



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
16/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.70

**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 S.N.K. VENUS HOME DEVELOPERS 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 Ιανουαρίου 2005, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών S.N.K. VENUS HOME DEVELOPERS LTD (εφεξής «πωλητής»), πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας στους ....., (εφεξής «καταναλωτές»), ακίνητη περιουσία – σπίτι για ιδιωτική χρήση.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 03 Ιουνίου 2011 υπέβαλαν παράπονο εναντίον του πωλητή αναφέροντας ότι:

- παραπλανήθηκαν από τον πωλητή γιατί 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,
- ακόμη δεν έχουν τίτλο ιδιοκτησίας παρόλο που πλήρωσαν όλες τις υποχρεώσεις τους βάσει συμβολαίου,
- ζητούν από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ να εξασφαλίσει για αυτούς τους τίτλους ιδιοκτησίας,
- ζητούν από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ να εξασφαλίσει ότι θα τους επιστραφούν τα χρήματα που έδωσαν στον πωλητή,

με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007.

Στις 10 Ιουνίου 2011, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας ότι για να διερευνηθεί το παράπονο χρειάζεται η ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου με την εταιρεία λόγω του ότι ο περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος, Ν.103(Ι)/2007 έχει τεθεί σε ισχύ στις 12 Δεκεμβρίου 2007 και δεν έχει αναδρομική ισχύ και ζητούσε από τους παραπονούμενους να του αποστείλουν το συμβόλαιο.

Οι καταναλωτές, σε δεύτερη επιστολή τους με ημερομηνία 18 Οκτωβρίου 2011 υπέβαλαν παράπονο εναντίον του πωλητή αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- Το παράπονο τους πρέπει να εξεταστεί με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 γιατί παραπλανήθηκαν από την εταιρεία,
- 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,
- ακόμη δεν έχουν τίτλο ιδιοκτησίας παρόλο που πλήρωσαν όλες τις υποχρεώσεις τους βάσει συμβολαίου,

- ζητούν από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ να εξασφαλίσει για αυτούς τους τίτλους ιδιοκτησίας,
- ζητούν από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ να εξασφαλίσει ότι θα τους επιστραφούν τα χρήματα που έδωσαν στον πωλητή.

Σημειώνεται ότι κατά την επανυποβολή του παραπόνου τους οι καταναλωτές επισύναψαν το συμβόλαιο τους με τον πωλητή χωρίς όμως να επισυνάψουν οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό.

Στις 24 Οκτωβρίου 2011, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές 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 τους 10/01/2005 είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007.

Στις 16 Δεκεμβρίου 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 τους 10/01/2005 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 19 Ιανουαρίου 2015, οι καταναλωτές απέστειλαν στο Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπληρωμένο έντυπο υποβολής παραπόνου που αφορούσε παράπονο τους εναντίον του πωλητή.

Στο έντυπο υποβολής παραπόνου εναντίον του πωλητή αναφέρουν, μεταξύ άλλων, ότι:

- Παραβιάζονται τα δικαιώματα τους καθώς δεν έχουν τίτλους ιδιοκτησίας παρόλο που έχουν ξοφλήσει,
- 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.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, έχει πληροφορηθεί ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη ο πωλητής είναι υπό εκκαθάριση ενώ σύμφωνα με στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είναι ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με επιστολή του, με ημερομηνία 21 Μαΐου 2015 προς τον εκκαθαριστή της εταιρείας, ζητούσε να ενημερωθεί:

- αν έχει εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας για το πιο πάνω ακίνητο και αν όχι, το λόγο που δεν έχει ακόμα εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας,
- για τις περιστάσεις κατά τις οποίες υπογράφηκε η σύμβαση με τον πωλητή,
- για τυχόν διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό είχε ετοιμάσει ο πωλητής για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου,
- κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του και σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη, να τον προμηθεύσουν με στοιχεία που να δεικνύουν ότι οι καταναλωτές είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη, καθώς επίσης και για τις συνέπειες της, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.
- Σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθήκες από τον πωλητή στο ακίνητο, να ενημερωθεί κατά πόσο έχουν γίνει οποιοσδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο των συγκεκριμένων καταναλωτών.

Επίσης ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, στην επιστολή ζητούσε δείγμα συμβολαίου για το έτος 2005, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ του πωλητή και των καταναλωτών κατά την πώληση του ακινήτου.

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 ως καταχρηστικοί, και
2. ενέργειες για αποφυγή τέτοιων ρητρών σε μελλοντικά συμβόλαια.

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

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ έλαβε απαντητική επιστολή με ημερομηνία 3 Ιουνίου 2015 από τον εκκαθαριστή του πωλητή, η οποία λήφθηκε υπόψη στην εξέταση του παραπόνου. Στην επιστολή γίνεται αναφορά, μεταξύ άλλων, ότι ο πωλητής τέθηκε σε εκκαθάριση στις 24 Ιουνίου 2011 και πως ο εκκαθαριστής δεν είναι σε θέση να γνωρίζει κάτω από ποιές συνθήκες υπογράφηκε η συμφωνία και δεν έχει στη κατοχή του οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό, ούτε δείγμα συμβολαίου του έτους 2005 το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης. Επίσης γίνεται αναφορά σε πιστοποιητικό που εξασφάλισε ο ίδιος από το Κτηματολόγιο και στο οποίο φαίνεται ότι ολόκληρο το ακίνητο πάνω στο οποίο ανεγέρθηκε το έργο, περιλαμβανομένης και της κατοικίας που αγόρασαν οι καταναλωτές, μεταξύ των επιβαρύνσεων, βαρύνεται με υποθήκη προς όφελος Τράπεζας, η οποία προηγείται της ημερομηνίας κατάθεσης του αγοραπωλητηρίου εγγράφου τους, το οποίο και επισύναψε. Στη συνέχεια αναφέρει ότι δεν είναι σε θέση να γνωρίζει αν οι καταναλωτές έχουν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη καθώς και για τις συνέπειες της και πως έγιναν επανειλημμένες προσπάθειες από δικής του πλευράς για έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας που να καλύπτουν ξεχωριστά κάθε κατοικία χωρίς αυτό να καταστεί δυνατό. Στην επιστολή γίνεται αναφορά και σε εμπράγματα βάρη που βαρύνουν το ακίνητο των καταναλωτών, τα οποία δεν μπορούν να αποσυρθούν εκτός και αν πρώτα οι κάτοχοι τους ικανοποιηθούν με την πληρωμή και εξόφλησή τους.

## **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 έναντι του πωλητή με βάση τις πρόνοιες του Νόμου 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 του Νόμου:

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:

«(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 **3(e), 3(f), 5(1), 7, 9(a) και 9(b)** της σύμβασης που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

*«3 (e) The remaining balance of CYP19.000 (Nineteen Thousand Cyprus Pounds), will be paid on or before the 1st July 2005.*

.....

*3(f) Any balance owing shall bear interest at 8.5% per annum from the day that sum shall become payable until repayment. Failure of the Purchasers to pay any sum towards the price as above agreed shall give the right to the Vendor to terminate the agreement, by giving 21 days notice to the Purchasers to comply with their obligation and shall also give the right to the Vendor to claim damages.*

.....

*5.(1) The Vendor is obliged to complete the house in a good, proper, sound and workmanlike manner as per architectural plans attached herein and according to the technical specifications of the work and deliver same to the Purchasers on 1/9/2005. The Vendor has the right to delay completion of the house and delivery thereof to the Purchasers up to two months from the date of delivery as above.*

.....

*7. The Vendor shall deliver possession of the house to the Purchasers upon its completion, which shall be certified by the supervising architect provided that the Purchasers shall have his dues up to date settled. The Vendor shall take all necessary steps to ensure that the house will be connected with electricity and water installation.*

.....

*9. (a) The house, subject matter of this agreement, shall be transferred and registered in the name of the Purchasers after the issue of separate title deed by the Land Registry Office in Larnaca. The Vendor undertakes to take all necessary steps to issue the title deeds. The transfer fees shall be paid by the Purchasers.*

*9. (b) The Vendor shall transfer and register the house in the name of the Purchasers free of any mortgage and / or other legal encumbrances.»*

## 3.2 Ανάλυση όρων

### 3.2.1 Όροι 3 (e) και 9 (b)

Ο όρος 3 (e) 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 στους καταναλωτές.

Ο όρος 9 (b) του συμβολαίου αναφέρει πως ο πωλητής θα μεταβιβάσει το ακίνητο στα ονόματα των καταναλωτών χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη. Δεν γίνεται καμία αναφορά στις υποχρεώσεις του πωλητή έναντι των καταναλωτών σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις.

Σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων 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 CYP 85.000, 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 3 (e) και 9 (b) 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 στους αγοραστές. 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 3 (e) και 9 (b) θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση 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 CYP 85.000 πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

Επιπρόσθετα οι όροι 3 (e) και 9 (b) θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, 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 Όροι 3 (f), 5 (1) και 7

Ο όρος 3 (f) του συμβολαίου αναφέρει πως σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιεσδήποτε από τις υποχρεώσεις τους θα είναι υποχρεωμένοι να πληρώνουν τόκους υπερημερίας 8,5% τον χρόνο στο εκάστοτε χρηματικό υπόλοιπο και δίνεται η ευχέρεια στον πωλητή να ακυρώσει την σύμβαση με γραπτή προειδοποίηση 21 ημερών προς τους καταναλωτές απαιτώντας χρηματική αποζημίωση.

Οι όροι 5(1) και 7 του συμβολαίου μεταξύ άλλων αναφέρουν ότι εάν οι καταναλωτές 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 την 1/09/2005 με δικαίωμα καθυστέρησης στον πωλητή έως και 2 μήνες από την ημερομηνία αυτή. Εάν οι καταναλωτές καθυστερήσουν οποιαδήποτε πληρωμή τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα να καθυστερήσει την ολοκλήρωση του έργου έως ότου οι καταναλωτές ξοφλήσουν όλες τις χρηματικές τους οφειλές.

Οι όροι 3 (f), 5(1) και 7 του συμβολαίου αναφέρουν ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιαδήποτε 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 να τοκίζει τα ποσά αυτά με 8,5% τόκο ετησίως. 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 8,5% έως ότου λάβει όλα τα χρήματα.

Επομένως οι όροι 3 (f), 5(1) και 7 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 3 (f), 5(1) και 7 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 **Όρος 9 (a)**

Ο όρος 9 (a) του συμβολαίου αναφέρει πως η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου στους καταναλωτές θα γίνει μετά την έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας από το Κτηματολόγιο και πως τα έξοδα μεταφοράς θα πληρωθούν από τους καταναλωτές. Επίσης αναφέρει ότι ο πωλητής, το συντομότερο δυνατό, θα προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την έκδοση ξεχωριστών τίτλων κυριότητας του σπιτιού.

Λαμβανομένων υπόψη των πιο πάνω, ο όρος 9 (a) θεωρείται καταχρηστικός βάσει του εδαφίου 1 του άρθρου 5 του Νόμου καθώς καταστρατηγεί την αρχή της καλής πίστης και δημιουργεί σε βάρος των καταναλωτών σημαντική ανισότητα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση. Δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου σε αυτούς.

## **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 3(e), 3(f), 5(1), 7, 9(a) και 9(b) της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 10 Ιουνίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος  
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας  
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών