



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
28/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.113

**ΟΙ ΠΕΡΙ ΤΩΝ ΚΑΤΑΧΡΗΣΤΙΚΩΝ ΡΗΤΡΩΝ ΣΕ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΝΟΜΟΙ  
ΤΟΥ 1996 ΕΩΣ 2014 (Ν.93(Ι)/96, Ν. 69(Ι)/1999, Ν.95(Ι)/2007, Ν.136(Ι)/2014)**

Έρευνα του Διευθυντή της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών συμβατικών ρητρών στο συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) μεταξύ της εταιρείας AELIUS DEVELOPERS LIMITED και των .....

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών (εφεξής «Διευθυντής ΥΑΠΚ») βάσει των προνοιών των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 (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 ΥΑΠΚ καθορίζονται στο άρθρο 9 του Νόμου.

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες στο συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) μεταξύ των καταναλωτών με τον πωλητή.

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 ουσιαστά γεγονότα που αφορούν το υπό εξέταση παράπονο.

## 1. Εισαγωγή - Γεγονότα

Με σύμβαση που υπογράφηκε στις 28 Μαρτίου 2011, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών AELIUS DEVELOPERS LIMITED (εφεξής «πωλητής»), πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας στους ..... (εφεξής «καταναλωτές»), ακίνητη περιουσία – σπίτι για ιδιωτική χρήση.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 25 Νοεμβρίου 2011 υπέβαλαν παράπονο προς τον Διευθυντή ΥΑΠΚ με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμους του 2007 αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- Κατά την ενημέρωσή τους για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους του πωλητή επί του ακινήτου, είχαν λάβει προφορικές διαβεβαιώσεις από τον τελευταίο, ότι το ακίνητο θα τους παραδιδόταν ελεύθερο από οποιοσδήποτε υποθήκες σε 3 μήνες από την υπογραφή του συμβολαίου,
- κατά την υπογραφή του συμβολαίου, στην οποία δόθηκε και προκαταβολή ύψους €40,000, ο πωλητής τους ενημέρωσε προφορικά ότι θα τους εξασφαλίσει απαλλαγή της υποθήκης επί του συγκεκριμένου ακινήτου από την τράπεζα χωρίς κανένα πρόβλημα.
- Με την πάροδο ενός μηνός από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου και μετά από αρκετές συναντήσεις τόσο με τον πωλητή όσο και με την τράπεζα δεν κατέστη δυνατό να πάρουν απαλλαγή της υποθήκης από την τράπεζα και ζήτησαν από τον πωλητή να τους επιστρέψει την προκαταβολή ύψους €40,000, κάτι το οποίο αρνήθηκε,
- αν είχαν ενημερωθεί ότι δεν θα πάρουν απαλλαγή από την υποθήκη επί του ακινήτου δεν θα προχωρούσαν με την αγορά του κινδυνεύοντας να χάσουν τα χρήματά τους.

Στις 19 Νοεμβρίου 2011, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές ζητώντας τους εξουσιοδότηση για να διαβιβάσει το παράπονο τους στον πωλητή, με σκοπό να έχει τις θέσεις και απόψεις του επί του θέματος.

Στις 3 Ιανουαρίου 2012, οι καταναλωτές έδωσαν την γραπτή συγκατάθεση τους όπως αποστέλλει ο Διευθυντής ΥΑΠΚ το παράπονο τους στον πωλητή.

Με οδηγίες του Διευθυντή ΥΑΠΚ, στις 5 Ιανουαρίου 2012, Λειτουργός της ΥΑΠΚ είχε τηλεφωνική επικοινωνία με τον πωλητή στην οποία ο τελευταίος ισχυρίστηκε πως οι καταναλωτές κατά την υπογραφή της σύμβασης ενημερώθηκαν προφορικά για την υποθήκη και για το ότι δεν μπορούσε να γίνει η μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας

αμέσως. Ο πωλητής στη συνέχεια, ισχυρίστηκε ότι προσπάθησε να εξασφαλίσει την απαλλαγή της υποθήκης επί του ακινήτου όμως η τράπεζα με την οποία συνεργαζόταν δεν έκδιδε την απαλλαγή λόγω του ότι δεν είχε την έγκριση της Κεντρικής Τράπεζας. Επίσης ενημέρωσε τον Λειτουργό ότι οι καταναλωτές έχουν καταθέσει αγωγή μέσω του δικηγόρου τους, εναντίον του.

Στις 23 Ιανουαρίου 2012, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές με την οποία τους ενημέρωνε, μεταξύ άλλων, για τους ισχυρισμούς του πωλητή, ζητώντας τις θέσεις και απόψεις τους.

Στις 13 Φεβρουαρίου 2012, οι καταναλωτές απέστειλαν επιστολή στον Διευθυντή ΥΑΠΚ, αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- γνώριζαν για την προϋπάρχουσα υποθήκη όμως δεν γνώριζαν για το χρηματικό ποσό για το οποίο υποθηκεύτηκε το ακίνητο,
- έλαβαν προφορικές διαβεβαιώσεις από τον πωλητή, στην παρουσία του δικηγόρου τους, ότι το ακίνητο θα τους παραδιδόταν ελεύθερο από οποιαδήποτε υποθήκη ή εμπράγματα βάρη.

Στις 17 Δεκεμβρίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας ότι θα εξετάσει το παράπονο τους με βάση τον περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμο Ν. 93(Ι)/96 και τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007, διευκρινίζοντας ότι:

- η ημερομηνία εφαρμογής του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007 είναι η 12/12/2007, ενώ η ημερομηνία εφαρμογής του Νόμου είναι η 01/07/1997, και δεν παρέχεται η δυνατότητα αναδρομικής ισχύος αμφότερων των Νόμων.
- εάν επιθυμούν, να επανυποβάλουν το παράπονο τους αποστέλλοντας συμπληρωμένο το επισυναπτόμενο «έντυπο υποβολής παραπόνου», κατά προτίμηση, εντός 30 ημερών.

Στις 19 Φεβρουαρίου 2015, οι καταναλωτές απέστειλαν στον Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου εναντίον του πωλητή στο οποίο αναφέρουν, μεταξύ άλλων, ότι παρουσιάστηκαν ενώπιον του Δικαστηρίου τον Νοέμβριο 2014 και έκαναν συμφωνία με τον πωλητή όπως τους επιστρέψει την προκαταβολή που είχαν δώσει κατά την υπογραφή του συμβολαίου συν τόκους μέσα σε 18 μήνες από την ημέρα της συμφωνίας τους.

Σημειώνεται ότι κατά την επανυποβολή του παραπόνου τους οι καταναλωτές δεν επισύναψαν οποιοδήποτε διαφημιστικό ή άλλο υλικό που πιθανό να είχε χρησιμοποιηθεί από τον πωλητή.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, έχει πληροφορηθεί ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη ο πωλητής είναι εγγεγραμμένος ενώ σύμφωνα με στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο πωλητής είναι ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με επιστολή του, με ημερομηνία 18 Ιουνίου 2015 προς τον πωλητή, ζητούσε να ενημερωθεί:

- αν έχει εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας για το πιο πάνω ακίνητο και αν όχι, το λόγο που δεν έχει ακόμα εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας.
- για τις περιστάσεις κατά τις οποίες υπογράφηκε η σύμβαση με τον πωλητή.
- για τυχόν διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό είχε ετοιμάσει ο πωλητής για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου.
- κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο, το οποίο αγόρασαν οι καταναλωτές, κατά την ημερομηνία αγοράς του από τον πωλητή και σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του ακινήτου, να τον προμηθεύσουν με στοιχεία που να δεικνύουν ότι οι παραπονούμενοι είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη, καθώς επίσης και για τις συνέπειες της, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.
- σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθηκών από τον πωλητή στο ακίνητο, να ενημερωθεί κατά πόσο έχουν γίνει οποιοδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο των συγκεκριμένων καταναλωτών.

Επίσης ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, στην επιστολή ζητούσε δείγμα συμβολαίου για το έτος 2011, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ του πωλητή και των καταναλωτών κατά την πώληση του ακινήτου.

Επιπλέον, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ παρέθετε συγκεκριμένους όρους του συμβολαίου που εκ πρώτης όψεως θεώρησε καταχρηστικούς και ζητούσε να πληροφορηθεί σχετικά με:

1. τυχόν ενέργειες που προτίθεται να προβεί αναφορικά με συγκεκριμένους όρους του συμβολαίου, που εκ πρώτης όψεως θεωρούνταν καταχρηστικοί, και
2. ενέργειες για αποφυγή τέτοιων ρητρών σε μελλοντικά συμβόλαια.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ ζήτησε από τον πωλητή, όπως έχει απάντηση για τα πιο πάνω, εντός δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής.

Στις 22 Ιουνίου 2015, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, ενημερώθηκε ότι η επιστολή δεν επιδόθηκε στον πωλητή λόγω του ότι στη διεύθυνση του εγγεγραμμένου γραφείου του πωλητή, σήμερα στεγάζεται άλλη εταιρεία. Στις 24 Ιουνίου 2015, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, απέστειλε επιστολή προς τον Έφορο Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με σκοπό να εξακριβώσει κατά πόσο έγινε οποιαδήποτε αλλαγή στη διεύθυνση του εγγεγραμμένου γραφείου του πωλητή και στις 25 Ιουνίου 2015, έλαβε απάντηση από τον Έφορο Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη με πιστοποιημένα αντίγραφα

σύστασης της εταιρείας όπου διαφαίνεται πως δεν έγινε οποιαδήποτε αλλαγή στην διεύθυνση του πωλητή. Λόγω του ότι την ευθύνη για ενημέρωση του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη, για οποιαδήποτε αλλαγή στη διεύθυνση του εγγεγραμμένου γραφείου φέρει η ίδια η εταιρεία και λόγω του ότι δεν κατέσται δυνατό να εντοπιστεί το νέο γραφείο του πωλητή, εάν υφίσταται, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ προχώρησε στην έκδοση Απόφασης, βάσει του Νόμου.

Επισημαίνεται ότι θα εκδοθεί ξεχωριστή Απόφαση με βάση των περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς του Καταναλωτές Νόμο Ν. 103(Ι)/2007, εφόσον το συμβόλαιο έχει υπογραφεί μετά την έναρξη εφαρμογής της εν λόγω νομοθεσίας.

## **2. Νομικό Πλαίσιο**

2.1 Κατά την εξέταση του παραπόνου των καταναλωτών, λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα:

- ο Νόμος και η αντίστοιχη οδηγία 93/13/ΕΟΚ όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και
- το συμβόλαιο του καταναλωτή με τον πωλητή

2.2 Ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ έχει καθήκον να εξετάσει το παράπονο του καταναλωτή για τον πωλητή με βάση τις πρόνοιες του Νόμου για τυχόν καταχρηστικούς όρους στη σύμβαση τους (Βλ. Άρθρο 2 (ορισμός Διευθυντή) και Άρθρο 9).

2.3 Ειδικότερα, η εξέταση και η ανάλυση της καταχρηστικότητας των όρων του συγκεκριμένου συμβολαίου βασίστηκε στις εξής διατάξεις του Νόμου:

i. το 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 αντικείμενου 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.»

ii. το εδάφιο (1) του άρθρου 5 σύμφωνα με το οποίο «“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.»

iii. το εδάφιο (2) του άρθρου 5 σύμφωνα με το οποίο «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.»

iv. το εδάφιο (1) του άρθρου 6 σύμφωνα με το οποίο «Παρά τις διατάξεις του περί Συμβάσεων Νόμου, καταχρηστική ρήτρα σε σύμβαση μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή δε δεσμεύει τον καταναλωτή.»

v. τις ακόλουθες υποπαραγράφους της παραγράφου (1) του Παραρτήματος, το οποίο περιέχει ενδεικτικό και μη εξαντλητικό κατάλογο ρητρών που μπορεί να θεωρηθούν καταχρηστικές:

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

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

### 3. Ανάλυση

3.1 Βαρύνουσας και ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **2 (b), 2 (c), 3, 5, 7 και 9 (c)** της σύμβασης που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή:

«.....

**2 (b)** €175.000 (one hundred and seventy five thousand Euro) will be paid on 30/6/2011 upon completion and delivery of the house to the PURCHASERS, constructed as per the architectural plans attached herein as ANNEX B and C and according to the technical specifications ANNEX D.

**2 (c)** Any balance shall bear interest at 7% per annum from the day that same shall become payable as above until payment. Failure of the PURCHASERS to pay any sum towards the price as above agreed shall give the right to the VENDOR to terminate the agreement, by giving 21 days notice to the PURCHASERS to comply with their obligation and shall also give the right to the Vendor to claim damages.

**3** The VENDOR is obliged to complete the house in a good, proper, sound and workmanlike manner as per architectural plans attached herein and according to the technical specifications ANNEX B and deliver the same to the PURCHASERS on or before **30/6/2011**. The VENDOR has the right to delay the completion of the house and delivery thereof to the PURCHASERS up to 15 days from the date of delivery. In the event that the VENDOR fails to deliver the house to the PURCHASERS in accordance with this paragraph, then the VENDOR shall be responsible to provide the PURCHASERS with appropriate alternative accommodation free of rent for the duration of the delay. Acceptance thereof by the PURCHASERS is not deemed to be a waiver of their further right in respect of breach of contract.

.....

**5** The Vendor shall deliver possession of the house to the PURCHASERS upon its completion which shall be certified by the supervising architect provided that the PURCHASERS 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 and water installation.

.....

**7** The house, subject matter of this agreement, shall be transferred and registered in the names of the PURCHASERS after the issue of separate title deed by the Land Registry Office for which the VENDOR shall take all necessary steps. The transfer fees shall be paid by the PURCHASERS.

.....

**9 (c)** The VENDOR shall transfer and register the house in the names of the PURCHASERS free of any mortgage and / or other legal encumbrances.»

## 3.2 Ανάλυση όρων

### 3.2.1 Όροι 2 (b) και 9 (c)

Ο όρος 2 (b) του συμβολαίου, αναφέρεται σε πρόγραμμα αποπληρωμής βάσει της εκτέλεσης των εργασιών για το κτίσιμο του ακινήτου και μέχρι την παράδοση της κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στους καταναλωτές.

Ο όρος 9 (c) του συμβολαίου, αναφέρει πως ο πωλητής θα μεταβιβάσει το ακίνητο στα ονόματα των αγοραστών χωρίς προυπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη.

Δεν γίνεται καμία αναφορά στις υποχρεώσεις του πωλητή έναντι των καταναλωτών σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις. Σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, οι τελευταίοι δεν έχουν τη δυνατότητα να ακυρώσουν τη σύμβαση, να υπαναχωρήσουν ή/και να ζητήσουν αποζημιώσεις.

Σε κανένα από τους δύο όρους, δεν γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή, από το συνολικό ποσό οφειλής €215.000, το οποίο να δίνεται από τους καταναλωτές προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, δηλαδή δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

Επομένως οι όροι 2(b) και 9(c) του συμβολαίου, φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 του Νόμου, καθώς δεν γίνεται καμία αναφορά για την ημερομηνία μεταβίβασης της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους αγοραστές. Και εν πάση περιπτώσει το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης φέρει ο πωλητής βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου 3 του Νόμου.

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι 2(b) και 9(c) του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5, παράγραφος (1) του Νόμου, λόγω του ότι δημιουργούν σε βάρος των καταναλωτών σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης. Ο πωλητής υποχρεώνει τους καταναλωτές να αποπληρώσουν το συνολικό ποσό οφειλής €215.000 πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

Επιπρόσθετα, οι όροι 2(b) και 9(c) του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του



Παραρτήματος του Νόμου, καθώς υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του – αποπληρωμή συνολικού ποσού οφειλής προς τον πωλητή, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή.

### 3.2.2 Όροι 2(c), 3 και 5

Ο όρος 2(c) του συμβολαίου, αναφέρει πως σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις τους θα είναι υποχρεωμένοι να πληρώνουν τόκους υπερημερίας 7% τον χρόνο μέχρι την εξόφληση του συμφωνηθέντος ποσού και δίνεται η ευχέρεια στον πωλητή να ακυρώσει τη σύμβαση με γραπτή προειδοποίηση 21 ημερών προς τους καταναλωτές απαιτώντας χρηματική αποζημίωση.

Οι όροι 3 και 5 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρουν ότι εάν οι αγοραστές έχουν τηρήσει όλες τις χρηματικές τους υποχρεώσεις σύμφωνα με τους όρους του συμβολαίου, η παράδοση κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στους αγοραστές θα γίνει στις 30/6/2011. Επιπρόσθετα, στους όρους γίνεται αναφορά ότι ο πωλητής έχει το δικαίωμα να καθυστερήσει την παράδοση κατοχής του ακινήτου μέχρι 15 ημέρες από τη συμφωνηθείσα ημερομηνία και σε περίπτωση που παρέλθει και αυτό το χρονικό περιθώριο τότε οφείλει να παρέχει δωρεάν διαμονή στους καταναλωτές, χωρίς να τους επιβαρύνει με ενοίκιο, έως ότου παραδώσει το ακίνητο σε αυτούς.

Οι όροι 2(c), 3 και 5 του συμβολαίου, αναφέρουν ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιεσδήποτε εκκρεμούσες οικονομικές υποχρεώσεις τους, τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα να τοκίζει τα ποσά αυτά με 7% τόκο ετησίως και να ακυρώσει την σύμβαση ενώ σε περίπτωση που η παράδοση κατοχής του ακινήτου δεν γίνει κατά την συμφωνηθείσα ημερομηνία δεν γίνεται καμία αναφορά ως προς το πότε θα γίνει η παράδοση κατοχής του ακινήτου παρά μόνο στην υποχρέωση του πωλητή να παρέχει δωρεάν διαμονή στους καταναλωτές έως ότου ολοκληρωθεί το ακίνητο και είναι έτοιμο προς παράδοση.

Οι πιο πάνω όροι, φέρνουν σε δυσμενή θέση τους καταναλωτές καθώς α) τους επιβάλλεται δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση της τάξης του 7% σε εκκρεμούσες οικονομικές υποχρεώσεις τους, β) για να γίνει η παράδοση κατοχής του ακινήτου πρέπει πρώτα να ξοφλήσουν μέχρι τις 30/6/2011 το συνολικό ποσό των €215.000 είτε γίνει η παράδοση κατοχής του ακινήτου σε αυτούς είτε όχι και γ) εάν δεν γίνει η παράδοση κατοχής του ακινήτου είναι υποχρεωμένοι να διαμένουν σε ενοικιαζόμενη οικία την οποία θα τους παρέχει ο πωλητής για απροσδιόριστο/ μη καθορισμένο χρονικό διάστημα.

Επομένως οι όροι 2(c), 3 και 5 του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση:

- την υποπαράγραφο (ε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου καθώς επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση,

– την υποπαράγραφο (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου καθώς υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.

Επιπρόσθετα, οι όροι 2(ς), 3 και 5 του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικοί καθώς δημιουργούν σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών της σύμβασης, σύμφωνα με την παράγραφο (1) του άρθρου 5 του Νόμου.

### 3.2.3 Όρος 7

Ο όρος 7 του συμβολαίου, αναφέρει πως η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου στους καταναλωτές θα γίνει μετά την έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας από το Κτηματολόγιο και αφού ο πωλητής θα αναλάβει να προβεί σε όλα τα απαραίτητα διαβήματα προς έκδοσή τους. Επίσης γίνεται αναφορά ότι τα έξοδα μεταφοράς θα πληρωθούν από τους καταναλωτές.

Ο πιο πάνω όρος, είναι καταχρηστικός λόγω του ότι καταστρατηγεί την αρχή της καλής πίστης και δημιουργεί σε βάρος των καταναλωτών σημαντική ανισότητα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση. Δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου σε αυτούς. Δεν ορίζεται χρονικό περιθώριο ως προς το πότε θα προβεί ο πωλητής στα απαραίτητα διαβήματα με σκοπό να εκδοθούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας και δεν επιβάλλονται οποιεσδήποτε κυρώσεις εναντίον του πωλητή σε περίπτωση που δεν μεταβιβάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας στους καταναλωτές.

## 4. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, βάσει των εξουσιών που παρέχονται σε αυτόν από τον Νόμο και μετά από την εξέταση που διενέργησε κατόπιν υποβολής παραπόνου από τους καταναλωτές για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση που έχουν συνάψει με τον πωλητή, θεωρεί ότι **οι όροι 2 (b), 2 (c), 3, 5, 7 και 9 (c) της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 10 Ιουλίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος  
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας  
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών