



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
57/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.106

**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 Y. LIASIDES DEVELOPERS LTD 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 26 Ιανουαρίου 2004, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών Υ. LIASIDES DEVELOPERS LTD (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 5 Δεκεμβρίου 2011, υπέβαλαν παράπονο εναντίον του πωλητή αναφέροντας ότι:

- παραπλανήθηκαν από τον πωλητή γιατί δεν ενημερώθηκαν για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους του πωλητή επί του ακινήτου και πως εάν είχαν ενημερωθεί δεν θα προχωρούσαν με την αγορά του,

- ακόμη δεν έχουν τίτλο ιδιοκτησίας παρόλο που πλήρωσαν όλες τις υποχρεώσεις τους βάσει συμβολαίου και ζητούσαν όπως αυτό εξεταστεί με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007.

Στις 20 Δεκεμβρίου 2011, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007, το παράπονο τους δεν μπορεί να εξεταστεί, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία αγοράς του ακινήτου τους (26/01/2004) είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της εν λόγω νομοθεσίας (12/12/2007).

Στις 17 Δεκεμβρίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε δεύτερη επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- εάν επιθυμούν, να επανυποβάλουν το παράπονο τους αποστέλλοντας συμπληρωμένο το επισυναπτόμενο «έντυπο υποβολής παραπόνου», κατά προτίμηση, εντός 30 ημερών.

- θα εξετάσει το παράπονο με βάση τους περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμους 1996 – 2014 καθώς οι περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007 τέθηκαν σε εφαρμογή στις 12/12/2007.

Στις 20 Ιανουαρίου 2015, ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ παρέλαβε συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου εναντίον του πωλητή. Οι καταναλωτές ανέφεραν ότι:

- ο πωλητής παραβιάζει τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 καθώς δεν τους έχει μεταβιβάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας παρόλο που έχουν πληρώσει μέχρι σήμερα το χρηματικό ποσό των €256.495,
- ζήτησαν έκθεση λεπτομερειών επί του ακινήτου από Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, την οποία και επισύναψαν, όπου και διαφαίνεται πως το ακίνητο ήτο υποθηκευμένο προγενέστερα της ημερομηνίας υπογραφής της σύμβασης,
- παραπλανήθηκαν γιατί δεν ενημερώθηκαν για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών, τόσο εκ μέρους του πωλητή, όσο και εκ μέρους του δικηγόρου επί του ακινήτου και πως εάν είχαν ενημερωθεί δεν θα προχωρούσαν με την αγορά του,
- σύμφωνα με το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Πάφου οι τίτλοι ιδιοκτησίας θα εκδοθούν στον εκκαθαριστή με εμπράγματα βάρη.

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

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, έχει πληροφορηθεί ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη ο πωλητής βρίσκεται υπό εκκαθάριση, ενώ σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ο πωλητής είναι ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με επιστολή του, με ημερομηνία 22 Ιουνίου 2015 προς τον εκκαθαριστή του 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,
- 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/ υποθήκης από τον πωλητή στο ακίνητο, κατά πόσο έχουν γίνει οποιεσδήποτε 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 2004, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ του πωλητή και των καταναλωτών κατά την πώληση του ακινήτου ενημερώνοντας ότι όροι του συμβολαίου ενδέχεται να είναι καταχρηστικοί με βάση τους περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014.

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

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, έλαβε επιστολή με ημερομηνία 9 Ιουλίου 2015 από τον εκκαθαριστή του πωλητή, η οποία λήφθηκε υπόψη στην εξέταση του παραπόνου. Στην επιστολή γίνεται αναφορά, μεταξύ άλλων, ότι ο πωλητής τελεί υπό εκκαθάριση και τα συμβόλαια των καταναλωτών δεν θα ξαναχρησιμοποιηθούν, καθώς επίσης δεν είναι σε θέση να γνωρίζει εάν οι καταναλωτές είχαν ενημερωθεί για τις υποθήκες που προϋπήρχαν επί του ακινήτου τους. Ως εκ τούτου, δεν υπάρχει δείγμα συμβολαίου, ούτε διαφημιστικού ή άλλου υλικού της χρονικής εκείνης περιόδου. Στη συνέχεια, ο εκκαθαριστής αναφέρει ότι οι τίτλοι των ακινήτων έχουν εκδοθεί μετά από τις έντονες προσπάθειες του, ωστόσο υπάρχουν αντικειμενικές δυσκολίες στην μεταβίβαση τους επ' ονόματι των καταναλωτών, μεταξύ άλλων λόγω υφιστάμενων υποθηκών και εμπράγματων βαρών. Οι κάτοχοι των εμπράγματων βαρών, προκειμένου να τα αποσύρουν, θα πρέπει αυτά να πληρωθούν, όμως δεν υπάρχουν κεφάλαια για την εξόφλησή τους. Ωστόσο οι καταναλωτές μπορούν να παρακάμψουν τα εμπράγματα βάρη που κατατέθηκαν μετά την ημερομηνία κατάθεσης του αγοραπωλητήριο εγγράφου τους στο Κτηματολόγιο με αίτηση στο Δικαστήριο για ειδική εκτέλεση.

2. Νομικό Πλαίσιο

2.1 Κατά την εξέταση του παραπόνου του καταναλωτή λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα:

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

2.2 Ο Διευθυντής 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:

«(β) να αποκλείουν ή να περιορίζουν κατά τρόπο ανάρμοστο τα εκ του νόμου δικαιώματα του καταναλωτή έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή ή άλλου συμβαλλόμενου μέρους σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις συμβατικές υποχρεώσεις εκ μέρους του πωλητή ή του προμηθευτή, συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας συμψηφισμού οφειλής έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή με απαίτηση που θα είχε ο καταναλωτής έναντι αυτού,

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

(ιδ) να περιορίζουν την υποχρέωση του πωλητή ή τον προμηθευτή να τηρεί τις υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει οι εντολοδόχοι ή οι αντιπρόσωποι του ή να εξαρτά την τήρηση των υποχρεώσεων του από την τήρηση ειδικής τυπικής διαδικασίας,

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

3. Ανάλυση

1.1 Βαρύνουσας και ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **2, 3, 11, 16, 18 και 20 της Σύμβασης Πώλησης** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

«2.The total purchase price for the said property shall be for One Hundred Twenty Six Thousands Cyprus Pounds (CyP.126.000=) payable as follows:

A) Two Thousands Cyprus Pounds (CyP.2.000=) which are already paid as deposit for this agreement.

B) *Thirty three Thousands Cyprus Pounds (CyP.33.000=) within thirty days after the signing of this agreement.*

C) *Fifteen Thousand Cyprus Pounds (CyP.15.000=) by the commencement of the Frame works.*

D) *Fifteen Thousand Cyprus Pounds (CyP.15.000=) by the completion of the Frame works.*

E) *Twenty Thousands Cyprus Pounds (CyP.20.000=) by the finishing of the brick works.*

F) *Twenty Thousands Cyprus Pounds (CyP.20.000=) by the finishing of the aluminiums and carpentry works.*

G) *Twenty Thousands Cyprus Pounds (CyP.20.000=) by the finishing of the external finishes and painting.*

H) *One Thousands Cyprus Pounds (CyP.1.000=) by the delivery of the house to the Purchaser, which will be at 20th of December 2004.*

.....

3. In case the Purchasers delays the payment of any sum of money which has become due under this agreement, for more than 5 days, such deficit will carry interest at the rate of 6% per annum.

.....

11. Upon payment of the sale price and settlement of the account, the Vendor will register the Property in the name of the Purchasers at their (the Purchaser) own expenses and after a title deed has been issued by the Land Registry Office, the transfer will be effected later and immediately on the same being issued, such delay does not affect the payment of the sums as provided in paragraph 2. The Vendors undertake to be ready and to realize the transfer of the title deed on to the name of the Purchasers in a reasonable time after the completion and delivery of the selling Villa.

.....

16. Any notice by the Vendor to the Purchasers in the pursuance of this agreement may be served by ordinary and register post to the address of the Purchasers and or the address of their representative in Cyprus.

.....

18. The Validity of the present Agreement is under the conditional clause that the Minister of Interior shall approve the transfer of the above selling premises.

.....

20. The transfer of the above selling House to the name of the Purchasers shall be approved by the District Administration Officer. The procedure for this purpose will be obligation of the Purchasers».

3.2 Ανάλυση όρων

3.2.1 Όροι 2, 3 και 16

Ο όρος 2 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 3 του συμβολαίου αναφέρει πως σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιοσδήποτε από τις χρηματικές τους υποχρεώσεις, μετά την πάροδο 5 ημερών θα είναι υποχρεωμένοι να πληρώνουν τόκους υπερημερίας 6% τον χρόνο στο εκάστοτε χρηματικό ποσό.

Ο όρος 16 του συμβολαίου αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο ο πωλητής θα ειδοποιεί τους καταναλωτές για οποιοσδήποτε εργασίες, οικονομικές εκκρεμότητες, κ.λ.π.

Στον όρο 2 του συμβολαίου, δεν γίνεται καμία αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή από το συνολικό ποσό οφειλής CYP126.000, 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 τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

Στον όρο 3 ο πωλητής επιβάλλει στους καταναλωτές τόκο 6% σε περίπτωση που καθυστερήσουν 5 ημέρες να πληρώσουν τις χρηματικές τους οφειλές βάσει της εκτέλεσης των εργασιών της οικοδομής, ενώ ο ίδιος δικαιούται βάσει του άρθρου 16 να αποστείλει ειδοποίηση με κανονικό ταχυδρομείο στους καταναλωτές ότι συγκεκριμένη εργασία έχει τελειώσει και απαιτείται η εξόφλησή της.

Επομένως, οι όροι 2, 3 και 16, φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 του Νόμου. 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, 3 και 16 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 ποσό οφειλής Cyp126.000 πριν τη μεταβίβαση της κυριότητας - μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές και επιβάλλει σε αυτούς δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση σε περίπτωση που καθυστερήσουν να πληρώσουν τις χρηματικές τους οφειλές βάσει της εκτέλεσης των εργασιών. Για 5 ημέρες καθυστέρηση της οφειλής, ο πωλητής χρεώνει τους καταναλωτές τόκους υπερημερίας 6% ενώ ο ίδιος μπορεί να αποστείλει ειδοποίηση για εξόφληση εργασιών μέσω κανονικού ταχυδρομείου. Ουσιαστικά, ο πωλητής δεν δίνει χρόνο στους καταναλωτές να πληρώσουν αφού ενδέχεται να λάβουν καθυστερημένα την επιστολή ή να μην τη λάβουν καθόλου.

Επιπρόσθετα, οι όροι 2, 3 και 16 του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση:

- την υποπαράγραφο (ε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου καθώς επιβάλλουν στην 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.

3.2.2 Όροι 11, 18 και 20

Ο όρος 11 του συμβολαίου αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου στους καταναλωτές θα γίνει όταν το Κτηματολόγιο εκδώσει ξεχωριστό τίτλο ιδιοκτησίας για το ακίνητο και αφού οι αγοραστές έχουν ξοφλήσει το αρχικό συμφωνηθέν χρηματικό ποσό. Επίσης αναφέρει ότι ο πωλητής θα είναι σε θέση να μεταβιβάσει τον τίτλο ιδιοκτησίας στους καταναλωτές εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος.

Ο όρος 18 του συμβολαίου αναφέρει, ότι η εγκυρότητα του εν λόγω συμβολαίου τελεί υπό την προϋπόθεση συγκεκριμένης ρήτρας η οποία αναφέρει και την εγγραφή του ακινήτου.

Ο όρος 20 αναφέρει ότι η μεταβίβαση του ακινήτου στα ονόματα των αγοραστών θα πρέπει να εγκριθεί από τον υπεύθυνο Επαρχιακής Διοίκησης και πως για το σκοπό αυτό η όλη διαδικασία αποτελεί υποχρέωση των αγοραστών.

Οι όροι 11, 18 και 20 φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 του Νόμου. 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 11, 18 και 20 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5, παράγραφος (1) του Νόμου, λόγω του ότι δημιουργούν σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης.

Επιπρόσθετα, οι όροι 11,18 και 20 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση:

- την υποπαράγραφο (β) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς αποκλείει κατά τρόπο ανάρμοστο τα εκ του νόμου δικαιώματα του καταναλωτή έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή ή άλλου συμβαλλόμενου μέρους σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις συμβατικές υποχρεώσεις εκ μέρους του πωλητή ή του προμηθευτή, συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας συμψηφισμού οφειλής έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή με απαίτηση που δεν είχε ο καταναλωτής έναντι αυτού,
- την υποπαράγραφο (θ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου καθώς συνάγουν αμετάκλητα την εκ μέρους του καταναλωτή αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν συνάψει τη σύμβαση,
- την υποπαράγραφο (ιδ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου καθώς περιορίζουν την υποχρέωση του πωλητή ή του προμηθευτή να τηρεί τις υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει οι εντολοδόχοι ή οι αντιπρόσωποι του ή να εξαρτά την τήρηση των υποχρεώσεων του από την τήρηση ειδικής τυπικής διαδικασίας και
- 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.

4. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, βάσει των εξουσιών που παρέχονται σε αυτόν από τον Νόμο και μετά από την εξέταση που διενήργησε κατόπιν υποβολής παραπόνου από τους καταναλωτές για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση που έχουν συνάψει με τον πωλητή, θεωρεί ότι **οι όροι 2, 3, 11, 16, 18 και 20 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 22 Σεπτεμβρίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος

Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας

Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών