



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
7/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.44

**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 KENTRIKI STEGASTIKI ETERIA (KESE) LTD 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 ουσιώδη γεγονότα που αφορούν το υπό εξέταση παράπονο.

1. Εισαγωγή - Γεγονότα

Με σύμβαση που υπογράφηκε στις 23 Απριλίου 2000, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών ΚΕΝΤΡΙΚΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΙ ΕΤΕΡΙΑ (ΚΕΣΕ) LTD (εφεξής «πωλητής»), πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας, στον (εφεξής «καταναλωτής»), ακίνητη περιουσία – σπίτι για ιδιωτική χρήση.

Ο καταναλωτής, σε επιστολή του με ημερομηνία 15 Μαΐου 2011 υπέβαλε παράπονο προς την ΥΑΠΚ εναντίον:

- Της εταιρείας ΚΕΝΤΡΙΚΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΙ ΕΤΕΡΙΑ (ΚΕΣΕ) LTD 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,

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

Στις 24 Μαΐου 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 (23/04/2000) είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της (12/12/2007).

Στις 15 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.

Στις 12 Ιανουαρίου 2015, ο καταναλωτής απέστειλε στην ΥΑΠΚ συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου αναφέροντας ότι μετά από χρόνια καθυστέρησης, στις 25 Οκτωβρίου 2013, ο τίτλος ιδιοκτησίας του ακινήτου εκδόθηκε στο όνομα του. Υποβάλλει εκ νέου παράπονο εναντίον της εταιρείας ισχυριζόμενος ότι αναγκάστηκε να αποδεχτεί περιοριστική ρήτρα για να μεταβιβαστεί ο τίτλος ιδιοκτησίας στο όνομα του, με τον φόβο ότι η εταιρεία θα κήρυσσε πτώχευση. Επίσης κάνει παράπονο πως ο πωλητής για χρόνια είχε στην κατοχή της τον τίτλο ιδιοκτησίας και δεν τον μεταβίβαξε στο όνομα του.

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.

Να σημειωθεί ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη η εταιρεία ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΕΤΕΡΙΑ (ΚΕΣΕ) LTD είναι εγγεγραμμένη.

Η ΥΑΠΚ με επιστολή της, με ημερομηνία 8 Απριλίου 2015 προς τον πωλητή, ζήτησε να ενημερωθεί:

- 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.

Επίσης η ΥΑΠΚ, στην επιστολή ζητούσε δείγμα συμβολαίου για το έτος 2000, 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.

Η ΥΑΠΚ έλαβε επιστολή με ημερομηνία 30 Απριλίου 2015 από το δικηγορικό γραφείο Στην επιστολή γίνεται αναφορά, μεταξύ άλλων, ότι η σύμβαση πώλησης υπογράφηκε ελεύθερα το 2000 από τον καταναλωτή και πως ουδείς όρος της σύμβασης επιβλήθηκε καταχρηστικά επί του αγοραστή από τους πωλητές. Γίνεται επίσης αναφορά, ότι το κτήμα επί του οποίου οικοδομήθηκε η κατοικία του παραπονούμενου, ούτε το 2000, ούτε μετά ταύτα υπήρξε υποθηκευμένο και ότι η κατοικία μεταβιβάστηκε στο όνομα του αγοραστή το 2013 στη βάση του σχετικού τίτλου που εκδόθηκε το 2009 χωρίς καμία υποθηκευτική επιβάρυνση.

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 του (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 αντικείμενου 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 διαπραγματεύσεως 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,

(ε) να επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση,

(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,

(θ) να συνάγουν αμετάκλητα την εκ μέρους του καταναλωτή αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν συνάψει τη σύμβαση,

(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 **3, 3(1), 4(b), 5, 7(a), 7(c) και 10(a) της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ του καταναλωτή και του πωλητή:

« 3.The Purchase Price shall be Cyprus Pounds ONE HUNDRED AND THIRTY FIVE THOUSAND (€135.000) plus any additional amount agreed upon or specified at paras. 4 and 5, whereof the sum of Cyprus pounds FIFTY THOUSAND (€50.000) by way of deposit has already been paid to the DEVELOPERS and the balance shall be paid in the following way:-

- At commencement of construction a further CY€50.000.

- On completion of the roof level a further CY€15.000 and

- Final payment of €20.000 after completion.

3.(1) Interest at 8% p.a., or such higher rate as may in future be allowed by Cyprus Law, will be charged on all payments from the date they become due and payable, as above agreed.

.....

4.(b) The agreed land area is about 800 sq metres. If the land area on the title issued is more than 800 sq meters the Purchaser agrees to pay extra at €40 per sq metres over 800 sq metres.

5. Where the House is on construction and the PURCHASER fails to effect payments as above agreed, the DEVELOPERS is entitled to cancel the Contract and retain overdue interest and damages for the delay and cancellation of this Agreement, the amount of which is hereby agreed not to be less than 20% of the total agreed selling price and will hereinafter called a "cancellation fee".

.....

7.(a) *The DEVELOPERS undertake:-*

To construct and complete the house agreed to be purchased by the PURCHASER in accordance with the House Plans, (Annex "B"), and the Specifications marked (Annex "C") attached to the present Agreement and initialed by the Contracting Parties of which they shall form an integral part, provided always that the minor variations involving departure from the said Plans and Specifications as shall be found necessary by them or their architects/engineers having regard to the landscape of the site or as required by the local planning or other competent Authority or any other legislation in force in the Republic of Cyprus, regulating or affecting the works of constructions. Provided that no such variation shall be detrimental to the works of construction and no substitute materials shall be of inferior quality than those referred to in the said Specifications.

.....

7. (c) To transfer the purchased property, free of all encumbrances, as soon as the title deed is issued to the present owners by the Land Office, and provided all agreed amounts have been paid by the PURCHASER, who if he is an alien shall present the consent of the Cyprus Authorities for acquisition of the said property.

.....

10. If the PURCHASER shall make default in the payment of any installment of the purchase price provided for in clauses 3,4, 9, of the Agreement or any part thereof or act in contravention to clause 8 of the Agreement, and the DEVELOPERS have not exercised their option of cancellation of this Agreement as per clause No. 5 above, then the Developers shall be entitled to:-

(a) In the former case (under clauses 3, 4, 9) serve on the defaulting party a notice in writing calling upon them to settle any outstanding payment within 10 days from such notice. If after the lapse of the time provided for above the defaulting party does not so comply then the DEVELOPERS shall be entitled either to return the money deposited and make Contract null and void, or sell the house, subject matter of this agreement, by public auction or any other manner the DEVELOPERS in its absolute discretion deems expedient and hold the PURCHASER responsible for any difference between the agreed purchase price and such sale price. In this connection the DEVELOPERS will have the right to retain any money already paid by the PURCHASER under this agreement until the said sale finalizes and the agreed sale price plus interest at 8% on the balance due will be returned to the PURCHASER upon completion of the sale.»

3.2 Ανάλυση όρων

3.2.1 Όρος 3 και 7(c)

Ο όρος 3 του συμβολαίου αναφέρεται σε πρόγραμμα αποπληρωμής βάσει της εκτέλεσης των εργασιών για το κτίσιμο του ακινήτου και μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών της οικοδομής από τον πωλητή στον καταναλωτή.

Ο όρος 7 (c) του συμβολαίου αναφέρει πως ο πωλητής θα μεταβιβάσει το ακίνητο στο όνομα του αγοραστή χωρίς προυπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη, με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί όλα τα συμφωνηθείσα χρηματικά ποσά. (*«To transfer the purchased property, free of all encumbrances, as soon as the title deed is issued to the present owners by the Land Office, and provided all agreed amounts have been paid by the PURCHASER, who if he is an alien shall present the consent of the Cyprus Authorities for acquisition of the said property.»*).

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 - μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή, ο τελευταίος δεν έχει τη δυνατότητα να ακυρώσει τη σύμβαση, να υπαναχωρήσει ή/και να ζητήσει αποζημιώσεις.

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 (€CY 135.000), το οποίο να δίνεται από τον καταναλωτή προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου 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.

Επομένως οι όροι 3 και 7(c) 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, καθώς δεν γίνεται καμία αναφορά για την ημερομηνία μεταβίβασης της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον αγοραστή. Και εν πάσει περιπτώση 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 3 και 7(c) 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 (€CY 135.000) πριν την

μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή.

Επιπρόσθετα οι όροι 3 και 7(c) 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 όλες τις υποχρεώσεις του – αποπληρωμή συνολικού ποσού οφειλής προς τον πωλητή, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή.

3.2.2 Όρος 3.1, 5 και 10 (a)

Ο όρος 3.1 του συμβολαίου αναφέρει ότι σε περίπτωση που ο καταναλωτής παραλείψει να εκπληρώσει οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις του, τότε θα οφείλει να πληρώσει τόκο 8% ετησίως στο οφειλόμενο χρηματικό υπόλοιπο.

Ο όρος 5 του συμβολαίου αναφέρει ότι ενόσω η οικοδομή βρίσκεται υπό ανέγερση και ο καταναλωτής καθυστερήσει να πληρώσει το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό, τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα να ακυρώσει το συμβόλαιο και να κατακρατήσει το λιγότερο το 20% της συμφωνηθείσας τιμής πώλησης ως αμοιβή ακύρωσης της συμφωνίας.

Ο όρος 10 (a) του συμβολαίου αναφέρει ότι εάν ο αγοραστής δεν εκπληρώσει τις οφειλόμενες πληρωμές τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα να:

- Επιδώσει στον αγοραστή γραπτή προειδοποίηση όπως προχωρήσει στην εξόφληση οποιουδήποτε οφειλόμενου χρηματικού ποσού εντός 10 ημερών,
- Να επιστρέψει οποιαδήποτε χρηματικά ποσά κατακρατεί στον αγοραστή και να ακυρώσει την συμφωνία ή να πωλήσει το σπίτι σε δημόσιο πλειστηριασμό ή όπως αυτός κρίνει σύμφωνα με την δική του διακριτική ευχέρεια και να θεωρήσει υπεύθυνο τον αγοραστή για οποιαδήποτε χρηματική διαφορά προκύψει μεταξύ της νέας τιμής πώλησης και της αρχικής τιμής πώλησης,
- Να κατακρατήσει οποιαδήποτε χρήματα έχει πληρώσει ο αγοραστής μέχρι να ολοκληρωθεί η πώληση του σπιτιού σε άλλο αγοραστή και να
- Επιστρέψει στον αγοραστή οποιαδήποτε χρήματα έλαβε από τον νέο αγοραστή τα οποία υπερβαίνουν την συμφωνηθείσα τιμή πώλησης των (CY£135.000) συν 8% τόκο.

Εκ πρώτης όψεως οι όροι 5 και 10 (α) έρχονται σε αντίφαση γιατί ενώ στον όρο 5 του συμβολαίου γίνεται ρητή αναφορά στον δικαίωμα του πωλητή να κατακρατεί το λιγότερο το 20% της συμφωνηθείσας τιμής πώλησης ως αμοιβή ακύρωσης της συμφωνίας σε περίπτωση που ο αγοραστής δεν πληρώσει τις οφειλές του , ο όρος 10 (α) του συμβολαίου δίνει στον πωλητή το δικαίωμα να επιστρέψει στον αγοραστή τα χρήματα που έδωσε ή να πωλήσει το σπίτι βγάζοντας το σε δημόσιο πλειστηριασμό ή και να κατακρατήσει όλα τα χρήματα που έδωσε ο αγοραστής μέχρι να ολοκληρωθεί η πώληση της οικίας σε άλλο αγοραστή καθιστώντας υπεύθυνο τον αγοραστή για οποιαδήποτε διαφορά της αρχικής τιμής πώλησης με την νέα τιμή πώλησης.

Επιπλέον σύμφωνα με τον όρο 5 του συμβολαίου δεν ορίζεται το ακριβές ποσό που δικαιούται να κατακρατήσει ο πωλητής ως αμοιβή ακύρωσης. «*Where the House is on construction and the PURCHASER fails to effect payments as above agreed, the DEVELOPERS is entitled to cancel the Contract and retain overdue interest and damages for the delay and cancellation of this Agreement, the amount of which is hereby agreed not to be less than 20% of the total agreed selling price and will hereinafter called a "cancellation fee".*» Γίνεται αναφορά ότι δικαιούται να κατακρατήσει το λιγότερο το 20% της συμφωνηθείσας τιμής πώλησης, δηλαδή είναι στην δική του αποκλειστική ευχέρεια εάν επιθυμεί να ζητήσει και περισσότερα από το 20% ως αμοιβή ακύρωσης της συμφωνίας.

Σε κανένα από τους όρους 3.1, 5 και 10 (α) 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 οι όροι 3.1, 5, 10 (α) του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικοί 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 καταγγείλει τη σύμβαση κατά την κρίση του, ενώ η ίδια ευχέρεια δεν παρέχεται στον καταναλωτή,
- την υποπαράγραφο (δ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 καθώς επιτρέπει στον πωλητή να κατακρατεί τα ποσά που έχει καταβάλει ο καταναλωτής όταν ο καταναλωτής υπαναχωρώντας δε δέχεται να συνάψει ή να εκτελέσει τη σύμβαση, χωρίς να προβλέπεται δικαίωμα του καταναλωτή να λάβει

ισοδύναμη αποζημίωση από τον πωλητή όταν ο τελευταίος είναι το μέρος που υπαναχωρεί.

– την υποπαράγραφο (ε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 καθώς επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση.

Επιπρόσθετα, οι όροι 3.1, 5, 10 (α) του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικοί καθώς δημιουργούν 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 Όροι 4 (b) και 7 (a)

Ο όρος 4(b) του συμβολαίου αναφέρει ότι η συμφωνηθείσα έκταση γης είναι περίπου 800 τετραγωνικά μέτρα και πως σε περίπτωση που στον τίτλο ιδιοκτησίας η έκταση γης είναι περισσότερη από 800 τετραγωνικά μέτρα τότε ο αγοραστής οφείλει να πληρώσει επιπλέον £C40 ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο καταναλωτής κατά την ώρα υπογραφής του συμβολαίου δεν ήταν εις θέση να γνωρίζει εάν στον τίτλο ιδιοκτησίας θα αναγράφονταν περισσότερα από 800 τετραγωνικά μέτρα όπως είχε συμφωνήσει.

Υποχρεώνουν τον καταναλωτή να πληρώσει για κάθε επιπλέον τετραγωνικό μέτρο £C40 πέραν της συνολικής τιμής πώλησης χωρίς να γίνεται καμία αναφορά σε χρηματική αποζημίωση από τον πωλητή προς τον αγοραστή σε περίπτωση που τα τετραγωνικά μέτρα είναι λιγότερα από τα 800 τετραγωνικά μέτρα στον τίτλο ιδιοκτησίας. Ο όρος αυτός επιτρέπει στον πωλητή να μειώσει το εμβαδόν του ακινήτου «*The agreed land area is about 800 sq metres. If the land area on the title issued is more than 800 sq meters the Purchaser agrees to pay extra at £C40 per sq metres over 800 sq metres.*», 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.

Ο όρος 7 (a) του συμβολαίου αναφέρει ότι κατά την διάρκεια ανέγερσης της οικοδομής, ο πωλητής έχει το δικαίωμα να προβεί σε μικρές διαφοροποιήσεις των σχεδίων όπως αυτά είχαν συμφωνηθεί, οι οποίες να περιλαμβάνουν την υπαναχώρηση από τα εν λόγω σχέδια και χαρακτηριστικά, εάν κριθεί αναγκαίο από τον πωλητή ή τον αρχιτέκτονα έχοντας υπόψη το τοπογραφικό σχέδιο ή εάν ζητηθεί από τις τοπικές αρχές.

Οι όροι 4(b) και 7(a) θεωρούνται καταχρηστικοί γιατί σύμφωνα με την υποπαράγραφο (θ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014, συνάγουν αμετάκλητα την εκ μέρους του καταναλωτή αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν την σύναψη της σύμβασης.

Επομένως οι όροι 4(b) και 7(a) του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση τις παραγράφους (β) και (ια) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014, καθώς αποκλείουν 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 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, αποφασίζει ότι **οι όροι 3, 3(1), 4(b), 5, 7(a), 7(c) και 10(a) της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία σύνταξης της Απόφασης 19 Μαΐου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών