

ΑΠΟΦΑΣΗ ΕΠΙΒΟΛΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΑΚΟΛΟΥΘΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

1) Εταιρεία remu REAL ESTATE MANAGEMENT UNIT Bank of Cyprus Group

α) Έναρξη διερεύνησης προς εταιρεία remu REAL ESTATE MANAGEMENT UNIT Bank of Cyprus Group για συμμόρφωση με τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο του 2006 έως 2020 (εφεξής: “ο Νομός”)

Η Αρμόδια Αρχή στις **30/3/2020**, διενέργησε έρευνα στην ιστοσελίδα της εταιρείας, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν στις εμπορικές διαφημίσεις της που αφορούν προς πώληση ή εκμίσθωση-

(α) κτίρια,

(β) κτιριακές μονάδες,

(γ) κτιριακές μονάδες σε κτίριο που έχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

δηλωνόταν σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου και κατά συνέπεια εάν παρατηρείται οποιαδήποτε παράβαση του άρθρου 8Α του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017.

Κατά τη διάρκεια της πρώτης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε στην ιστοσελίδα της εταιρείας στις **30/3/2020**, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό διαφημίσεων κτιρίων ή/και κτιριακών μονάδων οι οποίες διαφημιζόνταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης. Στάλθηκε ηλεκτρονικό μήνυμα προς την εταιρεία στις **23/4/2020** γνωστοποιώντας την παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου *καλώντας την εταιρεία όπως συμμορφωθεί άμεσα με τις διατάξεις του Νόμου*. Σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου θα επιβαλλόταν διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης. Αναφέρθηκε επίσης ότι πρόθεση της Αρμόδιας Αρχής ήταν η διενέργεια επανελέγχου εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.

Κατά τη διάρκεια της δεύτερης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε στις **29/5/2020** στην ιστοσελίδα της εταιρείας, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε τον ίδιο αριθμό διαφημίσεων χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

Στις **14/7/2020** η Αρμόδια Αρχή, σύμφωνα με το άρθρο 17(3) του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017, απέστειλε

επιστολή στην εταιρεία με την οποία την ενημέρωνε ότι μετά από επανέλεγχο που διενεργήθηκε από την Αρμόδια Αρχή στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της εταιρείας, εξακολουθείτο να παρατηρείται διαφήμιση πώλησης κτιρίων ή/και κτιριακών μονάδων χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, κατά παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου. Ως εκ τούτου, καλείτο η εταιρεία όπως ενημερώσει γραπτώς την Αρμόδια Αρχή εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής για τις ενέργειες που θα λάμβανε, όπως και για την ημερομηνία που θα προέβαινε στις ενέργειες αυτές, έτσι ώστε να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του Νόμου. Σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, είχε εξουσία, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου, να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.

β) Θέσεις εταιρείας

Στις **6/8/2020** η Remu Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ απέστειλε απαντητική επιστολή (συνημμένη) με τις θέσεις της επί του θέματος:

1. Η Bank of Cyprus Public Company Limited (in Τράπεζα) λειτουργεί στην Κυπριακή Δημοκρατία ως δανειοδοτημένο Πιστωτικό Ίδρυμα.
2. Σύμφωνα με τους όρους λειτουργίας καθώς και την εποπτική Νομοθεσία η τράπεζα απαγορεύεται να αποκτά ή να αγοράζει οποιαδήποτε ακίνητη περιουσία εκτός συγκεκριμένων αυστηρών εξαιρέσεων, κατ' ακολουθία διαδικασίας εκποίησης ακινήτου προς είσπραξη οφειλής προς τράπεζα ή για διακανονισμό οφειλών προς τράπεζα υπό τον όρο ότι τα ακίνητα θα εκποιηθεί από την τράπεζα το ταχύτερο δυνατό και οπωσδήποτε εντός τριών ετών.
3. Η τράπεζα Κύπρου προβαίνει εξ ανάγκης σε απόκτηση αριθμού ακινήτων από δανειολήπτες, υποχρεωτική εκποίηση. Κάποια κτίσματα που αποκτούνται μπορεί να είναι ημιτελή ή να παρουσιάζουν σημαντικά τεχνικά ή/και νομικά προβλήματα και για τα οποία να μην έχουν εκδοθεί τίτλοι ιδιοκτησίας. Όλα τα ακίνητα που αποκτούνται για ικανοποίηση χερών (εξασφαλίσεις) μεταδίδονται στην κατοχή της τράπεζας ως έχουν. Στις πλείστες των περιπτώσεων δεν είναι εφικτή η επικοινωνία ή συνεργασία ούτε με τους προηγούμενους ιδιοκτήτες αλλά ούτε και με τους διάφορους μελετητές των κτιρίων. Λόγο στενού χρονικού πλαισίου διακράτησης και της υποχρέωσης για διάθεση που ορίζει ο νομοθέτης, η τράπεζα Κύπρου καταβάλλει όλες τις προσπάθειες απευθείας πώλησης αυτών των ακινήτων.
4. Όλα τα ακίνητα προς πώληση προωθούνται απευθείας από την ίδια την Τράπεζα Κύπρου μέσω ιστοσελίδας στην κατάσταση που έχουν αποκτηθεί από τους προηγούμενους ιδιοκτήτες χωρίς να είναι εφικτή η οποιαδήποτε ολοκλήρωση ή/και αναβάθμιση ή/και σε βάθος μελέτη όλων των ακινήτων. Ο νέος ιδιοκτήτης έχει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι των αρμόδιων αρχών με την απόκτηση ενός ακινήτου.

5. Ο περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμος έχει τεθεί σε ισχύ το 2006 χωρίς να ληφθούν υπόψιν άλλες νομοθετικές ρυθμίσεις (πχ Νόμος περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών ή περί Ακίνητης ιδιοκτησίας, όπου υπάρχει μη εκπλήρωση χρηματοδότησης έργου (default) βάση ευρωπαϊκών οδηγιών που έχουν ενσωματωθεί στην εθνική νομοθεσία ή δια νόμου υποχρεωτική απόκτηση ακίνητης ιδιοκτησίας (εκποιήσεις/foreclosures για μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις (MEX).
6. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν μεταβατικές διατάξεις, καθώς Ενεργειακά Πιστοποιητικά δύναται να μπορούν να εκδοθούν μόνο σε εγγεγραμμένα και εγκεκριμένα κτίρια με τίτλους ιδιοκτησίας όπου περιγράφεται το ακίνητο ως εκδίδεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μετά από την έκδοση Πιστοποιητικού Τελικής Έγκρισης από το Τμήματος Πολεοδομίας (ακίνητα με βάση τις νομοθεσίες του Τμήματος Πολεοδομίας που ισχύουν επίσης με Κανονισμούς του 2006 για την Ενεργειακή Απόδοση). Ως εκ τούτου για ακίνητα κατασκευασμένα πριν το 2006 δεν είναι εφικτή η εφαρμογή της νομοθεσίας, ειδικότερα και μετά την πολεοδομική αμνηστία που έχει δοθεί από το Κράτος για την έκδοση τίτλων. Η ερμηνεία κτίριο στον Νόμο 142(Ι)/2006 δεν ακολουθεί τις ερμηνείες στις αντίστοιχες κείμενες νομοθεσίες.
7. Δεδομένου της περιορισμένης χρονικής διάρκειας για διακράτηση των ακινήτων που υφίσταται η Τράπεζα νομικά και εποπτικά αλλά και συνάμα των πρακτικών δυσκολιών (σχέδια, μελέτες που δεν υπάρχουν) δεν είναι εφικτή η έκδοση ΠΕΑ για ακίνητα τα οποία δεν υπάρχουν τα απαραίτητα στοιχεία. Σε άλλες περιπτώσεις που υπάρχουν στοιχεία η τράπεζα εξετάζει το θέμα.

γ) Περαιτέρω διερεύνηση

Η Αρμόδια Αρχή αφού μελέτησε όλα τα σχετικά στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνά της και αφού έλαβε υπόψη και τα όσα αναφέρονταν στην επιστολή της εταιρείας με ημερομηνία **6/8/2020**, απέστειλε εκ νέου επιστολή στην εταιρεία ημερομηνίας **7/9/2020** όπου με αυτή την ενημέρωνε πως κατέληξε στο συμπέρασμα ότι, εκ πρώτης όψεως, ο νόμος δεν δίδει οποιαδήποτε εξαίρεση, είτε με βάση το χρονικό διάστημα που το ακίνητο βρίσκεται στην κατοχή του ιδιοκτήτη, είτε με βάση τον τρόπο που αυτό περιήλθε στην κατοχή του ιδιοκτήτη. Η συμπερίληψη ειδικών διατάξεων στην εθνική νομοθεσία που αναφέρονται στην επιστολή της εταιρείας, δεν προβλέπονται από την σχετική Ευρωπαϊκή Οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων (Οδηγία 2010/31/ΕΕ και Οδηγία 2018/844/ΕΕ) και η συμπερίληψή τους ενδεχομένως να αποτελούσαν παραβίαση της Οδηγίας. Επίσης, η αναφορά ότι τα πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης μπορούν να εκδίδονται μόνο σε κτίρια με τίτλους ιδιοκτησίας δεν ευσταθεί, απόδειξη του οποίου είναι ότι πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης εκδίδονται και για κτίρια που δεν έχουν αναγερθεί.

Συνοψίζοντας στην εν λόγω επιστολή η Αρμόδια Αρχή παρέθεσε τους λόγους για τους οποίους κατέληξε, εκ πρώτης όψεως, στο συμπέρασμα ότι η εταιρεία

παραβιάζει τις πρόνοιες του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017 και εισηγήθηκε στην εταιρεία όπως διευθετηθεί συνάντηση προκειμένου να δοθούν περαιτέρω διευκρινίσεις για το θέμα που θα βοηθήσουν την εταιρεία προς συμμόρφωση με τη σχετική νομοθεσία. Η Εταιρεία δεν απάντησε στην επιστολή της Αρμόδια Αρχής ημερομηνίας **7/9/2020** και δεν πραγματοποιήθηκε οποιαδήποτε συνάντηση μεταξύ της Αρμόδιας Αρχής και της Εταιρείας. Σε δεύτερο έλεγχο της ιστοσελίδας της εταιρείας στις **28/9/2020** εξακολουθείτο να παρατηρείται διαφήμιση πώλησης κτιρίων ή/και κτιριακών μονάδων χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης.

δ) Κατάληξη

Η Αρμόδια Αρχή, αφού μελέτησε όλα τα στοιχεία που περιήλθαν σε γνώση της στα πλαίσια της έρευνάς της και αφού έλαβε υπόψη το περιεχόμενο των επιστολών της εταιρείας, κατέγραψε στις **12/11/2020** τις εμπορικές διαφημίσεις κτιριακών μονάδων που παραβίαζαν την νομοθεσία κατά την διαφήμιση πώλησης τους. Συνολικά ανευρέθηκε παράβαση σε πέραν **305** εμπορικών διαφημίσεων κτιριακών μονάδων. Διατηρήθηκε εκ μέρους της Αρμόδιας Αρχής ηλεκτρονικό αρχείο με **305 διαφημίσεις κτιριακών μονάδων** που παραβίασαν την νομοθεσία.

ε) Νομική Ανάλυση

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση των άρθρων 8 Α του Νόμου καθότι η Εταιρεία δεν προέβηκε σε ενημέρωση της ενεργειακής κατηγορίας των υπό εξέταση διαφημιζόμενων κτιρίων που διαθέτει προς πώληση.

ζ) Κυρώσεις - Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας σε περίπτωση παραβάσεων

Οι εξουσίες της Αρμόδιας Αρχής σε περίπτωση παράβασης του Νόμου καθορίζονται στο Άρθρο 8 εδάφιο (Α) του Νόμου.

Συγκεκριμένα, η Αρμόδια Αρχή, σε περίπτωση που διαπιστώσει παράβαση του Νόμου, μπορεί να προβαίνει, μεταξύ άλλων, στις παρακάτω ενέργειες, Άρθρο 18 του Νομού:

1. Εδάφιο 1: Όταν η Αρμόδια Αρχή διαπιστώσει παράβαση οποιασδήποτε διάταξης του παρόντος Νόμου, έχει εξουσία να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.
2. Εδάφιο 6: Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής διοικητικού προστίμου, το οποίο επιβλήθηκε δυνάμει του παρόντος Νόμου, η αρμόδια αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει το οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος, οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

η) Εισήγηση επιβολής κυρώσεων στην παρούσα υπόθεση

Στην υπό κρίση περίπτωση, η Αρμόδια Αρχή διαπίστωσε παράβαση των διατάξεων του άρθρου 8Α του Νόμου, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται αναλυτικώς ανωτέρω.

Εξάλλου, για λόγους αποτρεπτικότητας και αποτελεσματικότητας των κυρώσεων, κρίνεται σκόπιμη η επιβολή διοικητικού προστίμου για τη χρήση της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής. 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, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα, 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, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα γεγονότα.

Η φύση της παράβασης αφορούσε διαφημίσεις πωλήσεων κτιρίων ή κτηριακών μονάδων, τα οποία είναι αντικείμενα αξίας, που αγοράζονται σε κρίσιμες φάσεις της ζωής των καταναλωτών.

Αναφορικά με τη βαρύτητα των παραβάσεων, λαμβάνεται υπ' όψιν ότι η πρακτική αυτή επηρέασε ή είχε τη δυνατότητα να επηρεάσει μεγάλο αριθμό καταναλωτών, πράγμα που προκύπτει από το γεγονός ότι οι διαφημίσεις αυτές προβάλλονταν σε ιδιαίτερα δημοφιλή μέσα επικοινωνίας και κοινωνικής δικτύωσης (ιστοσελίδα εταιρείας).

Περαιτέρω, συνυπολογίζεται το γεγονός ότι παρόλο που η Αρμόδια Αρχή ενημέρωσε γραπτώς την εταιρεία ότι η υπό αναφορά εμπορική πρακτική κρίνεται ως αθέμιτη, εντούτοις, η εταιρεία δεν έχει εκδηλώσει πρόθεση συμμόρφωσης ή/και δεν έχει προβεί σε λήψη διορθωτικών μέτρων για διάστημα **10 μηνών** από την ημερομηνία ενημέρωσης της παράβασης.

Η Αρμόδια Αρχή αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με τον Νόμο και βάσει της διαδικασίας που αυτός προβλέπει.

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου, όπως αναλυτικά έχουν εκτεθεί ανωτέρω.

Στην προκειμένη περίπτωση ανευρέθηκαν παραβάσεις σε πέραν 300 εμπορικών διαφημίσεων που αφορούν την εταιρεία «remu REAL ESTATE MANAGEMENT UNIT Bank of Cyprus Group». Γίνεται εισήγηση όπως το ύψος του διοικητικού προστίμου στην προκειμένη περίπτωση ανέρχεται στο μέγιστο που προβλεπόταν κατά τον ουσιώδη χρόνο στον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο του 2006 έως 2017, δηλαδή, τριάντα χιλιάδες ευρώ (**€30.000**).

2) Εταιρεία ALTAMIRA Real Estate (Cyprus)

α) Έναρξη διερεύνησης προς εταιρεία ALTAMIRA Real Estate (Cyprus) για συμμόρφωση με τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο του 2006 έως 2020 (εφεξής: “ο Νομός”)

Η Αρμόδια Αρχή στις **30/3/20**, διενέργησε έρευνα στην ιστοσελίδα της εταιρείας, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν η εμπορική πρακτική της εταιρείας να διαφημίζει σε εμπορικές διαφημίσεις τη διάθεση προς πώληση ή εκμίσθωση-

(α) κτιρίων,

(β) κτιριακών μονάδων,

(γ) κτιριακών μονάδων σε κτίριο που έχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

δηλώνοταν σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου και κατά συνέπεια εάν παρατηρείται οποιαδήποτε παράβαση του άρθρου 8 Α του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017.

Κατά τη διάρκεια της πρώτης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε στην ιστοσελίδα της εταιρείας στις **30/3/20**, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης. Στάλθηκε ηλεκτρονικό μήνυμα προς την εταιρεία στις **23/4/2020** γνωστοποιώντας την παράβαση του άρθρου 8 Α του Νόμου *καλώντας την εταιρεία όπως συμμορφωθεί άμεσα με τις διατάξεις του Νόμου σε αντίθετη περίπτωση* που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου θα επιβαλλόταν διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης. Αναφέρθηκε επίσης ότι πρόθεση της Αρμόδιας Αρχής ήταν η διενέργεια επανελέγχου εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.

Κατά τη διάρκεια της δεύτερης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε στις **29/5/20** στην ιστοσελίδα της εταιρείας, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε διαφημίσεις οικιστικών μονάδων οι οποίες διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης όπως αυτή αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.

Στις **14/7/20** η Αρμόδια Αρχή, σύμφωνα με το άρθρο 17(3) του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017, απέστειλε επιστολή στην εταιρεία με την οποία την ενημέρωνε ότι μετά από επανέλεγχο που διενεργήθηκε από την Αρμόδια Αρχή στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της εταιρείας, εξακολουθείτο να παρατηρείται διαφήμιση πώλησης κτιριακών μονάδων χωρίς

να δηλώνεται η κατηγορία Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) του κτιρίου, κατά παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου. Ως εκ τούτου, καλείτο η εταιρεία όπως ενημερώσει γραπτώς την Αρμόδια Αρχή εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής για τις ενέργειες που θα λάμβανε, όπως και για την ημερομηνία που θα προέβινε στις ενέργειες αυτές, έτσι ώστε να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του Νόμου. Σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, είχε εξουσία, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου, να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.

β) Θέσεις εταιρείας

Δεν υπήρξε οποιαδήποτε απάντηση της εταιρείας.

γ) Περαιτέρω διερεύνηση

Η Αρμόδια Αρχή αφού μελέτησε όλα τα σχετικά στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνά της, διεξήγαγε έλεγχο της ιστοσελίδας της εταιρείας στις **28/9/20** και **12/11/20** συμπεραίνοντας ότι η εταιρεία εξακολουθούσε να διαφημίζει προς πώληση κτίρια/κτιριακές μονάδες μέσω της ιστοσελίδας της χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

δ) Κατάληξη

Η Αρμόδια Αρχή, αφού μελέτησε όλα τα στοιχεία που περιήλθαν σε γνώση της στα πλαίσια της έρευνάς της, κατέγραψε στις **12/11/2020** τις εμπορικές διαφημίσεις κτιριακών μονάδων που παραβίαζαν την νομοθεσία κατά την διαφήμιση πώλησης τους. Συνολικά ανευρέθηκε παράβαση σε **186** εμπορικές διαφημίσεις κτιριακών μονάδων. Διατηρήθηκε εκ μέρους της Αρμόδιας Αρχής ηλεκτρονικό αρχείο με **186 διαφημίσεις κτιριακών μονάδων** που παραβίασαν την νομοθεσία.

ε) Νομική Ανάλυση

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση των άρθρων 8 Α του Νόμου καθότι η Εταιρεία δεν προέβηκε σε ενημέρωση της ενεργειακής κατηγορίας των υπό εξέταση διαφημιζόμενων κτιρίων που διαθέτει προς πώληση.

ζ) Κυρώσεις - Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας σε περίπτωση παραβάσεων

Οι εξουσίες της Αρμόδιας Αρχής σε περίπτωση παράβασης του Νόμου καθορίζονται στο Άρθρο 8 εδάφιο (Α) του Νόμου. Συγκεκριμένα, η Αρμόδια Αρχή, σε περίπτωση που διαπιστώσει παράβαση του Νόμου, μπορεί να προβαίνει, μεταξύ άλλων, στις παρακάτω ενέργειες, Άρθρο 18 του Νόμου:

1. Εδάφιο 1: Όταν η Αρμόδια Αρχή διαπιστώσει παράβαση οποιασδήποτε διάταξης του παρόντος Νόμου, έχει εξουσία να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.
2. Εδάφιο 6: Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής διοικητικού προστίμου, το οποίο επιβλήθηκε δυνάμει του παρόντος Νόμου, η αρμόδια αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει το οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος, οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

η) Εισήγηση επιβολής κυρώσεων στην παρούσα υπόθεση

Στην υπό κρίση περίπτωση, η Αρμόδια Αρχή διαπίστωσε παράβαση των διατάξεων του άρθρου 8Α του Νόμου, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται αναλυτικώς ανωτέρω.

Εξάλλου, για λόγους αποτρεπτικότητας και αποτελεσματικότητας των κυρώσεων, κρίνεται σκόπιμη η επιβολή διοικητικού προστίμου για τη χρήση της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής. 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, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα, 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, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα γεγονότα.

Η φύση της παράβασης αφορούσε διαφημίσεις πωλήσεων κτιρίων ή κτηριακών μονάδων, τα οποία είναι αντικείμενα αξίας, που αγοράζονται σε κρίσιμες φάσεις της ζωής των καταναλωτών.

Αναφορικά με τη βαρύτητα των παραβάσεων, λαμβάνεται υπ' όψιν ότι η πρακτική αυτή επηρέασε ή είχε τη δυνατότητα να επηρεάσει μεγάλο αριθμό καταναλωτών, πράγμα που προκύπτει από το γεγονός ότι οι διαφημίσεις αυτές προβάλλονταν σε ιδιαίτερα δημοφιλή μέσα επικοινωνίας και κοινωνικής δικτύωσης (ιστοσελίδα εταιρείας).

Περαιτέρω, συνυπολογίζεται το γεγονός ότι παρόλο που η Αρμόδια Αρχή ενημέρωσε γραπτώς την εταιρεία ότι η υπό αναφορά εμπορική πρακτική κρίνεται ως αθέμιτη, εντούτοις, η εταιρεία δεν έχει εκδηλώσει πρόθεση συμμόρφωσης ή/και δεν έχει προβεί σε λήψη διορθωτικών μέτρων για διάστημα **11 μηνών** από την ημερομηνία ενημέρωσης της παράβασης.

Η Αρμόδια Αρχή αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με τον Νόμο και βάσει της διαδικασίας που αυτός προβλέπει.

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου, όπως αναλυτικά έχουν εκτεθεί ανωτέρω.

Στην προκειμένη περίπτωση ανευρέθηκαν παραβάσεις σε **186** εμπορικές διαφημίσεις που αφορούν την εταιρεία ALTAMIRA Real Estate (Cyprus). Γίνεται εισήγηση όπως το ύψος του διοικητικού προστίμου στην προκειμένη περίπτωση ανέρχεται στις είκοσι χιλιάδες ευρώ (**€20.000**).

3) Εταιρεία P.L. Property Gallery Holdings Ltd

α) Έναρξη διερεύνησης προς εταιρεία P.L. Property Gallery Holdings Ltd για συμμόρφωση με τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο του 2006 έως 2020 (εφεξής: “ο Νομός”)

Η Αρμόδια Αρχή στις **29/4/20**, διενέργησε έρευνα στην ιστοσελίδα της εταιρείας, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν η εμπορική πρακτική της εταιρείας να διαφημίζει σε εμπορικές διαφημίσεις τη διάθεση προς πώληση ή εκμίσθωση-

(α) κτιρίων,

(β) κτιριακών μονάδων,

(γ) κτιριακών μονάδων σε κτίριο που έχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

δηλώνοταν σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου και κατά συνέπεια εάν παρατηρείται οποιαδήποτε παράβαση του άρθρου 8 Α του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017.

Κατά τη διάρκεια της πρώτης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε στην ιστοσελίδα της εταιρείας στις **29/4/20**, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης. Στάλθηκε ηλεκτρονικό μήνυμα προς την εταιρεία στις **4/5/20** γνωστοποιώντας την παράβαση του άρθρου 8 Α του Νόμου *καλώντας την εταιρεία όπως συμμορφωθεί άμεσα με τις διατάξεις του Νόμου σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου θα επιβαλλόταν διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης. Αναφέρθηκε επίσης ότι πρόθεση της Αρμόδιας Αρχής ήταν η διενέργεια επανελέγχου εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.*

Κατά τη διάρκεια της δεύτερης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε την **1/6/20** στην ιστοσελίδα της εταιρείας, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε διαφημίσεις οικιστικών μονάδων οι οποίες διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης όπως αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.

Στις **14/7/20** η Αρμόδια Αρχή σύμφωνα με το άρθρο 17(3) του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017, απέστειλε επιστολή στην εταιρεία με την οποία την ενημέρωνε ότι μετά από επανέλεγχο που διενεργήθηκε από την Αρμόδια Αρχή στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της εταιρείας,

εξακολουθείτο να παρατηρείται διαφήμιση πώλησης κτιριακών μονάδων χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) του κτιρίου, κατά παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου. Ως εκ τούτου καλείτο η εταιρεία όπως ενημερώσει γραπτώς την Αρμόδια Αρχή εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής για τις ενέργειες που θα λάμβανε, όπως και για την ημερομηνία που θα προέβαινε στις ενέργειες αυτές, έτσι ώστε να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του Νόμου. Σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, είχε εξουσία, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου, να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.

β) Θέσεις εταιρείας

Η εταιρεία δεν προέβηκε σε οποιαδήποτε απάντηση.

γ) Περαιτέρω διερεύνηση

Η Αρμόδια Αρχή αφού μελέτησε όλα τα σχετικά στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνά της, διεξήγαγε έλεγχο της ιστοσελίδας της εταιρείας στις **23/9/20** και **9/11/20** συμπεραίνοντας ότι η εταιρεία εξακολουθούσε να διαφημίζει κτίρια/κτιριακές μονάδες προς πώληση μέσω της ιστοσελίδας της χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

δ) Κατάληξη

Η Αρμόδια Αρχή, αφού μελέτησε όλα τα στοιχεία που περιήλθαν σε γνώση της στα πλαίσια της έρευνάς της, κατέγραψε στις **12/11/2020** τις εμπορικές διαφημίσεις κτιριακών μονάδων που παραβίαζαν την νομοθεσία κατά την διαφήμιση πώλησης τους. Συνολικά ανευρέθηκε παράβαση σε **29** εμπορικές διαφημίσεις κτιριακών μονάδων. Διατηρήθηκε εκ μέρους της Αρμόδιας Αρχής ηλεκτρονικό αρχείο με **29 διαφημίσεις κτιριακών μονάδων** που παραβίασαν την νομοθεσία.

ε) Νομική Ανάλυση

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση των άρθρων 8 Α του Νόμου καθότι η Εταιρεία δεν προέβηκε σε ενημέρωση της ενεργειακής κατηγορίας των υπό εξέταση διαφημιζόμενων κτιρίων που διαθέτει προς πώληση.

ζ) Κυρώσεις - Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας σε περίπτωση παραβάσεων

Οι εξουσίες της Αρμόδιας Αρχής σε περίπτωση παράβασης του Νόμου καθορίζονται στο Άρθρο 8 εδάφιο (Α) του Νόμου.

Συγκεκριμένα, η Αρμόδια Αρχή, σε περίπτωση που διαπιστώσει παράβαση του Νόμου, μπορεί να προβαίνει, μεταξύ άλλων, στις παρακάτω ενέργειες, Άρθρο 18 του Νομού:

1. Εδάφιο 1: Όταν η Αρμόδια Αρχή διαπιστώσει παράβαση οποιασδήποτε διάταξης του παρόντος Νόμου έχει εξουσία να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.
2. Εδάφιο 6: Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής διοικητικού προστίμου, το οποίο επιβλήθηκε δυνάμει του παρόντος Νόμου, η αρμόδια αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει το οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος, οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

η) Εισήγηση επιβολής κυρώσεων στην παρούσα υπόθεση

Στην υπό κρίση περίπτωση, η Αρμόδια Αρχή διαπίστωσε παράβαση των διατάξεων του άρθρου 8Α του Νόμου, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται αναλυτικώς ανωτέρω.

Εξάλλου, για λόγους αποτρεπτικότητας και αποτελεσματικότητας των κυρώσεων, κρίνεται σκόπιμη η επιβολή διοικητικού προστίμου για τη χρήση της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής. 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, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα, 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, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα γεγονότα.

Η φύση της παράβασης αφορούσε διαφημίσεις πωλήσεων κτιρίων ή κτηριακών μονάδων, τα οποία είναι αντικείμενα αξίας, που αγοράζονται σε κρίσιμες φάσεις της ζωής των καταναλωτών.

Αναφορικά με τη βαρύτητα των παραβάσεων, λαμβάνεται υπ' όψιν ότι η πρακτική αυτή επηρέασε ή είχε τη δυνατότητα να επηρεάσει μεγάλο αριθμό καταναλωτών, πράγμα που προκύπτει από το γεγονός ότι οι διαφημίσεις αυτές προβάλλονταν σε ιδιαίτερα δημοφιλή μέσα επικοινωνίας και κοινωνικής δικτύωσης (ιστοσελίδα εταιρείας).

Περαιτέρω, συνυπολογίζεται το γεγονός ότι παρόλο που η Αρμόδια Αρχή ενημέρωσε γραπτώς την εταιρεία ότι η υπό αναφορά εμπορική πρακτική κρίνεται ως αθέμιτη, εντούτοις, η εταιρεία δεν έχει εκδηλώσει πρόθεση συμμόρφωσης ή/και δεν έχει προβεί σε λήψη διορθωτικών μέτρων για διάστημα **10 μηνών** από την ημερομηνία ενημέρωσης της παράβασης.

Η Αρμόδια Αρχή αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με τον Νόμο και βάσει της διαδικασίας που αυτός προβλέπει.

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου, όπως αναλυτικά έχουν εκτεθεί ανωτέρω.

Στην προκειμένη περίπτωση ανευρέθηκαν παραβάσεις σε **29** εμπορικές διαφημίσεις που αφορούν την εταιρεία P.L. Property Gallery Holdings Ltd. Γίνεται εισήγηση όπως το ύψος του διοικητικού προστίμου στην προκειμένη περίπτωση ανέρχεται στις πέντε χιλιάδες ευρώ (**€5.000**).

4) Εταιρεία Askanis Developers Ltd

α) Έναρξη διερεύνησης προς εταιρεία Askanis Developers Ltd για συμμόρφωση με τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο του 2006 έως 2020 (εφεξής: “ο Νομός”)

Η Αρμόδια Αρχή στις **28/4/20**, διενέργησε έρευνα στην ιστοσελίδα της εταιρείας, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν η εμπορική πρακτική της εταιρείας να διαφημίζει σε εμπορικές διαφημίσεις τη διάθεση προς πώληση ή εκμίσθωση-

(α) κτιρίων,

(β) κτιριακών μονάδων,

(γ) κτιριακών μονάδων σε κτίριο που έχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

δηλώνοταν σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου και κατά συνέπεια εάν παρατηρείται οποιαδήποτε παράβαση του άρθρου 8 Α του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017.

Κατά τη διάρκεια της πρώτης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε στην ιστοσελίδα της εταιρείας στις **28/4/20**, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης. Στάλθηκε ηλεκτρονικό μήνυμα προς την εταιρεία στις **4/5/20** γνωστοποιώντας την παράβαση του άρθρου 8 Α του Νόμου *καλώντας την εταιρεία όπως συμμορφωθεί άμεσα με τις διατάξεις του Νόμου σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου θα επιβαλλόταν διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης. Αναφέρθηκε επίσης ότι πρόθεση της Αρμόδιας Αρχής ήταν η διενέργεια επανελέγχου εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.*

Κατά τη διάρκεια της δεύτερης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε την **1/6/20** στην ιστοσελίδα της εταιρείας, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης όπως αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.

Στις **14/7/20** η Αρμόδια Αρχή σύμφωνα με το άρθρο 17(3) του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017, απέστειλε επιστολή στην εταιρεία με την οποία την ενημέρωνε ότι μετά από επανέλεγχο που διενεργήθηκε από την Αρμόδια Αρχή στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της εταιρείας,

εξακολουθείτο να παρατηρείται διαφήμιση πώλησης κτιριακών μονάδων χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) του κτιρίου, κατά παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου. Ως εκ τούτου καλείτο η εταιρεία όπως ενημερώσει γραπτώς την Αρμόδια Αρχή εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής για τις ενέργειες που θα λάμβανε, όπως και για την ημερομηνία που θα προέβαινε στις ενέργειες αυτές, έτσι ώστε να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του Νόμου. Σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, είχε εξουσία, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου, να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.

β) Θέσεις εταιρείας

Η εταιρεία απέστειλε επιστολή στις **31/7/2020** αναφέροντας ότι:

1. Για το έργο «west hills» αναγράφηκε η ενεργειακή κατηγορία στην διαφήμιση.
2. Εκκρεμεί η έκδοση του ΠΕΑ για το έργο «Savoya.»
3. Το έργο «Opera» βρίσκεται στην ιστοσελίδα για διαφημιστικούς σκοπούς και δεν είναι διαθέσιμο προς πώληση.
4. Το έργο «Gallery» εκκρεμεί η έκδοση ΠΕΑ λόγω μη έκδοσης πολεοδομικής άδειας.

γ) Περαιτέρω διερεύνηση

Η Αρμόδια Αρχή αφού μελέτησε όλα τα σχετικά στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνά της, διεξήγαγε έλεγχο της ιστοσελίδας της εταιρείας στις **23/9/20** και **9/11/20** συμπεραίνοντας ότι η εταιρεία εξακολουθούσε να διαφημίζει κτίρια/κτιριακές μονάδες μέσω της ιστοσελίδας της χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

δ) Κατάληξη

Η Αρμόδια Αρχή, αφού μελέτησε όλα τα στοιχεία που περιήλθαν σε γνώση της στα πλαίσια της έρευνάς της, κατέγραψε στις **10/02/2021** την εμπορική διαφήμιση κτιριακών μονάδων (έργο SAVOYA) που παραβίαζαν την νομοθεσία κατά την διαφήμιση πώλησης τους. Διατηρήθηκε εκ μέρους της Αρμόδιας Αρχής ηλεκτρονικό αρχείο με την εν-λόγω **διαφήμιση κτιριακών μονάδων** που παραβίασε την νομοθεσία. Συγκεκριμένα στην ιστοσελίδα ανευρέθησαν δυο διαφημίσεις, μια με 18 κτιριακές μονάδες με εμφανή την ενεργειακή κατηγορία και μια με 3 κτιριακές μονάδες και οι οποίες δεν έφεραν ενεργειακή κατηγορία. Το ποσοστό **μη συμμόρφωσης** ανά διαφήμιση ανέρχεται στο **50%**.

ε) Νομική Ανάλυση

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση των άρθρων 8 Α του Νόμου καθότι η Εταιρεία δεν προέβηκε σε ενημέρωση της ενεργειακής κατηγορίας των υπό εξέταση διαφημιζόμενων κτιρίων που διαθέτει προς πώληση.

ζ) Κυρώσεις - Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας σε περίπτωση παραβάσεων

Οι εξουσίες της Αρμόδιας Αρχής σε περίπτωση παράβασης του Νόμου καθορίζονται στο Άρθρο 8 εδάφιο (Α) του Νόμου.

Συγκεκριμένα, η Αρμόδια Αρχή, σε περίπτωση που διαπιστώσει παράβαση του Νόμου, μπορεί να προβαίνει, μεταξύ άλλων, στις παρακάτω ενέργειες, Άρθρο 18 του Νομού:

- 5) Εδάφιο 1: Όταν η Αρμόδια Αρχή διαπιστώσει παράβαση οποιασδήποτε διάταξης του παρόντος Νόμου, έχει εξουσία να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.
- 6) Εδάφιο 6: Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής διοικητικού προστίμου, το οποίο επιβλήθηκε δυνάμει του παρόντος Νόμου, η αρμόδια αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει το οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος, οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

η) Εισήγηση επιβολής κυρώσεων στην παρούσα υπόθεση

Στην υπό κρίση περίπτωση, η Αρμόδια Αρχή διαπίστωσε παράβαση των διατάξεων του άρθρου 8Α του Νόμου, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται αναλυτικώς ανωτέρω.

Εξάλλου, για λόγους αποτρεπτικότητας και αποτελεσματικότητας των κυρώσεων, κρίνεται σκόπιμη η επιβολή διοικητικού προστίμου για τη χρήση της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής. 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, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα, 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, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα γεγονότα.

Η φύση της παράβασης αφορούσε διαφημίσεις πωλήσεων κτιρίων ή κτηριακών μονάδων, τα οποία είναι αντικείμενα αξίας, που αγοράζονται σε κρίσιμες φάσεις της ζωής των καταναλωτών.

Αναφορικά με τη βαρύτητα των παραβάσεων, λαμβάνεται υπ' όψιν ότι η πρακτική αυτή επηρέασε ή είχε τη δυνατότητα να επηρεάσει μεγάλο αριθμό καταναλωτών, πράγμα που προκύπτει από το γεγονός ότι οι διαφημίσεις αυτές προβάλλονταν σε

ιδιαίτερα δημοφιλή μέσα επικοινωνίας και κοινωνικής δικτύωσης (ιστοσελίδα εταιρείας).

Περαιτέρω, συνυπολογίζεται το γεγονός ότι παρόλο που η Αρμόδια Αρχή ενημέρωσε γραπτώς την εταιρεία ότι η υπό αναφορά εμπορική πρακτική κρίνεται ως αθέμιτη, εντούτοις, η εταιρεία παρόλο που έχει εκδηλώσει πρόθεση συμμόρφωσης δεν έχει προβεί σε λήψη διορθωτικών μέτρων για όλες τις εμπορικές διαφημίσεις για διάστημα **10 μηνών** από την ημερομηνία ενημέρωσης της παράβασης.

Η Αρμόδια Αρχή αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με τον Νόμο και βάσει της διαδικασίας που αυτός προβλέπει.

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου, όπως αναλυτικά έχουν εκτεθεί ανωτέρω.

Στην προκειμένη περίπτωση ανευρέθηκε παραβάση σε **μια** εμπορική διαφήμιση που αφορούν την εταιρεία **Askanis Developers Ltd**. Γίνεται εισήγηση όπως το ύψος του διοικητικού προστίμου στην προκειμένη περίπτωση ανέρχεται στα χίλια ευρώ (**€1.000**).

5) Εταιρεία LEPTOS ESTATES

α) Έναρξη διερεύνησης προς εταιρεία LEPTOS ESTATES για συμμόρφωση με τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο του 2006 έως 2020 (εφεξής: “ο Νομός”)

Η Αρμόδια Αρχή στις **28/4/20** διενέργησε έρευνα στην ιστοσελίδα της εταιρείας, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν η εμπορική πρακτική της εταιρείας να διαφημίζει σε εμπορικές διαφημίσεις τη διάθεση προς πώληση ή εκμίσθωση-

(α) κτιρίων,

(β) κτιριακών μονάδων,

(γ) κτιριακών μονάδων σε κτίριο που έχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

δηλώνοταν σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου και κατά συνέπεια εάν παρατηρείται οποιαδήποτε παράβαση του άρθρου 8 Α του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017.

Κατά τη διάρκεια της πρώτης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε στην ιστοσελίδα της εταιρείας στις **28/4/20**, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης. Στάλθηκε ηλεκτρονικό μήνυμα προς την εταιρεία στις **4/5/20** γνωστοποιώντας την παράβαση του άρθρου 8 Α του Νόμου *καλώντας την εταιρεία όπως συμμορφωθεί άμεσα με τις διατάξεις του Νόμου σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου θα επιβαλλόταν διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης. Αναφέρθηκε επίσης ότι πρόθεση της Αρμόδιας Αρχής ήταν η διενέργεια επανελέγχου εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.*

Κατά τη διάρκεια της δεύτερης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε την **1/6/20** στην ιστοσελίδα της εταιρείας, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης όπως αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.

Στις **14/7/20** η Αρμόδια Αρχή σύμφωνα με το άρθρο 17(3) του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017 απέστειλε επιστολή στην εταιρεία με την οποία την ενημέρωνε ότι μετά από επανέλεγχο που διενεργήθηκε από την Αρμόδια Αρχή στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της εταιρείας,

εξακολουθείτο να παρατηρείται διαφήμιση πώλησης κτιριακών μονάδων χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) του κτιρίου, κατά παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου. Ως εκ τούτου καλείτο η εταιρεία όπως ενημερώσει γραπτώς την Αρμόδια Αρχή εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής για τις ενέργειες που θα λάμβανε, όπως και για την ημερομηνία που θα προέβaine στις ενέργειες αυτές, έτσι ώστε να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του Νόμου. Σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, είχε εξουσία, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου, να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.

β) Θέσεις εταιρείας

Η εταιρεία απέστειλε επιστολές στις **24/7/2020** και **18/8/20** αναφέροντας ότι:

Η εταιρεία προτίθενται να ενημέρωση την ιστοσελίδα της με την ενεργειακή κατηγορία για τις εμπορικές διαφημίσεις ωστόσο ζητούν παράταση χρόνου καθώς οι 30 ημέρες που αναφέρθηκαν στην επιστολή της Αρμόδιας Αρχής αφορούσε προθεσμία ως προς τα μετρά που θα λαμβάνονταν εκ μέρους της εταιρείας για συμμόρφωση και όχι υλοποίηση των μέτρων. Ωστόσο ζήτησαν την κατανόηση εκ μέρους της Αρμόδιας Αρχής καθώς για παλαιά κτίρια χρειάζεται χρόνος για έκδοση των πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης. Επίσης η ασθένεια του ιού COVID-19 προκάλεσε έλλειψη προσωπικού.

γ) Περαιτέρω διερεύνηση

Η Αρμόδια Αρχή αφού μελέτησε όλα τα σχετικά στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνά της, διεξήγαγε έλεγχο της ιστοσελίδας της εταιρείας στις **28/9/20** και **9/11/20** συμπεραίνοντας ότι η εταιρεία εξακολουθούσε να διαφημίζει κτίρια/κτιριακές μονάδες προς πώληση μέσω της ιστοσελίδας της χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

δ) Κατάληξη

Η Αρμόδια Αρχή, αφού μελέτησε όλα τα στοιχεία που περιήλθαν σε γνώση της στα πλαίσια της έρευνάς της, κατέγραψε στις **10/02/2021**, **109** εμπορικές διαφημίσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων που παραβίαζαν την νομοθεσία κατά την διαφήμιση πώλησης τους. Διατηρήθηκε εκ μέρους της Αρμόδιας Αρχής ηλεκτρονικό αρχείο με τις εν-λόγω **διαφημίσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων** που παραβίασαν την νομοθεσία. Συγκεκριμένα στην ιστοσελίδα ανευρέθηκαν **140** διαφημίσεις, **31** με εμφανή την ενεργειακή κατηγορία και **109** οι οποίες δεν έφεραν ενεργειακή κατηγορία. Το ποσοστό **μη συμμόρφωσης** ανά διαφήμιση ανέρχεται στο **78%**.

ε) Νομική Ανάλυση

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση των άρθρων 8 Α του Νόμου καθότι η Εταιρεία δεν προέβηκε σε ενημέρωση της ενεργειακής κατηγορίας των υπό εξέταση διαφημιζόμενων κτιρίων που διαθέτει προς πώληση.

ζ) Κυρώσεις - Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας σε περίπτωση παραβάσεων

Οι εξουσίες της Αρμόδιας Αρχής σε περίπτωση παράβασης του Νόμου καθορίζονται στο Άρθρο 8 εδάφιο (Α) του Νόμου.

Συγκεκριμένα, η Αρμόδια Αρχή, σε περίπτωση που διαπιστώσει παράβαση του Νόμου, μπορεί να προβαίνει, μεταξύ άλλων, στις παρακάτω ενέργειες, Άρθρο 18 του Νομού:

1. Εδάφιο 1: Όταν η Αρμόδια Αρχή διαπιστώσει παράβαση οποιασδήποτε διάταξης του παρόντος Νόμου, έχει εξουσία να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.
2. Εδάφιο 6: Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής διοικητικού προστίμου, το οποίο επιβλήθηκε δυνάμει του παρόντος Νόμου, η αρμόδια αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει το οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος, οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

η) Εισήγηση επιβολής κυρώσεων στην παρούσα υπόθεση

Στην υπό κρίση περίπτωση, η Αρμόδια Αρχή διαπίστωσε παράβαση των διατάξεων του άρθρου 8Α του Νόμου, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται αναλυτικώς ανωτέρω.

Εξάλλου, για λόγους αποτρεπτικότητας και αποτελεσματικότητας των κυρώσεων, κρίνεται σκόπιμη η επιβολή διοικητικού προστίμου για τη χρήση της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής. 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, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα, 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, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα γεγονότα.

Η φύση της παράβασης αφορούσε διαφημίσεις πωλήσεων κτιρίων ή κτηριακών μονάδων, τα οποία είναι αντικείμενα αξίας, που αγοράζονται σε κρίσιμες φάσεις της ζωής των καταναλωτών.

Αναφορικά με τη βαρύτητα των παραβάσεων, λαμβάνεται υπ' όψιν ότι η πρακτική αυτή επηρέασε ή είχε τη δυνατότητα να επηρεάσει μεγάλο αριθμό καταναλωτών, πράγμα που προκύπτει από το γεγονός ότι οι διαφημίσεις αυτές προβάλλονταν σε

ιδιαίτερα δημοφιλή μέσα επικοινωνίας και κοινωνικής δικτύωσης (ιστοσελίδα εταιρείας).

Περαιτέρω, συνυπολογίζεται το γεγονός ότι παρόλο που η Αρμόδια Αρχή ενημέρωσε γραπτώς την εταιρεία ότι η υπό αναφορά εμπορική πρακτική κρίνεται ως αθέμιτη, εντούτοις, η εταιρεία παρόλο που έχει εκδηλώσει πρόθεση συμμόρφωσης δεν έχει προβεί σε λήψη διορθωτικών μέτρων για όλες τις εμπορικές διαφημίσεις για διάστημα **10 μηνών** από την ημερομηνία ενημέρωσης της παράβασης.

Η Αρμόδια Αρχή αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με τον Νόμο και βάσει της διαδικασίας που αυτός προβλέπει.

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου, όπως αναλυτικά έχουν εκτεθεί ανωτέρω.

Στην προκειμένη περίπτωση ανευρέθηκαν παραβάσεις σε **109** εμπορικές διαφημίσεις που αφορούν την εταιρεία **LEPTOS ESTATES**. Γίνεται εισήγηση όπως το ύψος του διοικητικού προστίμου στην προκειμένη περίπτωση ανέρχεται στις πέντε χιλιάδες ευρώ (**€5.000**).

6) Εταιρεία PRIME PROPERTY GROUP

α) Έναρξη διερεύνησης προς εταιρεία PRIME PROPERTY GROUP για συμμόρφωση με τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο του 2006 έως 2020 (εφεξής: “ο Νομός”)

Η Αρμόδια Αρχή στις **29/4/20**, διενέργησε έρευνα στην ιστοσελίδα της εταιρείας, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν η εμπορική πρακτική της εταιρείας να διαφημίζει σε εμπορικές διαφημίσεις τη διάθεση προς πώληση ή εκμίσθωση-

(α) κτιρίων,

(β) κτιριακών μονάδων,

(γ) κτιριακών μονάδων σε κτίριο που έχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

δηλώνοταν σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου και κατά συνέπεια εάν παρατηρείται οποιαδήποτε παράβαση του άρθρου 8 Α του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017.

Κατά τη διάρκεια της πρώτης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε στην ιστοσελίδα της εταιρείας στις **29/4/20**, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης. Στάλθηκε ηλεκτρονικό μήνυμα προς την εταιρεία **στις 4/5/20** γνωστοποιώντας την παράβαση του άρθρου 8 Α του Νόμου *καλώντας την εταιρεία όπως συμμορφωθεί άμεσα με τις διατάξεις του Νόμου σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου θα επιβαλλόταν διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης. Αναφέρθηκε επίσης ότι πρόθεση της Αρμόδιας Αρχής ήταν η διενέργεια επανελέγχου εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.*

Η εταιρεία απάντησε στις **5/5/20** με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο αναφέροντας ότι σκοπός της εταιρείας είναι η συμμόρφωση με τις υποδείξεις της Αρμόδιας Αρχής και όπως προβούν στα αναγκαία προς το σκοπό αυτό.

Επιπρόσθετα η εταιρεία ζήτησε κάποιες διευκρινήσεις π.χ. Ο νόμος αναφέρεται σε όλα τα κτίρια ή/και κτιριακές μονάδες συνεπώς:

1. Η εταιρεία αντιλαμβάνεται ότι για όσα κτίρια, τα οποία διαφημίζονται, τα οποία είναι είτε υπό κατασκευή είτε είναι ακόμα σε στάδιο σχεδιασμού, η εν λόγω διάταξη δεν εφαρμόζεται.
2. Θα πρέπει να εξασφαλιστεί τέτοιο πιστοποιητικό ακόμα και για διαμερίσματα/κατοικίες τα οποία εξασφάλισαν πολεοδομική άδεια/άδεια οικοδομής πριν την έναρξη ισχύος του Νόμου;

Κατά τη διάρκεια της δεύτερης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε την **1/6/20** στην ιστοσελίδα της εταιρείας, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.

Στις **14/7/20** η Αρμόδια Αρχή σύμφωνα με το άρθρο 17(3) του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017, απέστειλε επιστολή στην εταιρεία με την οποία την ενημέρωνε ότι μετά από επανέλεγχο που διενεργήθηκε από την Αρμόδια Αρχή στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της εταιρείας, εξακολουθείτο να παρατηρείται διαφήμιση πώλησης κτιριακών μονάδων χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) του κτιρίου, κατά παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου. Ως εκ τούτου καλείτο η εταιρεία όπως ενημερώσει γραπτώς την Αρμόδια Αρχή εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής για τις ενέργειες που θα λάμβανε, όπως και για την ημερομηνία που θα προέβαινε στις ενέργειες αυτές, έτσι ώστε να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του Νόμου. Σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, είχε εξουσία, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου, να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.

β) Θέσεις εταιρείας

Η εταιρεία απέστειλε επιστολή στις **12/8/2020** και αναφέροντας ότι:

Η Εταιρεία αντιμετωπίζει μερική δυσκολία όσον αφορά τα ακίνητα τα οποία δεν αναπτύσσονται από τον Όμιλό, αλλά αντιπροσωπεύει ως κτηματομεσιτικό γραφείο, καθ'ότι οι εκάστοτε ιδιοκτήτες αμελούν ή/και αρνούνται να συμμορφωθούν και να προμηθεύσουν την εταιρεία με τα εν λόγω πιστοποιητικά.

Η εταιρεία ζήτησε όπως δοθεί περαιτέρω χρόνος για προσπάθεια συμμόρφωσης.

γ) Περαιτέρω διερεύνηση

Η Αρμόδια Αρχή αφού μελέτησε όλα τα σχετικά στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνά της, διεξήγαγε έλεγχο της ιστοσελίδας της εταιρείας στις **28/9/20** και **9/11/20** συμπεραίνοντας ότι η εταιρεία εξακολουθούσε να διαφημίζει κτίρια/κτιριακές

μονάδες μέσω της ιστοσελίδας της χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

δ) Κατάληξη

Η Αρμόδια Αρχή, αφού μελέτησε όλα τα στοιχεία που περιήλθαν σε γνώση της στα πλαίσια της έρευνάς της, κατέγραψε στις **12/02/2021, 313** εμπορικές διαφημίσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων που παραβίαζαν την νομοθεσία κατά την διαφήμιση πώλησης τους. Διατηρήθηκε εκ μέρους της Αρμόδιας Αρχής ηλεκτρονικό αρχείο με τις εν-λόγω **διαφημίσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων** που παραβίασαν την νομοθεσία. Συγκεκριμένα στην ιστοσελίδα της εταιρείας υπάρχουν πέραν των **1500** διαφημίσεων πώλησης κτιρίων ή κτιριακών μονάδων. Προφανώς υπάρχουν και άλλες διαφημίσεις οι οποίες δεν έφεραν ενεργειακή κατηγορία.

ε) Νομική Ανάλυση

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση των άρθρων 8 Α του Νόμου καθότι η Εταιρεία δεν προέβηκε σε ενημέρωση της ενεργειακής κατηγορίας των υπό εξέταση διαφημιζόμενων κτιρίων που διαθέτει προς πώληση.

ζ) Κυρώσεις - Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας σε περίπτωση παραβάσεων

Οι εξουσίες της Αρμόδιας Αρχής σε περίπτωση παράβασης του Νόμου καθορίζονται στο Άρθρο 8 εδάφιο (Α) του Νόμου.

Συγκεκριμένα, η Αρμόδια Αρχή, σε περίπτωση που διαπιστώσει παράβαση του Νόμου, μπορεί να προβαίνει, μεταξύ άλλων, στις παρακάτω ενέργειες, Άρθρο 18 του Νομού:

1. Εδάφιο 1: Όταν η Αρμόδια Αρχή διαπιστώσει παράβαση οποιασδήποτε διάταξης του παρόντος Νόμου, έχει εξουσία να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.
2. Εδάφιο 6: Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής διοικητικού προστίμου, το οποίο επιβλήθηκε δυνάμει του παρόντος Νόμου, η αρμόδια αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει το οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος, οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

η) Εισήγηση επιβολής κυρώσεων στην παρούσα υπόθεση

Στην υπό κρίση περίπτωση, η Αρμόδια Αρχή διαπίστωσε παράβαση των διατάξεων του άρθρου 8Α του Νόμου, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται αναλυτικώς ανωτέρω.

Εξάλλου, για λόγους αποτρεπτικότητας και αποτελεσματικότητας των κυρώσεων, κρίνεται σκόπιμη η επιβολή διοικητικού προστίμου για τη χρήση της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής. 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, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα, 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, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα γεγονότα.

Η φύση της παράβασης αφορούσε διαφημίσεις πωλήσεων κτιρίων ή κτηριακών μονάδων, τα οποία είναι αντικείμενα αξίας, που αγοράζονται σε κρίσιμες φάσεις της ζωής των καταναλωτών.

Αναφορικά με τη βαρύτητα των παραβάσεων, λαμβάνεται υπ' όψιν ότι η πρακτική αυτή επηρέασε ή είχε τη δυνατότητα να επηρεάσει μεγάλο αριθμό καταναλωτών, πράγμα που προκύπτει από το γεγονός ότι οι διαφημίσεις αυτές προβάλλονταν σε ιδιαίτερα δημοφιλή μέσα επικοινωνίας και κοινωνικής δικτύωσης (ιστοσελίδα εταιρείας).

Περαιτέρω, συνυπολογίζεται το γεγονός ότι παρόλο που η Αρμόδια Αρχή ενημέρωσε γραπτώς την εταιρεία ότι η υπό αναφορά εμπορική πρακτική κρίνεται ως αθέμιτη, εντούτοις, η εταιρεία παρόλο που έχει εκδηλώσει πρόθεση συμμόρφωσης δεν έχει προβεί σε λήψη διορθωτικών μέτρων για όλες τις εμπορικές διαφημίσεις για διάστημα **10 μηνών** από την ημερομηνία ενημέρωσης της παράβασης.

Η Αρμόδια Αρχή αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με τον Νόμο και βάσει της διαδικασίας που αυτός προβλέπει.

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου, όπως αναλυτικά έχουν εκτεθεί ανωτέρω.

Στην προκειμένη περίπτωση ανευρέθηκαν παραβάσεις σε πέραν 300 εμπορικών διαφημίσεων που αφορούν την εταιρεία «**PRIME PROPERTY GROUP**». Γίνεται εισήγηση όπως το ύψος του διοικητικού προστίμου στην προκειμένη περίπτωση ανέρχεται στις δέκα χιλιάδες ευρώ (**€10.000**).

7) Εταιρεία K & P Christou Construction & Developers

α) Έναρξη διερεύνησης προς εταιρεία K & P Christou Construction & Developers για συμμόρφωση με τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο του 2006 έως 2020 (εφεξής: “ο Νομός”)

Η Αρμόδια Αρχή στις **29/4/20**, διενέργησε έρευνα στην ιστοσελίδα της εταιρείας, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν η εμπορική πρακτική της εταιρείας να διαφημίζει σε εμπορικές διαφημίσεις τη διάθεση προς πώληση ή εκμίσθωση-

(α) κτιρίων,

(β) κτιριακών μονάδων,

(γ) κτιριακών μονάδων σε κτίριο που έχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

δηλώνονταν σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου και κατά συνέπεια εάν παρατηρείται οποιαδήποτε παράβαση του άρθρου 8 Α του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017.

Κατά τη διάρκεια της πρώτης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε στην ιστοσελίδα της εταιρείας στις **29/4/20**, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης. Στάλθηκε ηλεκτρονικό μήνυμα προς την εταιρεία στις **5/5/20** γνωστοποιώντας την παράβαση του άρθρου 8 Α του Νόμου *καλώντας την εταιρεία όπως συμμορφωθεί άμεσα με τις διατάξεις του Νόμου σε αντίθετη περίπτωση* που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου θα επιβαλλόταν διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης. Αναφέρθηκε επίσης ότι πρόθεση της Αρμόδιας Αρχής ήταν η διενέργεια επανελέγχου εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.

Κατά τη διάρκεια της δεύτερης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε την **5/6/20** στην ιστοσελίδα της εταιρείας, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης όπως αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.

Στις **14/7/20** η Αρμόδια Αρχή σύμφωνα με το άρθρο 17(3) του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017, απέστειλε επιστολή στην εταιρεία με την οποία την ενημέρωνε ότι μετά από επανελέγχο που διενεργήθηκε από την Αρμόδια Αρχή στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της εταιρείας, εξακολουθείτο να παρατηρείται διαφήμιση πώλησης κτιριακών μονάδων χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) του

κτιρίου, κατά παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου. Ως εκ τούτου καλείτο η εταιρεία όπως ενημερώσει γραπτώς την Αρμόδια Αρχή εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής για τις ενέργειες που θα λάμβανε, όπως και για την ημερομηνία που θα προέβαινε στις ενέργειες αυτές, έτσι ώστε να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του Νόμου. Σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, είχε εξουσία, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου, να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.

Η εν-λόγω επιστολή επιστράφηκε αζήτητη και παραδόθηκε με το χέρι στις **29/9/20**.

β) Θέσεις εταιρείας

Η εταιρεία δεν απέστειλε οποιαδήποτε απαντητική επιστολή.

γ) Περαιτέρω διερεύνηση

Η Αρμόδια Αρχή αφού μελέτησε όλα τα σχετικά στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνά της, διεξήγαγε έλεγχο της ιστοσελίδας της εταιρείας στις **9/11/20** συμπεραίνοντας ότι η εταιρεία εξακολουθούσε να διαφημίζει κτίρια/κτιριακές μονάδες μέσω της ιστοσελίδας της χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

δ) Κατάληξη

Η Αρμόδια Αρχή, αφού μελέτησε όλα τα στοιχεία που περιήλθαν σε γνώση της στα πλαίσια της έρευνάς της, κατέγραψε στις **9/02/2021**, **24** εμπορικές διαφημίσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων που παραβίαζαν την νομοθεσία κατά την διαφήμιση πώλησης τους. Διατηρήθηκε εκ μέρους της Αρμόδιας Αρχής ηλεκτρονικό αρχείο με τις εν-λόγω **διαφημίσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων** που παραβίασαν την νομοθεσία. Συγκεκριμένα στην ιστοσελίδα ανευρέθηκαν 26 διαφημίσεις, με μόνον 2 να έχουν εμφανή την ενεργειακή κατηγορία και 24 διαφημίσεις δεν έφεραν ενεργειακή κατηγορία. Το ποσοστό **μη συμμόρφωσης** ανά διαφήμιση ανέρχεται στο **92%**.

ε) Νομική Ανάλυση

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση των άρθρων 8 Α του Νόμου καθότι η Εταιρεία δεν προέβηκε σε ενημέρωση της ενεργειακής κατηγορίας των υπό εξέταση διαφημιζόμενων κτιρίων που διαθέτει προς πώληση.

ζ) Κυρώσεις - Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας σε περίπτωση παραβάσεων

Οι εξουσίες της Αρμόδιας Αρχής σε περίπτωση παράβασης του Νόμου καθορίζονται στο Άρθρο 8 εδάφιο (Α) του Νόμου.

Συγκεκριμένα, η Αρμόδια Αρχή, σε περίπτωση που διαπιστώσει παράβαση του Νόμου, μπορεί να προβαίνει, μεταξύ άλλων, στις παρακάτω ενέργειες, Άρθρο 18 του Νομού:

1. Εδάφιο 1: Όταν η Αρμόδια Αρχή διαπιστώσει παράβαση οποιασδήποτε διάταξης του παρόντος Νόμου, έχει εξουσία να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.
2. Εδάφιο 6: Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής διοικητικού προστίμου, το οποίο επιβλήθηκε δυνάμει του παρόντος Νόμου, η αρμόδια αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει το οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος, οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

η) Εισήγηση επιβολής κυρώσεων στην παρούσα υπόθεση

Στην υπό κρίση περίπτωση, η Αρμόδια Αρχή διαπίστωσε παράβαση των διατάξεων του άρθρου 8Α του Νόμου, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται αναλυτικώς ανωτέρω.

Εξάλλου, για λόγους αποτρεπτικότητας και αποτελεσματικότητας των κυρώσεων, κρίνεται σκόπιμη η επιβολή διοικητικού προστίμου για τη χρήση της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής. 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, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα, 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, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα γεγονότα.

Η φύση της παράβασης αφορούσε διαφημίσεις πωλήσεων κτιρίων ή κτηριακών μονάδων, τα οποία είναι αντικείμενα αξίας, που αγοράζονται σε κρίσιμες φάσεις της ζωής των καταναλωτών.

Αναφορικά με τη βαρύτητα των παραβάσεων, λαμβάνεται υπ' όψιν ότι η πρακτική αυτή επηρέασε ή είχε τη δυνατότητα να επηρεάσει μεγάλο αριθμό καταναλωτών, πράγμα που προκύπτει από το γεγονός ότι οι διαφημίσεις αυτές προβάλλονταν σε ιδιαίτερα δημοφιλή μέσα επικοινωνίας και κοινωνικής δικτύωσης (ιστοσελίδα εταιρείας).

Περαιτέρω, συνυπολογίζεται το γεγονός ότι παρόλο που η Αρμόδια Αρχή ενημέρωσε γραπτώς την εταιρεία ότι η υπό αναφορά εμπορική πρακτική κρίνεται ως αθέμιτη, εντούτοις, η εταιρεία δεν έχει προβεί σε λήψη διορθωτικών μέτρων για όλες τις εμπορικές διαφημίσεις για διάστημα **10 μηνών** από την ημερομηνία ενημέρωσης της παράβασης.

Η Αρμόδια Αρχή αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με τον Νόμο και βάσει της διαδικασίας που αυτός προβλέπει.

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου, όπως αναλυτικά έχουν εκτεθεί ανωτέρω.

Στην προκειμένη περίπτωση ανευρέθηκαν παραβάσεις σε **24** εμπορικές διαφημίσεις που αφορούν την εταιρεία **K & P Christou Construction & Developers**. Γίνεται εισήγηση όπως το ύψος του διοικητικού προστίμου στην προκειμένη περίπτωση ανέρχεται στις πέντε χιλιάδες ευρώ (**€5.000**).

8) Εταιρεία Quality Property Developments

α) Έναρξη διερεύνησης προς εταιρεία Quality Property Developments για συμμόρφωση με τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο του 2006 έως 2020 (εφεξής: “ο Νομός”)

Η Αρμόδια Αρχή στις **30/4/20**, διενέργησε έρευνα στην ιστοσελίδα της εταιρείας, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν η εμπορική πρακτική της εταιρείας να διαφημίζει σε εμπορικές διαφημίσεις τη διάθεση προς πώληση ή εκμίσθωση-

(α) κτιρίων,

(β) κτιριακών μονάδων,

(γ) κτιριακών μονάδων σε κτίριο που έχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

δηλώνοταν σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου και κατά συνέπεια εάν παρατηρείται οποιαδήποτε παράβαση του άρθρου 8 Α του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017.

Κατά τη διάρκεια της πρώτης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε στην ιστοσελίδα της εταιρείας στις **30/4/20**, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης. Στάλθηκε ηλεκτρονικό μήνυμα προς την εταιρεία στις **5/5/20** γνωστοποιώντας την παράβαση του άρθρου 8 Α του Νόμου *καλώντας την εταιρεία όπως συμμορφωθεί άμεσα με τις διατάξεις του Νόμου σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου θα επιβαλλόταν διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης. Αναφέρθηκε επίσης ότι πρόθεση της Αρμόδιας Αρχής ήταν η διενέργεια επανελέγχου εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.*

Η εταιρεία με ηλεκτρονικό μήνυμα στις **13/5/20** έθεσε το ερώτημα για όσα έργα βρίσκονται στο στάδιο της μελέτης και ως εκ τούτου δεν έχει εκδοθεί Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, κατά πόσο θα μπορούσε να αναρτηθεί η σήμανση «Υπό Μελέτη» έως ότου εκδοθεί το σχετικό Πιστοποιητικό.

Η Αρμόδια Αρχή απάντησε με ηλεκτρονικό μήνυμα στις **13/5/20** και ξεκαθάρισε ότι αναφορικά με τα έργα που βρίσκονται στο στάδιο της μελέτης και για τα οποία δεν έχει εκδοθεί ακόμα Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), θα μπορούσε να αναρτηθεί η σήμανση ‘Υπό Μελέτη’ και παράλληλα η εκτιμώμενη ενεργειακή

κατηγορία του κτιρίου, η οποία βάση των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης πρέπει να είναι ίση ή καλύτερη από Β.

Εξάλλου, για όσα κτίρια κατατεθούν αιτήσεις για πολεοδομική άδεια ή/και για άδεια οικοδομής μετά την 1^η Ιουλίου 2020, η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης στο ΠΕΑ πρέπει να είναι Α αφού τίθεται σε ισχύ το νέο Διάταγμα (Κ.Δ.Π. 121/2020) που έκδωσε ο Υπουργός Ενέργειας στις 26/03/2020.

Η Αρμόδια Αρχή επανέλεγε την ιστοσελίδα της εταιρείας στις **5/6/20** για διαπίστωση συμμόρφωσης με τις πρόνοιες του άρθρου 8 Α του Νόμου, δεν ενημερώθηκε η ενεργειακή κατηγορία σε όλες τις εμπορικές διαφημίσεις όπως αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.

Στις **14/7/20** η Αρμόδια Αρχή σύμφωνα με το άρθρο 17(3) του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017, απέστειλε επιστολή στην εταιρεία με την οποία την ενημέρωνε ότι μετά από επανέλεγχο που διενεργήθηκε από την Αρμόδια Αρχή στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της εταιρείας, εξακολουθείτο να παρατηρείται διαφήμιση πώλησης κτιριακών μονάδων χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) του κτιρίου, κατά παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου. Ως εκ τούτου καλείτο η εταιρεία όπως ενημερώσει γραπτώς την Αρμόδια Αρχή εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής για τις ενέργειες που θα λάμβανε, όπως και για την ημερομηνία που θα προέβαινε στις ενέργειες αυτές, έτσι ώστε να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του Νόμου. Σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, είχε εξουσία, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου, να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.

β) Θέσεις εταιρείας

Η εταιρεία απέστειλε απαντητική επιστολή στις **7/9/20** δηλώνοντας τα ακόλουθα:

- 1) ότι η εταιρεία έχει ήδη προβεί σε αρκετές προθήκες/τροποποιήσεις στην ιστοσελίδα της ως οι οδηγίες του Υπουργείου.
- 2) Αναφορικά με έργα για τα οποία δεν έχει αναρτηθεί η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης στην ιστοσελίδα της εταιρείας, αυτό είναι καθότι τα έργα αποτελούν παλαιότερα κτίσματα για τα οποία δεν ήταν προαπαιτήση η έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης. Ζητήθηκε η έκδοση τους από αρμόδιο μελετητή ως οι οδηγίες της Υπηρεσίας Ενέργειας.

γ) Περαιτέρω διερεύνηση

Η Αρμόδια Αρχή αφού μελέτησε όλα τα σχετικά στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνά της, διεξήγαγε έλεγχο της ιστοσελίδας της εταιρείας στις **28/9/20** και **9/11/20** συμπεραίνοντας ότι η εταιρεία εξακολουθούσε να διαφημίζει

κτίρια/κτιριακές μονάδες μέσω της ιστοσελίδας της χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

δ) Κατάληξη

Η Αρμόδια Αρχή, αφού μελέτησε όλα τα στοιχεία που περιήλθαν σε γνώση της στα πλαίσια της έρευνάς της, κατέγραψε στις **11/02/2021**, **13** εμπορικές διαφημίσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων που παραβίαζαν την νομοθεσία κατά την διαφήμιση πώλησης τους. Διατηρήθηκε εκ μέρους της Αρμόδιας Αρχής ηλεκτρονικό αρχείο με τις εν-λόγω **διαφημίσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων** που παραβίασαν την νομοθεσία. Συγκεκριμένα στην ιστοσελίδα ανευρέθηκαν **32** διαφημίσεις (431 κτιριακές μονάδες), με **19** να έχουν εμφανή την ενεργειακή κατηγορία και **13** διαφημίσεις (89 κτιριακές μονάδες) δεν έφεραν ενεργειακή κατηγορία. Το ποσοστό **μη συμμόρφωσης** ανά διαφήμιση ανέρχεται στο **40%**.

ε) Νομική Ανάλυση

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση των άρθρων 8 Α του Νόμου καθότι η Εταιρεία δεν προέβηκε σε ενημέρωση της ενεργειακής κατηγορίας των υπό εξέταση διαφημιζόμενων κτιρίων που διαθέτει προς πώληση.

ζ) Κυρώσεις - Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας σε περίπτωση παραβάσεων

Οι εξουσίες της Αρμόδιας Αρχής σε περίπτωση παράβασης του Νόμου καθορίζονται στο Άρθρο 8 εδάφιο (Α) του Νόμου.

Συγκεκριμένα, η Αρμόδια Αρχή, σε περίπτωση που διαπιστώσει παράβαση του Νόμου, μπορεί να προβαίνει, μεταξύ άλλων, στις παρακάτω ενέργειες, Άρθρο 18 του Νομού:

1. Εδάφιο 1: Όταν η Αρμόδια Αρχή διαπιστώσει παράβαση οποιασδήποτε διάταξης του παρόντος Νόμου, έχει εξουσία να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.
2. Εδάφιο 6: Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής διοικητικού προστίμου, το οποίο επιβλήθηκε δυνάμει του παρόντος Νόμου, η αρμόδια αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει το οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος, οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

η) Εισήγηση επιβολής κυρώσεων στην παρούσα υπόθεση

Στην υπό κρίση περίπτωση, η Αρμόδια Αρχή διαπίστωσε παράβαση των διατάξεων του άρθρου 8Α του Νόμου, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται αναλυτικώς ανωτέρω.

Εξάλλου, για λόγους αποτρεπτικότητας και αποτελεσματικότητας των κυρώσεων, κρίνεται σκόπιμη η επιβολή διοικητικού προστίμου για τη χρήση της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής. 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, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα, 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, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα γεγονότα.

Η φύση της παράβασης αφορούσε διαφημίσεις πωλήσεων κτιρίων ή κτηριακών μονάδων, τα οποία είναι αντικείμενα αξίας, που αγοράζονται σε κρίσιμες φάσεις της ζωής των καταναλωτών.

Αναφορικά με τη βαρύτητα των παραβάσεων, λαμβάνεται υπ' όψιν ότι η πρακτική αυτή επηρέασε ή είχε τη δυνατότητα να επηρεάσει μεγάλο αριθμό καταναλωτών, πράγμα που προκύπτει από το γεγονός ότι οι διαφημίσεις αυτές προβάλλονταν σε ιδιαίτερα δημοφιλή μέσα επικοινωνίας και κοινωνικής δικτύωσης (ιστοσελίδα εταιρείας).

Περαιτέρω, συνυπολογίζεται το γεγονός ότι παρόλο που η Αρμόδια Αρχή ενημέρωσε γραπτώς την εταιρεία ότι η υπό αναφορά εμπορική πρακτική κρίνεται ως αθέμιτη, εντούτοις, η εταιρεία παρόλο που έχει εκδηλώσει πρόθεση συμμόρφωσης δεν έχει προβεί σε λήψη διορθωτικών μέτρων για όλες τις εμπορικές διαφημίσεις για διάστημα **10 μηνών** από την ημερομηνία ενημέρωσης της παράβασης.

Η Αρμόδια Αρχή αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με τον Νόμο και βάσει της διαδικασίας που αυτός προβλέπει.

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου, όπως αναλυτικά έχουν εκτεθεί ανωτέρω.

Στην προκειμένη περίπτωση ανευρέθηκαν παραβάσεις σε **13** εμπορικές διαφημίσεις που αφορούν την εταιρεία **Quality Property Developments**. Γίνεται εισήγηση όπως το ύψος του διοικητικού προστίμου στην προκειμένη περίπτωση ανέρχεται στις τρεις χιλιάδες ευρώ (**€3.000**).

9) Εταιρεία Livadhiotis Developers Lefteris Livadhiotis & Sons

α) Έναρξη διερεύνησης προς εταιρεία Livadhiotis Developers Lefteris Livadhiotis & Sons για συμμόρφωση με τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο του 2006 έως 2020 (εφεξής: “ο Νομός”)

Η Αρμόδια Αρχή στις **30/4/20**, διενέργησε έρευνα στην ιστοσελίδα της εταιρείας, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν η εμπορική πρακτική της εταιρείας να διαφημίζει σε εμπορικές διαφημίσεις τη διάθεση προς πώληση ή εκμίσθωση-

(α) κτιρίων,

(β) κτιριακών μονάδων,

(γ) κτιριακών μονάδων σε κτίριο που έχει πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,

δηλώνοταν σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου και κατά συνέπεια εάν παρατηρείται οποιαδήποτε παράβαση του άρθρου 8 Α του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017.

Κατά τη διάρκεια της πρώτης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε στην ιστοσελίδα της εταιρείας στις **30/4/20**, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης που αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης. Στάλθηκε ηλεκτρονικό ταχυδρομείο προς την εταιρεία στις **5/5/20** γνωστοποιώντας την παράβαση του άρθρου 8 Α του Νόμου καλώντας την εταιρεία όπως συμμορφωθεί άμεσα με τις διατάξεις του Νόμου σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου θα επιβαλλόταν διοικητικό πρόστιμο που δεν υπέρβαινε τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης. Αναφέρθηκε επίσης ότι πρόθεση της Αρμόδιας Αρχής ήταν η διενέργεια επανελέγχου εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.

Κατά τη διάρκεια της δεύτερης φάσης της έρευνας, η οποία πραγματοποιήθηκε την **5/6/20** στην ιστοσελίδα της εταιρείας, η Αρμόδια Αρχή εντόπισε αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες διαφημίζονταν ότι διατίθονταν προς πώληση χωρίς να δηλώνεται σε αυτές η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης όπως αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.

Στις **14/7/20** η Αρμόδια Αρχή σύμφωνα με το άρθρο 17(3) του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου του 2006 έως 2017 απέστειλε επιστολή στην εταιρεία με την οποία την ενημέρωνε ότι μετά από επανέλεγχο που διενεργήθηκε από την Αρμόδια Αρχή στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της εταιρείας,

εξακολουθείτο να παρατηρείται διαφήμιση πώλησης κτιριακών μονάδων χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) του κτιρίου, κατά παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου. Ως εκ τούτου καλείτο η εταιρεία όπως ενημερώσει γραπτώς την Αρμόδια Αρχή εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής για τις ενέργειες που θα λάμβανε, όπως και για την ημερομηνία που θα προέβαινε στις ενέργειες αυτές, έτσι ώστε να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του Νόμου. Σε αντίθετη περίπτωση που η Αρμόδια Αρχή διαπίστωνε ότι εξακολουθείτο να παραβιάζονται οι πρόνοιες του Νόμου, είχε εξουσία, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου, να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις τριάντα χιλιάδες ευρώ (€30.000), ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.

β) Θέσεις εταιρείας

Η εταιρεία απέστειλε απαντητική επιστολή στις **30/6/20** δηλώνοντας ότι πρόβηκε σε όλες τις διορθωτικές ενέργειες στις εμπορικές διαφημίσεις της ιστοσελίδας γνωστοποιώντας την ενεργειακή κατηγορία του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης.

γ) Περαιτέρω διερεύνηση

Η Αρμόδια Αρχή αφού μελέτησε όλα τα σχετικά στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνά της, διεξήγαγε έλεγχο της ιστοσελίδας της εταιρείας στις **28/9/20** και **9/11/20** συμπεραίνοντας ότι η εταιρεία εξακολουθούσε να διαφημίζει κτίρια/κτιριακές μονάδες μέσω της ιστοσελίδας της χωρίς να δηλώνεται η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης. Σε τηλεφωνική επικοινωνία που είχε ο επιθεωρητής της Αρμόδιας Αρχής Απόστολος Παπαθανασίου με την εταιρεία αναφέρθηκε εκ μέρους της εταιρείας ότι η εταιρεία θα προβεί σε διορθώσεις της ιστοσελίδας όταν εκδοθούν τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης για τα παλιά κτίρια.

δ) Κατάληξη

Η Αρμόδια Αρχή, αφού μελέτησε όλα τα στοιχεία που περιήλθαν σε γνώση της στα πλαίσια της έρευνάς της, κατέγραψε στις **9/02/2021**, **8** εμπορικές διαφημίσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων που παραβίαζαν την νομοθεσία κατά την διαφήμιση πώλησης τους. Διατηρήθηκε εκ μέρους της Αρμόδιας Αρχής ηλεκτρονικό αρχείο με τις εν-λόγω **διαφημίσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων** που παραβίασαν την νομοθεσία. Συγκεκριμένα στην ιστοσελίδα ανευρέθηκαν **10** διαφημίσεις (72 κτιριακές μονάδες), με **2** (26 κτιριακές μονάδες) να έχουν εμφανή την ενεργειακή κατηγορία και **8** διαφημίσεις (46 κτιριακές μονάδες) δεν έφεραν ενεργειακή κατηγορία. Το ποσοστό **μη συμμόρφωσης** ανά διαφήμιση ανέρχεται στο **80%**.

ε) Νομική Ανάλυση

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση των άρθρων 8 Α του Νόμου καθότι η Εταιρεία δεν προέβηκε σε ενημέρωση της ενεργειακής κατηγορίας των υπό εξέταση διαφημιζόμενων κτιρίων που διαθέτει προς πώληση.

ζ) Κυρώσεις - Εξουσίες της Εντεταλμένης Υπηρεσίας σε περίπτωση παραβάσεων

Οι εξουσίες της Αρμόδιας Αρχής σε περίπτωση παράβασης του Νόμου καθορίζονται στο Άρθρο 8 εδάφιο (Α) του Νόμου.

Συγκεκριμένα, η Αρμόδια Αρχή, σε περίπτωση που διαπιστώσει παράβαση του Νόμου, μπορεί να προβαίνει, μεταξύ άλλων, στις παρακάτω ενέργειες, Άρθρο 18 του Νομού:

1. Εδάφιο 1: Όταν η Αρμόδια Αρχή διαπιστώσει παράβαση οποιασδήποτε διάταξης του παρόντος Νόμου, έχει εξουσία να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα, τη διάρκεια και την έκταση της παράβασης.
2. Εδάφιο 6: Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής διοικητικού προστίμου, το οποίο επιβλήθηκε δυνάμει του παρόντος Νόμου, η αρμόδια αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει το οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος, οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

η) Εισήγηση επιβολής κυρώσεων στην παρούσα υπόθεση

Στην υπό κρίση περίπτωση, η Αρμόδια Αρχή διαπίστωσε παράβαση των διατάξεων του άρθρου 8Α του Νόμου, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται αναλυτικώς ανωτέρω.

Εξάλλου, για λόγους αποτρεπτικότητας και αποτελεσματικότητας των κυρώσεων, κρίνεται σκόπιμη η επιβολή διοικητικού προστίμου για τη χρήση της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής. 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, να έχει ένα επαρκώς αποτρεπτικό αποτέλεσμα, 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, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα γεγονότα.

Η φύση της παράβασης αφορούσε διαφημίσεις πωλήσεων κτιρίων ή κτηριακών μονάδων, τα οποία είναι αντικείμενα αξίας, που αγοράζονται σε κρίσιμες φάσεις της ζωής των καταναλωτών.

Αναφορικά με τη βαρύτητα των παραβάσεων, λαμβάνεται υπ' όψιν ότι η πρακτική αυτή επηρέασε ή είχε τη δυνατότητα να επηρεάσει μεγάλο αριθμό καταναλωτών, πράγμα που προκύπτει από το γεγονός ότι οι διαφημίσεις αυτές προβάλλονταν σε

ιδιαίτερα δημοφιλή μέσα επικοινωνίας και κοινωνικής δικτύωσης (ιστοσελίδα εταιρείας).

Περαιτέρω, συνυπολογίζεται το γεγονός ότι παρόλο που η Αρμόδια Αρχή ενημέρωσε γραπτώς την εταιρεία ότι η υπό αναφορά εμπορική πρακτική κρίνεται ως αθέμιτη, εντούτοις, η εταιρεία παρόλο που έχει εκδηλώσει πρόθεση συμμόρφωσης δεν έχει προβεί σε λήψη διορθωτικών μέτρων για όλες τις εμπορικές διαφημίσεις για διάστημα **10 μηνών** από την ημερομηνία ενημέρωσης της παράβασης.

Η Αρμόδια Αρχή αξιολόγησε το ενώπιον της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με τον Νόμο και βάσει της διαδικασίας που αυτός προβλέπει.

Η Αρμόδια Αρχή διαπιστώνει παράβαση του άρθρου 8Α του Νόμου, όπως αναλυτικά έχουν εκτεθεί ανωτέρω.

Στην προκειμένη περίπτωση ανευρέθηκαν παραβάσεις σε **8** εμπορικές διαφημίσεις που αφορούν την εταιρεία **Livadhiotis Developers Lefteris Livadhiotis & Sons**. Γίνεται εισήγηση όπως το ύψος του διοικητικού προστίμου στην προκείμενη περίπτωση ανέρχεται στις πέντε χιλιάδες ευρώ (**€5.000**).