



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
10/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.4

**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 του Διευθυντή 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 ALPHA PANARETI PUBLIC LTD και των

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών (εφεξής «Διευθυντής ΥΑΠΚ») βάσει των προνοιών των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 (εφεξής «Νόμος»), 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 ΥΑΠΚ καθορίζονται στο άρθρο 9 του Νόμου.

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες στο συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) μεταξύ των καταναλωτών 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 10 Αυγούστου 2007, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών ALPHA PANARETI PUBLIC LTD (εφεξής «πωλητής»), πώλησαν στο πλαίσιο της εμπορικής τους δραστηριότητας, στους (εφεξής «καταναλωτές»), ακίνητη περιουσία – διαμέρισμα για ιδιωτική χρήση.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 29 Σεπτεμβρίου 2014 υπέβαλαν παράπονο, μεταξύ άλλων, εναντίον της εταιρείας ALPHA PANARETI PUBLIC LTD για την μη έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας για το ακίνητο, το οποίο αγόρασαν 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 τον Νόμο και τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμους του 2007 έως 2013.

Στις 27 Νοεμβρίου 2014 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- Με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμους του 2007 έως 2013, δεν μπορεί να επέμβει στο συμβόλαιο με τον πωλητή, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία αγοράς του ακινήτου του 10/08/2007 είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007 και πως θα εξετάσει το παράπονο με βάση τον Νόμο.
- εάν επιθυμούν, να επανυποβάλουν το παράπονο τους αποστέλλοντας συμπληρωμένο το επισυναπτόμενο «έντυπο υποβολής παραπόνου» κατά προτίμηση εντός 30 ημερών.

Στις 17 Δεκεμβρίου 2014, οι καταναλωτές απέστειλαν στο Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπληρωμένο έντυπο υποβολής παραπόνου που αφορούσε, μεταξύ άλλων, παράπονο τους εναντίον του πωλητή.

Στο έντυπο υποβολής παραπόνου εναντίον του πωλητή αναφέρουν ότι:

- δεν ενημερώθηκαν για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους του πωλητή επί του ακινήτου και πως εάν είχαν ενημερωθεί δεν θα προχωρούσαν με την αγορά του,
- οι όροι του συμβολαίου είναι καταχρηστικοί και ευνοούν τον πωλητή και πως το συμβόλαιο δεν αναφέρει ποτέ θα εκδοθούν τίτλοι ιδιοκτησίας,

- πως οι εργασίες στο ακίνητο μόνο μέχρι το 30% έχουν ολοκληρωθεί και πως μέχρι σήμερα παραμένει ημιτελής, παρόλο που οι ίδιοι έχουν πληρώσει το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό και έχουν παρέλθει σχεδόν 8 χρόνια από την υπογραφή του συμβολαίου,
- έχουν προχωρήσει με την λήψη δικαστικών μέτρων εναντίον του πωλητή από το 2012 και περιμένουν τότε θα εκδικαστεί η υπόθεση τους.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, έχει πληροφορηθεί ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη η εταιρεία ALPHA PANARETI PUBLIC LTD είναι εγγεγραμμένη, ενώ σύμφωνα με στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας η εν λόγω εταιρεία είναι ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με επιστολή του, με ημερομηνία 16 Απριλίου 2015 προς τον πωλητή, ζητούσε να ενημερωθεί:

- Για το λόγο που δεν έχουν ακόμα εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας στην περίπτωση των καταναλωτών.
- Κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στα ακίνητα, τα οποία αγόρασαν οι καταναλωτές, κατά την ημερομηνία αγοράς τους από τον πωλητή.
- Σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στα συγκεκριμένα ακίνητα κατά την ημερομηνία αγοράς των ακινήτων, 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 στα ακίνητα, κατά πόσο έχει ο πωλητής προβεί σε οποιοδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για τα μερίδια των συγκεκριμένων καταναλωτών.

Επίσης ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, στην επιστολή ζητούσε δείγμα συμβολαίου για το έτος 2007, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ του πωλητή και των καταναλωτών κατά την πώληση των ακινήτων του πωλητή.

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

1. τυχόν ενέργειες που προτίθεται να προβεί αναφορικά με συγκεκριμένους όρους του συμβολαίου, που εκ πρώτης όψεως θεωρούνταν καταχρηστικοί, και
2. ενέργειες για αποφυγή τέτοιων ρητρών σε μελλοντικά συμβόλαια.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ ζήτησε από τον πωλητή, όπως έχει απάντηση για τα πιο πάνω, εντός δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ έλαβε επιστολή με ημερομηνία 7 Μαΐου 2015 από τον πωλητή, η οποία λήφθηκε υπόψη στην εξέταση του παραπόνου. Στην επιστολή γίνεται αναφορά, μεταξύ άλλων, ότι οι καταναλωτές κατά την υπογραφή του δανείου με την τράπεζα καταχώρησαν τη σύμβαση πώλησης, καθιστώντας έτσι την τράπεζα ως ιδιοκτήτη του ακινήτου έως ότου ξοφληθεί πλήρως το δάνειο. Γίνεται επίσης αναφορά, ότι ο τίτλος ιδιοκτησίας δεν έχει εκδοθεί γιατί το ακίνητο δεν έχει ολοκληρωθεί λόγω της μη πληρωμής των οφειλόμενων χρηματικών ποσών από τους καταναλωτές.

2. Νομικό Πλαίσιο

2.1 Κατά την εξέταση του παραπόνου του καταναλωτή, λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα:

- ο Νόμος και η αντίστοιχη οδηγία 93/13/ΕΟΚ όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και
- το συμβόλαιο των καταναλωτών με τον πωλητή

2.2 Ο Διευθυντής 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,

(δ) να επιτρέπουν στον προμηθευτή να παρακρατεί 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,

(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,

(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, 8, 9, 10, 19, 21 και 23 της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή:

*«2. The purchase price payable by Purchaser to the Vendor in consideration for the sale of the property herein recorded is the sum of **Eighty Three Thousand, Nine Hundred Pounds (CYP £83.900)** payable by the Purchaser to the Vendor as follows:-*

*2.1 The amount of **CYP £1.707** as a deposit and which amount has been received by the Vendor.*

*2.2 The amount of **CYP £10.878** on signature of this agreement.*

*2.3 The amount of **CYP £67.120** 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.*

*2.4 The amount of **CYP £4.195** on possession of the property by the Purchaser.*

*The above described purchase price includes the cost of **picture pack, plus combined furniture/electrical pack***

.....

8. It is anticipated that the property will be completed by the end of **September 2010**. 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 extensions 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:

- 8.1 any changes to the sketch and or architectural plans.....
- 8.2 any delays occasioned by the Purchaser.....
- 8.3 variations required by the local authority.....
- 8.4 delays occasioned as a result of an act of God, war.....

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.

9. In the event that the Vendor fails to deliver the property to the Purchaser in accordance with paragraph 8 above, due to reasons and causes other than the ones set out in paragraph 8, 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. In the Vendor fails to comply with such notice, the Purchaser shall have the right to claim damages from the Vendor in the amount of £300 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.

10. Save for what is set out in paragraph 9 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.

.....

19. 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.

.....

21. 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 moiré of 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 remedy such breach, or rectify such position, be entitled to either:

21.1 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

21.2 claim specific performance from the Purchaser or

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

21.4 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.

.....

23. 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. »

3.2 Ανάλυση όρων

3.2.1 Όροι 2 και 23

Ο όρος 2 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 στους καταναλωτές.

Ο όρος 23 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 συμφωνηθέντα χρηματικά ποσά.

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 στους καταναλωτές, οι τελευταίοι δεν έχουν τη δυνατότητα να ακυρώσουν τη σύμβαση, να υπαναχωρήσουν ή/και να ζητήσουν αποζημιώσεις.

Σε κανένα από τους δύο όρους όμως, δεν γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή, από το συνολικό ποσό οφειλής (€CY 83,900), το οποίο να δίνεται από τους καταναλωτές προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, δηλαδή δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

Επομένως οι όροι 2 και 23 φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν 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. 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 του Νόμου.

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι 2 και 23 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση με τις πρόνοιες του άρθρου 5, παράγραφος (1) του Νόμου, λόγω του ότι δημιουργούν σε βάρος των καταναλωτών σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης. Ο πωλητής υποχρεώνει τους καταναλωτές να αποπληρώσουν το συνολικό ποσό οφειλής (€CY 83,900) πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

Επιπρόσθετα οι όροι 2 και 23 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση με τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς υποχρεώνουν τους καταναλωτές να εκπληρώνουν όλες τις υποχρεώσεις τους – αποπληρωμή συνολικού ποσού οφειλής προς τον πωλητή, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

3.2.2 Όροι 8, 9 και 19

Ο όρος 8 του συμβολαίου μεταξύ άλλων αναφέρει ότι εάν οι αγοραστές έχουν τηρήσει όλες τις χρηματικές τους υποχρεώσεις σύμφωνα με τους όρους του συμβολαίου, η παράδοση κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στους αγοραστές θα γίνει περί τα τέλη του μήνα Σεπτεμβρίου 2010, με επιπλέον χρονικό περιθώριο καθυστέρησης της τάξης των 12 μηνών για λόγους πέραν του ελέγχου του πωλητή όπως είναι οι φυσικές καταστροφές, σεισμός, κτλ. Εάν οι αγοραστές καθυστερήσουν οποιαδήποτε πληρωμή τότε ο αγοραστής έχει το δικαίωμα να καθυστερήσει την ολοκλήρωση του έργου έως ότου οι αγοραστές ξοφλήσουν όλες τις χρηματικές τους οφειλές.

Ο όρος 9 του συμβολαίου αναφέρει ότι στην περίπτωση που θα παρέλθει το χρονικό περιθώριο του μήνα Σεπτέμβρη 2010 και η επιπλέον περίοδος των 12 μηνών που έχει ο πωλητής για να παραδώσει την κατοχή του ακινήτου τότε οι αγοραστές (εφόσον έχουν ξοφλήσει όλες τις χρηματικές οφειλές) με γραπτή ειδοποίηση ενός μήνα, δικαιούνται να ζητήσουν αποζημίωση της τάξης των £300 τον μήνα έως ότου τους παραδοθεί η κατοχή του ακινήτου.

Ο όρος 19 του συμβολαίου αναφέρει ότι σε περίπτωση που οι αγοραστές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε θα οφείλουν να πληρώσουν τόκο 9% ετησίως στο οφειλόμενο χρηματικό υπόλοιπο.

Ως εκ τούτου, οι όροι 8, 9 και 19 του συμβολαίου καθορίζουν ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιοσδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα να μην προχωρήσει με την ολοκλήρωση του ακινήτου, έως ότου προχωρήσουν με την εξόφληση οποιωνδήποτε οφειλόμενων χρηματικών ποσών και επιπλέον τα ποσά αυτά, να επιβαρύνονται με τόκο 9% ετησίως. Στην περίπτωση που ο πωλητής καθυστερήσει να παραδώσει την κατοχή του ακινήτου δίνει στους καταναλωτές το δικαίωμα να ζητήσουν αποζημίωση £300 τον μήνα έως ότου τους παραδοθεί η κατοχή του ακινήτου. Δηλαδή θα λαμβάνουν ετησίως £3,600 (300 X 12), ποσό πολύ χαμηλό σε σχέση με ενοίκιο αντίστοιχου ακινήτου. Ο πωλητής επιβάλλει στους καταναλωτές δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση ενώ ο ίδιος έχει το δικαίωμα να μην προχωρήσει με την ολοκλήρωση του έργου και να λαμβάνει και επιπλέον τόκους 9% έως ότου λάβει όλα τα χρήματα.

Επομένως οι όροι 8, 9 και 19 του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση:

- την υποπαράγραφο (ε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου καθώς επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση,
- την υποπαράγραφο (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου καθώς να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.

Επιπρόσθετα, οι όροι 8, 9 και 19 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 του Νόμου.

3.2.3 Όροι 10 και 21

Ο όρος 10 του συμβολαίου αναφέρει ότι οι αγοραστές δεν έχουν το δικαίωμα να ακυρώσουν τη σύμβαση στην περίπτωση που καθυστερήσει η παράδοση κατοχής του ακινήτου ή στην περίπτωση καθυστέρησης μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου στο όνομά τους. Αφαιρεί το δικαίωμα από τους αγοραστές να ζητήσουν αποζημιώσεις και τους δεσμεύει να πληρώσουν το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό όπως αυτό ορίστηκε στη συμφωνία.

Ο όρος 21 του συμβολαίου αναφέρει μεταξύ άλλων πως εάν οι αγοραστές δεν πληρώσουν τα οφειλόμενα χρηματικά ποσά όπως αυτά έχουν συμφωνηθεί, τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα:

- να ζητήσει την πλήρη εξόφληση του συμφωνηθέντος ποσού και μόνο όταν λάβει τα χρήματα θα προχωρήσει με την ολοκλήρωση του ακινήτου,
- να ζητήσει από τους αγοραστές συγκεκριμένο τρόπο πληρωμής,
- να ασκήσει οποιαδήποτε δικαιώματα έχει βάση συμβολαίου ή να προχωρήσει δικαστικώς,
- να ακυρώσει τη σύμβαση και να κατακρατήσει όλα τα πληρωθέντα χρηματικά ποσά που έδωσαν οι αγοραστές μέχρι εκείνη τη στιγμή και να ζητήσει επιπρόσθετες χρηματικές αποζημιώσεις από τους αγοραστές.

Ως εκ τούτου, ο όρος 21 του συμβολαίου καθορίζει ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιεσδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε ο πωλητής μπορεί να ακυρώσει τη σύμβαση, ενώ δεν γίνεται ανάλογη αναφορά σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις, οι καταναλωτές να έχουν τη δυνατότητα να ακυρώσουν τη σύμβαση, να υπαναχωρήσουν ή/και να ζητήσουν αποζημιώσεις. Αντιθέτως, σύμφωνα με τον όρο 10 οι αγοραστές δεν έχουν την πραγματική δυνατότητα να τερματίσουν τη σύμβαση με τον πωλητή και εγκλωβίζονται σε αυτή.

Ενόψει των πιο πάνω οι όροι 10 και 21 του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση:

- την υποπαράγραφο (β) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου 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 (δ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου καθώς επιτρέπει στον προμηθευτή να παρακρατεί 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
- την υποπαράγραφο (στ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου 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 του Νόμου έως 2014 καθώς να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.

Επιπρόσθετα, οι όροι 10 και 21 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 του Νόμου.

4. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, βάσει των εξουσιών που παρέχονται σε αυτόν από τον Νόμο και μετά από την εξέταση που διενήργησε κατόπιν υποβολής παραπόνου από τους καταναλωτές για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση που έχουν συνάψει με τον πωλητή, θεωρεί ότι **οι όροι 2, 8, 9, 10, 19, 21 και 23 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 29 Μαΐου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών