



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΥΕΕΒΤ: 8.13.10.26.2
Τηλ: + 357 22867153
Φαξ: + 357 22 375120
e-mail: bcharalambous@mcit.gov.cy

Αριθμός Απόφασης
10/2014

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.2

**Ο περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμος του 1996,
N.93(I)/96**

Έρευνα της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες της εταιρείας **Vineland Developments Ltd.**

Απόφαση

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών (ΥΑΠΚ) του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού είναι η Αρμόδια Αρχή για την εφαρμογή του περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμο του 1996, N.93(I)/96.

Τα καθήκοντα, αρμοδιότητες και εξουσίες του Διευθυντή της ΥΑΠΚ καθορίζονται στο άρθρο 9 του περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμο του 1996, N.93(I)/96.

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή της ΥΑΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες στο συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) μεταξύ των κ. P.S και κ. N.P με τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης και οικοδομών Vineland Developments Ltd.

Η αξιολόγηση των γεγονότων που συνθέτουν την παρούσα υπόθεση αποτελεί το ουσιαστικό υπόβαθρο της εξέτασης. Ως εκ τούτου, η παράθεση των σχετικών με την υπόθεση γεγονότων και δεδομένων καθίσταται αναγκαία και επιτακτική και προς τούτο παρατίθενται συνοπτικά τα ουσιαστικά γεγονότα που αφορούν την υπό εξέταση καταγγελία.

Εισαγωγή - Γεγονότα

Με σύμβαση που υπογράφηκε στις 28 Απριλίου 2004, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών Vineland Developments Ltd, πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας, στους κ. P.S και κ. N.P, ακίνητη περιουσία – βίλα, για ιδιωτική χρήση.

Οι κ. P.S και κ. N.P, ενώ ισχυρίζονται ότι έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους ως αγοραστές για την αγορά της εν λόγω ακίνητης περιουσίας, δεν έχουν λάβει μέχρι σήμερα τον τίτλο ιδιοκτησίας του εν λόγω ακινήτου, από τον πωλητή.

Για το συγκεκριμένο παράπονο μελετήθηκε η επιστολή και το συμβόλαιο των δύο παραπονούμενων με τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης και οικοδομών Vineland Developments Ltd, τα οποία απέστειλαν οι παραπονούμενοι στην Υπηρεσία την 1/08/2013. (Παράρτημα I)

Στις 8/08/2013 η Υπηρεσία απάντησε με επιστολή (Παράρτημα II) στους παραπονούμενους, στην οποία μεταξύ άλλων αναφερόταν ότι:

Θα εξετάσει την υπόθεση τους με βάση τον περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμο, Ν.93(Ι)/96. Για την εξέταση του συμβολαίου τους με το συγκεκριμένο νόμο θα χρειαστεί περισσότερος χρόνος και ως εκ τούτου θα ενημερωθούν αργότερα.

Στις 21/11/2013 η Υπηρεσία απέστειλε επιστολή (Παράρτημα III) στον επιχειρηματία ανάπτυξης γης και οικοδομών Vineland Developments Ltd, ζητώντας να αποστείλει δείγμα συμβολαίου για τα έτη 2003 και 2004, το οποίο χρησιμοποιούσε ως συμβόλαιο σύμβασης με τους αγοραστές κατά την πώληση των ακινήτων της εταιρείας του, με απώτερο σκοπό να διαπιστωθεί αν οι όροι του συμβολαίου των παραπονούμενων αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης. Οι πρόνοιες του Νόμου, Ν.93(Ι)/96, Άρθρο 3.1 & 3.3 Ν.93(Ι)/96, σε περίπτωση ατομικής διαπραγμάτευσης δεν τυγχάνουν εφαρμογής. Ο λόγος που ζητήθηκε δείγμα συμβολαίου για τα έτη 2003 και 2004, είναι γιατί τα παράπονα που έχει λάβει η Υπηρεσία από καταναλωτές για την συγκεκριμένη επιχείρηση είναι κατά τα έτη 2003 και 2004.

Στις 10 Φεβρουαρίου 2014, η ΥΑΠΚ στο πλαίσιο της διερεύνησης των πιο πάνω παραπόνων και μέσω γραπτής της επιστολής (Παράρτημα IV, σελ.2), απέστειλε σχετικά ερωτήματα προς τον πωλητή με στόχο να εξασφαλίσει τις απόψεις του για τα πιο κάτω. Ακολουθεί απόσπασμα της εν λόγω επιστολής αυτολεξεί:

«Μέσα στα πλαίσια της διερεύνησης των πιο πάνω παραπόνων, παρακαλείστε όπως:

1. Ενημερώσετε την ΥΑΠΚ για το λόγο που δεν έχουν ακόμα εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας στις δύο προαναφερόμενες περιπτώσεις.

2. Ενημερώσετε την ΥΑΠΚ κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στα ακίνητα, τα οποία αγόρασαν οι κ. P.S και κ. N.P και οι κ. A.W.B και κ. E.M.B, κατά την ημερομηνία αγοράς τους από την εταιρεία σας.

Σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στα συγκεκριμένα ακίνητα κατά την ημερομηνία αγοράς των ακινήτων, παρακαλώ όπως μας ενημερώσετε κατά πόσο είχαν ενημερωθεί οι παραπονούμενοι για την προϋπάρχουσα υποθήκη, από την εταιρεία σας.

Σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθήκης από την εταιρεία σας στα προαναφερόμενα ακίνητα, παρακαλώ όπως μας ενημερώσετε κατά πόσο έχετε προβεί σε οποιεσδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για τα μερίδια των συγκεκριμένων αγοραστών.

3. Αποστέλλετε στο Υπουργείο δείγμα συμβολαίου για τα έτη 2003 και 2004, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ εσάς και των αγοραστών κατά την πώληση των ακινήτων της εταιρεία σας, όπως έχει ζητηθεί σε προηγούμενη επιστολή της ΥΑΠΚ με ημερομηνία 21 Νοεμβρίου 2013. Επισυνάπτεται για εύκολη αναφορά.»

Στις 28 Μαρτίου 2014, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών Vineland Developments Ltd, μέσω του δικηγορικού γραφείου _ _ _ _ _ απέστειλε επιστολή προς την ΥΑΠΚ απαντώντας στα πιο πάνω ερωτήματα (Παράρτημα Vα).

Στις 26 Μαΐου 2014 το δικηγορικό γραφείο _ _ _ _ _ απέστειλε συμπληρωματική επιστολή προς την ΥΑΠΚ (Παράρτημα Vβ). Στην επιστολή του δικηγορικού γραφείου _ _ _ _ _ , ημερομηνίας 28 Μαρτίου 2014, εξηγούνται μεταξύ άλλων και οι λόγοι που δεν έχουν ακόμα εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας στην περίπτωση των παραπονούμενων. Ο λόγος που δεν έχουν εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας, όπως αναφέρεται στην εν λόγω επιστολή είναι η μη ολοκλήρωση των εργασιών της ενιαίας ανάπτυξης, οι οποίες για να ολοκληρωθούν πρέπει να γίνουν οι αγωγοί που περιγράφονται στην πολεοδομική άδεια αλλά κυριότερη είναι η κατασκευή του δημόσιου δρόμου. Ο λόγος μη κατασκευής του δημόσιου δρόμου δεν οφείλεται στην εταιρεία Vineland Developments Ltd, αλλά στην απόφαση του Υπουργείου Εσωτερικών και των αρμόδιων τοπικών αρχών για διαφοροποίηση της πορείας και/ή της μορφής του οδικού δικτύου της περιοχής.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι απόψεις και οι διαπιστώσεις της ΥΑΠΚ για το συγκεκριμένο παράπονο, με βάση το νόμο Ν.93(Ι)/96, βάσει των διαθέσιμων στοιχείων και πληροφοριών που κατέχει η Υπηρεσία.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Ο περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμος Ν.93(Ι)/96 - Οδηγία 93/13/ΕΟΚ

Κατά την εξέταση του παραπόνου των κ. Ρ.Σ και κ. Ν.Ρ (Παράρτημα Ι), μελετήθηκαν τα ακόλουθα:

- ο Νόμος Ν.93(Ι)/96 και η αντίστοιχη οδηγία 93/13/ΕΟΚ (Παραρτήματα VI(α) και VI(β)),
- οι εισηγήσεις της Ε.Ε (Παράρτημα VII),
- δικαστικές αποφάσεις του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και άλλων ευρωπαϊκών δικαστηρίων (Παράρτημα VIII, C-237/02, C-168/05, C-243/08, C-40/08)
- και το συμβολαίου των παραπονούμενων με τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης και οικοδομών Vineland Developments Ltd, (Παράρτημα Ι)

και σημειώνονται τα εξής:

1. Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών (ΥΑΠΚ) του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, ως Αρμόδια Αρχή για την εφαρμογή του Νόμου Ν.93(Ι)/96, έχει καθήκον να εξετάσει το παράπονο των κ. Ρ.Σ και κ. Ν.Ρ για τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης και οικοδομών Vineland Developments Ltd, για τυχόν καταχρηστικούς όρους στη σύμβαση τους. (Βλ. Άρθρο 2 (ορισμός Διευθυντή) και Άρθρο 9 του Ν.93(Ι)/1996)

Με βάση την πιο πάνω εξουσία, ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ εξέτασε το συμβόλαιο των κ. Ρ.Σ και κ. Ν.Ρ με τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης και οικοδομών Vineland Developments Ltd και το αξιολόγησε σύμφωνα με το Άρθρο 3 του Ν.93(Ι)/1996.

Ανάλυση

2. Βαρύνουσας ή ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **3, 4, 10, 13, 14 και 16 της σύμβασης**, που υπογράφηκε μεταξύ των κ. Ρ.Σ και κ. Ν.Ρ με τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης και οικοδομών Vineland Developments Ltd.

Συγκεκριμένα:

Όρος 3:

«The above agreed price of CY£200.000 - will be paid by the Purchasers to the Vendors as hereunder expressly provided:

-CY€35,000 - will be paid simultaneously with the signing of this contract as first installment.

Thereafter the remaining amount will be paid in stages as follows:

- CY€15,000 - will be paid when the concrete roof of the ground floor will be finished.
- CY€15,000 - will be paid when the concrete roof of the first floor will be finished.
- CY€134,000 - will be paid simultaneously with the delivery of the possession of the villa.
- CY€1,000 - will be paid at the transferring of the ownership.»

Όρος 4:

«It is further strictly agreed that in case the Purchasers will delay any of the further payments as above agreed for more than thirty days from the date each payment is due, any such delayed payment will bear interest at 7,5% per annum from the date it was due, irrespectively of the absolute right of the Vendors to terminate and cancel the present Contract and keep all money paid until then as preagreed damages.

Further if and when the Villa will be ready for delivery of the possession to the Purchasers and the Purchasers will not be ready to complete and settle the whole final payment, except that the whole balance will bear interest at 7,5% per annum until final payment, the Vendors will have the absolute right to proceed terminating the Contract and keep all the money paid until then as preagreed damages.

In all above cases the copy of the Contract in the hands of the Vendors will enable and Authorize the Vendors to use the Contract as irrevocably Authorizing them to withdraw the Contract of Sale from the Lands Office so that same to cease giving the Purchasers the right of Specific performance and enable the Vendors to keep the Villa for them and or otherwise to dispose it.»

Όρος 9:

«The Vendors undertake to deliver to the Purchasers the said villa ready to be resided on or before the 30th day of May 2005 with 30 working days extension in case there is a reasonable need for such extension. In case where the 30 days extension passes and the Vendors fail to deliver the villa then the Purchasers shall be entitled to compensation agreed at £1,000 per month.»

Όρος 10:

«The transfer and registration of the above villa in the names of the Purchasers or to any other person or company the Purchasers will nominate shall be made on or before the 31st December 2012 at the latest **after:**

- The full and final settlement of the purchase price, taxes e.t.c.
- The issue of separate certificate of registration of the villa and the site by the appropriate authorities of Cyprus.
- The grant of the permission of the Council of Ministers as provided under clause 8 of the present contract, if so required. »

Όρος 13:

«The Vendors undertake to transfer the above property **free from any mortgage and/or encumbrances** and are obliged and undertake to transfer the ownership of the villa and site **free** to the Purchasers or to any other person the Purchasers will nominate.»

Όρος 14:

«The Purchasers are entitled to lodge the Contract at the Lands Office of the District of Limassol Cyprus to enforce their right for specific performance of the Contract.»

Όρος 16:

«If at any time before the property will be transferred into the names of the Purchasers, the Purchasers decide to sell the property, they have an absolute right in doing so and the Vendors agree to sign all necessary documents to assist the Purchasers to sell the property including cancellation agreement and new sale agreement with the new Purchaser at the cost of the Purchaser including any additional taxes or other charges.»

(βλ. Παράρτημα Ι)

Οι παραπάνω όροι του συμβολαίου εξετάζονται με βάση τα πιο κάτω:

Άρθρο 3 του Ν.93(Ι)/1996: «(1) Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 4, ο παρών Νόμος τυγχάνει εφαρμογής σε κάθε ρήτρα σύμβασης που συνάπτεται μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή και η οποία δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης.

(2) Όταν ρήτρα σύμβασης είναι διατυπωμένη κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, καμιά αμφισβήτηση του θεμιτού χαρακτήρα της δεν επιτρέπεται, εφόσον αυτή αφορά-

(α) Τον καθορισμό του κύριου αντικειμένου της σύμβασης ή

(β) την αντιπροσωπευτικότητα της τιμής ή του ανταλλάγματος για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πωλήθηκαν ή παρασχέθηκαν.

(3) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, ρήτρα θεωρείται ότι δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, όταν έχει συνταχθεί εκ των προτέρων και ο καταναλωτής εκ των πραγμάτων δεν ήταν δυνατό να επηρεάσει το περιεχόμενο της, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε προσπάθεια του για το σκοπό αυτό.

(4) Το γεγονός ότι για ορισμένα στοιχεία κάποιας ρήτρας ή για μια μεμονωμένη ρήτρα υπήρξε ατομική διαπραγμάτευση, δεν αποκλείει την εφαρμογή του παρόντος Νόμου στο υπόλοιπο μέρος μιας σύμβασης, εφόσον η συνολική αξιολόγηση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι, παρ' όλα αυτά, πρόκειται για συνήθη προκαθορισμένη σύμβαση.

(5) Εναπόκειται στον πωλητή ή στον προμηθευτή που ισχυρίζεται ότι μια ρήτρα υπήρξε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης να το αποδείξει.

(6) Οι διατάξεις του παρόντος Νόμου εφαρμόζονται με τις ανάλογες φραστικές αναπροσαρμογές και στις ρήτρες συμβάσεων για πώληση, μίσθωση ή οποιαδήποτε άλλη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας.»

Άρθρο 5(1) του Ν.93(Ι)/96 “καταχρηστική ρήτρα” θεωρείται κάθε ρήτρα η οποία, παρά την απαίτηση καλής πίστης, δημιουργεί σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση.

Κατά τα διαλαμβανόμενα του άρθρου 6(1) του Ν.93(Ι)/1996 αναφέρεται ότι «Παρά τις διατάξεις του περί Συμβάσεων Νόμου, καταχρηστική ρήτρα σε σύμβαση μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή δε δεσμεύει τον καταναλωτή.»

Το Άρθρο 7 του Ν.93(Ι)/1996, «Ο πωλητής ή ο προμηθευτής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο. Σε περίπτωση αμφιβολίας για την έννοια μιας γραπτής ρήτρας, υπερισχύει η ευνοϊκότερη για τον καταναλωτή ερμηνεία.»

Το Παράρτημα του Ν.93(Ι)/1996, όπου γίνεται αναφορά σε ενδεικτικό και μη εξαντλητικό κατάλογο ρητρών που μπορεί να θεωρηθούν ως καταχρηστικές.

Παράρτημα του Ν.93(Ι)/1996:

« 1. Ρήτρες που έχουν σκοπό ή αποτέλεσμα-

.....

(β) να αποκλείουν ή να περιορίζουν κατά τρόπο ανάρμοστο τα εκ του νόμου δικαιώματα του καταναλωτή έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή ή άλλου συμβαλλόμενου μέρους σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις συμβατικές υποχρεώσεις εκ μέρους του πωλητή ή του προμηθευτή, συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας συμψηφισμού οφειλής έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή με απαίτηση που θα είχε ο καταναλωτής έναντι αυτού·

.....

(ιε) να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.

.....»

Το Άρθρο 5(2) του Ν.93(Ι)/96, όπου η Υπηρεσία έχει το καθήκον να ακολουθήσει ενέργειες βάσει των ακόλουθων προνοιών: «Η εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα μιας ρήτρας γίνεται, αφού ληφθούν υπόψη η φύση των αγαθών ή των υπηρεσιών που αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης, όλες οι κατά το χρόνο της σύναψης της σύμβασης περιστάσεις που περιβάλλουν την εν λόγω σύμβαση, καθώς και όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης ή άλλης σύμβασης από την οποία αυτή εξαρτάται.»

Λήφθηκαν επίσης υπόψη αποφάσεις Δικαστηρίων των κρατών μελών, ειδικότερα η Υπόθεση C-237/02, σκέψεις 21-26 (Παράρτημα VIII σελ.11-13)

ΑΝΤΙΦΑΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΟΡΩΝ 3 & 10 ΚΑΙ 4, 13 & 14, ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΕΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΑΝΙΣΟΤΗΤΑ ΣΤΑ ΑΠΟΡΡΕΟΝΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ ΑΠΟ ΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ

Βάσει του όρου 10 της σύμβασης, δηλώνεται η απαίτηση του πωλητή να υποχρεώνει τον αγοραστή να εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις του (δηλαδή να έχει αποπληρώσει όλα τα απαιτούμενα ποσά κατά παράβαση του όρου 3) πριν την μεταφορά του τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα του, δηλαδή πριν την εκπλήρωση των δικών του υποχρεώσεων. Αντιθέτως και βάσει του όρου 3, υπάρχει η ρητή δήλωση ότι, ο αγοραστής θα πληρώσει το τελικό ποσό αποπληρωμής των ΚΥΠ£1,000 (δηλ. €1,708.60) (εκ του συνολικού ποσού των CY£200,000 (δηλ. €341,720.29) για την αγορά του ακινήτου) κατά τη μεταφορά του τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα του από τον πωλητή, σαν ταυτόχρονη πράξη.

Ανεξάρτητα από ότι ο όρος 3 της σύμβασης αναφέρεται σε πρόγραμμα αποπληρωμής βάση της εκτέλεσης των εργασιών για το κτίσιμο της κατοικίας και μέχρι την παράδοση του τίτλου ιδιοκτησίας στον αγοραστή, το τελευταίο σκέλος του όρου αυτού, αναφορικά με το μικρό ποσό οφειλής (CY£1,000) του αγοραστή προς τον πωλητή με την μεταφορά της κυριότητας του ακινήτου σε αναλογία της όλης αξίας του ακινήτου (CY£200,000) δεν φαίνεται να υπήρξε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης. Και εν πάσει περιπτώσει το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης φέρει ο πωλητής βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου (3) του Νόμου.

Το πρόγραμμα αποπληρωμής του όρου (3) της σύμβασης, ενώ μπορεί να εκτελείται κατά τις προτιμήσεις του αγοραστή ή μετά από σχετική διαπραγμάτευση μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, το τελευταίο μέρος του εν λόγω όρου (3) το οποίο αναφέρεται στην εξόφληση του υπολοίπου του αντίτιμου από μέρους του αγοραστή, κάνει ρητή αναφορά ότι η εξόφληση γίνεται κατά τη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας και όχι πριν από αυτή, σε αντίθεση με τις πρόνοιες του όρου 10.

Λαμβάνοντας υπόψη την αντίφαση που δημιουργείται μεταξύ του τελευταίου σκέλους του όρου 3 και του όρου 10, αλλά και του αποτελέσματος που αυτή δημιουργεί σε βάρος του αγοραστή, εκ του αποτελέσματος και κατά συνέπεια αυτού, φαίνεται να δημιουργείται σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση.

Συγκεκριμένα, η ανισότητα έγκειται στην απαίτηση του πωλητή από τον αγοραστή να εκπληρώσει όλες του τις υποχρεώσεις αποπληρώνοντας στο σύνολο του το αντίτιμο πριν την μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα του, δηλαδή πριν ακόμη ο πωλητής εκτελέσει όλες τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από την σύμβαση. Συνεπώς, διαφαίνεται ότι ο εν λόγω όρος (όρος 10 της σύμβασης) είναι έκδηλα καταχρηστικός και κατά παράβαση του στοιχείου (ιε) του Παραρτήματος του Νόμου που αναφέρεται σε:

« 1. Ρήτρες που έχουν σκοπό ή αποτέλεσμα-

.....

(ιε) να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.»

Όρος 10 της Σύμβασης: Βάσει του όρου 10, ο πωλητής εξορισμού δεν έχει το δικαίωμα να απαιτεί την πλήρη εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων του καταναλωτή, εφόσον ο ίδιος δεν έχει εκπληρώσει πλήρως τις δικές του υποχρεώσεις και οι οποίες είναι:

- η παράδοση της βίλας για ιδιοκατοίκηση (παράδοση της κατοχής της ακίνητης περιουσίας) μέχρι τις 30 Μαΐου 2005, και
- η μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας στον αγοραστή (μεταβίβαση της κυριότητας της ακίνητης περιουσίας) μέχρι τη συμφωνηθείσα ημερομηνία στις 31 Δεκεμβρίου 2012.

Στη διαδικασία αξιολόγησης της σημαντικής ανισότητας που δημιουργείται από τον όρο 10 της σύμβασης και για το ζήτημα της διασφάλισης της κυριότητας της ιδιοκτησίας του αγοραστή (δηλαδή της μεταφοράς του τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα του από τον πωλητή), δεν φαίνεται να υπάρχει καμία ασφαλιστική δικλείδα ούτε και το αντίστοιχο αντιστάθμισμα προς όφελος του αγοραστή. Ο όρος 10 του συμβολαίου φαίνεται να έρχεται σε σύγκρουση με την αρχή της καλής πίστης, η οποία διασφαλίζει τα έννομα συμφέροντα του καταναλωτή, καθότι είναι το αδύνατο μέρος εκ των συμβαλλομένων ως προς το επίπεδο της πληροφόρησης που του παρέχεται και της διαπραγματεύσεως βάσει της πληροφόρησης αυτής.

Αυτό βασίζεται κυρίως στην «ανυπαρξία» τέτοιας συγκεκριμένης ρήτρας η οποία να κάνει ειδική μνεία για το εν λόγω ζήτημα που τίθεται. Η μόνη εμφανής ισορροπία που φαίνεται να προσφέρεται στον αγοραστή από τη σύμβαση, είναι μόνο στην περίπτωση της καθυστέρησης **της μεταβίβασης της κατοχής (όχι της κυριότητας)** της ιδιοκτησίας στον αγοραστή για σκοπούς ιδιοκατοίκησης, από τον πωλητή κατά τον συμφωνηθέντα χρόνο.

Βάσει του όρου 9 της σύμβασης, υπάρχει ρητή αναφορά ότι στην περίπτωση που δεν παραδοθεί η κατοχή του ακινήτου στον αγοραστή στον συμφωνηθέντα χρόνο (στις 30 Μαΐου 2005) ή σε περίοδο επέκτασης 30 ημερών από τον συμφωνηθέντα χρόνο, τότε ο πωλητής έχει την υποχρέωση να αποζημιώσει τον αγοραστή με το ποσό των £1000 κυπριακών λιρών για κάθε μήνα καθυστέρησης της παράδοσης του ακινήτου εξ υπαιτιότητας του ιδίου (γεγονός που μπορεί να σχετίζεται και με την καθυστέρηση της εκτέλεσης των εργασιών από μέρος του πωλητή).

Το πιο πάνω γεγονός, δεν σχετίζεται ούτε δύναται να διασφαλίζει το δικαίωμα της κυριότητας (του τίτλου) της ακίνητης ιδιοκτησίας του αγοραστή, σε περίπτωση παράβασης του όρου 10 της σύμβασης από τον πωλητή, η οποία δηλώνει ότι ο πωλητής δεσμεύεται όπως μεταβιβάσει τον τίτλο ακίνητης ιδιοκτησίας στο όνομα του αγοραστή μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2012.

Στην τοιαύτη περίπτωση και εκ πρώτης όψεως, θα μπορούσε κάποιος να αποφανθεί ότι το ανάλογο αντιστάθμισμα στην περίπτωση παράβασης των όρων 10 και 13 από μέρους του πωλητή, θα ήταν η πρόνοια του προδιατυπωμένου όρου 14 της σύμβασης, η οποία αναφέρεται στο δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης του συμβολαίου από μέρους του αγοραστή μέσω της κατάθεσης του συμβολαίου στο Τμήμα Κτηματολογίου του επαρχιακού γραφείου Λεμεσού.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο τον όρο 14 όσο και τον όρο 4 της σύμβασης, καταρχάς παρατηρείται στον όρο 14 η αδιαφανής και μη κατανοητή γενική δήλωση για την άσκηση του εν λόγω δικαιώματος του αγοραστή.

Κατά παράβαση της αρχής της διαφάνειας, ο εν λόγω όρος παραλείπει να εξηγήσει στον αγοραστή με σαφή και κατανοητό τρόπο, δηλαδή με τρόπο απόλυτα κατανοητό/ διατυπωμένο ξεκάθαρα, χωρίς να αφήνει αμφιβολίες αλλά και με τρόπο που να εξηγείται με βάση συγκεκριμένα δεδομένα, το εν λόγω αυτό δικαίωμα του αγοραστή.

Η «κατανόηση» εκ μέρους του αγοραστή περιλαμβάνει την πλήρη, σαφή και σε βάθος αντίληψη που παρέχει τη δυνατότητα ασφαλούς γνώσης, διάκρισης και συσχετισμού δεδομένων. (Παράρτημα ΙΧ - Γ. Μπαμπινιώτης, Λεξικό της Νέας Ελληνικής Γλώσσας, Γ' Έκδοση, ορισμός «κατανόησης»).

Βάσει της αοριστίας του όρου 14 της σύμβασης, ο αγοραστής δεν έχει σαφή και ανάλογη πληροφόρηση για να μπορεί να συσχετίσει την άσκηση του δικαιώματος της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης με την ύπαρξη προϋπάρχουσων εμπράγματων βαρών ή/ και υποθηκών εκ μέρους του πωλητή, για τα οποία δεν έχει προηγουμένως πληροφορηθεί, ούτε με τον όρο 13 αλλά ούτε και με τον όρο 14.

Ειδικότερα, ο όρος 14 παραλείπει να εξηγήσει στον αγοραστή τα ακόλουθα:

- το νομικό πλαίσιο, (Νομοθεσία) βάσει του οποίου δύναται να ασκηθεί το δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης,
- τις προϋποθέσεις/ κριτήρια/ περιορισμούς κάτω από τα οποία μπορεί αυτό να ασκηθεί (με ξεκάθαρη δήλωση π.χ. για τις περιπτώσεις που αφορούν την από μέρους του πωλητή παραδοχή για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών ή εμπράγματων βαρών που δεσμεύουν το ακίνητο και δεν επιτρέπουν την έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας λόγω των υποχρεώσεων που δεσμεύουν τον πωλητή προς τον ενυπόθηκο πιστωτή),
- τη διαδικασία καταγγελίας της σύμβασης και της άσκησης της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης, καθώς και τα ένδικα μέσα που μπορεί αυτό να επιτευχθεί από τον αγοραστή,
- το χρόνο κατά τον οποίο το δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης μπορεί να ασκηθεί.

Αντίθετα, στον όρο 4 γίνεται σαφής και λεπτομερής αναφορά ότι στις περιπτώσεις παράβασης του όρου 3 από μέρους του αγοραστή, ο οποίος αναφέρεται στην υποχρέωση του αγοραστή να αποπληρώσει πλήρως το αντίτιμο στους καθορισμένους χρόνους εκτελέσεως των κατασκευαστικών εργασιών, όσο και στην υποχρέωση του αγοραστή να καταβάλει πλήρως το σύνολο της τελικής πληρωμής κατά την παράδοση της κατοχής από τον πωλητή, ο πωλητής θα έχει το δικαίωμα καταγγελίας και ακύρωσης της εν λόγω συμφωνίας, κατακράτησης όλων των χρημάτων που κατέβαλε ο αγοραστής μέχρι τη στιγμή της παράβασης ως προσυμφωνημένες ζημιές, και το οφειλόμενο υπόλοιπο από τον αγοραστή θα φέρει τόκο 7,5% ετησίως μέχρι και την τελική πληρωμή.

Όρος 4 της Σύμβασης: Επιγραμματικά σε περίπτωση που ο αγοραστής:

(α) παραβιάσει τον συγκεκριμένο όρο με το να καθυστερήσει να πληρώσει τις δεδουλευμένες εργασίες στον προμηθευτή με την αποπεράτωση τους, ή

(β) κατά την απόκτηση της κυριότητας της ακίνητης περιουσίας, δεν είναι έτοιμος να καταβάλει την τελική αποπληρωμή,

ο πωλητής δικαιούται όπως:

- επιβάλει τόκους υπερημερίας 7,5% κατά έτος, βάση του συγκεκριμένου όρου,
- τερματίσει και ακυρώσει το συμβόλαιο
- κατακρατήσει το ήδη καταβληθέν αντίτιμο από τον αγοραστή ως προσυμφωνηθείσες ζημιές, και
- αποσύρει το αγοραπωλητήριο έγγραφο από το Κτηματολόγιο, ώστε να στερήσει το δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης του συμβολαίου από τον αγοραστή, ενώ ταυτόχρονα να κρατήσει την ακίνητη ιδιοκτησία ή να τη διαθέσει άλλως πως.

Επιπρόσθετα, ο όρος 4 προβλέπει ρητά ότι σε όλες τις παραπάνω συγκεκριμένες περιπτώσεις παράβασης των όρων της συμφωνίας από μέρους του αγοραστή, το αντίγραφο της συμφωνίας στα χέρια του πωλητή, του δίνει εξουσιοδότηση όπως αμετάκλητα αποσύρει το αγοραπωλητήριο έγγραφο από το Τμήμα Κτηματολογίου, ώστε να σταματήσει/στερήσει το δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης στους αγοραστές και να επιτρέψει στους πωλητές να κρατήσουν το ακίνητο γι 'αυτούς ή να το διαθέσουν άλλως πως. **Δηλαδή, να ακυρώσει το μόνο αντιστάθμισμα που θα είχε ο αγοραστής σε περίπτωση παράβασης από μέρους του πωλητή, να καταγγείλει τη σύμβαση, να αποδεσμεύσει το μερίδιο της ακίνητης του ιδιοκτησίας από το εμπράγματο βάρος ή/ και υποθήκη που δεσμεύει το όλο έργο του πωλητή/επιχειρηματία και να απαιτήσει την ανάλογη αποζημίωση ή θεραπεία.**

Στο σημείο αυτό είναι απαραίτητο να γίνει αναφορά στον όρο 16 της σύμβασης, ο οποίος αναφέρει ότι στην περίπτωση που ο αγοραστής πριν από την έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα του, αποφασίσει να πωλήσει την ακίνητη ιδιοκτησία, έχει το δικαίωμα να το πράξει με τη βοήθεια του πωλητή, αλλά ο αγοραστής έχει

την υποχρέωση να πληρώσει όλο το κόστος που σχετίζεται με την εν λόγω διαδικασία, περιλαμβανομένων φόρων και άλλων χρεώσεων.

Αυτό εξυπακούεται ότι, ο αγοραστής που επιθυμεί να πωλήσει την ακίνητη ιδιοκτησία πριν από τη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας, θα πρέπει πριν να προχωρήσει στις οποιοσδήποτε απαραίτητες ενέργειες για να το πράξει, να έχει ήδη πληρώσει εκ των προτέρων όλο το αντίτιμο προς τον πωλητή όπως και να έχει εκπληρώσει όλες του τις υποχρεώσεις, τόσο προς τον πωλητή όσο και στον ενυπόθηκο πιστωτή, και με δικό του κόστος να πληρώσει όλα τα απαραίτητα έξοδα και εγγραφές που χρειάζονται, για να μεταβιβαστεί η ακίνητη ιδιοκτησία στον επόμενο αγοραστή.

Ο αγοραστής δύναται να είναι ή βρίσκεται, στη σχεδόν μετά βεβαιότητας θέση, να μην έχει την πραγματική δυνατότητα να πωλήσει την ακίνητη ιδιοκτησία χωρίς τίτλο ιδιοκτησίας.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, ο αγοραστής δεν έχει την πραγματική δυνατότητα να τερματίσει τη σύμβαση με τον πωλητή και εγκλωβίζεται σε αυτή ("ties the purchaser in the agreement").

Συνεπώς, ο εν λόγω συμβατικός όρος (16) δεν επενεργεί ως ανάλογο αντιστάθμισμα προς όφελος του αγοραστή, όσον αφορά στο ζήτημα συμψηφισμού οφειλής έναντι του πωλητή, με απαίτηση που θα είχε ο καταναλωτής έναντι αυτού, ως ορίζει το στοιχείο (β) του Παραρτήματος του Ν.93(Ι)/96, εφόσον υπάρχουν ελάχιστες ή καθόλου πιθανότητες που το εν λόγω δικαίωμα του αγοραστή, να μπορεί να ασκηθεί ή ακόμα και στην περίπτωση άσκησης του, να μην επενεργήσει προς όφελος του αγοραστή.

Λόγω της σημαντικότητας του δικαιώματος της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης και πως αυτή επενεργεί θετικά για τον αγοραστή, δεν φαίνεται ότι ο πωλητής λειτούργησε καλόπιστα, ούτως ώστε να διασφαλίσει την πραγματική δυνατότητα άσκησης του εν λόγω δικαιώματος εκ μέρους του αγοραστή, προσφέροντας του την απαραίτητη πληροφόρηση για τη διαδικασία, τους νόμους και τις προϋποθέσεις που πλαισιώνουν το δικαίωμα αυτό στην ίδια τη σύμβαση. Η πληροφόρηση αυτή αφορά την ενημέρωση του αγοραστή για την ύπαρξη του νομικού πλαισίου ή της νομικής βάσης που αφορά τη διαδικασία ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης, όπως και η επεξήγηση των προϋποθέσεων για άσκηση αυτού του δικαιώματος από μέρους του (δηλαδή τον λόγο, τον τρόπο και τον χρόνο), η οποία δε φαίνεται σε καμία περίπτωση να έχει δοθεί στον αγοραστή ή προνοηθεί μέσα στη σύμβαση που υπέγραψε κατά τον ουσιώδη χρόνο.

Η σημαντική αυτή παράλειψη φαίνεται να έχει στερήσει την πραγματική δυνατότητα του αγοραστή, να γνωρίζει ουσιώδεις πληροφορίες ως προς την άσκηση του δικαιώματος της ειδικής εκτέλεσης, με αποτέλεσμα να μην έχει πλήρη κατανόηση της έννοιας της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης, όπως αυτή ορίζεται από τον όρο 14 και που να του επέτρεπε να διαπραγματευτεί με τον πωλητή κατά τον ουσιώδη χρόνο και πριν ο αγοραστής δεσμευτεί για το

περιεχόμενό του. Ως αποτέλεσμα της αοριστίας και της ασάφειας του όρου 14, ο αγοραστής αγνοεί ή δεν μπορεί να κατανοήσει πλήρως το δικαίωμα του ως προς την ειδική εκτέλεση της σύμβασης και στην πορεία ως και οι πρόνοιες του νόμου – πλαισίου που το διέπει, να το έχει απολέσει ή να μην μπορεί να το εξασκήσει καθόλου, από ένα σημείο και μετά.

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, φαίνεται ότι ο όρος (4) της σύμβασης είναι καταχρηστικός και παραβιάζει τις πρόνοιες του στοιχείου (β) του Παραρτήματος του Ν.93(Ι)/96, το οποίο αναφέρει:

« 1. Ρήτρες που έχουν σκοπό ή αποτέλεσμα-

.....
(β) να αποκλείουν ή να περιορίζουν κατά τρόπο ανάρμοστο τα εκ του νόμου δικαιώματα του καταναλωτή έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή ή άλλου συμβαλλόμενου μέρους σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις συμβατικές υποχρεώσεις εκ μέρους του πωλητή ή του προμηθευτή, συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας συμψηφισμού οφειλής έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή με απαίτηση που θα είχε ο καταναλωτής έναντι αυτού·»

Ο όρος 4 της σύμβασης φαίνεται να είναι καταχρηστικός και ετεροβαρής υπέρ του πωλητή, αφού κατά παράβαση των συμβατικών όρων εκ μέρους του αγοραστή, ο πωλητής έχει τη δυνατότητα να καταγγείλει τη σύμβαση, να την τερματίσει, να την ακυρώσει, να κρατήσει το αντίτιμο, καθώς και να αποστερήσει το δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης του αγοραστή.

Σε αντίθετη όμως περίπτωση, δηλαδή σε περίπτωση παράβασης των συμβατικών όρων εκ μέρους του πωλητή, ο αγοραστής δεν απολαμβάνει τα ίδια ή ίσα δικαιώματα έναντι του πωλητή, εκτός από την μηνιαία αποζημίωση των £1000 για την καθυστέρηση της κατοχής της ιδιοκτησίας που δεν έχει σχέση με την μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας και το δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης που όντως αφορά τον τίτλο ιδιοκτησίας.

Το Εθνικό Δίκαιο **κατά** την ημερομηνία σύναψης της σύμβασης – *Ο περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος, Κεφ. 232*, προνοεί τις προϋποθέσεις για την άσκηση του δικαιώματος της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης από τον αγοραστή, ως αναφέρεται στα σχετικά άρθρα του περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, Κεφ. 232:

Άρθρο 2: «Τηρουμένων των διατάξεων που περιέχονται πιο κάτω, κάθε σύμβαση για την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας, είναι δεκτική ειδικής εκτέλεσης, δυνάμει διατάγματος Επαρχιακού Δικαστηρίου ή του Ανώτατου Δικαστηρίου, αν είναι έγκυρη σύμβαση σύμφωνα με το νόμο και αν έχουν τηρηθεί οι ακόλουθοι όροι σε σχέση με αυτή, δηλαδή-

(α) αν είναι γραπτή

(β) αν ο αγοραστής εντός δύο μηνών από την ημερομηνία της σύμβασης καταθέσει ή μεριμνήσει ώστε να κατατεθεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο της Επαρχίας εντός της οποίας βρίσκεται η ιδιοκτησία αντίγραφο τη σύμβασης:

Νοείται ότι η εν λόγω κατάθεση του αντίγραφου της σύμβασης γίνεται αποδεκτή μόνο αν υπάρχει εγγραφή στο μητρώο του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου στο όνομα του πωλητή για την ακίνητη ιδιοκτησία που πωλείται με τη σύμβαση, ή αν η ακίνητη ιδιοκτησία που πωλείται με τη σύμβαση αν και δεν είναι εγγεγραμμένη χωριστά κατά το χρόνο της κατάθεσης της σύμβασης αποτελεί παρόλα αυτά τμήμα ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία υπάρχει εγγραφή στο όνομα του πωλητή στο μητρώο του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ή αν η ακίνητη ιδιοκτησία που πωλείται με τη σύμβαση περιλαμβάνει κάτι το οποίο ο πωλητής πρόκειται να οικοδομήσει ή να φυτεύσει επί ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία υπάρχει εγγραφή στο όνομα του πωλητή στο μητρώο του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου.

(γ) αν ο αγοραστής έχει καλέσει πριν από την έγερση αγωγής για εξαναγκασμό ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης, τον πωλητή να εμφανιστεί ενώπιον Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού και να δηλώσει ότι συμφώνησε να πωλήσει την ιδιοκτησία που αναφέρεται στη σύμβαση

(δ) αν εγέρθηκε αγωγή εντός έξι μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία συνάφθηκε η σύμβαση για εξαναγκασμό της ειδικής εκτέλεσης αυτής:

Νοείται ότι, όταν στη σύμβαση προβλέπεται ή εξυπακούεται κάποια μεταγενέστερη ημερομηνία για τη δήλωση μεταβίβασης της ακίνητης ιδιοκτησίας που αναφέρεται σε αυτή ή για την καταβολή της αντιπαροχής ή για την καταβολή της τελευταίας δόσης της αντιπαροχής που συμφωνήθηκε να αποπληρωθεί με δόσεις (περιλαμβανομένης και της περίπτωσης της σύμβασης ενοικιαγοράς), η εξάμηνη προθεσμία που προβλέπεται από την παράγραφο αυτή αρχίζει να υπολογίζεται από την ημερομηνία που προβλέπεται στη σύμβαση η οποία είναι μεταγενέστερη αυτής.»

Άρθρο (3): «Ανεξάρτητα από οποιοδήποτε νόμο περί του αντιθέτου, **οποιοδήποτε Δικαστήριο δύναται με διάταγμα του να διατάξει όπως οποιαδήποτε σύμβαση για την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας σε σχέση με την οποία τηρήθηκαν οι διατυπώσεις που καθορίζονται από το άρθρο 2 εκτελεστεί ειδικά:**

Νοείται ότι, όταν η ακίνητη ιδιοκτησία που πωλείται με σύμβαση αποτελείται από τμήμα (άλλο από εξ αδιαιρέτου μερίδιο) ακίνητης ιδιοκτησίας του πωλητή, για το οποίο τμήμα δεν υπάρχει ιδιαίτερη εγγραφή, η σύμβαση αυτή δεν δύναται να εκτελεστεί ειδικά δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού προτού ληφθεί η άδεια ή έγκριση που απαιτείται από κάθε νόμο που ισχύει εκάστοτε για διενέργεια εγγραφής στο μητρώο του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου για την ακίνητη ιδιοκτησία που συμφωνήθηκε να πωληθεί με τη σύμβαση και να προσαχθεί η άδεια και το πιστοποιητικό έγκρισης ή αντίγραφα αυτών στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο.»

Βάσει των άρθρων 4 και 5 του εν λόγω Νόμου, οποιοδήποτε πρόσωπο προς όφελος του οποίου εκδόθηκε διάταγμα που διατάσσει ειδική εκτέλεση σύμβασης για την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας, οφείλει να απευθυνθεί εντός τριών μηνών από την ημερομηνία του διατάγματος προς το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο και να εφαρμόσει όλες τις αναγκαίες πράξεις για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας στο όνομα του, διαφορετικά το δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης παύει να ισχύει.

Άρθρο 6: «Όταν οποιοσδήποτε αγοραστής δυνάμει σύμβασης για την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας λάβει δικαστικό διάταγμα για την εκτέλεση της σύμβασης και μεριμνήσει δεόντως ώστε να μεταβιβαστεί η ιδιοκτησία στο όνομα του στα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, η ιδιοκτησία κατόπι της μεταβίβασης αυτής περιέρχεται σε αυτόν ως προς κάθε δικαίωμα ιδιοκτησίας και συμφέρον σε αυτή του πωλητή δυνάμει της σύμβασης...[...]

Άρθρο 7: «(1) Κατάθεση αντίγραφου σύμβασης για την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου αυτού επενεργεί ως εμπράγματο βάρος (με την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τους περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμους του 1965 και 1970) επί τέτοιας ιδιοκτησίας από την κατάθεση αυτού –

[...]

(δ) μέχρι την εκπνοή της προθεσμίας που προβλέπεται στο άρθρο 4, αν το πρόσωπο υπέρ του οποίου εκδόθηκε διάταγμα για ειδική εκτέλεση της σύμβασης αμελήσει ή παραλείψει να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του πιο πάνω άρθρου, ανεξάρτητα από οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο βάρος επί αυτής αλλά άνευ επηρεασμού κάθε άλλου εμπράγματος βάρους επί αυτής το οποίο προηγείται αυτής, η ακίνητη ιδιοκτησία που συμφωνήθηκε να πωληθεί με τη σύμβαση, δύναται να εγγραφεί στο όνομα του αγοραστή σύμφωνα με το άρθρο 4 και τηρουμένων των διατάξεων αυτού:

Νοείται ότι, όταν η ακίνητη ιδιοκτησία που συμφωνήθηκε να πωληθεί με τη σύμβαση αποτελεί τμήμα (άλλο από το εξ' αδιαιρέτου μερίδιο) ακίνητης ιδιοκτησίας εγγεγραμμένης στο όνομα του πωλητή, η κατάθεση αντίγραφου της σύμβασης δυνάμει του άρθρου αυτού επενεργεί ως εμπράγματο βάρος, σύμφωνα με τα πιο πάνω-

(α) μέχρι τη διενέργεια κατόπιν διαχωρισμού, ιδιαίτερης εγγραφής για το εν λόγω τμήμα [...]

(β) με τη διενέργεια, κατόπι διαχωρισμού, ιδιαίτερης εγγραφής για το εν λόγω τμήμα στο μητρώο του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, επί μόνου του τμήματος αυτού, παύει για το σκοπό αυτό να επενεργεί ως εμπράγματο βάρος επί του υπολοίπου της ακίνητης ιδιοκτησίας του πωλητή το οποίο προηγουμένως περιλαμβανόταν στην εγγραφή αυτή στο όνομα του.

(2) Η κατάθεση αντίγραφου σύμβασης για την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού επενεργεί, ούτως ώστε να ματαιώσει ή να καθυστερήσει την πώληση της ακίνητης αυτής ιδιοκτησίας, η οποία δυνατό να είχε διαταχτεί από Δικαστήριο πριν από την ημερομηνία της κατάθεσης αυτής.»

Επισημαίνεται ότι, κατόπιν έρευνας που διενεργήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου για τους σκοπούς της εν λόγω έρευνας της ΥΑΠΚ, ο εν λόγω πωλητής δεν έχει προχωρήσει μέχρι στιγμής σε διαχωρισμό μεριδίων/τμημάτων της ακίνητης ιδιοκτησίας.

Άρθρο (8): *«Καμιά διάταξη η οποία περιέχεται στο Νόμο αυτό δεν ερμηνεύεται ότι αποστερεί οποιοδήποτε δικαστήριο από το δικαίωμα να επιδικάσει αποζημιώσεις για παράβαση σύμβασης για την πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας, όταν το δικαστήριο κρίνει αυτό σκόπιμο, αντί να διατάσσει ειδική εκτέλεση της σύμβασης.»*
(Παράρτημα Χ, σελ.4-7)

Το Εθνικό Δίκαιο όπως αυτό τροποποιήθηκε **μετά** την ημερομηνία σύναψης της σύμβασης – *Ο περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος, Ν.81(Ι)/2011:*

Βάσει του άρθρου 18 του Ν.81(Ι)/2011, σημειώνεται ότι ο περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος καταργείται από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Ν.81(Ι)/2011. (Παράρτημα ΧΙ, σελ.25)

Άρθρο 18: **«Από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου καταργείται ο περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμος.»**

Βάσει του άρθρου 17 του Ν. 81(Ι)/2011, ο νόμος τέθηκε σε ισχύ τρεις μήνες από την ημερομηνία δημοσίευσης του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 29/04/2011, δηλαδή στις 29/07/2011. (Παράρτημα ΧΙ, σελ.24-25)

Άρθρο 17: *«Η ισχύς του παρόντος Νόμου αρχίζει μετά την παρέλευση τριών μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.»*

Βάσει του άρθρου 2 του Ν.81(Ι)/2011, αναφέρει τα ακόλουθα:

«ειδική εκτέλεση σύμβασης σημαίνει την κατόπιν διατάγματος Δικαστηρίου εκτέλεση υποχρεώσεων που πηγάζουν από σύμβαση περιλαμβανομένης της εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας που αποτελεί το αντικείμενο σύμβασης, σε σχέση με την οποία τηρήθηκαν οι προϋποθέσεις του παρόντος Νόμου».

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 81(Ι)/2011, αναφέρονται τα ακόλουθα:

«(1) Τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων του παρόντος Νόμου, η κατάθεση σύμβασης συνιστά εμπράγματο βάρος επί της ακίνητης ιδιοκτησίας που αποτελεί το

αντικείμενο της σύμβασης και το εμπράγματο βάρος που δημιουργείται με την κατάθεση της σύμβασης ακολουθεί τη σειρά προτεραιότητας που λαμβάνει με την κατάθεση της:

Νοείται ότι, όταν η ακίνητη ιδιοκτησία η οποία αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης είναι τμήμα ακίνητης ιδιοκτησίας εγγεγραμμένης στο όνομα του πωλητή, το εμπράγματο βάρος βαρύνει ολόκληρη την ακίνητη ιδιοκτησία που περιλαμβάνεται στην εγγραφή που υπάρχει στο όνομα του πωλητή και με τη διενέργεια χωριστής εγγραφής για το εν λόγω τμήμα, το εμπράγματο βάρος περιορίζεται μόνο επί του τμήματος της ακίνητης ιδιοκτησίας το οποίο αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης.

(2) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμου, σε περίπτωση που πριν από την κατάθεση της σύμβασης υπάρχει ήδη κατατεθειμένη υποθήκη η οποία επιβαρύνει την ακίνητη ιδιοκτησία που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης, ο αγοραστής δύναται να καταβάλει στον ενυπόθηκο πιστωτή, σύμφωνα με τους όρους αποπληρωμής του δανείου, το ποσό του ενυπόθηκου χρέους που αναλογεί στο αντικείμενο της σύμβασης, όπως το ποσό αυτό καθορίζεται στις διατάξεις των εδαφίων (4), (5) και (6) του άρθρου 7 και ο ενυπόθηκος δανειστής υποχρεούται να το αποδεχτεί ως ποσό που καταβλήθηκε έναντι του ενυπόθηκου χρέους και στην περίπτωση αυτή το εμπράγματο βάρος που δημιουργείται με την κατάθεση της σύμβασης προηγείται του εμπράγματου βάρους της προϋπάρχουσας αυτού υποθήκης, ανεξάρτητα από την αποπληρωμή ολόκληρου του ενυπόθηκου χρέους:

Νοείται ότι, αναφορικά με συμβάσεις που είναι κατατεθειμένες στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολόγιο Γραφείο ή που έχουν συνομολογηθεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου, οι διατάξεις του παρόντος εδαφίου εφαρμόζονται νοουμένου ότι έχει προσαχθεί για το σκοπό αυτό, η γραπτή συγκατάθεση του πωλητή και του ενυπόθηκου δανειστή.»

Άρθρο 6: «(1) Κάθε σύμβαση είναι δεκτική ειδικής εκτέλεσης, με διάταγμα του Δικαστηρίου, που εκδίδεται δυνάμει του άρθρου 7 και εφόσον έχουν τηρηθεί οι ακόλουθοι όροι σε σχέση με αυτή:

(α) Με την επιφύλαξη των διατάξεων του εδαφίου (2), η σύμβαση είναι κατατεθειμένη σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 3 και

(β) η αγωγή για έκδοση διατάγματος για ειδική εκτέλεση της σύμβασης εγείρεται εντός της περιόδου παραγραφής που προβλέπεται στον εκάστοτε σε ισχύ νόμο για παραγραφή απαιτήσεων που προκύπτουν από παράβαση σύμβασης.

(2) Σε περίπτωση που η σύμβαση είναι γραπτή αλλά δεν έχει κατατεθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου ή η σύμβαση είναι προφορική το Δικαστήριο δύναται να διατάξει την ειδική εκτέλεση της όταν κρίνει τούτο δίκαιο και εύλογο υπό τις περιστάσεις και εφόσον δεν επηρεάζονται δικαιώματα τρίτων που προκύπτουν από προγενέστερα εμπράγματα βάρη ή απαγορεύσεις και ικανοποιηθεί ότι –

(α) στη σύμβαση προσδιορίζονται επαρκώς τα στοιχεία της ταυτότητας των συμβαλλομένων μερών και το αντικείμενο της σύμβασης,

(β) υπάρχει εγγραφή στο Κτηματικό Μητρώο του αρμόδιου Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου, στο όνομα τουλάχιστον ενός εκ των πωλητών σε σχέση με την ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης ή στην οποία περιλαμβάνεται το τμήμα της ακίνητης ιδιοκτησίας που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης.»

Άρθρο 7: «(1) Παρά τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου νόμου, το Δικαστήριο δύναται με διάταγμα του να διατάξει την ειδική εκτέλεση της σύμβασης υπό οποιουδήποτε όρους τούτο κρίνει αναγκαίους. [...]

(4) Το Δικαστήριο δύναται να εκδώσει διάταγμα ειδικής εκτέλεσης και στην περίπτωση που πριν από την κατάθεση της σύμβασης υπάρχει ήδη κατατεθειμένη υποθήκη που επιβαρύνει την ακίνητη ιδιοκτησία η οποία αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης αν ικανοποιηθεί ότι ο αγοραστής κατέβαλε έναντι του ενυπόθηκου χρέους το ποσό που αναλογεί στο αντικείμενο της σύμβασης και σε περίπτωση που αυτό είναι τμήμα ακίνητης ιδιοκτησίας, το ποσό που αναλογεί στο εν λόγω τμήμα που υπολογίζεται με βάση το συντελεστή της αξίας του.

(5) Για τους σκοπούς του εδαφίου (4) ο συντελεστής της αξίας του τμήματος ακίνητης ιδιοκτησίας αντιστοιχεί στο ποσοστό της αξίας του εν λόγω τμήματος σε σχέση με τη συνολική αξία της ενυπόθηκτης ιδιοκτησίας και στις περιπτώσεις κοινόκτητης ιδιοκτησίας δεν περιλαμβάνει την αξία της περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας.

(6) Ο συντελεστής αξίας εκάστου τμήματος που θα προκύψει με βάση την πολεοδομική άδεια καθορίζεται από τον πωλητή και κατατίθεται στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο πριν από την πώληση οποιουδήποτε τμήματος.»

Άρθρο 16: «(1) Παρά τις διατάξεις του παρόντος Νόμου, συμβάσεις οι οποίες παραμένουν σε ισχύ και συνομολογήθηκαν οποτεδήποτε πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου έστω και αν έχει παρέλθει η προβλεπόμενη στον υπό κατάργηση περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο προθεσμία κατάθεσης τους, δύναται, τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 3, να κατατεθούν εντός προθεσμίας έξι μηνών από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου.

(2) Οι διατάξεις του παρόντος Νόμου εφαρμόζονται και σε σχέση με συμβάσεις που συνομολογήθηκαν πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου και οι οποίες είναι ήδη κατατεθειμένες στο αρμόδιο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο πριν από την έναρξη της ισχύος αυτού ή οι οποίες θα κατατεθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (1) ανεξάρτητα αν σε σχέση με αυτές εκκρεμεί κατά την εν λόγω ημερομηνία οποιαδήποτε δικαστική διαδικασία.»

(Παράρτημα XI, σελ.4-5, 11-12, 14-16, 24-25)

Με βάση τον περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο, Κεφ. 224:

Άρθρα 51Α & 52:

51Α.—(1) Ο Διευθυντής παρέχει σε οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο πρόσωπο, με την καταβολή του νενομισμένου τέλους, οποιαδήποτε πληροφορία σε σχέση με οποιαδήποτε καταχώρηση σε κάθε μητρώο ή άλλο βιβλίο που τηρείται σε κάθε Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο.

(2) Για τους σκοπούς του εδαφίου (1), "ενδιαφερόμενο πρόσωπο" σημαίνει τον κύριο, τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους του, τον κύριο οποιουδήποτε δέντρου, οικοδομημάτων ή άλλων αντικειμένων επί της γης η οποία ανήκει σε άλλο πρόσωπο και αντίστροφα, το δικαιούχο οποιουδήποτε δικαιώματος ή συμφέροντος επί της ακίνητης ιδιοκτησίας, το πρόσωπο που ικανοποιεί το Διευθυντή ότι είναι προτιθέμενος αγοραστής ή ενυπόθηκος δανειστής, τον ενάγοντα σε οποιαδήποτε αγωγή κατά του κυρίου της ιδιοκτησίας αυτής, τον εξ επαγγέλματος εκτιμητή ο οποίος θα ήθελε ορισμένες πληροφορίες για τους σκοπούς της εκτίμησης ορισμένης ακίνητης ιδιοκτησίας για υπόθεση που σχετίζεται με αναγκαστική απαλλοτρίωση όπως και δικηγόρο στον οποίο αποδειγμένα έχει ανατεθεί από οποιοδήποτε από τα προαναφερθέντα πρόσωπα να ζητήσει οποιαδήποτε πληροφορία σχετικά με οποιαδήποτε καταχώρηση σύμφωνα με το εδάφιο (1) και περιλαμβάνει κάθε πρόσωπο που δεν καθορίζεται με τον τρόπο αυτό στο οποίο ο Διευθυντής ήθελε ειδικά διατάξει την παροχή οποιασδήποτε πληροφορίας.

52. Κάθε πιστοποιητικό εγγραφής περιλαμβάνει τέτοιες λεπτομέρειες και είναι τέτοιου τύπου ως ο Διευθυντής ήθελε αποφασίσει.

(Παράρτημα XII, σελ.38)

Οι πρόνοιες του πιο πάνω Νόμου, αναφέρονται στη δυνατότητα του προτιθέμενου αγοραστή αφού καταβάλει το νενομισμένο τέλος να λάβει πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο (π.χ. για εμπράγματα βάρη, απαγορεύσεις, και άλλα), εφόσον αυτά καταχωρούνται στο Μητρώο του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου.

Βάσει της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ για τις Καταχρηστικές Ρήτρες, «το σύστημα προστασίας που θεσπίζει η οδηγία 93/13/ΕΟΚ στηρίζεται στην αντίληψη ότι ο καταναλωτής βρίσκεται σε ασθενέστερη θέση έναντι του επαγγελματία, τόσο ως προς τη δυνατότητα διαπραγμάτευσης όσο και ως προς το επίπεδο της πληροφόρησης, και ως εκ τούτου είναι υποχρεωμένος να προσχωρεί στους όρους που έχει καταρτίσει εκ των προτέρων ο επαγγελματίας, χωρίς να μπορεί να ασκήσει επιρροή επί του περιεχομένου τους.

(βλ. αποφάσεις της 26ης Οκτωβρίου 2006, C-168/05, *Mostaza Claro*, Συλλογή 2006, σ.Ι-10421, σκέψη 25, της 4ης Ιουνίου 2009, C-243/08, *Pannon GSM*, Συλλογή 2009, σ.Ι-4713. Σκέψη 22, και της 6ης Οκτωβρίου 2009, C-40/08, *Asturcom Telecomunicaciones*, Συλλογή 2009, σ.Ι-9579, σκέψη 29).» (βλ. Παράρτημα VII, σελ.72,82,93)

Η μη άσκηση της δυνατότητας ή του δικαιώματος (όχι της υποχρέωσης) που παρέχεται στον αγοραστή, βάσει του άρθρου 51Α του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224, για την παροχή των οποιωνδήποτε πληροφοριών σε σχέση με το ακίνητο (περιλαμβανομένων των πληροφοριών για τυχόν εμπράγματα βάρη, απαγορεύσεις, κα), δεν είναι

καταλυτικής σημασίας, ούτως ώστε να απαλλάσσει τον πωλητή από τις οποιεσδήποτε υποχρεώσεις του έναντι του αγοραστή και συγκεκριμένα, όσον αφορά στην παροχή των απαιτούμενων πληροφοριών σχετικά με το ακίνητο.

Συνεπώς, η πληροφόρηση του προτιθέμενου αγοραστή από τον προτιθέμενο πωλητή (τον πάροχο της εν λόγω υπηρεσίας), για τη δυνατότητα διερεύνησης του αγοραστή για την ακίνητη ιδιοκτησία για τυχόν εμπράγματα βάρη ή προϋπάρχουσες υποθήκες βάσει του άρθρου 51Α του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, πριν αυτός δεσμευτεί σε σύμβαση για την αγορά της, θα έπρεπε να του είχε δοθεί με συγκεκριμένο και πλήρως επεξηγηματικό τρόπο κατά τον ουσιώδη χρόνο (πριν τη σύναψη της σύμβασης), ούτως ώστε να διασφαλίσει την ασφαλή πληροφόρηση στον προτιθέμενο αγοραστή, δίνοντας του την πραγματική δυνατότητα να αποφασίσει βάσει τεκμηρίων/στοιχείων, αν θέλει να προχωρήσει στη σύμβαση ή όχι.

Περαιτέρω– Ο περί Συμβάσεων Νόμος, Κεφ. 149 προβλέπει τα εξής:

Άρθρο 76: «(1) Η σύμβαση είναι δεκτική ειδικής εκτέλεσης από το Δικαστήριο αν –

(α) δεν είναι άκυρη δυνάμει του Νόμου αυτού ή οποιουδήποτε άλλου Νόμου και

(β) είναι γραπτή και

(γ) υπογράφεται στο τέλος αυτής από το πρόσωπο που φέρει το βάρος αυτής και

(δ) το Δικαστήριο κρίνει, ενόψει όλων των περιστάσεων, ότι η επιβολή ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης δεν θα ήταν παράλογη ή άλλως πως ανεπιεικής ή πρακτικά ανεφάρμοστη.

(2) Οι διατάξεις του άρθρου αυτού, δεν επηρεάζουν την ειδική εκτέλεση συμβάσεων πώλησης ακίνητης ιδιοκτησίας, δυνάμει των διατάξεων του περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, ή οποιασδήποτε τροποποίησης αυτού.»

(Παράρτημα XIII, σελ. 19-20)

Ως αποτέλεσμα, ο αγοραστής δεν έχει την πραγματική δυνατότητα να προχωρήσει σε ειδική εκτέλεση της σύμβασης του και εγκλωβίζεται στη σύμβαση (“tying the purchaser in the agreement”). Βάσει των όρων της σύμβασης, δεν φαίνεται πουθενά η πραγματική δυνατότητα του αγοραστή να γνωρίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που του παρέχονται από τον εν λόγω νόμο και αγνοώντας αυτά, να μην μπορεί να τα εξασκήσει έγκαιρα και βάσει του νόμου Ν. 81(Ι)/2011 για την ειδική εκτέλεση και να παραμένει εγκλωβισμένος σε μια ετεροβαρή προς αυτόν σύμβαση. Συνεπώς, το δικαίωμα αυτό για τον αγοραστή έχει ελάχιστες πιθανότητες να εκτελεστεί ή έχει εντελώς απολεσθεί.

3. Συνέπειες της ύπαρξης καταχρηστικών ρητρών προς τα συμβαλλόμενα μέρη

Στην περίπτωση που δεν εκδοθούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας, ο αγοραστής κινδυνεύει να απολέσει το ακίνητο και το τίμημα που έχει αποπληρώσει στον πωλητή ή στον ενυπόθηκο πιστωτή, χωρίς καμία αποζημίωση από τον πωλητή, παρόλο που μπορεί να έχει ολοκληρώσει στο σύνολο των υποχρεώσεων που προβλέπονται στη σύμβαση για την αγορά του ακινήτου αλλά και την κάλυψη των τυχόν υποχρεώσεων του προς τον ενυπόθηκο πιστωτή.

Επιπλέον, αυτό μπορεί να επισυμβεί και σε περίπτωση πτώχευσης του επιχειρηματία ή /και σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης από μέρους του ενυπόθηκου πιστωτή λόγω παραβίασης από μέρους του πωλητή ο οποίος δεν καλύπτει τις υποχρεώσεις του προς τον ενυπόθηκο πιστωτή, μέσω διαδικασίας κατάσχεσης ή εκποίησης του ακινήτου από την ενυπόθηκο πιστωτή λόγω εμπράγματων βαρών (lien) ή υποθηκών που δεσμεύουν το ακίνητο και δεν αποπληρώνονται από τον πωλητή, αφού λειτουργεί ως εμπράγματο βάρος.

(Παράρτημα XIV_ ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμος, άρθρο 12, σελ. 4)

Επενεργεί δηλαδή αντίθετα του όρου 13 ο οποίος αναφέρει ρητά ότι, ο πωλητής έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει στον αγοραστή την κυριότητα της ακίνητης ιδιοκτησίας, **απαλλαγμένη από οποιαδήποτε υποθήκη ή εμπράγματα βάρη.**

Σημειώνεται ότι σε καμία περίπτωση **δεν αναφέρεται στη σύμβαση, η ξεκάθαρη ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών ή εμπράγματων βαρών** που δεσμεύουν το ακίνητο από μέρους του πωλητή, παρά μόνο η υποχρέωση του πωλητή να μεταβιβάσει τον τίτλο ιδιοκτησίας στον αγοραστή χωρίς την ύπαρξη τέτοιων βαρών.

Επισημαίνεται ότι η ΥΑΠΚ δεν είχε τη δυνατότητα κατά την διερεύνηση της υπόθεσης να γνωρίζει εάν η ακίνητη ιδιοκτησία είναι δεσμευμένη με προϋπάρχουσα εμπράγματα βάρη ή υποθήκες, εφόσον μέσα από τις επαφές της με το Τμήμα Κτηματολογίου, δεν υπήρχαν διαθέσιμα στοιχεία για την απόδειξη αυτού. Επιπλέον, η ΥΑΠΚ μέσω των επαφών της με το Υπουργείο Δικαιοσύνης και Δημόσιας Τάξης, δεν είχε τη δυνατότητα κατά τη διερεύνηση της υπόθεσης να γνωρίζει εάν ο αγοραστής έχει προχωρήσει σε εξαναγκασμό ειδικής εκτέλεσης μέσω του αρμόδιου Δικαστηρίου, εφόσον όπως πληροφορήθηκε από το Υπουργείο Δικαιοσύνης και Δημόσιας Τάξης, δεν τηρείται αρχείο από τα αρμόδια Δικαστήρια για τις υποθέσεις για τις οποίες γίνονται αιτήσεις για ειδική εκτέλεση.

Εν κατακλείδι, η άσκηση του δικαιώματος της ειδικής εκτέλεσης το οποίο εφαρμόζεται στη βάση ύπαρξης νόμου-πλαίσιου Ν. 81(Ι)/2011, κάτω από αυστηρές προϋποθέσεις και διαδικασίες που απορρέουν από τον νόμο αυτό, αποτελεί ουσιώδη πληροφόρηση για τον αγοραστή, την οποία εάν γνώριζε από την αρχή, θα του έδινε την πραγματική δυνατότητα της διαπραγμάτευσης του περιεχομένου των όρων 4, 10 και 14 με τον πωλητή, βάσει αυτής της πληροφόρησης ως το ασθενέστερο μέρος εκ των συμβαλλομένων μερών, καθιστώντας τους εν λόγω όρους καταχρηστικούς λόγω της σημαντικής

ανισότητας που δημιουργούν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμβαλλομένων μερών.

4. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών, βάσει των εξουσιών που του παρέχονται από τον Ν.93(Ι)/96 και έχοντας υπόψη όλα όσα αναφέρονται ανωτέρω μετά από την εξέταση που διενεργήθηκε κατόπιν υποβολής παραπόνου από τους κυρίους P.S & N.P για την ύπαρξη καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση που έχουν συνάψει με την εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών Vineland Developments Ltd, θεωρεί ότι οι όροι 4, 10 και 14 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.

Ημερομηνία σύνταξης της Απόφασης 4 Αυγούστου 2014.

Πάμπος Χαραλάμπους

Διευθυντής Υπηρεσίας Ανταγωνισμού
και Προστασίας Καταναλωτών.