



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης 61/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.52.1

**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 G. Hassapis & Sons Ltd και G.N Hassapis Bros Ltd και των {...} και {...}*

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 «Νόμοι»), 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 των Νόμων.

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες σε σύμβαση αγοραπωλησίας ακίνητης περιουσίας μεταξύ των παραπονούμενων και εταιρειών ανάπτυξης γης και οικοδομών (developers).

* Για σκοπούς προστασίας προσωπικών ή/και άλλων εμπιστευτικών δεδομένων και πληροφοριών, αυτά έχουν απαλειφθεί σε αυτό και άλλα σημεία του κειμένου της Απόφασης που δημοσιεύεται.

1. Υποβολή παραπόνου και διερεύνηση περιστατικών

Με το από 02 Ιουλίου 2015 παράπονό τους, οι κκ. {...} και {...} (εφεξής «παραπονούμενοι») ισχυρίζονται ότι με σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου που υπογράφηκε το 2005 αγόρασαν από τις εταιρείες ανάπτυξης γης και οικοδομών G. Hassapis & Sons Ltd και G.N Hassapis Bros Ltd (εφεξής «Πωλητές»), ακίνητη περιουσία και συγκεκριμένα το διαμέρισμα με στοιχεία Apartment No 2, Block A2, Regal Gardens 2, στην περιοχή Τερσεφάνου στη Λάρνακα, το οποίο βρισκόταν υπό κατασκευή.

Η αγορά έγινε στη βάση διαβεβαιώσεων των Πωλητών ότι στην περιοχή θα χτιζόταν μέχρι το 2010 Γήπεδο Γκολφ πέντε αστέρων και θα αναβαθμιζόταν η περιοχή, προσδίδοντας έτσι μεγαλύτερη οικονομική αξία στο ακίνητο, σε περίπτωση που οι παραπονούμενοι επιθυμούσαν να το εκμισθώσουν ή να το μεταπωλήσουν. Τον Ιούνιο του 2006 οι παραπονούμενοι έλαβαν διαβεβαιώσεις από τους Πωλητές ότι η κυπριακή κυβέρνηση είχε εγκρίνει την κατασκευή του γηπέδου γκολφ.

Το αποπερατωμένο ακίνητο παραδόθηκε στους παραπονούμενους τον Αύγουστο του 2008, χωρίς να έχει καν αρχίσει η κατασκευή του γηπέδου γκολφ στο μεσοδιάστημα. Η τελευταία δόση του τιμήματος καταβλήθηκε την 1/5/2008.

Στις 27/5/2010 οι Πωλητές διαβεβαίωσαν τους παραπονούμενους ότι είχαν λάβει πολεοδομική άδεια για το γήπεδο γκολφ. Έκτοτε δεν υπήρξε καμία περαιτέρω ενημέρωση από τους Πωλητές προς τους παραπονούμενους.

Με την από 31/8/2015 επιστολή ο Διευθυντής ΥΑΠΚ κάλεσε τους Πωλητές να εκθέσουν τις απόψεις τους επί των ισχυρισμών των παραπονούμενων και να του αποστείλουν σχετικά στοιχεία ή έγγραφα που έχουν στην κατοχή τους. Συγκεκριμένα, ο Διευθυντής ζήτησε από τους Πωλητές να τον ενημερώσουν:

1. για τις απόψεις τους αναφορικά με τους ισχυρισμούς των παραπονούμενων,
2. για τις περιστάσεις κατά τις οποίες υπογράφηκε η σύμβαση από τους Πωλητές με τους παραπονούμενους,
3. αν έχουν εκδοθεί τίτλοι ιδιοκτησίας για το συγκεκριμένο ακίνητο και αν όχι, το λόγο που δεν έχουν ακόμα εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας,
4. κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του από τους παραπονούμενους. Σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του ακινήτου, όπως

παρουσιάσουν στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι οι παραπονούμενοι είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη από τους Πωλητές, καθώς επίσης και για τις συνέπειές της, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας,

5. σε περίπτωση ύπαρξης τέτοιων εμπράγματων βαρών/υποθηκών επί του ακινήτου, κατά πόσο είχαν προβεί σε οποιοδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο των συγκεκριμένων παραπονούμενων,

Επιπρόσθετα, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ ζήτησε από τους Πωλητές να του αποστείλουν:

6. δείγματα συμβάσεων για το έτος 2005, τα οποία χρησιμοποιούνταν κατά την πώληση ακινήτων από τους Πωλητές,
7. οποιαδήποτε διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό είχαν ετοιμάσει οι Πωλητές για την προώθηση των συγκεκριμένων ακινήτων.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ ζήτησε από τους Πωλητές απάντηση για τα πιο πάνω εντός επτά εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής. Η επιστολή παραδόθηκε στις 9/9/2015 και μέχρι σήμερα ο Διευθυντής δεν έχει λάβει οποιαδήποτε απάντηση.

Με την από 3/11/2015 επιστολή του, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ παρέθεσε στους Πωλητές συγκεκριμένους όρους του συμβολαίου που εκ πρώτης όψεως θεώρησε καταχρηστικούς και ζήτησε να πληροφορηθεί σχετικά με:

1. τυχόν ενέργειες που προτίθενται να προβούν αναφορικά με τους συγκεκριμένους όρους του συμβολαίου, που εκ πρώτης όψεως θεωρούνταν ως καταχρηστικοί και
2. για ενέργειες που θα ληφθούν για αποφυγή τέτοιων ρητρών σε μελλοντικά συμβόλαια.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ ζήτησε από τους Πωλητές απάντηση για τα πιο πάνω εντός επτά εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής. Η επιστολή παραδόθηκε στις 9/11/2015 και μέχρι σήμερα ο Διευθυντής ΥΑΠΚ δεν έχει λάβει οποιαδήποτε απάντηση.

Ως εκ τούτου, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ προχωρεί στην έκδοση της παρούσας απόφασης.

2. Αρμοδιότητα του Διευθυντή και νομική εξέταση των παραπόνων

Έργο του Διευθυντή ΥΑΠΚ είναι, μεταξύ άλλων, ο έλεγχος νομιμότητας των συμβάσεων «πωλητών» με «καταναλωτές» στη βάση των Νόμων, με αφορμή παράπονα πολιτών. Οι Νόμοι μετεγγράφουν στο κυπριακό δίκαιο την Οδηγία 93/13/ΕΟΚ («η Οδηγία»). Το άρθρο 9 εδάφια 1-3 των Νόμων ορίζει ότι

(1) Ο Διευθυντής έχει καθήκον να εξετάζει κατόπιν υποβολής παραπόνου ή και αυτεπάγγελτα κατά πόσο οποιαδήποτε συμβατική ρήτρα που προορίζεται για γενική χρήση είναι καταχρηστική.

(2) Όταν, ύστερα από εξέταση που διενεργείται σύμφωνα με το εδάφιο (1) σχετικά με οποιαδήποτε συμβατική ρήτρα, ο Διευθυντής θεωρήσει ότι αυτή είναι καταχρηστική, δύναται, αν το θεωρήσει σκόπιμο, να ζητήσει με αίτηση του προς το Δικαστήριο την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος, περιλαμβανομένου και προσωρινού διατάγματος, εναντίον οποιουδήποτε προσώπου το οποίο, κατά την κρίση του, χρησιμοποιεί ή εισηγείται τη χρήση τέτοιων ρητρών σε συμβάσεις που συνάπτονται με καταναλωτές.

(3) Ο Διευθυντής δύναται, αν το θεωρήσει σκόπιμο, να λάβει υπόψη του οποιαδήποτε ανάληψη δέσμευσης που δόθηκε προς αυτόν από πρόσωπο ή εκ μέρους οποιουδήποτε προσώπου, αναφορικά με τη συνεχιζόμενη χρήση τέτοιων ρητρών σε συμβάσεις που συνάπτονται με καταναλωτές.

Επομένως ο έλεγχος που πραγματοποιεί ο Διευθυντής ΥΑΠΚ δεν περιορίζεται μόνο στο παράπονο συγκεκριμένου καταναλωτή, αλλά αφορά και την παροχή γενικής και αφηρημένης παροχής προστασίας στο καταναλωτικό κοινό, πάντοτε στο πλαίσιο που ορίζουν οι Νόμοι. Ως εκ τούτου, η έκταση του ελέγχου νομιμότητας που πραγματοποιεί ο Διευθυντής δεν αφορά μόνο τα υποβαλλόμενα παράπονα, αλλά μπορεί να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως σε οποιαδήποτε σύμβαση.

Παράλληλα, κρίσιμο στοιχείο για την απόφαση του Διευθυντή ΥΑΠΚ είναι αν οι εξεταζόμενοι όροι παρήγαγαν κατά το παρελθόν, παράγουν επί του παρόντος ή δύναται να παραγάγουν στο μέλλον δυσμενείς έννομες συνέπειες για τους καταναλωτές, κατά παράβαση των διατάξεων των Νόμων. Συνεπώς, δεν ασκεί έννομη επιρροή κατά τον έλεγχο των όρων αυτών από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ το αν συγκεκριμένοι συμβατικοί όροι χρησιμοποιήθηκαν σε βάρος του παραπονούμενου καταναλωτή ή αν οι εν λόγω όροι δεν χρησιμοποιούνται πλέον στις συναλλακτικές σχέσεις του προμηθευτή με άλλους καταναλωτές.

Σημειωτέον επίσης ότι, μολονότι το γράμμα του άρθ. 9 εδάφιο 1 αναφέρεται μόνο στην εξέταση της καταχρηστικότητας των όρων, η αρμοδιότητα του Διευθυντή ΥΑΠΚ επεκτείνεται και στην εξέταση της διαφάνειας των όρων. Το άρθρο 7 α' πρόταση της Οδηγίας ορίζει ότι «τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε, προς το συμφέρον των καταναλωτών, καθώς και των ανταγωνιζόμενων επαγγελματιών, να υπάρχουν τα κατάλληλα και αποτελεσματικά μέσα, προκειμένου να πάψει η χρησιμοποίηση των καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που συνάπτονται από έναν επαγγελματία με καταναλωτές». Επιπρόσθετα, το άρθ. 9 των Νόμων έχει θεσπιστεί 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 93/13/ΕΟΚ για τις καταχρηστικές ρήτρες στις καταναλωτικές συμβάσεις. Συνεπώς, με βάση την αρχή της σύμφωνης με το ενωσιακό δίκαιο ερμηνείας και τη διαφύλαξη της αποτελεσματικότητας της Οδηγίας (*effet utile*), επιβάλλεται να γίνει δεκτό ότι οι αρμοδιότητες του Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπεριλαμβάνουν και τον έλεγχο της σαφούς και κατανοητής διατύπωσης των όρων, δηλαδή της διαφάνειας αυτών (βλ. συναφώς *The Law Commission and The Scottish Law Commission, Unfair terms in consumer contracts: Advice to the Department for Business, Innovation and Skills, March 2013*, αρ. 6.53-6.55, που θεωρεί ότι η αρμοδιότητα των Διοικητικών Αρχών Προστασίας Καταναλωτή να ελέγχουν τη διαφάνεια συμβατικών όρων απορρέει από την Οδηγία 98/27/ΕΚ σε συνδυασμό με την αιτιολογική σκέψη 20 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ, βάσει της οποίας οι συμβάσεις πρέπει να συντάσσονται με σαφή και κατανοητό τρόπο, ώστε οι καταναλωτές πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να λάβουν γνώση όλων των συμβατικών ρητρών). Άλλωστε, τούτο συνάδει και με τη νομολογία του ΔικΕΕ, το οποίο έχει δεχθεί 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 ΔικΕΕ δέχτηκε ότι η αναστολή εκτέλεσης διαταγής πληρωμής που έχει εκδοθεί 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, καθώς και **απόφαση** της 14.6.2012, υπόθ. C-618/10, *Banco Español de Crédito*, EU:C:2012:349, σκέψεις 53 επ., όπου το ΔικΕΕ δέχτηκε 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 ΥΑΠΚ να εξετάσει τα υποβαλλόμενα παράπονα δεν επηρεάζεται από τυχόν παράλληλες διαδικασίες ενώπιον των δικαστηρίων μεταξύ των εμπλεκόμενων προσώπων για την ίδια υπόθεση. Η διοικητική διαδικασία ενώπιον του Διευθυντή ΥΑΠΚ είναι ανεξάρτητη από τυχόν εκκρεμείς ή/και μελλοντικές δίκες.

3. Νομική ανάλυση των εφαρμοστέων διατάξεων

Η νομική εξέταση των συμβατικών ρητρών με βάση τους Νόμους γίνεται ως εξής: Πρώτον εξετάζεται αν η υπόθεση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής των Νόμων σύμφωνα με τα άρθρα 2 και 3 αυτών, ιδίως αν οι παραπονούμενοι και οι καθών το παράπονο εμπίπτουν στην έννοια του «καταναλωτή» και του «πωλητή» αντίστοιχα. Δεύτερον εξετάζεται αν οι όροι αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, τρίτον εξετάζεται η διαφάνεια των συμβατικών όρων σύμφωνα με το άρθρο 7 α' πρόταση των Νόμων και τέταρτον εξετάζεται τυχόν καταχρηστικότητά τους βάσει του άρθ. 5 των Νόμων.

A) Πεδίο εφαρμογής

Το πεδίο εφαρμογής των Νόμων ορίζεται στο άρθρο 3:

(1) Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 4, ο παρών Νόμος τυγχάνει εφαρμογής σε κάθε ρήτρα σύμβασης που συνάπτεται μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή και η οποία δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης.

(2) Όταν ρήτρα σύμβασης είναι διατυπωμένη κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, καμιά αμφισβήτηση του θεμιτού χαρακτήρα της δεν επιτρέπεται, εφόσον αυτή αφορά-

(α) Τον καθορισμό του κύριου αντικειμένου της σύμβασης ή

(β) την αντιπροσωπευτικότητα της τιμής ή του ανταλλάγματος για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πωλήθηκαν ή παρασχέθηκαν.

(3) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, ρήτρα θεωρείται ότι δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, όταν έχει συνταχθεί εκ των προτέρων και ο καταναλωτής εκ των πραγμάτων δεν ήταν δυνατό να επηρεάσει το περιεχόμενο της, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε προσπάθεια του για το σκοπό αυτό.

(4) Το γεγονός ότι για ορισμένα στοιχεία κάποιας ρήτρας ή για μια μεμονωμένη ρήτρα υπήρξε ατομική διαπραγμάτευση, δεν αποκλείει την εφαρμογή του παρόντος Νόμου στο υπόλοιπο μέρος μιας σύμβασης, εφόσον η συνολική αξιολόγηση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι, παρ' όλα αυτά, πρόκειται για συνήθη προκαθορισμένη σύμβαση.

(5) Εναπόκειται στον πωλητή ή στον προμηθευτή που ισχυρίζεται ότι μια ρήτρα υπήρξε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης να το αποδείξει.

(6) Οι διατάξεις του παρόντος Νόμου εφαρμόζονται με τις ανάλογες φραστικές αναπροσαρμογές και στις ρήτρες συμβάσεων για πώληση, μίσθωση ή οποιαδήποτε άλλη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας.

Το άρθρο 2 των Νόμων ορίζει ως «καταναλωτή» κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, κατά την κατάρτιση σύμβασης στην οποία εφαρμόζεται ο παρών Νόμος ενεργεί για σκοπούς οι οποίοι είναι άσχετοι με την άσκηση της επιχείρησής του· ενώ «πωλητής» σημαίνει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο πωλεί αγαθά και το οποίο, κατά την κατάρτιση σύμβασης στην οποία εφαρμόζεται ο παρών Νόμος, ενεργεί για σκοπούς σχετικούς με την άσκηση της επιχείρησής του.

Από τον ανωτέρω ορισμό του «καταναλωτή» προκύπτει ότι κρίσιμο στοιχείο για την ιδιότητα του παραπονούμενου προσώπου ως καταναλωτή είναι η κατάρτιση της σύμβασης για σκοπούς που δεν σχετίζονται με την άσκηση του επαγγέλματος ή της επιχείρησής του. Είναι αδιάφορο το επίπεδο γνώσεων του συγκεκριμένου προσώπου, όπως επίσης και ο τυχόν επενδυτικός σκοπός της σύμβασης, εφόσον ο σκοπός αυτός δεν εντάσσεται στο πλαίσιο επαγγελματικής δραστηριότητας. Η έννοια του καταναλωτή είναι αντικειμενική, εξαρτάται δηλαδή αποκλειστικά από τον επιδιωκόμενο σκοπό. Έτσι είναι δυνατό ένα πρόσωπο να ενεργεί ως «καταναλωτής» σε μία σύμβαση και ως «προμηθευτής» ή «πωλητής» σε μία άλλη (Δικ.ΕΕ **απόφαση** 3.9.2015, υπόθ. C-110/14, *Costea*, EU:C:2015:538, σκέψεις 20-21, βλ. επίσης Προτάσεις του Γενικού Εισαγγελέα Villalón της 23.4.2015 στην υπόθεση C-110/14, σκέψεις 28-33).

Κρίσιμο για την κατάφαση της ιδιότητας του «καταναλωτή» είναι ο παραπονούμενος να ενήργησε εκτός του πλαισίου της επαγγελματικής του δραστηριότητας. Ο επενδυτικός σκοπός μιας πράξης δεν καταδεικνύει επαγγελματική δραστηριότητα, εφόσον δεν συνοδεύεται από συστηματική διενέργεια παρόμοιων πράξεων με σκοπό βιοπορισμού. Σε κάθε περίπτωση, από την αρνητική διατύπωση του ορισμού του καταναλωτή που περιέχεται στους

Νόμους και την Οδηγία 93/13/ΕΟΚ, δηλαδή «κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, κατά την κατάρτιση σύμβασης στην οποία εφαρμόζεται ο παρών Νόμος ενεργεί για σκοπούς οι οποίοι είναι άσχετοι με την άσκηση της επιχείρησής του», προκύπτει ότι πράξη που διενεργεί φυσικό πρόσωπο θεωρείται ότι δεν εμπίπτει κατ' αρχήν στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας, εκτός αν υπάρχουν επαρκείς ενδείξεις περί του αντιθέτου (βλ. και ερμηνεία έννοιας «καταναλωτή» από το γερμανικό Ακυρωτικό Δικαστήριο (BGH) στην απόφαση της 30.9.2009, με στοιχεία VII ZR 7/09, που καταλήγει στο ίδιο συμπέρασμα).

Β) Απαιτήσεις διαφάνειας

Η απαίτηση περί διαφάνειας βρίσκεται στο άρθρο 7 α' πρόταση των Νόμων, που μεταφέρει στο κυπριακό δίκαιο το άρθρο 5 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ και ορίζει ότι: *Ο πωλητής ή ο προμηθευτής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο.* Συναφώς η αιτιολογική σκέψη 20 της Οδηγίας εξηγεί ότι ο καταναλωτής πρέπει να έχει πράγματι την ευκαιρία να λάβει γνώση όλων των συμβατικών ρητρών.

Το Δικαστήριο της ΕΕ έχει διευκρινίσει ότι η απαίτηση περί διαφάνειας των συμβατικών ρητρών δεν μπορεί να περιορισθεί αποκλειστικώς στον κατανοητό χαρακτήρα τους από άποψη τύπου και από γραμματική άποψη. Αντιθέτως, δεδομένου ότι το σύστημα προστασίας που τίθεται σε εφαρμογή με την οδηγία 93/13 στηρίζεται στην παραδοχή ότι ο καταναλωτής βρίσκεται σε υποδεέστερη θέση έναντι του επαγγελματία, δηλαδή προμηθευτή ή πωλητή, όσον αφορά, μεταξύ άλλων, το επίπεδο πληροφόρησης, η απαίτηση αυτή πρέπει να ερμηνεύεται διασταλτικώς (βλ., **απόφαση** της 30.4.2014, υπόθ. C-26/13 *Kásler*, EU:C:2014:282, σκέψεις 71 και 72, και **απόφαση** της 26.2.2015, υπόθ. C-143/13 *Matei*, EU:C:2015:127, σκέψη 73, **απόφαση** της 23.4.2015, υπόθ. C-96/14 *CNP Assurances*, σκέψη 40).

Ουσιώδους σημασίας για τους καταναλωτές είναι η πληροφόρηση, πριν τη σύναψη της 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 επαγγελματίας (ΔικΕΕ απόφαση της 21.3.2013, υπόθ. C-92/11, *RWE Vertrieb AG*, EU:C:2013:180, σκέψη 44).

Γενικά, η αρχή της διαφάνειας επιτάσσει οι συμβατικοί όροι να 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 δεν 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 ζητήματα άσχετα με αυτό που οι ίδιες ρυθμίζουν (βλ. και απόφαση Αρείου Πάγου υπ' αριθμ. 1219/2001, ΕλλΔνη 2001, 1609, *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 υποκύψει σε δικαιώματα ή αξιώσεις, που φαίνεται 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.).

Γ) Εξέταση καταχρηστικότητας

Η εξέταση της καταχρηστικότητας γίνεται με βάση το άρθρο 5 των Νόμων, που μεταφέρει στο κυπριακό δίκαιο τα άρθρα 3 παρ. 1, 3 και 4 παρ. 1 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ και ορίζει ότι:

(1) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου και τηρουμένων των εδαφίων (2) και (3) του παρόντος άρθρου, "καταχρηστική ρήτρα" θεωρείται κάθε ρήτρα η οποία, παρά την απαίτηση καλής πίστης, δημιουργεί σε βάρος του καταναλωτή σημαντική

ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση.

(2) Η εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα μιας ρήτρας γίνεται, αφού ληφθούν υπόψη η φύση των αγαθών ή των υπηρεσιών που αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης, όλες οι κατά το χρόνο της σύναψης της σύμβασης περιστάσεις που περιβάλλουν την εν λόγω σύμβαση, καθώς και όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης ή άλλης σύμβασης από την οποία αυτή εξαρτάται.

(3) Για να διαπιστωθεί κατά πόσο μια ρήτρα ικανοποιεί την απαίτηση καλής πίστης, λαμβάνονται ιδιαίτερα υπόψη τα ακόλουθα-

(α) Η διαπραγματευτική δύναμη των μερών·

(β) αν ο καταναλωτής δέχθηκε οποιεσδήποτε παροτρύνσεις, για να συμφωνήσει στη ρήτρα·

(γ) αν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες πωλήθηκαν ή προμηθεύτηκαν κατόπιν ειδικής παραγγελίας του καταναλωτή· και

(δ) ο βαθμός στον οποίο ο πωλητής ή προμηθευτής χειρίστηκαν δίκαια τον καταναλωτή.

(4) Το Παράρτημα του παρόντος Νόμου περιέχει ενδεικτικό και μη εξαντλητικό κατάλογο ρητρών που δυνατό να θεωρηθούν καταχρηστικές.

Τα Παράρτημα των Νόμων, που μετεγγράφει το Παράρτημα της Οδηγίας, έχει ως εξής:

1.Ρήτρες που έχουν σκοπό ή αποτέλεσμα-

(α) Να αποκλείουν ή να περιορίζουν την εκ του νόμου ευθύνη του πωλητή ή του προμηθευτή σε περίπτωση θανάτου ή σωματικής βλάβης καταναλωτή, που προκύπτει από πράξη ή παράλειψη του ίδιου του πωλητή ή του προμηθευτή·

(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·

(γ) να αποκλείουν το δικαίωμα υπαναχώρησης του καταναλωτή, ενώ η εκτέλεση των υποχρεώσεων του πωλητή ή του προμηθευτή υπόκειται σε όρο, η εκπλήρωση του οποίου εξαρτάται από τη βούληση του και μόνο·

(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·

(στ) να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να καταγγέλλει τη σύμβαση κατά την κρίση του, ενώ η ίδια ευχέρεια δεν αναγνωρίζεται στον καταναλωτή, καθώς και να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να παρακρατεί τα ποσά που έχουν καταβληθεί για παροχές που δεν έχουν ακόμα παρασχεθεί από αυτόν στην περίπτωση που τη σύμβαση καταγγέλλει ο ίδιος ο πωλητής ή ο προμηθευτής·

(ζ) να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να καταγγέλλει χωρίς εύλογη προειδοποίηση σύμβαση αόριστης διάρκειας, εκτός αν συντρέχει σοβαρός λόγος·

(η) να παρατείνεται αυτομάτως η ισχύς σύμβασης ορισμένης διάρκειας στην απουσία αντίθετης δήλωσης του καταναλωτή, ενώ ως προθεσμία για τη δήλωση

αυτής της βούλησης του καταναλωτή περί μη παράτασης έχει οριστεί μια ημερομηνία που απέχει υπερβολικά από τη λήξη της σύμβασης·

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

(ι) να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να τροποποιεί μονομερώς τους όρους της σύμβασης χωρίς σοβαρό λόγο ο οποίος να προβλέπεται στη σύμβαση·

(ια) να επιτρέπουν στους πωλητές ή στους προμηθευτές να τροποποιούν μονομερώς και χωρίς σοβαρό λόγο τα χαρακτηριστικά του προς παράδοση προϊόντος ή της προς παροχή υπηρεσίας·

(ιβ) να προβλέπουν ότι η τιμή των αγαθών καθορίζεται κατά τη στιγμή της παράδοσης ή να παρέχουν στον πωλητή αγαθών ή στον παρέχοντα υπηρεσίες το δικαίωμα να αυξάνει τις τιμές του, χωρίς ο καταναλωτής να έχει, και στις δύο περιπτώσεις, αντίστοιχο δικαίωμα που να του επιτρέπει να λύει τη σύμβαση στην περίπτωση που η τελική τιμή είναι πολύ ψηλή σε σχέση με την τιμή που συμφωνήθηκε κατά τη σύναψη της σύμβασης·

(ιγ) να παρέχουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή το δικαίωμα να καθορίζει αν τα εμπορεύματα που παραδίδονται ή οι υπηρεσίες που παρέχονται είναι σύμφωνες με τους όρους της σύμβασης, ή να του παρέχουν το αποκλειστικό δικαίωμα να ερμηνεύει μια οποιαδήποτε ρήτρα της σύμβασης·

(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·

(ιστ) να προβλέπουν τη δυνατότητα εκχώρησης της σύμβασης από τον πωλητή ή στον προμηθευτή, όταν αυτή ενδέχεται να δημιουργεί ελάττωση των εγγυήσεων για τον καταναλωτή, χωρίς αυτός να είναι σύμφωνος·

(ιζ) να καταργούν ή να παρεμποδίζουν την προσφυγή ενώπιον δικαστηρίου ή την άσκηση ένδικων μέσων από τον καταναλωτή, ιδίως με το να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να καταφεύγει αποκλειστικά σε διαιτησία μη καλυπτόμενη από νομικές διατάξεις, με το να περιορίζουν μη προσηκόντως τα αποδεικτικά μέσα του καταναλωτή, ή με το να επιβάλλουν σ' αυτόν το βάρος της απόδειξης το οποίο, σύμφωνα με το εφαρμοστέο δίκαιο, φέρει κανονικά άλλος συμβαλλόμενος.

2.Πεδίο εφαρμογής των υποπαραγράφων (ζ), (ι) και (ιβ)-

(α) οι υποπαραγράφοι (ζ), (ι) και (ιβ) δεν εφαρμόζονται όταν πρόκειται για-

-συναλλαγές που αφορούν κινητές αξίες και προϊόντα ή υπηρεσίες η τιμή των οποίων υπόκειται στις διακυμάνσεις επιτοκίου της χρηματαγοράς που δεν ελέγχει ο πωλητής ή ο προμηθευτής· και

-συμβάσεις αγοράς ή πώλησης συναλλάγματος, ταξιδιωτικών επιταγών ή διεθνών ταχυδρομικών ενταλμάτων που έχουν εκδοθεί σε συνάλλαγμα·

(β) η υποπαραγράφος (ιβ) δεν επηρεάζει τις ρήτρες τιμαριθμικής αναπροσαρμογής της τιμής, εφόσον οι ρήτρες αυτές είναι νόμιμες και ο τρόπος μεταβολής της τιμής περιγράφεται επακριβώς.

Το ΔικΕΕ έχει υπογραμμίσει κατ' επανάληψη ότι το σύστημα προστασίας που θεσπίζει η Οδηγία 93/13/ΕΟΚ στηρίζεται στην αντίληψη ότι ο καταναλωτής βρίσκεται σε ασθενέστερη θέση έναντι του επαγγελματία, τόσο ως προς τη δυνατότητα διαπραγματεύσεως όσο και ως προς το επίπεδο της 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 ΔικΕΕ έχει κρίνει ότι, προκειμένου να κριθεί αν ορισμένη ρήτρα δημιουργεί εις βάρος του καταναλωτή «σημαντική ανισορροπία» μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών, πρέπει να ληφθεί υπόψη ιδίως το νομικό καθεστώς το οποίο ισχύει κατά το εθνικό δίκαιο, σε περίπτωση κατά την οποία δεν υπάρχει σχετική συμφωνία των συμβαλλομένων μερών. Μέσω της συγκριτικής αυτής αναλύσεως θα μπορέσει ο εθνικός δικαστής να εκτιμήσει αν, και ενδεχομένως σε ποιο βαθμό, η σύμβαση θέτει τον καταναλωτή σε νομική κατάσταση λιγότερο ευνοϊκή από εκείνη που προβλέπει η ισχύουσα εθνική νομοθεσία (ΔικΕΕ **απόφαση** της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 *Aziz*, EU:C:2013:164, σκέψη 68, ΔικΕΕ **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 (ΔικΕΕ **απόφαση** της 16.1.2014, υπόθ. C-226/12, *Constructora Principado*, EU:C:2014:10, σκέψεις 22-23).

Όσον αφορά τις συνθήκες υπό τις οποίες δημιουργήθηκε η εν λόγω ανισορροπία «παρά την απαίτηση καλής πίστης», διαπιστώνεται ότι, λαμβανομένης υπόψη της δέκατης έκτης αιτιολογικής σκέψεως της Οδηγίας, ο εθνικός δικαστής

πρέπει να εξακριβώσει αν ο επαγγελματίας, έχοντας συμβληθεί νομίμως και θεμιτώς με τον καταναλωτή, μπορούσε ευλόγως να αναμένει ότι ο καταναλωτής θα δεχθεί την οικεία ρήτρα κατόπιν ατομικής διαπραγματεύσεως (ΔικΕΕ απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 *Aziz*, EU:C:2013:164, σκέψη 69).

Σχετικά με τη λειτουργία του Παραρτήματος, το ΔικΕΕ έχει νομολογήσει ότι το περιεχόμενο του εν λόγω Παραρτήματος δεν αρκεί μεν από μόνο του για να διαπιστωθεί αυτομάτως ότι η επίμαχη ρήτρα είναι καταχρηστική, πλην όμως αποτελεί βασικό στοιχείο στο οποίο ο εθνικός δικαστής μπορεί να στηρίξει την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα της ρήτρας αυτής (απόφαση της 26.4.2012, υπόθ. C-472/10, *Invitel*, EU:C:2012:242, σκέψη 26).

4. Εξέταση του συγκεκριμένου παραπόνου

Α) Ιδιότητα παραπονούμενων ως «καταναλωτών» και Πωλητών ως «πωλητών»

Οι παραπονούμενοι ήταν συνταξιούχοι κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης, όπως προκύπτει από τους ισχυρισμούς τους, οι οποίοι τέθηκαν υπ' όψιν των Πωλητών και δεν αμφισβητήθηκαν.

Το γεγονός ότι η αγορά της ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο είχε το χαρακτήρα επένδυσης δεν ασκεί έννομη επιρροή εν προκειμένω. Όπως έχει ήδη εκτεθεί ανωτέρω (σελ. 7), κρίσιμο για την κατάφαση της ιδιότητας του «καταναλωτή» είναι ο παραπονούμενος να ενήργησε εκτός του πλαισίου της επαγγελματικής του δραστηριότητας. Ο επενδυτικός σκοπός μιας πράξης δεν καταδεικνύει επαγγελματική δραστηριότητα, εφόσον δεν συνοδεύεται από συστηματική διενέργεια παρόμοιων πράξεων με σκοπό βιοπορισμού. Στην υπό κρίση περίπτωση, από κανένα στοιχείο του φακέλου ή ισχυρισμό των εμπλεκόμενων μερών δεν προκύπτει ότι οι παραπονούμενοι διενεργούσαν συστηματικά τέτοιες πράξεις, δηλαδή αγορά ακινήτων προς μεταπώληση ή εκμίσθωση, με σκοπό βιοπορισμού, ώστε να θεωρηθεί ότι εντάσσονταν στο πλαίσιο επαγγελματικής τους δραστηριότητας.

Κατά τα λοιπά, δεν αμφισβητείται από κανένα εμπλεκόμενο μέρος η ιδιότητα ως «πωλητή» των Πωλητών, οι οποίοι πώλησαν το ακίνητο στα πλαίσια της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.

Να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη, οι Πωλητές είναι εγγεγραμμένοι, ενώ σύμφωνα με τα

στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας οι Πωλητές είναι ιδιοκτήτες του ακινήτου.

Επομένως οι παραπονούμενοι είναι «καταναλωτές» και οι Πωλητές είναι «πωλητές» κατά την έννοια των Περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014.

Β) Χρήση προδιατυπωμένων όρων προοριζομένων για απεριόριστο αριθμό συμβάσεων

Από κανένα στοιχείο της υπόθεσης ή ισχυρισμό δεν προέκυψε ατομική διαπραγμάτευση κάποιου όρου. Παράλληλα, ταυτόσημοι ή παρεμφερείς όροι με τους εξεταζόμενους έχουν περιληφθεί και σε άλλες συμβάσεις αγοραπωλησίας ακινήτων των Πωλητών που έχουν περιέλθει σε γνώση του Διευθυντή.

Επομένως, οι όροι της σύμβασης είναι προδιατυπωμένοι και προορίζονται για χρήση σε απεριόριστο αριθμό συμβάσεων.

Γ) Εξέταση των επιμέρους όρων της σύμβασης

Από τη νομική εξέταση των όρων όπως έχουν διατυπωθεί στη σύμβαση, σε συνδυασμό με τις περιστατικά της συγκεκριμένης υπόθεσης, όπως αυτά προέκυψαν από τη διερεύνηση που πραγματοποίησε ο Διευθυντής ΥΑΠΚ και τους υποβληθέντες ισχυρισμούς των μερών, διαπιστώνεται ότι συγκεκριμένοι όροι εμφανίζουν προβλήματα συμμόρφωσης με τις διατάξεις των Νόμων για τους ακόλουθους λόγους. Σημειώνεται ότι οι όροι παρατίθενται όπως αναγράφονται στη σύμβαση.

Όροι 2, 3, 4.1, APPENDIX A – PAYMENT PLAN και 7.1

Όρος 2. SALE

The Vendors agree to sell and the Purchaser agrees to buy the Property, free of any legal or real encumbrance charge and/or obligation whatsoever, and all interests of the Vendors in the hereinabove described Property, are transferred to the purchaser.

Όρος 3. PRICE

The Purchase Price of the Property agreed between the Vendor and the Purchaser is hereby fixed at £ 83.200CYP (Eighty Three Thousand Two Hundred Cyprus Pounds) payable as provided in paragraph 4 hereof.

Όρος 4. MODE OF PAYMENT

4.1 The Purchase Price of the Property shall be paid to the Vendors by the Purchaser in accordance with the attached APPENDIX A which forms an inseparable part of this agreement ('Payment Plan').

APPENDIX A- PAYMENT PLAN

- A. 5% - Has already been paid as deposit and/or on exchange of contracts.*
- B. 10%- Has been paid on the day of signing the present agreement and its signing constitutes proof of payment.*
- C. 21.25%- Shall be paid by the 1/11/2006 provided that the concrete works on the property have been completed.*
- D. 21.25%- Shall be paid by the 1/3/2007 provided that the brick works on the property have been completed,*
- E. 21.25%- Shall be paid by the 1/11/2007 provided that the flooring works on the property have been completed.*
- F. 21.25%- Shall be paid by the 1/5/2008 provided that the construction of the property is completed and its possession is delivered to the purchaser.*

Όρος 7. VENDORS LIABILITY

7.1 The Vendors declare that the Property will be free of any charge, mortgage or any other legal or real encumbrances or obligations whatsoever or right to any other person or the Cyprus Government and that they will be in a position to transfer the absolute ownership and the title deed of the said Property to the Purchaser's name.

Ο όρος 2 του συμβολαίου αναφέρει ότι οι Πωλητές συμφωνούν να πωλήσουν και οι καταναλωτές συμφωνούν να αγοράσουν το ακίνητο, χωρίς οποιαδήποτε νομικά ή εμπράγματα βάρη ή/και άλλες υποχρεώσεις και πως όλα τα συμφέροντα των Πωλητών που αφορούν το εν λόγω ακίνητο μεταβιβάζονται στους καταναλωτές.

Οι όροι 3, 4.1 και APPENDIX A – PAYMENT PLAN του συμβολαίου αναφέρονται, μεταξύ άλλων, σε πρόγραμμα αποπληρωμής βάσει της εκτέλεσης των εργασιών για το κτίσιμο του ακινήτου και μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών της οικοδομής από τους Πωλητές στους καταναλωτές.

Ο όρος 7.1 του συμβολαίου αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι οι Πωλητές δηλώνουν ότι το ακίνητο θα είναι ελεύθερο από οποιαδήποτε επιβάρυνση, υποθήκη, άλλα νομικά ή εμπράγματα βάρη ή υποχρεώσεις προς την Κυπριακή Κυβέρνηση και ότι θα είναι σε θέση να μεταβιβάσουν την απόλυτη κυριότητα και τον τίτλο ιδιοκτησίας του εν λόγω ακινήτου στο όνομα των καταναλωτών.

Από πλευράς διαφάνειας, το Παράρτημα της σύμβασης, που αναφέρεται στην πληρωμή των δόσεων βάσει της προόδου των οικοδομικών εργασιών, δεν διευκρινίζει ποιος θα πιστοποιεί ότι η εκτέλεση των εργασιών είναι η προσήκουσα και αν θα απαιτείται η τμηματική παραλαβή του έργου για τη γένεση της υποχρέωσης καταβολής της εκάστοτε δόσης. Επομένως ο όρος αυτός δημιουργεί ασάφεια ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των καταναλωτών, με αποτέλεσμα να κρίνεται αδιαφανής.

Από πλευράς ουσίας, δεν γίνεται καμία αναφορά στις υποχρεώσεις των Πωλητών έναντι των καταναλωτών, σε περίπτωση που οι Πωλητές δεν εκπληρώσουν τις δικές τους υποχρεώσεις. Σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, οι τελευταίοι μη έχοντας άλλη επιλογή αναγκάζονται να κινηθούν νομικά εναντίον των Πωλητών με σκοπό να ζητήσουν αποζημιώσεις και επιπλέον επιβαρύνονται με το κόστος που ανακύπτει από μια τέτοια χρονοβόρα δικαστική διαδικασία.

Περαιτέρω, οι καταναλωτές υποχρεούνται να εξοφλήσουν ολόκληρο το ποσό του τιμήματος πριν την παράδοση των τίτλων ιδιοκτησίας. Κανένας από τους προαναφερόμενους όρους δεν αναφέρει για μέρος χρηματικού ποσού από το συνολικό ποσό οφειλής (£83.200CYP), το οποίο να δίνεται από τους καταναλωτές στους Πωλητές κατά την μεταβίβαση της κυριότητας –τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου χωρίς εμπράγματα βάρη ή υποθήκες επί του ακινήτου. Έτσι, δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση καθυστέρησης, μη μεταβίβασης της κυριότητας - τίτλων ιδιοκτησίας ή ύπαρξης εμπραγμάτων βαρών επί του ακινήτου σε αυτούς.

Επιπρόσθετα οι όροι 2, 3, 4.1, APPENDIX A – PAYMENT PLAN και 7.1 πληρούν τις προϋποθέσεις της υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς υποχρεώνουν τους καταναλωτές να εκπληρώσουν όλες τις υποχρεώσεις τους, δηλαδή αποπληρωμή συνολικού ποσού οφειλής προς τους Πωλητές, προτού αυτοί εκπληρώσουν τις δικές τους, δηλαδή μεταβίβαση της κυριότητας –τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου.

Ενόψει των ανωτέρω, οι όροι 2, 3, 4.1, APPENDIX A – PAYMENT PLAN και 7.1 δημιουργούν σε βάρος των καταναλωτών σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της Σύμβασης και άρα είναι καταχρηστικοί.

Όροι 4.2, 4.3, 5 και 6

Όρος 4 Mode of payment

.....

4.2 *No interest is payable by the Purchaser, provided that all payments are received on their due dates. Otherwise interest is payable 8% per annum on any outstanding amounts, from the date on which they fall due until the date of final payments. If the delay is on part of the Vendors, no interest is payable.*

4.3 *The Vendors shall provide the Purchaser with written notice when the stage payments fall due. A grace period of 15 days, within which to effect payment, shall be granted to the Purchaser, with no interest charge.*

Όρος 5. CANCELLATION AND FAILURE TO FULFILL

If the buyer fails to fulfil any of the obligations assumed by virtue of this contract, the seller may request that the same is fulfilled or cancel the contract with only request of the notarial notification being sent to the buyer. In both cases, the buyer will pay all judicial and extrajudicial costs arising from failure to fulfil the contract or from cancellation of the same.

In the case of cancellation of the contract, the seller will make a liquidation of the amounts paid up to the moment by the buyer, deduction and keeping the following amounts:

- *100% of the amounts that the buyer should have paid on the moment of cancellation as penalty for the unfulfilment and reduction on the commercial value of the object of this contract.*
- *Any other amount that should have been paid by the buyer and have been advanced by the seller.*
- *Both parties agree that the annual interests for delay of payment of any promissory note will be 14% from the date of unpayment. In case that the seller is not interested on cancelling the contract in the case of failure to pay, he could request that the contract is fulfilled but in case he will be empowered to consider the dwelling as sold and request payment of any amounts postponed and pending to be paid by the buyer.*

Without detriment of the cancellation of the contract, the seller has the power to request that the contract is fulfilled and in this case, all amounts to be paid will be considered to be due and the seller may claim the same in total on that date, being all judicial, extrajudicial or bank costs arising from this claim on account of the buyer.

Όρος 6. NOTICE

Any notice to the parties in pursuance of the present agreement may be served by ordinary post to the addresses hereinabove mentioned or to the last known address of the parties and shall be considered as received within 5 (five) days from posting if the address is in Cyprus and within 10 (ten) days from posting if the address is abroad.

Ο όρος 4.2 του συμβολαίου, αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιοσδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε θα οφείλουν να πληρώσουν τόκο 8% ετησίως επί του οφειλόμενου χρηματικού υπολοίπου, εκτός αν η καθυστέρηση οφείλεται στους Πωλητές.

Ο όρος 4.3 του συμβολαίου αναφέρει ότι οι Πωλητές θα ενημερώνουν τους καταναλωτές για τις οφειλές που καθίστανται πληρωτέες με βάση την εκτέλεση των εργασιών για το κτίσιμο του ακινήτου, με γραπτή ειδοποίηση. Επιπλέον, αναφέρει ότι οι Πωλητές δίνουν περίοδο χάριτος 15 ημερών στους καταναλωτές χωρίς να

τους επιβαρύνουν με τόκους για τις ημέρες αυτές, για να πληρώσουν τις οποιεσδήποτε χρηματικές οφειλές τους.

Ο όρος 5 του συμβολαίου αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι εάν οι καταναλωτές δεν εκπληρώσουν τις χρηματικές υποχρεώσεις τους, τότε οι Πωλητές έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν την άμεση εξόφληση των οφειλόμενων χρηματικών ποσών ή να ακυρώσουν τη σύμβαση με μόνη υποχρέωσή τους τη γραπτή ειδοποίηση προς τους καταναλωτές. Αναφέρει επίσης πως οι καταναλωτές θα επωμιστούν όλα τα έξοδα που θα προκύψουν σε περίπτωση ακύρωσης του συμβολαίου.

Στη συνέχεια αναφέρει ότι σε περίπτωση ακύρωσης της σύμβασης οι Πωλητές έχουν το δικαίωμα να προβούν σε εκκαθάριση των χρηματικών ποσών που καταβλήθηκαν μέχρι την ημέρα της ακύρωσης από τους καταναλωτές, να αφαιρέσουν και να κατακρατήσουν τα ακόλουθα ποσά:

- 100% των χρημάτων που οι καταναλωτές θα έπρεπε να είχαν καταβάλει κατά τη στιγμή της ακύρωσης της σύμβασης, ως ποινή για τη μη τήρηση και τη μείωση της εμπορικής αξίας του ακινήτου που προκύπτει από την ακύρωση,
- οποιοδήποτε άλλο ποσό που θα έπρεπε να είχαν καταβάλει οι καταναλωτές προς τους Πωλητές,
- να επιβάλλουν 14% ετήσιο τόκο σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής οποιωνδήποτε χρηματικών οφειλών, που προκύπτουν μετά την ακύρωση της συμφωνίας.

Ο όρος 6 του συμβολαίου, αναφέρει ότι οποιαδήποτε ειδοποίηση στα μέρη της σύμβασης θα εξυπηρετείται από το κανονικό ταχυδρομείο στη διεύθυνση που έχει δηλωθεί ή στην τελευταία γνωστή διεύθυνση των μερών και πως η ειδοποίηση θα θεωρηθεί ότι έχει παραληφθεί εντός πέντε (5) ημερών από την ημέρα αποστολής, εάν η διεύθυνση είναι στην Κύπρο και εντός δέκα (10) ημερών από την ημέρα αποστολής, εάν η διεύθυνση είναι στο εξωτερικό.

Άρα, οι όροι 4.2, 4.3, 5 και 6 του συμβολαίου προβλέπουν ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιεσδήποτε από τις χρηματικές τους υποχρεώσεις βάσει συμβολαίου, τότε οι Πωλητές έχουν το δικαίωμα να προβούν σε ακύρωση της σύμβασης αποστέλλοντας απλά μια γραπτή ειδοποίηση της απόφασης αυτής προς τους καταναλωτές.

Οι ανωτέρω όροι δεν δίνουν το δικαίωμα στους καταναλωτές να προβάλουν οποιονδήποτε ισχυρισμό προς υπεράσπιση τους. Αντίθετα, σε περίπτωση που οι καταναλωτές για οποιονδήποτε λόγο δεν εκπληρώσουν τις χρηματικές τους οφειλές, θα ενημερωθούν γραπτώς από τους Πωλητές για την απόφασή τους, ότι δηλαδή η σύμβαση ακυρώνεται. Επιπλέον, θα έχουν να επωμιστούν την απώλεια της τάξης του 100% των χρημάτων που θα έπρεπε να είχαν καταβάλει μέχρι την ημερομηνία ακύρωσης, πλέον τόκων 8% και 14% για καθυστερημένες χρηματικές οφειλές, πριν και μετά την ακύρωση της σύμβασης, αντίστοιχα.

Ωστόσο, η σύμβαση δεν παρέχει τα ίδια ή έστω ανάλογα δικαιώματα στους καταναλωτές, σε περίπτωση που οι Πωλητές δεν εκπληρώσουν τις δικές τους υποχρεώσεις. Δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας- τίτλων ιδιοκτησίας ή ύπαρξης εμπραγμάτων βαρών επί του ακινήτου σε αυτούς.

Ως εκ τούτου, οι εξεταζόμενοι όροι στοιχειοθετούν τις υποπαραγράφους

- (στ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς επιτρέπουν στους Πωλητές να καταγγείλουν τη σύμβαση κατά την κρίση τους, ενώ η ίδια ευχέρεια δεν παρέχεται στους καταναλωτές,
- (δ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς επιτρέπουν στους Πωλητές να κατακρατούν τα ποσά που έχουν καταβάλει οι καταναλωτές, όταν οι τελευταίοι υπαναχωρώντας δεν δέχονται να εκτελέσουν τη σύμβαση, χωρίς να προβλέπεται δικαίωμα των καταναλωτών να λάβουν ισοδύναμη αποζημίωση από τους Πωλητές, όταν οι τελευταίοι είναι το μέρος που υπαναχωρεί,
- (ε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς επιβάλλουν στους καταναλωτές που δεν εκτελούν τις υποχρεώσεις τους δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση.

Επομένως, οι όροι 4.2, 4.3 και 5 διαταράσσουν υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος των καταναλωτών και είναι καταχρηστικοί.

Επιπρόσθετα ο όρος 5, εδάφιο 2, δεύτερο σημείο επιβαρύνει τους καταναλωτές με κάθε είδους έξοδα που χρεώνουν οι Πωλητές σε αυτούς, χωρίς να διευκρινίζει σε τι συνίστανται τα έξοδα αυτά και σε τι ύψος ανέρχονται ή έστω πώς υπολογίζονται. Επομένως, ο όρος 5 προσκρούει και στην αρχή της διαφάνειας.

Όροι 10, 13 και 18

Όρος 10. TRANSFER OF OWNERSHIP

The Transfer and registration of the said property shall be made in accordance with the following provisions:

(a) Upon the issue of a separate title deed from the Larnaca District Land Registry Office

(b) The Vendors will do their utmost not to relay the issue of a separate title deed.

(c) The title deed of the Property can be transferred from the Vendors to the Purchaser as early as 20 (twenty) working days after the issue of the separate title deed from the Land Registry Office, provided that the Purchaser has acquired the Council of Ministers approval.

(d) The title deed of the above mentioned Property will be issued within the period of 24 (twenty four) months from the date of delivery of possession of the Property provided that the Land Registry Office has issued the said title deed.

(e) In case the transfer and registration of the property on the name of the purchaser does not take place within the specified period and the delay will have been caused by the vendors the purchaser may terminate the agreement and/or claim damages.

(f) The purchaser receives the right to instruct the vendors to transfer title on all of them or to any one of them individually and the vendors are obliged to act in accordance with the instructions given to them by the purchaser.

.....

Όρος 13. FREEDOM TO SELL

If at any time after the signing of the present agreement the Purchaser desires to sell the said Property, he has the absolute right in doing so as he is deemed to be the beneficial owner of the Property provided that the Purchaser has fulfilled all their obligations as herein provided. The Vendors shall be obliged and cannot, in any way, object and/or deny and/or withhold their consent to sign any necessary Cancellation Contract and new Contract of Sale with the new Purchaser, provided that the Vendors shall not be liable for any taxes and/or other related expenses, as a result of such transaction.

Όρος 18. ALTERATIONS TO TECHNICAL SPECIFICATIONS/PLANS

The Vendors undertake to construct and complete the Property in accordance with the technical specifications and plans, copies of which are attached hereto and initialed by the parties and which form an integral part of this agreement. The exact area and dimensions of the said Property will be those which shall be registered in the separate title deed to be issued by the District Land Office in Larnaca. The dimensions written on the attached plans are approximate as nearly as possible.

It is provided that the said technical specifications and plans may be altered during the construction period with the written agreement of the purchaser and the Vendors but only if the latter consider such alternation possible from the technical and time point of view and aesthetically acceptable and/or if this is asked or imposed by any appropriate Authority.

It is further provided that minor alternations to the said technical specifications and plans may be effected if required in the opinion of the Architect of Engineer of the Vendors or as imposed by any appropriate Authority. It is understood that the Vendors shall give to the Purchaser prior written notice of any alternations which may be required.

Ο όρος 10 του συμβολαίου, αναφέρει ότι η μεταβίβαση και η εγγραφή του ακινήτου θα πραγματοποιηθεί, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

- Όταν εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας από το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας,
- Ότι οι Πωλητές θα καταβάλουν κάθε δυνατή προσπάθεια για να μην καθυστερήσουν την έκδοση του τίτλου ιδιοκτησίας,
- Ότι ο τίτλος ιδιοκτησίας του ακινήτου μπορεί να μεταβιβαστεί από τους Πωλητές στους καταναλωτές το συντομότερο σε 20 (είκοσι) εργάσιμες ημέρες μετά την έκδοση του ξεχωριστού τίτλου ιδιοκτησίας από το Κτηματολόγιο, υπό την προϋπόθεση ότι οι καταναλωτές έχουν αποκτήσει τις σχετικές άδειες,
- Ότι ο τίτλος ιδιοκτησίας του ακινήτου θα εκδοθεί εντός της προθεσμίας των 24 (είκοσι τεσσάρων) μηνών από την ημερομηνία παράδοσης της κατοχής του ακινήτου, υπό την προϋπόθεση ότι το Κτηματολόγιο έχει εκδώσει τον τίτλο ιδιοκτησίας,
- Σε περίπτωση που η μεταβίβαση και εγγραφή του ακινήτου στο όνομα των καταναλωτών δεν πραγματοποιηθεί εντός της καθορισμένης προθεσμίας και η

καθυστέρηση έχει προκληθεί από τους Πωλητές, οι καταναλωτές μπορούν να καταγγείλουν τη σύμβαση ή/και να ζητήσουν αποζημιώσεις,

-Οι καταναλωτές διατηρούν το δικαίωμα να ζητήσουν από τους Πωλητές να τους μεταβιβαστεί ο τίτλος ιδιοκτησίας και οι Πωλητές υποχρεούνται να ενεργούν σύμφωνα με τις οδηγίες που τους έχουν δοθεί από τους καταναλωτές.

Ο όρος 13 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι, αν οποιαδήποτε στιγμή μετά την υπογραφή της σύμβασης, οι καταναλωτές επιθυμούν να πωλήσουν το ακίνητο, μπορούν να το πράξουν, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εκπληρώσει όλες τις χρηματικές τους υποχρεώσεις. Στη συνέχεια αναφέρει ότι οι Πωλητές υποχρεούνται να δώσουν τη συναίνεσή τους και να υπογράψουν τη συμφωνία ακύρωσης καθώς και τη νέα σύμβαση πώλησης με το νέο αγοραστή, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα φέρουν καμία ευθύνη για τυχόν φόρους ή/και άλλες σχετικές δαπάνες, που ίσως προκύψουν από την πράξη αυτή.

Ο όρος 18 του συμβολαίου αναφέρει ότι οι Πωλητές αναλαμβάνουν την υποχρέωση να κατασκευάσουν και να ολοκληρώσουν το ακίνητο σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές και τα σχέδια, όπως αυτά επισυνάπτονται ως παραρτήματα στη σύμβαση. Στη συνέχεια, αναφέρει ότι η ακριβής έκταση καθώς και οι διαστάσεις του ακινήτου θα είναι αυτές που θα αναγράφονται στον τίτλο ιδιοκτησίας όταν θα εκδοθεί από το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας και πως οι διαστάσεις που αναγράφονται στα σχέδια είναι υπολογισμένες κατά προσέγγιση.

Το παράρτημα στο οποίο παραπέμπει ο όρος 18 του συμβολαίου αναφέρει επιγραμματικά τα τετραγωνικά του ακινήτου καθώς και την τιμή πώλησης, τα οποία δηλώνονται ως ακολούθως:

- Στεγασμένοι χώροι 63.45 m²
- Στεγασμένη βεράντα 15.00 m²
- Κήπος 51.65 m²
- Συνολικοί στεγασμένοι χώροι 78.45 m²
- Τιμή Πώλησης £83.200,00CYP

Οι πιο πάνω όροι, έρχονται σε αντίφαση μεταξύ τους, καθώς αφενός ο όρος 18 αναφέρει ότι η ακριβής έκταση και οι διαστάσεις του ακινήτου θα είναι αυτές που θα αναγράφονται στον τίτλο ιδιοκτησίας, οι δε διαστάσεις που αναγράφονται στα σχέδια είναι υπολογισμένες κατά προσέγγιση, ενώ αφετέρου το παράρτημα αναγράφει τα ακριβή τετραγωνικά μέτρα των στεγασμένων χώρων και την τιμή

πώλησης. Οι καταναλωτές, κατά την ώρα υπογραφής του συμβολαίου, δεν είναι σε θέση να γνωρίζουν εάν στον τίτλο ιδιοκτησίας θα αναγράφονται περισσότερα ή λιγότερα τετραγωνικά μέτρα από αυτά που είχαν συμφωνήσει. Επιπλέον οι καταναλωτές είναι υποχρεωμένοι, στη βάση του συμβολαίου, να αποδεχτούν τα οποιαδήποτε τετραγωνικά μέτρα εγγραφούν από το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας καθώς ο όρος 18 τους δεσμεύει υπό την δήλωση ότι οι διαστάσεις που αναγράφονται στα σχέδια είναι υπολογισμένες κατά προσέγγιση.

Ως εκ τούτου οι όροι αυτοί, εξεταζόμενοι συνδυαστικά, προσκρούουν στην αρχή της διαφάνειας.

Σε ό,τι αφορά την ουσία των όρων, σε περίπτωση που προκύψει φθίνουσα απόκλιση από τα συμφωνηθέντα βάσει συμβολαίου τετραγωνικά, δεν προνοείται οποιαδήποτε αποζημίωση από τους Πωλητές στους καταναλωτές, αλλά αντιθέτως οι Πωλητές μπορούν να επικαλεστούν τον όρο 18, ότι δηλαδή οι διαστάσεις είναι κατά προσέγγιση υπολογισμένες. Επομένως, οι Πωλητές, βάσει συμβολαίου υποχρεώνουν τους καταναλωτές να πληρώσουν το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό των £83.200CYP δηλώνοντάς τους ότι τα ακριβή τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου θα είναι 78.45 m², χωρίς να τους παρέχουν δικαίωμα αποζημίωσης ή μείωσης του τιμήματος ως αντιστάθμισμα, εάν τα τελικώς εγκριθέντα τετραγωνικά μέτρα είναι λιγότερα από τα συμβατικώς καθορισμένα.

Οι όροι 10 και 13 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρουν ότι οι Πωλητές θα μεταβιβάσουν τους τίτλους ιδιοκτησίας στους καταναλωτές το αργότερο μέσα σε 24 μήνες από την ημέρα παράδοσης της κατοχής του ακινήτου, νοουμένου ότι το Κτηματολόγιο τους έχει ήδη εκδώσει. Επιπλέον, οι εν λόγω όροι δίνουν το δικαίωμα στους καταναλωτές να ακυρώσουν την σύμβαση, σε περίπτωση που οι Πωλητές δεν καταφέρουν να προβούν στην εν λόγω μεταβίβαση και να ζητήσουν αποζημίωση.

Στους ανωτέρω όρους δεν γίνεται καμία αναφορά σε λοιπά δικαιώματα των καταναλωτών, σε περίπτωση που οι Πωλητές δεν εκπληρώσουν τις δικές τους υποχρεώσεις, όπως μείωση του τιμήματος ή ακόμη και συνομολόγηση ποινικής ρήτρας. Έτσι, σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας – τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, η μόνη επιλογή που έχουν οι τελευταίοι είναι να κινηθούν νομικά εναντίον των Πωλητών, με σκοπό να ζητήσουν αποζημίωση, επιβαρυνόμενοι με το κόστος που ανακύπτει από μια τέτοια χρονοβόρα δικαστική διαδικασία.

Σημειωτέον επίσης ότι ο όρος 18 του συμβολαίου εμπίπτει στην υποπαράγραφο (κ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, αφού συνάγει αμετάκλητα την εκ μέρους των καταναλωτών αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχαν καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζουν πριν τη σύναψη της σύμβασης. Περαιτέρω, ο όρος αυτός εμπίπτει στην υποπαράγραφο (β) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς αποκλείει κατά τρόπο ανάρμοστο τα δικαιώματα των καταναλωτών έναντι των Πωλητών σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις υποχρεώσεις των τελευταίων.

Συνεπώς οι όροι αυτοί διαταράσσουν υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος των καταναλωτών και είναι καταχρηστικοί.

Όροι 9(b), 14 και 15

9 DISTRICT LANDS OFFICE

.....

(b) It is understood that the Purchaser will submit this agreement to the Land Registry Office for registration provided that there is no burden or charge whatsoever on the said property or any order restraining the Vendors from selling, disposing or transferring the said Property.

14. DELIVERY

(a) Possession of the property shall pass to the Purchaser on or before the 1/5/2008, by delivery to his of the keys of the Property. At the time of delivery of possession the Purchaser will make an inspection in order to accept the possession of the Property.

(b) In the event that the Vendors fail to deliver the Property to the Purchaser in accordance with paragraph a. above, then the Vendors are obliged to pay the Purchaser the amount of £200 CYP (Two Hundred Cyprus Pounds) per month as agreed damages and/or rent and/or loss of use. Acceptance hereof, by the Purchaser, is not deemed to be a waiver of his further rights in respect of breach of contract.

15. OUTSTANDING

The Purchaser bears no responsibility and is not in any way liable in respect of any obligations, outstanding charges, land and property dues, fees and taxes regarding the said Property, created before the signing of the present agreement, or for any capital gain taxes created with the signing of the present contract.

Ο όρος 9(b) του συμβολαίου, αναφέρει ότι οι καταναλωτές θα καταθέσουν τη σύμβαση στο Κτηματολόγιο για εγγραφή υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα υπάρχει καμία επιβάρυνση ή/και οφειλόμενα χρηματικά ποσά επί του ακινήτου που να απαγορεύει στους Πωλητές να διαθέσουν, να πωλήσουν και να μεταβιβάσουν το ακίνητο.

Ο όρος 14 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι η κατοχή του ακινήτου θα μεταφερθεί στους καταναλωτές μέχρι την 1/6/2007, με την παράδοση των κλειδιών του ακινήτου. Στη συνέχεια, αναφέρει ότι σε περίπτωση που οι Πωλητές αδυνατούν να παραδώσουν το ακίνητο στους καταναλωτές, τότε υποχρεούνται να καταβάλουν στους τελευταίους το χρηματικό ποσό των £200CYP ανά μήνα, ως προσυμφωνηθείσες ζημιές ή/και ενοικίαση ή/και απώλεια χρήσης του ακινήτου.

Ο όρος 15 του συμβολαίου αναφέρει ότι οι καταναλωτές σε καμία περίπτωση δεν θα φέρουν ευθύνη για τις οποιοσδήποτε υποχρεώσεις, εκκρεμείς χρεώσεις, τέλη ή/και φόρους που αφορούν την γη και το ακίνητο, που δημιουργήθηκαν πριν από την υπογραφή της σύμβασης, ή για οποιαδήποτε τέλη που δημιουργήθηκαν κατά την υπογραφή της σύμβασης.

Οι Πωλητές υποχρεώνουν τους καταναλωτές να αποπληρώσουν το χρηματικό ποσό οφειλής της τάξης των £83,200CYP πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, ενώ οι ίδιοι πληρώνουν το δυσανάλογα χαμηλό ποσό των £200CYP ανά μήνα ως αποζημίωση, σε περίπτωση που δεν υλοποιήσουν τις υποχρεώσεις τους, χωρίς να καθορίζεται στη σύμβαση το χρονικό διάστημα για το οποίο θα πληρώνεται η συγκεκριμένη αποζημίωση.

Περαιτέρω, οι Πωλητές με την μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων τους έναντι των καταναλωτών, επιδεινώνουν τη νομική θέση των τελευταίων, αφήνοντάς τους τη δικαστική οδό ως μοναδικό τρόπο για διεκδίκηση και διασφάλιση των δικαιωμάτων τους.

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι θεωρούνται καταχρηστικοί, λόγω του ότι δημιουργούν σε βάρος των καταναλωτών σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης.

Όρος 11 TRANSFER FEES AND STAMP DUTY

The Purchaser shall be exclusively responsible for the payment of the stamp duty on the present agreement as well as for the transfer fees or any other expenses or fees directly or indirectly related to the transfer and registration of the property into his name.

Ο όρος 11 επιβαρύνει τους καταναλωτές με την καταβολή του τέλους χαρτοσήμου της σύμβασης, τα τέλη μεταβίβασης και κάθε είδους έξοδα ή τέλη που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τη μεταβίβαση και τη εγγραφή του ακινήτου στο όνομα του καταναλωτή.

Ο όρος αυτός ουδόλως προσδιορίζει σε τι ακριβώς συνίστανται τα έξοδα και τέλη της μεταβίβασης ούτε σε τι ποσό ανέρχονται ή τουλάχιστον τη μέθοδο υπολογισμού τους. Έτσι ο καταναλωτής δεν μπορεί να γνωρίζει την έκταση της οικονομικής του επιβάρυνσης.

Επομένως ο όρος 11 είναι αδιαφανής.

5. 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 τους Πωλητές, θεωρεί ότι **οι όροι 2, 3, 4.1, 4.2, 4.3, 5, 6, 7.1, 9b, 10, 11, 13, 14, 15, 18** της Σύμβασης Πώλησης συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών Παραρτημάτων (**Appendix A PAYMENT PLAN και Appendix to the Contract of Sale**) **αντίκεινται στις διατάξεις των περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 8 Δεκεμβρίου 2015

Χαράλαμπος Ρούσος

Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας

Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών