάντηση, ο διευθυντής της Εταιρείας απάντησε στα υποβληθέντα από τους λειτουργούς ερωτήματα και προέβαλε τους δικούς του ισχυρισμούς και θέσεις, αναφέροντας συγκεκριμένα ότι οι Παραπονούμενοι κατά την υπογραφή της δανειακής τους σύμβασης, εκχώρησαν τη σύμβαση πώλησης στην τράπεζα τους, καθιστώντας την ως νόμιμο ιδιοκτήτη του ακινήτου μέχρι την αποπληρωμή του δανείου. Ανέφερε περαιτέρω ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας δεν έχουν εκδοθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας λόγω του ότι οι Παραπονούμενοι δεν προχώρησαν σε αποπληρωμή του συμφωνηθέντος οφειλόμενου ποσού. Οι πιο πάνω θέσεις της Εταιρείας καταγράφηκαν και στην απαντητική επιστολή της προς την Εντεταλμένη Υπηρεσία με ημερομηνία 11/6/2015.

Στις 9 Ιουνίου 2015, κατόπιν αιτήματος του διευθυντή της Εταιρείας, πραγματοποιήθηκε εκ νέου συνάντηση στην παρουσία του δικηγόρου της Εταιρείας, ενώ υποβλήθηκαν περαιτέρω στοιχεία και θέσεις.

Σύμφωνα με το περιεχόμενο της επιστολής της με ημερομηνία 11 Ιουνίου 2015, η Εταιρεία επισημαίνει στην Εντεταλμένη Υπηρεσία ότι οι θέσεις και τα στοιχεία που τις υποστηρίζουν δεν θα πρέπει να δημοσιευθούν ή να γνωστοποιηθούν λόγω εκκρεμύσας δικαστικής διαδικασίας ενώπιον αγγλικού δικαστηρίου. Πάρα ταύτα, όλες οι πληροφορίες, τα έγγραφα, οι θέσεις και απόψεις της Εταιρείας αξιολογήθηκαν και λήφθηκαν υπόψη από την Εντεταλμένη Υπηρεσία.

Με την ολοκλήρωση της διερεύνησης του παραπόνου και συγκεκριμένα στις 9 Σεπτεμβρίου 2015, η Εντεταλμένη Υπηρεσία απέστειλε επιστολή στην Εταιρεία καλώντας την σε άμεση παύση της υπό εξέταση εμπορικής πρακτικής και μη επανάληψη αυτής. Περαιτέρω, με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 12 του Νόμου, κάλεσε την Εταιρεία όπως υποβάλει τις θέσεις της εντός καθορισμένου χρονικού πλαισίου και όπως ενημερώσει την Εντεταλμένη Υπηρεσία αναφορικά με τον κύκλο εργασιών της κατά το έτος 2007.

Στις 6 Οκτωβρίου 2015 η Εταιρεία απέστειλε απαντητική επιστολή υποβάλλοντας τις απόψεις της και προσκομίζοντας πιστοποιητικό του κύκλου εργασιών της για το έτος 2007. Συγκεκριμένα, στην εν λόγω επιστολή, η Εταιρεία δεν αποδέχεται τα όσα αναφέρονται στην προαναφερθείσα επιστολή της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, ενώ παράλληλα επικαλείται διάφορους μετριαστικούς παράγοντες, ούτως ώστε να

ληφθούν υπόψη από την Εντεταλμένη Υπηρεσία σε ενδεχόμενη επιβολή διοικητικού προστίμου.

Ευρήματα Εντεταλμένης Υπηρεσίας

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

- α) η Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση της οικοδομής εκδόθηκε στις 18/12/2008, δηλαδή 3 ½ μήνες μετά την υπογραφή της σύμβασης πώλησης,
- β) η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση για έκδοση άδεια οικοδομής στις 22/09/2009, ήτοι μεταγενέστερα της υπογραφής της σύμβασης πώλησης, η εξέταση της οποίας εκκρεμεί μέχρι σήμερα,
- γ) υπάρχει υποθήκη επί του ακινήτου, με ημερομηνία εγγραφής 10/08/2007, δηλαδή προϋπάρχουσα της υπογραφής της σύμβασης πώλησης,
- δ) η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στα αρχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη και,
- ε) η Εταιρεία εμφανίζεται ως ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του ακινήτου στα αρχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Νομική Ανάλυση

Σύμφωνα με το Άρθρο 2 του Νόμου:

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

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

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

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

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

Εξάλλου, από την αρνητική διατύπωση του ορισμού του καταναλωτή που περιέχεται στους Νόμους και την Οδηγία 2005/29/EK, δηλαδή «*κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, όσον αφορά τις εμπορικές πρακτικές που καλύπτει ο παρών Νόμος, ενεργεί για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική του δραστηριότητα*», προκύπτει ότι πράξη που διενεργεί φυσικό πρόσωπο θεωρείται ότι δεν εμπίπτει κατ' αρχήν στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας, εκτός αν υπάρχουν επαρκείς ενδείξεις περί του αντιθέτου (ίδτε και ερμηνεία έννοιας «καταναλωτή» από το γερμανικό Ακυρωτικό Δικαστήριο (BGH) στην απόφαση της 30.9.2009, με στοιχεία VIIZR 7/09, που καταλήγει στο ίδιο συμπέρασμα).

Στην υπό εξέταση περίπτωση, οι δύο παραπονούμενοι είναι φυσικά πρόσωπα, μόνιμοι κάτοικοι Ηνωμένου Βασιλείου, οι οποίοι προέβησαν σε αγορά του ακινήτου στην Κύπρο ως εξοχική κατοικία. Βάσει των στοιχείων ενώπιον της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, η ενέργεια αυτή των παραπονούμενων δεν εμπίπτει στην εμπορική,

επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική τους δραστηριότητα. Συγκεκριμένα, κατά τον χρόνο υπογραφής της σύμβασης αγοραπωλησίας, ήτοι κατά το 2008 η {...} εργαζόταν μόνιμα στο Ηνωμένο Βασίλειο ως «προπονητής γυμναστικής», ενώ σύμφωνα με στοιχεία του 2010, η {...} απασχολείτο ως «βοηθός διδασκαλίας». Επίσης, τα στοιχεία της έρευνας καταδεικνύουν ότι ο {...}, κατά τον χρόνο υπογραφής της σύμβασης αγοραπωλησίας μέχρι και σήμερα, εργάζεται ως «αυτοαπασχολούμενος οικοδόμος». Συμφώνως με τα στοιχεία, τεκμηριώνεται ότι οι παραπονούμενοι ενήργησαν ως καταναλωτές και ως εκ τούτου η Εντεταλμένη Υπηρεσία δύναται να προχωρήσει με την εξέταση του παραπόνου. Εν πάση περιπτώσει, δεν προέκυψε οποιοδήποτε στοιχείο το οποίο να καταδεικνύει ότι η σύμβαση πώλησης υπεγράφη στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας των Παραπονούμενων.

Στο Άρθρο 2 των Νόμου, αναφέρεται ότι:

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

Στην υπό κρίση περίπτωση, ο πωλητής πώλησε το ακίνητο, χωρίς προηγουμένως να έχει ενημερώσει τους υποψήφιους αγοραστές/καταναλωτές ότι αφενός το ακίνητο το οποίο ενδιαφέρονταν να αγοράσουν ήταν ήδη υποθηκευμένο ως μέρος ευρύτερης έκτασης, αφετέρου δεν είχαν εκδοθεί οι απαιτούμενες άδειες οικοδομής. Επιπρόσθετα, κανένας όρος μέσα στη σύμβαση πώλησης δεν περιείχε σχετική μνεία. Επομένως, πρόκειται για πράξεις και/ή παραλείψεις που αφορούσαν την πώληση και/ή προώθηση ακίνητης περιουσίας από την Εταιρεία σε Άγγλους καταναλωτές, και ως τέτοιες θεωρούνται εμπορικές πρακτικές.

Ο ισχυρισμός της Εταιρείας περί μη ύπαρξης δικαιώματος των παραπονούμενων να προβούν στο παράπονο, εφόσον η επίδικη σύμβαση πώλησης εκχωρήθηκε στην τράπεζα, δεν επηρεάζει την ιδιότητα των Παραπονούμενων ως καταναλωτές, οι οποίοι επηρεάζονται από τους όρους της σύμβασης. Η υπό εξέταση υπόθεση αφορά τις εμπορικές πρακτικές της Εταιρείας έναντι των Παραπονούμενων, περιλαμβανομένης της διαδικασίας καταρτισμού και σύναψης της σύμβασης αφ' εαυτής και θα πρέπει να εξεταστεί αυτοτελώς στο σύνολό της. Εν πάση περιπτώσει, ουδεμία αναφορά υπάρχει εντός του περιεχομένου της υπό εξέταση σύμβασης σε εκχώρηση ή σε άλλα συναφή, για να ληφθεί υπόψη κάτι τέτοιο, ούτε το σύνολο των όρων της σύμβασης οδηγούν προς αυτή την κατεύθυνση.

Στον όρο 24 του συμβολαίου, αναφέρεται ότι ο πωλητής θα μεταβιβάσει το ακίνητο στο όνομα των αγοραστών χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη, υπό

την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί όλα τα συμφωνηθέντα χρηματικά ποσά. Παραλείπει όμως να αναφέρει με σαφήνεια ότι το ακίνητο βαρύνεται με υποθήκη κατά το χρόνο της πώλησης. Η πρακτική αυτή των 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.

Εν προκειμένω, η Εταιρεία δε γνωστοποίησε με καθιονδήποτε τρόπο και/ή παράλειψε να γνωστοποιήσει στους Παραπονούμενους την πραγματική οικονομική κατάσταση του ακινήτου, δηλαδή ότι αυτό βαρύνεται από υποθήκη, καθώς και τις πιθανές συνέπειες της επιβάρυνσης αυτής. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία καταλήγει επίσης στο πιο πάνω συμπέρασμα, λαμβάνοντας υπόψη ότι στους όρους της σύμβασης θα έπρεπε να αναφέρονται ξεκάθαρα και με σαφήνεια οι συνέπειες της υποθήκης, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.

Ενδεικτική είναι η απόφαση Vincent v. Deroo- Blanquart και Sony Europe Limited, C310/15 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 του της 30ης Απριλίου 2014, Kasler και Kaslerne Rabai, C-26/13, EU:C:2014:282 (σκέψη 70) σε ό,τι αφορά τις παρασχεθείσες στον καταναλωτή διευκρινίσεις. Συγκεντρωτικά, τονίζει ότι η πληροφόρηση σχετικά με τους συμβατικούς όρους και τις συνέπειες αυτής είναι ουσιώδους σημασίας για τον καταναλωτή και πρέπει να γίνεται πριν από τη σύναψη αυτής. Βάσει ιδίως της πληροφόρησης αυτής, ο καταναλωτής αποφασίζει αν επιθυμεί να δεσμευτεί από τους όρους που έχει διατυπώσει εκ των προτέρων ο επαγγελματίας.

Σύμφωνα με το Άρθρο 5 του Νόμου:

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

«5 (2) (γ) Τα στοιχεία που αναφέρονται στο εδάφιο 5 (1) αφορούν: την έκταση των δεσμεύσεων του εμπορευόμενου, τα κίνητρα για την εμπορική πρακτική και τη φύση διαδικασίας πωλήσεων, κάθε δήλωση ή σύμβολο που

αφορά άμεση ή έμμεση χορηγία ή έγκριση του εμπορευόμενου ή του προϊόντος.»

«5 (2) (ε) Τα στοιχεία που αναφέρονται στο εδάφιο 5 (1) αφορούν: την ανάγκη υπηρεσίας, ανταλλακτικού, αντικατάστασης ή επισκευής.»

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία διαπίστωσε παράβαση του Άρθρου 5 του Νόμου, αφού έλαβε υπόψη την έκταση των δεσμεύσεων της Εταιρείας, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στον όρο 24 της σύμβασης πώλησης, καθώς επίσης και την συνολική παρουσίαση της εμπορικής πρακτικής της Εταιρείας. Όπως διαφαίνεται, η Εταιρεία κατά την υπογραφή της σύμβασης γνώριζε πως η έκταση των δεσμεύσεων της δε θα μπορούσε να υλοποιηθεί, καθώς το ακίνητο (γη) βαρύνετο από προϋπάρχουσα υποθήκη, γεγονός που παρέλειψε να καταγράψει στον όρο 24, παραπλανώντας τους Παραπονούμενους ως προς την συνολική παρουσίαση του προς πώληση αγαθού.

Σύμφωνα με το Άρθρο 6 (1) του Νόμου:

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

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

Ο μέσος καταναλωτής, κατά την υπογραφή οποιασδήποτε σύμβασης πώλησης για αγορά αγαθού, αναμένει ότι η πώληση του αγαθού είναι νόμιμη και ότι με την καταβολή του αντιτίμου καθίσταται αυτόματα ιδιοκτήτης του αγαθού. Στην υπό εξέταση περίπτωση, διαφαίνεται ότι οι Παραπονούμενοι δε γνώριζαν, κατά την ημερομηνία σύναψης της σύμβασης πώλησης, ότι το ακίνητο ήταν ήδη υποθηκευμένο, ούτε και τις συνέπειες της κατάστασης αυτής.

Η συμπερίληψη στη σύμβαση όλων των δεσμεύσεων του εμπορευόμενου, η κάθε δήλωση που αφορά άμεση ή έμμεση έγκριση του προϊόντος, η ανάγκη υπηρεσίας με κύριο γνώμονα τα χαρακτηριστικά του προϊόντος όπως είναι η διαθεσιμότητα και οι κίνδυνοι, μεταξύ άλλων, αποτελούν νομοθετική προϋπόθεση (ίδτετε Άρθρο 5) και δεν μπορούν να παραβλεφθούν και/ή να αγνοηθούν, όπως ισχυρίζεται η Εταιρεία αναφέροντας ότι *“οι παραπονούμενοι γνώριζαν ή τουλάχιστον όφειλαν να γνωρίζουν ότι υπάρχει εγγεγραμμένη υποθήκη”* λόγω της κατάθεσης της σύμβασης στο Κτηματολόγιο, η οποία έγινε σε μεταγενέστερο στάδιο.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα προαναφερθέντα, θα έπρεπε να περιλαμβάνεται στη σύμβασης πώλησης ρητή αναφορά και/ή λεπτομέρειες αναφορικά με την υποθήκη με ειδικό υπόμνημα ως προς τους ενδεχόμενους κινδύνους και προϋποθέσεις που απαιτούνται, ώστε να οδηγηθεί ο μέσος καταναλωτής στον απώτερο σκοπό του συμβολαίου πώλησης, ήτοι στην έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομά του.

Στο Άρθρο 10 (1) του Νόμου, αναφέρεται ότι:

«10.-(1)(α) Πρόσωπο είναι ένοχο αδικήματος, σε περίπτωση που: (α) Αποκρύπτει, καταστρέφει ή παραποιεί πληροφορία, στοιχεία, βιβλίο ή έγγραφο, ή παρέχει σε μέλος της Εντεταλμένης Υπηρεσίας ψευδή, ελλιπή, ανακριβή ή παραπλανητική πληροφορία, στοιχεία, βιβλίο ή έγγραφο, ή αρνείται να προσκομίσει στο μέλος της Εντεταλμένης Υπηρεσίας πληροφορία, στοιχεία, βιβλίο ή έγγραφο, την οποία πληροφορία, στοιχεία, βιβλίο ή έγγραφο το μέλος της Εντεταλμένης Υπηρεσίας απαιτεί κατά την άσκηση των εξουσιών που του χορηγούν οι παρόντες Νόμοι.»

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, διαπίστωσε παράβαση του Άρθρου 10(1) του Νόμου, αφού αξιολόγησε τα ευρήματα της έρευνας και αφού έλαβε υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία στην απαντητική της επιστολή ημερομηνίας 11 Ιουνίου 2015, απέκρυψε από την Εντεταλμένη Υπηρεσία το γεγονός ότι το οικοδομικό έργο ήταν υποθηκευμένο προγενέστερα της ημερομηνίας υπογραφής της σύμβασης, παρόλο που η Εταιρεία ρωτήθηκε ευθέως ως προς τούτο.

Στην εν λόγω επιστολή, οι θέσεις της Εταιρείας δεν συνάδουν με τα ευρήματα της διενεργηθείσας από την Εντεταλμένη Υπηρεσία έρευνας, ούτε και με το περιεχόμενο των επιστολών του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ημερομηνίας 17 Αυγούστου 2015 και της τράπεζας προς τους Παραπονούμενους ημερομηνίας 2 Ιουλίου 2012, σύμφωνα με τις οποίες διαφαίνεται ότι το οικοδομικό έργο ήταν υποθηκευμένο προγενέστερα της υπογραφής της σύμβασης πώλησης,

Καταληκτικό Απόφασης

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με το Νόμο και βάσει της διαδικασίας που ο εν λόγω Νόμος προβλέπει, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του Άρθρου 11 και ειδικότερα του εδαφίου (2) παράγραφος (δ), το οποίο προβλέπει την επιβολή διοικητικού προστίμου ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης, ύψους μέχρι και το πέντε τοις εκατόν (5%) του κύκλου εργασιών του παραβάτη κατά το αμέσως προηγούμενο της παράβασης έτος ή πρόστιμο ύψους μέχρι εκατόν πενήντα χιλιάδες λίρες £150.000 (αντιστοιχία σε ευρώ €256.290).

Συγκεντρωτικά των προαναφερθέντων, διαπιστώνεται παράβαση των άρθρων 5, 6, και 10(1)(α) του Νόμου.

Στον καθορισμό του ύψους του διοικητικού προστίμου λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα που έχει παρέλθει από τη διάπραξη της παράβασης, καθώς και το γεγονός ότι το ύψος του διοικητικού προστίμου πρέπει να είναι αποτελεσματικό, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα και 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 ως εξοχικής κατοικίας.

Στη εξέταση και τον καθορισμό της βαρύτητας της παράβασης λαμβάνονται υπόψη, μεταξύ άλλων,

- η συμπερίληψη ή όχι της παράβασης στο Παράρτημα Ι του Νόμου, η σοβαρότητα της παράβασης, όπως η ύπαρξη ή όχι πρόθεσης από τον παρανομούμενο, κατά πόσο στοχεύονταν ευάλωτες ομάδες καταναλωτών, όπως παιδιά ή ηλικιωμένοι,
- η γεωγραφική έκταση χρήσης της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής όπως και το μέσο προβολής που χρησιμοποιήθηκε,
- το οικονομικό όφελος που αποκόμισε ή θα μπορούσε να έχει αποκομίσει ο παραβάτης από τη χρήση της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής,
- η ζημιά που υπέστη ή θα μπορούσε να έχει υποστεί ο καταναλωτής από τη χρήση της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής.

Επιπρόσθετα, όλες οι κρινόμενες πράξεις και παραλείψεις ήταν σκόπιμες, προκειμένου να πείσουν τους υποψήφιους αγοραστές/καταναλωτές ότι ενδεχόμενη απόφασή τους να αγοράσουν το ακίνητο θα ήταν απόλυτα ασφαλής. Η σύμβαση αφορούσε αγορά ακινήτου έναντι τιμήματος €138.426, για το οποίο μέχρι σήμερα δεν έχουν εξασφαλιστεί οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες αρχές για την

ανέγερση του ακινήτου και την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας. Επιπλέον, οι παραπονούμενοι έλαβαν δάνειο ύψους GBP 89.500 (€102.030, σύμφωνα με την ισοτιμία που ίσχυε κατά την υπογραφή του συμβολαίου) για την αποπληρωμή του τιμήματος, επιβαρυνόμενοι όλων των σχετικών εξόδων και τόκων. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας κατά το 2007, έτος που προηγείται της υπογραφής της σύμβασης πώλησης μεταξύ της Εταιρείας και των Παραπονούμενων ανέρχεται σε {...} και λαμβάνεται υπόψη. Η στοχευόμενη ομάδα αφορά μη μόνιμους κάτοικους Κύπρου η οποία αφενός δεν ανήκει στις ευάλωτες ομάδες, αφετέρου εξακολουθεί να αφορά μια επισφαλής ομάδα καταναλωτών, οι οποίοι ήταν εξοικειωμένοι με ένα διαφορετικό νομικό και θεσμικό σύστημα αγοραπωλησιών ακίνητης ιδιοκτησίας και οι οποίοι ενεργούσαν εξ αποστάσεως. Η έκταση της προβολής της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής παράβασης επεκτείνεται εκτός Κύπρου.

Η διάρκεια της παράβασης προσδιορίζεται από την ημερομηνία έναρξης χρήσης της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής, μέχρι την παύση χρήσης αυτής. Εν προκειμένω, η σύμβαση εξακολουθεί να είναι σε ισχύ, ενώ μέχρι σήμερα δεν έχουν εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας. Λαμβάνεται επίσης υπ' όψιν το γεγονός ότι η Εταιρεία, κατά τα αρχικά στάδια διερεύνησης του παραπόνου, παρείχε στην Εντεταλμένη Υπηρεσία αναληθή στοιχεία. Ομοίως, λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα των οκτώ (8) ετών που έχει παρέλθει από τη χρήση, εκ μέρους της Εταιρείας, των αθέμιτων εμπορικών πρακτικών.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία αφού αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, **επιβάλλει στην εταιρεία ALPHA PANARETI PUBLIC LTD διοικητικό πρόστιμο ύψους εβδομήντα χιλιάδων ευρώ (€70,000).**

Ημερομηνία σύνταξης της Απόφασης: 28/7/2022

Διευθυντής
Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

Γραφείο Υπουργού

Υ.Ε.Ε.Β.

**Ιεραρχική Προσφυγή
αρ.04/2022 (ΙΠ)**

**Απόφαση Υπουργού Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας
στην Ιεραρχική Προσφυγή υποβληθείσα από την εταιρεία Alpha Panareti Public
Ltd κατά της απόφασης της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή υπ'αρ.2022/05
(ΑΠ) για την επιβολή διοικητικού προστίμου**

Μεταξύ:

Alpha Panareti Public Ltd

Προσφεύγουσα

και

Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή
Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας

Καθ' ης η Προσφυγή

Η προσφεύγουσα: Δια των δικηγόρων της Ανδρέας Αγγελίδης δ.ε.π.ε.

Ημερομηνία έκδοσης Απόφασης: 12 Δεκεμβρίου, 2022

A. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΠΡΟΣΦΥΓΗΣ

Η υπό κρίση ιεραρχική προσφυγή, η οποία ασκείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμου του 2007 (Ν. 103(I) ως τροποποιήθηκε (εφεξής ο «Νόμος»), αφορά στην Απόφαση υπ' αριθμό 2022/05 (ΑΠ) της Καθ' ης η προσφυγή (στο εξής «η Απόφαση»), η οποία εκδόθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 11(2)(δ) του Νόμου.

B. ΓΕΓΟΝΟΤΑ

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

Το παράπονο των καταναλωτών υποβλήθηκε στην Εντεταλμένη Υπηρεσία στις 3 Μαΐου 2012 και ακολούθως, κατόπιν αιτήματος της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, λόγω του ότι δεν είχαν υποβληθεί σχετικά έγγραφα, υποβλήθηκε εκ νέου σε ολοκληρωμένη μορφή στις 26 Αυγούστου 2014. Το παράπονο αφορούσε ενδεχόμενη χρήση αθέμιτης εμπορικής πρακτικής από την Εταιρεία πριν και/ή κατά τη διάρκεια και/ή μετά τη σύναψη σύμβασης πώλησης ενός διαμερίσματος μεταξύ των Παραπονούμενων και της Εταιρείας, συνολοκληρωθείσας στις 2 Σεπτεμβρίου 2008.

Οι Παραπονούμενοι καταγγέλλουν ότι η Εταιρεία τους απέκρυψε ουσιώδεις πληροφορίες, τις οποίες, εάν γνώριζαν, δε θα προχωρούσαν στη σύναψη σύμβασης με την Εταιρεία. Οι Παραπονούμενοι, μεταξύ άλλων, ισχυρίζονται ότι αντιπρόσωπος της Εταιρείας στην Αγγλία, τον οποίο και κατονομάζουν, τους παρότρυνε όπως υπογράψουν σύμβαση πώλησης για την αγορά ακινήτου στην Κυπριακή Δημοκρατία. Κατά ή περί τον Απρίλιο του 2009, οι Παραπονούμενοι για οικογενειακούς και/ή προσωπικούς λόγους, ενημέρωσαν τον αντιπρόσωπο της Εταιρείας στην Αγγλία ότι επιθυμούν την υπαναχώρηση τους από την υπό αναφορά σύμβαση, αποδεχόμενοι την παρακράτηση της καταβληθείσας προκαταβολής. Σύμφωνα με τους ισχυρισμούς των Παραπονούμενων, ο αντιπρόσωπος της Εταιρείας δεν αποδέχθηκε την υπαναχώρηση τους από τη σύμβαση, ενώ τους εισηγήθηκε όπως εξεύρουν οι ίδιοι νέο αγοραστή.

Περαιτέρω και σύμφωνα με ισχυρισμό των Παραπονούμενων, κατά ή περί τον Ιανουάριο του 2010, σε επικοινωνία με υπάλληλο της Εταιρείας, επιβεβαιώθηκε η μη αποδοχή του αιτήματος υπαναχώρησης από την Εταιρεία, ενώ τους γνωστοποιήθηκε και η ύπαρξη υποθήκης επί του ακινήτου.

Εν συνεχεία, η Εταιρεία τους ενημέρωσε ότι η υπαναχώρηση από τη σύμβαση παραβιάζει τους όρους της υπογραφείσας σύμβασης πώλησης με αποτέλεσμα την ενδεχόμενη λήψη δικαστικών μέτρων εναντίον τους για την είσπραξη του συνολικού οφειλόμενου ποσού, πλέον τόκου 9% στο εκάστοτε οφειλόμενο ποσό ετησίως, πλην της περίπτωσης κατά την οποία αποδέχονταν να συνάψουν δανειακή σύμβαση προς εξόφληση του υποθηκευμένου ακινήτου με συγκεκριμένη τράπεζα.

Ακολούθως, οι Παραπονούμενοι κατονόμασαν συγκεκριμένο δικηγόρο στην Κύπρο, ο οποίος, σύμφωνα με τους ισχυρισμούς τους, χρησιμοποίησε χωρίς την έγκρισή τους πληρεξούσιο, το οποίο είχαν υπογράψει οι ίδιοι κατά τη σύναψη της σύμβασης πώλησης του υπό αναφορά ακινήτου στην Αγγλία το 2008. Συγκεκριμένα και σύμφωνα με τον ισχυρισμό των Παραπονούμενων, ο εν λόγω δικηγόρος, τον οποίο δεν ε γνώριζαν προσωπικά, υπέγραψε εκ μέρους τους στις 22 Ιανουαρίου του 2010 δανειακή σύμβαση με την συγκεκριμένη τράπεζα, χωρίς ο ίδιος ωστόσο να έχει λάβει οποιαδήποτε εξουσιοδότηση και/ή εντολή από μέρους τους και χωρίς οι ίδιοι να λάβουν γνώση των όρων της σύμβασης και /ή χωρίς να τους έχει αποσταλεί οποιοδήποτε σχετικό αντίγραφο της εν λόγω δανειακής σύμβασης.

Σε επιστολή τους με ημερομηνία 3/5/2012 προς την Εντεταλμένη Υπηρεσία, οι Παραπονούμενοι καταγράφουν τα πιο πάνω γεγονότα, υποβάλλοντας επίσης το αίτημα τους για επιστροφή της καταβληθείσας προκαταβολής ύψους €20.764. Η εν λόγω επιστολή κοινοποιήθηκε από τους Παραπονούμενους στην Εταιρεία, στη τράπεζα και στον εμπλεκόμενο δικηγόρο.

Κατά ή περί τις 2 Ιουνίου 2012, σε απαντητική επιστολή της τράπεζας, η οποία κοινοποιήθηκε και στην Εντεταλμένη Υπηρεσία από τους Παραπονούμενους, γίνεται αναφορά στη συνήθη πρακτική εκ μέρους του πωλητή να υποθηκεύει τη γη κατά την ανέγερση νέων έργων και στο ότι η καταχώρηση της σύμβασης αγοραπωλησίας στο Κτηματολόγιο κατοχυρώνει τρόπον τινά τους αγοραστής. Περαιτέρω, στην εν λόγω επιστολή της, η τράπεζα, πρότεινε στους Παραπονούμενους την εξασφάλιση απαλλαγής, «waiver», από τα εμπράγματα βάρη του ακινήτου, τα οποία προϋπήρχαν

της κατάθεσης της σύμβασης στο Κτηματολόγιο. Συγκεκριμένα, η εν λόγω απαλλαγή προτάθηκε υπό δύο προϋποθέσεις, ήτοι με την πλήρη και/ή επικείμενη αποπληρωμή του συνολικού ποσού της σύμβασης αγοραπωλησίας, χωρίς όμως να διευκρινίζεται οποιοσδήποτε τρόπος διασφάλισης μιας τέτοιας αποπληρωμής από πλευράς των Παραπονούμενων και με την καταχώριση συγκεκριμένης υποθήκης επί του ακινήτου, μετά την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας, για καθορισθέν από την τράπεζα ποσό, ως πρόκυπτε βάσει της δανειακής σύμβασης κατά τον κρίσιμο χρόνο, χωρίς ωστόσο να γίνεται οποιαδήποτε αναφορά στο είδος της υποθήκης ή του ποσού.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, αφού μελέτησε όλα τα σχετικά έγγραφα και στοιχεία, τα οποία περιλαμβάνονταν στο διοικητικό φάκελο, ζήτησε σε επιστολή της με ημερομηνία 26/5/2015 από την Εταιρεία όπως την ενημερώσει για τα ακόλουθα:

- α) Την έκδοση ή μη τίτλου ιδιοκτησίας του υπό εξέταση ακινήτου και τους λόγους σε περίπτωση μη έκδοσης.
- β) Τις περιστάσεις κάτω από τις οποίες υπογράφηκε η σύμβαση πώλησης με τους Παραπονούμενους.
- γ) Τυχόν διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό ετοιμάστηκε από την Εταιρεία για σκοπούς προώθησης του υπό εξέταση ακινήτου.
- δ) Την ύπαρξη ή μη υποθήκης και/ή οποιωνδήποτε ενυπόθηκων βαρών επί του ακινήτου κατά την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης πώλησης και σε περίπτωση ύπαρξης μιας τέτοιας υποθήκης και/ή εμπραγμάτων βαρών, την υποβολή στοιχείων που να δεικνύουν ότι οι Παραπονούμενοι είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη, καθώς επίσης και για τις συνέπειες αυτής, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας.
- ε) Σε περίπτωση ύπαρξης οποιασδήποτε υποθήκης και/ή οποιωνδήποτε ενυπόθηκων βαρών, κατά πόσο έχουν ληφθεί οποιοσδήποτε ενέργειες για αποδέσμευση των, από το μερίδιο των συγκεκριμένων παραπονούμενων.

Ο διευθυντής της Εταιρείας, αφού ενημερώθηκε και τηλεφωνικώς σχετικά με το περιεχόμενο της πιο πάνω επιστολής, παρευρέθηκε σε συνάντηση που πραγματοποιήθηκε στα γραφεία της Εντεταλμένης Υπηρεσίας όπου και ενημερώθηκε σχετικά με το υπό διερεύνηση παράπονο, ενώ ακολούθησε συζήτηση με τους παρευρισκόμενους λειτουργούς της Υπηρεσίας.

Στην εν λόγω συνάντηση, ο διευθυντής της Εταιρείας απάντησε στα υποβληθέντα από τους λειτουργούς ερωτήματα και πρόβαλε τους δικούς του ισχυρισμούς και θέσεις, αναφέροντας συγκεκριμένα ότι οι Παραπονούμενοι κατά την υπογραφή της δανειακής τους σύμβασης, εκχώρησαν τη σύμβαση πώλησης στην τράπεζα τους, καθιστώντας την ως νόμιμο ιδιοκτήτη του ακινήτου μέχρι την αποπληρωμή του δανείου. Ανέφερε περαιτέρω ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας δεν έχουν εκδοθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας λόγω του ότι οι Παραπονούμενοι δεν προχώρησαν σε αποπληρωμή του συμφωνηθέντος οφειλόμενου ποσού. Οι πιο πάνω θέσεις της Εταιρείας καταγράφηκαν και στην απαντητική επιστολή της προς την Εντεταλμένη Υπηρεσία με ημερομηνία 11/6/2015.

Στις 9 Ιουνίου 2015, κατόπιν αιτήματος του διευθυντή της Εταιρείας, πραγματοποιήθηκε εκ νέου συνάντηση στην παρουσία του δικηγόρου της Εταιρείας, ενώ υποβλήθηκαν περαιτέρω στοιχεία και θέσεις.

Σύμφωνα με το περιεχόμενο της επιστολής της με ημερομηνία 11 Ιουνίου 2015, η Εταιρεία επισημαίνει στην Εντεταλμένη Υπηρεσία ότι οι θέσεις και τα στοιχεία που τις υποστηρίζουν δεν θα πρέπει να δημοσιευθούν ή να γνωστοποιηθούν λόγω εκκρεμύσας δικαστικής διαδικασίας ενώπιον αγγλικού δικαστηρίου. Πάρα ταύτα, όλες οι πληροφορίες, τα έγγραφα, οι θέσεις και απόψεις της Εταιρείας αξιολογήθηκαν και λήφθηκαν υπόψη από την Εντεταλμένη Υπηρεσία.

Με την ολοκλήρωση της διερεύνησης του παραπόνου και συγκεκριμένα στις 9 Σεπτεμβρίου 2015, η Εντεταλμένη Υπηρεσία απέστειλε επιστολή στην Εταιρεία καλώντας την σε άμεση παύση της υπό εξέταση εμπορικής πρακτικής και μη επανάληψη αυτής. Περαιτέρω, με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 12 του Νόμου, κάλεσε την Εταιρεία όπως υποβάλει τις θέσεις της εντός καθορισμένου χρονικού

πλαisiού και όπως ενημερώσει την Εντεταλμένη Υπηρεσία αναφορικά με τον κύκλο εργασιών της κατά το έτος 2007.

Στις 6 Οκτωβρίου 2015, η Εταιρεία απέστειλε απαντητική επιστολή υποβάλλοντας τις απόψεις της και προσκομίζοντας πιστοποιητικό του κύκλου εργασιών της για το έτος 2007. Συγκεκριμένα, στην εν λόγω επιστολή, η Εταιρεία δεν αποδέχεται τα όσα αναφέρονται στην προαναφερθείσα επιστολή της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, ενώ παράλληλα επικαλείται διάφορους μετριαστικούς παράγοντες, ούτως ώστε να ληφθούν υπόψη από την Εντεταλμένη Υπηρεσία σε ενδεχόμενη επιβολή διοικητικού προστίμου.

Γ. ΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΣΦΕΥΓΟΥΣΑΣ

Με την ιεραρχική προσφυγή ημερομηνίας 2/9/2022, η Προσφεύγουσα, μέσω των δικηγόρων της, προβάλλει τους εξής λόγους ακυρότητας της Απόφασης:

1. Σε σχέση με την παραβίαση (α) του άρθρου 5, η Προσφεύγουσα ισχυρίζεται εκ νέου ότι είχαν ενημερώσει τους Παραπονούμενους ότι το ακίνητο στο οποίο θα ανεγειρόταν το έργο, ήταν ήδη υποθηκευμένο πριν την υπογραφή της σύμβασης. Η Προσφεύγουσα είχε προβάλει τον εν λόγω ισχυρισμό στην Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή, όμως δεν είχε ανευρεθεί τότε κάποια γραπτή επιστολή που να το επιβεβαιώνει. Πρόσφατα, όμως λόγω σχετικής δικαστικής διαδικασίας που διενεργείται σε Αγγλικό Δικαστήριο, η Προσφεύγουσα προέβηκε σε εκ νέου έρευνα σε όλες τις επικοινωνίες που είχε με τους παραπονούμενους πριν την υπογραφή της σύμβασης και διαπίστωσε ότι υπάρχει ένα ηλεκτρονικό μήνυμα ημερομηνίας 15/05/2008, το οποίο και προσκομίστηκε και αποδεικνύει τους ισχυρισμούς της ότι είχε ενημερώσει τους Παραπονούμενους για την ύπαρξη υποθήκης. Πιο συγκεκριμένα, όπως αυτολεξεί αναφέρεται στο εν λόγω ηλεκτρονικό μήνυμα στο σημείο Q: Mortgage and Loan: “With regards to the mortgage, we inform you that there is a mortgage on the land and for each purchaser there will be an individual mortgage for their own property. Our mortgage only concerns the unsold properties, thus it does not affect your property”. Σύμφωνα με την Προσφεύγουσα είναι ξεκάθαρο ότι ενημερώθηκαν οι Παραπονούμενοι πως

(α) υπάρχει υποθήκη της Προσφεύγουσας στο ακίνητο στο οποίο θα ανεγερθούν τα διαμερίσματα, όμως (β) όταν ένα διαμέρισμα πωληθεί, τότε η υποθήκη της Προσφεύγουσας θα αντικατασταθεί με προσωπική υποθήκη στο όνομα του αγοραστή -όπως και έγινε.

Περαιτέρω, με το εν λόγω μήνυμα, η Προσφεύγουσα ενημέρωσε, όχι μόνο τον κο. και κα. Bould, αλλά και τον οικονομικό τους σύμβουλο (κο. Andy Simcock), όπως και την εταιρεία στην οποία εργαζόταν ο οικονομικός του σύμβουλος (ROPUK). Ως εκ τούτου, η Προσφεύγουσα θεωρεί πως αδικώς κρίθηκε ότι παραβίασε το άρθρο 5 του Νόμου, αφού πράγματι ενημέρωσε (όχι μόνο προφορικά, αλλά και γραπτά) τους καταναλωτές, όπως και τους συμβούλους τους για την ύπαρξη υποθήκης. Συνεπώς, η Προσφεύγουσα με δεδομένο την ανωτέρω επιστολή, παρακαλεί όπως αναθεωρηθεί η παραβίαση (α) του άρθρου 5 στη βάση των αρχών της Χρηστής Διοίκησης.

2. Περαιτέρω υποβάλλεται ιεραρχική προσφυγή ως προς το ύψος του προστίμου που επιβλήθηκε. Δηλαδή, ακόμη και αν ήθελε κριθεί πως, παρά το πιο πάνω ηλεκτρονικό μήνυμα, ο Διευθυντής ορθώς έκρινε και τις δύο ανωτέρω παραβάσεις, η Προσφεύγουσα θεωρεί το πρόστιμο που επιβλήθηκε αδικαιολόγητα υψηλό και αιτείται όπως αναθεωρηθεί.

3. Πρόσθετα, η Προσφεύγουσα αιτείται όπως ληφθεί υπόψη, πέραν από την επιστολή (Παράρτημα Β), το μεγάλο χρονικό διάστημα που πέρασε από την σχετική καταγγελία μέχρι και σήμερα, ότι από τότε έχει συμμορφωθεί πλήρως με το νόμο και όσα η Υπηρεσία όρισε, και ότι παρά την ύπαρξη της όποιας λανθασμένης συνεννόησης ή παρεξήγησης από πλευράς των Παραπονούμενων, ουδέποτε ενήργησε κακόπιστα, ούτε είχε σκοπό ή πρόθεση να εξαπατήσει ή εκμεταλλευτεί τον οποιοδήποτε.

Δ. ΘΕΣΕΙΣ ΚΑΘ' ΗΣ Η ΠΡΟΣΦΥΓΗ

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

1. Όπως παραδέχεται η ίδια η Προσφεύγουσα, είχε προβάλει τον εν λόγω ισχυρισμό στην Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή, όμως δεν είχε ανευρεθεί τότε κάποια

γραφτή επιστολή που να το επιβεβαιώνει. Το ηλεκτρονικό μήνυμα ημερ. 15/05/2008, το οποίο επισυνάπτεται ως Παράρτημα Β και το οποίο, σύμφωνα με την Προσφεύγουσα, αποδεικνύει τους ισχυρισμούς της ότι είχε ενημερώσει τους Παραπονούμενους για την ύπαρξη υποθήκης, περιέρχεται σε γνώση της ΥΠΚ πρώτη φορά. Ωστόσο, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι θα έπρεπε να περιλαμβάνεται στη σύμβασης πώλησης ρητή αναφορά και/ή λεπτομέρειες αναφορικά με την υποθήκη με ειδικό υπόμνημα ως προς τους ενδεχόμενους κινδύνους και προϋποθέσεις που απαιτούνται, ώστε να οδηγηθεί ο μέσος καταναλωτής στον απώτερο σκοπό του συμβολαίου πώλησης, ήτοι στην έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομά του.

Περαιτέρω, η Εντεταλμένη Υπηρεσία επιμένει στη διαπίστωση της αναφορικά με την παράβαση του Άρθρου 10(1) του Νόμο, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Προσφεύγουσα στην απαντητική της επιστολή ημερομηνίας 11 Ιουνίου 2015, απέκρυψε από την Εντεταλμένη Υπηρεσία το γεγονός ότι το οικοδομικό έργο ήταν υποθηκευμένο, προγενέστερα της ημερομηνίας υπογραφής της σύμβασης, παρόλο που η Προσφεύγουσα ρωτήθηκε ευθέως ως προς τούτο. Στην εν λόγω επιστολή, οι θέσεις της Προσφεύγουσας δεν συνάδουν με τα ευρήματα της διενεργηθείσας από την Εντεταλμένη Υπηρεσία έρευνας, ούτε και με το περιεχόμενο των επιστολών του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ημερομηνίας 17 Αυγούστου 2015 και της τράπεζας προς τους Παραπονούμενους ημερομηνίας 2 Ιουλίου 2012, σύμφωνα με τις οποίες διαφαίνεται ότι το οικοδομικό έργο ήταν υποθηκευμένο προγενέστερα της υπογραφής της σύμβασης πώλησης.

2. Ως αναφέρεται και στην επίδικη Απόφαση, στον καθορισμό του ύψους του διοικητικού προστίμου λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα που έχει παρέλθει από τη διάπραξη της παράβασης, καθώς και το γεγονός ότι το ύψος του διοικητικού προστίμου πρέπει να είναι αποτελεσματικό, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα και 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.

3. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν έχει οποιοδήποτε σχόλιο.

Ε. ΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ

Έχω μελετήσει διεξοδικά τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου, το περιεχόμενο της προσβληθείσας Απόφασης, καθώς και όλα τα σχετικά αυτής έγγραφα και καλούμαι με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 14(4) του Νόμου όπως:

- (α) επικυρώσω την προσβαλλόμενη απόφαση· ή
- (β) ακυρώσω την προσβαλλόμενη απόφαση· ή
- (γ) τροποποιήσω την προσβαλλόμενη απόφαση· ή
- (δ) ακυρώσω την προσβαλλόμενη απόφαση και προβώ σε έκδοση νέας απόφασης σε αντικατάσταση της προσβαλλόμενης.

Περαιτέρω, έχω μελετήσει τις θέσεις της Καθ' ης η Προσφυγή και τις θέσεις της Προσφεύγουσας, όπως αυτές αναπτύχθηκαν στην επιστολή της με ημερομηνία 2 Σεπτεμβρίου 2022, με την οποία υποβάλλεται η παρούσα ιεραρχική προσφυγή.

Η θέση της Προσφεύγουσας είναι ότι είχε ενημερώσει τους Παραπονούμενους ότι το ακίνητο στο οποίο θα ανεγειρόταν το έργο, ήταν ήδη υποθηκευμένο πριν την υπογραφή της σύμβασης. Η Προσφεύγουσα είχε προβάλει τον εν λόγω ισχυρισμό στην Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή, όμως δεν είχε ανευρεθεί τότε κάποια γραπτή επιστολή που να το επιβεβαιώνει. Πρόσφατα, όμως λόγω σχετικής δικαστικής διαδικασίας που διενεργείται σε Αγγλικό Δικαστήριο, η Προσφεύγουσα προέβηκε σε εκ νέου έρευνα σε όλες τις επικοινωνίες που είχε με τους παραπονούμενους πριν την υπογραφή της σύμβασης και διαπίστωσε ότι υπάρχει ένα ηλεκτρονικό μήνυμα ημερομηνίας 15/05/2008, το οποίο και προσκομίστηκε και αποδεικνύει τους ισχυρισμούς της ότι είχε ενημερώσει τους Παραπονούμενους για την ύπαρξη υποθήκης.

Το νέο αυτό έγγραφο/στοιχείο προέκυψε μεταγενέστερα της έκδοσης της επίδικης απόφασης και περιέρχεται εις γνώση της Καθ' ης η Προσφυγή για πρώτη φορά. Στην Γ.Τ. ν. ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, Προσφυγή αρ. 1076/2018, ημερ. 12 Σεπτεμβρίου, 2022, αναφέρθηκε το εξής:

*«Από το λεκτικό του **Νόμου**, δεν προκύπτει, καταρχάς, με σαφήνεια, κατά πόσο, στο πλαίσιο υποβληθείσας ιεραρχικής προσφυγής, ο Υπουργός δύναται να λάβει υπόψη στοιχεία πέραν και επιπλέον των όσων εμπεριέχονται στο διοικητικό φάκελο, επί των*

οποίων λήφθηκε απόφαση, η οποία αποτέλεσε το αντικείμενο της ιεραρχικής προσφυγής. Βεβαίως, η νομολογία καθορίζει ότι, το ιεραρχικά ανώτερο όργανο εξετάζει την περίπτωση, η οποία τέθηκε ενώπιον του με ιεραρχική προσφυγή εξ υπαρχής και όχι ως «εφετείο» της Πολεοδομικής Αρχής. Ως αποφασίστηκε, σχετικά και στην **ΙΩΑΝΝΙΔΟΥ Κ.Α ΚΑΙ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ (2013) 3 Α.Α.Δ., 75**: «Η νομολογία αποκαλύπτει ότι η εξέταση της ιεραρχικής προσφυγής δεν λειτουργεί ως έφεση, αλλά ως νέα διερεύνηση όλων των δεδομένων από το ιεραρχικά ανώτερο όργανο, ώστε να εξεταστούν όλα εξ υπαρχής, να διορθωθούν τα όποια λάθη ή παραλείψεις έγιναν ενδεχομένως από το διοικητικό όργανο και να καταλήξει στα δικά του ανεξάρτητα συμπεράσματα (βλ. **Tsouloftas v. Republic (1983) 3 C.L.R. 431, Εταιρεία Αστικών Λεωφορείων Πάφου (ΑΔΕΠΑ) Λτδ v. Δημοκρατίας (1999) 3 Α.Α.Δ. 837**).»

Ωστόσο, κατά την κρίση μου, το γεγονός ότι, το καθήκον του ιεραρχικά ανώτερου οργάνου, εδώ του Υπουργού, είναι η εξ υπαρχής διερεύνηση όλων των δεδομένων προς λήψη δικής του απόφασης, δεν επεκτείνεται, κατά την κρίση μου και σε δικαίωμα/υποχρέωση προς λήψη υπόψη πραγματικών δεδομένων, τα οποία δεν υφίσταντο κατά τη στιγμή λήψης της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής, δεν ήταν στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, αλλά είναι μεταγενέστερα τέτοιας απόφασης..»

Κατά την ιεραρχική προσφυγή δε διεξάγεται νέα έρευνα, εφόσον ο έλεγχος στοχεύει στη διαπίστωση κατά πόσο η έρευνα που έγινε για την έκδοση της επίδικης απόφασης ήταν ορθή και πλήρης, με τη συλλογή όλων των στοιχείων και τη διερεύνηση όλων των ουσιωδών παραμέτρων, υπό το φως των όσων η ίδια η Προσφεύγουσα έθεσε ενώπιον της Καθ' ης η Προσφυγή. Να σημειωθεί ότι, κατά πάγια νομολογία, στερεότυπες μορφές έρευνας δεν υπάρχουν και εκείνο που έχει σημασία είναι η επάρκεια της έρευνας, εφόσον τα δεδομένα εξετάζονται στο σύνολό τους (βλ. **Motorways Ltd v. Δημοκρατίας (1999) 3 Α.Α.Δ. 447, Τσιαπτάλα v. Δημοκρατίας, Υποθ. Αρ. 1037/2011, ημερ. 9.7.2013 και Ηροδότου v. Δημοκρατίας (2010) 3 Α.Α.Δ. 220**). Περαιτέρω, λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι η Καθ' ης η Προσφυγή έχει εξουσία άσκησης γενικού ελέγχου νομιμότητας στον τομέα της προστασίας του καταναλωτή, ήτοι να ελέγχει τη γενικότερη πολιτική και/ή πρακτική του εκάστοτε εμπορευόμενου, όπως και στην προκείμενη περίπτωση, κατά την οποία συγκεκριμένη καταγγελία αποτέλεσε τη βάση για έναρξη έρευνας, η οποία

διεξήχθη από την Καθ' ης η Προσφυγή, για συγκεκριμένες πρακτικές και/ή για την πολιτική της Προσφεύγουσας.

Έχοντας υπόψη τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου, το περιεχόμενο της προσβληθείσας Απόφασης, καθώς και όλα τα σχετικά αυτής έγγραφα και κατόπιν εξέτασης των πιο πάνω πρόσθετων θέσεων της Προσφεύγουσας και της Καθ' ης η Προσφυγή, που οδήγησαν στις πιο πάνω αναφερόμενες διαπιστώσεις, κρίνω ότι δεν έχουν υποβληθεί οποιοδήποτε βάσιμοι λόγοι ένστασης, οι οποίοι να συνηγορούν υπέρ της ακύρωσης της προσβληθείσας Απόφασης. Με βάση τα όσα προαναφέρθηκαν, προκειμένου το διοικητικό πρόστιμο να ανταποκρίνεται στον προβαλλόμενο πρόσθετο λόγο ιεραρχικής προσφυγής και επισημαίνοντας το γεγονός ότι, η μείωση του διοικητικού προστίμου δε θα αποδυναμώσει το επιδιωκόμενο επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα, αποφασίζω όπως, δυνάμει του άρθρου 14 (4) του Νόμου, τροποποιήσω την προσβαλλόμενη Απόφαση με τη μείωση του επιβληθέντος διοικητικού προστίμου από €70,000 σε € 55,000.

.....
Νατάσα Πηλείδου
Υπουργός