



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
38/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.64

**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 PAFILIA PROPERTY 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 ουσιαστά γεγονότα που αφορούν το υπό εξέταση παράπονο.

1. Εισαγωγή - Γεγονότα

Με σύμβαση που υπογράφηκε στις 20 Δεκεμβρίου 2007, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών PAFILIA PROPERTY DEVELOPERS LTD (εφεξής «πωλητής»), πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας στους, (εφεξής «καταναλωτές»), ακίνητη περιουσία – διαμέρισμα για ιδιωτική χρήση.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2013 υπέβαλαν παράπονο, μεταξύ άλλων, εναντίον του πωλητή αναφέροντας, ότι:

- παραπλανήθηκαν 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,
- παραπλανήθηκαν από διαφημιστικό υλικό που δόθηκε σε αυτούς από τον πωλητή για προώθηση του εν λόγω ακινήτου γιατί σε αυτό γινόταν αναφορά πως ο Νόμος στην Κύπρο είναι βασισμένος στον Αγγλικό Νόμο,
- δεν ήταν ενήμεροι πως εάν ο πωλητής δεν ξοφλήσει οποιαδήποτε υποθήκη επί του ακινήτου δεν θα πάρουν τίτλο ιδιοκτησίας, γιατί στην χώρα τους, εάν ο αγοραστής ξοφλήσει τα οφειλόμενα χρηματικά ποσά, τότε μεταβιβάζεται ο τίτλος ιδιοκτησίας στο όνομα του, ασχέτως εάν ο πωλητής έχει χρηματικές οφειλές επί της υποθήκης,
- ζητούσαν από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ, όπως εξασφαλίσει για αυτούς την επιστροφή της προκαταβολής που έδωσαν στον πωλητή για την αγορά του ακινήτου, της τάξης των €52.263 συν επιπλέον τόκους,

και ζητούσαν την εξέταση του με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 (Ν.103(Ι)/2007).

Στις 16 Ιανουαρίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- Θα εξετάσει το παράπονο τους με βάση των περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 Ν.103(Ι)/2007 και με βάση τον Νόμο και
- ζήτησε από τους καταναλωτές να αποστείλουν το συμβόλαιό τους με τον πωλητή.

Την ίδια ημέρα, δηλαδή στις 16 Ιανουαρίου 2014, οι καταναλωτές απέστειλαν στον Διευθυντή ΥΑΠΚ, μεταξύ άλλων, το συμβόλαιό τους με τον πωλητή, καθώς και διαφημιστικό υλικό που χρησιμοποιήθηκε από τον πωλητή για προώθηση του εν λόγω ακινήτου.

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

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με επιστολή του, με ημερομηνία 13 Ιουλίου 2015 προς τον 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,
- 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/ υποθήκης 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 του ζητούσε δείγμα συμβολαίου για το έτος 2007, 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 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 21 Ιουλίου 2015, από τον πωλητή, η οποία λήφθηκε υπόψη στην εξέταση του παραπόνου. Στην επιστολή ο πωλητής αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι:

- Ο Νόμος δεν έχει καμία εφαρμογή στην προκειμένη περίπτωση γιατί η σύμβαση για την αγορά του ακινήτου υπογράφηκε κατόπιν ελεύθερης ατομικής διαπραγμάτευσης της εταιρείας με τους αγοραστές και πως δεν δημιουργείται οποιαδήποτε ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από την σύμβαση καθώς όλες οι ρήτρες της σύμβασης διατυπώνονται με απλό, σαφή και κατανοητό τρόπο,
- οι παραπονούμενοι ήταν ενήμεροι για την έκταση των δεσμεύσεων της εταιρείας και συγκεκριμένα για την ύπαρξη υποθήκης που αφορούσε δάνειο που έλαβε η εταιρεία από συγκεκριμένη τράπεζα και για τον σκοπό αυτό έλαβαν και οι ίδιοι οι παραπονούμενοι δάνειο για την αγορά του ακινήτου από την ίδια τράπεζα,
- οι παραπονούμενοι δεν επηρεάζονται από το γεγονός ότι δεν έχει εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας στο όνομα τους αφού το Αγοραπωλητήριο Έγγραφο είναι καταχωρημένο στο Κτηματολόγιο για σκοπούς ειδικής εκτέλεσης και περαιτέρω κατοχυρώνεται το δικαίωμα τους να πωλήσουν ελεύθερα σε οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο πριν την έκδοση ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας.

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 εναντίον 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.»

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,

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

(θ) να συνάγουν αμετάκλητα την εκ μέρους του καταναλωτή αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν συνάψει τη σύμβαση,

(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, 3, 4, 5, 12, 14 και 17(b) της Σύμβασης Πώλησης** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

«2. The Purchase Price has been agreed at **€350,263** (Three hundred Fifty thousand Two hundred Sixty Three Euro Only) (equivalent to **CY€205,000**) payable in Cyprus as follows:

a) The amount of **€1709** has already been paid.

b) The amount of **€50,554** will be paid by the 15th of January 2008.

c) The amount of **€105,000** will be paid by the 15th of April 2008.

d) The amount of **€88,000** will be paid by the 15th of November 2008.

e) The amount of **€52,000** will be paid by the 15th of June 2009.

f) The amount of **€36,000** will be paid by the 15th of November 2009.

g) The amount of **€15,000** will be paid on or before completion of the property.

h) The amount of €2,000 will be paid one month after the completion date, provided that the snagging list if any prepared and accepted by both Parties has been carried out by the Vendor as per the terms of the present Sale Agreement. This amount bears interest if it remains unpaid only after the completion of the snagging list.

3. No interest is payable by the Purchaser provided that all payments are received on their due dates. Otherwise interest is payable at 9% per annum on any outstanding amount, from the date on which they fall due until the date of the final payment. It is hereby expressly agreed that the time of payment stipulated above is of the essence in the contract.

4. Any balance remaining unpaid after the completion of the property will bear interest 9% per annum.

*5. Possession of the property passes on the Purchaser on the date of completion which time is agreed to be the **30th May 2010** provided that the Purchasers has complied at that date with all the Purchasers obligations under the contract. Provided that if the completion of the property is delayed by reason of force majeure, major Government prohibitions or restrictions, strikes, war or warlike operations, civil disturbances, riots, unusual weather conditions, or any other cause beyond the control of the Vendors, the completion of the property to the Purchaser shall be postponed for such time as shall be estimated to have been lost due to any one or combination of the above causes.*

.....

12. The Purchaser, on taking possession of the property, shall at his own expense insure and keep insured the Property and his share of the areas of common ownership and/or common use of the development through the Vendor, until the Title deed will be transferred in his name. The Purchasers also undertakes to look after, irrigate, weed and keep clean and tidy his property, private garden and footpaths, if any.

.....

14. The transfer and registration of the property in the name of the Purchasers or in the name of any other person nominated by them, free of any encumbrances, shall be effected within a reasonable time from the issuing of the title deeds by the appropriate authority and provided that the Purchasers shall have paid the whole purchase price and all the other dues and shall have obtained the necessary permits form the Council of Ministers of the Republic of Cyprus, the Central Bank of Cyprus and any other competent authority.

.....

17. The Purchasers, by their purchase become shareowners of the commonly owned spaces and in this capacity the Purchasers, acquire the rights and accept the liabilities arising consequently. And in this respect the Purchaser shall sign and comply with the terms and conditions of:

.....

b) The management Agreement which shall be signed by the Purchasers when he will be offered possession of the property which will vest the management of the development in the Vendor or any other company that the Vendor may indicate for a period of 2 years. Thereafter the management Agreement will be automatically renewable unless the majority of the Owners in the development decide otherwise.»

3.2 Ανάλυση όρων

3.2.1 Όροι 2 και 14

Ο όρος 2 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 14 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει πως ο πωλητής θα μεταβιβάσει το ακίνητο, σε εύλογο χρονικό διάστημα, στα ονόματα των καταναλωτών χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη όταν οι τίτλοι ιδιοκτησίας εκδοθούν από την αρμόδια αρχή και νοουμένου ότι το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό έχει ξοφληθεί.

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 - μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, οι τελευταίοι μη έχοντας άλλη επιλογή αναγκάζονται να κινηθούν νομικά εναντίον του πωλητή με σκοπό να ζητήσουν αποζημιώσεις και επιπλέον επιβαρύνονται με το κόστος που ανακύπτει από μια τέτοια χρονοβόρα δικαστική διαδικασία.

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 €350.263, 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 και 14 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 και 14 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 €350,263 πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

Επιπρόσθετα, οι όροι 2 και 14 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες της υποπαράγραφου (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, 4 και 5

Οι όροι 3 και 4 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρουν πως σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις τους θα είναι υποχρεωμένοι να πληρώνουν τόκους υπερημερίας 9% τον χρόνο στο εκάστοτε χρηματικό υπόλοιπο.

Ο όρος 5 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει 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 καταναλωτές θα γίνει στις 30/05/2010. Εάν οι καταναλωτές καθυστερήσουν οποιαδήποτε πληρωμή τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα να μην παραδώσει την κατοχή του ακινήτου έως ότου οι καταναλωτές ξοφλήσουν όλες τις χρηματικές τους οφειλές.

Οι όροι 3, 4 και 5 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 παραδώσει την κατοχή του ακινήτου έως ότου προχωρήσουν με την εξόφληση οποιωνδήποτε οφειλόμενων χρηματικών ποσών και επιπλέον να τοκίζει τα ποσά αυτά με 9% τόκο ετησίως. Ο πωλητής επιβάλλει στους καταναλωτές δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση, ενώ ο ίδιος έχει το δικαίωμα να μην προχωρήσει με την παράδοση του έργου και να λαμβάνει και επιπλέον τόκους 9% έως ότου λάβει όλα τα χρήματα.

Επομένως, οι όροι 3, 4 και 5 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 υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.

Επιπρόσθετα, οι όροι 3, 4 και 5 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 Όροι 12 και 17 (b)

Ο όρος 12 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι οι καταναλωτές από την ημέρα απόκτησης κατοχής του ακινήτου, είναι υποχρεωμένοι να ασφαλίσουν επαρκώς το ακίνητο, μέσω του πωλητή, μέχρι και την μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα τους για σεισμό, πλημμύρες, φωτιά κτλ.

Ο όρος 17 (b) του συμβολαίου, αναφέρει ότι οι καταναλωτές με την αγορά του ακινήτου, γίνονται συνιδιοκτήτες των κοινών ιδιοκτησιών χώρων και πως με αυτή τους την ιδιότητα αποκτούν τα δικαιώματα και αποδέχονται τις υποχρεώσεις που προκύπτουν κατά συνέπεια. Στη συνέχεια, αναφέρει ότι οι καταναλωτές πρέπει να υπογράψουν και να συμμορφωθούν με τους όρους και τις προϋποθέσεις της συμφωνίας διαχείρισης, η οποία θα υπογραφεί από αυτούς όταν θα τους προσφερθεί η κατοχή του ακινήτου. Αναφέρει επίσης ότι η διαχείριση της ανάπτυξης του έργου περιέρχεται στον πωλητή ή οποιαδήποτε άλλη εταιρεία υποδείξει ο πωλητής, για χρονική διάρκεια δυο χρόνων και πως η συμφωνία διαχείρισης θα ανανεώνεται αυτόματα εκτός εάν η πλειοψηφία των ιδιοκτητών στην ανάπτυξη, αποφασίσουν διαφορετικά.

Οι πιο πάνω όροι, υποχρεώνουν τους καταναλωτές να αποπληρώσουν το συνολικό ποσό οφειλής των €350,263, για να αποκτήσουν την κατοχή του ακινήτου και να έχουν ασφαλισμένο πλήρως το ακίνητο έως ότου εκδοθούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας στο όνομα τους.

Δεν γίνεται καμία αναφορά στις υποχρεώσεις του πωλητή έναντι των καταναλωτών σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές τους υποχρεώσεις – έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας – παρά μόνο τους υποχρεώνει να ασφαλίζουν το ακίνητο έως ότου μεταβιβαστούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας στο όνομα τους, χωρίς να προσδιορίζεται οποιοδήποτε χρονικό περιθώριο, αφήνοντας εκτεθειμένους τους καταναλωτές χωρίς την δυνατότητα να ακυρώσουν τη σύμβαση, να υπαναχωρήσουν ή/και να ζητήσουν αποζημιώσεις.

Επιπλέον, ο όρος 17 (b) αναγκάζει τους καταναλωτές να υπογράψουν τη συμφωνία διαχείρισης και τους δεσμεύει να συμμορφωθούν με τους όρους και προϋποθέσεις μιας συμφωνίας που οι καταναλωτές δεν έχουν την πραγματική δυνατότητα να γνωρίζουν ή/και να διαπραγματευτούν κατά την υπογραφή της σύμβασης πώλησης του ακινήτου. Σύμφωνα με το όρο, η συμφωνία αυτή θα δοθεί στους καταναλωτές προς υπογραφή, όταν αποκτήσουν την κυριότητα του ακινήτου και αφού

ξοφλήσουν πλήρως οποιεσδήποτε χρηματικές τους οφειλές. Υπογράφοντας την συμφωνία αυτή, οι καταναλωτές είναι υποχρεωμένοι για δυο χρόνια να έχουν ως διαχειριστή ανάπτυξης του έργου τον πωλητή ή οποιαδήποτε άλλη εταιρεία υποδείξει ο πωλητής, χωρίς να έχουν το δικαίωμα να αρνηθούν τους όρους και προϋποθέσεις της συμφωνίας αυτής.

Επομένως, οι όροι 12 και 17 (b) 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 την υποπαράγραφο
- την υποπαράγραφο (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.
- την υποπαράγραφο (θ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου καθώς συνάγουν αμετάκλητα την εκ μέρους του καταναλωτή αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν συνάψει τη σύμβαση.

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι 12 και 17 (b) θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση με τις πρόνοιες του άρθρου 5, παράγραφος (1) του Νόμου, λόγω του ότι δημιουργούν σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης. Ο πωλητής, υποχρεώνει τους καταναλωτές να αποπληρώσουν το συνολικό ποσό οφειλής των €350,263 πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές και να ασφαλίσουν επαρκώς το ακίνητο από την ημερομηνία απόκτησης κυριότητας μέχρι και την μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας στο όνομα τους και τους δεσμεύει να υπογράψουν και αποδεχτούν τους όρους και τις προϋποθέσεις της συμφωνίας διαχείρισης.

Επομένως, οι όροι 12 και 17 (b) φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) 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.

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, 3, 4, 5, 12, 14 και 17(b) της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 5 Αυγούστου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών