



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
2016/01 (ΑΠ)

Αρ. Φακ. 8.13.0.26.1.27

**Οι περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές  
Νόμοι του 2007 έως (Αρ. 2) του 2013 (Ν. 103(I)/2007)**

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 {...}\*

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

Η Υπηρεσία Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών (στο εξής «η Εντεταλμένη Υπηρεσία») του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, είναι η Εντεταλμένη Υπηρεσία για την εφαρμογή των νόμων “Οι περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμοι του 2007 έως (Αρ. 2) του 2013” (στο εξής «οι Νόμοι»).

**Αντικείμενο Εξέτασης**

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης, αποτελεί το παράπονο που υποβλήθηκε στην Εντεταλμένη Υπηρεσία από τους {...} (στο εξής «παραπονούμενοι») εναντίον της εταιρείας ανάπτυξης γης και οικοδομών ALPHA PANARETI PUBLIC LTD (στο εξής «η εταιρεία»), για παράβαση των Νόμων σε σχέση με συναλλαγή πώλησης ακίνητης περιουσίας από την εταιρεία στους παραπονούμενους.

**Καθήκοντα, Αρμοδιότητες και Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας**

Η εξέταση παραβάσεων, επιβολή διοικητικών προστίμων και έκδοση απαγορευτικού ή προστακτικού διατάγματος της εντεταλμένης υπηρεσίας καθορίζονται στο Άρθρο 11 των Νόμων. Σημειωτέον επίσης ότι ο νόμος 135(I)2013 («τροποποιητικός νόμος») τροποποίησε, μεταξύ άλλων, το ανώτατο όριο του διοικητικού προστίμου για παραβάσεις του Περί Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών Νόμου («βασικός νόμος») από CΥ£150,000 σε €500,000, ενώ για κάθε ημέρα συνέχισης της παράβασης το διοικητικό πρόστιμο τροποποιήθηκε από CΥ£1,000 σε €5,000. Δεδομένου ότι τα όρια προστίμου αποτελούν

\* Για σκοπούς προστασίας προσωπικών ή/και άλλων εμπιστευτικών δεδομένων και πληροφοριών, αυτά έχουν απαλειφθεί σε αυτό και άλλα σημεία του κειμένου της Απόφασης που δημοσιεύεται

διατάξεις ουσιαστικού δικαίου και δεν αφορούν τη διαδικασία που εφαρμόζει η Εντεταλμένη Υπηρεσία για τη διερεύνηση των παραπόνων, τυχόν διαπιστωθείσες παραβάσεις που έλαβαν χώρα πριν από την ημερομηνία θέσης σε ισχύ του Νόμου 135(Ι)2013, δηλαδή πριν από τις 22.11.2013, τιμωρούνται με βάση τα όρια του βασικού νόμου.

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

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

*(i) Να ζητά από τον εμπορευόμενο να προσκομίσει μέσα σε εύλογο υπό τις περιστάσεις χρονικό διάστημα, αποδεικτικά στοιχεία σχετικά με την ακρίβεια των πραγματικών ισχυρισμών που αναφέρονται σε μια εμπορική πρακτική, εφόσον αυτό κρίνεται αναγκαίο, επί τη βάση των δεδομένων της συγκεκριμένης υπόθεσης και λαμβάνοντας υπόψη τα έννομα συμφέροντα του εμπορευόμενου και των λοιπών επηρεαζόμενων, και*

*(ii) να θεωρεί ανακριβείς τους πραγματικούς ισχυρισμούς, εφόσον τα αποδεικτικά στοιχεία που ζητούνται σύμφωνα με την υποπαράγραφο (i) δεν προσκομιστούν έγκαιρα ή θεωρηθούν ανεπαρκή από την Εντεταλμένη Υπηρεσία.*

*(2) Όταν η Εντεταλμένη Υπηρεσία, κατά τη δυνάμει του εδαφίου (1) του παρόντος άρθρου διερεύνηση 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.*

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

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

### **Παράπονο των {...}**

Το παράπονο υποβλήθηκε στην Εντεταλμένη Υπηρεσία αρχικά στις 3 Μαΐου 2012 και ακολούθως, κατόπιν αιτήματος της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, υποβλήθηκε ξανά σε ολοκληρωμένη μορφή στις 26 Αυγούστου 2014. Το παράπονο εστιάζεται σε εμπορική πρακτική που η εταιρεία χρησιμοποίησε πριν και/ή κατά τη διάρκεια και/ή μετά τη σύναψη σύμβασης μεταξύ των μερών, που πραγματοποιήθηκε στις 2 Σεπτεμβρίου 2008, το οποίο αφορά την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας και συγκεκριμένα διαμερίσματος.

Οι παραπονούμενοι καταγγέλλουν ότι η εταιρεία απέκρυψε από αυτούς ουσιώδεις πληροφορίες τις οποίες, εάν γνώριζαν, δεν θα προχωρούσαν στη σύναψη συναλλαγής με την εταιρεία και/ή δεν θα προχωρούσαν με την υπογραφή της σύμβασης. Οι παραπονούμενοι, μεταξύ άλλων, ισχυρίζονται ότι αντιπρόσωπος της εταιρείας στην Αγγλία (τον οποίο και κατονομάζουν), τους ώθησε να αγοράσουν συγκεκριμένο ακίνητο της εταιρείας στην Κυπριακή Δημοκρατία καθορίζοντάς τους τη χρηματική του αξία σε σύμβαση πώλησης την οποία και υπέγραψαν.

Κατά ή περί τον μήνα Απρίλιο του 2009, οι παραπονούμενοι για οικογενειακούς και/ή προσωπικούς λόγους, ενημέρωσαν τον αντιπρόσωπο της εταιρείας στην Αγγλία ότι επιθυμούν την αποδέσμευσή τους από τη σύμβαση, παραχωρώντας την προκαταβολή που είχαν δώσει ως αντιστάθμισμα της ακύρωσης. Σύμφωνα με τους ισχυρισμούς των παραπονούμενων, ο αντιπρόσωπος της εταιρείας αρνήθηκε την αποδέσμευσή τους από τη σύμβαση και τους πρότεινε να εξεύρουν οι ίδιοι νέο αγοραστή.

Περαιτέρω και σύμφωνα με ισχυρισμό των παραπονούμενων, κατά ή περί τον Ιανουάριο 2010, υπάλληλος της εταιρείας επικοινωνήσε μαζί τους δηλώνοντας την άρνηση αυτής αναφορικά με το αίτημα υπαναχώρησης που είχαν υποβάλει, γνωστοποιώντας τους για πρώτη φορά και την ύπαρξη υποθήκης.

Στη συνέχεια, η εταιρεία τους ενημέρωσε πως η υπαναχώρηση από τη σύμβαση παραβιάζει τους όρους του συμβολαίου και αυτό θα είχε ως αποτέλεσμα την έναρξη δικαστικών διαδικασιών εναντίον τους για την είσπραξη του συνολικού ποσού της σύμβασης, πλέον τόκου 9% στο εκάστοτε οφειλόμενο ποσό ετησίως, εκτός και αν αποδέχονταν να συνάψουν δανειακή σύμβαση προς εξόφληση του υποθηκευμένου ακινήτου, σε συγκεκριμένη τράπεζα.

Ακολούθως, οι παραπονούμενοι κατονόμασαν συγκεκριμένο δικηγόρο στην Κύπρο, ότι χρησιμοποίησε χωρίς την έγκρισή τους πληρεξούσιο το οποίο είχαν υπογράψει οι ίδιοι κατά τη σύναψη σύμβασης πώλησης του εν λόγω ακινήτου στην Αγγλία το 2008. Οι καταναλωτές κάνουν λόγο πως ο δικηγόρος, τον οποίο δεν γνώριζαν προσωπικά, στις 22/01/2010, υπέγραψε δανειακή σύμβαση με τη συγκεκριμένη τράπεζα εκ μέρους τους, χωρίς οι ίδιοι να του δώσουν τέτοια εντολή, χωρίς να λάβουν γνώση των όρων της σύμβασης και χωρίς να τους σταλεί αντίγραφο της δανειακής σύμβασης.

Με επιστολή των παραπονούμενων προς την Εντεταλμένη Υπηρεσία κατά ή περί τις 03/05/2012, έγινε γενική ενημέρωση για τα πιο πάνω μαζί με αίτημα επιστροφής της προκαταβολής που είχαν πληρώσει για την αγορά του ακινήτου ύψους €20.764. Η εν λόγω επιστολή κοινοποιήθηκε από τους παραπονούμενους στην εταιρεία, στην τράπεζα και στον δικηγόρο.

Κατά ή περί τις 2 Ιουνίου 2012, οι παραπονούμενοι έλαβαν απάντηση από την τράπεζα, την οποία και παρέδωσαν στην Εντεταλμένη Υπηρεσία προς μελέτη. Στην απάντηση της τράπεζας προς τους καταναλωτές, μεταξύ άλλων, γίνεται αναφορά πως είναι συνήθης πρακτική εκ μέρους του πωλητή να υποθηκεύει τη γη κατά την ανέγερση νέων έργων και πως η καταχώρηση της σύμβασης πώλησης στο Κτηματολόγιο αποτελεί ασφάλεια για τους αγοραστές.

Η τράπεζα, πρότεινε εγγράφως στους παραπονούμενους όπως τους εξασφαλίσει απαλλαγή, «waiver», από τα εμπράγματα βάρη της περιουσίας τα οποία χρονολογούνταν πριν από την κατάθεση της σύμβασης στο Κτηματολόγιο. Συγκεκριμένα, η εν λόγω

απαλλαγή προτάθηκε υπό δύο προϋποθέσεις, με την πρώτη να καλεί τους παραπονούμενους όπως αποπληρώσουν το σύνολο της συμφωνίας ή να πείσουν την τράπεζα εμπράκτως ότι οδεύουν προς αποπληρωμή, χωρίς όμως να γίνεται περαιτέρω αναφορά ή διευκρίνιση ως προς τι πρέπει να γίνει από τους παραπονούμενους για να πείσουν πραγματικά την τράπεζα ότι προτίθενται να τιμήσουν τις υποχρεώσεις τους. Η δεύτερη προϋπόθεση ήταν η καταχώριση συγκεκριμένης υποθήκης επί του ακινήτου, μετά την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας, για το ποσό που θα καθοριζόταν από την ίδια την τράπεζα, σύμφωνα με τα οφειλόμενα ποσά από τα δάνεια των παραπονούμενων κατά τον κρίσιμο χρόνο, χωρίς όμως να γίνεται αναφορά ή διευκρίνιση στην επιστολή για το είδος της υποθήκης ή του ποσού.

### **Διερεύνηση Παραπόνου από την Εντεταλμένη Υπηρεσία**

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, αφού μελέτησε όλα τα έγγραφα του διοικητικού φακέλου της υπόθεσης, για σκοπούς διερεύνησης του παραπόνου, ζήτησε εγγράφως από την εταιρεία σε πρώτο στάδιο να ενημερωθεί για τα ακόλουθα:

- α) αν έχει εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας για το πιο πάνω ακίνητο και αν όχι, το λόγο που δεν έχει ακόμα εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας,
- β) για τις περιστάσεις κατά τις οποίες υπογράφηκε η σύμβαση με τους παραπονούμενους,
- γ) για τυχόν διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό είχε ετοιμάσει η εταιρεία για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου,
- δ) κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο το οποίο αγόρασαν οι παραπονούμενοι κατά την ημερομηνία αγοράς του και σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του, να την προμηθεύσουν με στοιχεία που να δεικνύουν ότι οι παραπονούμενοι είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη, καθώς επίσης και για τις συνέπειες της, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας,
- ε) σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθηκών από τον πωλητή στο ακίνητο, αν έχουν γίνει οποιοσδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο των συγκεκριμένων παραπονούμενων.

Ο διευθυντής της εταιρείας αφού ενημερώθηκε και τηλεφωνικώς για την αποστολή της ανωτέρω επιστολής, επισκέφθηκε τα γραφεία της Εντεταλμένης Υπηρεσίας και ζήτησε συνάντηση με τα μέλη της.

Η συνάντηση πραγματοποιήθηκε αυθημερόν στην παρουσία τριών μελών της Εντεταλμένης Υπηρεσίας τα οποία ενημέρωσαν τον διευθυντή της εταιρείας για τη φύση του παραπόνου και του υπέβαλαν σχετικές ερωτήσεις αναφορικά με το παράπονο.

Στην εν λόγω συνάντηση, ο διευθυντής της εταιρείας απάντησε στις σχετικές ερωτήσεις και προέβαλε τους δικούς του ισχυρισμούς και θέσεις. Η εταιρεία ανέφερε πως οι παραπονούμενοι κατά την υπογραφή του δανείου καταχώρησαν τη σύμβαση πώλησης στην τράπεζα καθιστώντας την τράπεζα ως νόμιμο ιδιοκτήτη του ακινήτου έως ότου εξοφληθεί πλήρως το δάνειο. Έγινε επίσης αναφορά, μεταξύ άλλων, ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας δεν έχουν εκδοθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας λόγω του ότι οι παραπονούμενοι δεν εξόφλησαν το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό, βάσει συμβολαίου. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία έλαβε και επιστολή με ημερομηνία 11 Ιουνίου 2015 από την εταιρεία, ως απάντηση στην επιστολή της ημερομηνίας 26 Μαΐου 2015.

Κατά ή περί τις 9 Ιουνίου 2015, μετά από αίτημα του διευθυντή της εταιρείας, μέλη της Εντεταλμένης Υπηρεσίας πραγματοποίησαν δεύτερη συνάντηση μαζί του στην παρουσία δικηγόρου της εταιρείας. Στην εν λόγω συνάντηση ο διευθυντής της εταιρείας παρέθεσε επιπλέον γεγονότα και παρέδωσε επιπρόσθετα έγγραφα.

Σύμφωνα με τα όσα αναγράφονται σε επιστολή της εταιρείας ημερομηνίας 11 Ιουνίου 2015, η εταιρεία δεν επιτρέπει στην Εντεταλμένη Υπηρεσία να κοινοποιήσει, να προωθήσει και να δημοσιεύσει τους ισχυρισμούς της και τα στοιχεία/έγγραφα που παρέθεσε και οποιεσδήποτε θέσεις και απόψεις της επί του θέματος, λόγω του ότι εκκρεμεί δικαστική διαδικασία ενώπιον δικαστηρίου στην Αγγλία με τα ίδια μέρη. Παραταύτα, όλες οι πληροφορίες, τα έγγραφα και οι θέσεις και οι 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 να σταματήσει την υπό αναφορά εμπορική πρακτική και να φροντίσει όπως αυτή δεν επαναληφθεί στο μέλλον. Επιπλέον, με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 12 των Νόμων, κάλεσε την εταιρεία όπως εκφράσει τις οποιεσδήποτε απόψεις της προς την Εντεταλμένη Υπηρεσία εντός καθορισμένου χρονικού περιθωρίου, προτού αυτή προχωρήσει στη διαδικασία επιβολής των ποινών που προνοούνται από τους Νόμους. Ζητήθηκε επίσης από την εταιρεία όπως την ενημερώσει για τον κύκλο εργασιών της για το έτος 2007.

Στις 6 Οκτωβρίου 2015, η εταιρεία απέστειλε επιστολή δια μέσου των δικηγόρων της εκφράζοντας τις απόψεις της και προσκομίζοντας πιστοποιητικό του κύκλου εργασιών της για το έτος 2007. Συγκεντρωτικά και μεταξύ άλλων, η εταιρεία δεν αποδέχτηκε την ευθύνη που της έχει καταλογιστεί, ενώ συμπεριέλαβε διάφορους μετριαστικούς παράγοντες για να ληφθούν υπόψη από την Εντεταλμένη Υπηρεσία στο ενδεχόμενο επιβολής διοικητικού προστίμου.

## Ευρήματα που Προέκυψαν από την Έρευνα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας

Μετά από διεξαγωγή έρευνας διαφάνηκε ότι:

- α) η Πολεοδομική Άδεια για την ανέγερση της εν λόγω οικοδομής, εκδόθηκε στις 18/12/2008, δηλαδή 3 ½ μήνες μετά την υπογραφή του συμβολαίου,
- β) η εταιρεία υπέβαλε αίτηση για άδεια οικοδομής στις 22/09/2009, δηλαδή σε μεταγενέστερο στάδιο από την υπογραφή του συμβολαίου, και πως μέχρι σήμερα η αίτηση εξετάζεται χωρίς να έχει εκδοθεί ακόμη άδεια οικοδομής για την ανέγερση της εν λόγω οικοδομής,
- γ) διαφαίνεται υποθήκη επί του έργου οικοδομής, με ημερομηνία έναρξης 10/08/2007, δηλαδή προϋπάρχουσα της υπογραφής του συμβολαίου,
- δ) η εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στα αρχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη και,
- ε) η εταιρεία είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του εν λόγω ακινήτου στα αρχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Οι παραπονούμενοι ισχυρίστηκαν ότι η συμφωνία έγινε μέσω αντιπροσώπων της εταιρείας στην Αγγλία, ενώ η εταιρεία αρνείται ότι είχε αντιπροσώπους.

Ωστόσο, βάσει των ευρημάτων που προέκυψαν και αφού η Εντεταλμένη Υπηρεσία διεξήλθε του περιεχομένου του διοικητικού φακέλου, διαπίστωσε ότι στον όρο 8 της σύμβασης πώλησης γίνεται ξεκάθαρη αναφορά πως η εταιρεία είχε αντιπροσώπους, γεγονός το οποίο κατηγορηματικά αρνήθηκε η εταιρεία.

Συγκεκριμένα, ο όρος 8 της σύμβασης πώλησης, αναγράφει ότι ο αγοραστής οφείλει να είναι ενήμερος για τη φύση, την έκταση και την τοποθεσία της περιουσίας, ο δε πωλητής και ο αντιπρόσωπος του πωλητή, απαλλάσσονται από οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τα πιο πάνω: «*The Purchaser is deemed to be acquainted with the nature, extent and locality of the property, the Vendor and the Vendor's agents being entirely free from all liabilities in respect thereof*».

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία διαπιστώνει πως η εταιρεία είχε δικούς της αντιπροσώπους ως αυτό διαφάνηκε και από το γεγονός ότι η εμπορική της επωνυμία προβάλλεται σε διαφημιστικά έντυπα εταιρειών-αντιπροσώπων στην Αγγλία. Η χρησιμοποίηση και δημοσίευση του σήματος της εμπορικής επωνυμίας της εταιρείας σε διαφημιστικά φυλλάδια αντιπροσώπων με βάση το Ηνωμένο Βασίλειο δεικνύουν πως υπήρχε



επαγγελματική σχέση μεταξύ τους, μολονότι η εταιρεία αρνείται κατηγορηματικά τέτοια σχέση.

### **Νομική Ανάλυση**

Στο Άρθρο 2 των Νόμων, αναφέρεται ότι:

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

Ο όρος καταναλωτής δεν περιορίζεται σε ιδιαίτερα είδη συναλλαγών. Στην εφαρμογή της σχετικής οδηγίας 2005/29/EK για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προχώρησε σε ανάλυση του ως άνω, κάνοντας μεταξύ άλλων τις κάτωθι αναφορές και/ή συμπεράσματα. Αποφασιστικό στοιχείο είναι ότι η συναλλαγή δεν αποτελεί μέρος της επιχειρηματικής ή επαγγελματικής δραστηριότητας του συγκεκριμένου προσώπου ή των συγκεκριμένων προσώπων.

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 των Νόμων.

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 (ίδετε σχετική απόφαση του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων μεταξύ των **Horatiu 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/ΕΚ, δηλαδή «*κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, όσον αφορά τις εμπορικές πρακτικές που καλύπτει ο παρών Νόμος, ενεργεί για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική του δραστηριότητα*», προκύπτει ότι πράξη που διενεργεί φυσικό πρόσωπο θεωρείται ότι δεν εμπίπτει κατ' αρχήν στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας, εκτός αν υπάρχουν επαρκείς ενδείξεις περί του αντιθέτου (ίδετε και ερμηνεία έννοιας «καταναλωτή» από το γερμανικό Ακυρωτικό Δικαστήριο (BGH) στην απόφαση της 30.9.2009, με στοιχεία VII ZR 7/09, που καταλήγει στο ίδιο συμπέρασμα).

Στην παρούσα περίπτωση, οι δύο παραπονούμενοι είναι φυσικά πρόσωπα, μόνιμοι κάτοικοι Ηνωμένου Βασιλείου, που αγόρασαν το ακίνητο στην Κύπρο ως εξοχική κατοικία. Βάσει των δεδομένων ενώπιον της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, η ενέργεια αυτή των παραπονούμενων δεν εμπίπτει στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική τους δραστηριότητα. Συγκεκριμένα, κατά το έτος 2008 που υπογράφηκε η σύμβαση, η {...} εργαζόταν μόνιμα στο Ηνωμένο Βασίλειο ως «προπονητής γυμναστικής», ενώ επιπλέον στοιχεία αποδεικνύουν εργασία κατά το έτος 2010 ως «βοηθός διδασκαλίας». Πέραν των άνω, τα στοιχεία της έρευνας υποδεικνύουν ότι ο {...}, κατά την χρονική περίοδο της υπογραφής της σύμβασης μέχρι σήμερα εργάζεται ως «αυτοαπασχολούμενος οικοδόμος». Τα δεδομένα κατατάσσουν τους παραπονούμενους ως καταναλωτές και επιτρέπουν στην Εντεταλμένη Υπηρεσία να προχωρήσει με την εξέταση του παραπόνου. Εν πάση περιπτώσει και επιπλέον των άνω, δεν προέκυψαν στοιχεία ότι η αγοραπωλησία των παραπονούμενων έγινε στο πλαίσιο επιχειρηματικής δραστηριότητας.

**Στο Άρθρο 2** των Νόμων, 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 που 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. Άρα, πρόκειται για πράξεις και παραλείψεις, που αφορούσαν την πώληση και/ή προώθηση ακίνητης περιουσίας από

την εταιρεία σε Άγγλους καταναλωτές. Επομένως οι πράξεις αυτές αποτελούν εμπορικές πρακτικές.

Η αναφορά της εταιρείας περί μη ύπαρξης δικαιώματος των παραπονούμενων να προβούν στο παράπονο, από την στιγμή που το ακίνητο έχει εκχωρηθεί στην τράπεζα, είναι άνευ έννομης σημασίας στην παρούσα εξέταση. Η παρούσα εξέταση αφορά τις εμπορικές πρακτικές της εταιρείας έναντι των παραπονούμενων, μέρος των οποίων αποτελεί και η διαδικασία καταρτισμού και σύναψης της ίδιας της σύμβασης. Ως εκ τούτου, η σύμβαση θα πρέπει να εξεταστεί αυτοτελώς στο σύνολό της. Εν πάση περιπτώσει, δεν γίνεται καμία αναφορά σε εκχώρηση ή σε άλλα συναφή εντός της υπό εξέταση σύμβασης για να ληφθεί υπόψη κάτι τέτοιο, ενώ ούτε το σύνολο των όρων της σύμβασης οδηγούν σε αυτήν την κατεύθυνση, δημιουργώντας ένα ανυπέρβλητο κώλυμα στην αποδοχή της παρούσας θέσης της εταιρείας. Τα καθήκοντα, οι αρμοδιότητες και οι εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας ως προκύπτουν από τους Νόμους υπαγορεύουν την εξέταση του παραπόνου από την Εντεταλμένη Υπηρεσία.

**Στο Παράρτημα Ι του Άρθρου 4(4)** των Νόμων, εκτίθεται κατάλογος με τις εμπορικές πρακτικές που θεωρούνται αθέμιτες υπό οποιοσδήποτε περιστάσεις.

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

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, διαπίστωσε παράβαση του σημείου 9 του Παραρτήματος Ι του Άρθρου 4(4) των Νόμων αφού αξιολόγησε τα ευρήματα της έρευνας και αφού έλαβε υπόψη ότι η εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του συμβολαίου χωρίς να έχει πρώτα πολεοδομική άδεια και/ή άδεια οικοδομής για ανέγερση του εν λόγω ακινήτου αφήνοντας τους παραπονούμενους εκτεθειμένους οικονομικά μέχρι σήμερα.

Η εταιρεία άφησε τους παραπονούμενους να πιστεύουν ότι η ακίνητη περιουσία που αγόρασαν ήταν νόμιμη ενώ ήταν εις γνώση της ότι κάτι τέτοιο δεν συνέβαινε, εφόσον δεν είχε εξασφαλίσει τις απαραίτητες άδειες από τις Αρμόδιες Αρχές. Σύμφωνα με τα ευρήματα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, η εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει εξασφαλίσει άδεια οικοδομής για την ανέγερση του ακινήτου, ενώ ανεξάρτητα από τα όσα ανέφερε η εταιρεία, την ευθύνη γνωστοποίησης των πιο πάνω και την ευθύνη ενημέρωσης των παραπονούμενων φέρει η ίδια. Εν πάση περιπτώσει, η εταιρεία δεν έχει παρουσιάσει ούτε προσκομίσει οποιοσδήποτε αποδείξεις που να αποδεικνύουν ως βάσιμους τους ισχυρισμούς της, ότι δηλαδή, παρείχε ικανοποιητική ενημέρωση πριν από την υπογραφή του συμβολαίου ως προς την ύπαρξη υποθηκών και την μη εξασφάλιση των απαραίτητων αδειών από τις αρμόδιες Αρχές.

Αξίζει να γίνει ειδική αναφορά στα περί των απαραίτητων αδειών σε συνδυασμό με το Άρθρο 3 (2) των Νόμων όπου γίνεται και επαναλαμβανόμενη αναφορά αυτού από την

εταιρεία κατά την εξέταση του παραπόνου. Από τη στιγμή που απαγορεύεται η ανέγερση χωρίς άδεια οικοδομής, τότε η εταιρεία παράνομα υπέγραψε συμφωνία πώλησης πριν την έκδοση αυτής και η σύμβαση κρίνεται παράνομη κατά τη σύναψή της (ίδτε: **Levy vs Yates (1838)** όπου αφορά την εκτέλεση θεατρικού έργου πέραν των 20 μιλίων από Λονδίνο ενώ γι' αυτό χρειαζόταν ειδική βασιλική άδεια και η Σύμβαση θεωρήθηκε εξ' υπαρχής άκυρη. Επίσης σχετικές είναι οι **Αγαθοκλέους ν Λαππά (1988) 1 (Δ) ΑΑΔ 2202** όπου ο αρχιτέκτονας ενέργησε χωρίς να έχει ανανεώσει την άδεια του, **Μιχάλης Σκουτέλλας ν Ανδρέας Αγαπίου Πολ. Έφεση 11143** όπου εργολάβος οικοδομών δεν ήταν αδειούχος εργολήπτης). Ο ισχυρισμός της Εταιρείας στο υπόμνημά της ότι δεν υπάρχει καμία νομοθετική διάταξη που να απαγορεύει την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας και μελλοντικής ανέγερσης διαμερίσματος δεν ευσταθεί στη συγκεκριμένη περίπτωση, διότι νομολογιακά έχει κριθεί ότι η πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας και μελλοντικής ανέγερσης 'χωρίς άδεια ανέγερσης' δεν επιτρέπεται.

Η υπόθεση **Beaumont Muriel και Άλλος ν. Νίκου Παπακλεοβούλου, (2010) 1 Α.Α.Δ. 525**, υπόθεση η οποία αναφέρει και η εταιρεία για σκοπούς επαγγελματικής αμέλειας του δικηγόρου των παραπονούμενων και όχι των ιδίων, δεν αναιρεί τις νομοθετικές και νομολογικές ευθύνες της ίδιας της εταιρείας και τους σκοπούς εξέτασης του παρόντος παραπόνου βάσει των Νόμων, στα πλαίσια άσκησης των αρμοδιοτήτων και εξουσιών καθηκόντων της Εντεταλμένης Υπηρεσίας. Εφόσον η υπόθεση **(2010) 1 Α.Α.Δ. 525** αναφέρεται στην απαντητική επιστολή της εταιρείας ημερομηνίας 6 Οκτωβρίου 2015, τότε η εταιρεία γνωρίζει ότι η ως άνω υπόθεση προβαίνει και σε εκτενή αναφορά στο θέμα της Άδειας Οικοδομής και ότι δεν επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομής χωρίς την εν λόγω Άδεια.

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

Ενδεικτικό σημείο της αναγκαιότητας της παρούσας ενημέρωσης είναι ότι σε περίπτωση που για οποιονδήποτε λόγο απορριπτόταν η αίτηση για άδεια οικοδομής της εταιρείας από τις αρμόδιες Κρατικές Αρχές, όχι μόνο δεν θα εκδιδόταν ποτέ ο τίτλος ιδιοκτησίας, αλλά δίνεται το δικαίωμα στην αντίστοιχη Επαρχιακή Διοίκηση να εκδώσει διάταγμα κατεδάφισης της ιδιοκτησίας. Ο ισχυρισμός περί 'κοινής πρακτικής' δεν μπορεί να γίνει αποδεκτός και/ή να δικαιολογήσει μια πράξη που ενδέχεται να χαρακτηριστεί ως παράνομη και/ή άκυρη.

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

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

*“Οι τρίτοι αγοραστές είναι εντελώς ξένοι προς την ποινική δίκη για την ανέγερση οικοδομών χωρίς άδεια και είναι αβάσιμα τα περί τη δυνατότητα, πολύ λιγότερο την υποχρέωση, για «προσεπίκληση» τους. Οι εφεσεύοντες δεν έπρεπε να αρχίσουν την ανέγερση χωρίς άδεια οικοδομής. Αυτό ήταν παράνομο και τις επιπτώσεις στους τρίτους έπρεπε να τις συνυπολογίσουν εκείνοι.*  
(υπογράμμιση δική μας).

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

Στον όρο 24 του συμβολαίου, γίνεται αναφορά στο ότι ο πωλητής θα μεταβιβάσει το ακίνητο στο όνομα των αγοραστών χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη, ωστόσο ούτε στον συγκεκριμένο όρο, αλλά ούτε και σε οποιονδήποτε άλλο όρο της σύμβασης πώλησης δεν αναγράφεται η πραγματική οικονομική κατάσταση του ακινήτου, γεγονός που δεικνύει ότι ελλείπουν ουσιώδεις πληροφορίες που ο μέσος καταναλωτής χρειάζεται για να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση συναλλαγής.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, καταλήγει επίσης στο πιο πάνω συμπέρασμα, λαμβάνοντας υπόψη ότι στον όρο 24 της σύμβασης θα έπρεπε να αναγράφονται ξεκάθαρα οι συνέπειες της υποθήκης προς τους παραπονούμενους, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.

**Στο Άρθρο 5** των Νόμων, αναφέρεται ότι:

*«5 (1) Μια εμπορική πρακτική θεωρείται παραπλανητική όταν περιλαμβάνει εσφαλμένες πληροφορίες και είναι επομένως αναληθής ή, όταν, με οποιοδήποτε τρόπο, συμπεριλαμβανομένης της συνολικής παρουσίασης 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 των Νόμων από μέρους της εταιρείας, αφού έλαβε υπόψη την έκταση των δεσμεύσεων της εταιρείας όπως αυτή αναφέρεται στον όρο 24 της σύμβασης πώλησης και την παρουσίαση της εμπορικής πρακτικής της ως σύνολο.

Ο όρος 24 αναφέρει ότι η εταιρεία θα μεταβιβάσει το ακίνητο στο όνομα των παραπονούμενων χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη, με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί όλα τα συμφωνηθέντα χρηματικά ποσά.

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

Όπως διαφαίνεται, η εταιρεία κατά την υπογραφή της σύμβασης γνώριζε πως η έκταση των δεσμεύσεων της δεν θα μπορούσε να υλοποιηθεί καθώς δεν είχε καν τις απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές για ανέγερση του ακινήτου και είχε υποθηκευμένο και το ακίνητο (γη) γεγονός που δεν ανέφερε στον όρο 24, παραπλανώντας τους παραπονούμενους στην συνολική παρουσίαση του προς πώληση αγαθού.

**Στο Άρθρο 6 (1) των Νόμων, αναφέρεται ότι:**

*«6.-(1) Μια εμπορική πρακτική θεωρείται παραπλανητική όταν, στο πραγματικό της πλαίσιο, λαμβανομένων υπόψη όλων των χαρακτηριστικών της και των*

*περιστάσεων, καθώς και των περιορισμών του συγκεκριμένου μέσου επικοινωνίας, παραλείπει ουσιώδεις πληροφορίες που χρειάζεται ο μέσος καταναλωτής, ανάλογα με το συγκεκριμένο πλαίσιο, για να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση συναλλαγής, και ως εκ τούτου τον οδηγεί ή ενδέχεται να τον οδηγήσει να λάβει απόφαση συναλλαγής την οποία διαφορετικά δε θα ελάμβανε.»*

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, διαπίστωσε παράβαση του Άρθρου 6(1) των Νόμων από μέρους της εταιρείας, 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 πριν την υπογραφή της σύμβασης ή στο περιεχόμενο αυτής, να ενημερώσει 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 πληρωμή γίνεται αυτόματα ιδιοκτήτης του αγαθού. Στην υπό εξέταση περίπτωση, διαφαίνεται ότι οι παραπονούμενοι δεν γνώριζαν ότι το ακίνητο ήταν ήδη υποθηκευμένο, καθώς και τις συνέπειες της κατάστασης αυτής, κατά την ημερομηνία σύναψης της σύμβασης πώλησης και δεν γνώριζαν ότι η εταιρεία δεν είχε ούτε καν άδεια οικοδομής του εν λόγω ακινήτου.

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 (ίδετε Άρθρο 5) και δεν μπορούν να παραβλεφθούν και/ή να αγνοηθούν ως υπονοεί η εταιρεία με τις αναφορές περί *“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 ή λόγω της αναφοράς της εταιρείας για τον όρο 24 της σύμβασης για την παράδοση της ιδιοκτησίας ότι θα είναι ελεύθερη από οποιεσδήποτε υποθήκες, επιβαρύνσεις ή εμπράγματα βάρη.

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

**Στο Άρθρο 10 (1)** των Νόμων, 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) των Νόμων από μέρους της εταιρείας, αφού αξιολόγησε τα ευρήματα της έρευνας και αφού έλαβε υπόψη τα ακόλουθα:

- α) ότι η εταιρεία σε 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 επί του θέματος.

Στην εν λόγω επιστολή οι θέσεις της εταιρείας δεν συνάδουν με τα ευρήματα της έρευνας της Εντεταλμένης Υπηρεσίας και την απάντηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ημερομηνίας 17 Αυγούστου 2015, καθώς και την επιστολή της τράπεζας προς τους παραπονούμενους που δεικνύει το γεγονός ότι το οικοδομικό έργο ήταν υποθηκευμένο προγενέστερα της υπογραφής της σύμβασης πώλησης,

- β) ότι η εταιρεία γραπτώς και προφορικώς αρνήθηκε ότι είχε συνεργασία με οποιονδήποτε αντιπρόσωπο της στο εξωτερικό, παρόλο που, (α) επί του θέματος γίνεται αναφορά στον όρο 8 της σύμβασης πώλησης όπου γίνεται ξεκάθαρη αναφορά πως ο πωλητής είχε αντιπροσώπους κατά τη σύναψη σύμβασης με τους παραπονούμενους, (β) η εμπορική της επωνυμία προβάλλεται σε διαφημιστικά έντυπα εταιρειών-αντιπροσώπων στο Ηνωμένο Βασίλειο και (γ) η χρησιμοποίηση και δημοσίευση του σήματος της εμπορικής επωνυμίας της εταιρείας σε διαφημιστικά φυλλάδια αντιπροσώπων του εξωτερικού δεικνύουν πως υπήρχε επαγγελματική σχέση μεταξύ τους,
- γ) ότι η εταιρεία δεν ενημέρωσε την Εντεταλμένη Υπηρεσία ότι ακόμη και μέχρι σήμερα δεν έχει λάβει όλες τις απαραίτητες άδειες από τις κρατικές αρχές για να δικαιούται να αρχίσει την ανέγερση του οικοδομικού έργου.

### **Καταληκτικό Απόφασης**

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία αξιολόγησε το ενώπιόν της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με τους Νόμους και βάσει της διαδικασίας που οι εν λόγω Νόμοι προβλέπουν, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του Άρθρου 11 και ιδιαίτερα της



παραγράφου (2) εδάφιο (δ) των Νόμων, δηλαδή 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 εκατόν πενήντα χιλιάδες λίρες £150.000 (αντιστοιχία σε ευρώ €256.290). Ως έχει ήδη αναφερθεί, τυχόν διαπιστωθείσες παραβάσεις που έλαβαν χώρα πριν από την ημερομηνία θέσης σε ισχύ του τροποποιητικού νόμου 135(Ι)2013, δηλαδή πριν από τις 22.11.2013, τιμωρούνται με βάση τα όρια που καθορίζονται στο βασικό νόμο.

Συγκεντρωτικά των προαναφερθέντων, διαπιστώνεται παράβαση του σημείου 9 του παραρτήματος Ι σύμφωνα με το Άρθρο 4(4) και των άρθρων 5, 6, 10(1)(α) και 10(3) των Νόμων.

Στον καθορισμό του ύψους του διοικητικού προστίμου λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα που έχει παρέλθει από τη διάπραξη της παράβασης, καθώς και ότι το ύψος του διοικητικού προστίμου πρέπει να είναι αποτελεσματικό και να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα και να είναι ανάλογο με τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης αλλά και να συνάδει επιπλέον και 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, 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 υπ' όψιν, μεταξύ άλλων,

- η συμπερίληψη ή όχι της παράβασης στο παράρτημα Ι των Νόμων, η σοβαρότητα της παράβασης, όπως το αν υπήρχε πρόθεση ή όχι από τον παρανομούντα, αν στοχεύονταν ευάλωτες ομάδες καταναλωτών, όπως παιδιά ή ηλικιωμένοι,
- η γεωγραφική έκταση χρήσης της αθέμιτης πρακτικής όπως και το μέσο προβολής που χρησιμοποιήθηκε,
- το οικονομικό όφελος που αποκόμισε ή θα μπορούσε να έχει αποκομίσει ο παραβάτης από τη χρήση της πρακτικής,
- η ζημιά που υπέστη ή θα μπορούσε να έχει υποστεί ο καταναλωτής από τη χρήση της πρακτικής.

Στην υπό κρίση περίπτωση, η μία παράβαση, δηλαδή η πώληση του ακινήτου χωρίς τις απαραίτητες άδειες εμπίπτει στο σημείο 9 του Παραρτήματος Ι των Νόμων. Επιπρόσθετα, όλες οι κρινόμενες πράξεις και παραλείψεις ήταν σκόπιμες, προκειμένου να πείσουν τους υποψήφιους αγοραστές/καταναλωτές ότι η τυχόν 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, υφιστάμενοι την επιβάρυνση με όλα τα σχετικά έξοδα και τόκους. Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας κατά το έτος 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 Κύπριους καταναλωτές που κατοικούν στο εξωτερικό, η οποία δεν ανήκει στις ευάλωτες ομάδες, ωστόσο εξακολουθεί να αφορά μια επισφαλή ομάδα καταναλωτών οι οποίοι ήταν εξοικειωμένοι με ένα διαφορετικό νομικό και θεσμικό σύστημα αγοραπωλησιών ακίνητης ιδιοκτησίας και που ενεργούσαν εξ αποστάσεως με όλα όσα συνάδουν με αυτό. Η έκταση της προβολής της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής παράβασης επεκτείνεται εκτός Κύπρου.

Η διάρκεια της παράβασης προσδιορίζεται από την ημερομηνία που άρχισε να εφαρμόζεται η εμπορική πρακτική, ως την ημερομηνία που έπαψε να εφαρμόζεται. Εν προκειμένω, η σύμβαση εξακολουθεί να είναι σε ισχύ, ενώ δεν έχουν εκδοθεί ακόμη οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές.

Λαμβάνεται επίσης υπ' όψιν ότι η εταιρεία παρέσχε στην υπηρεσία αναληθή στοιχεία στα αρχικά στάδια διερεύνησης του παραπόνου.

Ομοίως, λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα των οχτώ (8) ετών που έχει παρέλθει από την εφαρμογή εκ μέρους της εταιρείας των αθέμιτων εμπορικών πρακτικών.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία αφού αξιολόγησε το ενώπιόν της υλικό και όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, **επιβάλλει στην εταιρεία ALPHA PANARETI PUBLIC LTD διοικητικό πρόστιμο ύψους εκατόν ογδόντα χιλιάδων ευρώ (€180.000).**

Ημερομηνία σύνταξης της Απόφασης, 26 Ιανουαρίου 2016.

.....  
Χαράλαμπος Ρούσος  
Αναπληρωτής Διευθυντής  
Υπηρεσία Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών.