



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
2016/04(ΚΡ)

Αρ. Φακ.	8.13.10.26.1.108 8.13.10.26.1.109 8.13.10.26.1.111
----------	--

**Ο περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμος του 1996
(Ν. 93(I)/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 Υ. LIASIDES DEVELOPERS LTD (σε εκκαθάριση)

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(I)/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 κατά το έτος 2004, η εταιρεία Υ. LIASIDES 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 τα συμβόλαια και/ή για ενέργειες και/ή πρακτική του τελευταίου επί των ακινήτων που αγόρασαν και/ή για την μη ενημέρωση του για την ύπαρξη υποθήκης επί της γης που κτίστηκαν τα ακίνητα και/ή για την μη έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας στο όνομά τους και ζητούσαν μεταξύ άλλων όπως αυτά εξεταστούν με βάση τον Περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 (Ν. 103(I)/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 Πωλητής είναι νόμιμα εγγραμμένη Εταιρεία στα αρχεία του Τμήματος Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με αριθμό ΗΕ 122897 ενώ τελεί υπό Διαχείριση βάσει Διατάγματος Δικαστηρίου ημ. 12/04/2013 στην αίτηση 89/2011 όπου διορίστηκε Εκκαθαριστής της Εταιρείας ο κ. Χριστάκης Ιακωβίδης (εφεξής «Εκκαθαριστής»). Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ ξεκίνησε τη διερεύνηση των παραπόνων εναντίον του Πωλητή σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου και με αντίστοιχες επιστολές του ενημέρωσε τον Εκκαθαριστή 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 αριθμηση ή ποσά (μεταξύ των συμβάσεων), οι υπό

εξέταση όροι είναι επί της ουσίας ομοιόμορφοι, ώστε να μπορούν να ληφθούν υπόψη.

Συνδυασμός όρων, **4.1** [αποπληρωμή] και **9** [μεταβίβαση ιδιοκτησίας ακινήτου].

4. MODE OF PAYMENT

(4.1) The Purchase Price of the Property shall be paid to the Vendors by the Purchasers as follows:

- a) The amount of CY£2 000 = (Two Thousand Cyprus Pounds) has already been paid to the Vendors by the Purchasers on the ...date... 2004.*
- b) The amount of CY£XX X00 (..... Thousand Cyprus Pounds) has already been paid to the Vendors by the Purchasers on the ...date... 2004.*
- c) The amount of CY£XX X00 = (.... Thousand Cyprus Pounds) shall be paid to the Vendors by the Purchasers, on signing the present agreement.*

.....

- d) The balance of CY£XX X00 = (.... Thousand Cyprus Pounds) shall be paid to the Vendors by the Purchasers and/or before the ..date., on delivery of possession of the property.*

.....

9. TRANSFER OF THE OWNERSHIP

The transfer and registration of the said Property into the names of the Purchasers 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 delay the issue of the separate title deeds;*

Συνδυασμός όρων, **4.2** [Καθορισμός τόκου υπερημερίας στους αγοραστές], **6 (c)** και **14** [Ολοκλήρωση και παράδοση ακίνητης ιδιοκτησίας]

4. MODE OF PAYMENT

.....

(4.2) No interest is payable, provided that all payments are received on their due dates. Otherwise interest is payable at 8% per annum on any outstanding amounts, from the date on which they fall due until the date

of final payment. The Vendors shall grant the Purchasers with a grace period of 7 (seven) days, within which to effect payments, with no interest payable.

6. VENDOR'S LIABILITY

.....

.....

(c) The Vendors undertake to complete the building of the property and offer possession of the same to the Purchasers not later than the.....The Vendors are allowed for a day grace period, after the If the Vendors delay in Completing the property after the expiration of the thirty day grace period, then they are liable to pay the Purchasers an amount of CY£XX.00=(...Hundred Cyprus Pounds) for a month that there is a delay. If however, the completion of the property shall be delayed by an act of God, strikes, civil commotion war, shortage of labour, shortage of materials in the market, then the Vendors will not be liable in paying such amount.

14. DELIVERY

Possession of the above-described Property, shall pass to the Purchasers, on/or before the, by delivery to them of the keys of the property. At the time of the delivery of possession the Purchasers will make an inspection in order to accept the possession of the Property.

Συνδυασμός όρων **8 (a), 10 και 16** [φόρος, υποχρεώσεις, χρεώσεις και έξοδα].

8. APPLICATION TO THE COUNCIL OF MINISTERS

(a) The Purchasers undertake and shall forthwith, at their own cost, apply to the Council of Ministers of Cyprus and use all reasonable endeavours to obtain the necessary permission for acquisition and transfer of the said Property into their names, as provided by the Immovable Property Acquisition (Aliens) Law Cap.109 (as amended by Law 52 of 1969) herein called <<the permission>>.

10. TRANSFER FEES AND STAMP DUTY

The Purchasers shall be exclusively responsible for the payment of the stamp duty on the present agreement as well as for the transfer fees or any other

expenses or fees directly or indirectly related to the transfer and registration of the Property into their names.

16. COSTS

All costs and expenses including stamps affixed on the present Agreement shall be borne by the Purchasers.

Όρος **6(α)** [υποχρεώσεις πωλητή].

6. VENDOR'S LIABILITY

(α) The Vendors undertake to construct and complete the property in accordance with the technical specifications and plans, copies of which are attached hereto and initialled by the parties & which form an integral part of this agreement. The exact area & dimensions of the said Property will be those, which shall be registered, in the separate Title Deed to be issued by the District lands office, Paphos. The dimensions written on the attached plans are approximate as nearly as possible.

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

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

Provided further that any alteration in dimensions will not vary by more, or less, than 2-3%.

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

Ο Εκκαθαριστής απάντησε αναφέροντας μεταξύ άλλων ότι λόγω του γεγονότος ότι η Εταιρεία τελεί υπό εκκαθάριση, τα συμβόλαια αυτά δεν θα ξαναχρησιμοποιηθούν από τον Πωλητή και δεν έγινε σχολιασμός επί των άνω όρων.

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 αυτεπάγγελτα. 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 δύνανται 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 σε νέες συμβάσεις του προμηθευτή με άλλους καταναλωτές, εφόσον οι όροι εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται στις παλαιότερες συμβάσεις.

Σημειωτέον επίσης ότι το άρθρο 9 εδάφιο 1 του Νόμου αφορά την υπό ευρεία έννοια καταχρηστικότητα των όρων, δηλαδή τόσο την υπό στενή έννοια καταχρηστικότητα όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 5 του Νόμου, όσο και την διαφάνεια των όρων σύμφωνα με το άρθρο 7 (1) του Νόμου. Συναφώς, το άρθρο 7(1) παράγραφος 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 ως η τυχών αδιαφάνεια αποτελεί καταχρηστικότητα 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 αναγνωριστεί 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 (ίδετε 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 (ίδετε 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. Η τυχών αδιαφάνεια μιας ρήτρας αποτελεί καταχρηστικότητα. 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 σύμβασης, 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 περιλαμβάνονται 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 και δια ταύτα είναι καταχρηστικές. 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.

Β) Χρήση προδιατυπωμένων όρων προοριζόμενων για απεριόριστο αριθμό συμβάσεων

Η ευκαιρία και η δυνατότητα των Παραπονούμενων να επηρεάσουν και να συμφωνήσουν ελεύθερα του όρους του συμβολαίου 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.

Από το άρθρο 3 (4) και 3 (5) του Νόμου, προκύπτει ότι ακόμη και αν για σκοπούς συζήτησης 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 τα όσα έχουν αναφερθεί ανωτέρω, κρίνεται ότι οι όροι της σύμβασης ήταν προδιατυπωμένοι και προορίζονταν για χρήση σε απεριόριστο αριθμό συμβάσεων.

Γ) Εξέταση των επιμέρους όρων της σύμβασης

Από τη νομική εξέταση των όρων όπως έχουν διατυπωθεί στη σύμβαση, 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 συγκεκριμένοι όροι εμφανίζουν προβλήματα συμμόρφωσης με τις διατάξεις του Νόμου για τους ακόλουθους λόγους.

Συνδυασμός όρων, 4.1 [αποπληρωμή] και 9 [μεταβίβαση και εγγραφή ακινήτου].

Ο όρος **4.1** των συμβολαίων αναφέρεται σε πρόγραμμα αποπληρωμής 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 **9** των συμβολαίων, αναφέρεται στη μεταβίβαση του ακινήτου 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. Πέραν των πιο πάνω, δεν προσδιορίζεται με πιο τρόπο και/ή κριτήρια και/ή ποιος θα μπορούσε να καθορίσει και/ή να κρίνει την έννοια του *‘will do their utmost not to delay- “θα καταβάλουν κάθε δυνατή προσπάθεια για να μην καθυστερήσει”*, του πωλητή για αποφυγή καθυστέρησης στη μεταβίβαση του ακινήτου

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι **4.1** και **9** 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 **4.1** και **9** 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.

Περαιτέρω, ο όρος **9** εμφανίζει προβλήματα **διαφάνειας** και παραβιάζει τις πρόνοιες του **άρθρου 7 του Νόμου** και θεωρείται επιπλέον καταχρηστικός ως ο Πωλητής δεν διασφάλισε όπως η ρήτρα διατυπωθεί με σαφή και κατανοητό τρόπο. Δεν προσδιορίζεται η χρονική περίοδος μεταβίβασης και/ή εγγραφής του ακινήτου από τον πωλητή για σκοπούς έκδοσης τίτλων του ακινήτου στο όνομα των αγοραστών από την αρμόδια αρχή. Πέραν των πιο πάνω, δεν προσδιορίζεται με πιο τρόπο και/ή κριτήρια και/ή ποιος θα μπορούσε να καθορίσει και/ή να κρίνει την έννοια του *'will do their utmost not to delay- "θα καταβάλουν κάθε δυνατή προσπάθεια για να μην καθυστερήσει"*, αναφορικά με τις προσπάθειες του πωλητή για αποφυγή καθυστέρησης στη μεταβίβαση του ακινήτου.

Συνδυασμός όρων 4.2 [Καθορισμός τόκου υπερημερίας στους αγοραστές], 6 (c) και 14 [Ολοκλήρωση και παράδοση ακίνητης ιδιοκτησίας].

Ο όρος **4.2** επιβάλλει στους Παραπονούμενους τόκο υπερημερίας σε περίπτωση καθυστέρησης δόσης πληρωμής ή σε περίπτωση υπόλοιπου με την ολοκλήρωση της ακίνητης ιδιοκτησίας.

Οι όροι **6(c)** και **14** του συμβολαίου, αναφέρουν ότι ο Πωλητής θα ολοκληρώσει την ανέγερση του ακινήτου το οποίο θα παραδώσει στους Παραπονούμενους σε καθορισμένη ημερομηνία με επιπλέον χρόνο αν η πρόοδος των εργασιών εμποδίζεται από ανωτέρα βία.

Η σύμβαση προσφέρει δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση προς όφελος του Πωλητή σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής δόσης ή σε περίπτωση υπόλοιπου, με υψηλό τόκο υπερημερίας σε σχέση με το μηνιαίο πρόστιμο σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη παράδοσης του ακινήτου στους Παραπονούμενους στην καθορισμένη ημερομηνία.

Επιπλέον, ενώ οι όροι παρέχουν κάποια προστασία στον Πωλητή για την τυχόν καθυστέρηση ή μη παράδοση του ακινήτου στους Παραπονούμενους στην καθορισμένη ημερομηνία αν αυτή εμποδίζεται από ανωτέρα βία, δεν παρέχουν την αντίστοιχη προστασία στους Παραπονούμενους σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής δόσης ή σε περίπτωση υπολοίπου χρέους προς τον Πωλητή. Η επιβάρυνση των Παραπονούμενων αφορά κινδύνους τους οποίους οι ίδιοι ούτε

μπορούν να προβλέψουν ούτε μπορούν να επηρεάσουν με κάποιο τρόπο, στοιχείο που επιδεινώνει την απουσία αντίστοιχης απαλλαγής των Παραπονούμενων από τις υποχρεώσεις τους έναντι του Πωλητή.

Επιπρόσθετα, 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 Παραπονούμενο σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου.

Εξάλλου, οι εν λόγω όροι του συμβολαίου εμπίπτουν στις 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 ως και με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5(4), υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου.**

Συνδυασμός όρων 8 (α), 10 και 16 [φόρος, υποχρεώσεις, χρεώσεις και έξοδα].

Οι όροι **8 (α), 10 και 16** του συμβολαίου αναφέρουν ότι όλοι οι φόροι από την ημέρα ολοκλήρωσης του ακινήτου, προσφοράς και μεταφοράς του ακινήτου για κατοχή από τους Παραπονούμενους, είναι ευθύνη των Παραπονούμενων, ως ευθύνη έχουν και για όλα τα κόστη και έξοδα που περιβάλλουν την πράξη αγοράς και μεταφοράς ιδιοκτησίας του ακινήτου 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/ή το ύψος του χρηματικού ποσού που καλούνται να πληρώσουν οι Παραπονούμενοι. Πέραν των άνω, δεν προσδιορίζεται η χρονική περίοδος που οφείλουν οι αγοραστές να καταθέσουν τις οποιοσδήποτε

αιτήσεις ή με πιο τρόπο και/ή κριτήρια θα μπορούσε κάποιος να καθορίσει την έννοια του ‘use all reasonable endeavours’- “όλες τις εύλογες προσπάθειες” στον όρο **8(α)** για σκοπούς άδειας και μεταβίβασης του ακινήτου.

Ως εκ τούτου, οι όροι **8 (α), 10 και 16** του συμβολαίου, **θεωρούνται καταχρηστικοί όροι** καθότι προσκρούουν στην **αρχή της διαφάνειας και παραβιάζουν τις πρόνοιες του άρθρου 7 του Νόμου.**

Όρος 6 (α) [υποχρεώσεις πωλητή].

Ο όρος **6 (α)** του συμβολαίου αναφέρει τις ευθύνες του Πωλητή αναφορικά με την ακίνητη ιδιοκτησία και ότι θα ακολουθηθούν οι τεχνικές προδιαγραφές και τα σχέδια με τις προδιαγραφές του ακινήτου οι οποίες επισυνάπτονται στο συμβόλαιο. Οι διαστάσεις ως αναφέρει ο όρος 6 (α) είναι ‘approximate as nearly as possible’ – ‘κατά προσέγγιση όσο το δυνατόν’, ενώ ο όρος επιτρέπει στον Πωλητή και/ή τον αρχιτέκτονα και/ή τον μηχανικό αυτού να τροποποιήσει τα προσυμφωνημένα σχέδια και προδιαγραφές του ακινήτου χωρίς την άδεια και/ή έγκριση των αγοραστών με μοναδική υποχρέωση την ενημέρωσή τους.

Ο όρος φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένος και ότι δεν υπήρξε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης και δημιουργεί ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης. Η ρήτρα έχει αμφισβητούμενο θεμιτό χαρακτήρα ο οποίος δεν επιτρέπεται, εφόσον αυτή αφορά τον καθορισμό του κύριου αντικειμένου της σύμβασης και κατά επέκταση και την αντιπροσωπευτικότητα τις τιμής για το ακίνητο.

Συνεπώς, ο πιο πάνω όρος δημιουργεί σε βάρος των Παραπονούμενων σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης και θεωρείται ως **καταχρηστική ρήτρα με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5, παράγραφος (1) του Νόμου**

Περαιτέρω, ο όρος 6 (α) κρίνεται καταχρηστικός εμφανίζοντας 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. Παρόλο ότι τα προσυμφωνημένα σχέδια και προδιαγραφές του κάθε ακινήτου επισυνάπτονται ως παράρτημα σε κάθε συμβόλαιο ο όρος αναφέρει ότι οι διαστάσεις που αναφέρονται στα παραρτήματα δεν είναι ακριβείς αλλά ‘κατά προσέγγιση’ δημιουργώντας ασάφεια όσον αφορά τις τελικές διαστάσεις των ακινήτων.

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, κρίνει ως καταχρηστικούς τους όρους **4.1, 4.2, 6 (α), 6(ς), 8 (α), 9, 10, 14 και 16** της Σύμβασης Πώλησης, διότι **αντίκεινται στα άρθρα 5 (1), (4) παράγραφο (1) υποπαράγραφο (ιε) του Παραρτήματος και στο άρθρο 7 του Νόμου.**

Ημερομηνία της Απόφασης 23 Ιουνίου 2016

Χαράλαμπος Ρούσος

Αν. Διευθυντής

Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών