



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης 2016/06
(ΚΡ)

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.80

Ο ΠΕΡΙ ΤΩΝ ΚΑΤΑΧΡΗΣΤΙΚΩΝ ΡΗΤΡΩΝ ΣΕ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΝΟΜΟΣ

ΤΟΥ 1996 (Ν.93(Ι)/96)

Έρευνα του Διευθυντή της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών συμβατικών ρητρών στο συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) μεταξύ της υπό διαχείριση εταιρείας I.C.E. Developers Ltd και των και

ΑΠΟΦΑΣΗ

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

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες σε σύμβαση

αγοραπωλησίας ακίνητης περιουσίας μεταξύ των παραπονούμενων και εταιρειών ανάπτυξης γης και οικοδομών (developers).

1. Υποβολή παραπόνου και διερεύνηση περιστατικών

Με το από 20 Ιανουαρίου 2015 παράπονό τους, οι κκ. και (εφεξής «παραπονούμενοι») ισχυρίζονται ότι με την από 30.3.2007 σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου αγόρασαν από την εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών I.C.E. Developers Ltd (εφεξής «Πωλητής») ακίνητη περιουσία και συγκεκριμένα μια υπό ανέγερση εξοχική κατοικία (villa) με στοιχεία Villa No C, στην Περιφέρεια Πάφου, στην περιοχή Πάνω Στρουμπί. Ωστόσο, δεν έχουν εκδοθεί μέχρι σήμερα οι τίτλοι ιδιοκτησίας.

Η εν λόγω εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο μητρώο του Εφόρου Εταιρειών, όμως τελεί υπό διαχείριση, με διαχειριστή τον κ. Μάριο Καλλία.

Με την από 8/2/2016 επιστολή ο Διευθυντής ΥΑΠΚ κάλεσε το διαχειριστή του Πωλητή να εκθέσει τις απόψεις του επί των ισχυρισμών των παραπονούμενων και να του αποστείλει σχετικά στοιχεία ή έγγραφα που έχει στην κατοχή του. Συγκεκριμένα, ο Διευθυντής ζήτησε από τον Πωλητή να τον ενημερώσει σχετικά με τις απόψεις του αναφορικά με τους πιο πάνω ισχυρισμούς των παραπονούμενων, για τις περιστάσεις κατά τις οποίες υπεγράφη η σύμβαση, αν έχουν εκδοθεί τίτλοι ιδιοκτησίας και, αν όχι, το λόγο μη έκδοσης. Επιπλέον, ζήτησε να αποσταλεί δείγμα συμβολαίου πώλησης για το έτος 2007 και οποιαδήποτε διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό είχε ετοιμάσει ο Πωλητής για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Με την από 28.3.2016 επιστολή του ο διαχειριστής του Πωλητή ανέφερε ότι έχουν δρομολογηθεί όλες οι αναγκαίες ενέργειες για το διαχωρισμό του ακινήτου και την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Ωστόσο, υπάρχουν παρατηρήσεις για αυθαίρετες κατασκευές και δεν μπορεί να εκδοθεί Πιστοποιητικό Τελικής Έγκρισης για το έργο. Παράλληλα, ανέφερε ότι στις 10.12.2015 είχε αποστείλει ηλεκτρονικό μήνυμα στους παραπονούμενους για την παροχή πληροφοριών, ώστε να επιβεβαιώσουν την εξόφληση του τιμήματος της πώλησης. Κατά τα λοιπά, δηλαδή πέρα από την έκδοση ξεχωριστών τίτλων, δεν υπήρχαν διαθέσιμες πληροφορίες λόγω μη ανταπόκρισης των διευθυντών της εταιρείας.

Με την από 24/5/2016 επιστολή του, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ παρέθεσε στον Πωλητή συγκεκριμένους όρους του συμβολαίου που εκ πρώτης όψεως θεώρησε καταχρηστικούς και ζήτησε την παράθεση των απόψεών του σχετικά, εντός επτά ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής. Η επιστολή παραδόθηκε στις 27/5/2016 και μέχρι σήμερα ο Διευθυντής ΥΑΠΚ δεν έχει λάβει καμία απάντηση.

Ως εκ τούτου, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ προχωρεί στην έκδοση της παρούσας απόφασης.

2. Αρμοδιότητα του Διευθυντή και νομική εξέταση των παραπόνων

Έργο του Διευθυντή ΥΑΠΚ είναι, μεταξύ άλλων, ο έλεγχος καταχρηστικότητας των συμβάσεων «πωλητών» με «καταναλωτές» στη βάση του Νόμου, με αφορμή παράπονα πολιτών. 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 συγκεκριμένου καταναλωτή, αλλά αφορά και την παροχή γενικής και αφηρημένης παροχής προστασίας στο καταναλωτικό κοινό, πάντοτε στο πλαίσιο που ορίζει ο Νόμος. Ως εκ τούτου, η έκταση του ελέγχου που πραγματοποιεί ο Διευθυντής δεν αφορά μόνο τα υποβαλλόμενα παράπονα, αλλά μπορεί να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως σε οποιαδήποτε σύμβαση.

Παράλληλα, κρίσιμο στοιχείο για την απόφαση του Διευθυντή ΥΑΠΚ είναι αν οι εξεταζόμενοι όροι εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται σε συμβάσεις με καταναλωτές. Συνεπώς, δεν ασκεί έννομη επιρροή κατά τον έλεγχο των όρων αυτών από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ το αν συγκεκριμένοι συμβατικοί όροι χρησιμοποιήθηκαν σε βάρος του παραπονούμενου καταναλωτή 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 άρθρ. 9 εδάφιο 1 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 τη διαφάνεια των όρων σύμφωνα με το άρθρο 7 πρώτη παράγραφος του Νόμου. Συναφώς, το άρθρο 7 πρώτη 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»*. Επιπρόσθετα, το άρθρο 9 του Νόμου έχει θεσπιστεί σε συμμόρφωση με την Οδηγία 98/27/ΕΚ *περί των αγωγών παραλείψεως στον τομέα της προστασίας των συμφερόντων των καταναλωτών*, η οποία επιβάλλει στα κράτη μέλη να μεριμνούν για την παύση παραβάσεων συγκεκριμένων ενωσιακών νομοθετημάτων προστασίας καταναλωτών, στα οποία ρητά συμπεριλαμβάνεται και η Οδηγία 93/13/ΕΟΚ για τις καταχρηστικές ρήτρες στις καταναλωτικές συμβάσεις. Από τα ανωτέρω και βάσει της αρχής της σύμφωνης με το ενωσιακό δίκαιο ερμηνείας και της διαφύλαξης της αποτελεσματικότητας της Οδηγίας (*effet utile*), προκύπτει ότι οι αρμοδιότητες του Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπεριλαμβάνουν 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 καταναλωτές πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να λάβουν γνώση όλων των συμβατικών ρητρών). Αυτό

έχει επιβεβαιωθεί και από τη νομολογία του ΔικΕΕ, το οποίο ρητά έχει δεχθεί ότι ο έλεγχος της διαφάνειας των όρων αποτελεί μέρος της εξέτασης τυχόν καταχρηστικότητάς τους σύμφωνα με την Οδηγία 93/13/ΕΟΚ (**απόφαση** της 30.4.2014, υπόθεση C-25/13 *Kásler*, EU:C:2014:282, σκέψεις 67 επ.).

Κατά τα λοιπά, η αρμοδιότητα του Διευθυντή ΥΑΠΚ να εξετάσει τα υποβαλλόμενα παράπονα δεν επηρεάζεται από τυχόν παράλληλες διαδικασίες ενώπιον των πολιτικών ή/και ποινικών 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 τους Νόμους 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 η καθής το παράπονο εταιρεία 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 πρώτη παράγραφος του Νόμου και τέταρτον εξετάζεται τυχόν καταχρηστικότητά τους υπό στενή έννοια βάσει του άρθ. 5 του Νόμου.

A) Πεδίο εφαρμογής

Το πεδίο εφαρμογής του Νόμου ορίζεται στο άρθρο 3:

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

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

(α) Τον καθορισμό του κύριου αντικειμένου της σύμβασης ή

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

(3) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, ρήτρα θεωρείται ότι δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, όταν έχει συνταχθεί εκ των προτέρων και ο

καταναλωτής εκ των πραγμάτων δεν ήταν δυνατό να επηρεάσει το περιεχόμενο της, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε προσπάθεια του για το σκοπό αυτό.

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

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

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

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 (βλ. και European Commission, *Staff Working Document Guidance On The Implementation/Application Of Directive 2005/29/Ec On Unfair Commercial Practices*, SWD(2016) 163 final, Brussels 25.5.2016, αριθμός 5.4.2). 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» σε μία άλλη (ΔικΕΕ **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 ο παραπονούμενος να ενήργησε εκτός του πλαισίου της επαγγελματικής του

δραστηριότητας. Ο επενδυτικός σκοπός μιας πράξης δεν καταδεικνύει επαγγελματική δραστηριότητα, εφόσον δεν συνοδεύεται από συστηματική διενέργεια παρόμοιων πράξεων με σκοπό βιοπορισμού. Σε κάθε περίπτωση, από την αρνητική διατύπωση του ορισμού του καταναλωτή που περιέχεται στον 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 (βλ. και ερμηνεία έννοιας «καταναλωτή» από το γερμανικό Ακυρωτικό Δικαστήριο (BGH) στην απόφαση της 30.9.2009, με στοιχεία VII ZR 7/09, που καταλήγει στο ίδιο συμπέρασμα).

B) Απαιτήσεις διαφάνειας

Η απαίτηση περί διαφάνειας βρίσκεται στο άρθρο 7 α' πρόταση 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 από γραμματική άποψη. 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, όσον αφορά, μεταξύ άλλων, το επίπεδο πληροφορήσεως, η απαίτηση αυτή πρέπει να ερμηνεύεται διασταλτικώς (βλ., **απόφαση** της 30.4.2014, υπόθ. C-26/13 *Kásler*, EU:C:2014:282, σκέψεις 71 και 72, και **απόφαση** της 26.2.2015, υπόθ. C-143/13 *Matei*, EU:C:2015:127, σκέψη 73, **απόφαση** της 23.4.2015, 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*, ΕΥ:C:2013:180, σκέψη 44).

Γενικά, 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 κατά το φαινόμενο έχει ο προμηθευτής. Με 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 υπό στενή έννοια

Η εξέταση της καταχρηστικότητας υπό στενή έννοια γίνεται με βάση το άρθρο 5 του Νόμου, που μεταφέρει στο κυπριακό δίκαιο το άρθρο 3 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ και 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 οποιοσδήποτε 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 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 πωλητή/προμηθευτή, 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 πωλητής/προμηθευτής, 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, *Invitel*, EU:C:2012:242, σκέψη 26).

4. Εξέταση του συγκεκριμένου παραπόνου

Όπως εκτέθηκε ανωτέρω (σελ. 4), ο έλεγχος που πραγματοποιεί ο Διευθυντής ΥΑΠΚ δεν περιορίζεται μόνο στο παράπονο συγκεκριμένου καταναλωτή, αλλά αφορά και την παροχή γενικής και αφηρημένης παροχής προστασίας στο καταναλωτικό κοινό, πάντοτε στο πλαίσιο που ορίζει ο Νόμος. Επομένως, η έκταση του ελέγχου νομιμότητας που πραγματοποιεί ο Διευθυντής δεν αφορά μόνο τους ισχυρισμούς που αναφέρονται σε συγκεκριμένο παράπονο, αλλά μπορεί να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως στον έλεγχο όλων των συμβατικών όρων.

Α) Ιδιότητα παραπονούμενων ως «καταναλωτών» και Πωλητή ως «πωλητή»

Οι παραπονούμενοι ήταν συνταξιούχοι κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης, όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα.

Το γεγονός ότι η αγορά της ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο είχε ενδεχομένως το χαρακτήρα επένδυσης δεν ασκεί έννομη επιρροή εν προκειμένω. Όπως έχει ήδη εκτεθεί ανωτέρω (σελ. 7), κρίσιμο για την κατάφαση της ιδιότητας του «καταναλωτή» είναι ο παραπονούμενος να ενήργησε εκτός του πλαισίου της επαγγελματικής του δραστηριότητας. Ο τυχόν επενδυτικός σκοπός μιας πράξης δεν καταδεικνύει επαγγελματική δραστηριότητα, εφόσον δεν συνοδεύεται από

συστηματική διενέργεια παρόμοιων πράξεων με σκοπό βιοπορισμού (βλ. και European Commission, *Staff Working Document Guidance On The Implementation/Application Of Directive 2005/29/Ec On Unfair Commercial Practices*, SWD(2016) 163 final, Brussels 25.5.2016, αριθμός 5.4.2, η οποία καταλήγει στο ίδιο συμπέρασμα). Στην υπό κρίση περίπτωση, από κανένα στοιχείο του φακέλου ή ισχυρισμό των εμπλεκόμενων μερών δεν προκύπτει ότι οι παραπονούμενοι διενεργούσαν συστηματικά τέτοιες πράξεις, δηλαδή αγορά ακινήτων προς μεταπώληση ή εκμίσθωση με σκοπό βιοπορισμού, ώστε να θεωρηθεί ότι η αγορά του ακινήτου εντασσόταν στο πλαίσιο επαγγελματικής τους δραστηριότητας.

Κατά τα λοιπά, δεν αμφισβητείται από κανένα εμπλεκόμενο μέρος η ιδιότητα ως «πωλητή» του Πωλητή, ο οποίος πώλησε το ακίνητο στα πλαίσια της επιχειρηματικής του δραστηριότητας.

Να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη, ο Πωλητής είναι εγγεγραμμένος και τελεί υπό διαχείριση με διαχειριστή τον κ. Μάριο Καλλία, ενώ σύμφωνα με τα στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ο Πωλητής είναι ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Επομένως οι παραπονούμενοι είναι «καταναλωτές» και ο Πωλητής είναι «πωλητής» κατά την έννοια του Περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμου του 1996.

Β) Χρήση προδιατυπωμένων όρων προοριζομένων για απεριόριστο αριθμό συμβάσεων

Από κανένα στοιχείο της υπόθεσης ή ισχυρισμό δεν προέκυψε ατομική διαπραγμάτευση κάποιου όρου. Επομένως, οι όροι της σύμβασης αγοραπωλησίας είναι προδιατυπωμένοι και προορίζονται 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 τις περιστατικά της συγκεκριμένης υπόθεσης, 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. Σημειώνεται ότι οι όροι παρατίθενται όπως αναγράφονται στη σύμβαση.

Όροι 10 και 16

10. Transfer Fees and Stamp Duties

The Purchaser 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 name.

16. Costs

All costs and expenses including stamps affixed on the present agreement shall be borne by the purchasers.

Με τον όρο 10 οι καταναλωτές επιβαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου που αναλογεί στη σύμβαση, καθώς και με τα κάθε είδους έξοδα και τέλη που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τη μεταβίβαση και την εγγραφή του ακινήτου στο όνομά τους.

Ο όρος 16 επιβαρύνει τους καταναλωτές με όλα τα έξοδα και τέλη που αφορούν τη σύναψη της υπό κρίση σύμβασης.

Οι όροι όμως αυτοί ουδόλως προσδιορίζουν σε τι συνίστανται όλα αυτοί οι φόροι, τα έξοδα, τα τέλη και οι λοιπές επιβαρύνσεις, σε τι ποσό ανέρχονται ή έστω με ποιο τρόπο υπολογίζονται, ώστε να γνωρίζουν οι καταναλωτές επακριβώς τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν.

Ως εκ τούτου, οι όροι 10 και 16 παραβιάζουν το άρθρο 7 πρώτη παράγραφος του Νόμου και κρίνονται καταχρηστικοί ως αδιαφανείς.

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 παραπόνου από τους καταναλωτές για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση που έχουν συνάψει με τον Πωλητή, κρίνει ως καταχρηστικούς τους όρους **10 και 16** της

Σύμβασης Πώλησης, διότι **αντίκειται στο άρθρο 7 πρώτη παράγραφος του περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμου του 1996.**

Ημερομηνία της Απόφασης 24 Ιουνίου 2016

Χαράλαμπος Ρούσος

Αν. Διευθυντής

Υπηρεσία Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών