



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
12/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.10

**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 των εταιρειών G.HASSAPIS & SONS LTD και G.N HASAPIS BROS 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 αυτεπάγγελα 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 08/11/2006, οι εταιρείες ανάπτυξης γης και οικοδομών G.HASSAPIS & SONS LTD και G.N HASAPIS BROS LTD (εφεξής «πωλητές»), πώλησαν στα πλαίσια της εμπορικής τους δραστηριότητας, στον (εφεξής «καταναλωτή»), ακίνητη περιουσία – διαμέρισμα για ιδιωτική χρήση.

Ο καταναλωτής, σε επιστολή του με ημερομηνία 07/08/2013 υπέβαλε παράπονο προς την ΥΑΠΚ εναντίον, μεταξύ άλλων:

- Των πωλητών για την μη έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας για το ακίνητο, το οποίο αγόρασε από τις εταιρείες, αλλά και την μη ενημέρωση από τους πωλητές για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους των πωλητών επί του ακινήτου και για την μη ανέγερση γηπέδου γκολφ όπως αναγραφόταν στο συμβόλαιο,

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

Στις 22/08/2013 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στον καταναλωτή 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, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία αγοράς του ακινήτου του (08/11/2006) είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της (12/12/2007).
- Να αποστείλει το συμβόλαιο του με τους πωλητές, ώστε να εξεταστεί με βάση τους περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμους του 1996 έως 2014.

Στις 29 Αυγούστου 2013 ο καταναλωτής απέστειλε ηλεκτρονικό μήνυμα, επισυνάπτοντας το αγοραπωλητήριο συμβόλαιο του με τους πωλητές.

Στις 27 Νοεμβρίου 2014 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στον καταναλωτή αναφέροντας, μεταξύ άλλων, 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 22 Δεκεμβρίου 2014, ο καταναλωτής απέστειλε στην ΥΑΠΚ συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου αναφέροντας ότι παρόλο που στους όρους του συμβολαίου αναγράφεται ότι η πώληση του ακινήτου γίνεται με βάση του ότι θα ανεγερθεί γήπεδο γκολφ, αυτό ποτέ δεν υλοποιήθηκε.

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 τους πωλητές, δεν έχουν ακόμα εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας στο όνομα του καταναλωτή. Ιδιοκτήτες του ακινήτου είναι οι πωλητές.

Να σημειωθεί ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη οι εταιρείες G.HASSAPIS & SONS LTD και G.N HASAPIS BROS LTD είναι εγγεγραμμένες.

Η ΥΑΠΚ με επιστολή της, με ημερομηνία 8 Απριλίου 2015 προς τους πωλητές, 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 τους πωλητές.
- 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 τους πωλητές.
- Σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθηκών από τους πωλητές στο ακίνητο, κατά πόσο έχουν οι πωλητές 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 2006, το οποίο χρησιμοποιείται ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ των πωλητών και του καταναλωτή κατά την πώληση των ακινήτων των πωλητών.

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 προβούν 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 τους πωλητές, όπως έχει απάντηση για τα πιο πάνω, εντός δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής.

Η ΥΑΠΚ έλαβε επιστολή με ημερομηνία 23 Απριλίου 2015, από τους πωλητές. Στην επιστολή γίνεται αναφορά, μεταξύ άλλων, ότι υπάρχει υποθήκη επί του ακινήτου και ότι γίνονται προσπάθειες για πλήρη εξόφληση του ποσού προς την Τράπεζα και ταυτόχρονη εξάλειψη της υποθήκης από το Έργο.

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

(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

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

(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 **F, 2, 3, 11, 12, 15, 19 της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ του καταναλωτή και του πωλητή.

«(F) The Purchaser wish to buy the said Apartment in view of the understanding that a Golf Course will be constructed in the area of Tersefanou and the Vendor recognizes and accepts this understanding of the Purchaser.

2. The Purchase Price of the Apartment has been set at CY.P.91.000 (NINETY ONE THOUSAND CYPUS POUNDS) including V.A.T calculated at the rate of 15%. In case the VAT payable by the Purchaser is over 15% then the Purchaser shall pay the excess. In case the V.A.T. is found to be less 15% then the difference shall be deducted from the above purchase price.

The way of payment of the above agreed purchase price by the Purchaser to the Vendor shall be made as follows:-

(a) CY.P.13,650.00.- (THIRTEEN THOUSAND SIX HUNDRED FIFTY POUNDS) of the purchase price shall be paid by the Purchaser to the Vendor upon the signing of the present agreement.

(b) CY.P.13,650.00.- (THIRTEEN THOUSAND SIX HUNDRED FIFTY POUNDS) of the purchase price as soon as the Purchaser secures a loan from ALPHA BANK LTD for the purchase of the flat.

(c) CY.P.18,200.00.- (EIGHTEEN THOUSAND TWO HUNDRED CYPUS POUNDS) of the purchase price upon the completion of the skeleton of the apartment.

(d) CY.P.18,200.00- (EIGHTEEN THOUSAND TWO HUNDRED CYPRUS POUNDS) of the purchase price to be paid upon the completion of the brickwork of the apartment.

(e) CY.P.18,200.00- (EIGHTEEN THOUSAND TWO HUNDRED CYPRUS POUNDS) of the purchase price upon the completion of the flooring and carpentry.

(f) CY.P.9,100.00- (NINE THOUSAND ONE HUNDRED CYPRUS POUNDS) of the purchase price upon the delivery of the possession of the apartment sold to the Purchaser on or before end of July 2008.

Regarding the above agreed way of payment of the purchase price, it is the obligation and the undertaking of the Vendor to give the Purchaser at least 30 (thirty) days notice before the time that each one of the payments are becoming due and payable. Such notice shall be served either to the Vendor or his Lawyer Mr. ANDREAS TH.MATHICOLONIS & CO, of Larnaca-Cyprus.

.....

3. In the event of delay in the payment of any one of the above installments, the Parties agree that interest at 9% (nine per cent) per annum will be charged on the amount which is due and payable from time to time until full payment thereof. This term is without prejudice to the right of the Vendor to terminate the Agreement under the provisions herebelow.

11. The Vendor is obliged to take as soon as possible after the completion of the construction of the project all necessary steps for the issue of a separate title deed in respect to the said apartment and to transfer the same in the name of the Purchaser or in the name of a person to be nominated by the Purchaser in accordance with the Laws for the time being in force and the relevant rules and regulations provided the Purchaser has fully and finally paid any balance of the purchase price or any other amount due to the Vendor as per the provisions of this agreement. The Vendor undertake the obligation to transfer and register the apartment in the name of the Purchaser or in the name of any person the Purchaser may nominate under the provisions of this agreement, not later than 3 years after delivery. Provided that if for any reason a separate title deed shall not have been issued on the material date hereinabove specified, the transfer shall be made later and as soon as such title deed is issued by the Land Registry. The transfer fees for the transfer and registration of the apartment in the name of the Purchaser shall be paid by the Purchaser.

12. From the date of delivery of the apartment sold until the transfer of the title of the Apartment in the name of the Purchaser, the Purchaser undertake the obligation to adequately insure the Apartment together with his share, if an, in areas of joint ownership and common use for their full value against fire, flooding, lightning, explosion and earthquake, with a reputable insurance company of their choice.

15. *The Vendor will take all necessary steps to obtain a separate title deed in respect of the Apartment. Delay in the issue of the title deed will not affect the payment of the amounts due as provided in this Agreement.*

19. *Irrespective of the above provisions of this agreement, the Purchaser shall have the right to terminate this agreement by a written notice to the Vendor in the following cases:*

(i) In case within 24 (Twenty Four) months as from today no license or permission is granted for the construction and development of a golf-course in the area of Tersefanou.

(ii) As long as this contract has not been terminated by the Purchaser as per the above provisions, his obligations under the contract shall remain intact.

(iii) Provided that in case the Purchaser does not exercise his rights of termination of the agreement within 30 (thirty) days from the time stipulated above, then he shall be considered that he has waived his right of termination and he shall not be entitled to terminate the agreement for the above reasons or each one of them.»

3.2 Ανάλυση όρων

3.2.1 ΟΡΟΙ F, 2 και 19

Ο όρος F του συμβολαίου αναφέρει ότι ο αγοραστής επιθυμεί να αγοράσει το εν λόγω ακίνητο αντιλαμβανόμενος ότι στην περιοχή Τερσεφάνου θα χτιστεί γήπεδο γκολφ και πως οι πωλητές αναγνωρίζουν και αποδέχονται την αντίληψη του αγοραστή.

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 τους πωλητές στον καταναλωτή.

Ο όρος 19 του συμβολαίου αναφέρει ότι ο αγοραστής έχει δικαίωμα να ακυρώσει το εν λόγω συμβόλαιο εάν μέσα σε 24 μήνες από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου δεν έχει χορηγηθεί άδεια ανέγερσης για την κατασκευή γηπέδου γκολφ στην περιοχή Τερσεφάνου. Εάν ο αγοραστής δεν τερματίσει το συμβόλαιο μέσα σε 30 ημέρες από το χρονικό περιθώριο των 24 μηνών που δόθηκε πιο πάνω, τότε ο αγοραστής δεν θα δικαιούται να τερματίσει το συμβόλαιο και θα οφείλει να τηρήσει τις υποχρεώσεις του σύμφωνα με τους όρους του συμβολαίου.

Σε κανένα από τους 3 όρους δεν γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού του καταναλωτή προς τους πωλητές, από το συνολικό ποσό των CY.P.91.000, το οποίο να δίνεται από τον καταναλωτή προς τους πωλητές κατά την ανέγερση γηπέδου γκολφ στην περιοχή Τερσεφάνου, δηλαδή δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τον καταναλωτή σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη ανέγερσης του γηπέδου, που ήταν πρωταρχικός όρος κατά την υπογραφή του συμβολαίου. Ενώ σύμφωνα με τον όρο F

οι πωλητές αναγνωρίζουν και αποδέχονται την αντίληψη του αγοραστή ότι θα χτιστεί γήπεδο του γκολφ, στον όρο 19 γίνεται αναφορά πως σε περίπτωση που δεν δοθεί άδεια ανέγερσης του γηπέδου από τις αρμόδιες αρχές, τότε ο καταναλωτής μετά την πάροδο των 24 μηνών (και 30 ημερών παράταση), δεν θα έχει δικαίωμα να τερματίσει την σύμβαση και θα οφείλει να τηρήσει το συμβόλαιο που υπέγραψε χωρίς να γίνεται καμία αναφορά για αποζημίωση του καταναλωτή ή οφειλές των πωλητών έναντι του καταναλωτή.

Επομένως οι όροι F, 2 και 19 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 ανέγερσης του γηπέδου γκολφ ή για οποιοσδήποτε χρηματικές αποζημιώσεις εκ μέρους των πωλητών προς τον καταναλωτή. Και εν πάσει περιπτώσει το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης φέρουν οι πωλητές βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου 3 των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014.

Επιπρόσθετα ενόψει των πιο πάνω οι όροι F, 2 και 19 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.P 91.000) κατά την ολοκλήρωση των εργασιών του ακινήτου, αφαιρώντας το δικαίωμα του καταναλωτή να αποχωρήσει από την σύμβαση, μετά το πέρας των 24 μηνών που υπογράφηκε το συμβόλαιο, στην περίπτωση που το γήπεδο γκολφ δεν ανεγερθεί ποτέ.

Επιπρόσθετα οι όροι F, 2 και 19 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση με τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιε) και (γ) 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 – ανέγερση γηπέδου γκολφ και 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 – άδεια ανέγερσης του γηπέδου γκολφ από τις αρμόδιες αρχές.

3.2.2 Όροι 3, 11, 12 και 15

Ο όρος 3 του συμβολαίου αναφέρει ότι σε περίπτωση που ο καταναλωτής παραλείψει να εκπληρώσει οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις του, τότε θα οφείλει να πληρώσει τόκο 9% ετησίως στο οφειλόμενο χρηματικό υπόλοιπο.

Ο όρος 11 του συμβολαίου αναφέρει ότι ο πωλητής είναι υποχρεωμένος, το συντομότερο δυνατό, μετά την ολοκλήρωση της ανέγερσης του ακινήτου να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή, νοούμενου ότι αυτός έχει ξοφλήσει πλήρως το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό των CY.P.91.000. Στη συνέχεια αναφέρει ότι ο πωλητής έχει το δικαίωμα να μεταβιβάσει την κυριότητα του ακινήτου στον καταναλωτή έως και 3 χρόνια μετά την ολοκλήρωση του ακινήτου και την παραχώρηση του στον καταναλωτή. Για την έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας αναφέρει ότι εάν για οποιοδήποτε λόγο δεν εκδόθηκε, τότε η μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας στον καταναλωτή θα γίνει μεταγενέστερα και όταν ο τίτλος εκδοθεί από το Κτηματολόγιο.

Ο όρος 12 του συμβολαίου αναφέρει ότι ο αγοραστής είναι υποχρεωμένος να ασφαλίσει επαρκώς το ακίνητο, με ασφαλιστική εταιρεία της προτίμησης του, από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου μέχρι και την μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα του για σεισμό, πλημμύρες, φωτιά κτλ.

Ο όρος 15 του συμβολαίου αναφέρει ότι οι πωλητές θα προβούν σε όλα τα απαραίτητα διαβήματα προκειμένου να εξασφαλίσουν τίτλο ιδιοκτησίας για το εν λόγω διαμέρισμα. Στη συνέχεια αναφέρει ότι οποιαδήποτε καθυστέρηση στην έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας, δεν θα επηρεάσει την πληρωμή των οφειλόμενων χρηματικών ποσών που προνοούνται στο συμβόλαιο.

Οι πωλητές υποχρεώνουν τον καταναλωτή να αποπληρώσει το συνολικό ποσό οφειλής (CY.P 91.000) κατά την ολοκλήρωση των εργασιών του ακινήτου, να έχει ασφαλισμένο πλήρως το ακίνητο έως ότου εκδοθεί τίτλος ιδιοκτησίας στο όνομα του και να πληρώνει 9% τόκους σε περίπτωση που καθυστερήσει οποιοσδήποτε χρηματικές οφειλές.

Δεν γίνεται καμία αναφορά στις υποχρεώσεις των πωλητών έναντι του καταναλωτή σε περίπτωση που οι πωλητές δεν εκπληρώσουν τις δικές τους υποχρεώσεις – έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας – παρά μόνο τους δίνεται και το δικαίωμα να μεταβιβάσουν την κυριότητα του ακινήτου στον καταναλωτή έως και 3 χρόνια μετά την ολοκλήρωση του ακινήτου και την παραχώρηση του στον καταναλωτή. Επιπλέον δίνεται το δικαίωμα στους πωλητές να υπερβούν το χρονικό περιθώριο των 3 χρόνων και να προχωρήσουν με την έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας μεταγενέστερα ή όποτε ο τίτλος εκδοθεί από το Κτηματολόγιο, χωρίς να προσδιορίζεται οποιοδήποτε χρονικό περιθώριο, αφήνοντας εκτεθειμένο τον αγοραστή χωρίς την δυνατότητα να ακυρώσει τη σύμβαση, να υπαναχωρήσει ή/και να ζητήσει αποζημιώσεις.

Επομένως οι όροι του συμβολαίου 3, 11, 12, 15 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
- 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
- την υποπαράγραφο (ιε) να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.

Ενόψει των πιο πάνω οι όροι 3 και 12 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 (€91,000 CYP) πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή και να ασφαλίσει επαρκώς το ακίνητο, με ασφαλιστική εταιρεία της προτίμησής του, από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου μέχρι και την μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα του.

Επιπρόσθετα οι όροι 11 και 15 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση με τις πρόνοιες της υποπαράγραφου (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.

Επομένως οι όροι 3, 11, 12, 15 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 διαπραγμάτευσης φέρει ο πωλητής βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου 3 των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014.

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 F, 2, 3, 11, 12, 15 και 19 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία σύνταξης της Απόφασης 19 Μαΐου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών