



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης 2016/19(ΚΡ)

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.29

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 εταιρείας Interlink Casa Developers Ltd και των ... και

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή (εφεξής «Διευθυντής ΥΠΚ») 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 ΥΠΚ καθορίζονται στο άρθρο 9 του Νόμου.

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες σε σύμβαση αγοραπωλησίας ακίνητης περιουσίας μεταξύ των ... και ... (εφεξής «παραπονούμενοι») και της εταιρείας ανάπτυξης γης και οικοδομών Interlink Casa Developers Ltd (εφεξής «Πωλητής»).

1. Υποβολή παραπόνου και διερεύνηση περιστατικών

Με το από 4/10/2015 παράπονό τους, που παραλήφθηκε από την ΥΠΚ στις 14/10/2015, οι παραπονούμενοι ισχυρίζονται ότι με σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου που φέρει ημερομηνία ... 2005 αγόρασαν από τον Πωλητή ακίνητη περιουσία και συγκεκριμένα ένα υπό κατασκευή διαμέρισμα-ρετιρέ (penthouse) με τον αριθμό ..., στην πολυκατοικία ..., η οποία ονομάζεται ..., με δικαίωμα χρήσης της υπ' αριθμ. ... κλειστής θέσης στάθμευσης και της υπό

κατασκευή κοινόχρηστης πισίνας, που βρίσκεται στην κοινότητα ..., στην επαρχία Λεμεσού, στο οικοδομικό συγκρότημα ..., με αριθμό εγγραφής κτηματολογίου ... (παλαιός αριθμός εγγραφής ...), Τεμάχιο ..., Φύλλο/Σχέδιο ..., έναντι συνολικού τιμήματος 120.000 κυπριακών λιρών. Πλην όμως δεν είχαν ενημερωθεί για προϋφιστάμενη υποθήκη επί του ακινήτου, ενώ παράλληλα η σύμβαση πώλησης περιέχει καταχρηστικούς όρους.

Με την από 18/8/2015 επιστολή ο Διευθυντής ΥΠΚ κάλεσε τον Πωλητή να εκθέσει τις απόψεις του επί των ισχυρισμών των παραπονούμενων και να του αποστείλει σχετικά στοιχεία ή έγγραφα που έχει στην κατοχή του, όπως τη σύμβαση με τους παραπονούμενους, το έγγραφο κανονισμών για τη διαχείριση και συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων και τυχόν διαφημιστικά έντυπα.

Ο βοηθός διευθυντή του Πωλητή απάντησε με ηλεκτρονικό μήνυμα ημερομηνίας 4.9.2015, επισυνάπτοντας διάφορα έγγραφα. Ανέφερε, μεταξύ άλλων, ότι η κατοχή του διαμερίσματος παραδόθηκε στους παραπονούμενους στις 11.2.2008 και ότι ξεχωριστοί τίτλοι ιδιοκτησίας εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2014, οπότε και ενημερώθηκαν σχετικά οι παραπονούμενοι. Κατά το χρόνο της πώλησης, υπήρχε υποθήκη επί του ακινήτου, αλλά η σύμβαση προέβλεπε ότι η κυριότητα του ακινήτου θα μεταβιβαζόταν ελεύθερη βαρών. Συναφώς τοπική τράπεζα, η οποία είχε εγγράψει την υποθήκη επί του ακινήτου, είχε συντάξει δήλωση (declaration) με ημερομηνία 3.10.2006, με την οποία βεβαίωνε ότι θα εξαλειφόταν η υποθήκη με την καταβολή ποσού 94.125 λιρών Κύπρου στο λογαριασμό που τηρούσε ο Πωλητής στην τράπεζα αυτή. Έγγραφο κανονισμών για τη διαχείριση και συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων δεν υπάρχει. Ο Πωλητής σημείωνε επίσης ότι οι παραπονούμενοι εδώ και χρόνια δεν πλήρωναν τις δόσεις για την αποπληρωμή του τιμήματος της πώλησης.

Με επιστολή του ημερομηνίας 8.2.2016 προς τον Πωλητή, ο Διευθυντής ΥΠΚ ζήτησε διευκρινίσεις σχετικά με το χρόνο έκδοσης οικοδομικής και πολεοδομικής άδειας και με την ύπαρξη υποδειγμάτων συμβολαίων (templates), τα οποία χρησιμοποιούσε ο Πωλητής στις συμβάσεις πώλησης ακινήτων.

Στην ανωτέρω επιστολή απάντησε ο Πωλητής με ηλεκτρονικό μήνυμα ημερομηνίας 24.2.2016, από το οποίο προκύπτει ότι πολεοδομική άδεια είχε εκδοθεί στις 29.6.2006 και οικοδομική άδεια είχε εκδοθεί στις 9.7.2007. Διευκρίνισε επίσης ότι, σε περίπτωση που οι πελάτες της εταιρείας δεν είχαν δικηγόρο, τότε ο Πωλητής τούς συνέστηνε κάποιον δικηγόρο, ο οποίος ετοίμαζε τις συμβάσεις, των οποίων οι όροι είναι παρεμφερείς.

Παράλληλα, από την έρευνα της ΥΠΚ προέκυψε ότι το εν λόγω ακίνητο βαρυνόταν με υποθήκη κατά το χρόνο της πώλησης, ο δε Πωλητής είναι εγγεγραμμένος στον Έφορο Εταιρειών με αριθμό 158164.

Με επιστολή του ημερομηνίας 12.8.2016 προς τον Πωλητή, ο Διευθυντής ΥΠΚ ζήτησε τις απόψεις του σχετικά με συμβατικούς όρους που βρέθηκαν εκ πρώτης όψεως καταχρηστικοί, θέτοντας σε αυτή προθεσμία απάντησης εντός δέκα ημερών από τη λήψη της επιστολής. Ο

Πωλητής παρέλαβε την επιστολή στις 18.8.2016 και έκτοτε δεν υπήρξε καμία απάντηση εκ μέρους του. Ως εκ τούτου, ο Διευθυντής ΥΠΚ προχωρεί στην έκδοση της παρούσας.

2. Αρμοδιότητα του Διευθυντή και νομική εξέταση των παραπόνων

Έργο του Διευθυντή ΥΠΚ είναι, μεταξύ άλλων, ο έλεγχος καταχρηστικότητας των συμβάσεων «πωλητών» με «καταναλωτές» στη βάση του Νόμου, με αφορμή παράπονα πολιτών 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 ΥΠΚ δεν περιορίζεται μόνο στο παράπονο συγκεκριμένου καταναλωτή, αλλά αφορά και την παροχή γενικής 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 που απευθύνεται σε καταναλωτές.

Παράλληλα, κρίσιμο στοιχείο για την απόφαση του Διευθυντή ΥΠΚ 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 ΥΠΚ 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 άρθ. 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 ΥΠΚ 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 Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (εφεξής «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 ΥΠΚ 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 ΥΠΚ 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 ο Πωλητής 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 καταχρηστικότητα 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 Villalón 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).

Β) 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 ουσιαστικά 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 κάποιος όρος να έχει 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.

Γ) 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 ΔικΕΕ 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 πληροφόρησης, 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 *Matej*, 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 συμβάσεως, σχετικά με τους συμβατικούς όρους και τις συνέπειες της εν λόγω συνάψεως. Βάσει ιδίως της πληροφόρησης αυτής ο καταναλωτής 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).

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 τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση, είτε περιέχονται σε μη εμφανή μορφή μέσα σε άλλες ρήτρες που αφορούν ζητήματα άσχετα με αυτό που οι ίδιες ρυθμίζουν (βλ. και αποφάσεις Αρείου Πάγου υπ' αριθμ. 1219/2001, ΕλλΔνη 2001, 1609 και υπ' αριθμ. 430/2005, ΕλλΔνη 2005, 793, *Δέλλιο Γιώργο*, Γενικοί Όροι Συναλλαγών, 2^η έκδ., εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2013, αρ. 265-266, 270-273 και 290-295).

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.).

Δ) Εξέταση καταχρηστικότητας υπό στενή έννοια

Η εξέταση της καταχρηστικότητας γίνεται με βάση το άρθρο 5 του Νόμου, που μεταφέρει στο κυπριακό δίκαιο τα άρθρα 3 παρ. 1, 3 και 4 παρ. 1 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 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 ΔικΕΕ έχει υπογραμμίσει κατ' επανάληψη ότι το σύστημα προστασίας που θεσπίζει η Οδηγία 93/13/ΕΟΚ στηρίζεται στην αντίληψη ότι ο καταναλωτής βρίσκεται σε ασθενέστερη θέση έναντι του επαγγελματία, τόσο ως προς τη δυνατότητα διαπραγματεύσεως όσο και ως προς το επίπεδο της πληροφόρησης (π.χ. απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 Aziz, EU:C:2013:164, σκέψη 44, απόφαση 14.6.2012, υπόθ. C-618/10, *Banco Español de Crédito*, EU:C:2012:349, σκέψη 39).

Το ΔικΕΕ έχει κρίνει ότι, προκειμένου να κριθεί αν ορισμένη ρήτρα δημιουργεί εις βάρος του καταναλωτή «σημαντική ανισορροπία» μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών, πρέπει να ληφθεί υπόψη ιδίως το νομικό καθεστώς το οποίο ισχύει κατά το εθνικό δίκαιο, σε περίπτωση κατά την οποία δεν υπάρχει σχετική συμφωνία

των συμβαλλομένων μερών. Μέσω της συγκριτικής αυτής αναλύσεως θα μπορέσει ο εθνικός δικαστής να εκτιμήσει αν, και ενδεχομένως σε ποιο βαθμό, η σύμβαση θέτει τον καταναλωτή σε νομική κατάσταση λιγότερο ευνοϊκή από εκείνη που προβλέπει η ισχύουσα εθνική νομοθεσία (ΔικΕΕ απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 *Aziz*, EU:C:2013:164, σκέψη 68, ΔικΕΕ απόφαση της 16.1.2014, υπόθ. C-226/12, *Constructora Principado*, EU:C:2014:10, σκέψη 21).

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

Όσον αφορά τις συνθήκες υπό τις οποίες δημιουργήθηκε η εν λόγω ανισορροπία «παρά την απαίτηση καλής πίστης», διαπιστώνεται ότι, λαμβανομένης υπόψη της δέκατης έκτης αιτιολογικής σκέψεως της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ, ο εθνικός δικαστής πρέπει να εξακριβώσει αν ο επαγγελματίας, έχοντας συμβληθεί νομίμως και θεμιτώς με τον καταναλωτή, μπορούσε ευλόγως να αναμένει ότι ο καταναλωτής θα δεχθεί την οικεία ρήτρα κατόπιν ατομικής διαπραγματεύσεως (ΔικΕΕ απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 *Aziz*, EU:C:2013:164, σκέψη 69).

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

4. Εξέταση του συγκεκριμένου παραπόνου

Όπως εκτέθηκε ανωτέρω (σελ. 4), ο έλεγχος που πραγματοποιεί ο Διευθυντής ΥΠΚ δεν περιορίζεται μόνο στο παράπονο συγκεκριμένου καταναλωτή, αλλά αφορά και την παροχή γενικής 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.

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

Στην υπό κρίση περίπτωση, ο ένας παραπονούμενος επαγγελλόταν τον οικοδόμο και η άλλη την ιδιωτική υπάλληλο με καθήκοντα υπεύθυνου επικοινωνίας πελατών. Συνεπώς, αμφότεροι παραπονούμενοι ενεργούσαν εκτός του πλαισίου των επαγγελματικών τους δραστηριοτήτων, όταν αγόρασαν τα ακίνητα, και εμπίπτουν στον ορισμό του «καταναλωτή».

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. 6), 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 για τον πανομοιότυπο ορισμό του «καταναλωτή» που περιέχει η Οδηγία 2005/29/EK). 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.

Ο δε Πωλητής διενεργούσε κατ' επάγγελμα την πώληση ακινήτων, οπότε εμπίπτει στον ορισμό του «πωλητή» κατά την έννοια του Νόμου.

B) Χρήση προδιατυπωμένων όρων προοριζομένων για απεριόριστο αριθμό συμβάσεων

Η σύμβαση που υπέγραψαν οι παραπονούμενοι περιέχει πανομοιότυπους όρους με το σχέδιο σύμβασης που απέστειλε ο Πωλητής στην ΥΠΚ, το οποίο χρησιμοποιούσε ως υπόδειγμα για τη σύναψη συμβάσεων πώλησης ακινήτων. Αυτό επιτρέπει το συμπέρασμα ότι οι όροι ήταν προδιατυπωμένοι από τον Πωλητή και προορίζονταν για χρήση σε απεριόριστο αριθμό συμβάσεων. Εξάλλου, είθισται οι όροι των συμβάσεων αγοραπωλησίας και ανέγερσης ακινήτων να προδιατυπώνονται από τις εταιρείες ανάπτυξης γης και οικοδομών, ενώ να γίνεται ενίοτε ατομική διαπραγμάτευση μόνο για τους όρους που αφορούν την ημερομηνία παράδοσης του ακινήτου και τυχόν εξοπλισμό αυτού.

Επομένως, οι όροι της σύμβασης 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 ΥΠΚ 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.

Όρος 4 MODE OF PAYMENT

4.1. The vendor sells to the purchaser and purchaser purchases from the vendor the villa at the sale price of CYP £120.000 (Cyprus Pounds One Hundred Thousand) payable by the purchaser to the Vendor as follows:

- a) CYP £1.000 (One Thousand Cyprus Pounds) down payment has been already paid, receipt whereof is hereby acknowledged by the Vendor.
- b) CYP £29.000 (Twenty Nine thousand Cyprus Pounds) upon the signing of this contract.
- c) CYP £30.000 (Thirty thousand Cyprus Pounds) to be paid upon completion of the skeleton.
- d) CYP £24.000 (Twenty four thousand Cyprus Pounds) to be paid upon completion of the walls and plastering.
- e) CYP £24.000 (Twenty four thousand Cyprus Pounds) to be paid upon completion of the flooring and tiling.
- f) CYP £12.000 (Twelve thousand Cyprus Pounds) with the completion and delivery of property to the purchaser by 30th November 2007.

4.2 The dates of the installments c, d, e, and f above, will be subject to the supervising Civil Engineer issuing a certificate, certifying completion of the relevant stage of construction of the Property.

4.3 No interest is payable provided that all payments are received within 15 days from the date of the issuing of a certificate by the Civil Engineer, as provided in clause 4.2 above. Otherwise, interest at the rate of 9% per annum will be charged on any outstanding amounts, from the date the amount falls due until the date of final payment.

Με τον όρο 4 οι καταναλωτές αναλαμβάνουν να αποπληρώσουν το σύνολο του τιμήματος σε δόσεις ανάλογα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών, οι οποίες επρόκειτο να ολοκληρωθούν μέχρι τις 30.11.2007 το αργότερο. Το ποσό των δόσεων είναι καταβλητέο εντός

15 ημερών από την ημερομηνία που ο επιβλέπων Αρχιτέκτονας-Μηχανικός θα έχει εκδώσει πιστοποιητικό ότι οι εκάστοτε προβλεπόμενες εργασίες έχουν ολοκληρωθεί. Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής των δόσεων, ο όρος 4.3 προβλέπει επιβάρυνση με επιτόκιο υπερημερίας 9% ετησίως.

Ο όρος αυτός υποχρεώνει τους καταναλωτές να καταβάλουν ολόκληρο το οφειλόμενο τίμημα μέχρι την παράδοση της κατοχής του ακινήτου. Έτσι όμως οι καταναλωτές στερούνται του δικαιώματος επίσχεσης του τιμήματος σε περίπτωση που ο Πωλητής καθυστερεί ή αδυνατεί να μεταβιβάσει την κυριότητα του ακινήτου σε αυτούς ή σε περίπτωση που το ακίνητο κατά το χρόνο της μεταβίβασης έχει βάρη.

Επιπλέον, η σύμβαση προβλέπει ότι οι δόσεις του τιμήματος πρέπει να αποπληρωθούν εντός 15 ημερών από τότε που ο επιβλέπων Αρχιτέκτονας-Μηχανικός θα εκδώσει πιστοποιητικό αποπεράτωσης των εργασιών, όχι από τότε που οι καταναλωτές θα λάβουν ειδοποίηση περί έκδοσης τέτοιου πιστοποιητικού, με αποστολή στον τόπο κατοικίας τους που βρίσκεται εκτός Κύπρου. Συνεπώς, στην πράξη οι προθεσμίες που παρέχει η σύμβαση στους καταναλωτές για αποπληρωμή των οφειλών είναι πολύ μικρές.

Άλλωστε, δεν παρέχεται στους καταναλωτές δικαίωμα να επιβεβαιώνουν μέσω δικού τους μηχανικού την προσήκουσα εκτέλεση των επιμέρους εργασιών, ώστε να προβαίνουν σε επίσχεση του τιμήματος, αν τούτο κρίνεται σκόπιμο.

Επομένως ο όρος 4 διαταράσσει υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος των καταναλωτών και κρίνονται καταχρηστικοί κατ' άρθρ. 5(1) του Νόμου.

Όροι 2 AGREEMENT FOR SALE, 6 VENDORS LIABILITY, 13 TRANSFER OF OWNERSHIP, 14 PERMITS

2. AGREEMENT FOR SALE

The vendor agrees to sell and the Purchaser agrees to buy the property, free of any legal or real encumbrances, charge and/or other obligation whatsoever, and all interests of the vendor in the said property from the vendor.

6. VENDORS LIABILITY

The vendor declares that the property will be free of any charge, mortgage or any other legal or real encumbrance or obligation whatsoever or right to any other person or to Cyprus Government and that he shall be in position to transfer the absolute ownership and the title deed of the said property to the purchaser's name.

13. TRANSFER OF OWNERSHIP

The transfer and registration of the said property into the name of the purchaser or any other person nominated by the purchaser as per paragraph 5 above, free from any charges, mortgages and encumbrances will be effected:

13.1 Upon the issue of the separate title deeds from the Lands registry Office of Limassol.

13.2 The vendor will do his utmost not to delay the issue of the separate title deeds.

13.3 The title deeds of the property can be transferred from, the vendor to the purchaser as early as 30 working days after the issue of the separate tile deeds from the Lands Office.

13.4 Furthermore, the vendor undertakes to issue a separate tile deed for the property sold to the purchaser as described on the architectural drawings and that the purchaser upon payment of the agreed price shall become absolute owner of the said property free fo any charges, mortgage or encumbrance.

14. PERMITS

14.1 The vendor is responsible for obtaining a permit from the town planning authority as well as a building permit issued by appropriate authority. After the completion of the construction of the property, the vendor will be responsible for obtaining a Certificate of Approval issued under the provisions of the Streets and Regulation Law.

14.2 In the event that the vendor commences construction of the property before granting of a Building Permit from the Town Planning Authority, they do so entirely at their risk and in such a case they cannot claim form the purchaser additional costs if the authorities request alterations or impose conditions in order to grant the Building Permit.

Ο όρος 2, που σημειωτέον βρίσκεται στην αρχή της σύμβασης και άρα είναι εμφανέστερος, ορίζει ότι ο Πωλητής πωλεί στους καταναλωτές το υπό ανέγερση ακίνητο ελεύθερο κάθε βάρους και υποχρέωσης. Στη συνέχεια της σύμβασης όμως, στον όρο 6, αναφέρεται ότι ο Πωλητής θα μεταβιβάσει μελλοντικά, την κυριότητα του ακινήτου ελεύθερη βαρών, που σημαίνει ότι επί του ακινήτου μπορεί να υπάρχουν εμπράγματα βάρη κατά το χρόνο μεταβίβασης της κατοχής, όπως και συνέβη στην υπό κρίση περίπτωση. Ακολούθως ο όρος 13, αρκετά πιο κάτω στη σύμβαση, ορίζει ότι το ακίνητο θα είναι ελεύθερο βαρών, κατά το χρόνο μεταβίβασης των τίτλων ιδιοκτησίας. Στη συνέχεια, ο όρος 14 υποχρεώνει τον Πωλητή να εκδώσει τις απαραίτητες άδειες από τις αρχές για την ανέγερση του ακινήτου.

Έτσι δημιουργείται στους καταναλωτές αρχικά η εντύπωση ότι ήδη κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών και ότι ο Πωλητής έχει ήδη εξασφαλίσει τις απαραίτητες άδειες για την ανέγερση του ακινήτου, η ανοικοδόμηση μπορεί να ξεκινήσει χωρίς κανένα νομικό πρόβλημα. Προσεκτικότερη ανάγνωση όμως ολόκληρης της σύμβασης αποκαλύπτει ότι καμία από τις δύο προϋποθέσεις δεν συντρέχει. Πρόκειται δηλαδή

για αδιαφανείς και αντιφατικές ρήτρες, που επιφέρουν αιφνιδιασμό των καταναλωτών, διαταράσσοντας τη συμβατική ισορροπία ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης.

Επομένως, οι όροι 2, 6, 13 και 14 είναι καταχρηστικοί, σύμφωνα με το άρθρο 7 παράγραφος α΄ του Νόμου.

Όρος 7.2 DELIVERY OF THE PROPERTY TO THE PURCHASER

In the event that the vendor is prevented from completing the said property within the aforesaid period, due to circumstances beyond the control of the vendor and/or falling within the meaning of the term force majeure (Act of God, then the completion period shall be reasonably extended.

Ο όρος 7 παράγραφος 2 επιτρέπει την εύλογη παράταση της προθεσμίας παράδοσης της κατοχής του ακινήτου στους καταναλωτές, σε περίπτωση που ανακύψουν λόγοι πέραν του ελέγχου του Πωλητή και/ή εμπίπτουν στην έννοια της ανωτέρας βίας.

Ο όρος αυτός δεν προσδιορίζει, έστω και ενδεικτικά, ποιοι παράγοντες εκφεύγουν του ελέγχου του Πωλητή. Εξάλλου δεν προσδιορίζεται το μέγιστο χρονικό διάστημα κατά το οποίο δύναται να παραταθεί η προθεσμία παράδοσης, μετά την παρέλευση της οποίας οι καταναλωτές θα μπορούν να ασκήσουν τα νόμιμα δικαιώματά τους.

Συνεπώς, ο όρος 7 εδάφιο 2 αντίκειται στην αρχή της διαφάνειας κατ΄ άρθρο 7 πρώτη παράγραφος του Νόμου και είναι καταχρηστικός.

Ο όρος αυτός αντιδιαστέλλεται επίσης με τον όρο 4 της σύμβασης, ο οποίος δεν παρέχει στους καταναλωτές αντίστοιχη δυνατότητα καθυστέρησης των πληρωμών τους, σε περίπτωση συνδρομής λόγων πέραν του ελέγχου τους. Έτσι ο όρος 7 εδάφιο 2 διαταράσσει τη συμβατική ισορροπία σε βάρος των καταναλωτών κατ΄ άρθ. 5 (1) του Νόμου και κρίνεται καταχρηστικός.

Όρος 15 TRANSFER FEES AND STAMP DUTIES

The purchaser shall be exclusively responsible for the payment of the Stamp Duty in the present agreement as well as for the transfer fees needed for the transfer and registration of the property into his name.

Με τον όρο 15 οι καταναλωτές βαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου και με όλα τα αναγκαία τέλη για τη μεταφορά και εγγραφή του ακινήτου στο όνομά τους.

Ο όρος αυτός όμως δεν διευκρινίζει σε τι ποσό ανέρχονται τα ανωτέρω κονδύλια ή έστω πώς υπολογίζονται.

Επομένως, ο όρος αυτός αντίκειται στην αρχή της διαφάνειας κατ΄ άρθρο 7 πρώτη παράγραφος του Νόμου και είναι καταχρηστικός.

Όρος 16 DUES

Any expenses or fees or dues or taxes (including Immovable Property Taxes) in respect of or imposed or charged on the property sold until the date of the delivery of the possession will be burdened exclusively by the vendor. On the delivery date and afterwards the above – mentioned dues are the responsibility of the Purchaser.

Με τον όρο 16 οι καταναλωτές υποχρεώνονται να καταβάλλουν όλους τους φόρους, τέλη, έξοδα και λοιπά συναφή ποσά που βαρύνουν το ακίνητο από την ημέρα παράδοσης του ακινήτου σε αυτούς.

Ο όρος αυτός έχει ως αποτέλεσμα να βαρύνονται οι καταναλωτές με όλα ανεξαιρέτως τα έξοδα και τους φόρους του ακινήτου ήδη από την παράδοση της κατοχής και πριν από τη μεταβίβαση της κυριότητας. Συναφώς το άρθρο 4 των Περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμων του 1980 έως 2004, όπως ίσχυε κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης, όριζε ότι οι φόροι ακίνητης ιδιοκτησίας βαρύνουν τον κύριο του ακινήτου, όχι τον κάτοχο. Μετά την τροποποίηση του 2014 οι ως άνω Νόμοι επιτρέπουν τη μετακύλιση των φόρων στον κάτοχο, αλλά υπό συγκεκριμένες, αυστηρές προϋποθέσεις. Συνεπώς, σε περίπτωση λύσης της σύμβασης πριν την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας, οι καταναλωτές αφενός θα έχουν πληρώσει φόρους για ιδιοκτησία που ποτέ δεν απέκτησαν, αφετέρου θα έχουν καταβάλει φόρους που δεν τους αναλογούσαν.

Συνεπώς, ο όρος αυτός διαταράσσει υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος των καταναλωτών και είναι καταχρηστικός σύμφωνα με το άρθρο 5(1) του Νόμου.

Όρος 17 FREEDOM TO SELL

At any time after the signing of the present agreement the Purchaser desires to sell the said property, he has the absolute right in doing so as he is deemed to be the beneficial owner of the said property, provided that he shall have fulfilled all his obligations as herein provided.

17.1 It is understood that in such a case the vendor is obliged to enter into a cancellation contract with the purchaser in order to assist the purchaser to proceed with the prospective sale with the new purchaser.

17.2 It is further understood that in such a case the vendor is obliged to enter into a legally binding sale agreement with the prospective new purchaser in the event that the first purchaser does not have the separate title deed transferred into his name.

17.3 The Capital Gains Tax or any other taxes, expenses or cancellation fees which will result due to signing a new Cancellation/Sale Agreement with the new purchaser will be the responsibility of the purchaser and not the vendor. In such a case, the purchaser is responsible to acquire a Tax Clearance Certificate.

Ο όρος 17 παρέχει στους καταναλωτές το δικαίωμα να πωλήσουν το ακίνητο, εφόσον έχουν αποπληρώσει όλα τα οφειλόμενα ποσά προς τον Πωλητή. Ο Πωλητής δεν δικαιούται να αρνηθεί να προβεί σε ακύρωση της υπάρχουσας πώλησης και σε σύναψη νέας με πρόσωπο που θα του υποδείξουν οι καταναλωτές. Ωστόσο το εδάφιο 3 του όρου 17 οι καταναλωτές υποχρεούνται να καταβάλουν κάθε είδους έξοδα που συνδέονται με τη νέα πώληση καθώς και τα τέλη ακύρωσης της σύμβασης.

Ο όρος αυτός ουδόλως διευκρινίζει ποια είναι τα έξοδα και τα τέλη που συνδέονται με την ακύρωση της πώλησης και τη σύναψη νέας, και πώς υπολογίζονται.

Συνεπώς ο όρος 17 εδάφιο 3 αντίκειται στην αρχή της διαφάνειας κατ' άρθρο 7 πρώτη παράγραφος του Νόμου και είναι καταχρηστικός.

Όρος 19 COSTS

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

Με τον όρο 19 οι καταναλωτές βαρύνονται με το κόστος όλων των τελών και εξόδων, συμπεριλαμβανομένων των επικολληθέντων χαρτοσήμων που αφορούν τη σύμβαση.

Ο όρος αυτός όμως δεν διευκρινίζει σε τι ποσό ανέρχονται τα ανωτέρω κονδύλια ή έστω πώς υπολογίζονται. Επομένως, ο όρος αυτός αντίκειται στην αρχή της διαφάνειας κατ' άρθρο 7 πρώτη παράγραφος του Νόμου και είναι καταχρηστικός.

Όρος 21 COMMON AREAS

21.1 The purchaser agrees and undertakes at any time of delivery of the said property and/or subsequently (if so required by the vendor) to accept and comply with the regulations of the Project, which shall regulate the relations between the vendor, the purchaser and the owners/occupiers of the other properties of the project, the rights and liabilities of the owners and/or occupiers and their contribution to the maintenance of such common parts and areas. The said regulations will be deemed as forming integral part of the present agreement and will be an essential condition hereof.

21.2 The communal areas, the common swimming pool, garden areas, any spaces of common use and things to be owned in common in the project, if and whatever extent such spaces and things may exist or may be applicable are subject to the plans and subject to the terms of the approval of the authorities in accordance with the exigencies of the development.

21.3 The purchaser and all the owners of the project have the right of usage of the commonly owned swimming pool and common areas and in this capacity the purchaser acquires the rights and accepts the liabilities arising consequently and the purchaser is bound to pay his share as to the maintenance, cleaning, running and upkeep the same.

Με τον όρο 21, εδάφιο 1, οι καταναλωτές δεσμεύονται από τους κανονισμούς που θα ρυθμίζουν τη χρήση κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής, οι οποίοι λογίζονται ότι αποτελούν μέρος της υπό εξέταση σύμβασης και αναγκαίο όρο αυτής. Ο όρος 21 εδάφιο 3 υποχρεώνει τους καταναλωτές να καταβάλλουν το μερίδιο τους επί των εξόδων που αφορούν τη χρήση κοινοχρήστων όρων.

Από πλευράς διαφάνειας, οι ανωτέρω διατάξεις έχουν ως αποτέλεσμα ότι οι καταναλωτές επιβαρύνονται με υποχρεώσεις συμπεριφοράς καθώς και με μέρος επί των κοινοχρήστων εξόδων, υποχρεώσεις που ουδόλως προσδιορίζονται, έστω και κατά προσέγγιση. Οι καταναλωτές δεσμεύονται από κανονισμούς, οι οποίοι θα συνταχθούν το μέλλον, άγνωστο από ποιον και με ποια διαδικασία, και θα τελούν και υπό την επιφύλαξη έγκρισης των αρμόδιων αρχών. Επομένως, ο όρος 21 αντίκειται στο άρθρο 7 εδάφιο α' του Νόμου και θεωρείται καταχρηστικός.

Από ουσιαστικής άποψης, ο όρος 21 συνάγει 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. Αυτό έχει ως συνέπεια, οι καταναλωτές να αναλαμβάνουν δεσμεύσεις εν αγνοία τους. Ως εκ τούτου, ο όρος 21 διαταράσσει τη συμβατική ισορροπία σε βάρος των καταναλωτών κατά το άρθρο 5(1) του Νόμου και είναι καταχρηστικός.

5. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής ΥΠΚ, 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 2, 4, 6, 7(2), 13, 14, 15, 16, 17(3), 19 και 21 της Σύμβασης Πώλησης αντίκεινται στις διατάξεις των άρθρων 5 (1) και 7 πρώτη παράγραφος του περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμου του 1996 και άρα είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης, 15 Νοεμβρίου 2016

Χαράλαμπος Ρούσος

Αν. Διευθυντής

Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή