



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης: 2018/10 (ΚΡ)

Ο περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμος
του 1996 (Ν.93(Ι)/1996)

Έρευνα του Διευθυντή της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών συμβατικών ρητρών σε σύμβαση (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) των εταιρειών AB Oasis Park Development Ltd και Kallishi Bros Hotel Apts Ltd

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή (εφεξής «ο Διευθυντής ΥΠΚ») βάσει των προνοιών του Περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμου του 1996 (Ν. 93(Ι)/1996) (εφεξής «ο 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 ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου της εταιρείας ανάπτυξης γης και οικοδομών AB Oasis Park Development Ltd και της εταιρείας Kallishi Bros Hotel Apts Ltd (εφεξής οι Εταιρείες). Οι Εταιρείες είναι δεόντως εγγεγραμμένες σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας και δραστηριοποιούνται στο τομέα των ακινήτων, ανάπτυξης γης και οικοδομών.

1. Υποβολή παραπόνου και διερεύνηση περιστατικών

Με αφορμή την υποβολή παραπόνου εναντίον των Εταιρειών, αναφορικά με ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε σύμβαση αγοραπωλησίας ακίνητης περιουσίας στο Παραλίμνι, ο Διευθυντής ΥΠΚ προέβη σε εξέταση της εν λόγω σύμβασης, η οποία υπεγράφη στις 8/4/2008 μεταξύ των παραπονούμενων και των Εταιρειών.

Κατόπιν εξέτασης των σχετικών με το παράπονο εγγράφων και εφόσον αυτά κρίθηκαν ικανοποιητικά με σκοπό την έναρξη έρευνας, ο Διευθυντής ΥΠΚ απέστειλε στην Εταιρεία AB Oasis Park Development Ltd επιστολές ημερομηνίας 5 και 24 Σεπτεμβρίου 2018. Σχετική επιστολή απεστάλη επίσης και στην Εταιρεία Kallishi Bros Hotel Apts Ltd_στις 18 Οκτωβρίου 2018.

Σύμφωνα με το περιεχόμενο των εν λόγω επιστολών, ο Διευθυντής ΥΠΚ, φέροντας σε γνώση τους ισχυρισμούς των παραπονούμενων, ζήτησε από τις Εταιρείες όπως τον ενημερώσουν σχετικά με: (1) τις θέσεις και απόψεις τους επί των ισχυρισμών των παραπονούμενων, (2) τις περιστάσεις κάτω από τις οποίες υπογράφηκε η υπό εξέταση σύμβαση, (3) την έκδοση ή μη τίτλου ιδιοκτησίας του υπό εξέταση ακινήτου, (4) την ύπαρξη ή μη υποθήκης και/ή οποιωνδήποτε εμπράγματων βαρών επί του ακινήτου κατά το χρόνο υπογραφής της σύμβασης αγοραπωλησίας και την παροχή της απαιτούμενης προσυμβατικής ενημέρωσης στους παραπονούμενους. Επίσης, ζητήθηκε από τις Εταιρείες όπως αποστείλουν αντίγραφο της υπό εξέτασης σύμβασης και οποιωνδήποτε διαφημιστικών εντύπων ή διαφημιστικού υλικού της για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Αφού παρήλθε η καθορισθείσα προθεσμία, χωρίς τη λήψη οποιασδήποτε απαντητικής επιστολής από τις Εταιρείες, ο Διευθυντής ΥΠΚ ολοκληρώνοντας την προκαταρκτική έρευνα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου, έκρινε ότι συγκεκριμένοι όροι της υπό εξέτασης σύμβασης μπορούσαν εκ πρώτης όψεως να θεωρηθούν ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί και κάλεσε τις Εταιρείες όπως υποβάλουν τις οποιεσδήποτε θέσεις και/ή απόψεις τους αναφορικά με τους εν λόγω όρους, πλην όμως μέχρι σήμερα δεν έχει ληφθεί ουδεμία απάντηση.

Οι όροι στην υπό εξέταση σύμβαση, οι οποίοι κρίθηκαν από το Διευθυντή ΥΠΚ ως εκ πρώτης όψεως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί παρατίθενται αυτούσιοι πιο κάτω:

Όρος 4 – PURCHASE PRICE AND MODE OF PAYMENT (Τιμή αγοράς και τρόπος αποπληρωμής)

The above agreed purchase price shall be paid to the vendor by the purchaser as follows:

- A. The amount of forty two thousand eight hundred and fifty eight Euros and fifty six cents (€ 42, 858.56) (or CYP 25.084) has already paid.*
- B. The amount of one hundred and fifty three thousand and ninety Euros and sixty eight cents (€ 153, 090.68) will be paid upon completion of framework.*
- C. The amount of one hundred and fifty three thousand and ninety Euros and sixty eight cents (€ 153, 090.68) will be paid upon completion of plastering.*
- D. The remaining balance of eighty eight thousand three hundred and sixty two Euros and four cents (€ 88, 362.04) will be paid on or before the 30th of July 2008 upon delivery of the house to the PURCHASER and upon all defects to the construction of the house being rectified. It is understood that should the house not be completed by the 30th of July 2008, then this instalment will be provided on the date that the house is completed.*

Any balance owing shall bear interest 8% per annum from the day that the sum shall become payable as above until payment. Failure of the PURCHASER to pay any sum towards the price as above agreed shall give the VENDOR the right to terminate the agreement by giving 21 days notice to the PURCHASER to comply with their obligation and shall give the VENDOR the right to claim damages.

Όρος 7 – DELIVERY OF THE HOUSE (Παράδοση ακινήτου)

The vendor is obliged to complete the house in a good, proper, sound and workmanlike manner and deliver the same to the Purchaser on the 30th July 2008. The Vendor has the right to delay completion of the house and delivery thereof to the Purchaser up to sixty (60) days from the date of delivery.

Provided that if the completion of the house shall be delayed by reasons beyond the control of the Vendor, such as general strike, war, force majeure or revolution, the completion period shall be reasonably extended.

Όρος 9 – DELIVERY OF THE HOUSE (Παράδοση ακινήτου)

The Vendor shall deliver possession of the house to the Purchaser upon its completion on the 30th of July 2008, which shall be certified by the supervising architect provided that the Purchaser shall have his dues up to date settled. The Vendor shall ensure and shall take all necessary steps so that the house will be connected with electricity, water and sewerage.

Όρος 10 – DELIVERY OF THE HOUSE (Παράδοση ακινήτου)

The house, subject matter of this agreement, shall be transferred and registered in the name of the Purchaser after the issue of the title deeds by the Land Registry of Famagusta. The transfer fees shall be paid by the Purchaser.

Όρος 17 – PROPERTY TAXES AND OTHER CHARGES (Φόροι ακινήτου και λοιπές χρεώσεις)

The vendor shall transfer and register the house in the name of the Purchaser free of any mortgage and/or other legal encumbrances.

Όρος 18 – PROPERTY TAXES AND OTHER CHARGES (Φόροι ακινήτου και λοιπές χρεώσεις)

.....The Purchaser, by this present conveyance, becomes a shareholder of the commonly owned spaces and/or common areas and in this capacity the Purchaser acquires the rights of easement pertinent to said property and accepts the liabilities arising consequently.

Όρος 19 – PROPERTY TAXES AND OTHER CHARGES (Φόροι ακινήτου και λοιπές χρεώσεις)

For the better regulation of the aforesaid rights of the Purchaser, as well as obligations in respect of the said common areas, parts and installations and also in respect with his relation with the other owners in the said estate and in relation to the management and administration of the common areas as a whole, there is a legislation which parties hereto have to obey.

The above legislation binds the successors in title of the Vendors and the Purchaser in the manner provided for in the above legislation and the obligations of the Purchaser therein provided, for the binding of any successor in title and/or tenant and/or licensee.

1.1. Θέσεις Εταιρειών

Ως προαναφέρθηκε, οι Εταιρείες δεν ανταποκρίθηκαν σε καμία από τις γραπτές επιστολές, οι οποίες επιδόθηκαν στη διεύθυνση των εγγεγραμμένων γραφείων τους και δεν υπέβαλαν οποιεσδήποτε απόψεις και/ή θέσεις σε σχέση με τους ισχυρισμούς των παραπονούμενων και/ή σε σχέση με τα εκ πρώτης όψεως ευρήματα παράβασης από το Διευθυντή ΥΠΚ.

2. Αρμοδιότητα Διευθυντή ΥΠΚ

Έργο του Διευθυντή ΥΠΚ είναι, μεταξύ άλλων, ο έλεγχος νομιμότητας των συμβάσεων «προμηθευτών» με «καταναλωτές» στη βάση του Νόμου, με αφορμή παράπονα καταναλωτών. Ο Νόμος μεταφέρει στο κυπριακό δίκαιο την Οδηγία 93/13/ΕΟΚ («η Οδηγία»). Τα εδάφια (1) έως (3) του Άρθρου 9 του Νόμου ορίζουν 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.

Όπως προκύπτει από το λεκτικό του Άρθρου 9, η εξέταση που διενεργεί ο Διευθυντής ΥΠΚ δεν περιορίζεται αποκλειστικά στην διερεύνηση του υπό εξέταση παραπόνου, αλλά επεκτείνεται στην διασφάλιση της γενικότερης προστασίας του καταναλωτικού κοινού, πάντοτε εντός του εκ του Νόμου καθοριζόμενου πλαισίου. Ως εκ τούτου, η έκταση της

διενεργηθείσας από το Διευθυντή ΥΠΚ εξέτασης, δεν αφορά αποκλειστικά τους ισχυρισμούς, όπως προβάλλονται στην υπό εξέταση υπόθεση, αλλά δύναται να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως σε οποιαδήποτε σύμβαση που πιθανόν να 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. Εξού και δεν λαμβάνονται υπ' όψιν οι λεπτομέρειες των ατομικών περιστάσεων, εφόσον δε μπορούν να είναι γενικεύσιμες και κατά συνέπεια χρήσιμες για τη συλλογική προστασία των καταναλωτών.

Περαιτέρω, στην έκδοση της απόφασης του Διευθυντή ΥΠΚ, θα ληφθεί υπόψη η συνεχιζόμενη χρήση των υπό εξέταση όρων σε συμβάσεις με καταναλωτές. Συνεπώς, το κατά πόσο συγκεκριμένοι όροι, χρησιμοποιήθηκαν σε βάρος του παραπονούμενου καταναλωτή ή δεν περιλαμβάνονται πλέον σε νέες συμβάσεις που συνάπτει ο προμηθευτής με άλλους καταναλωτές, δεν ασκεί έννομη επιρροή κατά τον έλεγχο των όρων αυτών από τον Διευθυντή ΥΠΚ, εφόσον οι όροι αυτοί εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται στις παλαιότερες συμβάσεις (πρβλ. *CMA, Unfair Contract Terms Guidance, 2015, παρ. 2.19* όπου διευκρινίζεται ότι η κρίση περί καταχρηστικότητας των όρων αφορά τα δικαιώματα και υποχρεώσεις των μερών και εστιάζει σε δυνητικά όχι σε πραγματικά αποτελέσματα).

Όσα αναφέρονται ανωτέρω συνάδουν πλήρως με το λεκτικό του άρθρου 9(1) του Νόμου, από το οποίο προκύπτει ότι ο Διευθυντής ΥΠΚ σε κάθε περίπτωση είναι υποχρεωμένος («έχει καθήκον») να εξετάζει τα υποβληθέντα παράπονα αναφορικά με ενδεχόμενη ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στις υπό εξέταση συμβάσεις. Η συνεχιζόμενη χρήση των όρων, οι οποίοι έχουν κριθεί ως καταχρηστικοί, προσμετρείται στη λήψη απόφασης από το Διευθυντή ΥΠΚ για καταχώριση αίτησης με την οποία να ζητά την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος, σύμφωνα και με τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 9(2) του Νόμου.

Σημειωτέον, ότι το εδάφιο 1 του Άρθρου 9 του Νόμου αφορά την υπό ευρεία έννοια καταχρηστικότητα των όρων, δηλαδή τόσο την υπό στενή έννοια της καταχρηστικότητας, ως αυτή ορίζεται στο άρθρο 5 του Νόμου, όσο και τη διαφάνεια των όρων σύμφωνα με το άρθρο 7 του Νόμου.

Η συμπερίληψη του ελέγχου της διαφάνειας στο πλαίσιο του ελέγχου της καταχρηστικότητας, έχει επιβεβαιωθεί από τη νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ), το οποίο ρητά έχει αποδεχθεί ότι ο έλεγχος της διαφάνειας των όρων αποτελεί μέρος της εξέτασης τυχόν καταχρηστικότητάς τους σύμφωνα με την Οδηγία (Απόφαση 30.4.2014, υπόθεση C-25/13 *Kásler*, EU:C:2014:282, σκέψεις 67 επ., Απόφαση 26.4.2012, υπόθεση C-472/10 *Invitel*, EU:C:2012:242, σκέψεις 27-28). Την ίδια άποψη έχει υιοθετήσει κατ' αποτέλεσμα και η Βουλή των Λόρδων στην υπόθεση *Director General of Fair Trading v First National Bank Plc* [2001] UKHL 52, σκέψη 17, όπου ο Λόρδος Bingham, κατά την ανάλυση του άρθρου 4(1) των αντίστοιχων Κανονισμών του Ηνωμένου Βασιλείου για τις καταχρηστικές ρήτρες, το οποίο αντιστοιχεί στο άρθρο 5(1) του Νόμου, αναφέρει τα ακόλουθα:

«The requirement of good faith in this context is one of fair and open dealing. Openness requires that the terms should be expressed fully, clearly and legibly, containing no concealed pitfalls or traps. Appropriate prominence should be given to terms which might operate disadvantageously to the customer».

Άλλωστε, 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».

Παράλληλα, το άρθρο 9 του Νόμου έχει θεσπιστεί και 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.

Από τα ανωτέρω και βάσει της αρχής της σύμφωνης προς 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, όπου αναφέρεται ότι η αρμοδιότητα των Διοικητικών Αρχών Προστασίας Καταναλωτή ως προς τον έλεγχο της διαφάνειας των συμβατικών όρων απορρέει από την Οδηγία 98/27/ΕΚ σε συνδυασμό με την αιτιολογική σκέψη 20 της Οδηγίας, σύμφωνα με την οποία οι συμβάσεις πρέπει να συντάσσονται με σαφή και κατανοητό τρόπο, ώστε οι καταναλωτές να έχουν τη δυνατότητα να λάβουν γνώση όλων των συμβατικών ρητρών).

Τούτο συνάδει και με σχετική νομολογία του ΔΕΕ, σύμφωνα με την οποία έχει γίνει αποδεκτό ότι η διαφύλαξη της πρακτικής αποτελεσματικότητας της Οδηγίας ενίοτε επιβάλλει τη διασταλτική ερμηνεία των σχετικών εθνικών διατάξεων ή την αναλογική εφαρμογή τους (βλ. *απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 Aziz, EU:C:2013:164, σκέψεις 57 επ.*, όπου το ΔΕΕ αποδέχτηκε ότι η αναστολή εκτέλεσης διαταγής πληρωμής, εκδοθείσα στη βάση δανειακής σύμβασης που ενδέχεται να περιέχει καταχρηστικούς όρους, δύναται να διαταχθεί από το εθνικό δικαστήριο, ακόμη κι αν το εθνικό δίκαιο δεν παρέχει τέτοια δυνατότητα, *απόφαση της 14.6.2012, υπόθ. C-618/10, Banco Español de Crédito, EU:C:2012:349, σκέψεις 53 επ.*, όπου το ΔΕΕ αποδέχτηκε ότι το εθνικό δικαστήριο έχει αρμοδιότητα αυτεπάγγελτης εξέτασης της καταχρηστικότητας συμβατικών όρων, ακόμη κι αν δεν προβλέπεται τέτοια εξουσία από το εθνικό δίκαιο).

Κατά τα λοιπά, η αρμοδιότητα του Διευθυντή ΥΠΚ να εξετάσει το υποβαλλόμενο παράπονο δεν επηρεάζεται από τυχόν παράλληλες διαδικασίες ενώπιον των πολιτικών ή/και ποινικών δικαστηρίων μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών για την ίδια υπόθεση. Η διοικητική διαδικασία ενώπιον του Διευθυντή είναι ανεξάρτητη από τυχόν εκκρεμών ή/και μελλοντικών δικαστικών διαδικασιών.

3. Νομική ανάλυση των εφαρμοστέων διατάξεων

Η νομική εξέταση των συμβατικών ρητρών, βάσει των σχετικών προνοιών του Νόμου, προϋποθέτει την ες' υπαρχής διαπίστωση του κατά πόσον η υπόθεση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Νόμου σύμφωνα με τα άρθρα 2 και 3 αυτού, ειδικότερα εάν οι υπό εξέταση όροι απευθύνονται σε «καταναλωτές» και η Εταιρεία εμπίπτει στην έννοια του «προμηθευτή».

Εν συνεχεία, εξετάζεται εάν οι υπό εξέταση όροι αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, η διαφάνεια των συμβατικών όρων σύμφωνα με το άρθρο 7 του Νόμου και τυχόν καταχρηστικότητα τους υπό στενή έννοια βάσει του άρθρου 5 του Νόμου.

3.1 Πεδίο εφαρμογής

Το πεδίο εφαρμογής του Νόμου ορίζεται στο άρθρο 3 ως ακολούθως:

- (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 Νόμος, ενεργεί για σκοπούς οι οποίοι είναι άσχετοι με την άσκηση της επιχείρησής του· ενώ «προμηθευτής» σημαίνει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο προμηθεύει αγαθά ή υπηρεσίες και το οποίο, κατά την

κατάρτιση σύμβασης στην οποία εφαρμόζεται ο Νόμος, ενεργεί για σκοπούς σχετικούς με την άσκηση της επιχείρησής του. Από τον ανωτέρω ορισμό του «καταναλωτή» προκύπτει, ότι κρίσιμο στοιχείο ως προς 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. *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.*)

3.2. Απαίτηση διαφάνειας

Η απαίτηση περί διαφάνειας προβλέπεται στο άρθρο 7 του Νόμου, κατ' αντιστοιχία με το άρθρο 5 της Οδηγίας, ορίζοντας ότι «ο πωλητής ή ο προμηθευτής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο».

Το ΔΕΕ έχει διευκρινίσει ότι η απαίτηση περί διαφάνειας των συμβατικών ρητρών δε δύναται να περιορισθεί αποκλειστικώς στον κατανοητό χαρακτήρα τους από άποψη τύπου και γραμματικής άποψης. Αντιθέτως, δεδομένου ότι το σύστημα προστασίας το οποίο τίθεται σε εφαρμογή με την Οδηγία στηρίζεται στην παραδοχή ότι ο καταναλωτής βρίσκεται σε υποδεέστερη θέση έναντι του προμηθευτή, 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 αποτελεί 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 προμηθευτής (*ΔΕΕ απόφαση της 21.3.2013, υπόθ. C-92/11, RWE Vertrieb AG, EU:C:2013:180, σκέψη 44*).

Γενικά, η αρχή της διαφάνειας επιτάσσει όπως οι συμβατικοί όροι είναι διατυπωμένοι με τρόπο σαφή και κατανοητό, ώστε ο καταναλωτής να μπορεί να διαγνώσει εκ των προτέρων

κρίσιμα στοιχεία ή μεγέθη της σύμβασης που περιλαμβάνονται στη βασική σχέση παροχής και αντιπαροχής. Η σχέση αυτή παροχής και αντιπαροχής, ενώ καταρχήν δε λαμβάνεται υπόψη για την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα κάποιου όρου, εντούτοις, σύμφωνα και με το άρθρο 4 παρ. 2 της Οδηγίας, ελέγχεται εάν ο σχετικός όρος δεν είναι διατυπωμένος κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, εάν δηλαδή έχει παραβιασθεί η αρχή της διαφάνειας (ομοίως *Ολομέλεια Αρείου Πάγου απόφαση υπ' αριθμ. 15/2007, ΕλλΔνη 2007, 987*).

Ειδική περίπτωση αδιαφανών ρητρών αποτελούν και οι «αιφνιδιαστικές ή απροσδόκητες» ρήτρες, οι οποίες είτε προβλέπουν ρυθμίσεις που αντιτίθενται στις εύλογες προσδοκίες του μέσου επαρκώς πληροφορημένου και προσεκτικού καταναλωτή σχετικά με την έννομη θέση του στη σύμβαση, δηλαδή τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του, είτε περιέχονται σε μη εμφανή μορφή μέσα σε άλλες ρήτρες που αφορούν άσχετα ζητήματα με αυτό που οι ίδιες ρυθμίζουν (βλ. και απόφαση *Αρείου Πάγου υπ' αριθμ. 1219/2001, ΕλλΔνη 2001, 1609, καθώς και Δέλλιο Γιώργο, Γενικοί Όροι Συναλλαγών, 2^η έκδ., εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2013, αρ. 265-266, 270-273 και 290-295*).

Άλλωστε, οι αδιαφανείς ρήτρες, αποκρύπτοντας την πραγματική, νομική και οικονομική κατάσταση δημιουργούν τον κίνδυνο ο καταναλωτής, είτε να απόσχει από ορισμένες ενέργειες (άσκηση δικαιωμάτων του), είτε να υποκύπτει σε δικαιώματα ή αξιώσεις, που κατά το φαινόμενο έχει ο προμηθευτής. Υπό το πρίσμα αυτό, 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.*).

3.3. Εξέταση καταχρηστικότητας υπό στενή έννοια

Η εξέταση της καταχρηστικότητας υπό στενή έννοια γίνεται με βάση το άρθρο 5 του Νόμου, το οποίο προβλέπει 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 προμηθευτή, τόσο ως προς τη δυνατότητα διαπραγματεύσεως όσο και ως προς το επίπεδο της πληροφόρησης (π.χ. απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 Aziz, EU:C:2013:164, σκέψη 44, απόφαση 14.6.2012, υπόθ. C-618/10, Banco Español de Crédito, EU:C:2012:349, σκέψη 39).

Το ΔΕΕ έχει αποφανθεί ότι, προκειμένου να κριθεί αν συγκεκριμένη ρήτρα δημιουργεί εις βάρος του καταναλωτή «σημαντική ανισορροπία» μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών, πρέπει να ληφθεί ιδίως υπόψη το νομικό καθεστώς το οποίο ισχύει κατά το εθνικό δίκαιο, σε περίπτωση κατά την οποία δεν υπάρχει σχετική συμφωνία μεταξύ 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 (απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση

C415/11 Aziz, EU:C:2013:164, σκέψη 68, 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 (*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 προμηθευτής, 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 της Οδηγίας, σύμφωνα με πάγια νομολογία του ΔΕΕ, προκύπτει 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 προαναφέρθηκε, η διενεργηθείσα από το Διευθυντή ΥΠΚ εξέταση δεν περιορίζεται αποκλειστικά στο πλαίσιο διερεύνησης του υποβληθέντος παραπόνου από συγκεκριμένο καταναλωτή, αλλά επεκτείνεται με σκοπό την παροχή γενικής προστασίας στο ευρύτερο καταναλωτικό κοινό, εντός του καθορισμένου εκ του Νόμου πλαισίου. Επομένως, η έκταση του ελέγχου νομιμότητας, δεν αφορά μόνο τους ισχυρισμούς σε σχέση με το συγκεκριμένο παράπονο, αλλά δύναται να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως στην εξέταση όλων των συμβατικών όρων.

4.1. Ιδιότητα «καταναλωτή» και «πωλητή»

Στην υπό εξέταση περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της έρευνας, το συγκεκριμένο ακίνητο, θα χρησιμοποιείτο από τους αγοραστές αποκλειστικά και μόνο ως εξοχική κατοικία και/ή για μόνιμη διαμονή, χωρίς κανένα άλλο δικαίωμα χρήση της ή για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

Παρομοίως, κατά το χρόνο υπογραφής της σύμβασης, οι Εταιρείες ενήργησαν για σκοπούς σχετικούς με την άσκηση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας, δηλαδή την πώληση ακινήτων, γεγονός που δεν τέθηκε υπό αμφισβήτηση από τις Εταιρείες. Ως εκ τούτου, τεκμαίρεται ότι οι παραπονούμενοι ενήργησαν υπό την ιδιότητα τους ως «καταναλωτές» και οι Εταιρείες ως «πωλητές» κατά την έννοια του Νόμου. Περαιτέρω, δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι οι συμβάσεις που χρησιμοποιούσαν οι Εταιρείες απευθύνονταν αποκλειστικά σε επιχειρήσεις.

4.2. Χρήση προδιατυπωμένων όρων

Κατά τη διεξαγωγή της έρευνας από το Διευθυντή ΥΠΚ, δεν προέκυψε οποιοδήποτε στοιχείο το οποίο να συνηγορεί υπέρ της ατομικής διαπραγμάτευσης όλων ή ορισμένων εκ των όρων της υπό εξέτασης σύμβασης. Λαμβάνοντας υπόψη 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 οι Εταιρείες δεν έχουν προσκομίσει

κανένα σχετικό στοιχείο με το οποίο να αποδεικνύει ότι οι συμβατικοί όροι αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, τεκμαίρεται ότι οι όροι ήταν προδιατυπωμένοι.

Σημειώνεται ότι η συνήθης πρακτική, η οποία εφαρμόζεται κατά κόρον σε συμβάσεις αγοραπωλησίας και ανέγερσης ακινήτων, περιλαμβάνει τη χρήση προδιατυπωμένων συμβατικών όρων, οι οποίοι δεν έχουν αποτελέσει αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης. Ατομικής διαπραγμάτευσης συνήθως αποτελούν συγκεκριμένοι όροι, όπως οι όροι σε σχέση με το χρόνο καταβολής δόσεων και αποπληρωμής, το χρόνο παράδοσης του ακινήτου, την καταγραφή τυχόν εξοπλισμού και άλλων προδιαγραφών του ακινήτου κτλ.

Παράλληλα, ταυτόσημοι ή παρεμφερείς όροι με τους εξεταζόμενους, έχουν περιληφθεί και σε άλλες συμβάσεις εταιρειών ανάπτυξης γης, οι οποίοι 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 σύμβαση με προκαθορισμένους όρους και/ή για τυποποιημένη σύμβαση.

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

4.3. Εξέταση των επιμέρους όρων της σύμβασης

Στο πλαίσιο νομικού ελέγχου των συμβατικών όρων της υπό εξέταση σύμβασης, διαφάνηκε ότι συγκεκριμένοι όροι δεν συμμορφώνονται με τις πρόνοιες του Νόμου για τους λόγους όπως αναλύονται πιο κάτω.

Όρος 4 PURCHASE PRICE AND MODE OF PAYMENT (Τιμή αγοράς και τρόπος αποπληρωμής)

Σύμφωνα με τον Όρο 4, οι αγοραστές αναλαμβάνουν να αποπληρώσουν το σύνολο του τιμήματος σε δόσεις, ανάλογα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών, μέχρι και την ολοκλήρωση και παράδοση του ακινήτου, ενώ δε διευκρινίζεται ο χρόνος κατά τον οποίο ο πωλητής οφείλει να διεκπεραιώσει έκαστη οικοδομική εργασία.

Περαιτέρω, ο όρος 4 προβλέπει την υποχρέωση των αγοραστών για πλήρη και ολοσχερή εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεών τους όσον αφορά την αποπληρωμή του συνολικού ποσού οφειλής προς τον πωλητή, προτού αυτός εκπληρώσει τις δικές του συμβατικές υποχρεώσεις, δηλαδή τη μεταβίβαση του ακινήτου επ'ονόματι τους.

Ο όρος 4 επίσης προβλέπει επιβάρυνση με ετήσιο επιτόκιο υπερημερίας 8% επί του υπολοίπου οφειλόμενου ποσού σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής των καθορισθεισών δόσεων, παρέχοντας στον πωλητή το δικαίωμα τερματισμού της σύμβασης και διεκδίκησης αποζημιώσεων. Ο εν λόγω όρος επιβάλλει στους αγοραστές δυσανάλογη υψηλή αποζημίωση, σε περίπτωση μη εκτέλεσης των υποχρεώσεών τους. Εν αντιθέσει, δεν προβλέπεται οποιοδήποτε αντίστοιχο δικαίωμα αποζημίωσης των αγοραστών, σε περίπτωση καθυστέρησης στην εκπλήρωση των υποχρεώσεών του πωλητή, έτσι δύναται να θεωρηθεί καταχρηστικός βάσει της παραγράφου 1(ε) του Παραρτήματος του Νόμου.

Τοιουτοτρόπως, προκύπτει υπέρμετρη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεών των μερών ενάντια στην αρχή της καλής πίστης και δύναται να θεωρηθεί ως καταχρηστικός βάσει της παραγράφου 1(ιε) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς υποχρεώνει τον καταναλωτή να εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις του, χωρίς ο πωλητής να έχει εκπληρώσει τις δικές του.

Ως εκ τούτου, ο όρος αυτός θεωρείται καταχρηστικός και αδιαφανής κατά παράβαση του Άρθρου 5(1) και του Άρθρου 7 του Νόμου και των παραγράφων 1(ε) και 1(ιε) του Παραρτήματος του Νόμου.

Όροι 7 και 9 DELIVERY OF THE HOUSE (Παράδοση ακινήτου)

Στον όρο 7, παράγραφο 2, παρέχεται στον πωλητή το δικαίωμα να καθυστερήσει την παράδοση κατοχής του πωληθέντος ακινήτου μέχρι και εξήντα (60) ημέρες από την αρχική ημερομηνία παράδοσης. Ο εν λόγω όρος επιτρέπει την εύλογη παράταση της προθεσμίας παράδοσης της κατοχής του ακινήτου, χωρίς τον καθορισμό του μέγιστου χρονικού διαστήματος, κατά το οποίο δύναται να παραταθεί η προθεσμία παράδοσης, μετά την παρέλευση της οποίας οι αγοραστές δύνανται να ασκήσουν τα νόμιμα δικαιώματά τους. Τοιουτοτρόπως, επιτρέπεται στον πωλητή να τροποποιεί μονομερώς τον όρο της σύμβασης χωρίς σοβαρό λόγο, ο οποίος να προβλέπεται στη σύμβαση και δύναται να θεωρηθεί ως καταχρηστικός βάσει της παραγράφου 1 (ι) του Παραρτήματος του Νόμου.

Περαιτέρω, ο όρος αυτός παραχωρεί στο πωλητή το δικαίωμα να καθυστερήσει την παράδοση κατοχής του πωληθέντος ακινήτου, μέχρι και 60 ημέρες από την αρχική ημερομηνία παράδοσης, ενώ οι αγοραστές υποχρεώνονται όπως διευθετήσουν την αποπληρωμή των οφειλών τους, εντός του καθορισμένου χρονικού πλαισίου, σύμφωνα και με τα διαλαμβανόμενα στον όρο 9.

Κατά συνέπεια, προκύπτει υπέρμετρη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των μερών και δύναται να θεωρηθεί ως καταχρηστικός βάσει της παραγράφου 1 (ιε) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς υποχρεώνει τον καταναλωτή να εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις του, χωρίς ο πωλητής να έχει εκπληρώσει τις δικές του.

Ως εκ τούτου, οι όροι αυτοί θεωρούνται καταχρηστικοί και αδιαφανείς κατά παράβαση του Άρθρου 5(1) και του Άρθρου 7 του Νόμου και των παραγράφων 1(ι) και 1(ιε) του Παραρτήματος του Νόμου.

Όρος 10 DELIVERY OF THE HOUSE (Παράδοση ακινήτου) και Όρος 17 PROPERTY TAXES AND OTHER CHARGES (Φόροι ακινήτου και λοιπές χρεώσεις)

Οι όροι 10 και 17 αναφέρονται αορίστως στη μεταβίβαση και έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας, χωρίς εντούτοις να προσδιορίζεται και/ή καθορίζεται, έστω και ενδεικτικά, η

χρονική περίοδος μεταβίβασης και/ή εγγραφής του ακινήτου από τον πωλητή για σκοπούς έκδοσης τίτλων του ακινήτου στο όνομα των αγοραστών.

Περαιτέρω, ο όρος 10 προβλέπει ότι οι αγοραστές βαρύνονται με τα έξοδα μεταβίβασης του ακινήτου, χωρίς ωστόσο να καθορίζεται το συγκεκριμένο ποσό, ή έστω να προσδιορίζονται τα κριτήρια υπολογισμού των εν λόγω εξόδων. Επομένως, ο όρος αυτός έχει ως συνέπεια να αποδέχονται και να αναλαμβάνουν οι αγοραστές δεσμεύσεις, εν αγνοία τους και χωρίς οιαδήποτε εκ των προτέρων ενημέρωση, ενώ δημιουργεί μια τρόπον τινά αιφνιδιαστική κατάσταση σε βάρος τους, περιορίζοντας τα δικαιώματά τους και διαταράσσοντας τη συμβατική ισορροπία σε βάρος των.

Εν συνεχεία, ο όρος 17 ορίζει ότι ο πωλητής θα μεταβιβάσει και θα εγγράψει μελλοντικά την πλήρη κυριότητα του ακινήτου ελεύθερη υποθηκών και/ή άλλων εμπράγματων βαρών επί ονόματι των αγοραστών, δημιουργώντας έτσι στους αγοραστές την εντύπωση ότι κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών. 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.

Ως εκ τούτου, οι όροι αυτοί θεωρούνται καταχρηστικοί και αδιαφανείς κατά παράβαση του Άρθρου 5(1) και του Άρθρου 7 του Νόμου και της παραγράφου 1(θ) του Παραρτήματος του Νόμου.

Όροι 18 και 19 PROPERTY TAXES AND OTHER CHARGES (Φόροι ακινήτου και λοιπές χρεώσεις)

Με τους όρους 18 και 19, οι αγοραστές δεσμεύονται από τους κανονισμούς, οι οποίοι διέπουν την χρήση των κοινόχρηστων χώρων, οι οποίοι λογίζονται ως αναπόσπαστο μέρος της υπό εξέταση συμφωνίας. Από πλευράς διαφάνειας, οι εν λόγω Κανονισμοί δεσμεύουν τους αγοραστές με συγκεκριμένες υποχρεώσεις συμπεριφοράς, καθώς και με μέρος επί των κοινοχρήστων εξόδων, υποχρεώσεις οι οποίες ουδόλως προσδιορίζονται, έστω και ενδεικτικά. Οι εν λόγω όροι συνάγουν την εκ μέρους των αγοραστών αμετάκλητη αποδοχή

ρητρών, τις οποίες δεν είχαν καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζουν πριν τη σύναψη της σύμβασης, κατά παράβαση της παραγράφου 1 (θ) του Παραρτήματος του Νόμου.

Ως εκ τούτου, ο όρος αυτός θεωρείται καταχρηστικός και αδιαφανής κατά παράβαση του Άρθρου 5 (1) του Νόμου και της παραγράφου 1 (θ) του Παραρτήματος του Νόμου.

5. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής ΥΠΚ, βάσει των εξουσιών που του παρέχονται από τον Νόμο και κατόπιν εξέτασης που διενήργησε με αφορμή την υποβολή παραπόνου από καταναλωτές για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε σύμβαση αγοραπωλησίας ακίνητης περιουσίας των AB Oasis Park Development Ltd και Kallishi Bros Hotel Apts Ltd, η οποία συνάφθηκε το 2008, καταλήγει ότι οι όροι **4, 7, 9, 10, 17, 18 και 19** αντίκεινται στις διατάξεις του Νόμου και ως εκ τούτου θεωρούνται ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί.

Ημερομηνία απόφασης: 8 Νοεμβρίου 2018

Χαράλαμπος Ρούσος
Αναπληρωτής Διευθυντής
Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή