



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
2016/10(ΚΡ)

Αρ. Φακ.	8.13.10.26.1.135
	8.13.10.26.1.124
	8.13.10.26.1.119

**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 μεταξύ των [REDACTED] και [REDACTED] ως και του [REDACTED] (αγοραπωλητήρια έγγραφα για ακίνητη ιδιοκτησία) και της εταιρείας ALPHA PANARETI PUBLIC LIMITED

**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 αυτεπάγγελα 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.

**1. Αντικείμενο Εξέτασης**

Με αφορμή αριθμό παραπόνων, το αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες σε συμβάσεις αγοραπωλησίας ακίνητης περιουσίας μεταξύ αριθμό παραπονούμενων και εταιρείας ανάπτυξης γης και οικοδομών. Στην παρούσα εξέταση λήφθηκαν υπόψη οι έρευνες που είχαν γίνει για πανομοιότυπα παράπονα και πάντα στα πλαίσια του Νόμου.

## 2. Υποβολή παραπόνων και διερεύνηση περιστατικών

Με αγοραπωλητήρια έγγραφα που υπογράφηκαν κατά ή περί την περίοδο 2006 – 2009, μεταξύ των [REDACTED], [REDACTED], ως και του [REDACTED] (εφεξής «Παραπονούμενοι») και της εταιρείας ALPHA PANARETI PUBLIC LIMITED με αριθμό εγγραφής HE34103 (εφεξής «Πωλητής»), ο τελευταίος πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής του δραστηριότητας ακίνητες περιουσίες στην Πάφο.

Οι Παραπονούμενοι υπέβαλαν παράπονα προς τον Διευθυντή ΥΑΠΚ, μεταξύ άλλων και εναντίον του Πωλητή, για τα συμβόλαια που υπέγραψαν μαζί του. Στην παρούσα εξέταση, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ ξεκίνησε τη διερεύνηση των παραπόνων για τυχόν εντοπισμό καταχρηστικών ρητρών στα συμβόλαια των Παραπονουμένων με τον Πωλητή σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου. Με αντίστοιχες επιστολές του Διευθυντή ΥΑΠΚ, ο Πωλητής ενημερώθηκε ότι μετά από την εξέτάσή τους, θεωρεί ότι εκ πρώτης όψεως συγκεκριμένοι όροι στα συμβόλαια που συνήψε με τους Παραπονούμενους κατά την πιο πάνω περίοδο, ενδέχεται να θεωρηθούν ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί.

Κατά τη διάρκεια της διερεύνησης παραπόνων ο Διευθυντής ΥΑΠΚ έκρινε ότι τα εν λόγω παράπονα μπορούν να εξεταστούν μαζί, λόγω του ότι οι συγκεκριμένοι όροι είναι ταυτόσημοι και/ή είχαν χρησιμοποιηθεί σε όλες τις υπό αναφορά συμβάσεις της Εταιρείας. Ανεξάρτητα από τυχόν διαφορετική διατύπωση σε ορισμένα σημεία, ή την διαφορετική αρίθμηση σε ορισμένες από τις συμβάσεις, ή τα διαφορετικά ποσά πώλησης, οι υπό εξέταση όροι είναι επί της ουσίας πανομοιότυποι και/ή ομοιόμορφοι, ώστε να μπορούν να ληφθούν συνολικά υπόψη.

Να σημειωθεί ότι δεδομένου ότι οι αριθμοί των όρων στις συμβάσεις διαφέρουν και πιθανόν να διαφέρουν και σε άλλες συμβάσεις που δεν έχουν έρθει στην αντίληψη του Διευθυντή ΥΑΠΚ, έχει δοθεί **νέα ρωμαϊκή αρίθμηση (roman numerals)** στους όρους των συμβολαίων για σκοπούς της παρούσης διερεύνησης. Ιδιαίτερη σημασία για την εξέταση των παραπόνων έχουν οι πιο κάτω όροι:

- **Συνδυασμός όρων: II [αποπληρωμή] και XXIII [μεταβίβαση ιδιοκτησίας ακινήτου].**

*II. The purchase price payable by Purchaser to the Vendor in consideration for the sale of the property herein recorded is the sum of ....., ..... Pounds/Euros (CYP/ EURO £/€ XXX,XXX) payable by the Purchaser to the Vendor as follows:*

*II.1. The amount of CYP/ EURO £/€ X,XXX as a deposit and which amount has been received by the Vendor.*

*II.2. The amount of CYP/ EURO £/€ XX,XXX on signature of this agreement.*

**II.3.** *The amount of CYP/ EURO £/€ XXX,XXX to be paid direct to the Vendor progressively in stages on demand by the Vendor and according to the progress of the construction work on the property. Payment in terms hereof is to be made to the Vendor either from the mortgage loan obtained by the Purchaser from a local bank or from the Purchasers own funds.*

**II.4.** *The amount of CYP/ EURO £/€ XX,XXX on possession of the property by the Purchaser.*

.....

**II.5.** *The above described purchase price includes .....*

**XXIII.** *As soon as reasonably possible after the project has been completed the Vendor will apply for separate Title Deeds and will take all necessary steps for the issue of a separate Title Deed in respect of the property and to transfer the same in the name of the Purchaser in accordance with the applicable Laws at the time provided that all amounts due by the Purchaser to the Vendor in terms of this agreement, including interest, if any, have been paid. Transfer of the property into the Purchasers name shall be free of any mortgages, encumbrances and impediments save for any mortgage that the Purchaser may have personally obtained to pay the purchase price.*

- **Συνδυασμός όρων: VIII [υποχρέωση αποπεράτωσης έργου], IX [αποζημίωση αγοραστή], X [απαγορεύσεις αγοραστή], XIX [τόκος υπερημερίας], XXI [δικαιώματα Πωλητή σε παράβαση] και XXV [αποκλεισμός δικαιωμάτων].**

**VIII.** *It is anticipated that the property will be completed by the end of ..... 20.... Provided that the Purchaser has complied with his obligations in terms of this agreement possession of the property will be given to the Purchaser on such date. It is however agreed that the Vendor will be entitled to a grace period of six months extension beyond such date. In addition thereto the Vendor is also entitled to a further reasonable extension occasioned by any and all of the following eventualities, namely:*

**VIII.1.** *any changes to the sketch and/or architectural plans and/a- specifications whether at the instance of the Purchaser or as a result of legislation whether existing or introduced after signature of this agreement;*

**VIII.2.** *any delays occasioned by the Purchaser in failing to comply with any obligation in terms of this agreement;*

**VIII.3.** *variations required by the local authority, being their requirements which are not specifically provided for in this Contract;*

**VIII.4.** *delays occasioned as a result of an act of God, war, strikes, civil commotion, physical disaster, shortage of labour and/or materials, or any other reason beyond the Vendor's control;*

*and the Purchaser shall take possession at such later extended date and the Vendor shall notify the Purchaser in writing of the date of possession of the property. A Certificate issued by the director of the Venda- certifying the events and/or circumstances as referred to above which delayed giving possession of the property to the Purchaser as well as the period of the delay in each instance will be deemed to be conclusive proof for the purposes hereof.*

- IX.** *In the event that the Vendor fails to deliver the property to the Purchaser in accordance with paragraph VIII above, due to reasons and causes other than the ones set out in paragraph VIII, the Purchaser shall have the right to deliver a notice to the Vendor in writing requiring the Vendor to complete the property and deliver possession thereof to the Purchaser within a period of 30 days as from the date of receipt of such notice. If the Vendor fails to comply with such notice, the Purchaser shall have the right to claim damages from the Vendor in the amount of £/€.... per month calculated as from the first day after the expiry of the 30 day period referred to in such notice to the date of handing possession of the property to the Purchaser by the Vendor.*
- X.** *Save for what is set out in paragraph IX above, the Purchaser shall not by reason of any delay occasioned in giving possession of the property to the Purchaser <X by reason of any delay in the transfer of the property in his name due to any cause whatsoever be entitled to cancel this agreement or to refrain from paying, or suspend payment of any amount payable to the Vendor in terms of this agreement or to claim and recover damages.*
- XIX.** *Any amount not paid by the Purchaser on due date shall bear interest calculated at 9% (nine percent) per annum calculated from the date such payment become payable to the date of its receipt by the Vendor. A payment will be deemed to have been received by the Vendor only once the amount is cleared in the Vendors bank account.*
- XXI.** *Should the Purchaser fail to effect payment of any moneys due in terms of this agreement or commit a breach of any of the terms of this agreement, all of which terms shall be deemed to be material or preclude or prevent the performance of his obligation in terms thereof then and in any one or more of the said events the Vendor shall, after expiry of 10 (ten) days from the posting of written notice calling upon the Purchaser to effect payment of such amount or remedy such breach, or rectify such position, be entitled to either:*
- XXI.1** *claim payment of the full amount owing to the Vendor in terms hereof, which amount shall immediately become due and payable and in which event the Vendor shall upon payment being made complete the building of the property; or*

- XXI.2** *claim specific performance from the Purchaser, or*
- XXI.3** *exercise any other rights which the Vendor may have in terms of this agreement or in law; or*
- XXI.4** *alternatively to cancel this Contract in which event the Vendor shall be entitled to retain all moneys paid by the Purchaser in terms of this agreement and which monies are forfeited and claim such additional damages as the Vendor may have sustained as a result of such cancellation.*
- The above remedies shall be without prejudice and shall not preclude the exercise of any other remedies the Vendor may have in terms of this agreement or common law or arising from any other source whatsoever.*

**XXV.** *Neither party shall be bound by any representation, express or implied term, warranty, promise or the like not recorded herein or reduced to writing and signed by the parties or their representatives.*

- **Συνδυασμός όρων:** **XI [φόρος, υποχρεώσεις, χρεώσεις και έξοδα], XII [συμμόρφωση καταναλωτή με τους όρους] και XIII [σύνταξη συμφωνίας από Πωλητή και διαχειριστική επιτροπή].**

**XI.** *As from the date of possession of the property all the benefits and risks of ownership of the property shall pass to the Purchaser and the Purchaser shall be responsible and shall pay all the Government, Municipal and Local Authority taxes, levies, duties or charges and generally all taxes, dues and levies related to the property. Any amendments of the Cyprus legislation or regulations concerning increases of levies or taxation will affect only the Purchaser. In addition thereto the Purchaser shall be liable and shall pay his share of the common expenses/levy associated with the Project and to include expenses for the maintenance of the areas or common use and public areas, the Purchasers share in respect thereof to be determined by the Vendor and/or Management Committee of the Project from time to time.*

**XII.** *With effect as from the date of possession of the property by the Purchaser, the Purchaser by his signature thereof acknowledges and agrees that he shall:*

**XII.1** *conform to and comply with the rules, terms and regulations of the project as set out in the General Agreement, and as may be amended from time to time, which shall regulate the rights and obligations of the owners of the properties in the Project, providing for the continuing maintenance of the common areas within the Project in relation to common area expenses, the use and enjoyment of all properties within the Project and the areas of common ownership and/or common use.*

**XII.2** *pay all the fees, levies and/or special levies as levied against the Purchaser in terms of the General Agreement it being understood that all owners have the obligation to pay the expenses and all costs in respect of the areas of common*

*use on the Project and ancillary thereto, the share of each owner to be determined and finalised by the Vendor on an equitable and reasonable basis.*

**XIII.** *The Vendor will prepare the General Agreement referred to in Clause XI above which will be applicable to the Project until such time as separate Title Deeds for each of the properties in the Project have been issued by the Land Registry and a Management Committee formed subsequently thereto.*

- **Συνδυασμός όρων: XVII [υποχρεώσεις επιδιόρθωσης Πωλητή ], XVIII [ευθύνη Πωλητή για ελαττώματα].**

**XVII.** *The Vendor shall repair and/or attend to any snagging problems associated with the property and which in the opinion of the Vendors architect are attributable to defective work and/or materials and which have arisen within 12 (twelve) months calculated as from the date of the Vendor notifying the Purchaser of the possession date of the property. The obligation of the Vendor to carry out such work shall cease in the event of the Purchaser employing or allowing any other third party to carry out any work on the property.*

**XVIII.** *Notwithstanding anything to the contrary contained in clause XVII above, the Vendor shall only be responsible to rectify the snagging problems provided they were sustained by the Purchaser under conditions of normal use and service and shall under no circumstances be responsible for damage or loss caused by wear and tear, misuse, neglect, negligence, abuse or accident in respect of or arising from any risk insured against in terms of the homeowner's insurance policies normally issued by leading insurance companies in Cyprus in respect of residential properties.*

- **Όρος: XX [Εξόδα, φόροι μεταβίβασης ακινήτου].**

**XX.** *All transfer fees as well as any expenses or fees directly or indirectly related to the transfer, the stamp duty and legal fees associated with the drafting of this agreement shall be borne exclusively by the Purchaser and shall be payable on demand. If any property tax is payable under and in terms of the provisions of Laws 24/80 - 1997 and the relevant regulations such shall be borne and be paid by the Purchaser. In the event that the Vendor pays such property tax, the Purchaser undertakes and shall reimburse the Vendor the total amount thereof on demand.*

- **Όρος: XXIV [πρόσθετες πράξης και παραρτήματα].**

**XXIV.** *Schedules and annexures annexed hereto shall be deemed to be incorporated in and form part this agreement. This agreement together with its schedules and annexures*

*constitutes the sole record of the agreement between the parties in regard to the subject matter hereof.*

- **Όρος: XXXIII [Τεκμήριο λήψης διά μέσω ταχυδρομείου].**

*XXXIII. .... any notice to the parties in pursuance of the present agreement may be served by registered post to the last known address of the respective parties and shall be considered as received within seven days from date of posting.*

### **3. Θέσεις Πωλητή.**

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, έδωσε την ευκαιρία στον Πωλητή όπως καταθέσει γραπτώς τις θέσεις του, κάτι το οποίο έκανε σε περισσότερο από μία περίπτωση, οι οποίες και λήφθηκαν υπόψη.

Ο Πωλητής, ανέφερε, μεταξύ άλλων, ότι διαφωνεί με την απόφαση του Διευθυντή ΥΑΠΚ να εξετάσει τα παράπονα στο σύνολο και όχι μεμονωμένα γιατί θεωρεί ότι αυτά δεν συνδέονται μεταξύ τους από τη στιγμή που για κάθε παράπονο εμπλέκονται τρίτα άτομα που δεν συνδέονται μεταξύ τους. Επιπλέον, θεωρεί ότι η έρευνα του Διευθυντή ΥΑΠΚ περιορίζεται μόνο σε μία παράμετρο και δεν λαμβάνει υπόψη γεγονότα τα οποία έχουν διαδραματίσει, κατά την άποψη του, κρίσιμο ρόλο κατά τη διάρκεια των διαπραγματεύσεων και την κατάρτιση της σύμβασης. Ο Πωλητής κρίνει ότι η έρευνα πρέπει να επεκταθεί και στους δικηγόρους, τράπεζες και στους χρηματοοικονομικούς συμβούλους που εμπλέκθηκαν και/ή εμπλέκονται στις διαπραγματεύσεις και συζητήσεις για τον καταρισμό των συμβάσεων.

Ανάφερε επιπλέον, ότι οι Παραπονούμενοι έχουν εκχωρήσει τις αγοραπωλητήριες συμβάσεις τους σε συγκεκριμένη τοπική τράπεζα και δεν υπάρχει εξουσιοδότηση και/ή δυνατότητα σε οποιονδήποτε από τους Παραπονούμενους να καταχωρήσουν παράπονο σχετικά με αυτές. Ο Πωλητής θεωρεί ότι τα υπό εξέταση αγοραπωλητήρια δεν αποτελούν αυτόνομες συμβάσεις για να εξεταστούν ατομικά γιατί συνδέονται με τις συμφωνίες δανείου των Παραπονούμενων με τοπική τράπεζα, οι οποίες οδήγησαν στην εκχώρηση των αγοραπωλητηρίων με τον ίδιο τον Πωλητή ως εγγυητή.

Σχετικά με τον **συνδυασμό όρων II και XXIII**, ο Πωλητής αναφέρει ότι οι τιμές πώλησης και το περιεχόμενο αυτών είναι διαφορετικά για κάθε παραπονούμενο. Σύμφωνα με τον Πωλητή, οι συμβάσεις καταρτίστηκαν από τους χρηματοοικονομικούς συμβούλους και τους δικηγόρους των Παραπονούμενων μετά από διαπραγματεύσεις. Τα εν λόγω άτομα διάθεσαν την πλήρη επαγγελματική τεχνογνωσία και την δέουσα επιμέλεια να συμβουλέψουν και να ενημερώσουν τους Παραπονούμενους ανάλογα.

Σε σχέση με τον **όρο II**, ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι όλα αποτέλεσαν αντικείμενο διαπραγμάτευσης και ότι οι συμβάσεις πώλησης δεν καταρτίστηκαν από τον ίδιο. Επιπλέον, δεν πιστεύει ότι οι Παραπονούμενοι τιμωρούνται με τον τρόπο που οφείλουν να εκπληρώσουν όλες τις υποχρεώσεις τους ενώ ο Πωλητής όχι, τη στιγμή που ακόμη και μετά την παράδοση του ακινήτου θα συνεχίσει να πληρώνει φόρους μέχρι τη μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας ως και την αναγκαία συμβολή του κάθε κτήματος στις κοινόχρηστες δαπάνες.

Οι παραπονούμενοι δεν έχουν ολοκληρώσει τις υποχρεώσεις τους, ούτε αναλαμβάνουν την ευθύνη της κατασκευής του ακινήτου, σύμφωνα με τον **όρο II**, αλλά οφείλουν να εξοφλήσουν τους φόρους, τα κοινόχρηστα και οποιεσδήποτε πληρωμές υποθηκών που έχει υποστεί ο Πωλητής όσο αυτός είναι εγγυητής των δανείων τους, ως πρέπει να πληρώσει για λογαριασμό τους. Δεν προκύπτει θέμα ανισότητας για σκοπούς παράβασης του Νόμου, γιατί ακόμη και μετά την παράδοση και την τελική πληρωμή σε σχέση με την κατασκευή και την παράδοση υπάρχει ένα σημαντικό ποσό των εξόδων για τον Πωλητή να πληρώσει ενώ υπάρχει και κίνδυνος μη πληρωμής του ακινήτου από τον αγοραστή ακόμη και μετά την ολοκλήρωση.

Όσον αφορά τον **όρο II.3**, ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι είναι σαφές ότι κάθε έργο που έχει ολοκληρωθεί μπορεί να αποτιμηθεί στην πραγματική του αξία κατά την ημερομηνία αυτή από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή, αρχιτέκτονα ή πολιτικό μηχανικό οι οποίοι μπορούν με ακρίβεια να υπολογίσουν την τιμή και την ποσότητα των εργασιών. Αυτή η κατάσταση έχει συμφωνηθεί από τους οικονομικούς συμβούλους των Παραπονούμενων και η τοπική τράπεζα στην οποία υποθηκεύτηκαν τα ακίνητα μπορεί να προβεί σε αποτίμηση ανά πάσα στιγμή και δεν υπάρχει πρόσθετο όφελος για τον ίδιο τον Πωλητή για αυτό. Ένας άλλος λόγος για την ανωτέρω προϋπόθεση είναι ότι οι Παραπονούμενοι μπορεί να αμφισβητήσουν την πρόοδο και την ποιότητα της εργασίας με κάθε ανεξάρτητο πρόσωπο, χωρίς κανένα δισταγμό και χωρίς προειδοποίηση προς τον Πωλητή .

Αναφορικά με το **όρο XXIII**, ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι ο όρος είναι προς όφελος των Παραπονούμενων γιατί η φορολογία, διαχείριση και συντήρηση όχι μόνο επιβαρύνει τον Πωλητή, αλλά του δημιουργεί ένα κίνητρο πέραν της συμβατικής του υποχρέωσης για υποβολή αίτησης για ξεχωριστούς τίτλους ιδιοκτησίας αμέσως μετά την ολοκλήρωση και την παράδοση του ακινήτου. Ο Πωλητής υποχρεούται να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για μεταβίβαση του ακινήτου χωρίς υποθήκη.

Επιπλέον, ο Πωλητής έχει αναλάβει εγγύηση για τα στεγαστικά δάνεια των αγοραστών και είναι υπεύθυνος για αυτή μέχρι τη μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας το οποίο αποτελεί



μια επιπλέον ευθύνη από ό,τι απαιτείται για την προστασία του αγοραστή. Ο Πωλητής ισχυρίζεται δεν μπορεί να καθορίσει την ακριβή χρονική περίοδο μεταβίβασης την στιγμή που πρέπει να εκδοθούν μια σειρά από πιστοποιητικά, όπως Πιστοποιητικό Ολοκλήρωσης το οποίο εκδίδεται από την αρμόδια Αρχή, και δεν σχετίζεται με την δική του ικανότητα να επισπεύσει την διαδικασία.

Αναφορικά με τον **όρο VIII**, ο Πωλητής αναφέρει ότι λαμβάνει υπόψη την ικανότητα των αγοραστών για αποπληρωμή και τήρηση του συμβολαίου και ότι οι αγοραστές είναι ενήλικες.

Αναφορικά με τους **όρους VIII, X, XIX, XXI, XXV**, ο Πωλητής διαφωνεί ότι υπάρχει κάποια κατάχρηση. Οι Παραπονούμενοι αγόρασαν ακίνητα σε μεγάλα έργα ανάπτυξης όπου θα πρέπει να επιτραπεί χρονικό περιθώριο για αντιμετώπιση απρόοπτων περιστατικών όπως έγινε σε πολλές περιπτώσεις με εμπλεκόμενες Αρχές, όπως Δήμοι, η Α.Η.Κ., η Πολεοδομική Αρχή, όπως ακόμη και με καθυστερήσεις πληρωμών από τους αγοραστές. Ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι μόλις είχε όλες τις άδειες ξεκίνησε αμέσως την κατασκευή των ακινήτων και τα πιο πάνω συνέβησαν κατά τη διάρκεια της κατασκευής και πρόσθεσαν στο κόστος και τον χρόνο κατασκευής. Οι δαπάνες αυτές δεν μεταβιβάζονται στους αγοραστές και ο Πωλητής θα πρέπει να βεβαιωθεί ότι δεν τιμωρείται με εμπόδια που είναι έξω από τον έλεγχό του.

Αναφορικά με τον **όρο IX**, είναι ευνοϊκός προς τους αγοραστές αν ο Πωλητής δεν παραδώσει σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης και δίνει στον αγοραστή το δικαίωμα να διεκδικήσει τα χρήματα της καθυστέρησης. Είναι πολύ υψηλό το κόστος για τον Πωλητή αν καθυστερήσει αδικαιολόγητα.

Ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι ο **όρος X**, είναι σαφής και αναφέρεται σε εκείνους τους αγοραστές που όταν έρθει η ώρα πληρωμής, για το δικό τους συμφέρον, αποφασίσουν να εγκαταλείψουν τη συμφωνία και να αφήσουν πίσω τους μία τεράστια βλάβη σε απλήρωτους εργαζόμενους, προμηθευτές και οτιδήποτε συνεπάγεται στην οικοδόμηση της ακίνητης ιδιοκτησίας των αγοραστών, ανεξάρτητα με τη σύμβαση πώλησης που έχει υπογραφεί.

Σχετικά με τον **όρο XIX**, ο Πωλητής αναφέρει ότι είναι λογικό, αν οι αγοραστές δεν πληρώνουν στην ώρα τους, για κάθε εταιρεία στην Κύπρο και διεθνώς να ακολουθήσει αυτή την πρακτική τοκισμού.

Ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι ο **όρος XXI**, πρέπει να συνδυαστεί με τους όρους της υπόλοιπης σύμβασης για να ερμηνευτεί σωστά και ότι ο όρος αφορά την εκχώρηση της σύμβασης πώλησης στην τράπεζα η οποία εκχώρηση στη συνέχεια εμποδίζει τον πωλητή (τον κύριο του ακινήτου) να ακυρώσει οποιαδήποτε τέτοια συμφωνία πώλησης εκτός αν η

τράπεζα συμφωνήσει για κάτι τέτοιο. Κατ' επέκταση, αυτός ο συγκεκριμένος όρος δεν είναι ενεργός λόγω της παράκαμψης της τράπεζας.

Αναφορικά με τον **όρο XXV**, ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι ο όρος αυτός ισούται με την εύλογη δύναμη και ευθύνη του κάθε συμβαλλόμενου μέρους και ότι δεν είναι ενάντια στα δικαιώματα του αγοραστή.

Ο Πωλητής αναφέρει ότι ο **όρος XI**, δεν είναι καταχρηστικός γιατί οι αγοραστές έχουν επίγνωση των υποχρεώσεων τους και είναι δική τους ευθύνη η δέουσα επιμέλεια πληρωμής των οποιονδήποτε φορολογιών, τελών χαρτοσήμανσης και γενικών εξόδων από την υπογραφή / κατοχή του ακινήτου.

Όσον αφορά τις υπηρεσίες διαχείρισης, ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι αυτές επισυνάπτονται στις συμβάσεις πωλήσεων. Η επιτροπή διαχείρισης αποτελείται από τους εκάστοτε ιδιοκτήτες των ακινήτων η οποία λειτουργεί ως ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός, ενώ στην απουσία μιας τέτοιας επιτροπής, την ευθύνη την έχει ο Πωλητής. Το κόστος το επωμίζονται οι αγοραστές. Ο Πωλητής διαφωνεί σε οτιδήποτε αφορά τους Αρχιτέκτονες και τους Πολιτικούς Μηχανικούς που χρησιμοποιεί εφόσον είναι ανεξάρτητοι εγγεγραμμένοι επαγγελματίες υπό σύμβαση ενώ μπορεί να γίνει αξιολόγηση της εργασίας χωρίς την άδεια του Πωλητή. Δίδεται δωδεκάμηνη εγγύηση από τον Πωλητή και δεν υπάρχει νομική υποχρέωση για κάτι άλλο.

Αναφορικά με τον **όρο XX**, ο Πωλητής ισχυρίζεται ότι οι συμβάσεις πωλήσεων ετοιμάζονται από διάφορους συμβούλους οι οποίοι αντιπροσωπεύουν το προσωπικό ενδιαφέρον των αγοραστών. Κατ' επέκταση, η πληρωμή των εξόδων με την εγγραφή των συμβάσεων όχι μόνο δημιουργεί μια πρόσθετη ασφάλεια για τους ίδιους τους αγοραστές αλλά απαιτείται και από τον νόμο. Επιπλέον, ο Πωλητής αναφέρει ότι δεν είναι εφικτό να προσδιορίσει εντός των συμβάσεων, τα ποσά των σχετικών εξόδων και/ή των φόρων γιατί αυτά διαφέρουν από έτος σε έτος.

Σχετικά με τον **όρο XXIV**, ο Πωλητής αναφέρει ότι οι πίνακες και τα παραρτήματα είναι εκεί για να αποφευχθεί οποιαδήποτε παρεξήγηση. Περιγράφουν με ακρίβεια τα δικαιώματα και τις ευθύνες του κάθε συμβαλλόμενου μέρους και σε περίπτωση που ένα συμβαλλόμενο μέρος θεωρεί ότι το άλλο παρέβηκε τη σύμβαση, τότε έχει την ελευθερία να καλέσει το άλλο συμβαλλόμενο μέρος και να θέσει τα πράγματα σωστά. Αν όχι, τότε μπορεί να καταφύγει στην δικαιοσύνη. Οποιαδήποτε άλλη εργασία που μπορεί να περιγραφεί μπορεί να προστεθεί ως πρόσθετη συμφωνία, ωστόσο ο Πωλητής αισθάνεται ότι η σύμβαση πώλησης θα πρέπει να περιγράφει την ακριβή έννοια του τι έχει συμφωνηθεί.

Ο Πωλητής διαφωνεί στην τυχόν καταχρηστικότητα του **όρου XXXIII**, και αναφέρει ότι αποδειγμένα μπορεί να γίνει παράδοση συστημένης επιστολής μέσα σε 24 ώρες. Ο Πωλητής αναφέρει ότι θα συνεχίσει την εν λόγω πρακτική η οποία την οποία χρησιμοποιεί επί σειρά ετών. Επιπλέον, από τη στιγμή που υπάρχουν νομικοί εκπρόσωποι του Πωλητή στο Ηνωμένο Βασίλειο ως εναλλακτική λύση, οι αγοραστές έχουν επίγνωση του τι θέλει ο Πωλητής να τους κοινοποιήσει.

Σχετικά με τους **όρους XVII** και **XVIII**, ο Πωλητής επαναλαμβάνει ότι οι αρχιτέκτονες και οι πολιτικοί μηχανικοί δεν είναι υπό τη μισθοδοσία του, αλλά ανεξάρτητοι.

Ο Πωλητής τονίζει ότι εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις μεταξύ των μερών και ότι κατά την άποψή του η Υπηρεσία δεν έχει αρμοδιότητα να διερευνά γεγονότα τα οποία αφορούν σε χρόνο μετά την υπογραφή της σύμβασης. Οποιοδήποτε παράπονο αναφέρεται σε γεγονότα μεταγενέστερα της υπογραφής της σύμβασης και σε πιθανότητα παραβίασής της, δεν σχετίζεται και δεν ενεργοποιεί τις διατάξεις των Νόμων τους οποίους η Υπηρεσία εφαρμόζει.

#### **4. Αρμοδιότητα του Διευθυντή**

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).

Η θέση του Πωλητή περί αρμοδιότητας της Υπηρεσίας να διερευνά γεγονότα τα οποία αφορούν σε χρόνο μετά την υπογραφή της σύμβασης, αντικρούεται από τον ίδιο τον Νόμο και από την ίδια την κοινή λογική. Εξυπακούεται ότι μια σύμβαση θα πρέπει να υπογραφεί για να δημιουργηθεί μια πράξη που ενδέχεται να οδηγήσει σε μια οποιανδήποτε εξέταση και/ή παράβαση. Επιπλέον, δεν είναι η Υπηρεσία που διερευνά τα συγκεκριμένα παράπονα για τυχόν εντοπισμό καταχρηστικών ρητρών, ως αναφέρει ο Πωλητής, αλλά ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, σύμφωνα με το Άρθρο 9 του Νόμου. Οι εν λόγω παράμετροι έχουν αναφερθεί ανωτέρω και ορίζονται ξεκάθαρα στον Νόμο ενώ έχουν ουκ ολίγες φορές αναφερθεί στον Πωλητή κατά τη διάρκεια της παρούσης εξέτασης.

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.

## 5. 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 αυτού, 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 τυχόν αδιαφάνεια αποτελεί καταχρηστικότητα και τέταρτον εξετάζεται τυχόν καταχρηστικότητα τους υπό στενή έννοια βάσει του άρθρου 5 του Νόμου.

### 5.1 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 οι Καταναλωτές 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» ή «Πωλητής» 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 Villalón 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 λόγο 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).

## 5.2 Έλλειψη ατομικής διαπραγμάτευσης

Από το άρθρο 3 (3)-(5) του Νόμου προκύπτει ότι έλλειψη ατομικής διαπραγμάτευσης υπάρχει, όταν οι συμβατικοί όροι έχουν προδιατυπωθεί από τον πωλητή/προμηθευτή με σκοπό τη χρήση τους σε απεριόριστο αριθμό συμβάσεων, ο δε καταναλωτής έχει μόνο τη δυνατότητα είτε να τους δεχθεί όπως είναι είτε να μη συνάψει καθόλου τη σύμβαση. Ενδείξεις για την έλλειψη ατομικής διαπραγμάτευσης αποτελούν η χρήση όμοιων ή ομοιωδών ίδιων όρων σε διαφορετικές συμβάσεις του ίδιου προμηθευτή/πωλητή με διαφορετικούς καταναλωτές ή σε συμβάσεις που συνήφθησαν με σημαντική χρονική διαφορά μεταξύ τους, η χρήση κωδικών στο υποσέλιδο των εγγράφων που υποδηλώνουν συγκεκριμένο πρότυπο (template) σύμβασης, αλλά και η συναλλακτική πρακτική, δηλαδή αν συνηθίζεται σε συναλλαγές συγκεκριμένου είδους να υπάρχει ατομική διαπραγμάτευση των συμβατικών όρων. Ενδέχεται επίσης κάποιοι όροι να έχουν αποτελέσει αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης και οι υπόλοιποι να είναι προδιατυπωμένοι· στην περίπτωση αυτή, δεν αποκλείεται η εφαρμογή του Νόμου στους μη ατομικώς διαπραγματευθέντες όρους, εφόσον η συνολική αξιολόγηση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι, παρ' όλα αυτά, πρόκειται για συνήθη προκαθορισμένη σύμβαση [βλ. άρθ. 3(4) του Νόμου]. Σε κάθε περίπτωση, το άρθρο 3(5) του Νόμου διευκρινίζει ότι ο πωλητής/προμηθευτής φέρει το βάρος επίκλησης και απόδειξης για την ατομική διαπραγμάτευση κάποιου όρου.

## 5.3 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 τυχόν αδιαφάνεια μιας ρήτρας αποτελεί καταχρηστικότητα. Συναφώς η αιτιολογική σκέψη 20 της Οδηγίας εξηγεί ότι οι Καταναλωτές 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 οι Καταναλωτές 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 οι Καταναλωτές αποφασίζει αν επιθυμεί να δεσμεύεται 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 οι Καταναλωτές 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<sup>η</sup> 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 οι Καταναλωτές, είτε να απόσχουν από ορισμένες ενέργειες (άσκηση δικαιωμάτων τους), είτε να υποκύψουν 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.**).

#### **5.4 Εξέταση καταχρηστικότητας υπό στενή έννοια**

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 οι Καταναλωτές 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 οι Καταναλωτές έναντι αυτού·

....

(θ) να συνάγουν αμετάκλητα την εκ μέρους του καταναλωτή αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν συνάψει τη σύμβαση·

.....

(ι) να επιτρέπουν στον Πωλητή ή στον προμηθευτή να τροποποιεί μονομερώς τους όρους της σύμβασης χωρίς σοβαρό λόγο ο οποίος να προβλέπεται στη σύμβαση.

.....

(ιγ) να παρέχουν στον Πωλητή ή στον προμηθευτή το δικαίωμα να καθορίζει αν τα εμπορεύματα που παραδίδονται ή οι υπηρεσίες που παρέχονται είναι σύμφωνες με τους όρους της σύμβασης, ή να του παρέχουν το αποκλειστικό δικαίωμα να ερμηνεύει μια οποιαδήποτε ρήτρα της σύμβασης.

.....

(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 οι Καταναλωτές βρίσκονται σε ασθενέστερη θέση έναντι του επαγγελματία, τόσο ως προς τη δυνατότητα διαπραγματεύσεως όσο και ως προς το επίπεδο της πληροφόρησής τους (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 οι Καταναλωτές 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**).

## **6. Εξέταση των συγκεκριμένων παραπόνων**

### **6.1. 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 τεκμήριο της έρευνας ή 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.

Σε κάθε περίπτωση από κανένα στοιχείο που περιήλθε σε γνώση του Διευθυντή ΥΑΠΚ δεν προκύπτει ότι οι συμβάσεις που περιείχαν τους υπό εξέταση όρους χρησιμοποιούνταν αποκλειστικά σε σχέση με επιχειρήσεις ή επαγγελματίες. Επιπλέον, η ιδιότητα της εταιρείας ως «Πωλητής», η οποία πώλησε τα ακίνητα στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας, τεκμηριώνεται από τα ίδια τα γεγονότα ενώ δεν αμφισβητήθηκε από τον Πωλητή για να γίνει περεταίρω επέκταση αυτού.

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

### **6.2. Χρήση προδιατυπωμένων όρων προοριζομένων 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 υπό εξέταση συμβάσεις αγοραπωλησίας ακινήτων του Πωλητή που έχουν περιέλθει σε γνώση του Διευθυντή.

Οι οποιοδήποτε ισχυρισμοί του Πωλητή ότι οι συμβάσεις έχουν συναφθεί στη βάση σχεδίων που συνέταξαν είτε οι ίδιοι οι Παραπονούμενοι μετά από διαπραγματεύσεις μεταξύ των μερών, είτε οι χρηματοοικονομικοί τους σύμβουλοι και/ή δικηγόροι, δεν έχουν τεκμηριωθεί. Η παρούσα εξέταση συμπεριλαμβάνει τρία παράπονα όπου οι Καταναλωτές εκπροσωπούνταν από τρεις διαφορετικούς δικηγόρους με ταυτόσημους όρους. Επιπλέον, έχει έρθει στην γνώση του Διευθυντή ΥΑΠΚ, και άλλη παρόμοια υπογραφθείσα σύμβαση μεταξύ του Πωλητή και άλλου αγοραστή. Ως εκ τούτου, ο ισχυρισμός του Πωλητή ότι οι όροι δεν ήταν προδιατυπωμένοι δεν μπορεί να γίνει αποδεκτός. Το επιχείρημα του Πωλητή περί των διαφορετικών τιμών πώλησης και ότι αυτό επιβεβαιώνει τη διαπραγμάτευση, δεν μπορεί να ληφθεί υπόψη ή να απαντηθεί γιατί δεν έτυχε ποτέ θέμα εξέτασης ή αμφισβήτησης. Επιπλέον, οι διάφορες αναφορές του Πωλητή περί βεβαιώσεων και διασφαλίσεων του ίδιου προς τους αγοραστές, δεν εμπίπτουν στις παραμέτρους του Νόμου και ούτε τέθηκαν ποτέ από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ προς εξέταση για να υπάρξει επέκταση περί του θέματος.

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.

### **6.3. 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: II [αποπληρωμή] και XXIII [μεταβίβαση ιδιοκτησίας ακινήτου].**

Ο όρος II 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 τους.

Ο όρος II.3 ουδόλως διευκρινίζει ποιες είναι οι οικοδομικές εργασίες που δικαιολογούν την καταβολή ποσών, τι ποσό αντιστοιχεί σε κάθε εργασία και ποιος θα πιστοποιεί την προσήκουσα αποπεράτωση των εργασιών.

Ο όρος XXIII των συμβολαίων, ορίζει ότι εντός του συντομότερου ευλόγου διαστήματος μετά την αποπεράτωση του έργου ο Πωλητής θα αιτηθεί την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας και θα λάβει όλα τα αναγκαία μέτρα, για να μεταβιβάσει το ακίνητο προς τους Καταναλωτές, υπό την προϋπόθεση ότι αυτοί έχουν εξοφλήσει όλα τα οφειλόμενα ποσά προς τον Πωλητή, συμπεριλαμβανομένων τόκων. Η μεταβίβαση της κυριότητας θα είναι απαλλαγμένη από κάθε εμπράγματο βάρος, πλην της υποθήκης που έχει εγγραφεί από τον ίδιο τον αγοραστή για τη χρηματοδότηση της αποπληρωμής του τιμήματος.

Οι ισχυρισμοί του Πωλητή αναφορικά με τους συγκεκριμένους όρους, περί ατομικής διαπραγμάτευσης έχουν απαντηθεί ανωτέρω, ενώ οι διάφοροι άλλοι ισχυρισμοί του Πωλητή δεν εμπίπτουν στις παραμέτρους του Νόμου για εξέταση τυχόν καταχρηστικότητας ώστε να υπάρξει επέκταση περί του θέματος. Αντιθέτως, το σύνολο των ισχυρισμών του Πωλητή και οι λεπτομέρειες που τέθηκαν επιβεβαιώνουν την αδιαφάνεια και καταχρηστικότητα των όρων.

Ο όρος XXIII αφήνει αόριστο το χρονικό διάστημα εντός του οποίου ο Πωλητής οφείλει να αιτηθεί την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησία στο όνομα των Καταναλωτών (as soon as reasonably possible).

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι II και XXIII θεωρούνται **καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 7 του Νόμου, λόγω του ότι είναι αδιαφανείς.**

Επιπλέον, ο συνδυασμός των όρων αυτών υποχρεώνει τους Καταναλωτές να αποπληρώσουν το σύνολο των οφειλομένων ποσών μέχρι τη μεταβίβαση της κατοχής του ακινήτου. Μόνο τότε ο Πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να αιτηθεί την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας, εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος από την αποπεράτωση της οικοδομής. Έτσι, οι Καταναλωτές υποχρεούνται να εκπληρώσουν το σύνολο των συμβατικών τους υποχρεώσεων, πριν εκπληρώσει ο Πωλητής το σύνολο των δικών του. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τον αποκλεισμό κάθε συμβατικού μοχλού πίεσης προς τον Πωλητή, σε περίπτωση που το έργο πάσχει από νομικά ελαττώματα, π.χ. υποθήκες και επιβαρύνσεις κάθε είδους.

Ως εκ τούτου, οι όροι αυτοί έχουν ως αποτέλεσμα τον αποκλεισμό ή ανάρμοστο περιορισμό των νομίμων δικαιωμάτων των Καταναλωτών έναντι του Πωλητή σε περίπτωση της 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 είχαν οι Καταναλωτές έναντι αυτού, πράγμα που πληροί και τις προϋποθέσεις του στοιχείου **(β) του Παραρτήματος του Νόμου**.

Παράλληλα, η αδιαφάνεια στο ύψος και τις προϋποθέσεις καταβολής των δόσεων του μέρους του τιμήματος που είναι καταβλητέο ανάλογα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών και αποτελεί το μεγαλύτερο μέρος του τιμήματος στερεί από τους Καταναλωτές τον έλεγχο του Πωλητή ως προς την εκπλήρωση των συμβατικών του υποχρεώσεων. Τούτο συνδυάζεται με το γεγονός ότι οι Καταναλωτές, ως κάτοικοι εξωτερικού, δυσκολεύονται εκ των πραγμάτων στον έλεγχο της προόδου των οικοδομικών εργασιών. Εντούτοις υποχρεώνονται στην καταβολή ποσών, ευθύς μόλις τα αιτηθεί ο Πωλητής. Έτσι καθίσταται απολύτως δυνατό να υποχρεώνονται οι Καταναλωτές να εκπληρώνουν όλες τους τις υποχρεώσεις, χωρίς ο Πωλητής να εκπληρώνει τις δικές του, αποτέλεσμα που αντιστοιχεί στο σημείο **(ιε) του Παραρτήματος του Νόμου**.

**Συνεπώς οι όροι II και XXIII διαταράσσουν τη συμβατική ισορροπία σε βάρος των Καταναλωτών και κρίνονται εκ νέου καταχρηστικοί με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5 (1) του Νόμου ως και με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5(4), υποπαραγράφων (β) και (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου.**

- **Συνδυασμός όρων: VIII [υποχρέωση αποπεράτωσης έργου] και IX [αποζημίωση αγοραστή] και X [απαγορεύσεις αγοραστή] και XIX [τόκος υπερημερίας] και XXI [δικαιώματα Πωλητή σε παράβαση] και XXV [αποκλεισμός δικαιωμάτων]**

Σύμφωνα με τον όρο **VIII** ο Πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να έχει αποπερατώσει το έργο μέχρι μια καθορισμένη ημερομηνία. Εφόσον οι Καταναλωτές έχουν



εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από τη σύμβαση, ο Πωλητής θα παραδώσει την κατοχή του ακινήτου μέχρι εκείνη την ημερομηνία. Ωστόσο, ο Πωλητής δικαιούται αρχικά περίοδο χάριτος έξι μηνών μετά την ημερομηνία εκείνη και ακολούθως εύλογης παράτασης για τις ακόλουθες περιστάσεις: (α) αλλαγές στα αρχιτεκτονικά σχέδια κατόπιν αιτήματος του καταναλωτή ή λόγω νομοθετικών μεταβολών, (β) καθυστερήσεις οφειλόμενες στη μη συμμόρφωση του καταναλωτή με τους συμβατικούς όρους, (γ) αλλαγές που θα απαιτηθούν από τις τοπικές αρχές, βάσει απαιτήσεων τους που δεν περιλαμβάνονται στη υπό κρίση σύμβαση, (δ) καθυστερήσεις λόγω ανωτέρας βίας, πολέμου, απεργιών, κοινωνικών εξεγέρσεων, έλλειψης ανθρώπινου δυναμικού ή υλικών ή κάθε άλλου λόγου πέραν του ελέγχου του Πωλητή. Στις περιπτώσεις αυτές ο Πωλητής ενημερώνει τους καταναλωτές για τη νέα ημερομηνία παράδοσης. Η συνδρομή των περιπτώσεων καθυστέρησης παράδοσης, καθώς και ο νέος χρόνος παράδοσης, θα πιστοποιείται από το διευθυντή του Πωλητή και θα αποτελεί αμάχητη τεκμήριο.

Ο όρος **IX** ορίζει ότι σε περίπτωση καθυστέρησης παράδοσης του ακινήτου για λόγους άλλους από αυτούς που αναφέρονται στον όρο **VIII**, οι Καταναλωτές δικαιούνται να επιδώσουν ειδοποίηση στον Πωλητή περί παράδοσης του ακινήτου εντός 30 ημερών από την ημερομηνία λήψης της ειδοποίησης. Αν ο Πωλητής δεν συμμορφωθεί, τότε οι Καταναλωτές δικαιούνται να αξιώσουν μηνιαία αποζημίωση καθορισμένου ύψους, από την ημέρα παρέλευσης των 30 ημερών ως ανωτέρω.

Ο όρος **X** απαγορεύει στους Καταναλωτές να επισχέσουν την καταβολή του τιμήματος λόγω τυχόν καθυστέρησης στην κατοχή ή μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομα τους ή να αξιώσουν περαιτέρω αποζημίωση.

Ο όρος **XIX** ορίζει ότι κάθε καθυστέρηση στην καταβολή του τιμήματος εκ μέρους των καταναλωτών θα επιφέρει επιβάρυνση με τόκο υπερημερίας 9% ετησίως από την ημέρα που θα έπρεπε να είχε πραγματοποιηθεί η καταβολή.

Ο όρος **XXI** προβλέπει τα δικαιώματα του Πωλητή σε περίπτωση παράβασης των συμβατικών υποχρεώσεων των Καταναλωτών. Ο Πωλητής αποστέλλει έγγραφη ειδοποίηση καλώντας τους Καταναλωτές να αντεπεξέλθουν στις υποχρεώσεις εντός 10 ημερών από τη λήψη της ειδοποίησης. Σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της προθεσμίας, ο Πωλητής δικαιούται (α) να κηρύξει ολόκληρο το ποσό της σύμβασης ληξιπρόθεσμο και απαιτητό και να αναστείλει τις οικοδομικές εργασίες μέχρι την καταβολή ολόκληρου του οφειλόμενου ποσού, (β) να αξιώσει την εκπλήρωση της σύμβασης (specific performance) εκ μέρους του καταναλωτή, (γ) να ασκήσει κάθε άλλο νόμιμο ή συμβατικό δικαίωμα, (δ) να ακυρώσει τη σύμβαση, παρακρατώντας τα ποσά που έχουν ήδη καταβληθεί ήδη από τους Καταναλωτές και να αξιώσει επανόρθωση κάθε ζημίας που υπέστη εξαιτίας της ακύρωσης.

Ο όρος **XXV** αποκλείει την άσκηση οποιουδήποτε δικαιώματος που δεν παρέχεται ρητά στη σύμβαση.

Ο συνδυασμός των παραπάνω όρων επιφέρει σημαντική διαφοροποίηση στα δικαιώματα των μερών σε περίπτωση μη εκπλήρωσης ή καθυστέρησης εκπλήρωσης των υποχρεώσεων εκ μέρους του ενός από αυτά.

Από τη μια μεριά, οι Καταναλωτές υποχρεούνται να ανεχτούν καθυστέρηση του Πωλητή στην παράδοση του ακινήτου για έξι μήνες σε κάθε περίπτωση. Αν παρέλθει άπρακτη η περίοδος αυτή, τότε ο Πωλητής αποκτά παράταση τουλάχιστον άλλων 30 ημερών, χωρίς την ανάγκη συνδρομής άλλου ιδιαίτερου λόγου. Σε περίπτωση συνδρομής των ειδικών περιστάσεων που αναφέρονται στα σημεία **VIII.1 - VIII.4** του όρου **VIII**, τότε ο Πωλητής αναλαμβάνει ο ίδιος να επαναπροσδιορίσει το χρόνο της παροχής του, χωρίς κανένα περιορισμό, πράγμα που **πληροί τις προϋποθέσεις του σημείου (ι) του Παραρτήματος του Νόμου**, δηλαδή επιτρέπει στον Πωλητή να τροποποιεί μονομερώς τους όρους της σύμβασης χωρίς σοβαρό λόγο ο οποίος να προβλέπεται στη σύμβαση.

Σημειωτέον επίσης ότι η συνδρομή των περιστάσεων αυτών πιστοποιείται από τον ίδιο των Πωλητή χωρίς δυνατότητα ανταπόδειξης του καταναλωτή. Η πρόβλεψη αυτή περιορίζει αδικαιολόγητα την άσκηση ενδίκων βοηθημάτων εκ μέρους των Καταναλωτών μέσω του περιορισμού των αποδεικτικών τους δυνατοτήτων, **πληρώντας τις προϋποθέσεις του σημείου (ι) του Παραρτήματος I του Νόμου**. Στις περιπτώσεις του άρθρου **VIII** οι Καταναλωτές δεν έχουν πρακτικά κανένα δικαίωμα, αλλά εξακολουθούν να έχουν πλήρεις υποχρεώσεις έναντι του Πωλητή, ο όρος **X** δεν τους παρέχει κανένα δικαίωμα, ενώ ο όρος **XXIV** μεριμνά για τον αποκλεισμό ακόμη και των νομίμων τους δικαιωμάτων. Έτσι **πληρούνται οι προϋποθέσεις του σημείου (ιε) του Παραρτήματος του Νόμου**, δηλαδή οι Καταναλωτές υποχρεώνονται να εκπληρώνουν όλες τις υποχρεώσεις τους, ενώ ο Πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του. Το μόνο δικαίωμα που παρέχεται στους Καταναλωτές είναι καθορισμένη μηνιαία αποζημίωση, βάσει του όρου **IX**, εφόσον δηλαδή ο Πωλητής ενδέχεται να έχει καθυστερήσει ήδη εφτά μήνες την παράδοση του ακινήτου στους Καταναλωτές.

Οι όροι **VIII, IX, X και XXI** πληρούν τις προϋποθέσεις του **σημείου (β) του Παραρτήματος του Νόμου**, δηλαδή αποκλείουν ή περιορίζουν κατά τρόπο ανάρμοστο τα εκ του νόμου δικαιώματα των Καταναλωτών 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 είχαν οι Καταναλωτές έναντι αυτού.

Από την άλλη μεριά, ο Πωλητής έχει πλήρη δικαιώματα σε βάρος των Καταναλωτών, σε περίπτωση που αυτοί δεν εκπληρώνουν ή καθυστερούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ο όρος **XXI** της σύμβασης παρέχει στους Καταναλωτές περιθώριο συμμόρφωσης μόλις

10 ημερών από τότε που θα λάβουν τη σχετική ειδοποίηση του Πωλητή, πρόβλεψη που αντιδιαστέλλεται με την τουλάχιστον εξάμηνη (πλέον 1 μήνα ειδοποίηση) προθεσμία που παρέχεται στον Πωλητή βάσει των όρων **VIII** και **IX** της σύμβασης. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης του καταναλωτή, ο Πωλητής διατηρεί κάθε συμβατικό και νόμιμο δικαίωμα εναντίον του, συμπεριλαμβανομένης πλήρους αποζημίωσης. Τούτο αντιδιαστέλλεται με τους όρους **IX**, **X** και **XXV** που αποκλείουν σχεδόν κάθε δικαίωμα των Καταναλωτών για υπερημερία ή μη εκτέλεση της σύμβασης από τον Πωλητή. Έτσι η καθυστέρηση εκπλήρωσης ή μη εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων επιφέρει για τους Καταναλωτές πολύ βαρύτερες συνέπειες απ' ό,τι για τον Πωλητή και εντός σημαντικά μικρότερων προθεσμιών.

Οι ισχυρισμοί του Πωλητή ξεφεύγουν εντελώς από τις παραμέτρους του Νόμου για εξέταση τυχόν καταχρηστικότητας. Οι λεπτομέρειες που αναφέρονται αφορούν ως επί το πλείστον την πρακτική του Πωλητή και/ή μιας κοινή πρακτικής και όχι επεξήγηση για τη χρήση των συγκεκριμένων όρων. Οι αιτιολογίες που δόθηκαν, οι οποίες και δεν τεκμηριώθηκαν με αποδείξεις από τον Πωλητή, εξακολουθούν να μην απαντούν ερωτήματα αναφορικά με τη χρήση των όρων και την τυχόν καταχρηστικότητα τους. Το σύνολο των ισχυρισμών του Πωλητή και οι λεπτομέρειες που τέθηκαν επιβεβαιώνουν ότι ο συνδυασμός των όρων επιφέρει σημαντική διαφοροποίηση στα δικαιώματα των μερών και κατ' επέκταση την καταχρηστικότητα τους.

Ως εκ τούτου, ο συνδυασμός των όρων **VIII**, **IX**, **X**, **XIX**, **XXI** και **XXV** της σύμβασης δημιουργεί υπέρμετρη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας σε βάρος των Καταναλωτών και κρίνονται **καταχρηστικοί σύμφωνα με το άρθρο 5(1) του Νόμου ως και με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5(4), υποπαραγράφων (ι), (ιε) και (β) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου.**

- **Συνδυασμός όρων: XI [φόρος, υποχρεώσεις, χρεώσεις και έξοδα] και XII [συμμόρφωση καταναλωτή με τους όρους] και XIII [σύνταξη συμφωνίας από Πωλητή και διαχειριστική επιτροπή]**

Με τον όρο **XI** οι Καταναλωτές επωμίζονται, από την ημέρα παράδοσης της κατοχής του ακινήτου, όλα τα έξοδα, οικονομικά βάρη, και κάθε είδους φόρους που βαρύνουν το ακίνητο. Επιπλέον αναλαμβάνουν να καταβάλλουν το μερίδιό τους επί των κοινών εξόδων που αφορούν τους κοινόχρηστους χώρους της οικοδομής, το οποίο μερίδιο θα καθορίζεται από καιρού εις καιρόν από τον Πωλητή και τη διαχειριστική επιτροπή.

Με τον όρο **XII** οι Καταναλωτές υποχρεώνονται να συμμορφώνονται προς όλους τους όρους και τις πρόνοιες της Γενικής Συμφωνίας, όπως αυτή θα τροποποιείται κατά καιρούς, η οποία θα προβλέπει τη συμμετοχή κάθε συνιδιοκτήτη της οικοδομής στα έξοδα συντήρησης των κοινόχρηστων χώρων. Το ποσοστό συμμετοχής κάθε συνιδιοκτήτη θα καθοριστεί και οριστικοποιηθεί από τον Πωλητή επί δίκαιης και ευλόγου βάσης.

Ο όρος **XIII** συμπληρώνει ότι ο Πωλητής θα συντάξει τη Γενική Συμφωνία που θα εφαρμόζεται στην οικοδομή μέχρι την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας και τη σύσταση Διαχειριστικής Επιτροπής.

Οι αναφορές του Πωλητή περί του φόρου, των τελών χαρτοσήμανσης, κατάθεσης της σύμβαση πώλησης στο Κτηματολόγιο, τα σχετικά με τους Αρχιτέκτονες και τους Πολιτικούς Μηχανικούς που χρησιμοποιεί χωρίς να προσδίδει καμία ουσιαστική απάντηση ως προς την εξέταση που διενεργείται και των παραμέτρων του Νόμου, επιβεβαιώνουν την αδιαφάνεια και καταχρηστικότητα των όρων.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, θεωρεί ότι οι ανωτέρω όροι έχουν ως αποτέλεσμα ότι οι Καταναλωτές θα βαρύνονται με φόρους και έξοδα, καθώς και με μέρος επί των κοινοχρήστων εξόδων, τα οποία ούτε προσδιορίζονται ούτε διευκρινίζεται πώς υπολογίζονται. Πέραν τούτου, οι Καταναλωτές δεσμεύονται από τη Γενική Συμφωνία που ρυθμίζει τις σχέσεις μεταξύ των συνιδιοκτητών των εξοχικών κατοικιών, χωρίς να αναφέρονται οι όροι της ή να αναφέρεται έστω ότι η Συμφωνία αυτή επισυνάπτεται. Αντιθέτως, από τον όρο **XIII** προκύπτει ότι η Γενική Συμφωνία θα συνταχθεί από τον Πωλητή, δηλαδή μελλοντικά και μετά την υπογραφή της σύμβασης, χωρίς να διευκρινίζεται τότε, θα ισχύει δε μέχρι τη μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου και τη σύσταση διαχειριστικής επιτροπής των συνιδιοκτητών. Προβλέπεται επίσης ότι η Γενική Συμφωνία θα τροποποιείται από καιρού εις καιρόν, χωρίς όμως να διευκρινίζεται ποιος έχει δικαίωμα τροποποίησης και υπό ποιες προϋποθέσεις. Επίσης ο Πωλητής καθορίζει το ποσοστό των εξόδων κάθε συγκατόχου/συνιδιοκτήτη, χωρίς να αναφέρονται τα κριτήρια καθορισμού του ποσοστού αυτού.

Επομένως, οι όροι αυτοί **αντίκεινται στο άρθρο 7 των Νόμων και είναι καταχρηστικοί λόγω αδιαφάνειας.**

Επιπλέον, οι ως άνω όροι αφενός συνάγουν αμετάκλητα την εκ μέρους των Καταναλωτών αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχαν καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζουν πριν συνάψουν τη σύμβαση, πράγμα που **αντιστοιχεί στην περίπτωση του σημείου (θ) του Παραρτήματος του Νόμου**, αφετέρου επιτρέπουν στον Πωλητή να τροποποιεί μονομερώς τους όρους της σύμβασης χωρίς σοβαρό λόγο ο οποίος να προβλέπεται στη σύμβαση, το οποίο **πληροί τις προϋποθέσεις της περίπτωσης (ι) του παραρτήματος του Νόμου**. Έτσι, ο Πωλητής αποκτά το δικαίωμα να καθορίζει ο ίδιος τις υποχρεώσεις των Καταναλωτών, κατά το δοκούν, χωρίς κανένα κριτήριο ελέγχου και χωρίς δυνατότητα αμφισβήτησης εκ μέρους των τελευταίων.

Ως εκ τούτου, ο συνδυασμός των όρων **XI, XII και XIII** της σύμβασης δημιουργεί υπέρμετρη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας σε βάρος του καταναλωτή και κρίνονται εκ νέου **καταχρηστικοί σύμφωνα με το άρθρο 5(1) του Νόμου ως και με βάση τις πρόνοιες του**

**άρθρου 5(4), υποπαραγράφων (ι) και (θ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου.**

- **Συνδυασμός όρων: XVII [υποχρεώσεις επιδιόρθωσης Πωλητή ] και XVIII [ευθύνη Πωλητή για ελαττώματα]**

Με τον όρο **XVII** ο Πωλητής αναλαμβάνει να επιδιορθώσει τυχόν πραγματικά ελαττώματα επί του ακινήτου, τα οποία, κατά την άποψη του αρχιτέκτονα του Πωλητή, αποδίδονται σε πλημμελή εργασία ή ελαττωματικά υλικά, εφόσον αυτά έχουν ανακύψει εντός 12 μηνών από τότε που ειδοποίησε ο Πωλητής τον καταναλωτή ότι μπορεί να παραλάβει την κατοχή του ακινήτου. Η υποχρέωση αυτή του Πωλητή δεν ισχύει, αν οι Καταναλωτές προβούν σε εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω άλλου προσώπου.

Με τον όρο **XVIII** ο Πωλητής ευθύνεται μόνο για πραγματικά ελαττώματα που προέκυψαν ως αποτέλεσμα από τη συνήθη χρήση του ακινήτου και όχι από απλή φθορά ή κακή χρήση ή αμέλεια ή ατύχημα που προέκυψε από κίνδυνο καλυπτόμενο από τις συνήθεις συμβάσεις ασφάλισης ιδιοκτήτη εξοχικής κατοικίας που παρέχονται από τις κύριες ασφαλιστικές εταιρείες στην Κύπρο.

Από πλευράς διαφάνειας, ο όρος **XVIII** δεν διευκρινίζει ποιες είναι οι περιπτώσεις ατυχήματος που καλύπτονται από τις συνήθεις ασφαλιστικές συμβάσεις ιδιοκτήτη εξοχικής κατοικίας και για τις οποίες ο Πωλητής δεν αναλαμβάνει ευθύνη. Άρα, ο όρος **XVIII** **αντίκειται στο άρθρο 7 του Νόμου και είναι αδιαφανής.**

Από πλευράς ουσίας, ο όρος **XVII** καθιερώνει ευθύνη του Πωλητή για επιδιόρθωση τυχόν ελαττωμάτων επί του ακινήτου, εφόσον όμως μόνο ο αρχιτέκτονας του Πωλητή και κανένα άλλο πρόσωπο πιστοποιήσουν ότι τα προβλήματα αυτά οφείλονται σε κακοτεχνία ή ελαττωματικά υλικά. Οι καταναλωτές στερούνται του δικαιώματος επισκευής του ακινήτου με έξοδα του Πωλητή, ακόμη κι αν ο Πωλητής αδρανή ως προς την επισκευή. Αυτό συνεπάγεται ότι ο Πωλητής διατηρεί το αποκλειστικό δικαίωμα να κρίνει αν η παροχή του είναι σύμφωνη με τη σύμβαση, περίπτωση που **ανταποκρίνεται στο σημείο (ιγ) του Παραρτήματος του Νόμου.**

Επίσης η δωδεκάμηνη προθεσμία αρχίζει από τότε που ο Πωλητής θα ειδοποιήσει τους Καταναλωτές ότι το ακίνητο είναι έτοιμο για παραλαβή. Δεδομένου ότι οι Καταναλωτές είναι κάτοικοι εξωτερικού και θα πρέπει να προβούν σε ειδικούς διακανονισμούς για την παραλαβή του ακινήτου, η προβλεπόμενη δωδεκάμηνη προθεσμία στην πράξη μπορεί να είναι αρκετά μικρότερη. Τούτο μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα τον σημαντικό περιορισμό των δικαιωμάτων των Καταναλωτών αναφορικά με την προθεσμία άσκησής τους.

Επιπρόσθετα, η αδιαφάνεια του όρου **XVIII** έχει ως αποτέλεσμα να μπορεί ο Πωλητής να αρνείται τη διόρθωση πραγματικών ελαττωμάτων επικαλούμενος ότι τέτοιοι κίνδυνοι καλύπτονται από συνήθεις ασφαλιστικές συμβάσεις στην κυπριακή αγορά. Πρώτον, οι Καταναλωτές, ως κάτοικοι εξωτερικού, πρακτικά έχουν πολύ περιορισμένες δυνατότητες να αμφισβητήσουν τέτοιους ισχυρισμούς. Έπειτα, οι Καταναλωτές υποχρεώνονται εμμέσως να συνάψουν σύμβαση ασφάλισης ιδιοκτήτη εξοχικής οικίας, προκειμένου να μην αναγκαστούν να καλύψουν ο ίδιοι το κόστος επισκευής των ελαττωμάτων. Έτσι, ο όρος **XVIII** αφενός στρεβλώνει τη λειτουργία της ασφαλιστικής σύμβασης, που είναι η κάλυψη του ζημιωθέντος όχι η απαλλαγή του ζημιώσαντος, και αφετέρου αφήνει τους Καταναλωτές εκτεθειμένους στις απαλλαγές του ασφαλιστή που προβλέπονται στην ασφαλιστική σύμβαση. Ως εκ τούτου, ο όρος **XVIII** περιορίζει κατά τρόπο ανεπίτρεπτο τα δικαιώματα των Καταναλωτών έναντι του Πωλητή.

Κατά συνέπεια οι όροι **XVII** και **XVIII** διαταράσσουν υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος των Καταναλωτών ενάντια στην καλή πίστη και είναι εκ νέου **καταχρηστικοί σύμφωνα με τα άρθρα 5 (1) του Νόμων ως και με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5(4), υποπαραγράφου (ιγ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου και σύμφωνα με το άρθρο 7 του Νόμου.**

- **Όρος: XX [Έξοδα, φόροι μεταβίβασης ακινήτου]**

Ο όρος **XX** ορίζει ότι οι Καταναλωτές βαρύνονται με όλους τους φόρους και έξοδα που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τη μεταβίβαση του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένων του τέλους χαρτοσήμου, των νομικών εξόδων, και φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας.

Ωστόσο, ο όρος αυτός δεν διευκρινίζει σε τι ποσό ανέρχονται τα παραπάνω έξοδα και φόροι ή έστω πώς υπολογίζονται. Ο ισχυρισμός του Πωλητή ότι δεν είναι σε θέση να καθορίσει το συνολικό ποσό στην κάθε Σύμβαση Πώλησης, γιατί αυτό ποικίλλει από έτος σε έτος δεν μπορεί να γίνει αποδεκτός ως επαρκή αιτιολογία. Επομένως, ο όρος αυτός είναι καταχρηστικός καθότι προσκρούει στην **αρχή της διαφάνειας και παραβιάζει τις πρόνοιες του άρθρου 7 του Νόμου.**

- **Όρος: XXIV [πρόσθετες πράξεις και παραρτήματα]**

Ο όρος **XXIV** ορίζει ότι παραρτήματα και πρόσθετες πράξεις της σύμβασης θεωρείται ότι έχουν ενσωματωθεί στη σύμβαση και αποτελούν μέρος της. Το σύνολο των συμβατικών κειμένων αποτελεί τη μόνη καταγραφή της συμφωνίας των μερών.

Ο όρος αυτός δεν προσδιορίζει ποια είναι τα παραρτήματα και οι πρόσθετες πράξεις της σύμβασης και τι ρυθμίζουν. Έτσι ο όρος αυτός **αντίκειται στο άρθρο 7 του Νόμου και είναι αδιαφανής.**

Επιπρόσθετα, στις συμβάσεις δεν επισυνάπτονται πρόσθετες πράξεις ή παραρτήματα, με αποτέλεσμα οι Καταναλωτές να μην μπορούν να λάβουν γνώση του περιεχομένου τους. Παρόλα αυτά ο όρος **XXIV** ορίζει ότι οι Καταναλωτές δεσμεύονται από αυτούς τους πρόσθετους όρους. Έτσι διαταράσσεται η συμβατική ισορροπία σε βάρος των Καταναλωτών και ο **όρος αυτός κρίνεται εκ νέου καταχρηστικός σύμφωνα με το άρθρο 5(1) του Νόμου.**

- **Όρος: XXXIII [Τεκμήριο λήψης διά μέσω ταχυδρομείου]**

Ο όρος **XXXIII** ορίζει ότι, πλην αντιθέτου συμφωνίας, κάθε δήλωση του ενός συμβαλλομένου προς το άλλον θα ταχυδρομείται με συστημένη επιστολή στην τελευταία γνωστή διεύθυνση κάθε συμβαλλόμενου μέρους και θα θεωρείται ληφθείσα εντός επτά ημερών από την ημερομηνία αποστολής.

Θεσπίζεται τεκμήριο λήψης δηλώσεων εντός επτά ημερολογιακών ημερών από την αποστολή επιστολής, χωρίς δυνατότητα ανταπόδειξης. Συναφώς το άρθρο 4(1) του Περί Συμβάσεων Νόμου (Κεφ. 149) ορίζει ότι η κοινοποίηση συντελείται όταν περιέρχεται σε γνώση του προσώπου προς το οποίο απευθύνεται. Επιπλέον, δέον να ληφθεί υπ' όψιν ότι αφενός οι Καταναλωτές κατοικούν στο εξωτερικό και άρα μπορεί να υπάρξει καθυστέρηση στην παράδοση της επιστολής και αφετέρου ότι η αποστολή δηλώσεων έχει σημασία κυρίως για τον Πωλητή, διότι πλήθος χρηματικών οφειλών καθίσταται απαιτητό με έγγραφη ειδοποίηση προς τους Καταναλωτές βάσει του όρου **XXI**. Αντιθέτως η αποστολή δήλωσης προς τον Πωλητή προβλέπεται μόνο σε περίπτωση καθυστέρησης παράδοσης της κατοχής του ακινήτου, οπότε και πάλι παρέχεται περιθώριο 30 ημερών στον αγοραστή πριν την έναρξη δυσμενών συνεπειών σε βάρος του.

Ως εκ τούτου, ο όρος **XXXIII** επιφέρει υπέρμετρη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας σε βάρος των Καταναλωτών και **κρίνεται καταχρηστικός σύμφωνα με το άρθρο 5(1) του Νόμου.**

## **7. Απόφαση Διευθυντή**

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, βάσει των εξουσιών που παρέχονται σε αυτόν από τον Νόμο και μετά από την εξέταση που διενήργησε κατόπιν υποβολής παραπόνου από τους καταναλωτές για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση που έχουν συνάψει με τον Πωλητή, θεωρεί ότι οι όροι **II, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XVII, XVIII, XX, XIX, XXI, XXIII, XXV, XXIV** και **XXXIII** της Σύμβασης Πώλησης, **αντίκεινται στα άρθρα 5 (1), (4) παράγραφο (1) υποπαραγράφου (β),**

**(ι), (ιγ), (ιε) και (θ) του Παραρτήματος και στο άρθρο 7 του Νόμου και άρα είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 11 Οκτωβρίου 2016

Χαράλαμπος Ρούσος

Αν. Διευθυντής

Υπηρεσία Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών