



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
2016/02(ΚΡ)

Αρ. Φακ.	8.13.10.26.1.96 8.13.10.26.1.126 8.13.10.26.1.103
----------	---

**Ο περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμος του 1996
(Ν. 93(Ι)/1996)**

Έρευνα του Διευθυντή της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών συμβατικών ρητρών στα συμβόλαια (αγοραπωλητήρια έγγραφα για ακίνητη ιδιοκτησία) της εταιρείας PAFILIA PROPERTY DEVELOPERS LTD

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών (εφεξής «Διευθυντής ΥΑΠΚ») βάσει των προνοιών του Περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμου του 1996 (Ν. 93(Ι)/1996) (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 της ΥΑΠΚ καθορίζονται στο άρθρο 9 του Νόμου.

Με αφορμή αριθμό παραπόνων, το αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί τη διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες σε συμβάσεις αγοραπωλησίας ακίνητης περιουσίας μεταξύ αριθμό παραπονούμενων (εφεξής «Παραπονούμενοι») και εταιρείας ανάπτυξης γης και οικοδομών (developer). Στην παρούσα εξέταση λήφθηκαν υπόψη οι έρευνες που είχαν γίνει για πανομοιότυπα παράπονα.

1. Υποβολή παραπόνων και διερεύνηση περιστατικών

Με συμβάσεις που υπογράφηκαν μεταξύ του 2003 και 2007, η εταιρεία PAFILIA PROPERTY DEVELOPERS LTD (εφεξής «Πωλητής») πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας στους Παραπονούμενους ακίνητες περιουσίες στην Πάφο.

Οι Παραπονούμενοι υπέβαλαν παράπονα προς τον Διευθυντή της ΥΑΠΚ, μεταξύ άλλων και εναντίον του Πωλητή, για το συμβόλαιο και/ή για ενέργειες και/ή πρακτική του τελευταίου επί του ακινήτου που αγόρασαν και/ή για τα ψηλά διαχειριστικά έξοδα του ακινήτου και/ή για την μη έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας και ζητούσαν όπως αυτά εξεταστούν με βάση τον Περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 (Ν. 103(Ι)/2007) (εφεξής «ο Α.Ε.Π. Νόμος»).

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή σε όλους τους Παραπονούμενους αναφέροντας ότι με βάση τον Α.Ε.Π. Νόμο, δεν μπορεί να επέμβει σε αγορές ακινήτων όπου η ημερομηνία υπογραφής των συμβολαίων είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής, δηλαδή 12/12/2007.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ ξεκίνησε τη διερεύνηση των παραπόνων εναντίον του Πωλητή σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου και με αντίστοιχες επιστολές του ενημέρωσε τον Πωλητή ότι μετά από την εξέτασή τους, θεωρεί ότι εκ πρώτης όψεως ότι συγκεκριμένοι όροι στα συμβόλαια των Παραπονούμενων τις ως άνω περιόδου, ενδέχεται να θεωρηθούν ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί.

Οι συγκεκριμένοι όροι είχαν χρησιμοποιηθεί σε όλες τις συμβάσεις του Πωλητή που ήρθαν στην αντίληψη του Διευθυντή ΥΑΠΚ κατά την ενδεικνυόμενη χρονική περίοδο υπογραφής των συμβάσεων. Ανεξάρτητα από τυχόν διαφορετική διατύπωση ή διαφορετική αρίθμηση (μεταξύ των συμβάσεων), οι υπό εξέταση όροι είναι επί της ουσίας ομοιόμορφοι, ώστε να μπορούν να ληφθούν υπόψη.

Δεδομένου ότι οι αριθμοί των όρων στις συμβάσεις πιθανόν να διαφέρουν, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ έχει δώσει νέα αρίθμηση στους όρους των συμβολαίων ως ακολούθως:

Συνδυασμός όρων, I [αποπληρωμή] και II [μεταβίβαση και εγγραφή ακινήτου].

- (I) *The Purchase Price has been agreed at CY£XX 000 (XXX XXX thousand Cyprus Pounds Only) payable in Cyprus as follows:*
- a) *The amount of CY£X 000 has already been paid*
 - b) *The amount of CY£XX X00 will be paid by the Xst of (month) 200X*
 - c) *The amount of CY£XX X00 will be paid by the Xst of (month) 200X*
 - d) *The amount of CY£X 000 will be paid upon completion of the property*
 - e) *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.*

(II) The transfer and registration of the property in the name of the purchaser or in the name of any other person nominated by him, free of any encumbrances, shall be effected within a reasonable time from the issuing of the title deeds by the appropriate authority and provided the Purchaser 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.

Συνδυασμός όρων III, IV [καθορισμός τόκου υπερημερίας στους αγοραστές] και V [ολοκλήρωση και παράδοση ακίνητης ιδιοκτησίας].

- (III) *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.*
- (IV) *Any balance remaining unpaid after the completion of the property will bear interest 9% per annum*
- (V) *Possession of the property passes to the Purchaser on the date of completion which time is agreed to be the Xst of Month 200x provided that the Purchaser has complied at the 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 prohibition 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 of the combination of the above causes.

Συνδυασμός όρων **VI** και **VII** [φόρος, υποχρεώσεις, χρεώσεις και έξοδα].

(VI) The Purchaser shall, as from the date of being offered possession of the property by under the obligation to pay all taxes, duties, fees, management charges and expenses of whatsoever nature relating to the property including the property tax. In the event of any aforesaid taxes, duties, charges, fees or expenses being paid by the Vendors, the Purchaser shall reimburse them immediately upon request.

(VII) The Purchasers shall be exclusively responsible for the payment of the stamp duty on the Present Agreement as well as for the transfer fee or any other expenses on fees directly or indirectly related to the transfer and registration of the property into their names.

Συνδυασμός όρων, **VIII** [ασφάλιση], **IX** παράγραφος 1 και (b) [δικαιώματα, υποχρεώσεις μετά την αγορά και διαχείριση].

(VIII) The Purchasers, on taking possession of the property, shall at their 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 their name The Purchasers also undertake to look after, irrigate, weed and keep clean and tidy their property, private garden and footpaths, if any.

(IX) 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:

(a)...

(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.

Ο όρος X [κατάθεση εγγράφων].

(X) The Purchasers shall, within a reasonable time after the signing of this Agreement, submit the relevant applications with all necessary documents and information to the Council of Ministers of the Republic of Cyprus and any other competent authority for the required permit to acquire the property in accordance with the relevant provisions of the law. In this respect the Vendors undertakes to assist the Purchaser in any reasonable way to secure the permit.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ κάλεσε τον Πωλητή να εκφράσει τις απόψεις του επί των πιο πάνω και να αποστείλει στοιχεία ή έγγραφα.

Ο Πωλητής απάντησε αναφέροντας ότι διαφωνεί με την άποψη ότι οι συγκεκριμένοι όροι των συμβάσεων ενδέχεται να είναι καταχρηστικοί και αναφέρει ότι ο Νόμος δεν έχει εφαρμογή στην προκειμένη περίπτωση καθώς όλες οι συμβάσεις για τις αγορές των ακινήτων υπογράφηκαν κατόπιν ελεύθερης διαπραγμάτευσης ξεχωριστά με τον καθένα από τους Παραπονούμενους, οι οποίοι είχαν τη δυνατότητα να αντιληφθούν και να επηρεάσουν το περιεχόμενο της κατά την έννοια του εν λόγω Νόμου.

Η θέση του Πωλητή είναι ότι δεν αποδεικνύεται σε καμία από τις περιπτώσεις ότι η εταιρεία ήταν σε πλεονεκτική διαπραγματευτική θέση έναντι των Παραπονουμένων και ότι είναι αυταπόδεικτο ότι τα Πωλητήρια έγγραφα είναι απλά και πλήρως κατανοητά ως προς τα δικαιώματα των Παραπονουμένων, ενώ δεν υπάρχει οποιαδήποτε πρόνοια που να δημιουργεί αμφιβολία ή διαφορετική ερμηνεία. Επιπρόσθετα, ο Πωλητής αναφέρει ότι οι Παραπονούμενοι είχαν το δικαίωμα σε οποιοδήποτε στάδιο να προχωρήσουν σε τερματισμό της Συμφωνίας και να ζητήσουν αποζημιώσεις, σε περίπτωση που υπήρχε παράβαση σε ουσιώδη όρο αυτών, κάτι που οι Παραπονούμενοι δεν έκαναν.

Συγκεκριμένα, ο Πωλητής αναφέρει περί των όρων τα εξής:

Όρος Ι – [αποπληρωμή]

Αποτελεί πραγματικό γεγονός ότι τα Πωλητήρια έγγραφο ετοιμάστηκαν, αφού έγινε σχετική διαπραγμάτευση με τους κάθε Παραπονούμενους ξεχωριστά και ειδικά όσον αφορά το τίμημα και τους όρους πληρωμής με δόσεις. Η εξόφληση του τιμήματος συμβάδιζε με την πρόοδο και την ολοκλήρωση των εργασιών και την παράδοση της κατοχής της κατοικίας στον κάθε Παραπονούμενο ξεχωριστά, η οποία έγινε σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ενώ δόθηκε από την εταιρεία εγγύηση 12 μηνών για την ποιότητα των υλικών που χρησιμοποιήθηκαν.

Η εκπλήρωση των υποχρεώσεων του κάθε Παραπονούμενου ως Αγοραστή για καταβολή κάθε δόσης του τιμήματος της αγοράς συμβάδιζε με την εκπλήρωση της υποχρέωσης της εταιρείας να προχωρεί ανάλογα με τις οικοδομικές εργασίες ενώ η τελευταία δόση καθίστατο πληρωτέα μετά την εκπλήρωση από την πλευρά της εταιρείας των συμβατικών της υποχρεώσεων, δηλαδή την παράδοση κατοχής της κατοικίας στους Αγοραστές καθώς και την εκτέλεση οποιωνδήποτε εκκρεμουσών εργασιών κατόπιν σχετικής συμφωνίας με τους Αγοραστές. Ως εκ τούτου ο εν λόγω όρος της Σύμβασης δεν μπορεί να θεωρηθεί καταχρηστικός βάσει των προνοιών του Νόμου.

Όρος ΙΙ – [μεταβίβαση και εγγραφή ακινήτου].

Ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι είναι καθιερωμένη πρακτική, εκτός ελαχίστων εξαιρέσεων, σε όλες τις συμβάσεις αγοράς ακινήτων, το συμφωνημένο τίμημα να εξοφλείται πλήρως με την παράδοση του ακινήτου στον αγοραστή σε πλήρη και κανονική λειτουργία του ακινήτου. Αυτό είναι εύλογο καθ' ισχυρισμό του Πωλητή, γιατί οι ξεχωριστοί τίτλοι, εκδίδονται αρκετά χρόνια μετά την ολοκλήρωση της οικοδομής και ιδιαίτερα σε μεγάλα συγκροτήματα. Επιπρόσθετα, αποτελεί εκ του νόμου υποχρέωση του κάθε Αγοραστή να εξασφαλίζει την σχετική άδεια του Υπουργικού Συμβουλίου για την μεταβίβαση και εγγραφή ακινήτου στο όνομα του και αυτό διασφαλίζει συγκεκριμένος όρος εντός των συμβολαίων.

Ως εκ τούτου ο όρος αυτός δεν μπορεί να θεωρηθεί καταχρηστικός βάσει των προνοιών του Νόμου.

Όροι ΙΙΙ, ΙV [καθορισμός τόκου υπερημερίας στους αγοραστές] και V [ολοκλήρωση και παράδοση ακίνητης ιδιοκτησίας]

Κανένα ποσό επιτοκίου χρεώθηκε, νοουμένου ότι οι δόσεις θα πληρώνονταν στις συμφωνημένες ημερομηνίες. Το επιτόκιο που αναφέρεται στην σύμβαση σε

περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής, ήταν το νόμιμο επιτόκιο κατά το χρόνο κατάρτισης της συμφωνίας, ήταν δίκαιο και αφορούσε προϋπολογισμό των ζημιών της εταιρείας από την παράληψη του οποιουδήποτε Παραπονούμενου να καταβάλει τις πληρωμές στις συμφωνημένες ημερομηνίες καθώς ήταν ανάλογο με το κάθε επιτόκιο που η εταιρεία επιβαρυνόταν για πληρωμές έναντι δικών της δανείων από τις τράπεζες.

Βάσει του όρου V της συμφωνίας, ταυτόχρονα με την καταβολή της προτελευταίας δόσης του τιμήματος αγοράς, η εταιρεία θα παρέδιδε στους Παραπονούμενους κατοχή του ακινήτου ενώ η τελευταία δόση θα καθίστατο οφειλόμενη ένα μήνα μετά την παράδοση της κατοχής στους Παραπονούμενους νοουμένου ότι ο Πωλητής με δικό του κόστος θα προέβαινε στην διόρθωση οποιωνδήποτε ελλείψεων και/ή ελαττωμάτων υπήρχαν στο ακίνητο σύμφωνα με συγκεκριμένο όρο εντός των συμβάσεων.

Ως εκ τούτου δεν ο Πωλητής δεν θεωρεί ότι οι όροι III, IV και V αποτελούν καταχρηστικές ρήτρες βάσει των προνοιών του Νόμου.

Όροι VI και VII [φόρος, υποχρεώσεις, χρεώσεις και έξοδα]

Ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι η πληρωμή οποιωνδήποτε φόρων και/ή τελών αφορούν ακίνητη ιδιοκτησία, αποτελεί εκ του νόμου υποχρέωση του κάθε Αγοραστή ανεξάρτητα από την συμπερίληψη ή όχι σχετικής πρόνοιας σε σύμβαση πώλησης και ουδεμία υποχρέωση φέρει ο Πωλητής προς περαιτέρω επεξήγηση και/ή υπολογισμό τέτοιων οφειλών.

Όροι VIII [ασφάλιση], IX παράγραφος 1 και (b) [δικαιώματα, υποχρεώσεις μετά την αγορά και διαχείριση]

Ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι όσον αφορά τον όρο VIII των συμβάσεων που αναφέρεται στην ασφάλιση, είναι καθιερωμένη πρακτική ο οποιοσδήποτε αγοραστής να ασφαλίζει το ακίνητο και το περιεχόμενο του όχι πριν, αλλά μόνο μετά την παράδοση της κατοχής στον ίδιο και ότι δεν υπάρχει οποιαδήποτε κατάχρηση στον όρο αυτό. Σχετικά με τον όρο IX που αναφέρεται στις Συμφωνίες Διαχείρισης κοινόχρηστων χώρων, ο Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμος Κεφ.224, Τροποποιητικός Νόμος 6(Ι)/93, στα άρθρα 38(α) και επόμενα, προνοεί για την διαχείριση κοινόκτητων οικοδομών και καθορίζει ότι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης, δηλαδή ο Πωλητής, έχει την ευθύνη του διαχειριστή της κοινόκτητης οικοδομής μέχρι την έκδοση των ξεχωριστών τίτλων. Πέραν των πιο πάνω, η Συμφωνία

Διαχείρισης υπογράφεται κατά την παράδοση της κατοικίας στον οποιαδήποτε Αγοραστή οπότε και ξεκινά η διαχείριση έργου και όχι ενωρίτερα.

Παράγραφος Χ – [κατάθεση εγγράφων].

Ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι αποτελεί εκ του νόμου υποχρέωση του κάθε Αγοραστή να εξασφαλίζει την σχετική άδεια του Υπουργικού Συμβουλίου για την μεταβίβαση και εγγραφή ακινήτου στο όνομα του και αυτό διασφαλίζει ο όρος Χ και ουδεμία υποχρέωση φέρει ο Πωλητής προς περαιτέρω επεξήγηση ή βοήθεια η οποία δόθηκε στους Αγοραστές καλή τη πίστει.

Ο Πωλητής ανάφερε επιπλέον ότι ορισμένοι από τους Παραπονούμενους χρηματοδοτήθηκαν από Τράπεζες στην Κύπρο, δυνάμει Σύμβασης Δανείου στις οποίες ο Πωλητής συμπεριλήφθηκε ως εγγυητής και/ή ενυπόθηκος οφειλέτης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, και λόγω παράλειψης κάποιων από αυτών των Παραπονούμενων να καταβάλλουν τις συμφωνημένες δόσεις, τα δάνεια κατέστησαν ληξιπρόθεσμα με την τράπεζα να κινηθεί νομικά εναντίον τόσο των πρωτοφειλετών όσο και των εγγυητών για πληρωμή του υπολοίπου του δανείου ως και επιβάρυνση κάποιων από των ακινήτων με εγγραφή ΜΕΜΟ. Για σκοπούς απόδειξης των ισχυρισμών του, ο Πωλητής παρέδωσε προς τον Διευθυντή της ΥΑΠΚ σχετική απόφαση Δικαστηρίου εναντίον του ιδίου ως σχετικές καταστάσεις λογαριασμού συγκεκριμένων Παραπονούμενων προς τον Πωλητή.

Ο Πωλητής ισχυρίζεται επιπλέον ότι οι καταγγελίες των Παραπονούμενων είναι κακόπιστες και υστερόβουλες προσπάθειες των τελευταίων να αποφύγουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις που απορρέουν από την Σύμβαση Αγοράς του ακινήτου καθώς και από την δανειακή σύμβαση που υπέγραψαν με την τράπεζα.

2. Αρμοδιότητα του Διευθυντή και νομική εξέταση των παραπόνων

Έργο του Διευθυντή ΥΑΠΚ είναι, μεταξύ άλλων, ο έλεγχος νομιμότητας των συμβάσεων «πωλητών» με «καταναλωτές» στη βάση του Νόμου, με αφορμή παράπονα καταναλωτών ή και αυταπάγγελτα. Ο Νόμος μετεγγράφει στο κυπριακό δίκαιο την Οδηγία 93/13/ΕΟΚ («η Οδηγία»). Το άρθρο 9 εδάφια (1) – (3) του Νόμου ορίζει ότι

- (1) Ο Διευθυντής έχει καθήκον να εξετάζει κατόπιν υποβολής παραπόνου ή και αυτεπάγγελτα κατά πόσο οποιαδήποτε συμβατική ρήτρα που προορίζεται για γενική χρήση είναι καταχρηστική.
- (2) Όταν, ύστερα από εξέταση που διενεργείται σύμφωνα με το εδάφιο (1) σχετικά με οποιαδήποτε συμβατική ρήτρα, ο Διευθυντής 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.
- (3) Ο Διευθυντής δύναται, αν το θεωρήσει σκόπιμο, να λάβει υπόψη του οποιαδήποτε ανάληψη δέσμευσης που δόθηκε προς αυτόν από πρόσωπο ή εκ μέρους οποιουδήποτε προσώπου, αναφορικά με τη συνεχιζόμενη χρήση τέτοιων ρητρών σε συμβάσεις που συνάπτονται με καταναλωτές.

Επομένως ο έλεγχος που πραγματοποιεί ο Διευθυντής ΥΑΠΚ δεν περιορίζεται μόνο στο παράπονο συγκεκριμένων καταναλωτών, αλλά αφορά και την παροχή γενικής προστασίας στο καταναλωτικό κοινό, πάντοτε στο πλαίσιο που ορίζει ο Νόμος. Ως εκ τούτου, η έκταση του ελέγχου νομιμότητας που πραγματοποιεί ο Διευθυντής δεν αφορά μόνο τα υποβαλλόμενα παράπονα, αλλά μπορεί να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως σε οποιαδήποτε σύμβαση που έχει υπογραφεί με τον Πωλητή.

Άρα, η αρμοδιότητα του Διευθυντή ΥΑΠΚ για εξέταση σύμβασης στη βάση συγκεκριμένου παραπόνου δεν επηρεάζεται ούτε και από τυχόν εκχώρηση της σύμβασης από τον καταναλωτή προς άλλο πρόσωπο. Η εκχώρηση αποκτά σημασία στα πλαίσια ατομικής δίκης μεταξύ του καταναλωτή και του Πωλητή/προμηθευτή, όχι όμως στα πλαίσια του γενικού ελέγχου νομιμότητας των συμβατικών όρων που διενεργεί ο Διευθυντής.

Παράλληλα, κρίσιμο στοιχείο για την απόφαση του Διευθυντή ΥΑΠΚ είναι αν οι εξεταζόμενοι όροι παρήγαγαν κατά το παρελθόν, παράγουν επί του παρόντος ή δύναται να παραγάγουν στο μέλλον δυσμενείς έννομες συνέπειες για τους καταναλωτές, κατά παράβαση των διατάξεων του Νόμου. Συνεπώς, δεν ασκεί έννομη επιρροή κατά τον έλεγχο των όρων αυτών από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ το αν

συγκεκριμένοι συμβατικοί όροι χρησιμοποιήθηκαν σε βάρος των παραπονούμενων καταναλωτών ή αν οι εν λόγω όροι δεν χρησιμοποιούνται πλέον στις συναλλακτικές σχέσεις του Πωλητή με άλλους καταναλωτές.

Σημειωτέον επίσης ότι, μολονότι το γράμμα του άρθρου 9 εδάφιο 1 του Νόμου αναφέρεται μόνο στην εξέταση της καταχρηστικότητας των όρων, η αρμοδιότητα του Διευθυντή ΥΑΠΚ επεκτείνεται και στην εξέταση της διαφάνειας των όρων. Το άρθρο 7 α' πρόταση της Οδηγίας ορίζει ότι «τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε, προς το συμφέρον των καταναλωτών, καθώς και των ανταγωνιζόμενων επαγγελματιών, να υπάρχουν τα κατάλληλα και αποτελεσματικά μέσα, προκειμένου να πάψει η χρησιμοποίηση των καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που συνάπτονται από έναν επαγγελματία με καταναλωτές».

Συνεπώς, με βάση την αρχή της σύμφωνης με το ενωσιακό δίκαιο ερμηνείας και τη διαφύλαξη της αποτελεσματικότητας της Οδηγίας (*effet utile*), επιβάλλεται να γίνει δεκτό ότι οι αρμοδιότητες του Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπεριλαμβάνουν και τον έλεγχο της σαφούς και κατανοητής διατύπωσης των όρων, δηλαδή της διαφάνειας αυτών (βλ. συναφώς **The Law Commission and The Scottish Law Commission, Unfair terms in consumer contracts: Advice to the Department for Business, Innovation and Skills, March 2013**, αρ. 6.53-6.55, που θεωρεί ότι η αρμοδιότητα των Διοικητικών Αρχών Προστασίας Καταναλωτή να ελέγχουν τη διαφάνεια συμβατικών όρων απορρέει από την Οδηγία 98/27/ΕΚ σε συνδυασμό με την αιτιολογική σκέψη 20 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ, βάσει της οποίας οι συμβάσεις πρέπει να συντάσσονται με σαφή και κατανοητό τρόπο, ώστε οι καταναλωτές πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να λάβουν γνώση όλων των συμβατικών ρητρών). Άλλωστε, τούτο συνάδει και με τη νομολογία του ΔικΕΕ, το οποίο έχει δεχθεί ότι η διαφύλαξη της πρακτικής αποτελεσματικότητας της Οδηγίας ενίοτε επιβάλλει τη διασταλτική ερμηνεία των σχετικών εθνικών διατάξεων ή την αναλογική εφαρμογή τους (βλ. απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση **C-415/11 Aziz, EU:C:2013:164**, σκέψεις 57 επ., όπου το ΔικΕΕ δέχτηκε ότι η αναστολή εκτέλεσης διαταγής πληρωμής που έχει εκδοθεί στη βάση δανειακής σύμβασης που ενδέχεται να περιέχει καταχρηστικούς όρους δύναται να διαταχθεί από το εθνικό δικαστήριο, ακόμη κι αν το εθνικό δίκαιο δεν παρέχει τέτοια δυνατότητα, καθώς και απόφαση της 14.6.2012, **υπόθ. C-618/10, Banco Español de Crédito, EU:C:2012:349**, σκέψεις 53 επ., όπου το ΔικΕΕ δέχτηκε ότι το εθνικό δικαστήριο έχει αρμοδιότητα αυτεπάγγελτης εξέτασης της καταχρηστικότητας συμβατικών όρων, ακόμη κι αν δεν προβλέπεται τέτοια εξουσία από το εθνικό δίκαιο).

Κατά τα λοιπά, η αρμοδιότητα του Διευθυντή ΥΑΠΚ να εξετάσει τα υποβαλλόμενα παράπονα δεν επηρεάζεται από τυχόν παράλληλες διαδικασίες ενώπιον των δικαστηρίων μεταξύ των εμπλεκόμενων προσώπων για την ίδια υπόθεση. Η διοικητική διαδικασία ενώπιον του Διευθυντή ΥΑΠΚ είναι ανεξάρτητη από τυχόν εκκρεμείς ή/και μελλοντικές δίκες.

3. Νομική ανάλυση των εφαρμοστέων διατάξεων

Η νομική εξέταση των συμβατικών ρητρών με βάση τον Νόμο γίνεται ως εξής: *Πρώτον* εξετάζεται αν η υπόθεση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Νόμου σύμφωνα με τα άρθρα 2 και 3 αυτών, ιδίως αν οι Παραπονούμενοι και ο καθ' ού το παράπονο εμπίπτουν στην έννοια του «καταναλωτή» και του «Πωλητή» αντίστοιχα. *Δεύτερον* εξετάζεται αν οι όροι αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, *τρίτον* εξετάζεται η διαφάνεια των συμβατικών όρων σύμφωνα με το άρθρο 7 του Νόμου και *τέταρτον* εξετάζεται τυχόν καταχρηστικότητα τους βάσει του άρθρου 5 του Νόμου.

A) Πεδίο εφαρμογής

Το πεδίο εφαρμογής του Νόμου ορίζεται στο **άρθρο 3**:

- 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.*

Το άρθρο 2 του Νόμου ορίζει ως «καταναλωτή» κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, κατά την κατάρτιση σύμβασης στην οποία εφαρμόζεται ο παρών Νόμος ενεργεί για σκοπούς οι οποίοι είναι άσχετοι με την άσκηση της επιχείρησής του· ενώ “Πωλητής” σημαίνει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο πωλεί αγαθά και το οποίο, κατά την κατάρτιση σύμβασης στην οποία εφαρμόζεται ο παρών Νόμος, ενεργεί για σκοπούς σχετικούς με την άσκηση της επιχείρησής του.

Από τον ανωτέρω ορισμό του «καταναλωτή» προκύπτει ότι κρίσιμο στοιχείο για την ιδιότητα του παραπονούμενου προσώπου ως καταναλωτή είναι η κατάρτιση της σύμβασης για σκοπούς που δεν σχετίζονται με την άσκηση του επαγγέλματος ή της επιχείρησής του. Είναι αδιάφορο το επίπεδο γνώσεων του συγκεκριμένου προσώπου, όπως επίσης και ο τυχόν επενδυτικός σκοπός της σύμβασης, εφόσον ο σκοπός αυτός δεν εντάσσεται στο πλαίσιο επαγγελματικής δραστηριότητας. Η έννοια του καταναλωτή είναι αντικειμενική, εξαρτάται δηλαδή αποκλειστικά από τον επιδιωκόμενο σκοπό. Έτσι είναι δυνατό ένα πρόσωπο να ενεργεί ως «καταναλωτής» σε μία σύμβαση και ως «προμηθευτής» ή «Πωλητής» σε μία άλλη (Δικ.ΕΕ απόφαση 3.9.2015, **υπόθ. C-110/14, Costea, EU:C:2015:538**, σκέψεις 20-21, βλ. επίσης Προτάσεις του Γενικού Εισαγγελέα Villalon της 23.4.2015 στην υπόθεση **C-110/14, σκέψεις 28-33**).

Κρίσιμο για την κατάφαση της ιδιότητας του «καταναλωτή» είναι οι Παραπονούμενοι να ενήργησαν εκτός του πλαισίου της επαγγελματικής τους δραστηριότητας. Ο επενδυτικός σκοπός μιας πράξης δεν καταδεικνύει επαγγελματική δραστηριότητα, εφόσον δεν συνοδεύεται από συστηματική διενέργεια παρόμοιων πράξεων με σκοπό βιοπορισμού. Η ιδιότητα του “καταναλωτή” δεν ισχύει μόνο αν η πράξη αγοράς κατοικιών για επενδυτικούς σκοπούς είχε σχέση με το επάγγελμα ή την επιχείρηση του αγοραστή. Ως εκ τούτου, η πράξη της αγοράς ιδιοκτησίας για επενδυτικούς σκοπούς δεν μπορεί, από μόνη της, να αποτελεί λόγω για να μην αναγνωρισθεί στον αγοραστή η ιδιότητα του

“καταναλωτή” και ως εκ τούτου να απορριφθεί η εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου.

Ο καταναλωτής που αγοράζει ένα επενδυτικό προϊόν, ανεξάρτητα από το αν πρόκειται για ακίνητο ή χρηματοοικονομικό προϊόν, έχει ανάγκη της ίδιας προστασίας, όπως όταν αγοράζει οποιοδήποτε άλλο είδος προϊόντος. Δεν υπάρχουν ενδείξεις στην Οδηγία 93/13/ΕΟΚ ότι το πεδίο εφαρμογής της πρέπει να είναι πιο περιορισμένο σε σχέση με συναλλαγές που έχουν επενδυτικό σκοπό.

Η ερμηνεία αυτή βασίζεται και στην οδηγία 2002/65/ΕΚ σχετικά με την εξ αποστάσεως εμπορία χρηματοοικονομικών υπηρεσιών προς τους καταναλωτές, η οποία ορίζει ως χρηματοοικονομική υπηρεσία “κάθε υπηρεσία τραπεζικής, πιστωτικής ασφαλιστικής ή επενδυτικής φύσεως, ή σχετική με ατομικές συντάξεις ή με πληρωμές” (άρθρο 2 (β)). Επομένως, ένα φυσικό πρόσωπο, ενεργώντας με την ιδιότητα του καταναλωτή, δύναται κάλλιστα να αγοράσει ένα επενδυτικό προϊόν (ίδτετε και **ΔικΕΕ απόφαση 3.9.2015, υπόθ. C-110/14, Costea, EU:C:2015:538**, που έκρινε ότι ακόμη και ένα πρόσωπο που ασκεί το επάγγελμα του δικηγόρου μπορεί να θεωρηθεί ως καταναλωτής σύμφωνα με το άρθρο 2 (β) της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές).

Εξάλλου, από την αρνητική διατύπωση του ορισμού του καταναλωτή που περιέχεται στο Νόμο και την Οδηγία 93/13/ΕΟΚ, δηλαδή «*κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, κατά την κατάρτιση σύμβασης στην οποία εφαρμόζεται ο παρών Νόμος ενεργεί για σκοπούς οι οποίοι είναι άσχετοι με την άσκηση της επιχείρησής του*», προκύπτει ότι πράξη που διενεργεί φυσικό πρόσωπο θεωρείται ότι δεν εμπίπτει κατ’ αρχήν στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας, εκτός αν υπάρχουν επαρκείς ενδείξεις περί του αντιθέτου (ίδτετε και ερμηνεία έννοιας «καταναλωτή» από το **γερμανικό Ακυρωτικό Δικαστήριο (BGH) στην απόφαση της 30/09/2009, με στοιχεία VII ZR 7/09**, που καταλήγει στο ίδιο συμπέρασμα).

B) Απαιτήσεις διαφάνειας

Η απαίτηση περί διαφάνειας βρίσκεται στο άρθρο 7 του Νόμου, που μεταφέρει στο κυπριακό δίκαιο το άρθρο 5 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ και ορίζει ότι: *Ο Πωλητής ή ο προμηθευτής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο. Συναφώς η αιτιολογική σκέψη 20 της Οδηγίας εξηγεί ότι ο καταναλωτής πρέπει να έχει πράγματι την ευκαιρία να λάβει γνώση όλων των συμβατικών ρητρών.*

Το Δικαστήριο της ΕΕ έχει διευκρινίσει ότι η απαίτηση περί διαφάνειας των συμβατικών ρητρών δεν μπορεί να περιορισθεί αποκλειστικώς στον κατανοητό χαρακτήρα τους από άποψη τύπου και γραμματικής. Αντιθέτως, δεδομένου ότι το σύστημα προστασίας που τίθεται σε εφαρμογή με την οδηγία 93/13/ΕΟΚ στηρίζεται στην παραδοχή ότι ο καταναλωτής βρίσκεται σε υποδεέστερη θέση έναντι του επαγγελματία, δηλαδή προμηθευτή ή Πωλητή, όσον αφορά, μεταξύ άλλων, το επίπεδο πληροφόρησης, η απαίτηση αυτή πρέπει να ερμηνεύεται διασταλτικώς (βλ., απόφαση της **30/04/2014, υπόθ. C-26/13 Kásler, EU:C:2014:282, σκέψεις 71 και 72**, και απόφαση της **26/02/2015, υπόθ. C-143/13 Matei, EU:C:2015:127, σκέψη 73, απόφαση της 23/04/2015, υπόθ. C-96/14 CNP Assurances, σκέψη 40**).

Ουσιώδους σημασίας για τους καταναλωτές είναι η πληροφόρηση, πριν τη σύναψη της συμβάσεως, σχετικά με τους συμβατικούς όρους και τις συνέπειες της εν λόγω συνάψεως. Βάσει ιδίως της πληροφόρησης αυτής ο καταναλωτής αποφασίζει αν επιθυμεί να δεσμευτεί από τους όρους που έχει προδιατυπώσει ο επαγγελματίας (**ΔικΕΕ απόφαση της 21.3.2013, υπόθ. C-92/11, RWE Vertrieb AG, EU:C:2013:180, σκέψη 44**).

Γενικά, η αρχή της διαφάνειας επιτάσσει οι συμβατικοί όροι να είναι διατυπωμένοι με τρόπο σαφή και κατανοητό, ώστε ο καταναλωτής να μπορεί να διαγνώσει εκ των προτέρων κρίσιμα στοιχεία ή μεγέθη της σύμβασης που περικλείονται στη βασική σχέση παροχής και αντιπαροχής. Η σχέση αυτή παροχής και αντιπαροχής, ενώ καταρχήν δεν λαμβάνεται υπόψη για την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα κάποιου όρου, εντούτοις, σύμφωνα και με το άρθρο 4 παρ. 2 της Οδηγίας, ελέγχεται εάν ο σχετικός όρος δεν είναι διατυπωμένος κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, εάν δηλαδή έχει παραβιασθεί η αρχή της διαφάνειας (ομοίως **Ολομέλεια Αρείου Πάγου απόφαση υπ' αριθμ. 15/2007, ΕλλΔνη 2007, 987**).

Ειδική περίπτωση αδιαφανών ρητρών αποτελούν και οι «αιφνιδιαστικές ή απροσδόκητες» ρήτρες, οι οποίες είτε προβλέπουν ρυθμίσεις που αντιτίθενται στις εύλογες προσδοκίες του μέσου, επαρκώς πληροφορημένου και προσεκτικού καταναλωτή, σχετικά με την έννομη θέση του στη σύμβαση, δηλαδή τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του, είτε περιέχονται σε μη εμφανή μορφή μέσα σε άλλες ρήτρες που αφορούν ζητήματα άσχετα με αυτό που οι ίδιες ρυθμίζουν (βλ. και **απόφαση Αρείου Πάγου υπ' αριθμ. 1219/2001, ΕλλΔνη 2001, 1609, Δέλλιο Γιώργο, Γενικοί Όροι Συναλλαγών, 2^η έκδ., εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2013, αρ. 265-266, 270-273 και 290-295**).

Άλλωστε, οι αδιαφανείς ρήτρες, αποκρύπτοντας την πραγματική, νομική και οικονομική κατάσταση, δημιουργούν τον κίνδυνο ο καταναλωτής, είτε να απόσχει από ορισμένες ενέργειες (άσκηση δικαιωμάτων του), είτε να υποκύψει σε δικαιώματα ή αξιώσεις, που φαίνεται έχει ο προμηθευτής. Υπό το πρίσμα αυτό οι αδιαφανείς ρήτρες οδηγούν, ακριβώς λόγω της αδιαφάνειάς τους, στη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας σε βάρος του καταναλωτή κατά παράβαση των αρχών της καλής πίστης (ομοίως **Άρειος Πάγος απόφαση υπ' αριθμ. 430/2005, ΕλλΔνη 2005, 802 επ.**).

Γ) Εξέταση καταχρηστικότητας

Η εξέταση της καταχρηστικότητας γίνεται με βάση το άρθρο 5 του Νόμου, που μεταφέρει στο κυπριακό δίκαιο το άρθρο 3 και/ή το αντίστοιχο άρθρο 4 (1) της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ.

Το άρθρο 5 συγκεκριμένα ορίζει ότι:

- (1) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου και τηρουμένων των εδαφίων (2) και (3) του παρόντος άρθρου, "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.
- (3) Για να διαπιστωθεί κατά πόσο μια ρήτρα ικανοποιεί την απαίτηση καλής πίστης, λαμβάνονται ιδιαίτερα υπόψη τα ακόλουθα:
 - (α) Η διαπραγματευτική δύναμη των μερών·
 - (β) αν ο καταναλωτής δέχθηκε οποιεσδήποτε παροτρύνσεις, για να συμφωνήσει στη ρήτρα·
 - (γ) αν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες πωλήθηκαν ή προμηθεύτηκαν κατόπιν ειδικής παραγγελίας του καταναλωτή· και

(δ) ο βαθμός στον οποίο ο Πωλητής ή προμηθευτής χειρίστηκαν δίκαια τον καταναλωτή.

(4) Το Παράρτημα του παρόντος Νόμου περιέχει ενδεικτικό και μη εξαντλητικό κατάλογο ρητρών που δυνατό να θεωρηθούν καταχρηστικές.

Το Παράρτημα του Νόμου, που μετεγγράφει το Παράρτημα της Οδηγίας στο άρθρο 5(4) συμπεριλαμβάνει ένα κατάλογο με 17 ρήτρες που δυνατό να θεωρηθούν καταχρηστικές εκ των οποίων και/ή ενδεικτικά συμπεριλαμβάνει:

1. Ρήτρες που έχουν σκοπό ή αποτέλεσμα-

....

(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·

.....

Το ΔικΕΕ έχει υπογραμμίσει κατ' επανάληψη ότι το σύστημα προστασίας που θεσπίζει η Οδηγία 93/13/ΕΟΚ στηρίζεται στην αντίληψη ότι ο καταναλωτής βρίσκεται σε ασθενέστερη θέση έναντι του επαγγελματία, τόσο ως προς τη

δυνατότητα διαπραγματεύσεως όσο και ως προς το επίπεδο της πληροφόρησης (π.χ. απόφαση της **14.3.2013, υπόθεση C-415/11 Aziz, EU:C:2013:164, σκέψη 44, απόφαση 14.6.2012, υπόθ. C-618/10, Banco Español de Crédito, EU:C:2012:349, σκέψη 39**).

Το ΔικΕΕ έχει κρίνει ότι, προκειμένου να κριθεί αν ορισμένη ρήτρα δημιουργεί εις βάρος του καταναλωτή «σημαντική ανισορροπία» μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών, πρέπει να ληφθεί υπόψη ιδίως το νομικό καθεστώς το οποίο ισχύει κατά το εθνικό δίκαιο, σε περίπτωση κατά την οποία δεν υπάρχει σχετική συμφωνία των συμβαλλομένων μερών. Μέσω της συγκριτικής αυτής αναλύσεως θα μπορέσει ο εθνικός δικαστής να εκτιμήσει αν, και ενδεχομένως σε ποιο βαθμό, η σύμβαση θέτει τον καταναλωτή σε νομική κατάσταση λιγότερο ευνοϊκή από εκείνη που προβλέπει η ισχύουσα εθνική νομοθεσία (**ΔικΕΕ απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 Aziz, EU:C:2013:164, σκέψη 68, ΔικΕΕ απόφαση της 16.1.2014, υπόθ. C-226/12, Constructora Principado, EU:C:2014:10, σκέψη 21**).

Ως εκ τούτου, η ύπαρξη τέτοιας σημαντικής ανισορροπίας δεν μπορεί να προκύπτει μόνο από οικονομική εκτίμηση ποσοτικού χαρακτήρα, βασιζόμενη σε σύγκριση, αφενός, του συνολικού ποσού της συναλλαγής η οποία αποτέλεσε αντικείμενο της συμβάσεως και, αφετέρου, των δαπανών που βάσει της ως άνω ρήτρας βαρύνουν τον καταναλωτή. Αντιθέτως, η σημαντική ανισορροπία μπορεί να προκύπτει από μόνη την αρκούντως σοβαρή επιδείνωση της νομικής καταστάσεως στην οποία περιάγουν οι εφαρμοστέες εθνικές διατάξεις τον καταναλωτή, ως συμβαλλόμενο στην επίμαχη σύμβαση, είτε αυτή λαμβάνει τη μορφή περιορισμού του περιεχομένου των δικαιωμάτων που αντλεί σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές από τη σύμβαση, είτε τη μορφή εμποδίου στην άσκησή τους, είτε ακόμη τη μορφή επιβαρύνσεώς του με πρόσθετη υποχρέωση, την οποία δεν προβλέπουν οι εθνικοί κανόνες (**ΔικΕΕ απόφαση της 16.1.2014, υπόθ. C-226/12, Constructora Principado, EU:C:2014:10, σκέψεις 22-23**).

Όσον αφορά τις συνθήκες υπό τις οποίες δημιουργήθηκε η εν λόγω ανισορροπία «παρά την απαίτηση καλής πίστης», διαπιστώνεται ότι, λαμβανομένης υπόψη της δέκατης έκτης αιτιολογικής σκέψεως της Οδηγίας, ο εθνικός δικαστής πρέπει να εξακριβώσει αν ο επαγγελματίας, έχοντας συμβληθεί νομίμως και θεμιτώς με τον καταναλωτή, μπορούσε ευλόγως να αναμένει ότι ο καταναλωτής θα δεχθεί την οικεία ρήτρα κατόπιν ατομικής διαπραγματεύσεως (**ΔικΕΕ απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 Aziz, EU:C:2013:164, σκέψη 69**).

Σχετικά με τη λειτουργία του Παραρτήματος, το ΔικΕΕ έχει νομολογήσει ότι το περιεχόμενο του εν λόγω Παραρτήματος δεν αρκεί μεν από μόνο του για να διαπιστωθεί αυτομάτως ότι η επίμαχη ρήτρα είναι καταχρηστική, πλην όμως αποτελεί βασικό στοιχείο στο οποίο ο εθνικός δικαστής μπορεί να στηρίξει την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα της ρήτρας αυτής (απόφαση της **26.4.2012, υπόθ. C-472/10, Intel, EU:C:2012:242, σκέψη 26**).

4. Εξέταση των συγκεκριμένων παραπόνων

A) Ιδιότητα Παραπονούμενων ως «καταναλωτές» και Πωλητή ως «Πωλητή»

Όπως προκύπτει από στοιχεία που περιήλθαν σε γνώση του Διευθυντή ΥΑΠΚ οι Παραπονούμενοι, κατά το χρόνο σύναψης των συμβάσεων, ενεργούσαν όλοι εκτός του πλαισίου της επαγγελματικής τους δραστηριότητας.

Εν πάση περιπτώσει, ακόμη και αν τίθετο το ερώτημα σε κάποιες από τις περιπτώσεις των παραπόνων ότι η αγορά της ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο είχε το χαρακτήρα επένδυσης αυτό δεν ασκεί έννομη επιρροή. Όπως έχει ήδη εκτεθεί ανωτέρω, κρίσιμο για την κατάφαση της ιδιότητας του «καταναλωτή» είναι οι Παραπονούμενοι να ενήργησαν εκτός του πλαισίου της επαγγελματικής τους δραστηριότητας. Ο πιθανός επενδυτικός σκοπός μιας πράξης δεν καταδεικνύει επαγγελματική δραστηριότητα, εφόσον δεν συνοδεύεται από συστηματική διενέργεια παρόμοιων πράξεων με σκοπό βιοπορισμού. Στις υπό κρίση περιπτώσεις, από κανένα στοιχείο των φακέλων ή ισχυρισμούς των εμπλεκόμενων μερών δεν προκύπτει ότι οποιοδήποτε από τους Παραπονούμενους διενεργούσαν συστηματικά τέτοιες πράξεις, δηλαδή αγορά ακινήτων προς μεταπώληση ή εκμίσθωση, με σκοπό βιοπορισμού, ώστε να θεωρηθεί ότι εντάσσονταν στο πλαίσιο επαγγελματικής τους δραστηριότητας.

Κατά τα λοιπά, δεν αμφισβητείται από κανένα εμπλεκόμενο μέρος η ιδιότητα των Παραπονούμενων ως «καταναλωτές» ή της εταιρείας ως «Πωλητής», η οποία πώλησε τα ακίνητα στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. Σε κάθε περίπτωση από κανένα στοιχείο που περιήλθε σε γνώση του Διευθυντή ΥΑΠΚ δε προκύπτει ότι οι συμβάσεις που περιείχαν τους υπό εξέταση όρους χρησιμοποιούνταν αποκλειστικά σε σχέση με επιχειρήσεις ή επαγγελματίες.

Επομένως, οι Παραπονούμενοι είναι «καταναλωτές» και ο Πωλητής είναι «Πωλητής» κατά την έννοια του Νόμου.

B) Χρήση προδιατυπωμένων όρων προοριζομένων για απεριόριστο αριθμό συμβάσεων

Ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι οι συμβάσεις αποτέλεσαν αντικείμενο διαπραγμάτευσης με τους Παραπονούμενους με τη βοήθεια των αντιπροσώπων τους και των δικηγόρων τους, χωρίς όμως να προσκομισθούν τα οποιαδήποτε στοιχεία περί αυτού. Η ευκαιρία και η δυνατότητα των Παραπονούμενων να επηρεάσουν και να συμφωνήσουν ελεύθερα του όρους του συμβολαίου ως ισχυρίζεται ο Πωλητής δεν αποδεικνύεται από τα γεγονότα της έρευνας, διότι ταυτόσημοι ή παρεμφερείς όροι με τους εξεταζόμενους έχουν περιληφθεί σε όλες τις συμβάσεις αγοραπωλησίας ακινήτων του Πωλητή που έχουν περιέλθει σε γνώση του Διευθυντή ΥΑΠΚ και συμπεριλαμβάνονται εντός των φακέλων εξέτασης των παραπόνων. Άλλωστε, είναι τουλάχιστον παράδοξο στην πράξη, οι οποιοδήποτε Αγοραστές να υπαγορεύουν στον Πωλητή όρους σχετικά με τις προϋποθέσεις και τις συνέπειες τους οι οποίοι τυγχάνει να είναι ταυτόσημοι ή παρεμφερείς με όρους άλλων συμβάσεων αγοραπωλησίας ακινήτων του Πωλητή.

Σε κάθε περίπτωση, από το άρθρο 3 (4) και 3 (5) του Νόμου, προκύπτει ότι ακόμη και αν για σκοπούς συζήτησης γινόταν αποδεκτό ότι υπήρξε κάποια ατομική διαπραγμάτευση, η τυχόν ατομική διαπραγμάτευση κάποιων όρων δεν αποκλείει την εξέταση των λοιπών όρων, εφόσον η συνολική αξιολόγηση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι, παρ' όλα αυτά, πρόκειται για προκαθορισμένη σύμβαση. Το βάρος απόδειξης ότι υπήρξε ατομική διαπραγμάτευση συγκεκριμένων όρων φέρει το άτομο που ισχυρίζεται ότι η σύμβαση και/ή ρήτρες αυτής υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, δηλαδή ο Πωλητής. Τούτο συνεπάγεται ότι σε περίπτωση αμφιβολίας θεωρείται πως οι όροι ήταν προδιατυπωμένοι.

Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη σε πρώτο στάδιο ότι ο Πωλητής δεν προσκόμισε κανένα στοιχείο για σκοπούς απόδειξης ότι η σύμβαση και/ή ρήτρες αυτής υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης και σε δεύτερο στάδιο τις θέσεις του Πωλητή ως έχουν αναφερθεί ανωτέρω, κρίνεται ότι οι όροι της σύμβασης ήταν προδιατυπωμένοι και προορίζονταν για χρήση σε απεριόριστο αριθμό συμβάσεων.

Γ) Εξέταση των επιμέρους όρων των συμβάσεων

Από τη νομική εξέταση των όρων όπως έχουν διατυπωθεί στις υπό εξέταση συμβάσεις, σε συνδυασμό με τα περιστατικά της συγκεκριμένων υποθέσεων, όπως αυτά προέκυψαν από τη διερεύνηση που πραγματοποίησε ο Διευθυντής ΥΑΠΚ και

τους υποβληθέντες ισχυρισμούς των μερών, διαπιστώνεται ότι οι συγκεκριμένοι όροι εμφανίζουν προβλήματα συμμόρφωσης με τις διατάξεις του Νόμου για τους ακόλουθους λόγους. Σημειώνεται ότι η αρίθμηση των όρων όπως παρατίθενται στην παρούσα απόφαση έχει γίνει από το Διευθυντή ΥΑΠΚ, δεδομένου ότι οι αριθμοί των όρων στις συμβάσεις πιθανόν να διαφέρουν ανά σύμβαση.

Συνδυασμός όρων, I [αποπληρωμή] και II [μεταβίβαση και εγγραφή ακινήτου].

Ο όρος I των συμβολαίων αναφέρεται σε πρόγραμμα αποπληρωμής για το κτίσιμο του ακινήτου και μέχρι την παράδοση της κατοχής του ακινήτου από τον Πωλητή στους Παραπονούμενους, χωρίς όμως να γίνεται αναφορά σε καταβολή χρηματικού ποσού, ως εγγύηση για τους Παραπονούμενους, με την έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας στο όνομα των Παραπονούμενων.

Ο όρος II των συμβολαίων, αναφέρεται στη μεταβίβαση του ακινήτου χωρίς οποιοσδήποτε επιβαρύνσεις, χωρίς όμως να ενημερώνει τους Παραπονούμενους για τη χρονική περίοδο μεταβίβασης και/ή εγγραφής του ακινήτου από τον Πωλητή για σκοπούς έκδοσης τίτλων του ακινήτου στο όνομα των Παραπονούμενων από την αρμόδια αρχή. Επιπλέον δεν ενημερώνει τους Παραπονούμενους σε ποιες πληρωμές (εκτός τις πληρωμές της συμφωνηθέντος αξίας του ακινήτου) και ενέργειες πρέπει να προβούν για να λάβουν τις εγκρίσεις από τις κυπριακές αρμόδιες αρχές για τη μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας.

Ο όρος II εμφανίζει προβλήματα διαφάνειας και παραβιάζει τις πρόνοιες του άρθρου 7 του Νόμου ως ο Πωλητής δεν διασφάλισε όπως η ρήτρα διατυπωθεί με σαφή και κατανοητό τρόπο.

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι I και II θεωρούνται **καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5 (1) του Νόμου**, λόγω του ότι δημιουργούν εις βάρος των Παραπονούμενων σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης. Ο Πωλητής υποχρεώνει τους Παραπονούμενους να αποπληρώσουν το συνολικό ποσό ως έχει συμφωνηθεί προς την αξία του ακινήτου, πριν μεταβιβάσει την κυριότητα και/ή πριν μεταβιβάσει τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου στους Παραπονούμενους.

Επιπρόσθετα, οι όροι I και II θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5(4), υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς υποχρεώνουν τους Παραπονούμενους να

εκπληρώνουν όλες τις υποχρεώσεις τους, δηλαδή να γίνει η αποπληρωμή του συνολικού ποσού οφειλής προς τον Πωλητή, προτού αυτός εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις δηλαδή να μεταβιβάσει την κυριότητα και/ή να μεταβιβάσει τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου στους Παραπονούμενους.

Συνδυασμός όρων III, IV [καθορισμός τόκου υπερημερίας στους αγοραστές] και V [ολοκλήρωση και παράδοση ακίνητης ιδιοκτησίας].

Ο όρος **V** του συμβολαίου, αναφέρει ότι ο Πωλητής θα παραδώσει το ακίνητο στους Παραπονούμενους σε καθορισμένη ημερομηνία με επιπλέον χρόνο αν η πρόοδος των εργασιών εμποδίζεται από ανωτέρα βία. Οι όροι **III** και **IV** επιβάλλουν στους Παραπονούμενους τόκο υπερημερίας σε περίπτωση καθυστέρησης δόσης πληρωμής (ως καθορίστηκαν στον όρο **V**) ή σε περίπτωση υπόλοιπου με την ολοκλήρωση της ακίνητης ιδιοκτησίας.

Η σύμβαση δεν αναφέρει τις συνέπειες της μη παράδοσης του ακινήτου στους Παραπονούμενους στην καθορισμένη ημερομηνία από τον Πωλητή, ούτε στο πώς διασφαλίζονται τα συμφέροντα των Παραπονούμενων από τη μη παράδοση στη συγκεκριμένη ημερομηνία. Επιπλέον, ολόκληρο το ποσό του τιμήματος είναι καταβλητέο μέχρι την ημέρα παράδοσης της κατοχής του ακινήτου και όχι των τίτλων ιδιοκτησίας. Με άλλα λόγια, δεν γίνεται καμία αναφορά σε μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των Παραπονούμενων προς τον Πωλητή, από το συνολικό ποσό του τιμήματος το οποίο να δίνεται από τους Παραπονούμενους προς τον Πωλητή κατά τη μεταβίβαση της κυριότητας/τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου. Έτσι όμως δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τον οποιοδήποτε αγοραστή σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου.

Εξάλλου, οι εν λόγω όροι του συμβολαίου πληρούν τις προϋποθέσεις της υποπαραγράφου (ιε) παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς υποχρεώνουν τους Παραπονούμενους να εκπληρώνουν τις υποχρεώσεις τους, ήτοι αποπληρωμή ολόκληρου του ποσού του τιμήματος προς τον Πωλητή, προτού ο Πωλητής εκπληρώσει τις δικές του, ήτοι μεταβίβαση της κυριότητας/ τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους Παραπονούμενους.

Συνεπώς, οι πιο πάνω όροι δημιουργούν σε βάρος των Παραπονούμενων σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης και θεωρούνται ως **καταχρηστικές ρήτρες με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5, παράγραφος (1) του Νόμου, λόγω του ότι:**

1. Ο Πωλητής υποχρεώνει τους Παραπονούμενους να αποπληρώσουν το συνολικό ποσό οφειλής, πριν τη μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου, χωρίς καμία εγγύηση ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη.
2. Ο Πωλητής σε περίπτωση που δεν παραδώσει το ακίνητο στους Παραπονούμενους στην συγκεκριμένη ημερομηνία ή σε μεταγενέστερο χρόνο αν η πρόοδος των εργασιών εμποδίζεται από άλλους παράγοντες, δεν έχει υποχρέωση να καταβάλει οποιαδήποτε αποζημίωση, ενώ αντίθετα οι Παραπονούμενοι θα πρέπει να καταβάλουν εντός της προθεσμίας τις οφειλές τους όπως ορίζεται στο συμβόλαιο, διαφορετικά θα επωμιστούν ετήσιο τόκο.

Συνεπώς, οι όροι **III**, **IV** και **V** θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5(4), υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου ως επιβάλλουν στους Παραπονούμενους που δεν εκτελούν τις υποχρεώσεις τους δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση και τους υποχρεώνουν να εκπληρώνουν όλες τις υποχρεώσεις τους, ενώ σε περίπτωση που ο Πωλητής δεν εκπληρώνει τις δικές του δεν υπάρχει το αντίστοιχο δικαίωμα έναντι του. Επιπλέον, υπάρχει επιβάρυνση των Παραπονούμενων με κινδύνους τους οποίους οι ίδιοι ούτε μπορούν να προβλέψουν ούτε μπορούν να επηρεάσουν με κάποιο τρόπο, χωρίς να παρέχει αντίστοιχη απαλλαγή των Παραπονούμενων από τις υποχρεώσεις τους έναντι του Πωλητή.

Συνδυασμός όρων VI και VII [φόρος, υποχρεώσεις, χρεώσεις και έξοδα].

Οι όροι **VI** και **VII** του συμβολαίου αναφέρουν ότι όλοι οι φόροι από την ημέρα ολοκλήρωσης του ακινήτου και προσφοράς για κατοχή αυτού από τους Παραπονούμενους, είναι ευθύνη των ιδίων, χωρίς ωστόσο να γίνεται καμία αναφορά για το είδος των φόρων, υποχρεώσεων, γενικών χρεώσεων και εξόδων που αναφέρονται και ούτε προσδιορίζονται τα κριτήρια βάσει των οποίων θα υπολογιστούν οι εν λόγω υποχρεώσεις και το ύψος του χρηματικού ποσού που καλούνται να πληρώσουν οι Παραπονούμενοι.

Ως εκ τούτου, οι όροι **VI** και **VII** του συμβολαίου, προσκρούουν στην αρχή της διαφάνειας και παραβιάζουν τις πρόνοιες του άρθρου 7 του Νόμου.

Συνδυασμός όρων, VIII [ασφάλιση], IX παράγραφος 1 και (b) [δικαιώματα, υποχρεώσεις μετά την αγορά και διαχείριση].

Οι όροι VIII, IX παράγραφος 1 και (b) καθορίζουν την υποχρέωση των Παραπονούμενων με την κατοχή του ακινήτου, να ασφαλίσουν αυτό ως και τους κοινόχρηστους χώρους, τους οποίους οφείλουν να τους διατηρούν καθαρούς. Οι όροι αναφέρονται κατά γενικό τρόπο, σε κάποια επιπλέον δικαιώματα και υποχρεώσεις των Παραπονούμενων καθώς και στην υποχρέωση τους υπογραφής σύμβασης διαχείρισης των κοινόχρηστων χώρων μετά την αγορά.

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι VIII και IX παράγραφος 1 και (b) θεωρούνται **καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5 (1) του Νόμου**, λόγω του ότι δημιουργούν εις βάρος των Παραπονούμενων σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης.

Οι όροι υποχρεώνουν τους Παραπονούμενους να εκπληρώνουν όλες τις υποχρεώσεις τους χωρίς να γίνεται καμία αναφορά στις υποχρεώσεις του Πωλητή έναντι των Παραπονούμενων σε περίπτωση που δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις. Επιπλέον, ο όρος IX (b) δεσμεύει τους Παραπονούμενους να υπογράψουν μια συμφωνία διαχείρισης, την οποία δεν έχουν την πραγματική δυνατότητα να γνωρίζουν και/ή να διαπραγματευτούν τους όρους αυτής κατά την υπογραφή της σύμβασης πώλησης του ακινήτου. Η συμφωνία αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται και/ή δεν επισυνάπτεται ως παράρτημα στη σύμβαση πώλησης. Θα δοθεί στους Παραπονούμενους προς υπογραφή μόνο όταν αποκτήσουν την κυριότητα του ακινήτου μετά την εξόφληση. Αυτό προσκρούει στην αρχή της αδιαφάνειας και **παραβιάζει τις πρόνοιες του άρθρου 7 του Νόμου**.

Ο όρος X [Κατάθεση εγγράφων].

Ο όρος X αναφέρει ότι οι Παραπονούμενοι οφείλουν να καταχωρήσουν στις αντίστοιχες Αρχές όλες τις σχετικές αιτήσεις για σκοπούς άδειας κατοχής του ακινήτου ως ορίζει η νομοθεσία και ότι ο Πωλητής θα βοηθήσει, με κάθε λογικό τρόπο, τους Παραπονούμενους για να εξασφαλίσουν την άδεια.

Ο όρος X δεν προσδιορίζει τις *‘σχετικές αιτήσεις’* και τα *‘απαραίτητα έγγραφα και πληροφορίες’* που υποχρεούνται οι αγοραστές να καταθέσουν για σκοπούς μεταβίβασης του ακινήτου. Πέραν των ανωτέρω, δεν προσδιορίζεται η χρονική περίοδος που οφείλουν οι Παραπονούμενοι να καταθέσουν τα πιο πάνω ή με πιο τρόπο και/ή κριτήρια θα μπορούσε κάποιος να καθορίσει την έννοια του *‘εύλογου χρονικού διαστήματος’* καταχώρισης αυτών, αλλά ούτε προσδιορίζεται η *‘βοήθεια’*

και/ή οι 'υποχρεώσεις' του Πωλητή προς τους Παραπονούμενους για σκοπούς μεταβίβασης του ακινήτου. Οι εν λόγω ενέργειες γίνονται βάσει των σχετικών προνοιών της νομοθεσίας, χωρίς να γίνεται διευκρίνιση όμως για ποια νομοθεσία και/ή άρθρα αυτής αναφέρονται και τι ακριβώς είναι οι υποχρεώσεις βάσει αυτής.

Ως εκ τούτου, ο όρος **X** του συμβολαίου, προσκρούει στην αρχή της διαφάνειας και **παραβιάζει τις προνοιες του άρθρου 7 του Νόμου.**

5. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, βάσει των εξουσιών που παρέχονται σε αυτόν από τον Νόμο και μετά από την εξέταση που διενήργησε κατόπιν υποβολής παραπόνων από τους Παραπονούμενους - Καταναλωτές για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που έχουν συνάψει με τον Πωλητή, θεωρεί ότι οι όροι των Συμβάσεων Πώλησης ως έχουν αριθμηθεί και διατυπωθεί ανωτέρω με τις υποδείξεις **I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX παρ.1 & (b) και X** αντίκεινται στις διατάξεις του Νόμου ως **αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 9 Μαΐου 2016

Χαράλαμπος Ρούσος

Αναπληρωτής Διευθυντής

Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών