



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
51/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.131

**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 V.M. DEVELOPING LTD και ΤΗΣ

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 23 Φεβρουαρίου 2011, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών V.M. DEVELOPING LTD (εφεξής «πωλητής»), πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας στην....., (εφεξής «καταναλωτής»), ακίνητη περιουσία – σπίτι για ιδιωτική χρήση.

Η καταναλώτρια, σε επιστολή της με ημερομηνία λήψης 9 Ιανουαρίου 2015, υπέβαλε παράπονο προς τον Διευθυντή ΥΑΠΚ, εναντίον του πωλητή αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- Εξόφλησε πλήρως τις οικονομικές της υποχρεώσεις έναντι του πωλητή για το ετοιμοπαράδοτο σπίτι το οποίο αγόρασε και ακόμη δεν έχει τίτλο ιδιοκτησίας παρόλο που πέρασαν 4 χρόνια και
- εάν γνώριζε ότι δεν θα αποκτούσε τίτλο ιδιοκτησίας δεν θα προχωρούσε με την υπογραφή της εν λόγω σύμβασης,

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

Στις 26 Ιανουαρίου 2015, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στην καταναλώτρια, αναφέροντας ότι θα εξετάσει το παράπονο της με βάση τον Νόμο και τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007, 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 επιθυμεί, να επανυποβάλει το παράπονο της αποστέλλοντας συμπληρωμένο το επισυναπτόμενο «έντυπο υποβολής παραπόνου», κατά προτίμηση, εντός 30 ημερών.

Να σημειωθεί ότι, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ στις 29 Απριλίου 2015, απέστειλε δεύτερη επιστολή στην καταναλώτρια υπενθυμίζοντας, μεταξύ άλλων, την πρόθεση του να επανεξετάσει το παράπονο της, λόγω του ότι δεν έλαβε απάντηση στην επιστολή του ημερομηνίας 26 Ιανουαρίου 2015.

Στις 12 Μαΐου 2015, η καταναλώτρια απέστειλε στον Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου, εναντίον του πωλητή αναφέροντας ότι:

- Ο πωλητής παραβιάζει τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 καθώς δεν της έχει μεταβιβάσει τον τίτλο ιδιοκτησίας παρόλο που έχει ξοφλήσει,
- παραπλανήθηκε γιατί εάν γνώριζε εξ αρχής ότι δεν θα αποκτούσε τίτλο ιδιοκτησίας, δεν θα προχωρούσε με την υπογραφή της εν λόγω σύμβασης,
- ακόμη δεν έχει πιστοποιητικό τελικής έγκρισης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,

Επιπρόσθετα, ζητούσε από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ, να εξασφαλίσει για αυτή τους τίτλους ιδιοκτησίας ή την επιστροφή των χρημάτων που έδωσε στον πωλητή.

Σημειώνεται ότι κατά την επανυποβολή του παραπόνου της, η καταναλώτρια δεν επισύναψε 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 η εταιρεία V.M. DEVELOPING LTD είναι εγγεγραμμένη, ενώ σύμφωνα με στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ιδιοκτήτες του ακινήτου, δεικνύονται πέντε ανεξάρτητα φυσικά πρόσωπα.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με επιστολή του, με ημερομηνία 30 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 με τον πωλητή.
- 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/ υποθηκών 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 και όπως του αποσταλούν σχετικά έγγραφα που να δεικνύουν την ημερομηνία σύναψης τους.

Επίσης ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, στην επιστολή ζητούσε δείγμα συμβολαίου για το έτος 2011, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ του πωλητή και της καταναλώτριας 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 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.

Στις 12 Αυγούστου 2015, μέλος της Υπηρεσίας με οδηγίες του Διευθυντή ΥΑΠΚ, είχε τηλεφωνική επικοινωνία με τον πωλητή όπου και τον ενημέρωσε για την διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου καθώς για την αποστολή της ανωτέρω επιστολής διευκρινίζοντας ότι αναμένονται οι θέσεις και απόψεις του επί του θέματος. Ο πωλητής ανέφερε ότι δεν παρέλαβε την διπλοσυστημένη επιστολή και ζήτησε όπως η εν λόγω επιστολή του σταλεί με τηλεομοιότυπο σε συγκεκριμένο αριθμό τον οποίο και δήλωσε. Αυθημερόν, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε δεύτερη φορά την υπό αναφορά επιστολή και με τηλεομοιότυπο στον αριθμό που ο ίδιος ο πωλητής δήλωσε, λαμβάνοντας απόδειξη ότι αυτή έχει παραδοθεί.

Έχοντας υπόψη ότι η περίοδος των επτά εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής έχει παρέλθει στις 20 Αυγούστου 2015, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ έχει προχωρήσει στην έκδοση της παρούσας Απόφασης, όσον αφορά τα συμβόλαια (αγοραπωλητήρια έγγραφα για ακίνητη ιδιοκτησία) των καταναλωτών με τον εν λόγω πωλητή.

Επισημαίνεται ότι θα εκδοθεί ξεχωριστή Απόφαση με βάση των περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς του Καταναλωτές Νόμο Ν. 103(Ι)/2007, εφόσον το συμβόλαιο έχει υπογραφεί μετά την έναρξη εφαρμογής της εν λόγω νομοθεσίας.

2. Νομικό Πλαίσιο

2.1 Κατά την εξέταση του παραπόνου των καταναλωτών, λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα:

- ο Νόμος και η αντίστοιχη οδηγία 93/13/ΕΟΚ όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και
- το συμβόλαιο του καταναλωτή με τον πωλητή

2.2 Ο Διευθυντής της 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 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,

(ιδ) να περιορίζουν την υποχρέωση του πωλητή ή τον προμηθευτή να τηρεί τις υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει οι εντολοδόχοι ή οι αντιπρόσωποι του ή να εξαρτά την τήρηση των υποχρεώσεων του από την τήρηση ειδικής τυπικής διαδικασίας.»

3. Ανάλυση

3.1 Βαρύνουσας και ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **2, 4, 6, 8 και 13 της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ της καταναλώτριας και του πωλητή:

«2. SALE

The Vendors agree to sell and the Purchaser agrees to buy the whole Property, free of any legal or real encumbrance, charge and/or other obligation whatsoever, and all interests of the Vendors in the hereinabove described Property, from the Vendors

.....

4. MODE OF PAYMENT

1. *The amount of €167,101.22 will be considered as already paid as the Cancellation Contract signed between the Vendor and the original owners.*

2. *The amount of €341.72 will be paid to the Vendors by the Purchaser once the separate Title Deed for the property has been issued.*

.....

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, (other than mortgages on part-shares of the land on which the whole share has been erected which secure loans of other Purchasers of properties at the same project) and that they will be in a position to transfer the absolute ownership and the title deed of the said Property into the Purchaser's name.

.....

8. TRANSFER OF OWNERSHIP

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

- a) *Upon the issue of separate title deeds from the Land Registry Office, of Paphos;*
- b) *The Vendors will do their utmost not to relay the issue of the separate title deeds,*
- c) *The title deed of the above mentioned Property can be transferred from the Vendors to the Purchaser as early as 30 working days after the issue of the separate title deeds from the Lands Office.*

.....

13. OUTSTANDING

The Purchaser bears no responsibility and she is not in any way liable in respect of any obligations, outstanding, charges, dues, land and property dues, fees and taxes regarding the said Property, created before the signing of the present agreement and relating to the previous Purchasers, or for any capital gain taxes created with the signing of the present agreement.»

3.2 Ανάλυση όρων

3.2.1 Όροι 2, 4 και 13

Ο όρος 2 του συμβολαίου, αναφέρει πως ο πωλητής συμφωνεί να πωλήσει το ακίνητο και πως ο καταναλωτής συμφωνεί να το αγοράσει, ελεύθερο από νομικά ή ενυπόθηκα βάρη.

Ο όρος 4 του συμβολαίου, αναφέρεται σε πρόγραμμα αποπληρωμής βάσει της παράδοσης της κατοχής του ακινήτου - μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας, από τον πωλητή στην καταναλώτρια.

Ο όρος 13 του συμβολαίου, αναφέρει μεταξύ άλλων, ότι η καταναλώτρια δεν φέρει καμία ευθύνη και σε καμία περίπτωση δεν είναι υπεύθυνη για τις οποιεσδήποτε υποχρεώσεις, επιβαρύνσεις, τέλη γης και φόρους ακίνητης ιδιοκτησίας που αφορούν το εν λόγω ακίνητο, που δημιουργήθηκαν πριν από την υπογραφή της σύμβασης και έχουν σχέση με τους προηγούμενους αγοραστές, ή για οποιαδήποτε τέλη υπεραξίας που δημιουργήθηκαν κατά την υπογραφή της συμφωνίας.

Στον όρο 4 του συμβολαίου, γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή €341.72, από το συνολικό ποσό οφειλής €167,442.94, το οποίο να δίνεται από την καταναλώτρια προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου σε αυτή. Η εγγύηση για την καταναλώτρια σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης του τίτλου ιδιοκτησίας

του ακινήτου είναι πολύ μικρή και δυσανάλογη σε σύγκριση με το τελικό ποσό πληρωμής.

Επιπρόσθετα, στους πιο ανωτέρω όρους, δεν γίνεται καμία αναφορά στις υποχρεώσεις του πωλητή έναντι της καταναλώτριας σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις. Σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης του τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στην καταναλώτρια, η τελευταία μη έχοντας άλλη επιλογή θα πρέπει να κινηθεί νομικά εναντίον του πωλητή με σκοπό να ζητήσει αποζημιώσεις και επιπλέον να επιβαρυνθεί με το κόστος που ανακύπτει από μια τέτοια χρονοβόρα δικαστική διαδικασία. Η μόνη εγγύηση για την καταναλώτρια, είναι το τελικό χρηματικό ποσό των €341.72 που απομένει για την πλήρη εξόφληση του οφειλόμενου ποσού όπως αναφέρεται στον όρο 4 πιο πάνω.

Επομένως, οι όροι 2, 4 και 13 φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 του Νόμου. Και εν πάση περιπτώσει το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης φέρει ο πωλητής βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου 3 του Νόμου.

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι 2, 4 και 13 θεωρούνται καταχρηστικοί 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 τον καταναλωτή να αποπληρώσει το ποσό οφειλής €167,442.94, πριν τη μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στην καταναλώτρια και αφήνει ένα πολύ μικρό χρηματικό ποσό αξίας €341.72 να πληρωθεί κατά την μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας.

Επιπρόσθετα, οι όροι 2, 4 και 13 θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του – αποπληρωμή ποσού οφειλής προς τον πωλητή, πλην ενός πολύ μικρού χρηματικού ποσού των €341.72 από τις €167,442.94, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου.

3.2.3 Όρος 6 και 8

Ο όρος 6 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι ο πωλητής δηλώνει ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από οποιαδήποτε υποθήκη ή εμπράγματα βάρη και πως είναι σε θέση να μεταβιβάσει την απόλυτη κυριότητα και τον τίτλο ιδιοκτησίας του εν λόγω ακινήτου στο όνομα της καταναλώτριας.

Ο όρος 8 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει πως η μεταφορά και η καταχώριση του εν λόγω ακινήτου στο όνομα της καταναλώτριας θα γίνει α) Μετά την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας από το Κτηματολόγιο της Επαρχίας Πάφου, β) Πως ο πωλητής θα καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να μην καθυστερήσει την έκδοση του ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας και πως γ) ο τίτλος ιδιοκτησίας του εν λόγω ακινήτου, μπορεί να μεταφερθεί από τον πωλητή στην

καταναλώτρια το συντομότερο σε 30 εργάσιμες ημέρες μετά την έκδοση του ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας από το Κτηματολόγιο.

Οι όροι 6 και 8 του συμβολαίου, έρχονται σε αντίφαση καθώς ο όρος 6 αναφέρει ότι ο πωλητής είναι σε θέση να μεταβιβάσει τον τίτλο ιδιοκτησίας στο όνομα της καταναλώτριας ενώ ο όρος 8 αναφέρει ότι η μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας θα γίνει μετά την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας από το Κτηματολόγιο της Επαρχίας Πάφου.

Ως εκ τούτου, οι πιο πάνω όροι του συμβολαίου, είναι καταχρηστικοί λόγω του ότι καταστρατηγούν την αρχή της καλής πίστης και δημιουργούν σε βάρος της καταναλώτριας σημαντική ανισότητα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση. Δεν υπάρχει καμία εγγύηση για την καταναλώτρια σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου σε αυτή. Δεν ορίζεται χρονικό περιθώριο ως προς το πότε θα εκδοθούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας και δεν διατυπώνονται οποιοσδήποτε κυρώσεις εναντίον του πωλητή σε περίπτωση που δεν μεταβιβάσει τον τίτλο ιδιοκτησίας στην καταναλώτρια.

Ο πωλητής, βάσει συμβολαίου, δεσμεύεται να μεταβιβάσει τον τίτλο ιδιοκτησίας στην καταναλώτρια όταν το Κτηματολόγιο προχωρήσει στην έκδοση του. Χωρίς όμως την εξασφάλιση του πιστοποιητικού τελικής έγκρισης για το οποίο υπεύθυνος για την έκδοση του είναι ο πωλητής, η προαναφερόμενη αρμόδια αρχή δεν μπορεί να προχωρήσει στην έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας.

Ως εκ τούτου, οι όροι 6 και 8 του συμβολαίου, θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιδ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς περιορίζουν την υποχρέωση του πωλητή ή τον προμηθευτή να τηρεί τις υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει οι εντολοδόχοι ή οι αντιπρόσωποι του ή να εξαρτά την τήρηση των υποχρεώσεων του από την τήρηση ειδικής τυπικής διαδικασίας.

4. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, βάσει των εξουσιών που παρέχονται σε αυτόν από τον Νόμο και μετά από την εξέταση που διενέργησε κατόπιν υποβολής παραπόνου από τους καταναλωτές για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση που έχουν συνάψει με τον πωλητή, θεωρεί ότι **οι όροι 2, 4, 6, 8 και 13 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 7 Σεπτεμβρίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών