



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
45/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.54

**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 S.L. Signature Luxury Homes 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 24 Απριλίου 2007, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών S.L. Signature Luxury Homes Limited (εφεξής «πωλητής»), πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας στους ....., (εφεξής «καταναλωτές»), ακίνητη περιουσία – σπίτι για ιδιωτική χρήση.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 16 Μαΐου 2011, υπέβαλαν παράπονο, μεταξύ άλλων, εναντίον του πωλητή αναφέροντας, 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 συμβολαίου 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 και ότι θα τους επιστραφούν τα χρήματα που έδωσαν στον πωλητή.

Στις 25 Μαΐου 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 24/04/2007 είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007.

Στις 15 Δεκεμβρίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε 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 27 Απριλίου 2015, απέστειλε δεύτερη επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, την πρόθεση του να επανεξετάσει το παράπονο τους, λόγω του ότι δεν έλαβε απάντηση στην επιστολή του ημερομηνίας 15 Δεκεμβρίου 2014.

Στις 26 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 πληρώσει μέχρι σήμερα το χρηματικό ποσό των €312.674,
- ζήτησαν έκθεση λεπτομερειών επί του ακινήτου από Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, την οποία και επισύναψαν, όπου και διαφαίνεται πως το ακίνητο ήτο υποθηκευμένο προγενέστερα της ημερομηνίας υπογραφής της σύμβασης,
- 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 και δεν μπορούν να επικοινωνήσουν με τον πωλητή γιατί είναι υπό διαχείριση,
- ζητούν €20.000 ως χρηματική αποζημίωση από την Κυπριακή Δημοκρατία γιατί δεν προστάτευσε τα δικαιώματά τους.

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 διαχείριση, ενώ σύμφωνα με στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ο πωλητής είναι ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με επιστολή του, με ημερομηνία 22 Ιουλίου 2015 προς τον διαχειριστή 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,
- 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 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 διαχειριστή 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 29 Ιουνίου 2015, από τον διαχειριστή του πωλητή, η οποία λήφθηκε υπόψη στην εξέταση του παραπόνου. Στην επιστολή γίνεται αναφορά, μεταξύ άλλων, ότι εκ των γεγονότων φαίνεται ότι η σύμβαση αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, δεδομένου ότι οι αγοραστές είχαν εκπροσώπηση από δικό τους δικηγόρο, του οποίου το όνομα αναφέρεται και στο κείμενο της σύμβασης. Στη συνέχεια, ο διαχειριστής κάνει αναφορά στην αδυναμία της εταιρείας να ανταποκριθεί στην έκδοση τίτλων, που κατά τη γνώμη του, είναι επαρκής απόδειξη ότι αυτή είναι αφερέγγυα και θα πρέπει να τεθεί σε εκκαθάριση και στο ότι ουδεμία ένσταση θα φέρει, σε περίπτωση που οι αγοραστές αιτηθούν την εκκαθάριση της εταιρείας στο δικαστήριο. Επιβεβαίωσε την ύπαρξη προγενέστερης υποθήκης επί του ακινήτου προς όφελος τράπεζας την οποία και κατονόμασε και επισύναψε σχετική αλληλογραφία που είχε με τα αρμόδια άτομα της εν λόγω τράπεζας, για σκοπούς διαπραγμάτευσης του ελάχιστου ποσού, η καταβολή του οποίου θα εξασφάλιζε την αποδέσμευση του ακινήτου.

## 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 σύμβαση τους (Βλ. Άρθρο 2 (ορισμός Διευθυντή) και Άρθρο 9).

2.3 Ειδικότερα, η εξέταση και η ανάλυση της καταχρηστικότητας των όρων του συγκεκριμένου συμβολαίου βασίστηκε στις εξής διατάξεις του Νόμου:

i. το άρθρο 3:

«(1) Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 4, ο παρών Νόμος τυγχάνει εφαρμογής σε κάθε ρήτρα σύμβασης που συνάπτεται μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή και η οποία δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης.

(2) Όταν ρήτρα σύμβασης είναι διατυπωμένη κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, καμιά αμφισβήτηση του θεμιτού χαρακτήρα της δεν επιτρέπεται, εφόσον αυτή αφορά-

(α) Τον καθορισμό του κύριου αντικειμένου της σύμβασης ή

(β) την αντιπροσωπευτικότητα της τιμής ή του ανταλλάγματος για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πωλήθηκαν ή παρασχέθηκαν.

(3) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, ρήτρα θεωρείται ότι δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, όταν έχει συνταχθεί εκ των προτέρων και ο καταναλωτής εκ των πραγμάτων δεν ήταν δυνατό να επηρεάσει το περιεχόμενο της, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε προσπάθεια του για το σκοπό αυτό.

(4) Το γεγονός ότι για ορισμένα στοιχεία κάποιας ρήτρας ή για μια μεμονωμένη ρήτρα υπήρξε ατομική διαπραγμάτευση, δεν αποκλείει την εφαρμογή του παρόντος Νόμου στο υπόλοιπο μέρος μιας σύμβασης, εφόσον η συνολική αξιολόγηση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι, παρ' όλα αυτά, πρόκειται για συνήθη προκαθορισμένη σύμβαση.

(5) Εναπόκειται στον πωλητή ή στον προμηθευτή που ισχυρίζεται ότι μια ρήτρα υπήρξε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης να το αποδείξει.

(6) Οι διατάξεις του παρόντος Νόμου εφαρμόζονται με τις ανάλογες φραστικές αναπροσαρμογές και στις ρήτρες συμβάσεων για πώληση, μίσθωση ή οποιαδήποτε άλλη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας.»

ii. το εδάφιο (1) του άρθρου 5 σύμφωνα με το οποίο «“καταχρηστική ρήτρα” θεωρείται κάθε ρήτρα η οποία, παρά την απαίτηση καλής πίστης, δημιουργεί σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση.»

iii. το εδάφιο (2) του άρθρου 5 σύμφωνα με το οποίο «Η εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα μιας ρήτρας γίνεται, αφού ληφθούν υπόψη η φύση των αγαθών ή των υπηρεσιών που αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης, όλες οι κατά το χρόνο της σύναψης της σύμβασης περιστάσεις που περιβάλλουν την εν λόγω σύμβαση, καθώς και όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης ή άλλης σύμβασης από την οποία αυτή εξαρτάται.»

iv. το εδάφιο (1) του άρθρου 6 σύμφωνα με το οποίο «Παρά τις διατάξεις του περί Συμβάσεων Νόμου, καταχρηστική ρήτρα σε σύμβαση μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή δε δεσμεύει τον καταναλωτή.»

v. τις ακόλουθες υποπαραγράφους της παραγράφου (1) του Παραρτήματος, το οποίο περιέχει ενδεικτικό και μη εξαντλητικό κατάλογο ρητρών που μπορεί να θεωρηθούν καταχρηστικές:

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

(ιε) να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.»

### 3. Ανάλυση

3.1 Βαρύνουσας και ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **C, 3, 4, 5.a, 5.b, 8, 10, 12 και 14 της Σύμβασης Πώλησης** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

« **C.** *The Vendors declare that the Property is free of any change, 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.*

.....

**3.** The Purchase price has been agreed at **CY£215.000**=(two hundred and fifteen thousand Cyprus pounds), payable in Cyprus as follows:

a. The amount of **CY£1.000** has already been paid as down payment.

b. The amount of **CY£85.000** is to be paid on signing of this present agreement.

c. The amount of **CY£43.000** is to be paid by May 2007 provided that the skeleton of the Property has been completed.

d. The amount of **CY£43.000** is to be paid by July 2007 provided that the external and internal walls have been completed.

e. The amount of **CY£21.500** is to be paid by September 2007, provided that the flooring has been completed.

f. The amount of **CY£21.500** is to be paid upon completion of all works and upon delivery of possession of the Property to the Purchaser by 15<sup>th</sup> December 2007.

g. Written notice of 2 weeks must be given to the Purchaser and/or the Purchaser's attorney Mr. .... before settlement of every installment together with a written certification of completion of every stage from the civil engineers of S.L. Signature Luxury Homes Limited as above mentioned.

h. The above purchase price is inclusive of VAT at any rate chargeable and includes all costs and expenses for the construction and the issuing of all necessary permits and the title deeds.

**4.** no interest is payable by the Purchasers provided that all payments are received on their due dates. Otherwise interest is payable at 8% 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.

**5. a.** the Vendors undertake to complete the construction of the Property and deliver the possession thereof to the Purchasers fully equipped with water, electricity supply and ready for use and occupation on the **15/12/2007**, with a grace period of 30 days. Provided that if the completion of the Property is delayed by reason of force, major Government prohibition or restrictions, strikes, war or warlike operations, civil disturbances, riots, unusual weather conditions, lack or shortage of building materials or labour or any other cause beyond the control of the Vendors, the delivery of the Property to the Purchasers shall be postponed for such time as shall be estimated to have been lost due to any one or combination of the above causes.

**5. b.** in the event that the Vendors fail to complete or deliver quiet enjoyment and possession of the Property hereby sold by the date provided above, the Vendors will be obliged to provide the Purchasers alternative appropriate accommodation for the period until the completion and delivery of the Property for a maximum of 6 months

or to pay pre-estimate damages of **CY£600** per month until delivery of possession. In case that the further period of 6 months passes and the Vendors fails to deliver the Property, then the Purchasers will have the right to terminate this agreement by notice in writing and/or claim legal damages independently to any other provisions of the present agreement.

.....

**8.** The Vendors undertake by their own expenses to issue all necessary permits for the construction of the Property, including final permit and title Deeds for the house. The Vendors hereby guarantee that the above mentioned permits will be issued to them, authorizing them to built the Property as per the plan hereby attached.

.....

**10.** The Purchasers shall, from the date of delivery of the Property to them, at their own expense insure and keep same insured until transfer of the ownership to them, against all risks for the full value thereof, with a reputable insurance company.

.....

**12.** the transfer and registration of the Property in the names 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 separate title deeds by the appropriate authority and provided the Purchasers shall have paid the whole purchase price and all other dues and shall have obtained the necessary permits from the Council of Ministers of the Republic of Cyprus, the Central Bank of Cyprus and any other competent authority. The Vendors undertake to deposit the Land Registry Office all necessary documents within a reasonable time after delivery of possession to the Purchasers for the purpose of issuing the separate title deeds for the Property within 4 years from the agreed date of delivery.

.....

**14.** freedom to sell: If at any time after the signing of the Present Agreement the Purchasers desires to sell the said Property, they have an absolute right in doing so as they are deemed to be the beneficial owners of the Property providing that the Purchasers have fulfilled all their obligations as here in provided. The Vendors shall be obliged to sign necessary cancellation agreement and a new contacts (λάθος στο συμβόλαιο) of sale with the new purchaser and on any other relevant document, provided that the Vendors shall not be liable for any taxes and or other related expenses as result of such transaction. It is agreed that Cancellation fees (if any) will not exceed the amount of CYP2.500.»

### **3.2 Ανάλυση όρων**

#### **3.2.1 Όροι C, 3, 8, 10 και 12**

Ο όρος C του συμβολαίου, αναφέρει, μεταξύ άλλων, πως ο πωλητής δηλώνει πως το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη και πως θα είναι σε θέση να μεταβιβάσει στην κατοχή του το εν λόγω ακίνητο και τους τίτλους ιδιοκτησίας στα ονόματα των καταναλωτών.



Ο όρος 3 του συμβολαίου, αναφέρεται 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 8 του συμβολαίου, αναφέρει, μεταξύ άλλων, πως ο πωλητής αναλαμβάνει με δικά του έξοδα να εξασφαλίσει όλες τις απαραίτητες άδειες για ανέγερση του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης και της άδειας οικοδομής και των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου.

Ο όρος 10 του συμβολαίου, αναφέρει ότι οι καταναλωτές από την ημέρα απόκτησης κατοχής του ακινήτου, είναι υποχρεωμένοι να ασφαλίσουν επαρκώς το ακίνητο, μέχρι και την μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα τους για σεισμό, πλημμύρες, φωτιά κτλ.

Ο όρος 12 του συμβολαίου, αναφέρει, μεταξύ άλλων, πως η μεταβίβαση και η εγγραφή του ακινήτου στα ονόματα των αγοραστών ή στο όνομα οποιουδήποτε άλλου προσώπου που ορίζεται από αυτούς, χωρίς οποιοσδήποτε επιβαρύνσεις, θα πραγματοποιηθεί εντός εύλογου χρονικού διαστήματος από την έκδοση των ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας από την αρμόδια αρχή και εφόσον οι καταναλωτές έχουν καταβάλει στο ακέραιο τη συμφωνηθείσα τιμή και έχουν λάβει τις απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες αρχές. Στη συνέχεια αναφέρει, πως ο πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταθέσει στο Κτηματολόγιο όλα τα απαραίτητα έγγραφα, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, μετά την παράδοση της κατοχής στους καταναλωτές, για σκοπούς έκδοσης των χωριστών τίτλων ιδιοκτησίας για το ακίνητο, μέσα σε 4 χρόνια από τη συμφωνηθείσα ημερομηνία παράδοσης του ακινήτου.

Δεν γίνεται καμία αναφορά στις υποχρεώσεις του πωλητή έναντι των καταναλωτών σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου, παρά μόνο στο ότι οι καταναλωτές είναι υποχρεωμένοι βάσει συμβολαίου να έχουν ασφαλισμένο επαρκώς το ακίνητο, μέχρι και την μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας στο όνομα τους. Οι τελευταίοι, μη έχοντας άλλη επιλογή αναγκάζονται να κινηθούν νομικά εναντίον του πωλητή με σκοπό να ζητήσουν αποζημιώσεις ή/και ακύρωση του συμβολαίου, αναλαμβάνοντας και 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€215.000, το οποίο να δίνεται από τους καταναλωτές προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, δηλαδή δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

Σύμφωνα με την έκθεση λεπτομερειών του εν λόγω ακινήτου από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας που έχει στην κατοχή του ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, διαφαίνεται πως το εν λόγω ακίνητο ήταν υποθηκευμένο από τις 12/04/2006, δηλαδή προγενέστερα της ημερομηνίας υπογραφής της σύμβασης 24/04/2007.

Ο όρος C του συμβολαίου, ενώ αναγράφει ρητά τη δήλωση του πωλητή πως το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη, στην ουσία αποκρύπτει την πραγματική οικονομική κατάσταση του ακινήτου, θέτοντας σε δυσμενή θέση τους καταναλωτές να αποδεχθούν αξιώσεις, που κατά το φαινόμενο είχε ο πωλητής, διαταράσσοντας την συμβατική ισορροπία μεταξύ των μερών της σύμβασης.

Όπως διαφαίνεται από τα ανωτέρω, οι καταναλωτές αγνοούσαν ανυπαιτίως το γεγονός ότι το ακίνητο ήταν υποθηκευμένο και ο Διευθυντής ΥΑΠΚ δεν έχει καμία απόδειξη στην κατοχή του που να δεικνύει ότι είτε ο πωλητής, είτε ο δικηγόρος των καταναλωτών, είχαν πρόθεση να υποδείξουν την ύπαρξη της υποθήκης κατά την υπογραφή της σύμβασης. Οι καταναλωτές έλαβαν απόφαση συναλλαγής χωρίς να έχουν την δυνατότητα να λάβουν γνώση για την πραγματική οικονομική κατάσταση του ακινήτου και χωρίς να ενημερωθούν για τις οικονομικές συνέπειες που θα επωμίζονταν από την ύπαρξη της υποθήκης.

Το γεγονός ότι οι καταναλωτές εκπροσωπούντο από δικηγόρο, σύμφωνα με τον όρο 3 του συμβολαίου, δεν αποδεικνύει ότι οι ίδιοι γνώριζαν τις πραγματικές συμβατικές δεσμεύσεις που αναλάμβαναν και τις επιπτώσεις της ή ότι διαπραγματεύτηκαν τους όρους της σύμβασης.

Επομένως, οι όροι C, 3, 8, 10 και 12 φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 του Νόμου, καθώς δεν ορίζεται συγκεκριμένη ημερομηνία μεταβίβασης της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, παρά μόνο γίνεται αναφορά πως ο πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταθέσει στο Κτηματολόγιο όλα τα απαραίτητα έγγραφα, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, μετά την παράδοση της κατοχής στους καταναλωτές, για σκοπούς έκδοσης των χωριστών τίτλων ιδιοκτησίας για το ακίνητο, μέσα σε 4 χρόνια από τη συμφωνηθείσα ημερομηνία παράδοσης του ακινήτου. 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 C, 3, 8, 10 και 12 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 CΥΕ215.000 πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

Επιπρόσθετα, οι όροι C, 3, 8, 10 και 12 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, 5.a, 5.b και 14

Ο όρος 4 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε θα οφείλουν να πληρώσουν τόκο 8% ετησίως στο οφειλόμενο χρηματικό υπόλοιπο.

Ο όρος 5.a του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι η παράδοση κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στους καταναλωτές θα γίνει στις 15/12/07, με επιπλέον χρονικό περιθώριο καθυστέρησης της τάξης των 30 ημερών.

Ο όρος 5.b του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι στην περίπτωση που ο πωλητής αδυνατεί να ολοκληρώσει ή να παραδώσει την κατοχή του ακινήτου εντός της προκαθορισμένης ημερομηνίας, τότε είναι υποχρεωμένος να παρέχει στους καταναλωτές εναλλακτική διαμονή μέχρι την ολοκλήρωση και παράδοση του ακινήτου, για ανώτατο χρονικό διάστημα 6 μηνών ή να πληρώσει στους καταναλωτές προεκτιμημένες ζημιές της τάξης των CYP600 το μήνα, μέχρι την παράδοση της κατοχής. Στην συνέχεια, αναφέρει ότι σε περίπτωση που παρέλθει η πρόσθετη προθεσμία των 6 μηνών και η παράδοση κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή δεν έχει γίνει, τότε οι καταναλωτές θα έχουν το δικαίωμα να τερματίσουν την συμφωνία, με γραπτή ειδοποίηση ή/ και να ζητήσουν αποζημιώσεις.

Ο όρος 14 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι εάν οι καταναλωτές επιθυμούν να ακυρώσουν τη συμφωνία, μπορούν να το πράξουν, νοουμένου ότι πρώτα έχουν ξοφλήσει όλες τις χρηματικές τους οφειλές βάσει συμβολαίου και νοουμένου ότι η αμοιβή ακύρωσης δεν θα ξεπερνά τις CYP2.500.

Οι ανωτέρω όροι του συμβολαίου, φέρνουν σε δυσμενέστερη θέση τους καταναλωτές έναντι του πωλητή καθώς, ενώ οι καταναλωτές αναλαμβάνουν να πληρώσουν δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση της τάξης του 8% ετησίως σε περίπτωση που παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιοσδήποτε από τις χρηματικές τους υποχρεώσεις, οι ίδιοι δεν λαμβάνουν ισοδύναμη αποζημίωση σε περίπτωση που η παράδοση κατοχής του ακινήτου δεν γίνει στον προκαθορισμένο χρόνο από τον πωλητή και επιπλέον εάν επιλέξουν να ασκήσουν το δικαίωμα τους για ακύρωση του συμβολαίου, επιβαρύνονται και με ακυρωτικά τέλη.

Συγκεκριμένα, ο πωλητής σε περίπτωση που αδυνατεί να ολοκληρώσει ή να παραδώσει την κατοχή του ακινήτου, εντός της προκαθορισμένης ημερομηνίας, έχει το προνόμιο να επιλέξει τι είδους αποζημίωση θα δώσει, δηλαδή είτε να παρέχει στους καταναλωτές εναλλακτική διαμονή για ανώτατο χρονικό περιθώριο της τάξης των 6 μηνών, είτε να πληρώσει στους καταναλωτές προεκτιμημένες ζημιές του συνολικού χρηματικού ποσού των CYP3.600 (CYP600 X 6 μήνες). Σε αυτή την περίπτωση, οι καταναλωτές θα λάβουν μόνο το ανώτατο ποσό των CYP3.600, ως αποζημίωση και για περαιτέρω αποζημιώσεις θα πρέπει να αποταθούν στο Δικαστήριο.

Ως εκ τούτου, οι προαναφερόμενοι όροι έχουν ως αποτέλεσμα την ουσιώδη διατάραξη της ισορροπίας των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων, σε βάρος των καταναλωτών καθώς, σε περίπτωση παράβασης των συμβατικών όρων εκ μέρους του πωλητή, οι καταναλωτές εκτός του ότι δεν λαμβάνουν τα ίδια ή ίσα δικαιώματα έναντι του πωλητή, έρχονται αντιμέτωποι και με τις χρηματικές απώλειες που αποφέρει η καθυστέρηση κατοχής του ακινήτου στην απόκτηση του τίτλου ιδιοκτησίας.

Επομένως οι όροι 4, 5.a, 5.b και 14 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 4, 5.a, 5.b και 14 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 C, 3, 4, 5.a, 5.b, 8, 10, 12 και 14 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 18 Αυγούστου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος  
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας  
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών