



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
17/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.32

**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 ουσιαστά γεγονότα που αφορούν το υπό εξέταση παράπονο.

1. Εισαγωγή - Γεγονότα

Με σύμβαση που υπογράφηκε στις 3 Σεπτεμβρίου 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 14 Φεβρουαρίου 2011 υπέβαλαν παράπονο εναντίον:

- Της εταιρείας S.N.K Venus Home Developers 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 περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007.

Στις 25 Φεβρουαρίου 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, με ηλεκτρονικό μήνυμα ημερομηνίας 1 Απριλίου 2011, ενημέρωσαν τον Διευθυντή ΥΑΠΚ ότι η ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου τους με τον πωλητή είναι η 3 Σεπτεμβρίου 2005.

Στις 05 Απριλίου 2011, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας ότι:

- Με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007, δεν μπορεί να επέμβει στο συμβόλαιο με τον πωλητή, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου είναι η 03/09/2005, δηλαδή είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 08 Σεπτεμβρίου 2011 υπέβαλαν εκ νέου παράπονο προς τον Διευθυντή ΥΑΠΚ και ζητούν όπως το παράπονο τους εξεταστεί με βάση των περί Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007.

Στις 19 Σεπτεμβρίου 2011, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας ότι δεν μπορεί να εξετάσει το παράπονο τους, λόγω του ότι ο περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007, δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου τους 03/09/2005 είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007.

Στις 28 Νοεμβρίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- Η ημερομηνία εφαρμογής του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007 είναι η 12/12/2007 και πως θα εξετάσει το παράπονο με βάση το Νόμο,
- εάν επιθυμούν, να επανυποβάλουν το παράπονο τους αποστέλλοντας συμπληρωμένο το επισυναπτόμενο «έντυπο υποβολής παραπόνου», κατά προτίμηση, εντός 30 ημερών.

Στις 04 Δεκεμβρίου 2014, οι καταναλωτές απέστειλαν στον Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπληρωμένο έντυπο υποβολής παραπόνου το οποίο αφορούσε, μεταξύ άλλων, παράπονο τους εναντίον του πωλητή.

Συγκεκριμένα 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,
- ακόμη δεν έχουν τίτλο ιδιοκτησίας και
- ζητούν από την Κυπριακή Δημοκρατία χρηματική αποζημίωση της τάξης των €10,000 γιατί δεν προσάτεψε τα δικαιώματά τους ως καταναλωτές.

Σημειώνεται ότι κατά την επανυποβολή του παραπόνου τους οι καταναλωτές δεν επισύναψαν οποιοδήποτε διαφημιστικό ή άλλο υλικό που χρησιμοποιήθηκε από τον πωλητή.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2014, οι καταναλωτές απέστειλαν εκ νέου ηλεκτρονικό μήνυμα προς τον Διευθυντή ΥΑΠΚ και ζητούν όπως τους εκδώσει τίτλους ιδιοκτησίας.

Στις 2 Μαρτίου 2015, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε ηλεκτρονικό μήνυμα στους καταναλωτές ενημερώνοντας τους ότι έχει εξουσία να διερευνά παράπονα καταναλωτών βάσει συγκεκριμένων νομοθεσιών και πως δεν είναι αρμόδιος για να εκδίδει τίτλους ιδιοκτησίας.

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 του πωλητή, 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, το οποίο αγόρασαν οι....., κατά την ημερομηνία αγοράς του από τον πωλητή και σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του ακινήτου, να τον προμηθεύσουν με στοιχεία που να δεικνύουν ότι οι παραπονούμενοι 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/ υποθήκης από τον πωλητή στο ακίνητο, να ενημερωθεί κατά πόσο έχουν γίνει οποιοδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο των συγκεκριμένων αγοραστών.

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 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 ποιες 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 για τον 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:

«(β) να αποκλείουν ή να περιορίζουν κατά τρόπο ανάρμοστο τα εκ του νόμου δικαιώματα του καταναλωτή έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή ή άλλου συμβαλλόμενου μέρους σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή

πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις συμβατικές υποχρεώσεις εκ μέρους του πωλητή ή του προμηθευτή, συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας συμψηφισμού οφειλής έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή με απαίτηση που θα είχε ο καταναλωτής έναντι αυτού,

(στ) να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να καταγγέλλει τη σύμβαση κατά την κρίση του, ενώ η ίδια ευχέρεια δεν αναγνωρίζεται στον καταναλωτή, καθώς και να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να παρακρατεί τα ποσά που έχουν καταβληθεί για παροχές που δεν έχουν ακόμα παρασχεθεί από αυτόν στην περίπτωση που τη σύμβαση καταγγέλλει ο ίδιος ο πωλητής ή ο προμηθευτής,

(ιε) να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.»

3. Ανάλυση

3.1 Βαρύνουσας και ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **2 (a)-(f), 2 (h), 2 (i), 9(c) και 12 της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

« 2. *The purchase price is £83.000 (Eighty three thousand Cyprus Pounds) which the PURCHASERS agree to pay to the VENDOR as follows:*

(a) £25.000 (Twenty five thousand Cyprus Pounds) will be paid until 15th October 2005.

(b) £20.000 (Twenty thousand Cyprus Pounds), will be paid until 31st January 2006, provided the framework of the house is completed.

(c) £20.000 (Twenty thousand Cyprus Pounds), will be paid until 30th June 2006, provided plastering of walls of the house is completed.

(d) £17.000 (Seventeen thousand Cyprus Pounds), will be paid on or before 1/1/2007 upon completion and delivery of the house to the PURCHASERS, constructed as per the architectural plans attached herein as Annex B-C according to the technical specifications Annex D.

(e) £800 (Eight hundred Cyprus Pounds), will be paid within twelve months as from the delivery date, provided there are no defects.

(f) £200 (Two hundred Cyprus Pounds), will be paid upon the issue of a separate title deed of the house and transfer it into the names of the PURCHASERS.

.....

2 (h) No interest whatsoever shall be paid by the PURCHASERS provided that all installments payable are paid on the date due or as and when they become payable with an additional period of grace of twenty (20) days. Thereafter the PURCHASERS will pay interest at the interest rate of 7% per annum on any balance, which not paid by its due date.

2 (i) Any balance shall bear interest at 7% per annum as is mentioned above. 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.

.....

9. SPECIAL TERMS

.....

(c) The VENDOR shall transfer and register the house in the names of the PURCHASERS free of any mortgage and / or other legal encumbrances.

12. If at any time after the signing of the preset agreement and before the issue of a separate title deed of the house, the PURCHASERS wish to sell or assign their rights in the property, they may do so provided that they have fulfilled all their obligations as herein provided. The VENDOR agrees to sign a cancellation agreement and a new contract with the new purchasers with the same terms as the present contract, as a cost of £1.000 maximum, plus any expenses and taxes which may be involved.»

3.2 Ανάλυση όρων

3.2.1 Όροι 2 (a) – (f) και 9(c)

Ο όρος 2 (a) – (f) του συμβολαίου αναφέρεται σε πρόγραμμα αποπληρωμής βάσει της εκτέλεσης των εργασιών για το κτίσιμο του ακινήτου, την παράδοση της κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στους καταναλωτές και την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας στα ονόματα των καταναλωτών.

Στον όρο αυτό γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή £200 από το συνολικό ποσό οφειλής £83.000, το οποίο να δίνεται από τους καταναλωτές προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές. Η εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές είναι πολύ μικρή και δυσανάλογη σε σύγκριση με το τελικό ποσό πληρωμής.

Ο όρος 9(c) του συμβολαίου αναφέρει πως ο πωλητής θα μεταβίβαση τους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές 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. Η μόνη εγγύηση για τους καταναλωτές είναι το τελικό χρηματικό ποσό των £200 που απομένει για την πλήρη εξόφληση του οφειλόμενου ποσού όπως αναφέρεται στον όρο 2 (f) πιο πάνω.

Επομένως οι όροι 2 (a) – (f) και 9(c) φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 του Νόμου. 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 (a) – (f) και 9(c) 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 ποσό οφειλής £82,800 πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές και αφήνει ένα μικρό χρηματικό ποσό αξίας £200 να πληρωθεί κατά την μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας.

Επιπρόσθετα οι όροι 2 (a) – (f) και 9(c) θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση με τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Νόμου, καθώς υποχρεώνουν τους καταναλωτές να εκπληρώνουν τις υποχρεώσεις τους – αποπληρωμή ποσού οφειλής προς τον πωλητή, πλην ενός μικρού χρηματικού ποσού των £200 από τις £83.000 που οφείλουν να πληρώσουν, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

3.2.2 Όροι 2 (h) και 2 (i) και 12

Οι όροι 2 (h), 2 (i) του συμβολαίου αναφέρουν ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις τους θα είναι υποχρεωμένοι να πληρώνουν τόκους 7% τον χρόνο στο εκάστοτε χρηματικό υπόλοιπο και δίνουν το δικαίωμα στον πωλητή να ακυρώσει τη σύμβαση και να απαιτήσει χρηματική αποζημίωση από τους καταναλωτές. 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.

Ο όρος 12 αναφέρει ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές επιθυμούν να πωλήσουν το σπίτι ή να αποποιηθούν των δικαιωμάτων τους επί την ακίνητης ιδιοκτησίας, τότε ο πωλητής μπορεί να ακυρώσει τη σύμβαση με κόστος £1.000 συμπεριλαμβανομένων εξόδων και φόρων πληρωτέα από τους καταναλωτές, 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. Αποτελεί εξαίρεση ο όρος 3 του συμβολαίου, όπου σε περίπτωση μη εκπλήρωσης της υποχρέωσης του πωλητή να παραδώσει το σπίτι εντός προκαθορισμένου χρόνου στους καταναλωτές, ο πωλητής να παρέχει τόπο διαμονής στους καταναλωτές χωρίς να τους επιβαρύνει με χρηματικά έξοδα μέχρι την παράδοση του σπιτιού.

Επομένως οι όροι 2 (h), 2 (i) και 12 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 (βλέπε πιο πάνω παράγραφο: εξαίρεση το σημείο 3 της σύμβασης)
- την υποπαράγραφο (στ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου καθώς επιτρέπει στο πωλητή να καταγγείλει τη σύμβαση κατά την κρίση του, ενώ η ίδια ευχέρεια δεν παρέχεται στον καταναλωτή.

Επιπρόσθετα, οι όροι 2 (h), 2 (i) και 12 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 (a)-(f), 2 (h), 2 (i), 9(c) και 12 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 10 Ιουνίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών