



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης: 2018/11 (ΑΠ)

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

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

ΑΠΟΦΑΣΗ

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

1. Αντικείμενο εξέτασης

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

2. Θεμελίωση αρμοδιότητας της Εντεταλμένης Υπηρεσίας

Σύμφωνα με το άρθρο 3(1) σε συνδυασμό με το άρθρο 11(1)(α) του Νόμου, η Εντεταλμένη Υπηρεσία έχει αρμοδιότητα να εξετάζει κατόπιν υποβολής παραπόνου ή/και αυτεπάγγελτα, τυχόν παραβάσεις του Νόμου, ο οποίος εφαρμόζεται σε εμπορικές πρακτικές των

επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές πριν, κατά τη διάρκεια και ύστερα από εμπορική συναλλαγή σχετιζόμενη με ένα συγκεκριμένο προϊόν και/ή υπηρεσία.

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

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

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

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

Επιπρόσθετα, ο έλεγχος ο οποίος διενεργείται από την Εντεταλμένη Υπηρεσία, δεν περιορίζεται αποκλειστικά σε αυτεπάγγελτες έρευνες ή σε παράπονα καταναλωτών, αλλά επεκτείνεται στην παροχή γενικής προστασίας στο καταναλωτικό κοινό, εντός του καθοριζομένου εκ του Νόμου πλαισίου. Ως εκ τούτου, η έκταση του έλεγχου νομιμότητας

από την Εντεταλμένη Υπηρεσία, δεν περιορίζεται σε συγκεκριμένες πρακτικές οι οποίες αφορούν το υποβληθέν παράπονο, αλλά δύναται να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως και σε οποιαδήποτε άλλη εμπορική πρακτική.

3. Διαδικασία διερεύνησης

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

4. Ορισμός εμπορικών πρακτικών ως αθέμιτων

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

- (α) είναι αντίθετη προς τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας και
- (β) στρεβλώνει ουσιωδώς ή ενδέχεται να στρεβλώσει ουσιωδώς την οικονομική συμπεριφορά του μέσου καταναλωτή στον οποίο φθάνει ή στον οποίο απευθύνεται το προϊόν ή του μέσου μέλους της ομάδας, όταν μια εμπορική πρακτική απευθύνεται σε μια συγκεκριμένη ομάδα καταναλωτών, ή/και
- (γ) είναι παραπλανητική, όπως ορίζεται στα άρθρα 5 και 6 του Νόμου, ή/και
- (δ) είναι επιθετική, όπως ορίζεται στα άρθρα 7 και 8.

4.1. Γενική ρήτρα

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

Το άρθρο 2 του Νόμου ορίζει ότι «επαγγελματική ευσυνειδησία» σημαίνει το μέτρο της ειδικής τεχνικής ικανότητας και μέριμνας που ευλόγως αναμένεται να επιδεικνύει ένας

εμπορευόμενος προς τους καταναλωτές, κατ' αναλογία προς την έντιμη πρακτική της αγοράς και/ή τη γενική αρχή της καλής πίστης, στον τομέα δραστηριοτήτων του εμπορευόμενου.

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

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

4.2. Παραπλανητικές πρακτικές

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

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Νόμου:

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

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

(α) Την ύπαρξη ή τη φύση του προϊόντος,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- i. Η δέσμευση δεν είναι προγραμματική αλλά είναι ρητή και μπορεί να εξακριβωθεί, και

- ii. ο εμπορευόμενος αναφέρει σε μια εμπορική πρακτική ότι δεσμεύεται από τον κώδικα».

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

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

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

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

(3) Όταν το μέσο που χρησιμοποιείται για την ανακοίνωση της εμπορικής πρακτικής επιβάλλει περιορισμούς τόπου ή χρόνου, οι περιορισμοί αυτοί, καθώς και τα μέτρα που λαμβάνει ο εμπορευόμενος για να καταστήσει την πληροφορία προσιτή στους καταναλωτές με άλλο τρόπο, λαμβάνονται υπόψη προκειμένου να 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 εάν μια πρακτική θεωρηθεί «παραπλανητική», τότε δεν είναι αναγκαία η εξέταση της σύμφωνα με τη γενική ρήτρα της Οδηγίας, δηλαδή δεν εξετάζεται το κατά πόσο είναι αντίθετη προς τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας και κατά πόσο επηρεάζει ουσιωδώς ή δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική συμπεριφορά του μέσου καταναλωτή σε σχέση με το προϊόν (απόφαση της 19.9.2013, C-436/11 CHS Tour Services, EU:C:2013:574, σκέψεις 39 επ.).

5. Υποβολή παραπόνου και διερεύνηση περιστατικών

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

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

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

5.1. Έρευνα Εντεταλμένης Υπηρεσίας

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

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

Αφού παρήλθε η καθορισθείσα προθεσμία, χωρίς τη λήψη οποιασδήποτε απαντητικής επιστολής από τις Εταιρείες, η Εντεταλμένη Υπηρεσία, ολοκληρώνοντας την προκαταρκτική έρευνα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου, διαπίστωσε εκ πρώτης όψεως παράβαση των Άρθρων 5, 6(1) και 6(2) και κάλεσε τις Εταιρείες όπως υποβάλουν τις οποιεσδήποτε θέσεις

και/ή απόψεις τους αναφορικά με τα εκ πρώτης όψεως ευρήματα παράβασης, πλην όμως μέχρι σήμερα δεν έχει ληφθεί ουδεμία απάντηση.

6. Ευρήματα Εντεταλμένης Υπηρεσίας

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

α) οι Εταιρείες είναι νόμιμα εγγεγραμμένες στο μητρώο του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με αριθμούς εγγραφής HE165497 και HE36050,

β) οι Εταιρείες εμφανίζονται ως οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες του εν λόγω ακινήτου στα αρχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,

γ) η απαιτούμενη άδεια οικοδομής με αρ. ██████ είχε εκδοθεί σε προγενέστερη από την υπογραφή της σύμβασης ημερομηνία, ήτοι στις 3/7/2007,

δ) η πολεοδομική άδεια για την ανέγερση του υπό εξέταση ακινήτου είχε εκδοθεί σε προγενέστερη από την υπογραφή της σύμβασης ημερομηνία, ήτοι στις 14/9/2006,

ε) το ακίνητο με αρ. εγγραφής ██████ βαρυνόταν με την υποθήκη Υ6/2007 και ημερομηνία εγγραφής 3/1/2007, δηλαδή προϋπάρχουσα της ημερομηνίας υπογραφής της υπό εξέταση σύμβασης, η οποία ακυρώθηκε με την Ακύρωση Υποθήκης ██████, ημερομηνίας 27.7.2016.

ζ) το ακίνητο με αρ. εγγραφής ██████ βαρυνόταν με την υποθήκη ██████ και ημερομηνία εγγραφής 6/6/2007, δηλαδή προϋπάρχουσα της ημερομηνίας υπογραφής της υπό εξέταση σύμβασης, η οποία ακυρώθηκε με την Ακύρωση Υποθήκης αρ. ██████, ημερομηνίας 27.7.2016.

7. Νομική ανάλυση

Το Άρθρο 2 του Νόμου προβλέπει ότι:

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

Ο όρος καταναλωτής δεν περιορίζεται σε ιδιαίτερα είδη συναλλαγών. Στις κατευθυντήριες οδηγίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την εφαρμογή της Οδηγίας για τις αθέμιτες εμπορικές

πρακτικές επισημαίνεται ότι αποφασιστικό στοιχείο για την ιδιότητα ενός προσώπου ως «καταναλωτή» είναι η συναλλαγή να μην αποτελεί μέρος της επιχειρηματικής ή επαγγελματικής δραστηριότητας του συγκεκριμένου προσώπου ή των συγκεκριμένων προσώπων (Guidance on the implementation/application of Directive 2005/29/Econ unfair commercial practices, SWD (2016) 163 final, σελ.148).

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

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

Η ερμηνεία αυτή βασίζεται και στην Οδηγία 2002/65/EK σχετικά με την εξ αποστάσεως εμπορία χρηματοοικονομικών υπηρεσιών προς τους καταναλωτές, η οποία ορίζει ως χρηματοοικονομική υπηρεσία «*κάθε υπηρεσία τραπεζικής, πιστωτικής, ασφαλιστικής ή επενδυτικής φύσεως, ή σχετική με ατομικές συντάξεις ή με πληρωμές*» (Άρθρο 2, στοιχείο β). Αυτό επομένως σημαίνει ότι ένα φυσικό πρόσωπο, ενεργώντας υπό την ιδιότητα του καταναλωτή, δύναται κάλλιστα να αγοράσει ένα επενδυτικό προϊόν (βλέπετε σχετική απόφαση του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων μεταξύ των **Horatiu Ovidiu Costea v. SC Volksbank Romania SA** στην υπόθεση C-110/14 στην οποία τονίστηκε ότι ακόμα και ένα πρόσωπο το οποίο ασκεί το επάγγελμα του δικηγόρου μπορεί να θεωρηθεί ως καταναλωτής σύμφωνα με το Άρθρο 2 (β) της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ).

Εξάλλου, από την αρνητική διατύπωση του ορισμού του καταναλωτή, όπως περιέχεται στους Νόμους και στην Οδηγία 2005/29/EK, ότι «*κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, όσον αφορά τις εμπορικές πρακτικές που καλύπτει ο παρών Νόμος, ενεργεί για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική του δραστηριότητα*», προκύπτει ότι πράξη που διενεργεί φυσικό πρόσωπο θεωρείται ότι δεν

εμπίπτει κατ' αρχήν στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας, εκτός αν υπάρχουν επαρκείς ενδείξεις περί του αντιθέτου (βλέπετε και ερμηνεία έννοιας «καταναλωτή» από το γερμανικό Ακυρωτικό Δικαστήριο (BGH) στην απόφαση της 30.9.2009 με στοιχεία VIIZR 7/09 που καταλήγει στο ίδιο συμπέρασμα).

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

Το άρθρο 2 του Νόμου προβλέπει ότι:

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

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

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

Εν προκειμένω, οι Εταιρείες δε γνωστοποίησαν με καθοιονδήποτε τρόπο και/ή παράλειψαν να γνωστοποιήσουν στους αγοραστές την πραγματική οικονομική κατάσταση του ακινήτου,

δηλαδή ότι αυτό βαρύνεται από υποθήκη, καθώς και τις πιθανές συνέπειες της επιβάρυνσης αυτής. Η Εντεταλμένη Υπηρεσία καταλήγει επίσης στο πιο πάνω συμπέρασμα, λαμβάνοντας υπόψη ότι στους όρους της σύμβασης θα έπρεπε να αναφέρονται ξεκάθαρα και με σαφήνεια οι συνέπειες της υποθήκης, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.

Ενδεικτική είναι η απόφαση **Vincent v. Deroo- Blanquart και Sony Europe Limited, C-310/15** του ΔΕΕ της 7^{ης} Σεπτεμβρίου 2016, η οποία διευκρινίζει ότι η προσυμβατική ενημέρωση για τους συμβατικούς όρους αποτελεί εμπορική πρακτική και αφορά ουσιώδη στοιχεία της σύμβασης. Χαρακτηριστικό της απόφασης είναι ότι το ΔΕΕ παραπέμπει (σκέψη 40) στην απόφαση του της 30^{ης} Απριλίου 2014, **Kasler και Kaslerne Rabai, C-26/13, EU:C:2014:282** (σκέψη 70) σε ό,τι αφορά τις παρασχεθείσες στον καταναλωτή διευκρινίσεις. Συγκεντρωτικά, τονίζει ότι η πληροφόρηση σχετικά με τους συμβατικούς όρους και τις συνέπειες αυτής είναι ουσιώδους σημασίας για τον καταναλωτή και πρέπει να γίνεται πριν από τη σύναψη αυτής. Βάσει ιδίως της πληροφόρησης αυτής, ο καταναλωτής αποφασίζει αν επιθυμεί να δεσμεύεται από τους όρους που έχει διατυπώσει εκ των προτέρων ο επαγγελματίας.

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

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

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

8. Καθήκοντα, αρμοδιότητες και εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας.

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

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

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

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

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

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

(α) Να διατάσσει ή να συστήνει στον ενδιαφερόμενο παραβάτη ή οποιοδήποτε πρόσωπο το οποίο, κατά την κρίση της, ενέχεται ή ευθύνεται για την παράβαση αυτή, ή ακόμα και οποιοδήποτε πρόσωπο το οποίο, κατά την κρίση της, στην περίπτωση που αθέμιτη εμπορική πρακτική δεν έχει ακόμα εφαρμοστεί αλλά εύλογα κρίνεται από την Εντεταλμένη Υπηρεσία ότι επίκειται η εφαρμογή της, έστω και αν δεν αποδεικνύεται πραγματική ζημιά ή βλάβη, ούτε δόλος ή αμέλεια εκ μέρους του εμπορευόμενου, όπως, άμεσα ή μέσα σε τακτή προθεσμία, τερματίσει την παράβαση και αποφύγει επανάληψή της στο μέλλον,

(β) να δημοσιεύει ή να απαιτεί από τον παραβάτη τη δημοσίευση απόφασής της στο σύνολό της ή εν μέρει, με την μορφή και τον τρόπο που κρίνει κατάλληλο,

(γ) να απαιτεί επιπλέον από τον παραβάτη τη δημοσίευση μέσα σε τακτή προθεσμία, επανορθωτικής δήλωσης με τη μορφή και τον τρόπο που κρίνει υπό τις περιστάσεις κατάλληλο,

(δ) να επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο, ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης, ύψους μέχρι και το πέντε τοις εκατόν (5%) του κύκλου εργασιών του παραβάτη κατά το αμέσως προηγούμενο της παράβασης έτος ή πρόστιμο ύψους μέχρι πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€500,000):

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

(...)

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

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

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

(ζ) να διατάσσει τους προμηθευτές μέσω επικοινωνίας εξ αποστάσεως και οποιαδήποτε πρόσωπα δημοσιεύουν ή διευθετούν τη δημοσίευση διαφημίσεων, να τερματίσουν, εφόσον είναι σε θέση να το πράξουν, τις πρακτικές εκείνες που έχουν κηρυχθεί ως αθέμιτες εμπορικές πρακτικές δυνάμει δικαστικής απόφασης σύμφωνα με το άρθρο 13 του παρόντος Νόμου ή τις εμπορικές πρακτικές που η Εντεταλμένη Υπηρεσία έχει διαπιστώσει ότι είναι αθέμιτες εμπορικές πρακτικές.

(3) Κατά τη δυνάμει του εδαφίου (1) διερεύνηση οποιασδήποτε παράβασης, η Εντεταλμένη Υπηρεσία δύναται, αν το θεωρήσει σκόπιμο, να λάβει υπόψη την οποιαδήποτε ανάληψη δέσμευσης που παρέχεται έναντι του καταναλωτή από ή εκ μέρους του παραβάτη,

αναφορικά με τη γενόμενη παράβαση και την προοπτική του χρόνου και του τρόπου άρσης ή αποκατάστασης αυτής.

(4) Η Εντεταλμένη Υπηρεσία οφείλει να αιτιολογεί δεόντως την απόφασή της σε σχέση με την άσκηση οποιασδήποτε από τις εξουσίες που προβλέπονται στα εδάφια (3) και (4) του άρθρου 10 και στις παραγράφους (δ) και (ε) του εδαφίου (2) του παρόντος άρθρου.

9. Καταληκτικό απόφασης

Η Εντεταλμένη Υπηρεσία αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία τα οποία περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτήν σύμφωνα με το Νόμο και της προβλεπόμενης από το Νόμο διαδικασίας, και δη δυνάμει των διατάξεων του Άρθρου 11 (2) (δ), το οποίο προβλέπει τη δυνατότητα επιβολής διοικητικού προστίμου ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης, ύψους μέχρι και το πέντε τοις εκατόν (5%) του κύκλου εργασιών του παραβάτη κατά το αμέσως προηγούμενο της παράβασης έτος ή πρόστιμο ύψους μέχρι πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€500.000). Διευκρινίζεται ότι τυχόν διαπιστωθείσες παραβάσεις, οι οποίες έλαβαν χώρα προγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της ισχύος του τροποποιητικού νόμου 135(Ι)2013, ήτοι πριν από τις 22.11.2013, τιμωρούνται με βάση τα καθορισθέντα εκ του βασικού Νόμου όρια, δηλαδή με πρόστιμο ύψους μέχρι € 256.290.

Συγκεντρωτικά των προαναφερθέντων, οι υπό εξέταση εμπορικές πρακτικές, θεωρούνται αθέμιτες κατά παράβαση των άρθρων 5 και 6 του Νόμου. Στον καθορισμό του ύψους του διοικητικού προστίμου λαμβάνεται υπόψη το χρονικό διάστημα το οποίο έχει παρέλθει από τη διάπραξη της παράβασης, καθώς και το ότι το ύψος του διοικητικού προστίμου πρέπει να είναι αποτελεσματικό, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα, να είναι ανάλογο με τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης, αλλά και να συνάδει με την κατοχυρωμένη αρχή της αναλογικότητας βάσει όλων των γεγονότων.

Στην εξέταση της φύσης της παράβασης λαμβάνεται υπ' όψιν, μεταξύ άλλων, το είδος και η χρήση του προϊόντος ή της υπηρεσίας και η απήχηση που έχει σε ευρύ ή λιγότερο ευρύ καταναλωτικό κοινό. Στην υπό εξέταση περίπτωση, η εμπορική πρακτική σχετίζεται με την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας, πρακτική η οποία είναι δυνητικά εφαρμόσιμη σε μεγάλο αριθμό καταναλωτών. Περαιτέρω, να τονιστεί ότι η αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας από τον

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

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

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

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

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

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

καταβλήθηκε από τους παραπονούμενους, καταβάλλεται κατά την αποπεράτωση και παράδοση του ακινήτου, ελεύθερο από προϋπάρχουσες υποθήκες και/ή εμπράγματα βάρη.

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

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

Ημερομηνία σύνταξης της Απόφασης: 10 Δεκεμβρίου 2018

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