



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΥΕΕΒΤ: 8.13.10.26.1.1
Τηλ: + 357 22867153
Φαξ: + 357 22 375120
e-mail: bcharalambous@mcit.gov.cy

Αριθμός Απόφασης
1/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.1

**ΟΙ ΠΕΡΙ ΤΩΝ ΚΑΤΑΧΡΗΣΤΙΚΩΝ ΡΗΤΡΩΝ ΣΕ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΝΟΜΟΙ
ΤΟΥ 1996 ΕΩΣ 2014 (Ν.93(Ι)/96, Ν. 69(Ι)/1999, Ν.95(Ι)/2007, Ν.136(Ι)/2014)**

Έρευνα της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών (ΥΑΠΚ) του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών συμβατικών ρητρών στο συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) μεταξύ των εταιρειών **G.N. Hassapis Bros Ltd and G. Hassapis & Sons Ltd**, (εφεξής «πωλητής») και των & (εφεξής «καταναλωτής»).

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ βάσει των προνοιών των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 έχει καθήκον να εξετάζει κατόπιν υποβολής παραπόνου ή και αυτεπάγγελτα κατά πόσο οποιαδήποτε συμβατική ρήτρα που προορίζεται για γενική χρήση είναι καταχρηστική.

Τα καθήκοντα, αρμοδιότητες και εξουσίες του Διευθυντή της ΥΑΠΚ καθορίζονται στο άρθρο 9 των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014.

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 του καταναλωτή με τον πωλητή.

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 ουσιαστά γεγονότα που αφορούν το υπό εξέταση παράπονο.

1. Εισαγωγή - Γεγονότα

Με σύμβαση που υπογράφηκε στις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ο πωλητής πώλησε, στο πλαίσιο της εμπορικής τους δραστηριότητας, στον καταναλωτή ακίνητη περιουσία – διαμέρισμα για ιδιωτική χρήση.

Ο καταναλωτής, σε επιστολή του με ημερομηνία 21 Αυγούστου 2013 (*Παράρτημα I*) υπέβαλε παράπονο προς την ΥΑΠΚ εναντίον:

- Του πωλητή για την μη έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας για το ακίνητο, το οποίο αγόρασε από τις εταιρείες, αλλά και την μη ενημέρωση από τον πωλητή για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους του πωλητή επί του ακινήτου,
- Τράπεζας, και
- Δικηγόρου,

με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμους του 2007 έως 2013.

Στις 5 Σεπτεμβρίου 2013 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή (*Παράρτημα II*) στον καταναλωτή αναφέροντας ότι:

- Η ΥΑΠΚ δεν είναι αρμόδια να προβεί σε διερεύνηση εναντίον δικηγόρου και ότι μπορεί να απευθυνθεί στον Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο.
- Η ΥΑΠΚ θα εξετάσει το συμβόλαιο του με την Τράπεζα και θα τον ενημερώσει το συντομότερο δυνατόν.
- Να αποστείλει το συμβόλαιο του με τον πωλητή, ώστε να εξεταστεί με τους περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμους του 1996 έως 2014 και τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμους του 2007 έως 2013.

Την 1 Δεκεμβρίου 2013 ο καταναλωτής απέστειλε δύο ηλεκτρονικά μηνύματα (*Παράρτημα III*), επισυνάπτοντας το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο του με τον πωλητή.

Στις 2 Δεκεμβρίου 2013 η ΥΑΠΚ απέστειλε ηλεκτρονικό μήνυμα (*Παράρτημα IV*) στον καταναλωτή αναφέροντας ότι έχει παραλάβει το συμβόλαιο του με τον πωλητή.

Στις 2 Δεκεμβρίου 2013 η ΥΑΠΚ επίσης απέστειλε επιστολή (*Παράρτημα V*) στον καταναλωτή αναφέροντας ότι:

- Με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμους του 2007 έως 2013, δεν μπορεί να επέμβει, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία αγοράς του ακινήτου του (29/09/2005) είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της (12/12/2007).
- Θα εξετάσει την υπόθεση του με βάση τους περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμους του 1996 έως 2014.
- Για την εξέταση της υπόθεσης του με το συγκεκριμένο νόμο θα χρειαστεί περισσότερος χρόνος και ως εκ τούτου θα ενημερωθεί αργότερα.

Στις 3 Ιουνίου 2014 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή (*Παράρτημα VI*) προς τον πωλητή, ζητώντας να ενημερωθεί:

- Για το λόγο που δεν έχουν ακόμα εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας στην περίπτωση του καταναλωτή.
- Κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο, το οποίο αγόρασε ο καταναλωτής, κατά την ημερομηνία αγοράς του από τον πωλητή.
- Σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του ακινήτου, κατά πόσο είχε ενημερωθεί ο καταναλωτής για την προϋπάρχουσα υποθήκη, από τον πωλητή.
- Σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθηκών από τον πωλητή στο ακίνητο, κατά πόσο έχει ο πωλητής προβεί σε οποιοδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο του συγκεκριμένου καταναλωτή.

Επίσης η ΥΑΠΚ, στην επιστολή ζητούσε δείγμα συμβολαίου για το έτος 2005, το οποίο χρησιμοποιείται ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ του πωλητή και των αγοραστών κατά την πώληση των ακινήτων του πωλητή.

Μέχρι στιγμής η ΥΑΠΚ δεν έχει λάβει απάντηση από τον πωλητή.

Στις 4 Ιουνίου 2014 η ΥΑΠΚ απέστειλε επίσης ηλεκτρονικό μήνυμα (*Παράρτημα VII*) προς τον Alan Harniess ζητώντας τα παραρτήματα του συμβολαίου τους με τις εταιρείες G.N Hassapis Bros Ltd and G. Hassapis & Sons Ltd.

Στις 4 Ιουνίου 2014 ο καταναλωτής απέστειλε ηλεκτρονικό μήνυμα (*Παράρτημα VIII*) προς την ΥΑΠΚ αποστέλλοντας τα παραρτήματα του συμβολαίου του με τον πωλητή.

Στις 18 Σεπτεμβρίου 2014 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή (*Παράρτημα IX*) προς το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ζητώντας ενημέρωση κατά πόσο έχουν ή όχι εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας για συγκεκριμένα ακίνητα που περιλαμβάνονται σε συνημμένο πίνακα. Επισυνάπτεται μόνο η επιστολή, καθώς ο πίνακας αναφέρεται και σε άλλους πωλητές και άλλους καταναλωτές.

Στις 2 Οκτωβρίου 2014 η ΥΑΠΚ επικοινωνήσε τηλεφωνικώς με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για την εν λόγω επιστολή και ενημερώθηκε ότι θα έχει απάντηση στα ερωτήματα της το συντομότερο δυνατόν.

Στις 14 Οκτωβρίου 2014, η ΥΑΠΚ είχε τηλεφωνική επικοινωνία με τον ιδιοκτήτη των εταιρειών G.N Hassapis Bros Ltd and G. Hassapis & Sons Ltd, κ. Ο κ. ενημέρωσε την ΥΑΠΚ, ότι ο λόγος που δεν απάντησε στην επιστολή της ΥΑΠΚ με ημερομηνία 3 Ιουνίου 2014 είναι γιατί δεν την έχει παραλάβει, ίσως επειδή πρόσφατα οι εταιρείες του έχουν μετακομίσει σε νέα γραφεία. Ενημέρωσε επίσης την ΥΑΠΚ ότι οποιαδήποτε αλληλογραφία της ΥΑΠΚ αναφορικά με τα παράπονα ακίνητης ιδιοκτησίας από Άγγλους καταναλωτές, να πραγματοποιείται με το δικηγορικό γραφείο, το οποίο συνεργάζονται οι εταιρείες του.

Στις 15 Οκτωβρίου 2014, η ΥΑΠΚ παρέλαβε επιστολή με συνημμένους πίνακες (Παράρτημα X) από τα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ως απάντηση στην επιστολή της με ημερομηνία 18 Σεπτεμβρίου 2014. Σε συνημμένο πίνακα, αναφέρεται ότι για το ακίνητο που αγόρασε ο καταναλωτής από τον πωλητή, δεν έχουν ακόμα εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας στο όνομα του καταναλωτή. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου είναι ο πωλητής. Επισυνάπτεται μόνο η επιστολή, καθώς οι συνημμένοι πίνακες που απέστειλε το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αναφέρεται και σε άλλους πωλητές και άλλους καταναλωτές.

Η ΥΑΠΚ με επιστολή της, με ημερομηνία 3 Νοεμβρίου 2014 (Παράρτημα XI) προς τον πωλητή, καθώς και το δικηγορικό γραφείο παραθέτει κάποια ερωτήματα και ζητά:

1. τις απόψεις του πωλητή για τα ερωτήματα,
2. τυχόν ενέργειες που προτίθενται να προβεί αναφορικά με συγκεκριμένους όρους του συμβολαίου, που εκ πρώτης όψεως είχε θεωρήσει ως καταχρηστικούς η ΥΑΠΚ, και
3. ενέργειες για αποφυγή τέτοιων ρητρών σε μελλοντικά συμβόλαια.

Η ΥΑΠΚ ζήτησε από τον πωλητή, όπως έχει απάντηση για τα πιο πάνω, εντός δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της παρούσας επιστολής. Η επιστολή παραλήφθηκε από τον πωλητή, καθώς και το δικηγορικό γραφείο, στις 10 Νοεμβρίου 2014 με το χέρι (Παράρτημα XI).

Η ΥΑΠΚ έλαβε επιστολή (Παράρτημα XII) με ημερομηνία 12 Νοεμβρίου 2014 από το δικηγορικό γραφείο..... Στην επιστολή γίνεται αναφορά ότι το δικηγορικό γραφείο ουδέποτε εκπροσώπησε τον πωλητή, αναφορικά με τη σύναψη του συγκεκριμένου πωλητήριου εγγράφου. Γίνεται επίσης αναφορά, ότι αντιθέτως το δικηγορικό γραφείο εκπροσωπούσε τον καταναλωτή κατά τη σύναψη του πωλητήριου εγγράφου.

Στις 21 Νοεμβρίου 2014 η ΥΑΠΚ απέστειλε με συστημένο ταχυδρομείο επιστολή στον πωλητή. Στην επιστολή, η ΥΑΠΚ αναφέρει την πιο πάνω εξέλιξη με το δικηγορικό γραφείο και ότι η ΥΑΠΚ θεωρεί ότι ο πωλητής έχει παραλάβει την αρχική επιστολή από την ΥΑΠΚ στις 10 Νοεμβρίου 2014, με το χέρι. Ως εκ τούτου αναμένει την απάντηση στα ερωτήματα που έθεσε στην επιστολή με ημερομηνία 3 Νοεμβρίου 2014 και ημερομηνία παραλαβής 10 Νοεμβρίου 2014, εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος των δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της. Τον Ιανουάριο του 2015 παραλήφθηκε από το Υπουργείο ο φάκελος με την επιστολή που είχε αποστείλει η ΥΑΠΚ στην G.N Hassapis Bros Ltd and G. Hassapis & Sons Ltd με ημερομηνία 21 Νοεμβρίου 2014 και σημείωση από το ταχυδρομείο ότι η επιστολή έχει μείνει στα αζήτητα. (Παράρτημα XIII)

Έχοντας υπόψη ότι το καθορισμένο χρονοδιάγραμμα των δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής, έχει τελειώσει στις 24 Νοεμβρίου 2014, η ΥΑΠΚ έχει προχωρήσει στην έκδοση της παρούσας Απόφασης για τον πωλητή, όσον αφορά το συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) του καταναλωτή με τον εν λόγω πωλητή.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι απόψεις και οι διαπιστώσεις της ΥΑΠΚ για το συγκεκριμένο παράπονο, με βάση τους περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμους του 1996 έως 2014, βάσει των διαθέσιμων στοιχείων και πληροφοριών που κατέχει η ΥΑΠΚ.

2. Νομικό Πλαίσιο

2.1 Κατά την εξέταση του παραπόνου του καταναλωτή (Παράρτημα I), λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα:

- οι περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμοι του 1996 έως 2014 και η αντίστοιχη οδηγία 93/13/ΕΟΚ όπως αυτή έχει τροποποιηθεί (Παραρτήματα XIV (α) και XIV (β)), και
- το συμβόλαιο του καταναλωτή με τον πωλητή, καθώς και τα παραρτήματα του συμβολαίου, (Παράρτημα III & Παράρτημα VIII)

2.2 Ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ έχει καθήκον να εξετάσει το παράπονο του καταναλωτή για τον πωλητή με βάση τις πρόνοιες των περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 για τυχόν καταχρηστικούς όρους στη σύμβαση τους. (Βλ. Άρθρο 2 (ορισμός Διευθυντή) και Άρθρο 9)

2.3 Ειδικότερα, η εξέταση και η ανάλυση της καταχρηστικότητας των όρων του συγκεκριμένου συμβολαίου βασίστηκε στις εξής διατάξεις των περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014:

i. το άρθρο 3:

«(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.»

ii. το εδάφιο (1) του άρθρου 5 σύμφωνα με το οποίο «“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.»

iii. το εδάφιο (2) του άρθρου 5 σύμφωνα με το οποίο «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.»

iv. το εδάφιο (1) του άρθρου 6 σύμφωνα με το οποίο «Παρά τις διατάξεις του περί Συμβάσεων Νόμου, καταχρηστική ρήτρα σε σύμβαση μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή δε δεσμεύει τον καταναλωτή.»

v. τις ακόλουθες υποπαραγράφους της παραγράφου (1) του Παραρτήματος, το οποίο περιέχει ενδεικτικό και μη εξαντλητικό κατάλογο ρητρών που μπορεί να θεωρηθούν καταχρηστικές:

«(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·

(γ) να αποκλείουν το δικαίωμα υπαναχώρησης του καταναλωτή, ενώ η εκτέλεση των υποχρεώσεων του πωλητή ή του προμηθευτή υπόκειται σε όρο, η εκπλήρωση του οποίου εξαρτάται από τη βούληση του και μόνο

(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 καταγγέλλει 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.»

3. Ανάλυση

3.1 Βαρύνουσας ή ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **4.1 – Appendix A, 5, 9(b), 10 (d) και 18 της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ του καταναλωτή και του πωλητή.

« 4. MODE OF PAYMENT

4.1 The Purchase Price of the Property shall be paid to the Vendors by the Purchaser in accordance with the attached APPENDIX A which forms an inseparable part of this agreement ('Payment Plan').

APPENDIX A

PAYMENT PLAN

(The percentages below are calculated on the purchase price agreed as per clause 3 of the contract)

- A. 5% - Has already been paid as deposit and/or on exchange of contracts.*
- B. 20% - Has been paid on the day of signing the present agreement and its signing constitutes proof of payment.*
- C. 18.75% - Shall be paid between 1/1/2006 and 30/4/2006 provided that the concrete works on the property have been completed.*
- D. 18.75% - Shall be paid between 1/2/2006 and 30/6/2006 provided that the brick works on the property have been completed.*
- E. 18.75% - Shall be paid between 1/6/2006 and 31/1/2007 provided that the flooring works on the property have been completed.*
- F. 18.75% - Shall be paid by the 1/6/2007 provided that the construction of the property is completed and its possession is delivered to the purchaser*

5. CANCELLATION AND FAILURE TO FULFILL

If the buyer fails to fulfill any of the obligations assumed by virtue of this contract, the seller may request that the same is fulfilled or cancel the contract with the only request of the notarial notification being sent to the buyer. In both cases, the buyer will pay all judicial and extrajudicial costs arising from failure to fulfill the contract or from cancellation of the same.

9. DISTRICT LAND OFFICE

(b) It is understood that the Purchaser will submit this agreement to the Land Registry Office for registration provided that there is no burden or charge whatsoever on the said property or any order restraining the Vendors from selling, disposing or transferring the said Property.

10. TRANSFER OF OWNERSHIP

(d)The title deed of the above mentioned Property will be issued within the period of 24 (twenty four) months from the date of delivery of possession of the Property provided that the Land Registry Office has issued the said title deed.

18. ALTERNATIONS TO TECHNICAL SPECIFICATIONS/PLANS

The Vendors undertake to construct and complete the Property in accordance with the technical specifications and plans, copies of which are attached hereto and initialed by the parties and which form an integral part of this agreement. The exact area and dimensions of the said Property will be those which shall be registered in the separate title deed to be issued by the District Lands Office in Larnaca. The dimensions written on the attached plans are approximate as nearly as possible.

It is further provided that minor alterations to the said technical specifications and plans may be effected if required in the opinion of the Architect or Engineer of the Vendors or as imposed by any appropriate Authority. It is understood that the Vendors shall give to the Purchaser prior written notice of any alteration which may be required. »

3.2 Ανάλυση όρων

3.2.1 Όρος 4.1 – Appendix A και Όρος 10(d)

Ο όρος 4.1 – Appendix A του συμβολαίου αναφέρεται σε πρόγραμμα αποπληρωμής βάσει της εκτέλεσης των εργασιών για το κτίσιμο του ακινήτου και μέχρι την παράδοση της κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στον καταναλωτή.

Ο όρος 10(d) του συμβολαίου αναφέρει την ημερομηνία μεταβίβασης της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή («*The title deed of the above mentioned Property will be issued within the period of 24 (twenty four) months from the date of delivery of possession of the Property provided that the Land Registry Office has issued the said title deed*»).

Σε κανένα από τους δύο όρους όμως, δεν γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής του καταναλωτή προς τον πωλητή, από το συνολικό ποσό οφειλής (£79,950 CYP), το οποίο να δίνεται από τον καταναλωτή προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή, δηλαδή δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τον καταναλωτή σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή. Γίνεται μόνο αναφορά για ποσό οφειλής του καταναλωτή προς τον πωλητή, από το συνολικό ποσό οφειλής (£79,950 CYP) κατά την μεταβίβαση της κατοχής του ακινήτου στον καταναλωτή (4.1 – Appendix A «*F. 18.75% - Shall be paid by the 1/6/2007 provided that the construction of the property is completed and its possession is delivered to the purchaser*»).

Επομένως οι όροι 4.1 – Appendix A και 10(d) φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους

(1) και (3) άρθρου 3 των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014. Και εν πάσει περιπτώσει το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγματεύσεως φέρει ο πωλητής βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου 3 των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014.

Ενόψει των πιο πάνω οι όροι 4.1 – Appendix A και 10(d) θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση με τις πρόνοιες του άρθρου 5, παράγραφος (1) των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014, λόγω του ότι δημιουργούν σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης. Ο πωλητής υποχρεώνει τον καταναλωτή να αποπληρώσει το συνολικό ποσό οφειλής (£79,950 CYP) πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή.

Επιπρόσθετα οι όροι 4.1 – Appendix A και 10(d) θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση με τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014, καθώς υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του – αποπληρωμή συνολικού ποσού οφειλής προς τον πωλητή, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή.

3.2.1 Όρος 5

Ο όρος 5 του συμβολαίου αναφέρει ότι σε περίπτωση που ο καταναλωτής παραλείψει να εκπληρώσει οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις του, τότε ο πωλητής μπορεί να ακυρώσει τη σύμβαση, ενώ δεν γίνεται ανάλογη αναφορά σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις, ο καταναλωτής να έχει τη δυνατότητα να ακυρώσει τη σύμβαση, να υπαναχωρήσει ή/και να ζητήσει αποζημιώσεις. Αποτελεί εξαίρεση η παράγραφος (ε) του όρου 10 του συμβολαίου, όπου σε περίπτωση μη εκπλήρωσης της υποχρέωσης του πωλητή να μεταβιβάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας στον καταναλωτή στον καθορισμένο χρόνο, ο καταναλωτής μπορεί να ακυρώσει τη σύμβαση ή/και να ζητήσει αποζημιώσεις.

Επομένως ο όρος 5 του συμβολαίου θεωρείται καταχρηστικός με βάση:

- την υποπαραγράφο (β) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 καθώς αποκλείει κατά τρόπο ανάρμοστο τα δικαιώματα του καταναλωτή έναντι του πωλητή σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις υποχρεώσεις του πωλητή (βλέπε πιο πάνω παράγραφο: εξαίρεση το σημείο 10 (ε) της σύμβασης)
- την υποπαραγράφο (στ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως

2014 καθώς επιτρέπει στο πωλητή να καταγγείλει τη σύμβαση κατά την κρίση του, ενώ η ίδια ευχέρεια δεν παρέχεται στον καταναλωτή

Επιπρόσθετα, ο όρος 5 του συμβολαίου θεωρείται καταχρηστικός, καθώς δημιουργεί σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών της σύμβασης, σύμφωνα με την παράγραφο (1) του άρθρου 5 των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014.

3.2.3 Όρος 9(b)

Η παράγραφος (b) του όρου 9 προνοεί ότι ο καταναλωτής (αγοραστής) δύναται να καταθέσει το πωλητήριο έγγραφο στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο υπό την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη ή άλλες επιβαρύνσεις επί του ακινήτου ή οποιοδήποτε διάταγμα που να απαγορεύει στον πωλητή να πωλήσει, διαθέσει ή μεταβιβάσει το ακίνητο.

Ο πιο πάνω όρος, με τον οποίο απαγορεύεται η κατάθεση της σύμβασης στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο όταν υπάρχουν εμπράγματα βάρη ή απαγορεύσεις επί του ακινήτου, είναι καταχρηστικός λόγω του ότι καταστρατηγεί την αρχή της καλής πίστης και δημιουργεί σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση. Ειδικότερα, η συμπερίληψη του όρου είναι αντίθετη με τις διατάξεις του περί Πωλήσεως Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου (Κεφ. 232) γεγονός που ενδέχεται να οδηγήσει σε απώλεια του δικαιώματος του καταναλωτή για ειδική εκτέλεση της σύμβασης κατόπιν διατάγματος Δικαστηρίου. Σύμφωνα με τον περί Πωλήσεως Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο (Κεφ. 232), η κατάθεση της σύμβασης εντός δύο μηνών από την υπογραφή της συνιστά μία εκ των προϋποθέσεων για να καταστεί η σύμβαση δεκτική ειδικής εκτέλεσης δυνάμει διατάγματος Δικαστηρίου.

Λαμβανομένων υπόψη των πιο πάνω, ο όρος 9(b) θεωρείται καταχρηστικός βάσει του εδαφίου 1 του άρθρου 5 των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014.

Επιπρόσθετα ο όρος 9(b) θεωρείται καταχρηστικός βάσει της υποπαραγράφου (β) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 καθώς αποκλείει ή περιορίζει το δικαίωμα του καταναλωτή για ειδική εκτέλεση της σύμβασης κατόπιν διατάγματος Δικαστηρίου σύμφωνα με τον περί Πωλήσεως Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμο (Κεφ. 232) σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης της υποχρέωσης του πωλητή να μεταβιβάσει την κυριότητα του ακινήτου στον καταναλωτή.

3.2.4 Όρος 18

Ο όρος 18 του συμβολαίου επιτρέπει στον πωλητή να τροποποιήσει μονομερώς τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, παρέχοντας στον πωλητή τη δυνατότητα να μειώσει το εμβαδόν του ακινήτου ή/και να τροποποιήσει τις τεχνικές προδιαγραφές και τα αρχιτεκτονικά σχέδια, χωρίς ο καταναλωτής να έχει την ευχέρεια να πληρώσει λιγότερα, δηλαδή χωρίς καμία αποζημίωση για τον καταναλωτή ή χωρίς να έχει τη δυνατότητα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση. Επομένως ο όρος 18 του συμβολαίου θεωρείται καταχρηστικός με βάση τις παραγράφους (β), (γ) και (ια) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014, καθώς αποκλείει κατά τρόπο ανάρμοστο τα δικαιώματα του καταναλωτή έναντι του πωλητή σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις υποχρεώσεις του πωλητή, αποκλείει το δικαίωμα υπαναχώρησης του καταναλωτή από τη σύμβαση και επιτρέπει στον πωλητή να τροποποιεί μονομερώς τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, χωρίς σοβαρό λόγο.

4. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών, βάσει των εξουσιών που παρέχονται από τους περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμους του 1996 έως 2014 και μετά από την εξέταση που διενεργήθηκε κατόπιν υποβολής παραπόνου από τον καταναλωτή για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση που έχει συνάψει με τον πωλητή, θεωρεί ότι **οι όροι 4.1 – Appendix A, 5, 9(b), 10(d) και 18 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία σύνταξης της Απόφασης 2 Φεβρουαρίου 2015.

Πάμπος Χαραλάμπους
Διευθυντής Υπηρεσίας
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών