



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης 2018/6 (ΚΡ)

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.143

Ο ΠΕΡΙ ΤΩΝ ΚΑΤΑΧΡΗΣΤΙΚΩΝ ΡΗΤΡΩΝ ΣΕ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 1996
(Ν.93(Ι)/96)

Έρευνα του Διευθυντή της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών συμβατικών ρητρών σε σύμβαση (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) της εταιρείας «GEOMARIDE LTD»

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 προστασία των συλλογικών συμφερόντων των καταναλωτών, κατόπιν διεξαγωγής έρευνας από το Διευθυντή ΥΠΚ, αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε σύμβαση αγοραπωλησίας ακίνητης περιουσίας της εταιρείας ανάπτυξης γης και οικοδομών «GEOMARIDE LTD» (εφεξής «Εταιρεία»). Η Εταιρεία είναι εγκατεστημένη στην Κύπρο και τελεί υπό Διαχείριση από τις 4/5/2017. Η Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ (εφεξής «Τράπεζα») διόρισε Παραλήπτη και Διαχειριστή για την περιουσία της Εταιρείας και για το εισόδημα που προέρχεται από την περιουσία ή μέρος της περιουσίας αυτής, βάσει επιβάρυνσης. Επομένως, όλη η αλληλογραφία που ανταλλάχτηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης ήταν μεταξύ του Διευθυντή ΥΠΚ και του Παραλήπτη και Διαχειριστή της Εταιρείας (εφεξής «Διαχειριστής»).

1. Γεγονότα

1.1. Προκαταρκτική Εξέταση

Ο Διευθυντής ΥΠΚ, με αφορμή την υποβολή παραπόνου από καταναλωτές που έλαβε στις 16/6/2017 αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση αγοραπωλησίας ακίνητης περιουσίας που υπεγράφη στις 30/3/2009, προέβηκε σε εξέταση της εν λόγω σύμβασης.

Κατόπιν προσεκτικής εξέτασης όλων των εγγράφων και εφόσον αυτά κρίθηκαν ικανοποιητικά για την έναρξη έρευνας, ο Διευθυντής ΥΠΚ με επιστολή ημερομηνίας 10/10/2017 ζήτησε από το Διαχειριστή όπως αποστείλει αντίγραφο της υπό εξέταση σύμβασης, καθώς και αντίγραφα εγγράφων σχετικών με την εν λόγω σύμβαση όπως: τυχόν έγγραφα προσυμβατικής ενημέρωσης, δείγμα συμβολαίου για το έτος 2009 το οποίο χρησιμοποιείτο από την εταιρεία κατά την πώληση ακινήτου, τυχόν τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου, στοιχεία που να δεικνύουν ενημέρωση των αγοραστών σε περίπτωση προϋπάρχουσας υποθήκης στο ακίνητο, στοιχεία που να φανερώνουν ότι η Εταιρεία προέβηκε σε ενέργειες για αποδέσμευση τυχόν εμπράγματων βαρών για το μερίδιο των αγοραστών και οποιαδήποτε άλλα σχετικά έγγραφα.

Με την επιστολή του ημερ. 10/11/2017 ο Διαχειριστής απάντησε ότι δεν έχει στην κατοχή του οποιαδήποτε έγγραφα προσυμβατικής ενημέρωσης, ούτε και δείγμα συμβολαίου το οποίο χρησιμοποιείτο μεταξύ της Εταιρείας και των αγοραστών κατά το 2009. Ανέφερε επίσης ότι το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είναι στη διαδικασία έκδοσης ξεχωριστών τίτλων και ότι έχει εκδοθεί άδεια διαχωρισμού και πιστοποιητικό τελικής έγκρισης για το έργο. Επιπρόσθετα, επεσήμανε ότι παρόλο που η υποθήκη προς όφελος της Τράπεζας είχε εγγραφεί επί του ακινήτου επί του οποίου ανεγέρθηκε το έργο, εντούτοις η Τράπεζα δεν θα απαιτήσει οποιοδήποτε ποσό αναφορικά με οφειλές της Εταιρείας από τους αγοραστές, εκτός από οποιοδήποτε ποσό αυτοί οφείλουν στην Εταιρεία για την αποδέσμευση του τίτλου της οικίας που έχουν αγοράσει. Σημειώνεται ότι μαζί με τις πιο πάνω πληροφορίες ο Διαχειριστής απέστειλε και τη σύμβαση που είχε συνάψει η Εταιρεία με τους αγοραστές.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ, αφού ολοκλήρωσε την προκαταρκτική έρευνα, κατέληξε ότι συγκεκριμένοι όροι του συμβολαίου, εκ πρώτης όψεως, δύναται να θεωρηθούν ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί και κάλεσε τον Διαχειριστή με επιστολή ημερομηνίας 29/11/2017 όπως αποστείλει τις τυχόν θέσεις του αναφορικά με τους εν λόγω όρους. Πιο κάτω παρατίθενται συγκεντρωτικά οι όροι αυτοί, έτσι όπως αναγράφονται στη σύμβαση. Διευκρινίζεται ότι, ο

τίτλος κάθε όρου, δηλαδή το ζήτημα που αυτός ρυθμίζει, δόθηκε από το Διευθυντή ΥΠΚ για λόγους ευκολίας.

Όρος 3 - ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ

The amount of €180,000 (ONE HUNDRED AND EIGHTY THOUSAND EURO) shall be paid through a bank loan subject to the satisfaction of the Bank's requirements for a loan and should be paid to the VENDORS as follows:

- a) The amount of €30,000 (THIRTY THOUSAND EURO) shall be paid upon the completion of the concrete structure or by the 30th of April 2009.*
- b) The amount of €30,000 (THIRTY THOUSAND EURO) shall be paid upon the completion of brick works.*
- c) The amount of €40,000 (FOURTY THOUSAND EURO) shall be paid upon the completion of the plastering and floor tiles.*
- d) The amount of €40,000 (FOURTY THOUSAND EURO) shall be paid upon the completion of aluminum of the windows.*
- e) The amount of €30,000 (THIRTY THOUSAND EURO) shall be paid upon the completion of wood works*
- f) The amount of €10,000 (TEN THOUSAND EURO) shall be paid upon the completion and delivery of the property.*

Όρος 4 - ΤΟΚΟΣ ΥΠΕΡΗΜΕΡΙΑΣ

The installment amounts are without interest but if the PURCHASERS delays to pay the installments as stated on the present agreement then the VENDORS have the right to charge the 9% interest on the due amount.

Όρος 6 - ΦΟΡΟΙ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ, ΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Upon delivery of possession of the House the PURCHASER is obliged to;

Pay to the relevant authorities or to the VENDORS if they have already paid, all taxes, local authority taxes and rates, charges and of whatever of the above mentioned regarding the possession, use or ownership of the house irrespective of whether a separate title deed of the house has been issued in the name of the PURCHASERS and likewise regarding all contributions or charges relating to the house or payable by the PURCHASERS.

Όρος 7 - ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

The VENDORS shall take all necessary steps for the issue of a separate title deed in respect of the house sold on their own expense the soonest possible, for the purchase of transferring the property to the name of the PURCHASERS.

Όρος 9 - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ

The PURCHASERS by purchasing the said house in the aforesaid complex acquires the right of use of the common areas and or commonly used spaces, parts and installations of the said complex, where there will be a yearly charge to pay for the use of these common areas and is obligated to sign a management agreement before possession of the "PROPERTY".

1.2. Θέσεις Διαχειριστή

Ο Διαχειριστής, μέσω του πληρεξούσιου δικηγόρου του, υπέβαλε τις θέσεις και απόψεις του σε σχέση με τους πιο πάνω όρους σε επιστολή ημερομηνίας 18/1/2018.

Σύμφωνα με τους ισχυρισμούς του, ο Διευθυντής ΥΠΚ στερείται δικαιοδοσίας εξέτασης της εν λόγω υπόθεσης, καθότι οι όροι της σύμβασης αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης μεταξύ των μερών πριν από τη σύναψη της σύμβασης, ή/και η σύμβαση δεν χρησιμοποιήθηκε για μελλοντική ομοιόμορφη χρήση. Προς τεκμηρίωση αυτών, ανέφερε ότι ήταν συνήθης πρακτική της Εταιρείας να προβαίνει σε προτεινόμενους όρους, πριν από την υπογραφή της κάθε σύμβασης και ανάλογα με τις απαιτήσεις του κάθε πελάτη προσάρμοζε τους όρους του εκάστοτε συμβολαίου, αφού διαπραγματεύονταν τη θέση της ασκώντας το Συνταγματικό Δικαίωμα του συμβάλλεσθαι. Επίσης, ανέφερε ότι η φύση των εργασιών με τις οποίες καταπιανόταν η Εταιρεία δεν επέτρεπε την ετοιμασία τυποποιημένων συμβολαίων αφού: α) η εκάστοτε περίπτωση ήταν διαφορετική και β) δεν πρόκειται «για βασικά βιοτικά αγαθά ή υπηρεσίες ζωτικής σημασίας για το κοινωνικό σύνολο παρεχόμενες επιχειρήσεις που κατέχουν μονοπωλιακή θέση στην αγορά».

Περαιτέρω, είναι η θέση του Διαχειριστή ότι, από τα στοιχεία που του έχει παρουσιάσει η ΥΠΚ [sic] μέσω των επιστολών της, δεν προκύπτει ότι η σύμβαση ήταν μέρος ενός αριθμού πανομοιότυπων συμβάσεων, αλλά αφορά μεμονωμένη σύμβαση. Για σκοπούς τεκμηρίωσης του ανωτέρω, απέστειλε βεβαίωση από το δικηγόρο του Διευθυντή της Εταιρείας, ο οποίος Διευθυντής ήταν το πρόσωπο που διενήργησε τις διαπραγματεύσεις με τους καταναλωτές

πριν από την υπογραφή της σύμβασης. Η υπό αναφορά βεβαίωση αναφέρει ότι οι όροι της σύμβασης επεξηγήθηκαν επαρκώς στους αγοραστές στη μητρική τους γλώσσα διά μέσου μεταφραστή και ότι τους παρασχέθηκε η ευκαιρία να εκπροσωπηθούν από δικηγόρο κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων.

Επίσης, σύμφωνα με τον Διαχειριστή, η ύπαρξη ατομικής διαπραγμάτευσης προκύπτει και από τους όρους της σύμβασης. Ειδικότερα, συγκεκριμένος όρος της σύμβασης αναφέρει διάφορες υποχρεώσεις του προμηθευτή και του αγοραστή, ήτοι η εγκατάσταση των αλουμινίων στα παράθυρα, η ολοκλήρωση των ξυλουργικών έργων από τον κατασκευαστή και η καταβολή του τιμήματος από τον αγοραστή. Ο προσδιορισμός και οι εξειδικεύσεις αυτές αφορούν την υπό κρίση σύμβαση και δεν θα μπορούσαν να αποτελέσουν προδιατυπωμένους όρους που εφαρμόζονται ομοιόμορφα σε κάθε σύμβαση.

Σε σχέση με τους επιμέρους όρους της σύμβασης, ο Διαχειριστής διευκρινίζει κατ' αρχάς ότι η Εταιρεία έχει προβεί σε όλα τα αναγκαία διαβήματα για τη μεταβίβαση του συγκεκριμένου ακινήτου και έχει επίσης ολοκληρώσει τις υποχρεώσεις της, όπως αυτές απορρέουν από τη σύμβαση. Παράλληλα, παραθέτει αναλυτικά τις θέσεις του επί των ισχυρισμών της ΥΠΚ [sic].

Συγκεκριμένα, όσον αφορά τους όρους 3 (Αποπληρωμή) και 7 (Μεταβίβαση Ιδιοκτησίας Ακινήτου), επαναλαμβάνει ότι η Εταιρεία έχει εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση, ενώ σε σχέση με το χρόνο εκπλήρωσης των εργασιών από μέρος της, επικαλείται το άρθρο 46 του περί Συμβάσεων Νόμου, το οποίο αναφέρεται σε «εύλογο χρόνο».

Επίσης, σε ό,τι αφορά τον αποκλεισμό του δικαιώματος επίσχεσης που έχει διαπιστώσει η ΥΠΚ [sic], ο Διαχειριστής υποστηρίζει ότι το δικαίωμα επίσχεσης δεν αποτελεί τον μοναδικό τρόπο για να διεκδικήσει ο καταναλωτής τα δικαιώματά του. Από τη συναλλακτική πρακτική είναι γνωστό πως στις πλείστες των περιπτώσεων, οι καταναλωτές καταβάλλουν αμέσως το ποσό για την παροχή κάποιας υπηρεσίας ή την αγορά κάποιου προϊόντος από κάποιο προμηθευτή και υπενθυμίζει ότι στις συμβάσεις στις οποίες προσιδιάζει το δικαίωμα της επίσχεσης, ο περί Συμβάσεων Νόμος δίνει το δικαίωμα στα μέρη να αποκλείσουν το δικαίωμα επίσχεσης.

Σε σχέση με τον όρο 4 της σύμβασης (Τόκος Υπερημερίας) ο Διαχειριστής παραπέμπει στο άρθρο 74 του περί Συμβάσεων Νόμου, το οποίο προνοεί για εύλογη αποζημίωση σε περίπτωση παράβασης σύμβασης η οποία διαλαμβάνει ποινική ρήτρα. Συναφώς αναφέρει ότι η Εταιρεία, στο πλαίσιο του όρου 4, ενήργησε με βάση τον πιο πάνω Νόμο. Επομένως δεν

υπάρχει απόκλιση από το τι θα ανέμενε ο μέσος καταναλωτής των επίδικων προϊόντων ή/και υπηρεσιών, ήτοι όπως προβλέπει ο περί Συμβάσεων Νόμος ότι η μη συμμόρφωση με τους όρους της σύμβασης θα επέσυρε συνέπειες.

Αναφορικά με τον όρο 6 (Φόρος, Υποχρεώσεις, Χρεώσεις και Έξοδα) ο Διαχειριστής αναφέρει πως από τον όρο καθίσταται σαφές ότι με την παράδοση της κατοχής ο αγοραστής οφείλει να πληρώσει όλα τα τέλη που προβλέπονται από τη νομοθεσία. Επομένως, τόσο το χρονικό σημείο από το οποίο οφείλονται τα ποσά αυτά, ήτοι από την παράδοση της κατοχής, όσο και τα τέλη και τα ποσά που οφείλουν οι αγοραστές είναι επαρκώς προσδιορισμένα.

Τα πιο πάνω ισχύουν και για τον προσδιορισμό του ποσού των κοινόχρηστων, εφόσον ο μέσος καταναλωτής που προβαίνει σε μια τέτοια αγορά είναι σε θέση να γνωρίζει ότι στο μέλλον θα κληθεί να καταβάλλει ένα ποσό μηνιαίως ή κατά διαστήματα για έξοδα κοινόχρηστων. Στον όρο 9 (Κοινόχρηστοι Χώροι) θα γνωστοποιούνταν σε μεταγενέστερο χρονικό σημείο στον αγοραστή τα ποσά που θα καλείτο να καταβάλλει ετησίως ως κοινόχρηστα τέλη.

Επιπρόσθετα, ο Διαχειριστής αναφέρει ότι τα πιο πάνω είναι σύμφωνα και με προηγούμενες Αποφάσεις της ΥΠΚ [sic] αφού για να είναι διαφανής ένας συμβατικός όρος αρκεί η επαρκής πληροφόρηση πριν τη σύναψη της σύμβασης σε συνδυασμό με τις γνώσεις και την αντίληψη του μέσου καταναλωτή. Συνεπώς, όλα αυτά οδηγούν εκ των πραγμάτων και σε απόρριψη της καταχρηστικότητας της ρήτρας δυνάμει του στοιχείου (θ) του Παραρτήματος του άρθρου 5 του Νόμου, αφού οι αγοραστές, ως συνάγεται και από όρο της σύμβασης (όρος 13) ο οποίος αναφέρει ότι η σύμβαση έχει μελετηθεί και εξηγηθεί και στα δύο μέρη και ότι και τα δύο μέρη συμφωνούν με αυτή, ενημερώθηκαν πλήρως για τα πιο πάνω. Επίσης, η ορολογία που χρησιμοποιείται στη σύμβαση σε συνδυασμό με το επαρκώς προσδιορισμένο σημείο που τα ποσά αυτά οφείλονται δεν αφήνουν αμφιβολία ότι οι αγοραστές μπορούσαν να ζητήσουν περαιτέρω διευκρινίσεις ή/και εξειδικεύσεις, πράγμα που δεν έπραξαν.

Όσον αφορά την καταχρηστικότητα της ρήτρας με βάση το στοιχείο ιε) του Παραρτήματος του άρθρου 5 του Νόμου, το οποίο αναφέρεται στις ρήτρες που έχουν ως αποτέλεσμα να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του ενώ ο πωλητής δεν εκπληρώνει τις δικές του, είναι η θέση του Διαχειριστή ότι στη σύμβαση προβλέπονται επαρκώς οι υποχρεώσεις της Εταιρείας. Ενδεικτικά αναφέρει ότι στον όρο 7, η Εταιρεία αναλαμβάνει τη συμβατική υποχρέωση να εκδώσει τους τίτλους ιδιοκτησίας της οικίας με δικά της έξοδα. Περαιτέρω, αναλαμβάνει με τον όρο 10 την υποχρέωση να κατασκευάσει την οικία

με καλής ποιότητας υλικά, με ταυτόχρονη εγγύηση της καλής ποιότητας κατασκευής για ένα έτος μετά την εγκατάσταση των αγοραστών.

Κατά συνέπεια, ο Διαχειριστής είναι της άποψης ότι δεν στοιχειοθετούνται οι διαφαινόμενες παραβάσεις του Νόμου και επομένως οι επίμαχοι όροι δεν είναι καταχρηστικοί.

2. Αρμοδιότητα του Διευθυντή ΥΠΚ

Έργο του Διευθυντή ΥΠΚ είναι, μεταξύ άλλων, ο έλεγχος καταχρηστικότητας των συμβάσεων «πωλητών» με «καταναλωτές» βάσει του Νόμου, με αφορμή παράπονα πολιτών ή και αυτεπάγγελτα. Ο Νόμος μετεγγράφει στο κυπριακό δίκαιο την Οδηγία 93/13/ΕΟΚ (εφεξής «Οδηγία»). Το άρθρο 9(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.*

2.1 Προστασία συλλογικών συμφερόντων καταναλωτών

Ο έλεγχος που πραγματοποιεί ο Διευθυντής ΥΠΚ δεν περιορίζεται σε συγκεκριμένο παράπονο καταναλωτή, αλλά αφορά 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 ΥΠΚ δεν αφορά αποκλειστικά τους ισχυρισμούς, όπως διατυπώνονται στο υπό εξέταση παράπονο, αλλά δύναται αυτεπαγγέλτως να επεκταθεί στην εξέταση οποιασδήποτε

ρήτρας της σύμβασης που έχει υπογράψει ο παραπονούμενος και/ή οποιασδήποτε σύμβασης του πωλητή ή προμηθευτή, η οποία απευθύνεται σε καταναλωτές.

Κατά συνέπεια, ο Διευθυντής ΥΠΚ εξετάζει την ενώπιον του υπόθεση υπό το πρίσμα της συλλογικής προστασίας των συμφερόντων των καταναλωτών, ενώ σε καμία περίπτωση δεν υποκαθιστά το δικαστή της ατομικής διαφοράς. Άρα, δε λαμβάνονται υπ' όψιν οι λεπτομέρειες των ατομικών περιστάσεων, εφόσον δεν είναι γενικεύσιμες και άρα χρήσιμες για τη συλλογική προστασία των καταναλωτών.

Παράλληλα, κρίσιμο στοιχείο για την εξέταση αποτελεί το κατά πόσο 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, το κατά πόσο συγκεκριμένοι συμβατικοί όροι χρησιμοποιήθηκαν σε βάρος παραπονούμενων ή δεν χρησιμοποιούνται πλέον σε νέες συμβάσεις του προμηθευτή με άλλους καταναλωτές, δεν ασκεί έννομη επιρροή κατά τον έλεγχο των όρων αυτών από τον Διευθυντή της ΥΠΚ, εφόσον οι όροι εξακολουθούν να υφίστανται και/ή να χρησιμοποιούνται στις παλαιότερες συμβάσεις (πρβλ. Competition and Markets Authority UK, Unfair Contract Terms Guidance, 2015, παρ. 2.19, όπου διευκρινίζεται ότι η εκτίμηση περί καταχρηστικότητας των όρων αφορά τα δικαιώματα και υποχρεώσεις των μερών και εστιάζει σε δυνητικά και όχι σε πραγματικά αποτελέσματα).

2.2 Έλεγχος της διαφάνειας των όρων

Το εδάφιο (1) του άρθρου 9 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 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 αντικαταστάθηκε από την Οδηγία 2009/22/ΕΚ. Η Οδηγία 98/27/ΕΚ επιβάλλει στα κράτη μέλη να μεριμνούν για την παύση παραβάσεων συγκεκριμένων

ενωσιακών νομοθετημάτων προστασίας καταναλωτών, στα οποία ρητά συμπεριλαμβάνεται και η Οδηγία 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/EK σε συνδυασμό με την αιτιολογική σκέψη 20 της Οδηγίας, βάσει της οποίας οι συμβάσεις πρέπει να συντάσσονται με σαφή και κατανοητό τρόπο, ώστε οι καταναλωτές να έχουν τη δυνατότητα να λάβουν γνώση όλων των συμβατικών ρητρών). Αυτό έχει επιβεβαιωθεί και από τη νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (εφεξής «ΔΕΕ»), το οποίο ρητά έχει δεχθεί ότι ο έλεγχος της διαφάνειας των όρων αποτελεί μέρος της εξέτασης τυχόν καταχρηστικότητάς τους σύμφωνα με την Οδηγία (απόφαση της 30/4/2014, υπόθεση C-25/13 *Kásler*, EU:C:2014:282, σκέψεις 67 επ.).

2.3 Παράλληλες Διαδικασίες

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 το Νόμο γίνεται ως εξής:

- α) Εξετάζεται αν η υπόθεση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Νόμου σύμφωνα με τα άρθρα 2 και 3 αυτού. Συγκεκριμένα, εξετάζεται κατά πόσο οι συμβάσεις απευθύνονται και σε «καταναλωτές», ως αυτοί ορίζονται στο Νόμο και κατά πόσο η Εταιρεία εμπίπτει στην έννοια του «πωλητή» ως επίσης ορίζεται στο Νόμο,
- β) Εξετάζεται αν οι όροι αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης,
- γ) Εξετάζεται η διαφάνεια των συμβατικών όρων σύμφωνα με το άρθρο 7 του Νόμου και
- δ) Εξετάζεται τυχόν καταχρηστικότητά τους υπό στενή έννοια βάσει του άρθρου 5 του Νόμου.

3.1 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 (ΔΕΕ 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 το βιοπορισμό. Σε κάθε περίπτωση, από την αρνητική διατύπωση του ορισμού του καταναλωτή που περιέχεται στον Νόμο και την Οδηγία, 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).

3.2 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 ιδίου 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, κάποιιο 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. άρθρο 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.

3.3 Απαιτήσεις διαφάνειας

Η απαίτηση περί διαφάνειας βρίσκεται στο άρθρο 7 του Νόμου, που μεταφέρει στο κυπριακό δίκαιο το άρθρο 5 της Οδηγίας 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 ΔΕΕ 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 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 *Matei*, EU:C:2015:127, σκέψη 73, απόφαση της 23/4/2015, υπόθ. C-96/14 *CNP Assurances*, σκέψη 40).

Ουσιώδους σημασίας για τους καταναλωτές είναι η πληροφόρηση, πριν τη σύναψη της συμβάσεως, σχετικά με τους συμβατικούς όρους και τις συνέπειες της εν λόγω συνάψεως. Βάσει ιδίως της πληροφόρησης αυτής, ο καταναλωτής αποφασίζει αν επιθυμεί να δεσμευτεί από τους όρους που έχει προδιατυπώσει ο επαγγελματίας (ΔΕΕ απόφαση της 21/3/2013, υπόθ. C-92/11, *RWE Vertrieb AG*, EU:C:2013:180, σκέψη 44).

Στην υπό εξέταση υπόθεση, ο Διαχειριστής δεν προσκόμισε κανένα έγγραφο από το οποίο να προκύπτει προσυμβατική ενημέρωση προς τους αγοραστές σχετικά με τους όρους της σύμβασης. Παρόλα αυτά, στην επιστολή του προς τον Διευθυντή ΥΠΚ ημερομηνίας 18/1/2018

αναφέρει ότι οι όροι της σύμβασης είχαν επεξηγηθεί στους καταναλωτές στη μητρική τους γλώσσα προτού υπογράψουν τη σύμβαση και ότι τους επεξηγήθηκε επαρκώς πως θα μπορούσαν να συμβουλευθούν δικηγόρο της επιλογής τους. Ο ισχυρισμός του Διαχειριστή ότι είχε εξηγήσει στους καταναλωτές πως έχουν κάθε δικαίωμα να συμβουλευθούν δικηγόρο της επιλογής τους δεν είναι επαρκής, εφόσον η προτροπή δεν αρκεί για τη θεμελίωση της γνώσης και κατανόησης των όρων της σύμβασης από μέρους των καταναλωτών. Η εξέταση που γίνεται με βάση τον Νόμο αφορά το μέσο καταναλωτή ο οποίος χρήζει προστασίας, επομένως ακόμη και αν αγοραστές σε μεμονωμένες περιπτώσεις, συμβουλευτήκαν δικηγόρο κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων με την Εταιρεία, αυτό θεωρείται άνευ ουσίας κατά το γενικό έλεγχο που πραγματοποιείται βάσει του Νόμου και της Οδηγίας.

3.4 Εξέταση καταχρηστικότητας

Η εξέταση της καταχρηστικότητας γίνεται με βάση το άρθρο 5 του Νόμου που 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 ΔΕΕ έχει υπογραμμίσει κατ' επανάληψη ότι το σύστημα προστασίας που θεσπίζει η Οδηγία 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 πληροφόρησής (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 ΔΕΕ έχει κρίνει επίσης 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 (ΔΕΕ απόφαση της 14/3/2013, υπόθεση C-415/11 *Aziz*, EU:C:2013:164, σκέψη 68, ΔΕΕ 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 επιβαρύνσεως του με πρόσθετη υποχρέωση, την οποία δεν προβλέπουν οι εθνικοί κανόνες (ΔΕΕ απόφαση της 16/1/2014, υπόθ. C-226/12, *Constructora Principado*, EU:C:2014:10, σκέψεις 22-23).

Όσον αφορά τις συνθήκες υπό τις οποίες δημιουργήθηκε η εν λόγω ανισορροπία «παρά την απαίτηση καλής πίστης», διαπιστώνεται ότι, λαμβανομένης υπόψη της δέκατης έκτης αιτιολογικής σκέψεως της Οδηγίας, ο εθνικός δικαστής πρέπει να εξακριβώσει αν ο επαγγελματίας, έχοντας συμβληθεί νομίμως και θεμιτώς με τον καταναλωτή, μπορούσε ευλόγως να αναμένει ότι ο καταναλωτής θα δεχθεί την οικεία ρήτρα κατόπιν ατομικής

διαπραγματεύσεως (ΔΕΕ απόφαση της 14/3/2013, υπόθεση C-415/11 *Aziz*, EU:C:2013:164, σκέψη 69).

Σχετικά με τη λειτουργία του Παραρτήματος, το ΔΕΕ έχει νομολογήσει ότι το περιεχόμενο του εν λόγω Παραρτήματος δεν αρκεί μεν από μόνο του για να διαπιστωθεί αυτομάτως ότι η επίμαχη ρήτρα είναι καταχρηστική, πλην όμως αποτελεί βασικό στοιχείο στο οποίο ο εθνικός δικαστής μπορεί να στηρίξει την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα της ρήτρας αυτής (απόφαση της 26/4/2012, υπόθ. C-472/10, *Intel*, EU:C:2012:242, σκέψη 26).

4. Εξέταση της παρούσας υπόθεσης

Όπως εκτέθηκε ανωτέρω (σελ. 7 και 8), 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 ΥΠΚ δεν αφορά μόνο τους ισχυρισμούς που αναφέρονται σε συγκεκριμένο παράπονο, αλλά μπορεί να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως στον έλεγχο όλων των συμβατικών όρων.

4.1 Ιδιότητα «καταναλωτή» και «πωλητή»

Κατ' αρχάς, το γεγονός ότι η αγορά της ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο είχε ενδεχομένως το χαρακτήρα επένδυσης δεν ασκεί έννομη επιρροή εν προκειμένω. Όπως έχει ήδη αναφερθεί ανωτέρω (σελ. 10 και 11), κρίσιμο για την κατάφαση της ιδιότητας του «καταναλωτή» είναι ο αγοραστής 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 το βιοπορισμό (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/ΕΚ).

Στην υπό κρίση περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της έρευνας, η συγκεκριμένη ακίνητη ιδιοκτησία θα χρησιμοποιείτο από τους αγοραστές αποκλειστικά και μόνο ως εξοχική κατοικία ή για μόνιμη διαμονή, χωρίς κανένα άλλο δικαίωμα χρήσης της ή οποιοδήποτε άλλο σκοπό. Παρομοίως, κατά το χρόνο υπογραφής της σύμβασης, η Εταιρεία ενήργησε για

σκοπούς σχετικούς με την άσκηση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας, δηλαδή την πώληση ακινήτων, γεγονός που δεν τέθηκε προς αμφισβήτηση από τον Διαχειριστή. Οπότε οι αγοραστές ενήργησαν ως «καταναλωτές» και η Εταιρεία ως «πωλητής» κατά την έννοια του Νόμου.

Επιπρόσθετα, δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι οι συμβάσεις που χρησιμοποιούσε η Εταιρεία απευθύνονταν αποκλειστικά σε επιχειρήσεις.

4.2 Χρήση προδιατυπωμένων όρων

Ο ισχυρισμός του Διαχειριστή ότι η σύμβαση στην οποία εμπεριέχονται οι επίμαχοι όροι αποτελεί προϊόν ατομικής διαπραγμάτευσης μεταξύ των συμβαλλομένων μερών καθώς και μια μεμονωμένη σύμβαση, δεν τεκμηριώνεται από τα στοιχεία της έρευνας. Τα όσα αναγράφει η βεβαίωση που προσκόμισε ο Διαχειριστής, την οποία έλαβε από τον πληρεξούσιο δικηγόρο του Διευθυντή της Εταιρείας, περί επεξήγησης των όρων στους καταναλωτές στη μητρική τους γλώσσα και του δικαιώματός τους να έχουν δικηγόρο της επιλογής τους κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων είναι άσχετα με τον υπό αναφορά ισχυρισμό, αφού δεν αποδεικνύουν ότι κατά την κατάρτιση της σύμβασης εφαρμόζοταν η πρακτική της ατομικής διαπραγμάτευσης για την ένταξη των όρων στην σύμβαση και ότι οι αγοραστές μπορούσαν να επηρεάσουν το περιεχόμενό τους. Ως εκ τούτου, η εν λόγω βεβαίωση δεν μπορεί να αποτελέσει πειστήριο και ο ισχυρισμός του Διαχειριστή ότι η σύμβαση στην οποία εμπεριέχονται οι επίμαχοι όροι αποτελεί προϊόν ατομικής διαπραγμάτευσης θεωρείται ατεκμηρίωτος.

Επιπρόσθετα, όταν ο Διευθυντής ΥΠΚ με επιστολή του προς το Διαχειριστή ζήτησε την προσκόμιση δείγματος συμβολαίου για το έτος 2009 (χρονιά κατά την οποία υπογράφηκε και η υπό κρίση σύμβαση) το οποίο χρησιμοποιείτο μεταξύ της Εταιρείας και των αγοραστών κατά την πώληση ακινήτου με σκοπό να διαπιστώσει κατά πόσο οι όροι των εν λόγω συμβάσεων ήταν προδιατυπωμένοι, ο Διαχειριστής σε γραπτή του απάντηση ανέφερε ότι δεν έχει στην κατοχή του οποιοδήποτε δείγμα συμβολαίου το οποίο χρησιμοποιείτο μεταξύ της Εταιρείας και των αγοραστών. Συνεπώς, λαμβάνοντας υπ' όψιν το άρθρο 3(5) του Νόμου, σύμφωνα με το οποίο η Εταιρεία φέρει το βάρος επίκλησης και απόδειξης της ατομικής διαπραγμάτευσης κάποιου όρου, και δεδομένου ότι ο Διαχειριστής δεν έχει προσκομίσει κανένα σχετικό στοιχείο με το οποίο να αποδεικνύει ότι οι συμβατικοί όροι απετέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, θεωρείται πως οι όροι ήταν προδιατυπωμένοι.

Σε σχέση με τους ισχυρισμούς του Διαχειριστή: α) ότι η φύση των εργασιών με τις οποίες καταπιανόταν η Εταιρεία δεν επέτρεπε την ετοιμασία τυποποιημένων συμβολαίων και β) ότι η ύπαρξη ατομικής διαπραγμάτευσης προκύπτει και από τους όρους της σύμβασης εφόσον ορισμένοι από αυτούς αναφέρουν συγκεκριμένες ή/και εξειδικευμένες υποχρεώσεις του προμηθευτή και του αγοραστή, όπως η εγκατάσταση των αλουμινίων στα παράθυρα και η καταβολή του τιμήματος από τον αγοραστή, σημειώνεται ότι η συνήθης πρακτική σε συμβάσεις αγοραπωλησίας και ανέγερσης ακινήτων είναι να χρησιμοποιούνται προδιατυπωμένοι συμβατικοί όροι από τις εταιρείες ανάπτυξης γης και οικοδομών, οι οποίοι δεν έχουν καταστεί αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης και να γίνεται ενίοτε ατομική διαπραγμάτευση μόνο για τους όρους που αφορούν την ημερομηνία παράδοσης του ακινήτου και τυχόν εξοπλισμό αυτού.

Παράλληλα, ταυτόσημοι ή παρεμφερείς όροι με τους εξεταζόμενους έχουν περιληφθεί και σε άλλες συμβάσεις εταιρειών ανάπτυξης γης που έχουν περιέλθει σε γνώση του Διευθυντή ΥΠΚ. Σε κάθε περίπτωση, από το άρθρο 3(4) του Νόμου, προκύπτει ότι ακόμα 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.

Επομένως, βάσει της συνολικής αξιολόγησης της σύμβασης και εφόσον ο Διαχειριστής δεν έχει προσκομίσει σχετικά στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι οι συμβατικοί όροι έχουν καταστεί αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, κρίνεται ότι οι όροι της σύμβασης ήταν προδιατυπωμένοι και προορίζονταν για χρήση σε απεριόριστο αριθμό συμβάσεων κατά ή περί τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

4.3 Εξέταση των επιμέρους όρων της σύμβασης

Συνδυασμός Όρων 3 (Αποπληρωμή), 4 (Τόκος Υπερημερίας) και 7 (Μεταβίβαση Ιδιοκτησίας Ακινήτου)

Σύμφωνα με τον όρο 3, οι αγοραστές αναλαμβάνουν να αποπληρώσουν το σύνολο του τιμήματος σε δόσεις, ανάλογα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών, μέχρι την ολοκλήρωση και παράδοση του ακινήτου, ενώ δεν διευκρινίζεται ο χρόνος κατά τον οποίο ο πωλητής θα πρέπει να διεκπεραιώσει την κάθε εργασία ούτε το πότε θα ολοκληρώσει και θα παραδώσει στους αγοραστές το ακίνητο. Ο όρος 4 προβλέπει επιβάρυνση με επιτόκιο υπερημερίας 9% πάνω στο οφειλόμενο ποσό σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής των

δόσεων. Ο όρος 7 του συμβολαίου αναφέρεται στη μεταβίβαση του ακινήτου χωρίς όμως να ενημερώνει τους αγοραστές για τη χρονική περίοδο μεταβίβασης και/ή εγγραφής του ακινήτου από τον πωλητή για σκοπούς έκδοσης τίτλων του ακινήτου στο όνομα των αγοραστών από την αρμόδια αρχή.

Ο ισχυρισμός του Διαχειριστή ότι η Εταιρεία έχει προβεί σε όλα τα αναγκαία διαβήματα για τη μεταβίβαση του συγκεκριμένου ακινήτου δεν ευσταθεί εφόσον από την έρευνα που διεξήγαγε ο Διευθυντής ΥΠΚ προκύπτει ότι στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εκκρεμεί αίτηση αναγκαστικής εκσυγχρονισμένης εγγραφής γεγονός που αποδεικνύει ότι, ο εγγεγραμμένος κύριος ακίνητης ιδιοκτησίας, ήτοι η Εταιρεία, παρέλειψε να υποβάλει αίτηση για εκσυγχρονισμό της εγγραφής της ιδιοκτησίας, δηλαδή τη διενέργεια εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας. Σε κάθε περίπτωση όμως, ο έλεγχος που διενεργεί ο Διευθυντής ΥΠΚ δεν περιορίζεται σε συγκεκριμένο παράπονο και επομένως, οι περιστάσεις που το αφορούν δε λαμβάνονται υπ' όψιν εφόσον δεν είναι γενικεύσιμες και άρα χρήσιμες για τη συλλογική προστασία των καταναλωτών. Ως εκ τούτου, είναι αδιάφορο το κατά πόσο η Εταιρεία προχώρησε ή όχι με τις απαιτούμενες ενέργειες για τη μεταβίβαση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Σε ό,τι αφορά την αναφορά του Διαχειριστή στο άρθρο 46 του περί Συμβάσεων Νόμου σε σχέση με το χρόνο εκπλήρωσης της υποχρέωσης από μέρους του «οφειλέτη», ο Διευθυντής ΥΠΚ θα συμφωνούσε με τη θέση του Διαχειριστή ότι η υποχρέωση της Εταιρείας για ολοκλήρωση του έργου και της κάθε εργασίας όπως και της μεταβίβασης και/ή εγγραφής του ακινήτου στο όνομα των συγκεκριμένων αγοραστών θα έπρεπε να ολοκληρωθεί εντός εύλογου χρόνου, ως ορίζει το πιο πάνω άρθρο, σε περίπτωση που προβλεπόταν στη σύμβαση αντίστοιχο χρονικό περιθώριο εκπλήρωσης και των υποχρεώσεων των καταναλωτών. Απεναντίας, οι όροι 3 και 7 της σύμβασης υποχρεώνουν τους αγοραστές να εκπληρώσουν όλες τις υποχρεώσεις τους, δηλαδή να γίνει η αποπληρωμή του συνολικού ποσού οφειλής προς τον πωλητή, προτού αυτός εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις, δηλαδή να μεταβιβάσει την κυριότητα και/ή να μεταβιβάσει τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου σε αυτούς. Ως αποτέλεσμα, οι εν λόγω όροι διαταράσσουν τη συμβατική ισορροπία σε βάρος των καταναλωτών ενάντια στην αρχή της καλής πίστης και μπορεί να θεωρηθούν ως καταχρηστικοί βάσει της παραγράφου 1(ιε) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής δεν εκπληρώνει τις δικές του.

Παράλληλα, η υποχρέωση για καταβολή ολόκληρου του οφειλόμενου τιμήματος μέχρι την παράδοση της κατοχής του ακινήτου στερεί από τον αγοραστή το δικαίωμα 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. Τονίζεται ότι στη σύμβαση δεν γίνεται οποιαδήποτε ειδική αναφορά για αποκλεισμό του δικαιώματος επίσχεσης. Επομένως, η παραπομπή από τον Διαχειριστή στο δικαίωμα που δίνει στα μέρη ο περί Συμβάσεων Νόμος για αποκλεισμό του δικαιώματος επίσχεσης είναι άστοχη.

Επιπρόσθετα, ο όρος 4 επιβάλλει στον αγοραστή δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση (τόκο υπερημερίας 9%) σε περίπτωση που καθυστερήσει την πληρωμή οποιασδήποτε δόσης. Το άρθρο 74 του περί Συμβάσεων Νόμου, το οποίο αντιπαραβάλλει ο Διαχειριστής ως επιχείρημα για τη μη καταχρηστικότητα του πιο πάνω όρου, να μην προνοεί για αποζημίωση σε περίπτωση παράβασης της σύμβασης, παρ' όλα αυτά η εξέταση της καταχρηστικότητας ενός όρου γίνεται στη βάση της δημιουργίας, σε βάρος του καταναλωτή, σημαντικής ανισότητας ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση. Κατά συνέπεια, το γεγονός ότι δεν προβλέπεται οποιοδήποτε αντίστοιχο δικαίωμα αποζημίωσης για τον αγοραστή σε περίπτωση που ο πωλητής καθυστερήσει να εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις οδηγεί στο συμπέρασμα ότι υπάρχει υπέρμετρη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας βάσει του άρθρου 5(1) του Νόμου, ενώ ταυτόχρονα, βάσει της παραγράφου 1(ε) του Παραρτήματος του Νόμου, ο όρος 4 μπορεί να θεωρηθεί ως καταχρηστικός, καθώς επιβάλλεται στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση.

Ως εκ τούτου, οι όροι 3, 4 και 7 θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση τις πρόνοιες των άρθρων 5(1) και 7 του Νόμου και των παραγράφων 1(ε) και 1(ιε) του Παραρτήματος του Νόμου.

Συνδυασμός όρων 6 (Φόροι, Υποχρεώσεις, Χρεώσεις και Έξοδα) και 9 (Κοινόχρηστοι Χώροι)

Ο όρος 6 αναφέρεται στην ευθύνη που έχουν οι αγοραστές να πληρώσουν όλους τους φόρους, χρεώσεις και έξοδα που αφορούν τη κατοχή, χρήση και ιδιοκτησία του ακινήτου, καθώς επίσης και σε όλες τις χρεώσεις που σχετίζονται με το ακίνητο, χωρίς ωστόσο να κάνει καμιά συγκεκριμένη αναφορά στο είδος των εν λόγω φόρων και εξόδων και στον προσδιορισμό των κριτηρίων βάσει των οποίων θα υπολογιστούν οι εν λόγω υποχρεώσεις. Πέραν των άνω, δεν προσδιορίζει τη χρονική περίοδο που οφείλουν οι αγοραστές να καταθέσουν τις οποιεσδήποτε

αιτήσεις ή με ποιο τρόπο και/ή κριτήρια και/ή πως θα μπορούσε κάποιος να καθορίσει την αναγκαία χρονική περίοδο για σκοπούς άδειας και μεταβίβασης του ακινήτου.

Επίσης, ο όρος 9 δεν καθορίζει σε τι συνίστανται, έστω και κατά προσέγγιση, οι χρεώσεις που θα επιβάλλονται στους αγοραστές κάθε χρόνο εξαιτίας της χρήσης των κοινόχρηστων χώρων ούτε και με ποιο τρόπο θα γίνεται ο καταλογισμός τους ανάμεσά τους. Παράλληλα, με τον εν λόγω όρο, οι καταναλωτές υποχρεούνται να υπογράψουν, πριν ακόμα υπεισέλθει στην κατοχή τους το ακίνητο, σχετική συμφωνία διαχείρισης, η οποία δεν επισυνάπτεται στην υπό εξέταση σύμβαση, με αποτέλεσμα να δεσμεύονται από όρους οι οποίοι θα συνταχθούν στο μέλλον, άγνωστο από ποιον και με ποια διαδικασία.

Το ΔΕΕ έχει κρίνει ότι η απαίτηση περί διαφάνειας των συμβατικών ρητρών που επιβάλλει η Οδηγία δεν μπορεί να αφορά απλώς και μόνον τον κατανοητό τους χαρακτήρα από τυπική και γραμματική άποψη, αλλά θα πρέπει ο καταναλωτής να μπορεί να κατανοεί και να αξιολογεί και τις οικονομικές συνέπειες του όρου αυτού (απόφαση της 30/4/2014, υπόθεση C-26/13 Kasler, EU:C:2014:282, σκέψεις 71-74, απόφαση της 26/2/2015 C-143/13 Matei, EU:C:2015:127 σκέψη 74). Από τα πιο πάνω γίνεται αντιληπτό ότι, στην υπό εξέταση περίπτωση, οι όροι 6 και 9 δεν βρίσκουν έρεισμα στην απόφαση του ΔΕΕ. Κατά συνέπεια, η θέση του Διαχειριστή ότι από τους εν λόγω όρους καθίσταται σαφές ότι ο καταναλωτής οφείλει να πληρώσει όλα τα τέλη και τα ποσά που προβλέπονται από τη νομοθεσία, άρα είναι επαρκώς προσδιορισμένα και ότι ο μέσος καταναλωτής γνωρίζει πως στο μέλλον θα κληθεί να καταβάλλει ένα ποσό μηνιαίως ή κατά διαστήματα για έξοδα κοινοχρήστων, δεν έχει νομικό υπόβαθρο.

Επομένως, οι όροι 6, και 9 αντίκεινται στο άρθρο 7 του Νόμου και θεωρούνται καταχρηστικοί λόγω αδιαφάνειας.

Πρόσθετα, ο όρος 6 αναφέρει ότι όλοι οι φόροι και έξοδα που θα επιβαρύνουν τον αγοραστή, θα πρέπει να πληρωθούν ανεξαρτήτως εάν έχει μεταβιβαστεί η κυριότητα του ακινήτου σε αυτόν, με αποτέλεσμα να επωμίζεται έξοδα τα οποία κανονικά θα έπρεπε να πληρώσει μετά την μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας. Άρα η μετακύλιση των εν λόγω εξόδων σε αυτόν, συνδυαζόμενη με την αδιαφάνειά τους, διαταράσσει τη συμβατική ισορροπία εις βάρος του καταναλωτή, ενάντια στην αρχή της καλής πίστης.

Παράλληλα, η συμφωνία διαχείρισης για τον κοινόχρηστο χώρο την οποία ο αγοραστής υποχρεούται, σύμφωνα με τον όρο 9, να υπογράψει πριν ακόμα υπεισέλθει στην κατοχή του το ακίνητο και η οποία δεν επισυνάπτεται στην παρούσα σύμβαση, δεσμεύει τον αγοραστή με

όρους τους οποίους δεν είναι δυνατό να γνωρίζει. Ο ισχυρισμός του Διαχειριστή ότι τα ποσά που κλήθηκαν οι συγκεκριμένοι αγοραστές να καταβάλλουν ετησίως ως κοινόχρηστα τέλη θα γνωστοποιούνταν σε αυτούς σε μεταγενέστερο χρονικό σημείο δεν επαληθεύεται εφόσον δεν προσκόμισε κανένα έγγραφο που να το αποδεικνύει. Επίσης, ο ισχυρισμός του ότι από τον όρο 13 της σύμβασης, ο οποίος ορίζει ότι: *“This contract has been studied by both parties and explained to them and both parties have expressed their full agreement of the above”*, προκύπτει πως οι αγοραστές ήταν πλήρως ενημερωμένοι τόσο για το χρονικό σημείο έναρξης της καταβολής των πιο πάνω τελών και εξόδων όσο και για τον προσδιορισμό του ποσού που θα όφειλαν για αυτά είναι αβάσιμος, εφόσον η αναφορά περί επεξήγησης και κατανόησης των όρων της σύμβασης δεν επαρκεί για τη θεμελίωση της γνώσης και κατανόησης των συνεπειών τους από μέρους των καταναλωτών.

Ως εκ τούτου, ο εν λόγω όρος εμπίπτει στις ρήτρες που μπορούν να θεωρηθούν ως καταχρηστικές σύμφωνα με την παράγραφο 1(θ) του Παραρτήματος του Νόμου, δηλαδή αυτολεξεί *«συνάγει αμετάκλητα την εκ μέρους του καταναλωτή αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν συνάψει τη σύμβαση»* με αποτέλεσμα να δημιουργεί αυξημένες υπόνοιες καταχρηστικότητας. Συνεπώς, ενώ η Εταιρεία εμφανίζεται ως να έχει εκπληρώσει την υποχρέωσή της περί ενημέρωσης των καταναλωτών, εντούτοις στην πραγματικότητα δεν έχει γίνει σχετική ενημέρωση ως η υποχρέωσή της. Η εν λόγω υποχρέωση αφενός απορρέει από την αρχή της καλής πίστης, λόγω της υπέρτερης τεχνικής της γνώσης στον τομέα της αγοραπωλησίας ακίνητης ιδιοκτησίας και της ανώτερης διαπραγματευτικής της ισχύος, αφετέρου η γνωστοποίηση του συμβατικού περιεχόμενου στον αντισυμβαλλόμενο, προτού ο τελευταίος αποφασίσει να δεσμευτεί, αποτελεί θεμελιώδη αρχή του δικαίου των συμβάσεων (βλ. αιτιολογ. σκέψη 28 της Οδηγίας, Office of Fair Trading, Unfair Contract Terms Guidance, September 2008, αρ. 9.1 επ.). Επομένως, ο όρος αυτός δημιουργεί μια τρόπον τινά αναληθή κατάσταση σε βάρος του καταναλωτή, περιορίζοντας τα δικαιώματά του και διαταράσσοντας τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του, ενάντια στην καλή πίστη.

Ως εκ τούτου, οι όροι 6 και 9 θεωρούνται καταχρηστικοί σύμφωνα με το άρθρο 5(1) του Νόμου και παράγραφο 1(θ) του Παραρτήματος λόγω του ότι διαταράσσουν υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή.

5. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής ΥΠΚ, βάσει των εξουσιών που παρέχονται σε αυτόν από το Νόμο και μετά από την εξέταση που διενήργησε για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε σύμβαση

αγοραπωλησίας ακίνητης περιουσίας που έχει συναφθεί από καταναλωτές με την εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών «GEOMARIDE LTD», θεωρεί ότι οι όροι 3 - «ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ», 4 - «ΤΟΚΟΣ ΥΠΕΡΗΜΕΡΙΑΣ», 6 - «ΦΟΡΟΙ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ, ΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ», 7 - «ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» και 9 - «ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ», αντίκεινται στις διατάξεις των άρθρων 5(1), 5(4) και 7 του περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμου του 1996 και ως εκ τούτου θεωρούνται καταχρηστικοί ή/και αδιαφανείς.

Ημερομηνία της Απόφασης **16 Ιουλίου 2018**.

Χαράλαμπος Ρούσος
Αναπληρωτής Διευθυντής
Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή