



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
24/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.72

**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 Y.LIASIDES DEVELOPERS LIMITED 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 22 Δεκεμβρίου 2003, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών Υ.ΛΙΑΣΙΔΕΣ DEVELOPERS LIMITED (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 30 Μαΐου 2011 υπέβαλαν παράπονο προς τον Διευθυντή ΥΑΠΚ με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 αναφέροντας ότι:

- Το παράπονο τους πρέπει να εξεταστεί με βάση τον 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.

Στις 14 Ιουνίου 2011, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, 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 22/12/2003, δηλαδή είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007.

Στις 16 Δεκεμβρίου 2014, 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 στο συμβόλαιο με τον πωλητή, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και οι ημερομηνίες υπογραφής του συμβολαίου είναι 22/12/2003, δηλαδή 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 20 Μαρτίου 2015, οι καταναλωτές απέστειλαν στο Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπληρωμένο έντυπο υποβολής παραπόνου, εναντίον του πωλητή.

Στο έντυπο υποβολής παραπόνου εναντίον του πωλητή αναφέρουν ότι:

- Παραβιάζονται τα δικαιώματά τους με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 καθώς ο πωλητής δεν τους έχει μεταβιβάσει τους 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,
- η τράπεζα ζήτησε άδεια από το Κτηματολόγιο για να πωλήσει την υποθηκευμένη γη μαζί με τα ακίνητα,
- ακόμη δεν έχουν τίτλο ιδιοκτησίας και
- ζητούν από την Κυπριακή Δημοκρατία χρηματική αποζημίωση της τάξης των €35,000 γιατί δεν προστάτεψε τα δικαιώματά τους ως καταναλωτές.

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

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, έχει πληροφορηθεί ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη η εταιρεία Υ.ΛΙΑΣΙΔΕΣ DEVELOPERS LIMITED είναι υπό διαχείριση, 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 26 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 καταναλωτές, 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/ υποθηκών από τον πωλητή στο ακίνητο, να ενημερωθεί κατά πόσο έχουν γίνει οποιοδήποτε 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 2003, 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 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 11 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 15 Μαρτίου 2012 και ο εκκαθαριστής ορίστηκε στις 12 Απριλίου του 2013 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 2003 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 έπεται της ημερομηνίας κατάθεσης του αγοραπωλητηρίου εγγράφου τους, το οποίο και επισύναψε. Στη συνέχεια αναφέρει ότι πέραν της υποθήκης της τράπεζας, υπάρχουν σωρεία εμπραγμάτων βαρών που έχουν εγγραφεί μεταγενέστερα από το αγοραπωλητήριο έγγραφο των καταναλωτών. Στην επιστολή γίνεται αναφορά πως ο εκκαθαριστής δεν έχει την εξουσία να αποδεσμεύσει το ακίνητο από αυτές τις επιβαρύνσεις, ούτε μπορεί να μεταβιβάσει ελεύθερη την κατοικία των καταναλωτών, λόγω της ύπαρξης τέτοιων επιβαρύνσεων.

## **2. Νομικό Πλαίσιο**

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

- ο Νόμος και η αντίστοιχη οδηγία 93/13/ΕΟΚ όπως αυτή έχει τροποποιηθεί 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 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 και ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **2(h), 2(i), 3 και 7 της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή:

«.....

**2(h)** CYP 10,000 = on completion and delivery of the property to the Purchasers.

**2(i)** CYP 1,000 = 6 months from the date of delivery of the property to the Purchasers

*Provided that the Purchasers shall have a grace period of 15 days within which to effect payment. Any payments which are delayed by the Purchasers beyond the grace period, will bear interest at 8%.*

.....

**3.** *The Vendors shall complete the construction of the property and shall deliver possession of the same to the Purchaser on or before 31/12/04. At the time of delivery of possession, the Purchasers will make an inspection in order to accept the possession of the property.*

*In the event that the Vendors fail to deliver the property to the Purchasers in accordance with this paragraph, with a grace period of 30 days, then the Vendors are obliged to pay to the Purchasers the amount of CYP 300.00 per month as agreed damages and/or rent and/or loss of use. Acceptance hereof by the Purchasers is not deemed to be a waiver of their further rights in respect of breach of contract.*

.....

**7.** *The transfer and registration of the property in the name of the Purchasers or in the name of any other person nominated by him, free of any encumbrances, shall be effected within a reasonable time from the issuing of the title deeds by the appropriate authority and provided the Purchaser shall have paid the whole purchase price and all other dues and shall have obtained the necessary permits from the Council of Ministers of the Republic of Cyprus, the Central Bank of Cyprus and any other competent authority, and in any event no later than 31/12/09.*

*Provided that the Vendors undertake to effect all the necessary steps, actions and procedures and to sign all the necessary documents and to do everything else necessary or useful so that a separate title deed can be issued regarding the property within a reasonable time.*

*Provided further that the Vendors will bear the whole fees, taxes and any other expenses for the completion of the aforesaid matters.»*

## **3.2 Ανάλυση όρων**

### **3.2.1 Όροι 2 (h) και 7**

Ο όρος 2 (h) 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 7 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει πως ο πωλητής θα μεταβιβάσει το ακίνητο στο όνομα των καταναλωτών χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη σε εύλογο χρονικό διάστημα νοουμένου ότι οι καταναλωτές πλήρωσαν όλες τις χρηματικές τους οφειλές βάσει συμβολαίου και όχι αργότερα από τις 31/12/2009.

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, δεν γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή, από το συνολικό ποσό οφειλής CYP 180,000, 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 2 (h) και 7 φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 του Νόμου, καθώς δεν γίνεται καμία αναφορά για την ημερομηνία μεταβίβασης της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές. 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 (h) και 7 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 CYP 180,000 πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.



Επιπρόσθετα, οι όροι 2 (h) και 7 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 2(ι) και 3

Ο όρος 2 (ι) του συμβολαίου αναφέρει ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιοσδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε θα οφείλουν να πληρώσουν τόκο 8% στο οφειλόμενο χρηματικό υπόλοιπο.

Ο όρος 3 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι η παράδοση κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στους καταναλωτές θα γίνει στις 31/12/04. Στην περίπτωση που θα παρέλθει το χρονικό περιθώριο που έχει ο πωλητής για να παραδώσει την κατοχή του ακινήτου τότε οι καταναλωτές δικαιούνται να ζητήσουν αποζημίωση της τάξης των £300 τον μήνα έως ότου τους παραδοθεί η κατοχή του ακινήτου.

Οι όροι 2(ι) και 3 του συμβολαίου αναφέρουν ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα να τοκίζει τα ποσά αυτά με 8% τόκο. Στην περίπτωση που ο πωλητής καθυστερήσει να παραδώσει την κατοχή του ακινήτου, δίνει στους καταναλωτές το δικαίωμα να ζητήσουν αποζημίωση CYP300 τον μήνα έως ότου τους παραδοθεί η κατοχή του ακινήτου. Δηλαδή οι καταναλωτές θα λαμβάνουν ετησίως CYP3,600 (300 X 12). Ο πωλητής επιβάλλει στους καταναλωτές δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση ενώ ο ίδιος εισπράττει το ποσό των CYP 180,000 και στην περίπτωση που δεν ολοκληρώσει το έργο μέχρι τις 31/12/04, δίνει το δυσανάλογο ποσό των CYP3,600 τον χρόνο στους καταναλωτές, ως αποζημίωση.

Επομένως, οι όροι 2(ι) και 3 του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση:

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

Επιπρόσθετα, οι όροι 2(ι) και 3 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 διενέργησε κατόπιν υποβολής παραπόνου από τους καταναλωτές για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση που έχουν συνάψει με τον πωλητή, θεωρεί ότι **οι όροι 2(η), 2(ι), 3 και 7 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί**.

Ημερομηνία της Απόφασης 15 Ιουνίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος  
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας  
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών