



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
6/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.90

**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 του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών συμβατικών ρητρών στο συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) μεταξύ της εταιρείας Felstar Estates Limited και Κ.ΚΑΙ ΤΟΥ

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών (εφεξής «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 ουσιαστικά γεγονότα που αφορούν το υπό εξέταση παράπονο.

1. Εισαγωγή - Γεγονότα

Με σύμβαση που υπογράφηκε στις 24 Νοεμβρίου 2005, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών Felstar Estates Limited και ο κος (εφεξής «πωλητής»), πώλησαν στο πλαίσιο της εμπορικής τους δραστηριότητας, στον (εφεξής «καταναλωτής»), ακίνητη περιουσία – διαμέρισμα για ιδιωτική χρήση.

Ο καταναλωτής, σε επιστολή του/ με ημερομηνία 22 Ιουνίου 2011 υπέβαλε παράπονο προς την ΥΑΠΚ εναντίον:

- Της εταιρείας Felstar Estates Limited και του κ. για την μη έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας για το ακίνητο, το οποίο αγόρασε από την εταιρεία, αλλά και την μη ενημέρωση από τον πωλητή για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους του πωλητή επί του ακινήτου,
- Δικηγόρου

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

Στις 12 Ιουλίου 2011 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή 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 (24/11/2005) είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της (12/12/2007).

Στις 17 Δεκεμβρίου 2014 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στον καταναλωτή αναφέροντας ότι:

- Η ΥΑΠΚ είναι πρόθυμη να επανεξετάσει το παράπονο του με βάση τον περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμο, Ν. 93(Ι)/96 και εάν ο ίδιος το επιθυμεί, να επανυποβάλει το παράπονο του αποστέλλοντας συμπληρωμένο το επισυναπτόμενο «έντυπο υποβολής παραπόνου» κατά προτίμηση εντός 30 ημερών,
- Η ΥΑΠΚ δεν είναι αρμόδια να προβεί σε διερεύνηση εναντίον δικηγόρου και ότι μπορεί να απευθυνθεί στον Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο.

Στις 5 Ιανουαρίου 2015, ο καταναλωτής απέστειλε στην ΥΑΠΚ συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου.

Στις 19 Φεβρουαρίου 2015 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή 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.

Στις 27 Μαρτίου 2015, η ΥΑΠΚ παρέλαβε επιστολή με συνημμένους πίνακες από τα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ως απάντηση στην επιστολή της με ημερομηνία 19/02/2015. 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.

Να σημειωθεί ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη η εταιρεία Felstar Estates Limited είναι εγγεγραμμένη.

Η ΥΑΠΚ με επιστολή της, με ημερομηνία 8 Απριλίου 2015 προς τον πωλητή, ζητούσε 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 και τις συνέπειες της, από τον πωλητή.
- Σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθηκών από τον πωλητή στο ακίνητο, κατά πόσο έχει ο πωλητής προβεί σε οποιοσδήποτε 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 χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ του πωλητή και του καταναλωτή κατά την πώληση των ακινήτων του πωλητή.

Επιπλέον, η ΥΑΠΚ παρέθετε συγκεκριμένους όρους του συμβολαίου που εκ πρώτης όψεως θεώρησε καταχρηστικούς και ζητούσε να πληροφορηθεί σχετικά με:

1. τυχόν ενέργειες που προτίθενται να προβεί αναφορικά με συγκεκριμένους όρους του συμβολαίου, που εκ πρώτης όψεως είχε θεωρήσει ως καταχρηστικούς η ΥΑΠΚ, και
2. 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 επιστολής.

Έχοντας υπόψη ότι η περίοδος των δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής έχει παρέλθει στις 28 Απριλίου 2015, ο Διευθυντής 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.

2. Νομικό Πλαίσιο

2.1 Κατά την εξέταση του παραπόνου του καταναλωτή, 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 VIII (α) και VIII (β)), και
- το συμβόλαιο του καταναλωτή με τον πωλητή

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,

(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,

(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 **2(c), 2(d), 3, 5 και 6 της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ του καταναλωτή και του πωλητή.

«2. The agreed price is Thousand Cyprus Pounds (£40.000) to be paid as follows:

(a).....

(b).....

(c) Nineteen Thousand and Five Hundred Cyprus Pounds (£19.500) upon completion and delivery of the Flat.

(d) Five Hundred Cyprus Pounds (£500) with the registration of the flat and the issue of separate deeds.

*3. Failure to pay any installment due and after a month's written notice is a ground of cancellation and damages provided the **VENDORS 1 & 2** honor the agreement.*

.....

5. Possession of the Flat shall be given by end of 2005.

*6. The **VENDORS 1 & 2** are obliged and they will do their best to separate their land and buildings and obtain a separate title deed for the **Flat** they sell to the **PURCHASER** and be able to have it registered on his name as soon as possible and not later than 6 years after completion.»*

3.2 Ανάλυση όρων

3.2.1 Όροι 2(c), 2(d) και 6

Ο όρος 2(c) 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. Δεν γίνεται καμία αναφορά σε περίπτωση μη παράδοσης κατοχής του ακινήτου στον καταναλωτή, ο τελευταίος να έχει τη δυνατότητα να ακυρώσει τη σύμβαση, να υπαναχωρήσει ή/και να ζητήσει αποζημιώσεις.

Στον όρο 2(d) γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής του καταναλωτή προς τον πωλητή (*£500 CYP*), από το συνολικό ποσό οφειλής (*CYP £40.000*), το οποίο να δίνεται από τον καταναλωτή προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή. Η εγγύηση για τον καταναλωτή σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή είναι πολύ μικρή και δυσανάλογη σε σύγκριση με το τελικό ποσό πληρωμής. Συγκεκριμένα ο όρος αναφέρει («*Five Hundred Cyprus Pounds (£500) with the registration of the flat and the issue of separate deeds.*»)

Ο όρος 6 του συμβολαίου αναφέρει πως ο πωλητής είναι υποχρεωμένος να μεταβιβάσει την κυριότητα και τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή, το συντομότερο δυνατό και όχι πέραν των 6 χρόνων αφού ολοκληρωθεί το έργο («*The VENDORS 1 & 2 are obliged and they will do their best to separate their land and buildings and obtain a separate title deed for the Flat they sell to the PURCHASER and be able to have it registered on his name as soon as possible and not later than 6 years after completion*»).

Δεν γίνεται καμία αναφορά στις υποχρεώσεις του πωλητή έναντι του καταναλωτή σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις. Σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή, ο τελευταίος δεν έχει τη δυνατότητα να ακυρώσει τη σύμβαση, να υπαναχωρήσει ή/και να ζητήσει αποζημιώσεις. Η μόνη εγγύηση για τον καταναλωτή είναι το τελικό χρηματικό ποσό των CYP £500 που απομένει για την πλήρη εξόφληση του οφειλόμενου ποσού όπως αναφέρεται στον όρο 2 (d) πιο πάνω.

Επομένως οι όροι 2 (c), 2 (d) και 6 φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014. Και εν πάση περιπτώσει το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης 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 2 (c), 2 (d) και 6 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση 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 ποσό οφειλής (£39.500 CYP) πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή και αφήνει ένα μικρό χρηματικό ποσό αξίας £500 να πληρωθεί κατά την μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας.

Επιπρόσθετα οι όροι 2 (c), 2 (d) και 6 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση 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 τις υποχρεώσεις του – αποπληρωμή ποσού οφειλής προς τον πωλητή, πλην ενός μικρού χρηματικού ποσού των £500 από τις £40.000 που οφείλει να πληρώσει, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή.

3.2.2 Όρος 3

Ο όρος 3 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 με γραπτή προειδοποίηση ενός μήνα, 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.

Επομένως ο όρος 3 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.
- 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 3 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 5

Ο όρος 5 του συμβολαίου αναφέρει ότι η παράδοση κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στον αγοραστή θα γίνει περί τα τέλη του 2005.

Σε περίπτωση μη παράδοσης της κατοχής του ακινήτου περί τα τέλη του 2005, δεν δίνεται καμία αποζημίωση στον καταναλωτή ενώ σε περίπτωση μη καταβολής της δόσης από τον καταναλωτή (όρος 2(c)) για την κατοχή του ακινήτου ο πωλητής μπορεί να ακυρώσει την σύμβαση σύμφωνα με τον όρο 3 πιο πάνω. 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.

Επομένως ο όρος 5 του συμβολαίου φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένος και δεν υπήρξε 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, καθώς δεν γίνεται καμία αναφορά σε αποζημίωση εκ μέρους του πωλητή προς τον αγοραστή σε περίπτωση μη παράδοσης της κατοχής του ακινήτου τέλος του 2005. Και εν πάση περιπτώσει το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης 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, ο όρος 5 του συμβολαίου θεωρείται καταχρηστικός με βάση:

- την υποπαράγραφο (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.
- την υποπαράγραφο (στ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 καθώς επιτρέπει στο πωλητή να ακυρώσει τη σύμβαση κατά την κρίση του, ενώ η ίδια ευχέρεια δεν παρέχεται στον καταναλωτή.
- την υποπαράγραφο (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 καθώς να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.

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, αποφασίζει ότι **οι όροι 2(c), 2(d), 3, 5 και 6 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί**.

Ημερομηνία της Απόφασης 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών