



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
40/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.60

**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 CHR. CHRYSTOFOROU ESTATES LIMITED, του ..... 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 21 Νοεμβρίου 2003, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών CHR. CHRYSTOPHOROU ESTATES LTD (εφεξής «πωλητής») και ο ιδιοκτήτης του ακινήτου κος ....., πώλησαν στο πλαίσιο της εμπορικής τους δραστηριότητας στους ....., (εφεξής «καταναλωτές»), ακίνητη περιουσία – σπίτι για ιδιωτική χρήση.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 21 Μαΐου 2011, υπέβαλαν παράπονο εναντίον του πωλητή αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- παραπλανήθηκαν από τον πωλητή γιατί δεν ενημερώθηκαν για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους του πωλητή επί του ακινήτου και πως εάν είχαν ενημερωθεί δεν θα προχωρούσαν με την αγορά του,
- ακόμη δεν έχουν τίτλο ιδιοκτησίας παρόλο που πλήρωσαν όλες τις υποχρεώσεις τους βάσει συμβολαίων και ζητούσαν όπως αυτό εξεταστεί με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007,

Επιπρόσθετα, ζητούσαν από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ, να εξασφαλίσει για αυτούς τους τίτλους ιδιοκτησίας ή την επιστροφή των χρημάτων που έδωσαν στον πωλητή.

Στις 7 Ιουνίου 2011, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007, το παράπονο τους δεν μπορεί να εξεταστεί, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία αγοράς του ακινήτου τους 21/11/2003 είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007.

Στις 15 Δεκεμβρίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε δεύτερη επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, την προθυμία του να επανεξετάσει το παράπονο τους διευκρινίζοντας ότι:

- η ημερομηνία εφαρμογής του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007 είναι η 12/12/2007, ενώ η ημερομηνία εφαρμογής του Νόμου είναι η 01/07/1997, και δεν παρέχεται η δυνατότητα αναδρομικής ισχύος αμφότερων των Νόμων.
- εάν επιθυμούν, να επανυποβάλουν το παράπονο τους αποστέλλοντας συμπληρωμένο το επισυναπτόμενο «έντυπο υποβολής παραπόνου», κατά προτίμηση, εντός 30 ημερών.

Να σημειωθεί ότι, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ στις 28 Απριλίου 2015, απέστειλε τρίτη επιστολή στους καταναλωτές υπενθυμίζοντας, μεταξύ άλλων, την πρόθεση του να επανεξετάσει το παράπονο τους, λόγω του ότι δεν έλαβε απάντηση στην επιστολή του ημερομηνίας 15 Δεκεμβρίου 2014.

Στις 24 Μαΐου 2015, οι καταναλωτές απέστειλαν στον Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου, μεταξύ άλλων, εναντίον του πωλητή αναφέροντας ότι:

- Ο πωλητής παραβιάζει τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 καθώς δεν τους έχει μεταβιβάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας παρόλο που έχουν ξοφλήσει,
- 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,
- ακόμη δεν έχουν πιστοποιητικό τελικής έγκρισης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας γιατί ο πωλητής δεν ακολούθησε τα κατατεθειμένα σχέδια οικοδομής και έκτισε το σπίτι και την πισίνα, σε διαφορετική θέση από αυτή των σχεδίων,
- δεν μπορούν να επικοινωνήσουν με τον πωλητή μιας και κήρυξε πτώχευση.

Σημειώνεται ότι κατά την επανυποβολή 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 ο πωλητής είναι υπό εκκαθάριση, ενώ σύμφωνα με στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ο κος ....., είναι ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με επιστολή του, με ημερομηνία 14 Ιουλίου 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,
- 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 οποιεσδήποτε 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 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 22 Ιουλίου 2015, από το δικηγορικό γραφείο που εκπροσωπεί τον εκκαθαριστή, η οποία λήφθηκε υπόψη στην εξέταση του παραπόνου. Στην επιστολή, το δικηγορικό γραφείο αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι οι όροι 2, 3, 4, 5, 7 και 14 δεν είναι καταχρηστικοί, καθώς οι όροι αυτοί ήταν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης μεταξύ των δυο πλευρών, ήτοι της εταιρείας ανάπτυξης και των αγοραστών και των αντιπροσώπων τους. Στην συνέχεια, γίνεται αναφορά ότι οι παραπονούμενοι είναι βασικά επενδυτές και πως η παρούσα κατοικία δεν είναι η πρωταρχική τους κατοικία αλλά εξοχικό που αγοράστηκε για επενδυτικούς λόγους και πως οι παραπονούμενοι δεν έχουν εξοφλήσει το οφειλόμενο ποσό. Αναφέρεται επίσης ότι οι παραπονούμενοι είχαν τη συμβουλή δικηγόρου ο οποίος όφειλε να τους εξηγήσει το περιεχόμενο της συμφωνίας.

## 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 σύμβασή 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 αντικείμενου 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, 3, 4, 5, 7 και 14** που υπογράφηκαν μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

*« 2. The Purchasers shall pay to the Vendors the amount of Cy.p.135.000 (One Hundred Thirty Five Thousand Cyprus pounds) in consideration of the purchase of the Property.*

*3. The above amount shall be paid by the Purchasers to the Vendors on or before the following fixed dates:*

*(a) Cy.p. 1.000,00 (One thousand Cyprus pounds) have already been paid.*

*(b)Cy.p. 27.000 (Twenty Seven Thousand Cyprus pounds), which is the 20% of the purchase price, within 1 ½ (one and a half) month from the day of the signing of the present agreement.*

*(c) Cy.p. 40.500 (Forty Thousand and Five Hundred Cyprus pounds), which is the 30% of the purchase price, upon the completion of the framework within 3 ½ (three and a half) months from the day of the signing of the present agreement.*

*(d) Cy.p. 27.000 (Twenty Seven Thousand pounds), which is the 20% of the purchase price, upon the completion of plastering and flooring, within 6 (six) months from the day of the signing of the present agreement.*

*(e) Cy.p. 39.500 (Thirty Nine Thousand Five Hundred Cyprus pounds) which shall be the remaining balance of the purchase price, upon the completion of the construction as soon as the Vendors are ready to deliver the possession of the Property to the Purchasers.*

*4. If there will be any delay in any of the above fixed payments, there shall be interest of 9% per year on the amount that will become payable from the day that this amount becomes payable.*

*5. The delivery of the Property shall be made within 8 (Eight months) from the day of the signing of the present agreement, provided full payment of the purchase price is made.*

.....

*7. The transfer of the Property in the name of the Purchasers shall be made within 1 (one) month from the date of the delivery of the Property to the Purchasers.*

.....

*14. The Vendors shall be responsible for the issue of the certificate of approval of the house even after the transfer of the Property.»*

## 3.2 Ανάλυση όρων

### 3.2.1 Όροι 2, 3, 7 και 14

Οι όροι 2 και 3 του συμβολαίου, αναφέρονται σε πρόγραμμα αποπληρωμής βάσει της εκτέλεσης των εργασιών για το κτίσιμο του ακινήτου και μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών της οικοδομής από τον πωλητή στους καταναλωτές.

Ο όρος 7 του συμβολαίου, αναφέρει πως ο πωλητής θα μεταβιβάσει το ακίνητο στο όνομα των καταναλωτών, μέσα σε ένα μήνα από την ημερομηνία μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου σε αυτούς.

Ο όρος 14 του συμβολαίου, αναφέρει πως ο πωλητής είναι υποχρεωμένος να εξασφαλίσει το πιστοποιητικό έγκρισης του ακινήτου ακόμη και μετά την μεταβίβαση του στους καταναλωτές.

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.

Επιπρόσθετα, σε κανένα από τους πιο πάνω όρους δεν γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή, από το συνολικό ποσό οφειλής Cy.p. 135.000, το οποίο να δίνεται από τους καταναλωτές προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές ή κατά την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης από τον πωλητή, δηλαδή δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις.

Επομένως, οι όροι 2, 3, 7 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 στις επιπτώσεις που θα έχει ο πωλητής σε περίπτωση μη μεταβίβασης της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές ή σε περίπτωση που δεν εξασφαλίσει το πιστοποιητικό έγκρισης. 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, 3, 7 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



€ 135.000 πριν την μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

Επιπρόσθετα, οι όροι 2, 3, 7 και 14 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 4 και 5

Ο όρος 4 του συμβολαίου, αναφέρει ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε θα οφείλουν να πληρώσουν τόκο 9% ετησίως στο οφειλόμενο χρηματικό υπόλοιπο.

Ο όρος 5 του συμβολαίου, 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 μέσα σε 8 (οκτώ) μήνες, από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου.

Οι όροι 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 σε αυτούς 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 παραδώσει την κατοχή του ακινήτου σε περίπτωση που δεν λάβει όλο το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό και επιπλέον να λαμβάνει τόκους 9% έως ότου λάβει όλα τα χρήματα.

Επομένως, οι όροι 4 και 5 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 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.

#### **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, 7 και 14 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί**.

Ημερομηνία της Απόφασης 6 Αυγούστου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος  
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας  
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών