



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
35/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.134

**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 Sun Gain Estates 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 28 Δεκεμβρίου 2006, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών Sun Gain Estates Limited (εφεξής «πωλητής»), πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής τους δραστηριότητας, στους ..... (εφεξής «καταναλωτές»), ακίνητη περιουσία – Apartment No. 26, Superior 86, στην περιοχή Λούκκος Κουσιονούρη, Πέγια στην Πάφο.

Στις 2 Φεβρουαρίου 2015, ο ....., αδελφός ενός εκ των καταναλωτών, απέστειλε στον Διευθυντή ΥΑΠΚ το συμβόλαιο των καταναλωτών με τον πωλητή. Ο ..... απέστειλε το συμβόλαιο των καταναλωτών, καθώς απέστειλε και δύο συμβόλαια δικά του με την ίδια εταιρεία υποβάλλοντας παράπονο στον Διευθυντή ΥΑΠΚ.

Στις 2 Μαρτίου 2015 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε ηλεκτρονικό μήνυμα στον ....., ζητώντας να συμπληρωθεί το έντυπο υποβολής παραπόνου από τους καταναλωτές.

Την ίδια ημέρα ο ....., ενημέρωσε με ηλεκτρονικό μήνυμα τον Διευθυντή ΥΑΠΚ ότι οι καταναλωτές θα αποστείλουν συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου το συντομότερο δυνατόν.

Στις 18 Μαρτίου 2015, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ παρέλαβε ταχυδρομικώς συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου από τους καταναλωτές. Στο συμπληρωμένο έντυπο οι καταναλωτές ισχυρίζονται ότι αγόρασαν ακίνητο (Apartment No. 26, Superior 86, στην περιοχή Λούκκος Κουσιονούρη, Πέγια στην Πάφο) από τον πωλητή, το οποίο έπρεπε να έχει ολοκληρωθεί και παραδοθεί στους ίδιους την 1<sup>η</sup> Ιουνίου 2008, αλλά ακόμα δεν έχει χτιστεί. Οι καταναλωτές προσπάθησαν να πάρουν πίσω τα λεφτά, (προκαταβολή) που έχουν δώσει μέχρι στιγμής, χωρίς όμως αποτέλεσμα.

Στις 21 Μαΐου 2015 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή προς το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ζητώντας ενημέρωση κατά πόσο έχουν ή όχι εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας για το συγκεκριμένο ακίνητο. Με βάση τα επίσημα στοιχεία, τα οποία απέστειλε το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στις 9 Ιουλίου 2015, προκύπτει ότι το ακίνητο ανήκει στον πωλητή.

Να σημειωθεί ότι σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με ημερομηνία έρευνας από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ 20 Μαΐου 2015, ο πωλητής είναι εγγεγραμμένη εταιρεία.

Στις 25 Μαΐου 2015 ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ απέστειλε ηλεκτρονικό μήνυμα στους καταναλωτές για ενημέρωσή τους ότι θα ξεκινήσει η διερεύνηση του παραπόνου τους, κάνοντας αναφορά στον αριθμό του φακέλου τους, καθώς και σε κάποια βασικά θέματα αναφορικά με το παράπονο τους, ζητώντας και διαφημιστικό υλικό, το οποίο προωθούσε ο πωλητής πριν από την υπογραφή του συμβολαίου. Το ηλεκτρονικό μήνυμα δεν παραλήφθηκε από τους παραπονούμενους και στάλθηκε επιστολή με ημερομηνία 25 Μαΐου 2015.

Στις 25 Μαΐου 2015 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επίσης επιστολή στον πωλητή για ενημέρωσή του ότι ο Διευθυντής ΥΑΠΚ αρχίζει διερεύνηση του παραπόνου των καταναλωτών εναντίον του. Η συγκεκριμένη επιστολή παραδόθηκε με το χέρι στην κα. ...., μια εκ των Διευθυντών του πωλητή, στις 17 Ιουνίου 2015. Στην επιστολή καλείται ο πωλητής να αποστείλει στον Διευθυντή ΥΑΠΚ στοιχεία ή έγγραφα που έχει στην κατοχή του, τα οποία τεκμηριώνουν τις απόψεις του αναφορικά με τα πιο κάτω, εντός επτά εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής. Επίσης ζητείται όπως ο πωλητής:

1. Ενημερώσει τον Διευθυντή ΥΑΠΚ για τις απόψεις του, αναφορικά με τους ισχυρισμούς των καταναλωτών.
2. Ενημερώσει τον Διευθυντή ΥΑΠΚ για τις περιστάσεις κάτω από τις οποίες υπογράφηκε η σύμβαση από τον πωλητή με τους καταναλωτές.
3. Ενημερώσει τον Διευθυντή ΥΑΠΚ για την επαγγελματική σχέση του πωλητή με την εταιρεία ....., η οποία παρουσιάζεται ως εκπρόσωπος του.
4. Ενημερώσει τον Διευθυντή ΥΑΠΚ αν έχουν εκδοθεί τίτλοι ιδιοκτησίας για το συγκεκριμένο ακίνητο και αν όχι, το λόγο που δεν έχουν ακόμα εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας.
5. Ενημερώσει τον Διευθυντή ΥΑΠΚ κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο, το οποίο αγόρασαν οι καταναλωτές, κατά την ημερομηνία αγοράς του από τον πωλητή. Σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του ακινήτου, όπως παρουσιάσουν στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι οι καταναλωτές είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη από τον πωλητή, καθώς επίσης και για τις συνέπειες της, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.
6. Σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθήκης από τον πωλητή στο ακίνητο, κατά πόσο είχαν προβεί σε οποιοδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο των συγκεκριμένων καταναλωτών.
7. Αποστέλλει δείγμα συμβολαίου για το έτος 2006, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ του πωλητή και των καταναλωτών κατά την πώληση του ακινήτου του πωλητή.
8. Αποστέλλει οποιαδήποτε διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό είχε ετοιμάσει ο πωλητής για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Στις 24 Ιουνίου 2015 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, παρέλαβε επιστολή από την κα. ...., στην οποία γίνεται αναφορά ότι ο άντρας της, ένας εκ των Διευθυντών του πωλητή έχει πεθάνει το 2012 και ότι ο πωλητής έχει σταματήσει τις εργασίες του πέντε χρόνια προηγουμένως.

Όπως αναφέρθηκε όμως και προηγουμένως, σύμφωνα με επιβεβαιωμένα επίσημα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη, ο πωλητής παραμένει μέχρι σήμερα εγγεγραμμένη εταιρεία.

Στη συνέχεια, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με επιστολή του, με ημερομηνία 26 Ιουνίου 2015, η οποία παραδόθηκε στην κα. .... με το χέρι στις 30 Ιουνίου 2015, αναφέρει ότι με βάση τις εξουσίες που του παρέχονται από το Νόμο, θεωρεί εκ πρώτης όψεως ότι οι όροι 2, 4.1.f), 4.2., 6.1.α., 6.1.b, 6.1.c, 6.1.d, 6.1 b) και 9 της εν

λόγω σύμβασης ενδέχεται να είναι καταχρηστικοί, αναφέροντας επίσης συγκεκριμένα άρθρα του Νόμου. Επιπλέον, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ ζητούσε να πληροφορηθεί σχετικά με:

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

Στην επιστολή γίνεται επίσης αναφορά ότι:

1. με βάση το Άρθρο 6(1) του Νόμου Ν.93(Ι)/96 «Παρά τις διατάξεις του περί Συμβάσεων Νόμου, καταχρηστική ρήτρα σε σύμβαση μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή δε δεσμεύει τον καταναλωτή.»
2. ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ ως η Αρμόδια Αρχή για την εφαρμογή του Νόμου Ν.93(Ι)/96, σύμφωνα με το Άρθρο 9(2) του Νόμου, όταν έπειτα από εξέταση οποιασδήποτε συμβατικής ρήτρας, θεωρήσει ότι αυτή είναι καταχρηστική, δύναται, αν το θεωρήσει σκόπιμο, να ζητήσει με αίτηση του προς το Δικαστήριο την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος, περιλαμβανομένου και προσωρινού διατάγματος, εναντίον οποιουδήποτε προσώπου το οποίο, κατά την κρίση του, χρησιμοποιεί ή εισηγείται τη χρήση τέτοιων ρητρών σε συμβάσεις που συνάπτονται με καταναλωτές.

Στις 9 Ιουλίου 2015 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, παρέλαβε επιστολή από την κα. ...., στην οποία γίνεται ξανά αναφορά ότι ο άντρας της, ένας εκ των Διευθυντών του πωλητή έχει πεθάνει το 2012 και ότι ο πωλητής έχει σταματήσει τις εργασίες του πέντε χρόνια προηγουμένως. Από το 2006, όπως γνωρίζει, ο πωλητής δεν έχει προβεί σε οποιεσδήποτε εργασίες.

## **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 των καταναλωτών 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 άρθρο 5

« (1) “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.

(2) 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.

## iii. το άρθρο 6

«(1) Παρά τις διατάξεις του περί Συμβάσεων Νόμου, καταχρηστική ρήτρα σε σύμβαση μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή δε δεσμεύει τον καταναλωτή.»

## iv. το άρθρο 7

« Ο πωλητής ή ο προμηθευτής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο. Σε περίπτωση αμφιβολίας για την έννοια μιας γραπτής ρήτρας, υπερισχύει η ευνοϊκότερη για τον καταναλωτή ερμηνεία. ....»

ν. 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

(ια) να επιτρέπουν στους πωλητές ή στους προμηθευτές να τροποποιούν μονομερώς και χωρίς σοβαρό λόγο τα χαρακτηριστικά του προς παράδοση προϊόντος ή της προς παροχή υπηρεσίας

(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, 4.1.f), 4.2., 6.1.α., 6.1.β, 6.1.c, 6.1.d, 6.1 b) και 9 της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

“.....

#### **2. SALE**

*The Vendor agrees to sell and hereby sell and the Purchasers agree to buy and hereby buy the said property. The Vendor undertakes the obligation to keep the said property free of any impediment and or any encumbrances. The Vendor declares that the property belongs to them and that no acquisition authority has any claim on the said property, nor any MEMORANDUM mortgage or any other encumbrances and that they undertake the obligation to transfer the said property on the name of the Purchasers, free of any impediment. The Vendor further declares that he will proceed to obtain the Building Permit and the Certificate of Approval he will immediately proceed to obtain separate Title Deeds and undertakes to submit to the Purchasers Lawyer the Reference No. of the application within six months from date of signing, according to the plans and specification herewith signed at this own expense. Any impediments on the Land will not be transferred to the new Title Deeds.*

.....

#### **4. MODE OF PAYMENT**

*4.1. The Purchase price of the property shall be paid to the Vendor by the Purchasers as follows:*

*a).....*

b).....

c) .....

d).....

e).....

f) *The Vendor declares that the Property belongs to them, that no acquisition authority has any claim on the property and that the project is under the mortgage with Ref. No. .... with the Bank of Cyprus for the maximum sum of CYP £240,000.00 (Two Hundred and Forty Thousand Cyprus Pounds) and the Vendor declares and undertakes the obligation to lift the mortgage for the above-said apartment simultaneously with the delivery of possession and further undertakes and warrants to keep the said apartment free of any further mortgage/impediment/memo/charge whatsoever until the separate Title Deeds are issued.*

*4.2. No interest is payable provided that all payments are received on their due dates. Otherwise interest at the rate of 8% per annum on any outstanding amounts, from the date the amount falls due until the date of final payment. The Vendor shall grant the Purchasers with a grace period of 15(fifteen) days, within which to effect payments, with no interest payable.*

.....

## **6 VENDOR'S LIABILITY**

*6.1. a. The Vendor declares that the relevant Town Planning Permit has been applied for but not yet granted and further undertakes to take all reasonable steps to obtain said Town Planning Permit within 6 (six) months from the signing of the present agreement and undertakes to apply for the Building Permit and provide the Purchasers with a reference number of such application within 6 (six) months from the signing of the present agreement but if the authorities do not issue the said Building Permit, the Vendor shall refund in full to the Purchasers all amounts paid with 4% p.a. interest and the Purchasers shall be at liberty to terminate the present agreement.*

*b. The Vendor undertakes to complete the construction of the said Property in accordance with the architectural plans and specifications agreed by the parties, and which are attached hereto, and to use the best quality materials as mentioned in the specifications. The exact dimensions of the said Property will be as indicated on the attached plans with 1% + variation of these shall be registered in the separated Title Deeds to be issued by the District Land Office of Paphos.*

*c. Provided that the said technical specifications and plans may be altered during the construction period with the written agreement of the Purchasers and the Vendor, but only if the latter consider such alternation possible from the technical point of view and esthetically acceptable and/or if this is asked or imposed by any appropriate Authority.*

*d. Provided further that minor alterations to the said technical specifications and plans may be effected if required in the opinion of the Architect or Engineer of the*

*Vendor or as imposed by any appropriate Authority. It is understood that the Vendor shall give to the Purchasers prior written notice of any alterations which may be required and that any alterations in dimensions shall not vary by more, or less, than 1-2%. If the alterations vary more than 1-2% then the Vendor is going to notify the Purchasers.*

*b) The Vendor undertakes to complete the building of the property and offer possession of the same to the Purchasers not later than the completion date. The Vendor is allowed a thirty-day grace period, after the completion date. If the Vendor delays in completing the property after the expiration of the thirty day grace period, then they are liable to pay the Purchasers an amount of CYP £250.00 = (Two Hundred and Fifty Cyprus Pounds) for every month that there is a delay by way of liquidated damages but it is clearly understood that acceptance thereof shall not prejudice or in any way limit or compromise the rights of the Purchasers or any claim of the Purchasers for compensation or breach of contract. If however, the completion of the property is delayed due to an act outside the control of Vendor, such as a force majeure event such as an act of God, a strike, a civil commotion, war, shortage of labour, shortage of materials in the market, then the Vendor is entitled for an extension of time to cover for the time that was lost and the Vendor undertakes to complete and construct and deliver possession of the property within a reasonable time.*

.....

#### **9. TRANSFER OF OWNERSHIP**

*The transfer and registration of the said property into the name of the Purchaser shall be made:*

- a) Upon the issue of separate title deeds from the Land Registry Office of Paphos;*
- b) The Vendor undertakes to cause or create no delay in applying for a separate Title Deed and further undertakes to do all that is necessary so that separate Title Deeds of the property hereby sold are issued and the Vendor undertakes to remove all encumbrances, if any, which might otherwise present or delay separate Title Deeds being issued."*

.....

### **3.2 Ανάλυση όρων**

#### **3.2.1. Όροι 2 και 4.1. f)**

Ο όρος 2 της σύμβασης αναφέρει ότι ο πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να διατηρεί το εν λόγω ακίνητο ελεύθερο από οποιοσδήποτε επιβαρύνσεις. Επίσης ο πωλητής δηλώνει ότι το ακίνητο ανήκει σε αυτόν και ότι καμία Αρχή δεν έχει οποιαδήποτε αξίωση σχετικά με το εν λόγω ακίνητο, ούτε καμία υποθήκη ή άλλα εμπράγματα βάρη και αναλαμβάνει την υποχρέωση να το μεταβιβάσει στο όνομα των καταναλωτών, απαλλαγμένο από επιβαρύνσεις.

Αντίθετα ο όρος 4.1. f) της σύμβασης αναφέρει ότι το έργο είναι υπό υποθήκη με την Τράπεζα ..... για το μέγιστο ποσό των CYP £240,000.00 και ότι ο



πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να άρει την υποθήκη από το συγκεκριμένο διαμέρισμα με την παράδοση της κατοχής του διαμερίσματος και εγγυάται να κρατήσει το διαμέρισμα απαλλαγμένο από οποιαδήποτε υποθήκη ή άλλη χρέωση μέχρι την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας.

Επομένως οι όροι 2 και 4.1. f) είναι ασαφείς και φαίνεται ότι παραβιάζουν τις πρόνοιες του άρθρου 7 των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014, καθώς ο πωλητής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο.

Ως εκ τούτου οι όροι 2 και 4.1. f) 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.

### 3.2.2. Όροι 4.1. f) και 9

Ο όρος 4.1. της σύμβασης 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. Συγκεκριμένα στο σημείο f) του όρου 4.1. γίνεται αναφορά ότι ο πωλητής αναλαμβάνει να άρει την υποθήκη από το συγκεκριμένο διαμέρισμα με την παράδοση της κατοχής του διαμερίσματος και εγγυάται να κρατήσει το διαμέρισμα απαλλαγμένο από οποιαδήποτε υποθήκη ή άλλη χρέωση μέχρι την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας.

Ο όρος 9 της σύμβασης αναφέρει ότι ο πωλητής αναλαμβάνει χωρίς καθυστέρηση τη διαδικασία και ότι είναι απαραίτητο για την έκδοση ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας και επίσης αναλαμβάνει να άρει όλα τα βάρη, που διαφορετικά θα καθυστερούσαν την έκδοση του ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας.

Σε κανένα από τους δύο όρους όμως, δεν γίνεται αναφορά για την ακριβή ημερομηνία για την έκδοση του ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας, και επίσης δεν γίνεται καμία αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή, από το συνολικό ποσό οφειλής (CYP 34,250.00), το οποίο να δίνεται από τους καταναλωτές προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές. Δεν υπάρχει δηλαδή καμία εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές. Γίνεται μόνο αναφορά για το ποσό οφειλής των CYP 3,425.00 (όρος 4.1. e) της σύμβασης) των καταναλωτών προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση της κατοχής του ακινήτου στους καταναλωτές την 1η Ιουνίου 2008, από το συνολικό ποσό οφειλής CYP 34,250.00.

Επομένως οι όροι 4.1. f) και 9 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 4.1. f) και 9 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 ποσό οφειλής CYP 34,250.00 πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, χωρίς να αφήνει χρηματικό ποσό να πληρωθεί κατά την μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας, που ουσιαστικά είναι και το κύριο αντικείμενο της σύμβασης.

Επιπρόσθετα οι όροι 4.1. f) και 9 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς υποχρεώνουν τους καταναλωτές να εκπληρώνουν τις υποχρεώσεις τους – αποπληρωμή συνολικού ποσού οφειλής προς τον πωλητή, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

### 3.2.3. Όροι 4.2. & 6.1.a & 6.1.b)

Ο όρος 4.2 της σύμβασης αναφέρει ότι αν όλες οι πληρωμές από τους καταναλωτές γίνουν στις συγκεκριμένες ημερομηνίες, τότε δεν θα χρεωθούν οι καταναλωτές με επιπλέον τόκους. Διαφορετικά θα χρεώνονται οι καταναλωτές με τόκους 8% ετησίως για τα οφειλόμενα ποσά από την ημερομηνία που έπρεπε να γίνει η πληρωμή μέχρι την ημερομηνία της τελικής πληρωμής. Ο πωλητής δίνει περίοδο χάριτος στους καταναλωτές 15 ημέρες, στην οποία δεν θα επιβαρύνεται με τόκους.

Στο σημείο 6.1.a του όρου 6, γίνεται αναφορά ότι σε περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές δεν εκδώσουν την Οικοδομική Άδεια, τότε ο πωλητής θα επιστρέψει στους καταναλωτές όλο το ποσό που είχαν πληρώσει με επιπλέον τόκους 4% και οι καταναλωτές θα μπορούν να ακυρώσουν το συμβόλαιο τους.

Ακολουθώντας στο σημείο 6.1.b) του όρου 6 στη σελίδα 5 του συμβολαίου, δίνεται περίοδος χάριτος 30 ημερών στον πωλητή μετά την πάροδο της καθορισμένης ημερομηνίας ολοκλήρωσης του ακινήτου.

Επομένως οι όροι 4.2, 6.1.a και 6.1.b) 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.

Οι όροι 4.2, 6.1.a και 6.1.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, καθώς σε περίπτωση μη πληρωμής από τους καταναλωτές σε συγκεκριμένες ημερομηνίες, θα χρεώνονται οι καταναλωτές με τόκους 8% ετησίως για τα οφειλόμενα ποσά από την ημερομηνία που έπρεπε να γίνει η πληρωμή μέχρι την ημερομηνία της τελικής πληρωμής, δίνοντας τους περίοδο χάριτος 15 ημέρες. Ενώ αντίθετα όταν σε περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές δεν εκδώσουν την Οικοδομική Άδεια για το ακίνητο, τότε ο πωλητής θα επιστρέψει στους καταναλωτές όλο το ποσό που είχαν πληρώσει με επιπλέον τόκους 4%. Επιπλέον δίνεται περίοδος χάριτος 30 ημερών στον πωλητή μετά την καθορισμένη ημερομηνία ολοκλήρωσης του ακινήτου. Το γεγονός ότι μετά την πάροδο της περιόδου χάριτος ο πωλητής θα έχει υποχρέωση να πληρώνει €250 μηνιαίως στους καταναλωτές, δεν μπορεί να θεωρηθεί αντιστάθμισμα, καθώς δεν προσδιορίζεται το χρονικό διάστημα, κατά το οποίο ο πωλητής θα συνεχίζει να καταβάλλει το μηνιαίο ποσό στους καταναλωτές.

#### 3.2.4. Όρος 6 - σημεία 6.1.b, 6.1.c & 6.1.d

Τα σημεία 6.1.b. , 6.1.c. & 6.1.d του όρου 6 του συμβολαίου επιτρέπουν στον πωλητή να τροποποιήσει μονομερώς τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, παρέχοντας στον πωλητή τη δυνατότητα να μειώσει το εμβαδόν του ακινήτου ή/και να τροποποιήσει τις τεχνικές προδιαγραφές και τα αρχιτεκτονικά σχέδια, χωρίς οι καταναλωτές να έχουν την ευχέρεια να πληρώσουν λιγότερα, δηλαδή χωρίς καμία αποζημίωση για τους καταναλωτές ή χωρίς να έχουν τη δυνατότητα να υπαναχωρήσουν από τη σύμβαση. Επομένως τα σημεία 6.1.b. , 6.1.c. & 6.1.d του όρου 6 του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικά με βάση τις παραγράφους (β), (γ) και (ια) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς αποκλείουν κατά τρόπο ανάρμοστο τα δικαιώματα των καταναλωτών έναντι του πωλητή σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις υποχρεώσεις του πωλητή, αποκλείει το δικαίωμα υπαναχώρησης των καταναλωτών από τη σύμβαση, και επιτρέπει στον πωλητή να τροποποιεί μονομερώς τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, χωρίς σοβαρό λόγο.

#### **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, 4.1.f), 4.2., 6.1.α., 6.1.b, 6.1.c, 6.1.d, 6.1 b) και 9 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 14 Ιουλίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος  
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας  
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών