



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
2018/4 (ΑΠ)

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.131

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

Έρευνα της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή για εμπορικές πρακτικές της εταιρείας
V.M. DEVELOPING LIMITED σε σχέση με πώληση ακίνητης περιουσίας σε καταναλωτές.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή (στο εξής «η Εντεταλμένη Υπηρεσία»), είναι η Εντεταλμένη Υπηρεσία για την εφαρμογή του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμου του 2007 (Ν.103(I)/2007, στο εξής «ο Νόμος») σύμφωνα με το άρθρο 2 αυτού.

1. Αντικείμενο Εξέτασης

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης, αποτελούν πρακτικές της εταιρείας ανάπτυξης γης και οικοδομών V.M. DEVELOPING LIMITED (στο εξής «η εταιρεία»), για παράβαση του Νόμου σε σχέση με συμβάσεις πώλησης ακίνητης περιουσίας με καταναλωτές.

2. Θεμελίωση αρμοδιότητας της Εντεταλμένης Υπηρεσίας

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

Το άρθρο 2 του Νόμου ορίζει ως «εμπορική πρακτική» κάθε πράξη, παράλειψη, τρόπο συμπεριφοράς ή εκπροσώπησης, εμπορική επικοινωνία, συμπεριλαμβανομένης της διαφήμισης και του μάρκετινγκ, ενός εμπορευόμενου, άμεσα συνδεδεμένη με την προώθηση, πώληση ή προμήθεια ενός προϊόντος σε καταναλωτές.

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

Στη συγκεκριμένη περίπτωση η εταιρεία χρησιμοποιούσε τις παραπάνω πρακτικές στο πλαίσιο της πώλησης ακίνητης περιουσίας, που αποτελεί μέρος της επαγγελματικής της δραστηριότητας. Άρα η εταιρεία είναι «εμπορευόμενος». Επιπρόσθετα, οι πρακτικές αυτές συνδέονται άμεσα με την πώληση ακίνητης περιουσίας και την εξέλιξη της συμβατικής σχέσης που προκύπτουν από αυτή. Συνεπώς, πρόκειται για «εμπορικές πρακτικές».

Για την εξακρίβωση του αν οι ερευνώμενες εμπορικές πρακτικές απευθύνονται σε «καταναλωτές» εξετάστηκε αν οι πρακτικές αυτές εφαρμόζονται αποκλειστικά αναφορικά με επαγγελματίες ή/και επιχειρήσεις. Σε καμία περίπτωση εμπορικής πρακτικής δεν προέκυψαν στοιχεία για τέτοια αποκλειστική χρήση. Από αυτό συνάγεται ότι οι πρακτικές απευθύνονται και σε «καταναλωτές».

Άρα, θεμελιώνεται η αρμοδιότητα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας να διερευνήσει τις πρακτικές αυτές.

3. Διαδικασία διερεύνησης

Κατά τη διερεύνηση εμπορικών πρακτικών, η Εντεταλμένη Υπηρεσία δύναται να χρησιμοποιεί στοιχεία που έχουν περιέλθει σε γνώση της με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 11(1)(β) του Νόμου, η Εντεταλμένη Υπηρεσία δύναται 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 αυτός επικαλείται και να θεωρεί ανακριβείς τους πραγματικούς ισχυρισμούς του, εφόσον τα αποδεικτικά στοιχεία που ζητούνται δεν προσκομιστούν έγκαιρα ή θεωρηθούν ανεπαρκή από την Εντεταλμένη Υπηρεσία.

4. Ορισμός παράνομων εμπορικών πρακτικών ως αθέμιτων

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

(α) είναι αντίθετη προς τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας, και

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

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

(δ) είναι επιθετική, όπως ορίζεται στα άρθρα 7 και 8 [άρθ. 4 (2)].

4.1 Γενική ρήτρα

Το άρθρο 4(2)(α)-(β) του Νόμου ενσωματώνει στην κυπριακή έννομη τάξη το άρθρο 5(2) της Οδηγίας 2005/29/ΕΚ, το οποίο περιέχει τον γενικό ορισμό (γενική ρήτρα) των αθέμιτων εμπορικών πρακτικών.

Αθέμιτη είναι η εμπορική πρακτική που (α) είναι αντίθετη προς τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας, και (β) στρεβλώνει ουσιωδώς ή ενδέχεται να στρεβλώσει ουσιωδώς την οικονομική συμπεριφορά του μέσου καταναλωτή στον οποίο φθάνει ή στον οποίο απευθύνεται το προϊόν ή του μέσου μέλους της ομάδας, όταν μια εμπορική πρακτική απευθύνεται σε μια συγκεκριμένη ομάδα καταναλωτών.

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

Ο Νόμος ορίζει την «ουσιώδη στρέβλωση της οικονομικής συμπεριφοράς» ως τη σημαντική μείωση της ικανότητας του καταναλωτή να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση, με επακόλουθο ο καταναλωτής να λάβει μια απόφαση συναλλαγής που διαφορετικά δεν θα ελάμβανε (άρθρο 2). Η συνδρομή στρέβλωσης με την ανωτέρω έννοια κρίνεται με βάση τον «μέσο καταναλωτή», τον οποίο το άρθρο 2 του Νόμου ορίζει ως τον καταναλωτή που έχει τη συνήθη πληροφόρηση και είναι ευλόγως προσεκτικός και ενημερωμένος, λαμβανομένων υπόψη των κοινωνικών, πολιτιστικών και γλωσσικών παραγόντων, όπως επίσης και των χαρακτηριστικών γνωρισμάτων των καταναλωτών, που τους καθιστούν ιδιαίτερα ευάλωτους στις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές. «Απόφαση συναλλαγής» σημαίνει την απόφαση που λαμβάνει ο καταναλωτής για το κατά πόσον, πώς και υπό ποιους όρους θα πραγματοποιήσει αγορά, θα καταβάλει τίμημα πλήρως ή εν μέρει, θα κρατήσει ή θα διαθέσει προϊόν ή θα ασκήσει συμβατικό δικαίωμα επί του προϊόντος, είτε ο καταναλωτής αποφασίσει να προβεί σε ενέργεια είτε όχι (άρθρο 2).

4.2 Παραπλανητικές πρακτικές

Βάσει των προνοιών του Νόμου, οι παραπλανητικές πρακτικές διαχωρίζονται σε παραπλανητικές πράξεις και σε παραπλανητικές παραλείψεις. Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Νόμου:

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

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

(α) Την ύπαρξη ή τη φύση του προϊόντος,

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

(γ) την έκταση των δεσμεύσεων του εμπορευόμενου, τα κίνητρα για την εμπορική πρακτική και τη φύση της διαδικασίας πωλήσεων, κάθε δήλωση ή σύμβολο που αφορά άμεση ή έμμεση χορηγία ή έγκριση του εμπορευόμενου ή του προϊόντος,

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

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

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

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

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

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

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

- (i) Η δέσμευση δεν είναι προγραμματική αλλά είναι ρητή και μπορεί να εξακριβωθεί, και
- (ii) ο εμπορευόμενος αναφέρει σε μια εμπορική πρακτική ότι δεσμεύεται από τον κώδικα.

Το άρθρο 6 του Νόμου, ρυθμίζει τις παραπλανητικές παραλείψεις:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Μέθοδος εξέτασης του αθέμιτου χαρακτήρα

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

5. Υποβολή παραπόνου και διερεύνηση περιστατικών

Με αφορμή την υποβολή παραπόνου από καταναλωτή εναντίον της εταιρείας, αναφορικά με σύμβαση πώλησης ακίνητης περιουσίας, η Εντεταλμένη Υπηρεσία έχει προβεί σε έρευνα των εμπορικών πρακτικών της εταιρείας ή/και εξέταση των όρων της σύμβασης που χρησιμοποιήθηκε μεταξύ των μερών.

Συγκεκριμένα, το παράπονο υποβλήθηκε στην Εντεταλμένη Υπηρεσία σε ολοκληρωμένη μορφή στις 12 Μαΐου 2015. Το παράπονο αφορά εμπορική πρακτική, την οποία η εταιρεία χρησιμοποίησε πριν και/ή κατά τη διάρκεια της σύναψης σύμβασης μεταξύ των μερών, σε σχέση με την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία έλαβε χώρα στις 23 Φεβρουαρίου 2011.

Ο καταναλωτής ισχυρίζεται, μεταξύ άλλων, ότι η εταιρεία του απέκρυψε ουσιώδεις πληροφορίες τις οποίες, εάν γνώριζε, δε θα προχωρούσε στη σύναψη σύμβασης με την εταιρεία.

Επιπλέον, ο καταναλωτής ισχυρίζεται ότι εξόφλησε πλήρως τις οικονομικές του υποχρεώσεις έναντι της εταιρείας για το ετοιμοπαράδοτο σπίτι το οποίο αγόρασε και πως ακόμη δεν έχει τίτλο ιδιοκτησίας ούτε πιστοποιητικό τελικής έγκρισης και πως εάν γνώριζε ότι δεν θα μπορούσε να αποκτήσει τίτλο ιδιοκτησίας δε θα προχωρούσε με την υπογραφή της εν λόγω σύμβασης.

5.1 Έρευνα Εντεταλμένης Υπηρεσίας

Κατόπιν εξέτασης των υποβληθέντων σχετικών στοιχείων και εγγράφων από τον καταναλωτή, τα οποία κρίθηκαν ως ικανοποιητικά για σκοπούς έναρξης της υπό αναφορά έρευνας, η Εντεταλμένη Υπηρεσία μέσω διπλοσυστημένης επιστολής με ημερομηνία 30 Ιουλίου 2015 ζητούσε από την εταιρεία όπως εντός επτά (7) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή της προαναφερθείσας επιστολής ενημερωθεί για τα ακόλουθα:

- Εάν έχει εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας για το εν λόγω ακίνητο και αν όχι, το λόγο που δεν έχει ακόμα εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας,
- για τις περιστάσεις κατά τις οποίες υπογράφηκε η σύμβαση με την εταιρεία,
- για τυχόν διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό είχε ετοιμάσει η εταιρεία για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου,
- κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο, το οποίο αγόρασε ο καταναλωτής, κατά την ημερομηνία αγοράς του από την εταιρεία και σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του ακινήτου, να προμηθεύσει την Εντεταλμένη Υπηρεσία με στοιχεία που να δεικνύουν ότι ο καταναλωτής είχε ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη, καθώς επίσης και για τις συνέπειες της, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.
- σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθηκών από την εταιρεία στο ακίνητο, να ενημερώσει την Εντεταλμένη Υπηρεσία κατά πόσο έχουν γίνει οποιεσδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο του συγκεκριμένου καταναλωτή και όπως αποσταλούν σχετικά έγγραφα που να δεικνύουν την ημερομηνία σύναψης τους.

Επίσης η Εντεταλμένη Υπηρεσία, στην επιστολή ζητούσε δείγμα συμβολαίου για το έτος 2011, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ της εταιρείας και του καταναλωτή κατά την πώληση του ακινήτου.

Λόγω του ότι δεν λήφθηκε σχετική απάντηση από την εταιρεία εντός του καθορισμένου χρονικού περιθωρίου, στις 12 Αυγούστου 2015, μέλος της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, είχε τηλεφωνική επικοινωνία με την εταιρεία, και συγκεκριμένα με έναν εκ των διευθυντών της εταιρείας, όπου και τον ενημέρωσε για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου καθώς για την αποστολή της ανωτέρω επιστολής διευκρινίζοντας ότι αναμένονται οι θέσεις και απόψεις της εταιρείας επί του θέματος. Ο διευθυντής της εταιρείας ανέφερε ότι δεν παρέλαβε την υπό αναφορά επιστολή και ζήτησε όπως η εν λόγω επιστολή του σταλεί με τηλεμοιότυπο σε συγκεκριμένο αριθμό τον οποίο και δήλωσε. Αυθημερόν, η Εντεταλμένη Υπηρεσία απέστειλε δεύτερη φορά την υπό αναφορά επιστολή και με τηλεμοιότυπο στον αριθμό που ο ίδιος ο διευθυντής δήλωσε, λαμβάνοντας απόδειξη ότι αυτή έχει παραδοθεί.

Να σημειωθεί ότι έχει παρέλθει η προθεσμία των επτά εργάσιμων ημερών για την υποβολή γραπτής απάντησης εκ μέρους της εταιρείας.

Μέσα στα πλαίσια διερεύνησης του παραπόνου, η Εντεταλμένη Υπηρεσία στις 03 Απριλίου 2018 επέδωσε ιδιοχείρως επιστολή ημερομηνίας 29 Μαρτίου 2018 στη διεύθυνση του εγγεγραμμένου γραφείου της εταιρείας, ζητώντας τις απόψεις της για εμπορικές πρακτικές που κρίθηκαν εκ πρώτης όψεως αθέμιτες. Η προθεσμία απάντησης ήταν επτά εργάσιμες ημέρες και λόγω του ότι δεν είχε ληφθεί σχετική απάντηση η Εντεταλμένη Υπηρεσία στις 02 Μαΐου 2018, εκ νέου, επέδωσε ιδιοχείρως επιστολή ημερομηνίας 20 Απριλίου 2018, ζητώντας τις απόψεις της εταιρείας για εμπορικές πρακτικές που κρίθηκαν ως αθέμιτες, πλην όμως μέχρι σήμερα δεν έχει ληφθεί καμία απάντηση. Ως εκ τούτου, η Υπηρεσία προχωρεί στην έκδοση της παρούσας απόφασης.

5.2 Ευρήματα που Προέκυψαν από την Έρευνα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, αφού μελέτησε όλα τα έγγραφα του διοικητικού φακέλου της υπόθεσης, για σκοπούς διερεύνησης του παραπόνου, συμπέρανε ότι:

- α) Ο καταναλωτής στις 23.02.2011 υπέγραψε σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου με την εταιρεία, έναντι του συνολικού αντιτίμου των € 167.442,94 .
- β) Στο τεμάχιο γης επί του οποίου βρίσκεται το υπό κρίση ακίνητο ανεγέρθηκαν τέσσερις (4) επιπλέον κατοικίες χωρίς τις αναγκαίες άδειες από τις αρμόδιες αρχές.
- γ) Η εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει υποβάλει αίτηση για έκδοση οικοδομικής ή/και πολεοδομικής άδειας για τις επιπλέον κατοικίες.
- δ) Ο καταναλωτής δε γνώριζε για τη μη εξασφάλιση πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης.
- ε) Η εταιρεία είναι δεόντως εγγεγραμμένη στα αρχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με αριθμό εγγραφής HE 142063,

στ) Η εταιρεία δεν είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του εν λόγω ακινήτου ενώ στο αρχείο του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας φαίνονται ως νόμιμοι ιδιοκτήτες πέντε ανεξάρτητα φυσικά πρόσωπα.

5.3 Νομική Ανάλυση

Στο Άρθρο 2 του Νόμου, αναφέρεται ότι:

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

Στην υπό κρίση περίπτωση, η εταιρεία πώλησε το ακίνητο, χωρίς προηγουμένως να έχει ενημερώσει τον καταναλωτή ότι δεν είχαν εκδοθεί οι απαιτούμενες άδειες οικοδομής για το ακίνητο που ενδιαφερόταν να αγοράσει. 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 στον καταναλωτή. Επομένως οι πράξεις αυτές αποτελούν εμπορικές πρακτικές.

Στο Παράρτημα Ι του Άρθρου 4(4) του Νόμου, παρατίθεται κατάλογος με τις εμπορικές πρακτικές οι οποίες θεωρούνται αθέμιτες υπό οποιοσδήποτε περιστάσεις και στη παράγραφο 9 του Παραρτήματος αναφέρεται ότι: *«Δήλωση ή με άλλο τρόπο δημιουργία της εντύπωσης ότι ένα προϊόν μπορεί να πωλείται νόμιμα, ενώ δεν μπορεί.»*

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, αφού αξιολόγησε τα ευρήματα της έρευνας και λαμβάνοντας υπόψη ότι η εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του συμβολαίου χωρίς να έχει εκ των προτέρων εξασφαλίσει την απαιτούμενη πολεοδομική άδεια και/ή άδεια οικοδομής για τις τέσσερις επιπλέον κατοικίες ανεγερθείσες στο τεμάχιο γης, στο οποίο βρίσκεται το υπό κρίση ακίνητο, διαπίστωσε παράβαση της παραγράφου 9 του Παραρτήματος Ι του Άρθρου 4(4) του Νόμου.

Όπως διαφάνηκε από τα περιστατικά της υπόθεσης, ο πωλητής δεν ενημέρωσε τον καταναλωτή για το γεγονός ότι υπήρχε εκ μέρους του επέμβαση στο συντελεστή πρασίνου, χωρίς να έχει εκ των προτέρων εξασφαλίσει τις απαραίτητες άδειες από τις Αρμόδιες Αρχές. Να σημειωθεί ότι σύμφωνα με τα ευρήματα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας, ο πωλητής μέχρι και σήμερα δεν έχει εξασφαλίσει την απαιτούμενη άδεια οικοδομής για την ανέγερση των εν λόγω κατοικιών.

Αξίζει να γίνει ειδική αναφορά στα περί των απαραίτητων αδειών σε συνδυασμό με το Άρθρο 3 (2) του Νόμου. Από τη στιγμή που απαγορεύεται η ανέγερση χωρίς άδεια οικοδομής, τότε η εταιρεία παράνομα υπέγραψε συμφωνία πώλησης πριν την έκδοση

αυτής και η σύμβαση κρίνεται παράνομη κατά τη σύναψή της (ίδτετε: **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 ενήργησε χωρίς να έχει ανανεώσει την άδεια του, **Μιχάλης Σκουτέλλας ν Ανδρέας Αγαπίου Πολ. Έφεση 11143**, όπου εργολάβος οικοδομών δεν ήταν αδειούχος εργολήπτης. Νομολογιακά έχει κριθεί ότι η πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας και μελλοντικής ανέγερσης 'χωρίς άδεια ανέγερσης' δεν επιτρέπεται.

Κατ' επέκταση, η ενέργεια της εταιρείας να μην συμπεριλάβει στο συμβόλαιο ρήτρα όπου περιλαμβάνει την ανωτέρω 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 της εταιρείας για άδεια οικοδομής 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.

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 Παπακλεοπούλου (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).

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

Κατ' επέκταση, τα ως άνω αποτελούν ουσιώδεις πληροφορίες που εάν περιέχονταν εις γνώση του καταναλωτή, ενδεχομένως να μην λάμβανε την απόφαση να υπογράψει την εν λόγω σύμβαση πώλησης.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία διαπίστωσε παράβαση του Άρθρου 5(1) και 5 (2) (γ) του Νόμου, αφού έλαβε υπόψη την έκταση των δεσμεύσεων της εταιρείας, όπως αυτές αναφέρονται στους όρους 2 και 6 της σύμβασης πώλησης, καθώς επίσης και την συνολική παρουσίαση της εμπορικής πρακτικής.

Ο όρος 2 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει πως η εταιρεία συμφωνεί να πωλήσει το ακίνητο και πως ο αγοραστής συμφωνεί να το αγοράσει, ελεύθερο από νομικά ή εμπράγματα βάρη, επιβαρύνσεις ή/και οποιεσδήποτε άλλες υποχρεώσεις.

Στον όρο 6 του συμβολαίου, γίνεται αναφορά στο ότι η εταιρεία δηλώνει ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από οποιαδήποτε υποθήκη ή εμπράγματα βάρη και πως είναι σε θέση να μεταβιβάσει την απόλυτη κυριότητα και τον τίτλο ιδιοκτησίας του εν λόγω ακινήτου στο όνομα του καταναλωτή, ωστόσο ούτε στον συγκεκριμένο όρο, αλλά ούτε και σε οποιονδήποτε άλλο όρο της σύμβασης πώλησης δεν αναγράφεται η πραγματική κατάσταση του ακινήτου, γεγονός που δεικνύει ότι ελλείπουν ουσιώδεις πληροφορίες που ο μέσος καταναλωτής χρειάζεται για να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση συναλλαγής.

Οι εν λόγω όροι, εξαπατούν και/ή ενδέχεται να εξαπατήσουν τον μέσο καταναλωτή στο να λάβει απόφαση συναλλαγής που διαφορετικά δεν θα ελάμβανε καθώς στον τελευταίο δημιουργείται η εντύπωση ότι το ακίνητο δεν είχε οποιαδήποτε νομικές εκκρεμότητες και κατ' επέκταση ότι πωλείτο νόμιμα. Στην προκειμένη περίπτωση, η εταιρεία, όπως παρουσίασε την εμπορική της πρακτική στον παραπονούμενο πουθενά δεν γνωστοποίησε και/ή δεν φρόντισε να γνωστοποιήσει την πραγματική κατάσταση του ακινήτου, ότι δηλαδή υπήρχε επέμβαση στον συντελεστή δόμησης επί του τεμαχίου γης στο οποίο είναι κτισμένο το ακίνητο και έλλειψη σχετικής άδειας από τις Αρμόδιες Αρχές, καθώς και για τις συνέπειες που συνεπάγονται σε σχέση με τη δυνατότητα μεταβίβασης της απόλυτης κυριότητας και του τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα του παραπονούμενου.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, καταλήγει επίσης στο πιο πάνω συμπέρασμα, λαμβάνοντας υπόψη ότι στον όρο 6 της σύμβασης θα έπρεπε να αναγράφονται ξεκάθαρα οι συνέπειες της μη έκδοσης τίτλου ιδιοκτησίας προς τον παραπονούμενο.

Όπως διαφαίνεται, η εταιρεία κατά την υπογραφή της σύμβασης γνώριζε πως η έκταση των δεσμεύσεων της δεν θα μπορούσε να υλοποιηθεί καθώς δεν είχε τις απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές για ανέγερση των τεσσάρων (4) επιπλέον κατοικιών στο χώρο πρασίνου γεγονός που δεν ανέφερε στον όρο 2, παραπλανώντας τον παραπονούμενο στην συνολική παρουσίαση του προς πώληση αγαθού.

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία, διαπίστωσε παράβαση του Άρθρου 6(1) του Νόμου από μέρους της εταιρείας, αφού έλαβε υπόψη ότι η εταιρεία παρέλειψε να ενημερώσει τον παραπονούμενο και/ή να αναφέρει στη σύμβαση πώλησης την πραγματική 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 τον παραπονούμενο ότι δεν εξασφάλισε πολεοδομική άδεια και/ή άδεια οικοδομής για τις τέσσερις επιπλέον κατοικίες που ανεγέρθηκαν στο τεμάχιο γης στο οποίο βρίσκεται το υπό κρίση ακίνητο και τις συνέπειες της έλλειψης αυτής για την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας του όλου έργου.

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 ο παραπονούμενος δεν γνώριζε ότι η εταιρεία δεν εξασφάλισε πολεοδομική άδεια και/ή άδεια οικοδομής για τις τέσσερις επιπλέον κατοικίες που ανεγέρθηκαν στο τεμάχιο γης στο οποίο βρίσκεται το υπό κρίση ακίνητο, καθώς και τις συνέπειες της κατάστασης αυτής, κατά την ημερομηνία σύναψης της σύμβασης πώλησης.

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 προϋποθέσεις βάσει του άρθρου 5 του Νόμου και δεν μπορούν να παραβλεφθούν και/ή να αγνοηθούν. Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ως άνω, η σύμβαση όφειλε να συμπεριλαμβάνει ρητή αναφορά και/ή λεπτομέρειες 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 τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομά του.

6. Καθήκοντα, Αρμοδιότητες και Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας

Η εξέταση παραβάσεων, επιβολή διοικητικών προστίμων και έκδοση απαγορευτικού ή προστακτικού διατάγματος της Εντεταλμένης Υπηρεσίας καθορίζονται στο Άρθρο 11 του Νόμου ως εξής:

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

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

(i) Να ζητά από τον εμπορευόμενο να προσκομίσει μέσα σε εύλογο υπό τις περιστάσεις χρονικό διάστημα, αποδεικτικά στοιχεία σχετικά με την ακρίβεια των πραγματικών ισχυρισμών που αναφέρονται σε μια εμπορική πρακτική, εφόσον αυτό κρίνεται αναγκαίο,

επί τη βάση των δεδομένων της συγκεκριμένης υπόθεσης και λαμβάνοντας υπόψη τα έννομα συμφέροντα του εμπορευόμενου και των λοιπών επηρεαζόμενων, και

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

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

Επιπρόσθετα, ο έλεγχος που πραγματοποιεί η Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν περιορίζεται μόνο σε αυτεπάγγελτες έρευνες ή σε παράπονα καταναλωτών, αλλά αφορά και την παροχή γενικής προστασίας στο καταναλωτικό κοινό, στο πλαίσιο που ορίζει ο Νόμος. Ως εκ τούτου, η έκταση του ελέγχου νομιμότητας που πραγματοποιεί η Εντεταλμένη Υπηρεσία δεν αφορά μόνο τα υποβαλλόμενα παράπονα, αλλά μπορεί να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως σε οποιαδήποτε εμπορική πρακτική. Σημειωτέον η αρμοδιότητα της Εντεταλμένης Υπηρεσίας είναι να εξετάσει τα υποβαλλόμενα παράπονα χωρίς να επηρεάζεται από τυχόν παράλληλες διαδικασίες ενώπιον των δικαστηρίων. Η διοικητική διαδικασία ενώπιον της Εντεταλμένης Υπηρεσίας είναι ανεξάρτητη από τυχόν εκκρεμείς ή/και μελλοντικές δίκες.

7. 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 το Νόμο και βάσει της διαδικασίας που ο εν λόγω Νόμος προβλέπει, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του Άρθρου 11 και ιδιαίτερα της παραγράφου (2) εδάφιο (δ) του Νόμου, 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 πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€500,000). Διευκρινίζεται ότι 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, δηλαδή, με πρόστιμο ύψους μέχρι εκατόν πενήντα χιλιάδες λίρες £150.000 (αντιστοιχία σε ευρώ €256.290).

Συγκεντρωτικά των προαναφερθέντων, διαπιστώνεται παράβαση του σημείου 9 του παραρτήματος Ι σύμφωνα με το Άρθρο 4(4) και των άρθρων 5, και 6 του Νόμου.

Στον καθορισμό του ύψους του διοικητικού προστίμου λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα που έχει παρέλθει από τη διάπραξη της παράβασης, καθώς και ότι το ύψος του

διοικητικού προστίμου πρέπει να είναι αποτελεσματικό 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 του Νόμου,
- η σοβαρότητα της παράβασης, όπως το αν υπήρχε πρόθεση ή όχι από τον παρανομούμενο, 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 πρακτική της πώλησης του ακινήτου χωρίς τις απαραίτητες άδειες εμπίπτει στο σημείο 9 του Παραρτήματος Ι του Νόμου. 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 €167.442,94 με προκαταβολή ύψους €167.101,22 δηλαδή 99,8%, η οποία σύμφωνα με τον καταναλωτή καταβλήθηκε στο σύνολό της στην εταιρεία. Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης το υπόλοιπο χρηματικό ποσό των €341,72 δίνεται από τον παραπονούμενο στην εταιρεία κατά την μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου σε αυτόν. Στο τεμάχιο γης στο οποίο βρίσκεται το υπό κρίση ακίνητο έχουν ανεγερθεί 4 (τέσσερις) επιπλέον κατοικίες στον χώρο πρασίνου χωρίς να εξασφαλιστούν οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες αρχές, ως εκ τούτου, μέχρι και σήμερα, δεν υπάρχει δυνατότητα μεταβίβασης της απόλυτης κυριότητας και του τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα των αγοραστών.

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, καθ' ότι η εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει υποβάλει σχετική αίτηση για έκδοση οικοδομικής ή/και πολεοδομικής άδειας.

Λαμβάνεται επίσης υπ' όψιν ότι η εταιρεία δεν επέδειξε οποιαδήποτε διάθεση συνεργασίας με την Εντεταλμένη Υπηρεσία, δεν ανταποκρίθηκε στις επιστολές της και δεν παρείχε κανένα έγγραφο ή/και προφορικό στοιχείο για τη διερεύνηση του παραπόνου.

Ομοίως, λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα των επτά (7) 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 V.M. DEVELOPING LIMITED διοικητικό πρόστιμο ύψους διακοσίων χιλιάδων ευρώ (€200.000).**

Ημερομηνία της Απόφασης, 05 Ιουνίου 2018. .

.....

Χαράλαμπος Ρούσος
Αναπληρωτής Διευθυντής
Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή.