



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΥΕΕΒΤ: 8.13.10.26.2/3
Τηλ: + 357 22867153
Φαξ: + 357 22 375120
e-mail: bcharalambous@mcit.gov.cy

Αριθμός Απόφασης
13/2014

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.2/3

**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 **Alpha Panareti Public 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 της καςμε τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης και οικοδομών Alpha Panareti Public 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 30 Σεπτεμβρίου 2009, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών Alpha Panareti Public Ltd, πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας, στην κα., ακίνητη περιουσία – ενός υπνοδωματίου διαμέρισμα, για ιδιωτική χρήση.

Η κα., σε επιστολή της με ημερομηνία 31/05/2011 (Παράρτημα I) ισχυρίζεται ότι παραπλανήθηκε όσον αφορά την αγορά ακινήτου από την εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd και ζητά να ακυρωθεί η σύμβαση της.

Στις 9/06/2011 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή (Παράρτημα II) στην παραπονούμενη, ζητώντας να αποστείλει το συμβόλαιο της με την εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd, έτσι ώστε να μπορεί να διερευνηθεί η υπόθεση της.

Στις 4/08/2011 η κα.απέστειλε επιστολή μαζί με το συμβόλαιο της (Παράρτημα III). Στην επιστολή της εκφράζει ξανά το παράπονο της για την εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd. Το συμβόλαιο της καςμε την εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd, που επισυναπτόταν στην επιστολή της δεν αναγραφόταν η ημερομηνία υπογραφής. Στην επιστολή αναφέρει ως ημερομηνία υπογραφής 30/09/2009. Μετά από τηλεφωνική επικοινωνία την ίδια ημέρα με την εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd, επιβεβαιώθηκε η ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου.

Στις 2/09/2011 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή (Παράρτημα IV) στην κα.ζητώντας να δώσει την έγκριση της για να αποσταλεί στην εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd η επιστολή της, για απόψεις σχετικά με τα παράπονα της.

Στις 13/09/2011 η παραπονούμενη απέστειλε επιστολή (Παράρτημα V), στην οποία αναφέρει ότι δεν επιθυμεί να προωθηθεί η επιστολή της στην εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd.

Μετά από σειρά τηλεφωνημάτων με το διευθυντή της εταιρείας Alpha Panareti Public Ltd, η ΥΠΑΚ στις 6/10/2011 απέστειλε επιστολή (Παράρτημα VI), στην εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd, παραθέτοντας τα βασικά στοιχεία με βάση τους ισχυρισμούς και τις πληροφορίες που έδωσε η παραπονούμενη στις επιστολές της.

Συγκεκριμένα η ΥΠΑΚ ζητούσε από την εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd τις απόψεις της:

- Κατά πόσο η εταιρεία έχει οποιανδήποτε σχέση με το διαφημιστικό έγγραφο '.....'.
- Αν ο πωλητής κ.εργάζεται στην εταιρεία ή για λογαριασμό της εταιρείας.
- Ποια είναι η σχέση του δικηγόρου της παραπονούμενης με την εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd.

Επιπρόσθετα ζητούνταν οποιαδήποτε έγγραφα ή στοιχεία που πίστευε η εταιρεία ότι θα φανούν χρήσιμα για τη διερεύνηση του παραπόνου.

Στις 14/10/2011 το δικηγορικό γραφείο, δικηγόρος της εταιρείας Alpha Panareti Public Ltd, απέστειλε επιστολή (Παράρτημα VII) στην ΥΑΠΚ, στην οποία αναφέρει ότι θα αποστείλει τις απαντήσεις των πελατών του το συντομότερο δυνατόν.

Στις 2/11/2011 το δικηγορικό γραφείο, απέστειλε επιστολή (Παράρτημα VIII) στην ΥΠΑΚ, στην οποία παραθέτει τις θέσεις του πελάτη του, όσον αφορά το συγκεκριμένο παράπονο. Στην επιστολή του επισυνάπτονται διάφορα έγγραφα, ηλεκτρονικά μηνύματα της παραπονούμενης με τον πελάτη του, την τράπεζα, καθώς και τον δικηγόρο της παραπονούμενης.

Συγκεκριμένα το δικηγορικό γραφείο στην επιστολή του αναφέρει τα ακόλουθα:

- Η παραπονούμενη δεν έχει κανένα νόμιμο συμφέρον να προβαίνει στην καταχώρηση παραπόνου εναντίον της εταιρείας Alpha Panareti Public Ltd επικαλούμενη οποιοδήποτε δικαίωμα της που σχετίζεται με το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο, αφού τα εν λόγω δικαιώματα της, η ίδια τα έχει εκχωρήσει στην Τράπεζα Η Τράπεζα είναι η μόνη που δικαιούται να ασκεί τα εν λόγω δικαιώματα και να προβαίνει σε οποιοσδήποτε πράξεις ή ενέργειες, οι οποίες σχετίζονται καθοιονδήποτε τρόπο με το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο.

- Ότι η παραπονούμενη δεν μπορεί να προβεί σε καταγγελία στηριζόμενη στον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο, Ν.103(I)/2007, καθώς προέβηκε στην αγορά ακινήτου από την εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd, όχι ως καταναλωτής για προσωπική χρήση, αλλά αποκλειστικά για σκοπούς επένδυσης και επιχειρηματικής δραστηριότητας, με την εκμετάλλευση του ακινήτου ως ενοικιαζόμενο τουριστικό κατάλυμα. Η παραπονούμενη σε επικοινωνία με την εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd, με δημόσιες αρχές και βουλευτές στη Σκωτία, αυτοχαρακτηριζόταν ως επενδυτής και ζητούσε πληροφορίες για την απόκτηση σχετικών αδειών από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού για την ενοικίαση του υποστατικού του σε τρίτα πρόσωπα.

- Το διαφημιστικό έγγραφο ‘.....’ συντάχθηκε και παραδόθηκε στην παραπονούμενη αποκλειστικά από την εταιρεία Α, μετά από απαίτηση της ίδιας. Η ενέργεια αυτή αποδεικνύει ότι ο σκοπός της αγοράς του ακινήτου ήταν η μακροχρόνια επένδυση σε ακίνητη ιδιοκτησία στην Κύπρο και η επιχειρηματική δραστηριότητα με την ενοικίαση του ακινήτου σε τρίτους. (‘.....’ σελ. 7 ‘Your rental customers’ expectations should just be met but exceeded’, σελ. 11 ‘Section H – Potential Investments Returns’, σελ. 13 ‘Section J – Rental Management Explained’.

- Το διαφημιστικό έγγραφο ‘.....’ συντάχθηκε και παραδόθηκε στην παραπονούμενη αποκλειστικά και μόνο από την εταιρεία Α. Η εταιρεία Α

συνεργάζεται με την εταιρεία Β, με την οποία συνεργαζόταν στο παρελθόν η εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd. Η συνεργασία της Alpha Panareti Public Ltd με την Β αφορούσε την παρουσίαση από την Alpha Panareti Public Ltd των έργων που ανέπτυσαν ή προτίθεντο να αναπτύξουν. Η προώθηση των έργων αυτών ήταν ευθύνη της Β. Η Alpha Panareti Public Ltd δεν είχε καμία σχέση με τα πρόσωπα που εργοδοτούσε η Β. Επομένως η Alpha Panareti Public Ltd δεν είχε οποιαδήποτε σχέση με τον πωλητή κ., ο οποίος εργοδοτείτο από την Β.

- Όσον αφορά την υποθήκη, ο δικηγόρος της εταιρείας Alpha Panareti Public Ltd αναφέρει ότι αν και υπάρχει εγγεγραμμένη υποθήκη προς εξασφάλιση υποχρεώσεων της Alpha Panareti Public Ltd, το ποσό των εν λόγω υποχρεώσεων είναι πολύ μικρό σε σύγκριση με τη συνολική αξία της περιουσίας. Επιπλέον η Τράπεζα ως ενυπόθηκος δανειστής της παραπονούμενης και της Alpha Panareti Public Ltd, έχει διαβεβαιώσει όλους τους ενδιαφερόμενους ότι τα ακίνητα των αγοραστών σε καμία περίπτωση δεν θα επηρεάζονται από την ύπαρξη υποθήκης προς όφελος της Alpha Panareti Public Ltd και ότι η έκδοση ξεχωριστών τίτλων μπορεί να προχωρήσει κανονικά με την αποπεράτωση του έργου.

- Η Alpha Panareti Public Ltd δεν έχει καμία επαγγελματική σχέση ή άλλη σχέση με τον δικηγόρο της παραπονούμενης, η οποία να τον υποχρεώνει να ενεργεί εναντίον των συμφερόντων της παραπονούμενης.

Στις 23/11/2011 η ΥΠΑΚ απέστειλε επιστολή (Παράρτημα ΙΧ) στην παραπονούμενη ενημερώνοντας την για τα ακόλουθα:

- Με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο, Ν.103(Ι)/2007 η ΥΑΠΚ δεν μπορεί να προβεί σε περαιτέρω διερεύνηση της υπόθεσης της, αφού από τα στοιχεία προκύπτει ότι η ίδια προέβηκε στην αγορά ακινήτου από την εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd, όχι ως καταναλωτής, αλλά αποκλειστικά για σκοπούς επιχειρηματικής δραστηριότητας, με την εκμετάλλευση του ακινήτου ως ενοικιαζόμενο τουριστικό κατάλυμα.

- Το διαφημιστικό έγγραφο '.....', από το οποίο υπάρχει ισχυρισμός ότι παραπλανήθηκε, συντάχθηκε και παραδόθηκε στην ίδια αποκλειστικά από την εταιρεία Α, μετά από απαίτηση της. Η εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd δεν έχει καμία σχέση με την Α και την Β, όπως επίσης δεν έχει οποιαδήποτε σχέση με τον πωλητή της εταιρείας κ.

- Όσον αφορά το παράπονο της για την Τράπεζα και τον δικηγόρο της, η ΥΑΠΚ δεν είναι αρμόδια για να επέμβει.

Στις 27/09/2012 η παραπονούμενη απέστειλε επιστολή (Παράρτημα Χ) προς την ΥΠΑΚ αναφέροντας ότι οι εταιρείες Alpha Panareti Public Ltd και Τράπεζα παραβιάζουν την Οδηγία 93/13/ΕΟΚ σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές.

Στις 15/10/2012 η ΥΑΠΚ απέστειλε στην παραπονούμενη επιστολή (Παράρτημα XI) ενημερώνοντας την ότι δεν μπορεί να ενεργήσει στην περίπτωση της με βάση την Οδηγία 93/13/ΕΟΚ σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές, καθώς η ερμηνεία της ακίνητης ιδιοκτησίας δεν μπορεί να ερμηνευθεί στον ορισμό του αγαθού ή της υπηρεσίας.

Στις 14/01/2013 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή (Παράρτημα XII) στο δικηγορικό γραφείο, δικηγόρο της εταιρείας Alpha Panareti Public Ltd, ζητώντας ενημέρωση για την ημερομηνία, κατά την οποία η Alpha Panareti Public Ltd, σταμάτησαν να συνεργάζονται με την εταιρεία Β.

Στις 18/01/2013 το δικηγορικό γραφείο απέστειλε επιστολή (Παράρτημα XIII) στην ΥΠΑΚ, αναφέροντας ότι η εν λόγω συνεργασία σταμάτησε τον Ιούνιο του 2010.

Στις 20/06/2013 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή απέστειλε Προειδοποιητική Επιστολή/Παράβαση με αριθμό αναφοράς 2013/2082 (Παράρτημα XIV) στην Κυπριακή Δημοκρατία, ζητώντας να επαναξιολογήσει με βάση τις Οδηγίες 2005/29/ΕΚ και 93/13/ΕΟΚ τα παράπονα των καταναλωτών για αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο και ειδικότερα τα παράπονα της κας.και κ.

Στις 8/08/2013 η ΥΑΠΚ απάντησε στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή με επιστολή (Παράρτημα XV) και μεταξύ άλλων δεσμεύσεων που έδωσε στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή , δεσμεύτηκε να επανεξετάσει τα δύο πιο πάνω παράπονα, σύμφωνα με τις υποδείξεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Ως εκ τούτου στις 31/07/2013 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή προς το δικηγορικό γραφείο (Παράρτημα XVI) ζητώντας ενημέρωση κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο της καςπριν από την ημερομηνία αγοράς του και σε περίπτωση που υπήρχε, κατά πόσο είχε ενημερωθεί η παραπονούμενη.

Την 1/08/2013 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στην παραπονούμενη (Παράρτημα XVII) ενημερώνοντας την ότι θα επαναξιολογήσει και θα διερευνήσει εκ νέου το παράπονο της.

Στις 4/10/2013 το δικηγορικό γραφείο απέστειλε απαντητική επιστολή στην ΥΑΠΚ (Παράρτημα XVIII) παραθέτοντας μεταξύ άλλων τα εξής:

- Ουδεμία υποθήκη υπήρχε ή υπάρχει επί του διαμερίσματος που αγόρασε η παραπονούμενη, ούτε και υπάρχει οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο βάρος ή πωλητήριο έγγραφο, το οποίο να αφορά το διαμέρισμα που αγόρασε η παραπονούμενη.
- Την ύπαρξη υποθηκών, οι οποίες δεν αφορούσαν την παραπονούμενη, η παραπονούμενη την γνώριζε προηγουμένως και εν πάση περιπτώσει την γνώριζε με την κατάθεση του αγοραπωλητηρίου εγγράφου στο Κτηματολόγιο αφού έγινε σχετική ενημέρωση από τις αρμόδιες αρχές.

Στις 5/06/2014 η παραπονούμενη απέστειλε επιστολή (Παράρτημα XIX) ζητώντας ενημέρωση για την υπόθεση της.

Στις 30/07/2014 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή (Παράρτημα XX) στο δικηγορικό γραφείο, ζητώντας επιπλέον διευκρινήσεις.

Στις 30/07/2014 η ΥΑΠΚ απέστειλε επίσης επιστολή (Παράρτημα XXI) στην παραπονούμενη ότι διερευνά την υπόθεση της και ότι περιμένει επιπλέον διευκρινήσεις από την εταιρεία Alpha Panareti Public Ltd.

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 ΥΑΠΚ.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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

Το παράπονο της κας(Παράρτημα Ι), αξιολογήθηκε με βάση κυρίως τα ακόλουθα έγγραφα:

- το Νόμο Ν.93(Ι)/96 και την αντίστοιχη οδηγία 93/13/ΕΟΚ (Παραρτήματα XXII (α) και XXII (β)),
- τις εισηγήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής που αναφέρονται στην Προειδοποιητική Επιστολή / Παράβαση με αριθμό 2013/2082 (Παράρτημα XIV),
- τις δικαστικές αποφάσεις του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και άλλων ευρωπαϊκών δικαστηρίων (Παράρτημα XXIII, C-168/05, C-243/08, C-40/08)
- και το συμβόλαιο της παραπονούμενης με τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης και οικοδομών Alpha Panareti Public Ltd, (Παράρτημα ΙΙΙ).

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 της καςγια τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης και οικοδομών Alpha Panareti Public Ltd, για τυχόν καταχρηστικούς όρους στη σύμβαση της. (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 της καςμε τον επιχειρηματία ανάπτυξης γης και οικοδομών Alpha Panareti Public Ltd και το αξιολόγησε σύμφωνα με το Άρθρο 3 του Ν.93(Ι)/1996.

ΑΝΑΛΥΣΗ

1. Βαρύνουσας ή ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **2, 7, 9, 10, 11, 15, 20, 22, 23 και 24 της σύμβασης**, που υπογράφηκε μεταξύ της καςκαι του επιχειρηματία ανάπτυξης γης και οικοδομών Alpha Panareti Public Ltd, οι οποίοι καταγράφονται πιο κάτω:

Όρος 2:

«The purchase price payable by Purchaser to the Vendor in consideration for the sale of the property herein recorder is the sum of EURO €215,577 (Two Hundred and Fifteen Thousand Five Hundred and Seventy Seven Euros) payable by the Purchaser to the Vendor as follows:

- a. *The amount of EURO €2,271 (Two Thousand Two Hundred and Seventy One Euros) as a deposit and which amount has been received by the Vendor.*

- b. 2.1. The amount of EURO €30,066 (Thirty Thousand and Sixty Six Euros) on signature of this agreement.
- c. The amount of EURO €172,462 (One Hundred and Seventy Two Thousand Four Hundred and Sixty Two Euros) to be paid direct to the Vendor progressively in stages on demand by the Vendor and according to the progress of the construction work on the property. Payment in terms hereof is to be made to the Vendor either from the mortgage loan obtained by the Purchaser from a local bank or from the Purchasers own funds.
- d. The amount of Euro €10,778 (Ten Thousand and Seven Hundred and Seventy Eight) on possession of the property by the Purchaser.

The above described purchase price includes the cost of Digital Lock Safe (Required for Rental) 5% Discount (Already applied) and Combined Furniture/Electrical Pack. »

Όρος 7:

«The precise area and size of the property will be those which will be reflected and registered in the separate Title Deed to be issued by the Land Registry with not more than a 5% (five percent) variance from the plans. Similarly the parties agree on an allowable variation of the internal dimensions not exceeding 5% (five percent). The vendor shall not be liable for any deficiency in the extent of the property which may be revealed on any resurvey, nor shall the Vendor benefit by any excess. »

Όρος 9:

«It is anticipated that the property will be completed by the end of September 2011. Provided that the Purchaser has complied with his obligations in terms of this agreement possession of the property will be given to the Purchaser on such date. It is however agreed that the Vendor will be entitled to a grace period of six months extension beyond such date. In addition thereto the Vendor is also entitled to a further reasonable extension occasioned by any and all of the following eventualities, namely:

9.1 any changes to the sketch and/or architectural plans and/or specifications whether at the instance of the Purchaser or as a result of legislation whether existing or introduced after signature of this agreement;

9.2 any delays occasioned by the Purchaser in failing to comply with any obligation in terms of this agreement;

9.3 variations required by the local authority, being their requirements which are not specifically provided for in this Contract;

9.4 delays occasioned as a result of an act of God, war, strikes, civil commotion, physical disaster, shortage of labour and/or materials, or any other reason beyond the Vendor's control;

and the Purchaser shall take possession at such later extended date and the Vendor shall notify the Purchaser in writing of the date of possession of the property. A Certificate issued by the director of the Vendor certifying the events and/or circumstances as referred to above which delayed giving possession of the property to the Purchaser as well as the period of the delay in each instance will be deemed to be conclusive proof for the purposes hereof.»

Όρος 10:

«In the event that the Vendor fails to deliver the property to the Purchaser in accordance with paragraph 9 above, due to reasons and causes other than the ones set out in paragraph 9, the Purchaser shall have the right to deliver a notice to the Vendor in writing requiring the Vendor to complete the property and deliver possession thereof to the Purchaser within a period of 30 days as from the date of receipt of such notice. If the Vendor fails to comply with such notice, the Purchaser shall have the right to claim damages from the Vendor in the amount of €513 per month calculated as from the first

day after the expiry of the 30 day period referred to in such notice to the date of handing possession of the property to the Purchaser by the Vendor. »

Όρος 11:

«Save for what is set out in paragraph 10 above, the Purchaser shall not by reason of any delay occasioned in giving possession of the property to the Purchaser or by reason of any delay in the transfer of the property in his name due to any cause whatsoever be entitled to cancel this agreement or to refrain from paying, or suspend payment of any amount payable to the Vendor in terms of this agreement or to claim and recover damages. »

Όρος 15:

«The Purchaser shall not sell the property to any person who has not bound himself in writing to the rules, terms and conditions of the General Agreement, nor shall the Purchaser be entitled to transfer the property unless all the amounts payable by the Purchaser in terms of the General Agreement have been paid in full.»

Όρος 20:

«Any amount not paid by the Purchaser on due date shall bear interest calculated at 9% (nine percent) per annum calculated from the date such payment become payable to the date of its receipt by the Vendor. A payment will be deemed to have been received by the Vendor only once the amount is cleared in the Vendors bank account. »

Όρος 22:

«Should the Purchaser fail to effect payment of any monies due in terms of this agreement or commit a breach of any of the terms of this agreement, all of which terms shall be deemed to be material or preclude or prevent the performance of his obligation in terms thereof then and in any one or more of the said events the Vendor shall, after expiry of 10 (ten) days from the posting of written notice calling upon the Purchaser to effect payment of such amount or remedy such breach, or rectify such position, be entitled to either;

22.1 claim payment of the full amount owing to the Vendor in terms hereof, which amount shall immediately become due and payable and in which event the Vendor shall upon payment being made complete the building of the property; or

22.2 claim specific performance from the Purchaser; or

22.3 exercise any other rights which the Vendor may have in terms of this agreement or in law; or

22.4 alternatively to cancel this Contract in which event the Vendor shall be entitled to retain all monies paid by the Purchaser in terms of this agreement and which monies are forfeited and claim such additional damages as the Vendor may have sustained as a result of such cancellation.

The above remedies shall be without prejudice and shall not preclude the exercise of any other remedies the Vendor may have in terms of this agreement or common law or arising from any other source whatsoever. »

Όρος 23:

«It is recorder that provided that the Purchaser has paid the amounts referred to in 2.1 and 2.2 above, this agreement may be lodged with the District Land Office for purposes of specific performance. The Vendor hereby warrants that there is no hindrance to the Purchaser proceeding with such applications in pursuance to the provisions of the Sale of Land (Specific Performance) Law, Cap. 232 as amended.»

Όρος 24:

«As soon as reasonably possible after the project has been completed the Vendor will apply for separate Title Deeds and will take all necessary steps for the issue of a separate Title Deed in respect of the property and to transfer the same in the name of the Purchaser in accordance with the applicable laws at the time provided that all amounts due by the Purchaser to the Vendor in terms of this agreement, including interest, if any, have been paid. Transfer of the property into the Purchasers name shall be free of any mortgages, encumbrances and impediments save for any mortgage that the Purchaser may have personally obtained to pay the purchase price.»

(βλ. Παράρτημα III)

Οι παραπάνω όροι του συμβολαίου εξετάζονται με βάση τα εξής:

A. 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.»

Β. 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.

Γ. 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.*»

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.*»

Δ. 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, το οποίο αναφέρει τα ακόλουθα:

Ε. 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·

.....

(στ) να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να καταγγέλλει τη σύμβαση κατά την κρίση του, ενώ η ίδια ευχέρεια δεν αναγνωρίζεται στον καταναλωτή, καθώς και να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να παρακρατεί τα ποσά που έχουν καταβληθεί για παροχές που δεν έχουν ακόμα παρασχεθεί από αυτόν στην περίπτωση που τη σύμβαση καταγγείλει ο ίδιος ο πωλητής ή ο προμηθευτής.

.....

(ια) να επιτρέπουν στους πωλητές ή στους προμηθευτές να τροποποιούν μονομερώς και χωρίς σοβαρό λόγο τα χαρακτηριστικά του προς παράδοση προϊόντος ή της προς παροχή υπηρεσίας

.....

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

.....

(ιζ) να καταργούν ή να παρεμποδίζουν την προσφυγή ενώπιον δικαστηρίου ή την άσκηση ένδικων μέσων από τον καταναλωτή, ιδίως με το να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να καταφεύγει αποκλειστικά σε διαιτησία μη καλυπτόμενη από νομικές διατάξεις, με το να περιορίζουν μη προσηκόντως τα αποδεικτικά μέσα του καταναλωτή, ή με το να επιβάλλουν σ'αυτόν το βάρος της απόδειξης το οποίο, σύμφωνα με το εφαρμοστέο δίκαιο, φέρει κανονικά άλλος συμβαλλόμενος. »

2. ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

ΟΡΟΣ 2

Ο όρος 2 του συμβολαίου αναφέρεται σε πρόγραμμα αποπληρωμής βάσει της εκτέλεσης των εργασιών για το κτίσιμο του ακινήτου και μέχρι την παράδοση της κυριότητας του ακινήτου στον αγοραστή. Το τελευταίο σκέλος του όρου αυτού, δεν φαίνεται να υπήρξε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) άρθρου 3 του Νόμου, καθώς δεν γίνεται καμία αναφορά για την ημερομηνία μεταβίβασης της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον αγοραστή. 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.

ΟΡΟΙ 2 & 9 ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

Βάσει του όρου 9 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 2) πριν την παράδοση κατοχής του ακινήτου, δηλαδή πριν την εκπλήρωση των δικών του υποχρεώσεων. Αντιθέτως και βάσει του όρου 2, υπάρχει η ρητή δήλωση ότι, ο αγοραστής θα πληρώσει το τελικό ποσό αποπληρωμής των €10,778 (εκ του συνολικού ποσού των €215,577 για την αγορά του ακινήτου) κατά την παράδοση κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή, σαν ταυτόχρονη πράξη.

Το πρόγραμμα αποπληρωμής του όρου 2 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 2 το οποίο αναφέρεται στην εξόφληση του υπολοίπου του αντίτιμου από μέρους του αγοραστή, κάνει ρητή αναφορά ότι η εξόφληση γίνεται κατά την παράδοση της κατοχής του ακινήτου και όχι πριν από αυτή, σε αντίθεση με τις πρόνοιες του όρου 9.

Λαμβάνοντας υπόψη την αντίφαση που δημιουργείται μεταξύ του τελευταίου σκέλους του όρου 2 και του όρου 9, αλλά και του αποτελέσματος που αυτή δημιουργεί εις 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. Επομένως στους όρους 2 & 9 υπάρχει αντίφαση, γεγονός που δημιουργεί σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση, με βάση την παράγραφο (1) του άρθρου (5) του Νόμου και συμπερασματικά φαίνεται οι όροι 2 & 9 του συμβολαίου να αποτελούν καταχρηστικές ρήτρες.

Επιπρόσθετα, η ανισότητα έγκειται στην απαίτηση του πωλητή από τον αγοραστή να εκπληρώσει όλες του τις υποχρεώσεις αποπληρώνοντας στο σύνολο του το αντίτιμο πριν την παράδοση της κατοχής του ακινήτου, δηλαδή πριν ακόμη ο πωλητής εκτελέσει όλες τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από την σύμβαση. Συνεπώς, διαφαίνεται ότι ο όρος 9 της σύμβασης είναι έκδηλα καταχρηστικός και κατά παράβαση της παραγράφου (ιε) του Παραρτήματος του Νόμου.

ΟΡΟΣ 7

Ο όρος 7 του συμβολαίου επιτρέπει στον πωλητή να τροποποιήσει μονομερώς το εμβαδό του ακινήτου, που όπως προκύπτει θεωρείται καταχρηστική ρήτρα, καθόσον παρέχει στον πωλητή τη δυνατότητα να μειώσει το εμβαδόν του ακινήτου, χωρίς ο αγοραστής να έχει την ευχέρεια να πληρώσει λιγότερα.

Σύμφωνα με την παράγραφο (ια) του Παραρτήματος του Νόμου «*ρήτρες που έχουν σκοπό ή αποτέλεσμα..... (ια) να επιτρέπουν στους πωλητές ή στους προμηθευτές να τροποποιούν μονομερώς και χωρίς σοβαρό λόγο τα χαρακτηριστικά του προς παράδοση προϊόντος ή της προς παροχή υπηρεσίας*» μπορεί να θεωρηθούν ως καταχρηστικές.

ΟΡΟΙ 7, 9 & 11 ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

Οι όροι 7, 9 & 11 του συμβολαίου δεν φαίνεται να αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, σύμφωνα με τις παραγράφους (1) και (3) άρθρου 3 του Νόμου, καθώς περιορίζει τα δικαιώματα του αγοραστή προς όφελος του πωλητή, ιδιαίτερα όσον αφορά το δικαίωμα του αγοραστή να προσφύγει στο δικαστήριο ή να ασκήσει ένδικο μέσα, όπως προκύπτει από τις πρόνοιες της παραγράφου (ιζ) του Παραρτήματος του Νόμου.

ΟΡΟΙ 9 & 11 ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

Οι όροι 9 & 11 του συμβολαίου:

- περιορίζουν την ευθύνη του πωλητή σε περίπτωση μη εκτέλεσης της σύμβασης (όρος 9 – περίοδος χάριτος 6 μηνών και όροι 9.1 - 9.4,)
- περιορίζουν τα δικαιώματα του αγοραστή (όρος 9 – ο αγοραστής αναλαμβάνει την κυριότητα κατά την εν λόγω παραταθείσα ημερομηνία..., όρος 11 – ο αγοραστής δεν δύναται, λόγω οποιασδήποτε καθυστέρησης μεταβίβασης της κατοχής του ακινήτου στον αγοραστή ή λόγω οποιαδήποτε καθυστέρησης στη μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομα του για οποιονδήποτε λόγο, να ακυρώσει το παρόν συμβόλαιο

ή να αρνηθεί να καταβάλει ή να αναστείλει την καταβολή οποιουδήποτε ποσού που οφείλεται στον πωλητή δυνάμει του παρόντος συμβολαίου ή να διεκδικήσει και να λάβει αποζημίωση.),

- υποχρεώνουν τον αγοραστή να εκπληρώνει τις δικές του υποχρεώσεις, ενώ ο πωλητής δεν εκπληρώνει τις δικές του, (όρος 9 – ο αγοραστής έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του στο πλαίσιο του παρόντος συμβολαίου....., ο πωλητής δικαιούται περίοδο χάριτος....., ο πωλητής δικαιούται επίσης μια επιπλέον εύλογη παράταση....., όρος 11 - ο αγοραστής δεν δύναται.....να ακυρώσει το παρόν συμβόλαιο ή να αρνηθεί να καταβάλει ή να αναστείλει την καταβολή οποιουδήποτε ποσού που οφείλεται στον πωλητή δυνάμει του παρόντος συμβολαίου ή να διεκδικήσει και να λάβει αποζημίωση).

Όπως προκύπτουν από τις παραγράφους (β) και (ιε) του Παραρτήματος του Νόμου, δημιουργούν σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών της σύμβασης, σύμφωνα με την παράγραφο (1) του άρθρου 5 του Νόμου και ως εκ τούτου θεωρούνται καταχρηστικές.

ΟΡΟΙ 9, 10, 11 & 24 ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

Οι όροι 9, 10, 11 και 24 χρήζουν επίσης ιδιαίτερης σημασίας αναφορικά με το θέμα της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας στον αγοραστή.

Οι όροι 9 & 11 δεν φαίνεται να υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) άρθρου 3 του Νόμου, καθώς δεν γίνεται καμία αναφορά για την ημερομηνία μεταβίβασης της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον αγοραστή. 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.

Παρομοίως στον όρο 24 του συμβολαίου, καθώς γίνεται αναφορά στην μεταφορά του τίτλου ιδιοκτησίας από τον πωλητή στο όνομα του αγοραστή, εντούτοις δεν γίνεται καμία αναφορά για την ημερομηνία μεταβίβασης της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας στον αγοραστή. Επομένως ο όρος 24 φαίνεται να ήταν προδιατυπωμένος και να μην υπήρξε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) άρθρου 3 του Νόμου. Και εν πάσει περιπτώσει, ισχύει όπως πιο πάνω, το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης φέρει ο πωλητής βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου (3) του Νόμου.

Επιπλέον ο όρος 24 του συμβολαίου δεν φαίνεται να είναι σαφής, όσον αφορά την ημερομηνία παράδοσης της κυριότητας του ακινήτου, καθώς και το νομικό πλαίσιο «applicable laws», όπως ορίζεται στο άρθρο 7 του Νόμου.

Στη διαδικασία αξιολόγησης της σημαντικής ανισότητας που δημιουργείται από τον όρο 9 του συμβολαίου για τους λόγους που αναφέρθηκαν πιο πάνω 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 9 του συμβολαίου 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 διαπραγμάτευσης βάσει της πληροφόρησης αυτής.

Αυτό βασίζεται κυρίως στην «ανυπαρξία» τέτοιας συγκεκριμένης ρήτρας η οποία να κάνει ειδική μνεία για συγκεκριμένη ημερομηνία μεταφοράς του τίτλου ιδιοκτησίας στον αγοραστή – μεταφορά κυριότητας του ακινήτου. 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 από τον πωλητή κατά τον συμφωνηθέντα χρόνο.

Βάσει του όρου 10 του συμβολαίου, υπάρχει ρητή αναφορά ότι στην περίπτωση που δεν παραδοθεί η κατοχή του διαμερίσματος στον αγοραστή στον συμφωνηθέντα χρόνο, δηλαδή μέχρι το τέλος του Σεπτεμβρίου το 2011 τότε ο αγοραστής έχει το δικαίωμα να επιδώσει έγγραφη ειδοποίηση στον πωλητή ζητώντας του να ολοκληρώσει το ακίνητο και να μεταβιβάσει την κατοχή του εντός προθεσμίας 30 ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της ειδοποίησης. Αν ο πωλητής δεν συμμορφωθεί με την εν λόγω ειδοποίηση, τότε ο αγοραστής έχει το δικαίωμα να ζητήσει από τον πωλητή αποζημίωση ύψους €513 μηνιαίως, η οποία θα υπολογίζεται από την πρώτη ημέρα μετά τη λήξη της περιόδου των 30 ημερών, που αναφέρεται στην εν λόγω ειδοποίηση ως την ημερομηνία της μεταβίβασης της κατοχής του ακινήτου στον αγοραστή από τον πωλητή.

Το πιο πάνω γεγονός, δεν σχετίζεται ούτε δύναται να διασφαλίζει το δικαίωμα της κυριότητας της ακίνητης ιδιοκτησίας (μεταβίβασης του τίτλου ιδιοκτησίας) του αγοραστή, σε περίπτωση παράβασης των όρων 9 & 10 του συμβολαίου από τον πωλητή, η οποία δηλώνει ότι ο πωλητής δεσμεύεται όπως μεταβιβάσει την κατοχή του ακινήτου στον αγοραστή μέχρι το τέλος Σεπτεμβρίου 2011.

ΟΡΟΣ 23

Στην τοιαύτη περίπτωση και εκ πρώτης όψεως, θα μπορούσε κάποιος να αποφανθεί ότι το ανάλογο αντιστάθμισμα στην περίπτωση παράβασης των όρων 9, 10 & 11 του συμβολαίου από μέρους του πωλητή, θα ήταν η πρόνοια του προδιατυπωμένου όρου 23, η οποία αναφέρεται στο δικαίωμα της **ειδικής εκτέλεσης** του συμβολαίου από μέρους του αγοραστή, με την κατάθεση του συμβολαίου στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο.

Στον όρο 23 του συμβολαίου παρατηρείται η αδιαφανής και μη κατανοητή γενική δήλωση για την άσκηση του εν λόγω δικαιώματος του αγοραστή, κατά παράβαση του άρθρου 7 του Νόμου, όπου ο πωλητής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο.

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 δικαίωμα αυτό 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 XXIV - Γ. Μπαμπινιώτης, Λεξικό της Νέας Ελληνικής Γλώσσας, Γ΄ Έκδοση, ορισμός «κατανόησης»).

Βάσει της αοριστίας του όρου 23 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, όπως αυτά αναφέρονται στον όρο 24 του συμβολαίου.

Ειδικότερα, ο όρος 23 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 τις οποίες 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.

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 23 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 23, ο αγοραστής αγνοεί 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.

ΟΡΟΙ 20 & 22

Αντίθετα με ότι συμβαίνει στον όρο 23, στον οποίο παρατηρείται η αδιαφανής και μη κατανοητή γενική δήλωση για την άσκηση του δικαιώματος της ειδικής εκτέλεσης του αγοραστή, στους όρους 20 και 22 γίνεται σαφής και λεπτομερής αναφορά στο τι δικαιούται ο πωλητής (όπως, να επιβάλει τόκους υπερημερίας 9% κατά έτος - όρος 20 του συμβολαίου, να ακυρώσει το συμβόλαιο – όρος 22.4 του συμβολαίου), αν ο αγοραστής δεν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις πληρωμής προς τον πωλητή.

Επομένως παρατηρείται σημαντική ανισότητα μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των δύο μερών της σύμβασης, όπως προκύπτει από την παράγραφο (1) του άρθρου (5) του Νόμου και την παράγραφο (στ) του Παραρτήματος του Νόμου.

Οι όροι 20 & 22 του συμβολαίου είναι καταχρηστικοί και ετεροβαρής υπέρ του πωλητή, αφού κατά παράβαση των συμβατικών όρων εκ μέρους του αγοραστή, ο πωλητής έχει τη δυνατότητα να ακυρώσει την σύμβαση, να κρατήσει το αντίτιμο, κτλ.

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 €513 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.

ΟΡΟΣ 15

Στο σημείο αυτό είναι απαραίτητο να γίνει αναφορά στον όρο 15 της σύμβασης, ο οποίος αναφέρει ότι στην περίπτωση που ο αγοραστής αποφασίσει να πωλήσει την ακίνητη ιδιοκτησία, έχει το δικαίωμα να το πράξει εφόσον πληρώσει όλο το ποσό.

Αυτό εξυπακούεται ότι, ο αγοραστής που επιθυμεί να πωλήσει την ακίνητη ιδιοκτησία, θα πρέπει πριν 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 προς τον πωλητή.

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 15 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.

Οι πιο πάνω όροι του συμβολαίου, όσον αφορά το δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης εξετάστηκαν με βάση:

Α) τον *περί Πώλησης Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, Κεφ. 232*, ο οποίος 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 Υποθηκείσεως 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 XXV, σελ.4-7)

Β) τον περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο, 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 XXVI, 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 XXVI, 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 εμπράγματος 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 XXVI, σελ.4-5, 11-12, 14-16, 24-25)

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

Άρθρα 51Α & 52:

51A.—(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 οποιωνδήποτε δέντρων, 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 λεπτομερείες και είναι τέτοιου τύπου ως ο Διευθυντής ήθελε αποφασίσει.

(Παράρτημα XXVII, 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 του σκεπτικού της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ για τις Καταχρηστικές Ρήτρες, «το σύστημα προστασίας που θεσπίζει η οδηγία 93/13 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.

Σχετικές είναι και οι 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 XXIII, 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 της ακίνητης ιδιοκτησίας 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.

Δ) Ο περί Συμβάσεων Νόμος, Κεφ. 149, ο οποίος 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 XXVIII, 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 ΧΧΙΧ_ ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμος, άρθρο 12, σελ. 4)

Επενεργεί δηλαδή αντίθετα του όρου 24 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.

Εν κατακλείδι, η άσκηση του δικαιώματος της ειδικής εκτέλεσης το οποίο εφαρμόζεται στη βάση ύπαρξης νόμου-πλασίου 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 9, 20, 22 και 23 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 την κα.για την ύπαρξη καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση που έχει συνάψει με την εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών Alpha Panareti Public Ltd, θεωρεί ότι οι όροι **2, 7, 9, 11, 20, 22 και 23** της εν λόγω σύμβασης **είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία σύνταξης της Απόφασης 10 Σεπτεμβρίου 2014.

Πάμπος Χαραλάμπους

Διευθυντής Υπηρεσίας Ανταγωνισμού
και Προστασίας Καταναλωτών.