



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

**Αριθμός Απόφασης:**  
**2022/02 (ΚΡ)**

**Αρ. Φακέλου:**  
**8.13.1.5.4.3.3**

**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) της  
εταιρείας Okohaus Ger Ltd**

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**1. Εισαγωγή**

Στις 12 Μαΐου 2021 δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας ο περί Προστασίας του Καταναλωτή Νόμος του 2021, Ν. 112(Ι)/2021, με ημερομηνία έναρξης ισχύος την ίδια μέρα, ο οποίος καταργεί, μεταξύ άλλων, τον περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμο του 1996, Ν. 93(Ι)/1996 (στο εξής ο «Νόμος»).

Σύμφωνα με το άρθρο 75(2) του περί Προστασίας του Καταναλωτή Νόμου του 2021, Ν. 112(Ι)/2021, «*διοικητικές έρευνες και λοιπές διαδικασίες που βρίσκονται σε εξέλιξη κατά την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου διέπονται από το προϊσχύον νομικό καθεστώς.*».

Ως αποτέλεσμα, και λαμβάνοντας υπόψη ότι η παρούσα έρευνα ξεκίνησε προγενέστερα της έναρξης ισχύος του Ν. 112(Ι)/2021, τη νομική βάση για την έκδοση της παρούσας Απόφασης αποτελεί ο Νόμος.

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή (στο εξής ο «Διευθυντής ΥΠΚ») βάσει των προνοιών του Νόμου, έχει καθήκον να εξετάζει κατόπιν υποβολής καταγγελίας 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.

## **2. Αντικείμενο εξέτασης**

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου μεταξύ καταναλωτή και της κατασκευαστικής εταιρείας Okohaus Ger Ltd, η οποία ειδικεύεται στον τομέα κατασκευής και πώλησης οικολογικών προκατασκευασμένων (ξύλινων) κτηρίων (κατοικιών) χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης (στο εξής η «Εταιρεία»).

Η αξιολόγηση των γεγονότων που συνθέτουν την παρούσα υπόθεση αποτελεί το ουσιαστικό υπόβαθρο της εξέτασης. Ως εκ τούτου, η παράθεση των σχετικών με την υπόθεση γεγονότων και δεδομένων καθίσταται αναγκαία και επιτακτική και, προς τούτο, παρατίθενται συνοπτικά τα ουσιώδη γεγονότα που αφορούν στην υπό εξέταση καταγγελία.

## **3. Υποβολή καταγγελίας και διερεύνηση περιστατικών**

Με αφορμή την υποβολή καταγγελίας εναντίον της Εταιρείας, αναφορικά με ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε σύμβαση αγοραπωλησίας ακίνητης περιουσίας στη Λεμεσό, ο Διευθυντής ΥΠΚ προέβη σε εξέταση της εν λόγω σύμβασης, η οποία υπεγράφη στις 5/2/2018 μεταξύ του καταναλωτή και της Εταιρείας.

Κατόπιν εξέτασης των σχετικών με την καταγγελία εγγράφων και εφόσον αυτά κρίθηκαν ικανοποιητικά με σκοπό την έναρξη έρευνας, ο Διευθυντής ΥΠΚ απέστειλε στις 29/1/2020 στην Εταιρεία σχετική επιστολή, με την οποία έφερε σε γνώση της τους ισχυρισμούς του καταναλωτή και με την οποία της ζητούσε να παραθέσει τις θέσεις της σε σχέση με την καταγγελία και όπως υποβάλει οποιαδήποτε περαιτέρω στοιχεία και/ή έγγραφα και/ή πληροφορίες, έκρινε χρήσιμα στο πλαίσιο διερεύνησης της παρούσας υπόθεσης.

Η Εταιρεία σε επιστολή του πληρεξούσιου δικηγόρου της με ημερομηνία 10/3/2020 απέρριψε τους ισχυρισμούς του καταναλωτή, αναφέροντας ότι η παροχή εγγύησης αποτελεί υποχρέωση του κατασκευαστή, νοουμένου ότι ο αγοραστής εξοφλήσει όλες τις υποχρεώσεις του προς τον κατασκευαστή, πράγμα το οποίο αυτός δεν έπραξε μέχρι σήμερα. Περαιτέρω, σύμφωνα με το περιεχόμενο της εν λόγω επιστολής, τονίζεται η έλλειψη συνεργασίας από πλευράς του αγοραστή, αναφέροντας μεταξύ άλλων, την ύπαρξη καθυστερήσεων λόγω της συμπεριφοράς και των πράξεων αυτού.

Ακολούθως, σε επιστολή του με ημερομηνία 12/10/2020, ο Διευθυντής ΥΠΚ, αξιολογώντας τις θέσεις της Εταιρείας και τα περαιτέρω στοιχεία τα οποία υποβλήθηκαν από τον καταναλωτή, έκρινε ως εκ πρώτης όψεως αδιαφανείς κατ' άρθρο 7 και/ή καταχρηστικούς κατ' άρθρο 5 του Νόμου, τους πιο κάτω επιμέρους όρους της υπό εξέταση σύμβασης, οι οποίοι παρατίθενται αυτούσιοι πιο κάτω:

- **Όρος 11:** «*Συμφωνείται ότι οποιαδήποτε έργα γίνουν εκτός από τον Κατασκευαστή εντός, εκτός ή/και πλησίον της κατοικίας και επιφέρουν οποιαδήποτε ζημιά άμεση ή έμμεση εις αυτήν, κατά τη διάρκεια των κατασκευών ή/και μελλοντικά, τότε ο Κατασκευαστής δεν φέρει καμία ευθύνη οποιασδήποτε μορφής. Εξυπακούεται ότι σε αυτή την περίπτωση, αυτόματα ακυρώνεται οποιαδήποτε ισχύουσα εγγύηση που αφορά στην κατοικία όπως επίσης και η παράγραφος Α/Α 25.*»
- **Όρος 15:** «*Συμφωνείται μεταξύ των συμβαλλομένων μερών ότι το ποσόν της προκαταβολής σε καμία περίπτωση δεν είναι και δεν μπορεί να είναι επιστρεπτέο.*»
- **Όρος 20:** «*Κάθε δόση που δεν καταβάλλεται ανεξάρτητα εάν δεν έχει παραδοθεί η κατοχή της πωλούμενης κατοικίας θα φέρει τόκο προς 9% ετησίως και/ή το εκάστοτε μέγιστο τραπεζικό επιτόκιο από την ημερομηνία που έπρεπε να πληρωθεί μέχρι πλήρους και τελείας εξοφλήσεως.*»
- **Όρος 24:** «*Άμα την παραλαβή της κατοικίας του ο ιδιοκτήτης υποχρεούται όπως ασφαλίσει την κατοικία του έναντι οποιασδήποτε ζημιάς. Για όσα έτη θα*

*ισχύει η εγγύηση, η κατοικία θα πρέπει να είναι ασφαλισμένη. Ο όρος αυτός είναι απαραίτητος για να ισχύει ο όρος A/A 25 του παρόντος συμβολαίου.»*

### **3.1 Θέσεις Εταιρείας**

Με επιστολή του πληρεξούσιου δικηγόρου της ημερομηνίας 5/11/2020, η Εταιρεία επαναλαμβάνοντας το περιεχόμενο της επιστολής της με ημερομηνία 10/3/2020, σχολιάζει έκαστο όρο, ο οποίος εκρίθη εκ πρώτης όψεως ως καταχρηστικός και /ή αδιαφανής ως ακολούθως:

Όσον αφορά τον όρο 11, η Εταιρεία ισχυρίζεται ότι ο όρος αυτός είναι πολύ σαφής και ξεκάθαρος και παραθέτει ως παράδειγμα το εξής: *«Εάν γίνουν έργα εκτός από τον κατασκευαστή και επιφέρουν ζημιά. Δηλαδή σε μια εξειδικευμένη κατασκευή όπου υπάρχουν οι ξύλινοι δοκοί στήριξης της κατοικίας, οι εσωτερικές διακλαδώσεις ηλεκτρισμού, νερού, επικοινωνιών, σορία καλωδιώσεων, δεν μπορεί κάποιος να παίρνει το πριόνι και να αφαιρεί τεμάχια της οικοδομής λόγω άγνοιας, γεγονός που παρατηρήθηκε ουκ ολίγες φορές με δυσάρεστα αποτελέσματα και μεγάλες ζημιές επηρεάζοντας και την στατικότητα του κτιρίου.»* Στη συνέχεια αναφέρει ότι: *«Όταν επηρεάζεται η στατικότητα του κτιρίου, όταν παρακούει τις οδηγίες του κατασκευαστή, είναι αδιανόητο ο παραβάτης να ζητά και εγγύηση των παραβάσεων του παραβιάζοντας τις οδηγίες του κατασκευαστή. Ασφαλώς αυτό καθίσταται αυτονόητο βάσει νόμου και κοινής λογικής.»*

Αναφορικά με τον όρο 15, η Εταιρεία ισχυρίζεται ότι ο εν λόγω όρος περιλαμβανόταν γενικά στα συμβόλαια της. Επίσης, η Εταιρεία αναφέρει ότι για όλα τα έργα που αναλάμβανε, εισέπραττε το ποσό προκαταβολής ως το αρχικό κόστος για τα αρχιτεκτονικά και κατασκευαστικά σχέδια, συμπεριλαμβανομένων και των διαδικασιών που αφορούσαν την έκδοση της πολεοδομικής άδειας και της άδειας οικοδομής. Επίσης, αναφέρει ότι οι προκαταβολές των έργων αφορούσαν τις περιγραφόμενες εργασίες προτού αρχίσει η ανέγερση του κτιρίου. Η Εταιρεία θεωρεί ότι είναι λογικό, εάν ο καταναλωτής σταματούσε τις δραστηριότητες του έργου, η Εταιρεία θα ζήμιωνε όλο το κόστος.

Είναι η θέση της Εταιρείας ότι η επιβάρυνση με τόκο 9% ετησίως επί του υπολοίπου οφειλόμενου ποσού, σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής των καθορισθεισών

δόσεων, ακόμα και αν δεν έχει παραδοθεί η κατοχή της κατοικίας, ήταν στο ύψος του τραπεζικού τόκου της εποχής και του νόμιμου τόκου, ενώ κατά την ίδια περίοδο υπήρχε περιθώριο για επέκταση τραπεζικού τόκου μέχρι και 15% τόκο.

Περαιτέρω, αναφορικά με το θέμα της ασφάλισης, είναι η θέση της Εταιρείας ότι η ασφάλιση κατοικίας ήταν εξαρχής πολιτική της και ότι ο καταναλωτής είχε την ελεύθερη βούληση ή/και επιλογή, να αποδεχθεί αυτόν τον όρο, καθώς η ασφάλιση της κατοικίας είναι άκρως επωφελής για τον ιδιοκτήτη, εφόσον τον προστατεύει και επομένως, είναι ορθό να ασφαλιζονται οι κατοικίες. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία ισχυρίζεται ότι δεν είχε κανένα όφελος στην ασφάλιση των κατοικιών, τουναντίον ενδεχομένως ο όρος αυτός να ήταν αποτρεπτικός και εις βάρος της Εταιρείας, με το σκεπτικό ότι υπήρχε η πιθανότητα ο υποψήφιος πελάτης/καταναλωτής να μην προχωρούσε σε σύναψη σύμβασης με την Εταιρεία εξαιτίας του συγκεκριμένου όρου.

#### **4. Αρμοδιότητα Διευθυντή ΥΠΚ**

Έργο του Διευθυντή ΥΠΚ είναι, μεταξύ άλλων, ο έλεγχος νομιμότητας των συμβάσεων «πωλητών» με «καταναλωτές» στη βάση του Νόμου, με αφορμή καταγγελίες καταναλωτών ή και αυτεπάγγελτα. Ο Νόμος μεταφέρει στο κυπριακό δίκαιο την Οδηγία 93/13/ΕΟΚ (εφεξής «η Οδηγία»). Τα εδάφια (1) έως (3) του άρθρου 9 του Νόμου ορίζουν ότι:

*«9.-(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 του Νόμου, η εξέταση που διενεργεί ο Διευθυντής ΥΠΚ δεν περιορίζεται αποκλειστικά στη διερεύνηση της υπό εξέταση καταγγελίας, αλλά επεκτείνεται στη 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 στους 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 δεν μπορούν να είναι γενικεύσιμες και κατά συνέπεια χρήσιμες για τη συλλογική προστασία των καταναλωτών.

Περαιτέρω, στην έκδοση της απόφασης του Διευθυντή ΥΠΚ, θα ληφθεί υπ' όψιν 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 η Εταιρεία με άλλους καταναλωτές, δεν ασκεί έννομη επιρροή κατά τον έλεγχο των όρων αυτών από το Διευθυντή ΥΠΚ, εφόσον οι όροι αυτοί εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται στις παλαιότερες συμβάσεις (βλ. *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 και όχι σε πραγματικά αποτελέσματα).

Όσα αναφέρονται ανωτέρω συνάδουν πλήρως με το λεκτικό του εδαφίου (1) του άρθρου 9 του Νόμου, από το οποίο προκύπτει ότι ο Διευθυντής ΥΠΚ σε κάθε περίπτωση είναι υποχρεωμένος («έχει καθήκον») να εξετάζει τις υποβληθείσες καταγγελίες 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 εδάφιο (2) του άρθρου 9 του Νόμου.

Σημειωτέον ότι, το εδάφιο (1) του άρθρου 9 του Νόμου αφορά στην υπό ευρεία έννοια καταχρηστικότητα των όρων, δηλαδή τόσο στην υπό στενή έννοια της καταχρηστικότητας, ως αυτή ορίζεται στο άρθρο 5 του Νόμου, όσο και στη 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 εδάφιο (1) του άρθρου 5 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/EK 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 την υποβαλλόμενη καταγγελία 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.

## **5. Νομική ανάλυση των εφαρμοστέων διατάξεων**

Η νομική εξέταση των συμβατικών ρητρών, βάσει των σχετικών προνοιών του Νόμου, προϋποθέτει την εξ' 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 «πωλητή».

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 καταχρηστικότητά τους υπό στενή έννοια βάσει του άρθρου 5 του Νόμου.

## 5.1 Πεδίο εφαρμογής

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

*«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 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 τη σύναψη της 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.*).

## **5.2 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 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 αποτελεί η πληροφόρηση, πριν τη σύναψη της σύμβασης, σχετικά με τους συμβατικούς όρους και τις συνέπειες της εν λόγω συνάψεως. Βάσει ιδίως της πληροφόρησης αυτής, ο καταναλωτής αποφασίζει αν επιθυμεί να δεσμευτεί από τους όρους που έχει προδιατυπώσει ο

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 περικλείονται 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, 2η 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.*).

### **5.3 Εξέταση καταχρηστικότητας υπό στενή έννοια**

Η εξέταση της καταχρηστικότητας υπό στενή έννοια γίνεται με βάση το άρθρο 5 του Νόμου, το οποίο προβλέπει ότι:

«5.-(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 Παράρτημα του Νόμου συμπεριλαμβάνει ένα κατάλογο με 17 ρήτρες που δυνατό να θεωρηθούν καταχρηστικές, μεταξύ των οποίων και οι ακόλουθες:

«1. Ρήτρες που έχουν σκοπό ή αποτέλεσμα-

[...]

(δ) να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να παρακρατεί τα ποσά που έχει καταβάλει ο καταναλωτής όταν ο καταναλωτής υπαναχωρώντας δε δέχεται να συνάψει ή να εκτελέσει τη σύμβαση, χωρίς να προβλέπεται δικαίωμα του καταναλωτή να λάβει ισοδύναμη αποζημίωση από τον πωλητή ή τον προμηθευτή όταν ο τελευταίος είναι το μέρος που υπαναχωρεί·

(ε) να επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση·

[...]

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

[...]

*(ιε) να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του...».*

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 πληροφόρησεως (*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 C-415/11 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 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 στις 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/πωλητής, 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 μόνον 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*).

## **6. Εξέταση της παρούσας υπόθεσης**

Όπως προαναφέρθηκε, η διενεργηθείσα από το Διευθυντή ΥΠΚ εξέταση δεν περιορίζεται αποκλειστικά στο πλαίσιο διερεύνησης της υποβληθείσας καταγγελίας 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 στους ισχυρισμούς σε σχέση με τη συγκεκριμένη καταγγελία, αλλά δύναται να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως στην εξέταση όλων των συμβατικών όρων.

### **6.1. Ιδιότητα «καταναλωτή» και «πωλητή»**

Στην υπό εξέταση περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της έρευνας, το συγκεκριμένο ακίνητο, θα χρησιμοποιείτο από τον αγοραστή αποκλειστικά και μόνο ως κατοικία ή για μόνιμη διαμονή, χωρίς κανένα άλλο δικαίωμα χρήσης της ή για οποιοδήποτε άλλο σκοπό. Επομένως, ο καταναλωτής, κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης, ενεργούσε εκτός του πλαισίου της επαγγελματικής του δραστηριότητας.

Παρομοίως, κατά το χρόνο υπογραφής της σύμβασης, η Εταιρεία ενεργούσε για σκοπούς σχετικούς με την άσκηση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας, δηλαδή την κατασκευή και πώληση προκατασκευασμένων κτηρίων (κατοικιών), γεγονός που δεν τέθηκε υπό αμφισβήτηση από κανένα εμπλεκόμενο μέρος. Ως εκ τούτου,

τεκμαίρεται ότι ο αγοραστής/παραπονούμενος ενήργησε υπό την ιδιότητα του ως «καταναλωτής» και η Εταιρεία ως «πωλητής» κατά την έννοια του Νόμου. Περαιτέρω, δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι οι συμβάσεις που χρησιμοποίησε η Εταιρεία, και οι οποίες περιείχαν τους υπό εξέταση όρους, απευθύνονταν αποκλειστικά σε επιχειρήσεις και/ή δεν απευθύνονταν αποκλειστικά σε καταναλωτές.

## **6.2. 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 εξέταση σύμβασης. Λαμβάνοντας υπόψη το εδάφιο (5) του άρθρου 3 του Νόμου, σύμφωνα με το οποίο η Εταιρεία φέρει το βάρος επίκλησης και απόδειξης της ατομικής διαπραγμάτευσης κάποιου όρου και δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν έχει 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 πώλησης ακινήτων, οι οποίοι έχουν περιέλθει σε γνώση του Διευθυντή ΥΠΚ. Σε κάθε περίπτωση, από το εδάφιο (4) του άρθρου 3 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 οδηγήσει 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 η Εταιρεία δεν έχει προσκομίσει σχετικά στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι οι συμβατικοί όροι

έχουν καταστεί αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, τεκμαίρεται ότι οι όροι της σύμβασης ήταν προδιατυπώμενοι και προορίζονταν για χρήση σε απεριόριστο αριθμό συμβάσεων κατά ή περί την συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

### **6.3. Εξέταση των επιμέρους όρων της σύμβασης**

Στο πλαίσιο νομικού ελέγχου των συμβατικών όρων της υπό εξέταση σύμβασης, σε συνδυασμό με τα περιστατικά της παρούσας υπόθεσης και τους υποβληθέντες ισχυρισμούς της Εταιρείας, ο Διευθυντής ΥΠΚ σε επιστολή του με ημερομηνία 17/8/2021 καταλήγει ότι, πλην του όρου 20, οι όροι 11, 15 και 24 δεν συμμορφώνονται με τις πρόνοιες του Νόμου για τους λόγους όπως αναλύονται πιο κάτω:

Σύμφωνα με τον όρο 11, οποιαδήποτε άμεση ή έμμεση ζημιά προκληθεί εντός, εκτός ή πλησίον της κατοικίας λόγω έργων που γίνονται εκτός του κατασκευαστή, αυτόματα θα επιφέρει την ακύρωση της εγγύησης που αφορά στην κατοικία. Ο εν λόγω όρος είναι γενικός και αόριστος, αφού δεν συγκεκριμενοποιείται με οποιονδήποτε τρόπο η «άμεση» ή/και «έμμεση» ζημιά που είναι ικανή να επιφέρει την αυστηρή συνέπεια ακύρωσης της εγγύησης της κατοικίας που δικαιούται ο αγοραστής.

Η ευρύτατη διατύπωση του όρου (μέσω της χρήσης των εννοιών «άμεση ζημιά», «έμμεση ζημιά» και των τοπικών επιρρημάτων «εντός», «εκτός», «πλησίον»), παρέχει πρακτικά στην Εταιρεία το δικαίωμα να ερμηνεύει κατά το δοκούν κάθε ζημιά που δυνατόν να προκληθεί στην κατοικία και η οποία ζημιά σχετίζεται με έργα που γίνονται εκτός του κατασκευαστή, ως ζημιά ικανή να επιφέρει την ακύρωση της εγγύησης.

Είναι κατανοητό γενικότερα το γεγονός ότι δεν δύναται να δίδεται εγγύηση όταν προκύψει ζημιά συνεπεία έργων που γίνονται εκτός του κατασκευαστή, εντούτοις χρειάζεται περαιτέρω διασαφήνιση και λεπτομέρεια, ούτως ώστε να μην υφίσταται ο κίνδυνος η Εταιρεία να εκμεταλλευτεί τη γενικότητα και την αοριστία του εν λόγω όρου, με σκοπό την αποποίηση τυχόν ευθυνών της και τη στέρηση του δικαιώματος εγγύησης του αγοραστή. Εν πάση περιπτώσει, η ακύρωση της εγγύησης που αφορά στην κατοικία γενικότερα θεωρείται πολύ αυστηρή και δυσανάλογη συνέπεια για τον αγοραστή. Θα ήταν πιο λογικό και δίκαιο η εγγύηση να ακυρώνεται μόνο σε σχέση με τις συγκεκριμένες ζημιές, οι οποίες προκλήθηκαν από έργα εκτός του κατασκευαστή.



**Ως εκ τούτου, ο όρος αυτός θεωρείται καταχρηστικός και αδιαφανής κατά παράβαση του άρθρου 5 και του άρθρου 7 του Νόμου.**

Ο όρος 15 προβλέπει ότι το ποσό της προκαταβολής, το οποίο καταβάλλεται από τον αγοραστή στον κατασκευαστή, δεν είναι σε καμία περίπτωση επιστρεπτέο.

Είναι κατανοητό γενικά ότι το ποσό της προκαταβολής καταβάλλεται ως αρχικό κόστος για τα σχέδια, τις αρχικές εργασίες και τις διαδικασίες αδειών και ότι, εάν ο αγοραστής επιθυμεί να τερματίσει τη σύμβαση, τότε ενδεχομένως να υποστεί ζημιά ο κατασκευαστής, σε περίπτωση που έχει ήδη προβεί σε υλοποίηση μέρους των συμβατικών του υποχρεώσεων και/ή σε εκτέλεση ορισμένων εργασιών. Σε αυτή την περίπτωση, η προκαταβολή δύναται ενδεχομένως είτε να μην είναι επιστρεπτέα, είτε ο αγοραστής να είναι υπό την επιφύλαξη της ευθύνης να αποζημιώσει τον κατασκευαστή για οποιαδήποτε ζημιά έχει υποστεί.

Παρόλα αυτά, σε αντίθετη περίπτωση, ήτοι εάν ο ίδιος ο κατασκευαστής υπέχει ευθύνη και δεν προβεί σε υλοποίηση μέρους των συμβατικών του υποχρεώσεων ή/και δεν εκτελέσει τις εργασίες, τις οποίες όφειλε να εκτελέσει στο αρχικό στάδιο και, κατά συνέπεια, ο αγοραστής επιθυμεί να τερματίσει τη σύμβαση, τότε ο τελευταίος θα πρέπει να δικαιούται να λάβει πίσω το ποσό προκαταβολής το οποίο αρχικά κατέβαλε και, επομένως, σε τέτοιες περιπτώσεις δεν δικαιολογείται το ποσό της προκαταβολής να μην είναι επιστρεπτέο.

Επιπρόσθετα, ο όρος αυτός επιτρέπει στην Εταιρεία να παρακρατεί τα ποσά που έχει καταβάλει ο αγοραστής, όταν ο αγοραστής υπαναχωρώντας δε δέχεται να συνάψει ή να εκτελέσει τη σύμβαση, χωρίς όμως να προβλέπεται παράλληλα οποιοδήποτε αντίστοιχο δικαίωμα αποζημίωσης του αγοραστή, σε περίπτωση κατά την οποία η Εταιρεία είναι το μέρος που υπαναχωρεί, ή/και σε περίπτωση που η Εταιρεία παραλείπει να εκπληρώσει τις συμβατικές της υποχρεώσεις.

Τοιουτοτρόπως, προκύπτει υπέρμετρη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των μερών ενάντια στην αρχή της καλής πίστης και ο όρος αυτός δύναται να θεωρηθεί ως καταχρηστικός βάσει της παραγράφου 1(δ) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς επιτρέπει στον πωλητή να παρακρατεί τα ποσά που έχει καταβάλει ο καταναλωτής, σε περίπτωση υπαναχώρησης του καταναλωτή, χωρίς ωστόσο να προβλέπει το αντίστοιχο δικαίωμα του καταναλωτή να λάβει ισοδύναμη αποζημίωση από τον πωλητή, όταν ο τελευταίος είναι το μέρος που υπαναχωρεί. **Ως εκ τούτου, ο όρος αυτός θεωρείται καταχρηστικός και**

**αδιαφανής κατά παράβαση του άρθρου 5 και του άρθρου 7 του Νόμου, καθώς και της παραγράφου 1(δ)του Παραρτήματος του Νόμου.**

Ο όρος 24 προβλέπει ότι με την παραλαβή της κατοικίας του, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται όπως ασφαλίσει την κατοικία του έναντι οποιασδήποτε ζημιάς και για όσα έτη θα ισχύει η εγγύηση, η κατοικία θα πρέπει να είναι ασφαλισμένη.

Ο όρος αυτός επιβάλλει και/ή υποχρεώνει τον αγοραστή να ασφαλίσει την κατοικία του έναντι οποιασδήποτε ζημιάς, για όσα χρόνια θα ισχύει η εγγύηση που δίδει η Εταιρεία. Ειδικότερα, με τον όρο αυτό, ο αγοραστής υποχρεώνεται να πληρώνει αδικαιολόγητα και/ή επιπρόσθετα έξοδα για την ασφάλεια της κατοικίας, ως προϋπόθεση για να λαμβάνει την εγγύηση που δίδει η Εταιρεία, χωρίς να καθορίζεται οποιοδήποτε συγκεκριμένο ποσό.

Αναμφίβολα, με τον όρο αυτό, η Εταιρεία εξαρτά την εγγύηση της κατοικίας από την εκπλήρωση και/ή υποχρέωση του αγοραστή να πληρώνει ασφάλεια κατοικίας, πράγμα οξύμωρο, λαμβάνοντας υπόψη ότι η εγγύηση είναι κάτι που προσφέρεται από τον πωλητή, χωρίς την οποιαδήποτε οικονομική επιβάρυνση του αγοραστή. Σε κάθε περίπτωση, δεν καθορίζεται στην υπό εξέταση σύμβαση η κάλυψη της εγγύησης η οποία παρέχεται από την Εταιρεία, για την οποία μάλιστα ο αγοραστής υποχρεούται να επωμιστεί έξοδα ασφάλισης της κατοικίας.

Επομένως, πρόκειται για έναν όρο αδιαφανή, ο οποίος δημιουργεί μια τρόπον τινά αιφνιδιαστική κατάσταση σε βάρος του αγοραστή, περιορίζοντας τα δικαιώματά του και διαταράσσοντας τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης. **Ως εκ τούτου, ο όρος αυτός θεωρείται καταχρηστικός και αδιαφανής κατά παράβαση του άρθρου 5 και του άρθρου 7 του Νόμου και της παραγράφου 1(θ) του Παραρτήματος του Νόμου.**

## 7. Απόφαση Διευθυντή

Κατά συνέπεια, ο Διευθυντής ΥΠΚ, βάσει των εξουσιών που του παρέχονται από το Νόμο και κατόπιν εξέτασης που διενήργησε με αφορμή την υποβολή καταγγελίας από καταναλωτή για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στην υπό εξέταση σύμβαση, κρίνει ότι οι όροι **11,15, και 24 της εν λόγω σύμβασης** αντίκεινται στις διατάξεις του Νόμου και ως εκ τούτου είναι αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί.

Ημερομηνία απόφασης: 28/3/2022

Αντώνης Ιωάννου  
Αναπληρωτής Διευθυντής  
Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή