



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
44/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.117

**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 Georgiou Dempsey 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 ουσιώδη γεγονότα που αφορούν το υπό εξέταση παράπονο.

1. Εισαγωγή - Γεγονότα

Με σύμβαση που υπογράφηκε στις 9 Οκτωβρίου 2007, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών Georgiou Dempsey Developers Ltd (εφεξής «πωλητής»), πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας, στους (εφεξής «καταναλωτές»), ακίνητη περιουσία – σπίτι τριών υπνοδωματίων, No. 4 στο «Vineyard Village», στην Πάφο.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 26 Σεπτεμβρίου 2011 υπέβαλαν παράπονο προς τον Διευθυντή ΥΑΠΚ εναντίον του πωλητή για την μη έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας για το ακίνητο, το οποίο αγόρασαν, αλλά και την μη ενημέρωση από τον πωλητή για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους του πωλητή επί του ακινήτου, με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμους του 2007 έως 2013.

Στις 13 Οκτωβρίου 2011 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, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία αγοράς του ακινήτου τους (9/10/2007) είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της (12/12/2007).

Στις 17 Δεκεμβρίου 2014 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε νέα επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας την προθυμία του να επανεξετάσει το παράπονο τους διευκρινίζοντας ότι:

- Η ημερομηνία εφαρμογής των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμους του 2007 έως 2013 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.

Στις 16 Ιανουαρίου 2015, οι καταναλωτές απέστειλαν στον Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου.

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 3 Ιουλίου 2015, προκύπτει ότι το ακίνητο ανήκει στον πωλητή.

Σημειώνεται επίσης ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με ημερομηνία έρευνας από τον Διευθυντή της ΥΑΠΚ 21 Μαΐου 2015, ο πωλητής είναι εγγεγραμμένη εταιρεία.

Στις 25 Μαΐου 2015 ο Διευθυντής 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.

Στις 25 Μαΐου 2015 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επίσης διπλοσυστημένη επιστολή στο εγγεγραμμένο γραφείο του πωλητή για ενημέρωσή του, ότι αρχίζει διερεύνηση του παραπόνου των καταναλωτών εναντίον του. Η επιστολή έχει σταλεί επίσης στις 22 Ιουνίου 2015 με συστημένο ταχυδρομείο σε ταχυδρομική θυρίδα που έχει υποδείξει ο πωλητής. Επιπλέον έχει παραδοθεί με το χέρι σε ταχυδρομικό κουτί και σταλεί με διπλοσυστημένη επιστολή σε δεύτερη διεύθυνση του πωλητή. 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 ενημερώσει τον Διευθυντή ΥΑΠΚ:

1. για τις απόψεις του, αναφορικά με τους ισχυρισμούς των καταναλωτών,
2. για τις περιστάσεις κατά τις οποίες υπογράφηκε η σύμβαση με τους καταναλωτές,
3. αν έχουν εκδοθεί τίτλοι ιδιοκτησίας για το συγκεκριμένο ακίνητο και αν όχι, το λόγο που δεν έχουν ακόμα εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας,
4. 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 παρουσιάζει 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,
5. σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθήκες από τον πωλητή στο ακίνητο, κατά πόσο είχε προβεί σε οποιοσδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο των συγκεκριμένων καταναλωτών,
6. για το συμβόλαιο για το έτος 2007, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ του πωλητή και των καταναλωτών κατά την πώληση του ακινήτου, αποστέλλοντας σχετικό δείγμα.
7. για οποιαδήποτε διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό είχε ετοιμάσει ο πωλητής για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Μέχρι στιγμής ο πωλητής παρόλο που έχει ενημερωθεί για τη διπλοσυστημένη επιστολή που του έχει σταλεί από το ταχυδρομείο, δεν έχει προβεί σε παραλαβή της επιστολής και ως εκ τούτου ο Διευθυντής ΥΑΠΚ δεν έχει λάβει καμία απάντηση από τον πωλητή, εντός της τεθείσας χρονικής περιόδου.

Στη συνέχεια, στις 9 Ιουλίου 2015 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή, ημερομηνίας 3 Ιουλίου 2015 με συστημένο ταχυδρομείο στην ταχυδρομική θυρίδα που έχει υποδείξει ο πωλητής. Επιπλέον έχει παραδοθεί με το χέρι σε ταχυδρομικό κουτί και σταλεί με διπλοσυστημένη επιστολή σε δεύτερη διεύθυνση του πωλητή. Η

επιστολή αναφέρει ότι ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με βάση τις εξουσίες που παρέχονται από το Νόμο, θεωρεί εκ πρώτης όψεως ότι οι όροι 4.1. (Ε), 4.2., 9(Δ), 14(Β) και 17 της σύμβασης μεταξύ του πωλητή και των καταναλωτών 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 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.

Μέχρι στιγμής ο πωλητής παρόλο που έχει ενημερωθεί για τη διπλοσυστημένη επιστολή που του έχει σταλεί από το ταχυδρομείο, δεν έχει προβεί σε παραλαβή της επιστολής και ως εκ τούτου ο Διευθυντής ΥΑΠΚ δεν έχει λάβει καμία απάντηση από τον πωλητή, εντός της τεθείσας χρονικής περιόδου.

2. Νομικό Πλαίσιο

2.1 Κατά την εξέταση του παραπόνου που έχουν επανυποβάλει οι καταναλωτές, 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. 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 ή ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **4.1. (E), 4.2., 6, 9(D), 14(B) και 17 της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

“4. MODE OF PAYMENT

4.1. The above agreed purchase price of the said property shall be paid to the Vendors by the Purchaser as follows:

(A).....

(B).....

(C)

(D).....

(E) The amount of CYP 1.000 – (Seventy One Thousand Cyprus Pounds) will be paid with the issue of the separate title deeds from the Land Registry Office.

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.”

.....

“6. VENDORS LIABILITY

The Vendors declare that the Property is free of any charge, mortgage or any other legal or real encumbrances or obligations whatsoever or right to any other person or to the Cyprus Government and that they will be in a position to transfer the absolute ownership and the title deed of the said property to the Purchasers’ names. Furthermore, the Vendors are obliged to secure all the necessary permits including the Building Permit and the Certificate of Final Approval and completion of the project and pay all dues for such purpose.”

.....

“9. TRANSFER OF OWNERSHIP

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

- (A).....
- (B).....
- (C).....

(D)The title deeds of the above mentioned property will be issued within a reasonable time from the date of delivery of the possession of the property.”

.....

“14. DELIVERY

A).....

B) In the event that the Vendors fail to deliver the Property to the Purchaser in accordance with para.14. above, then, following a 30-day grace period, the Vendors are obliged to pay to the Purchaser the amount of CYP 300- (Three Hundred Cyprus Pounds) per month as agreed damages and/or rent and/or loss of use.

Acceptance hereof, by the Purchaser, is not deemed to be a waiver of their further rights in respect of breach of contract.

C).....”

.....

“17. ALTERNATIONS TO TECHNICAL SPECIFICATIONS & OR PLANS

The Vendors undertake to construct and complete the Property in accordance with the technical specifications and plans, copies of which are attached hereto and initialed by the parties and which form an integral part of this agreement. The exact area and dimensions of the said Property will be those which shall be registered in the separate title deed to be issued by the District Lands Office, of Paphos. The dimensions written on the attached plans are as nearly as possible approximate.

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

Provided further that minor alterations to the said technical specifications and plans may be effected if required in the opinion of the Architect of Engineer of the Vendors or as imposed by any appropriate Authority. It is understood that the Vendors shall give to the Purchaser prior written notice of any alteration which may be required.”

.....

3.2 Ανάλυση όρων

3.2.1. Όροι 4.1.(Ε), 6 και 9(D)

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 (Ε) του όρου 4.1. γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή (£1.000 CYP), από το συνολικό χρηματικό ποσό οφειλής (£173.000 CYP), 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 συνολικό ποσό πληρωμής.

Ο όρος 6 της σύμβασης αναφέρει πως ο πωλητής δηλώνει πως το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη και πως θα είναι σε θέση να μεταβιβάσει την κατοχή του εν λόγω ακινήτου και τους τίτλους ιδιοκτησίας στα ονόματα των καταναλωτών. Επίσης γίνεται αναφορά ότι ο πωλητής θα εξασφαλίσει όλα τα απαραίτητα, συμπεριλαμβανομένου της οικοδομικής άδειας και του πιστοποιητικού τελικής έγκρισης και την ολοκλήρωση του έργου και να καταβάλει όλα τα τέλη για το σκοπό αυτό. Δεν γίνεται καμία αναφορά στις συνέπειες της μη εξασφάλισης των πιο πάνω και ούτε στο πώς διασφαλίζονται τα συμφέροντα των αγοραστών από τη μη υλοποίησή τους.

Ο όρος 9(D) της σύμβασης αναφέρει ότι η μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές θα γίνει σε εύλογο χρονικό διάστημα από την ημερομηνία παράδοσης της κατοχής του ακινήτου, χωρίς ωστόσο να τους δίνεται ακριβής ημερομηνία για τη μεταβίβαση.

Δεν γίνεται καμία αναφορά στις υποχρεώσεις του πωλητή έναντι των καταναλωτών σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις. Δηλαδή

σε περίπτωση που δεν εξασφαλιστούν οι άδειες και οι εγκρίσεις ή σε περίπτωση που δεν καταβάλει τα τέλη ο πωλητής ή σε περίπτωση που το ακίνητο δεν πωληθεί από τον πωλητή προς τους καταναλωτές ελεύθερο από υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη ή 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 ή/και να υπαναχωρήσουν. Η μόνη εγγύηση για τους καταναλωτές είναι το τελικό χρηματικό ποσό των (£1.000 CYP) που απομένει για την πλήρη εξόφληση του οφειλόμενου ποσού, όπως αναφέρεται στον όρο 4.1. (E) πιο πάνω.

Επομένως οι όροι 4.1.(E), 6 και 9(D) φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014. 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.(E), 6 και 9(D) 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 (£172.000 CYP), χωρίς καμία εγγύηση ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη και πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, αφήνοντας ένα μικρό χρηματικό ποσό αξίας £1.000 CYP να πληρωθεί κατά την μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας, που ουσιαστικά είναι και το κύριο αντικείμενο της σύμβασης.

Επιπρόσθετα οι όροι 4.1.(E), 6 και 9(D) 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 ποσού οφειλής προς τον πωλητή, πλην ενός μικρού χρηματικού ποσού των £1.000 CYP από τις £173.000 CYP που οφείλουν να πληρώσουν, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές χωρίς υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη.

3.2.2. Όρος 4.2. & 14(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.

Το σημείο (B) του όρου 14, αναφέρει ότι σε περίπτωση μη παράδοσης της κατοχής του ακινήτου στις 30 Νοεμβρίου 2007, τότε ο πωλητής έχει περίοδο χάριτος 30

ημερών και μετά θα πληρώνει £300 CYP στους καταναλωτές μηνιαίως. Το συγκεκριμένο μηνιαίο ποσό είναι πολύ μικρό αναλογικά με το ποσό των £173.000 CYP, το οποίο θα πληρώσουν οι καταναλωτές για την αγορά του συγκεκριμένου ακινήτου.

Επομένως οι 4.2 και 14(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 και 14(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. Ενώ αντίθετα όταν σε περίπτωση μη παράδοσης της κατοχής του ακινήτου στις 30 Νοεμβρίου 2007, τότε ο πωλητής έχει περίοδο χάριτος 30 ημερών, κάτι που δεν έχουν οι καταναλωτές, και μετά θα πληρώνει μόνο £300 CYP στους καταναλωτές μηνιαίως.

3.2.3. Όρος 17

Ο όρος 17 του συμβολαίου επιτρέπει 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 ο καταναλωτής να έχει την ευχέρεια να πληρώσει λιγότερα, δηλαδή χωρίς καμία αποζημίωση για τον καταναλωτή ή χωρίς να έχει τη δυνατότητα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση. Επομένως ο όρος 17 του συμβολαίου θεωρείται καταχρηστικός με βάση τις παραγράφους (β), (γ) και (ια) 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, αποκλείει το δικαίωμα υπαναχώρησης του καταναλωτή 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 4.1. (Ε), 4.2., 6, 9(D), 14(B) και 17 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 24 Ιουλίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών