



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
31/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.30

**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 ARMONIA ESTATES 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 ουσιώδη γεγονότα που αφορούν το υπό εξέταση παράπονο.

## 1. Εισαγωγή - Γεγονότα

Με σύμβαση που υπογράφηκε στις 13 Ιουλίου 2005, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών ARMONIA ESTATES LIMITED (εφεξής «πωλητής»), πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας στους ....., (εφεξής «καταναλωτές»), ακίνητη περιουσία – διαμέρισμα για ιδιωτική χρήση.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 18 Δεκεμβρίου 2010 υπέβαλαν παράπονο εναντίον του πωλητή αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- παραπλανήθηκαν 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 την εξέταση του με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 (Ν.103(Ι)/2007).

Στις 19 Ιανουαρίου 2011, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- Ο περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007 δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία εφαρμογής του είναι η 12/12/2007.
- Ζήτησε από τους καταναλωτές να αποστείλουν το συμβόλαιο τους με τον πωλητή, είτε την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου.

Στις 28 Ιανουαρίου 2011, οι καταναλωτές απέστειλαν στον Διευθυντή ΥΑΠΚ το συμβόλαιο τους με τον πωλητή και στις 10 Φεβρουαρίου 2011, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- Με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007, δεν μπορεί να επέμβει, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία αγοράς του ακινήτου του 13/07/2005 είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007.

Οι καταναλωτές, με επιστολή τους ημερομηνίας 19 Μαΐου 2011, υπέβαλαν εκ νέου παράπονο στον Διευθυντή ΥΑΠΚ με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- Το παράπονο τους πρέπει να εξεταστεί με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 γιατί είναι αθέμιτη εμπορική πρακτική εκ μέρους του πωλητή να μην έχει ξεχωριστούς τίτλους ιδιοκτησίας για τους καταναλωτές,
- 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.

Στις 31 Μαΐου 2011, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας ότι:

- Με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007, δεν μπορεί να επέμβει, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία αγοράς του ακινήτου τους 13/07/2005 είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007.

Στις 28 Νοεμβρίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, την προθυμία του να επανεξετάσει το παράπονο τους 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 05 Ιανουαρίου 2015, οι καταναλωτές απέστειλαν στον Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπληρωμένο έντυπο υποβολής παραπόνου το οποίο αφορούσε, μεταξύ άλλων, παράπονο τους εναντίον του πωλητή.

Στο έντυπο υποβολής παραπόνου εναντίον του πωλητή αναφέρουν ότι:

- Παραβιάζονται τα δικαιώματά τους καθώς δεν έχουν τίτλους ιδιοκτησίας,
- 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,
- μετά από έρευνα που διενήργησε ο δικηγόρος τους διαπίστωσαν ότι η γη στην οποία είναι κτισμένο το ακίνητο είναι ακόμη υποθηκευμένη,
- δεν μπορούν να πωλήσουν το ακίνητο λόγω του ότι δεν έχουν τον τίτλο ιδιοκτησίας,
- ο πωλητής παραβιάζει την Οδηγία 2005/29/ΕΕ για Αθέμιτη Εμπορική Πρακτική,
- είναι σε συνεχή επικοινωνία με την εταιρεία ARMONIA ESTATES LIMITED και τους διαβεβαιώνουν ότι θα εκδοθούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας χωρίς να τους δίνουν κάποιο χρονικό περιθώριο.

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 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 22 Μαΐου 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,
- 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/ υποθήκης από τον πωλητή στο ακίνητο, να ενημερωθεί κατά πόσο έχουν γίνει οποιοσδήποτε 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 2005, 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 ως 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 επτά εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, έλαβε επιστολή με ημερομηνία 19 Ιουνίου 2015, από τον πωλητή, η οποία λήφθηκε υπόψη στην εξέταση του παραπόνου. Στην επιστολή ο πωλητής αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι οι καταναλωτές κατά την υπογραφή του δανείου με την τράπεζα καταχώρησαν τη σύμβαση πώλησης, καθιστώντας έτσι την τράπεζα ως ιδιοκτήτη του ακινήτου έως ότου ξοφληθεί πλήρως το δάνειο και προέβαλε τον ισχυρισμό πως οι καταναλωτές γνώριζαν για την υποθήκη που υπήρχε επί ολόκληρου του έργου καθώς οι ίδιοι ήταν σε απευθείας συζήτηση και διαπραγμάτευση με την εν λόγω τράπεζα. Αναφέρεται επίσης, ότι δεν διαθέτει διαφημιστικό υλικό που χρησιμοποιήθηκε τότε για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου και πως ο τίτλος ιδιοκτησίας είναι διαθέσιμος προς μεταβίβαση και ταυτόχρονη υποθήκη προς όφελος της τράπεζας από την οποία οι εν λόγω καταναλωτές εξασφάλισαν χρηματοδότηση για την απόκτηση του ακινήτου.

## 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 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.»

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,

(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,

(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 **1(e), 1(f), 2, 3, 7, 11 και 12 της Σύμβασης Πώλησης (Contract of Sale)** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

#### **« Contract of Sale**

*1 (e) The balance of CYP69.510-will be paid by 36 equal consecutive monthly installments commencing the 27/12/2005.*

*1 (f) Any balance after the completion of the Property will bear interest.*

*The interest payable as stated above shall be nine per centum per annum. Interest as provided in this sub-paragraph shall also be computed and become payable on all payments as from the date they become due and payable. Additionally the Purchaser as further evidence of his above indebtedness and as collateral security for the payment of the sums payable under this clause, shall, if and when requested by the Vendor, draw and accept Bills of Exchange for any or all of the outstanding installments become due and payable.*

*2. Failure on the part of the Purchaser to pay and settle in full any installment within 35 days after it has become due and payable, provided a 15 day notice demanding payment has been sent, will give the Vendor the right to rescind and/or cancel this agreement. The Purchaser shall be liable for any loss or damage that the Vendor may suffer as a result of the rescission and cancellation of the present agreement. Provided always that if the failure to pay any installment or any part thereof occurs before the total to date payments exceed one fourth of the total purchase price, then the Vendor is entitled to rescind and/or cancel the present agreement forthwith, without prior written notice to the Purchaser as herein provided.*

*3. In case the Vendor exercises his right to rescind this agreement as provided in clause 2 hereinabove, he may at his absolute discretion sell the property to any person at any price, either by public auction or by private treaty, after giving twenty days prior written notice to the Purchaser, and apportion the proceeds of such sale as follows:-*



*(a) If the proceeds of the sale of the Property are higher than the balance due by the Purchaser plus interest and costs, any surplus will be refunded to the Purchaser provided always that the refunded amount will in no case exceed the amount paid by the Purchaser on account of the purchase price plus reasonable interest.*

*(b) If the proceeds of the sale of the Property are lower than the balance due by the Purchaser plus interest and costs, the Purchaser shall be responsible to pay to the Vendor any such difference plus interest and costs.*

.....

*7. The Vendor undertakes to complete the building of the Property and offer possession of the same to the Purchaser not later than 13/01/2008. Provided that if the completion of the Development shall be delayed by an act of God, strikes, civil commotion, war, shortage of labor, shortage of materials in the market at commercial prices or any other cause not due to any unreasonable act or omission on the part of the Vendor, the Vendor shall be entitled to such further time for the completion and delivery of the property, as may be reasonable under the circumstances.*

*Provided always that the Purchaser shall not be entitled to take possession of the Property sold if he is in default of payment to the Vendor of any amount of money whatsoever until the same is fully paid and the Vendor has waived such default.*

.....

*11. The PROPERTY shall be transferred and registered in the name of the Purchaser free of all encumbrances as soon as the title deed is prepared and issued to the Vendor by the Lands Office, and provided the agreed price for the sale of the Property and any amount debited in the account mentioned in clause 5 hereinabove is fully paid, and if the Purchaser is an alien, when the consent of the Cyprus Authorities to acquire the Property is obtained by the Purchaser. In this respect the Vendor undertakes to assist the Purchaser to secure such license.*

*12. A separate title deed will be issued by the Lands Office on the application of the Vendor after completion of the Development. In the event of delay in issuing such title deed to the Vendor in respect of the Property, the transfer and registration of the Property in the name of the Purchaser will take place as soon as such title is prepared and issued and such delay shall not affect the payment of any money due and payable under this Agreement.»*

## 3.2 Ανάλυση όρων

### 3.2.1 Όροι 1 (e) και 11 της Σύμβασης Πώλησης

Ο όρος 1 (e) 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 11 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει πως ο πωλητής θα μεταβιβάσει το ακίνητο στα ονόματα των καταναλωτών χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη όταν οι τίτλοι ιδιοκτησίας εκδοθούν από το Κτηματολόγιο και νοουμένου ότι το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό έχει ξοφληθεί.

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 όμως, δεν γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή, από το συνολικό ποσό οφειλής CYP 99.300, 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 1 (e) και 11 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 καταναλωτές. 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 1 (e) και 11 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

(ΕCΥ 99.300) πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

Επιπρόσθετα οι όροι 1 (ε) και 11 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014, 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 1 (f) και 7 της Σύμβασης Πώλησης**

Ο όρος 1(f) του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει πως σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις τους θα είναι υποχρεωμένοι να πληρώνουν τόκους υπερημερίας 9% τον χρόνο στο εκάστοτε χρηματικό υπόλοιπο.

Ο όρος 7 του συμβολαίου μεταξύ άλλων αναφέρει 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 καταναλωτές θα γίνει στις 13/01/2008. Εάν οι καταναλωτές καθυστερήσουν οποιαδήποτε πληρωμή τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα να μην παραδώσει την κατοχή του ακινήτου έως ότου οι καταναλωτές ξοφλήσουν όλες τις χρηματικές τους οφειλές.

Οι όροι 1 (f) και 7 του συμβολαίου αναφέρουν ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα να μην παραδώσει την κατοχή του ακινήτου έως ότου προχωρήσουν με την εξόφληση οποιονδήποτε οφειλόμενων χρηματικών ποσών και επιπλέον να τοκίζει τα ποσά αυτά με 9% τόκο ετησίως. Ο πωλητής επιβάλλει στους καταναλωτές δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση ενώ ο ίδιος έχει το δικαίωμα να μην προχωρήσει με την παράδοση του έργου και να λαμβάνει και επιπλέον τόκους 9% έως ότου λάβει όλα τα χρήματα.

Επομένως, οι όροι 1 (f) και 7 του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση:

- την υποπαραγράφο (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 1 (f) και 7 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 Όροι 2, 3 και 12 της Σύμβασης Πώλησης**

Ο όρος 2 του συμβολαίου αναφέρει μεταξύ άλλων πως εάν οι καταναλωτές δεν πληρώσουν τα οφειλόμενα χρηματικά ποσά όπως αυτά έχουν συμφωνηθεί, τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα με γραπτή ειδοποίηση 15 ημερών να ακυρώσει τη σύμβαση και στην περίπτωση που το οφειλόμενο χρηματικό ποσό ξεπερνά το ¼ του συνολικού ποσού έχει το δικαίωμα να ακυρώσει την σύμβαση χωρίς γραπτή ειδοποίηση.

Ο όρος 3 του συμβολαίου αναφέρει, μεταξύ άλλων, πως εάν ο πωλητής εξασκήσει το δικαίωμα του να ακυρώσει την σύμβαση όπως προνοείτε στον όρο 2, τότε μπορεί κατά την απόλυτη κρίση του να πωλήσει το ακίνητο σε οποιοδήποτε πρόσωπο, σε οποιαδήποτε τιμή, είτε μέσω δημόσιου πλειστηριασμού, είτε μέσω απευθείας συμφωνίας, αφού πρώτα ενημερώσει τους καταναλωτές με γραπτή προειδοποίηση είκοσι ημερών και να κατανέμει τις εισπράξεις μιας τέτοιας πώλησης ως ακολούθως:

- εάν τα έσοδα από την πώληση του ακινήτου είναι μεγαλύτερα από τις χρηματικές οφειλές των καταναλωτών, συνυπολογισμένων τόκων και εξόδων, οποιοδήποτε πλεόνασμα θα επιστραφεί στους καταναλωτές με την προϋπόθεση ότι το επιστρεφόμενο ποσό δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει το ποσό που καταβλήθηκε από τους καταναλωτές για λογαριασμό της τιμής αγοράς του ακινήτου, συν εύλογους τόκους.
- εάν τα έσοδα από την πώληση του ακινήτου είναι χαμηλότερα από τις χρηματικές οφειλές των καταναλωτών, συνυπολογισμένων τόκων και εξόδων, οι καταναλωτές θα αναλάβουν να πληρώσουν στον πωλητή την διαφορά, συν τόκους και έξοδα.

Ο όρος 12 του συμβολαίου αναφέρει πως η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου στους καταναλωτές θα γίνει μετά την έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας από το Κτηματολόγιο και πως στην περίπτωση που το Κτηματολόγιο καθυστερήσει να εκδώσει τους τίτλους ιδιοκτησίας στον πωλητή τότε η μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας στους καταναλωτές θα γίνει όταν εκδοθεί ο τίτλος χωρίς αυτό να επηρεάζει την πληρωμή του οφειλόμενου χρηματικού ποσού.

Οι πιο πάνω όροι, είναι καταχρηστικοί λόγω του ότι καταστρατηγούν την αρχή της καλής πίστης και δημιουργούν 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. Αντιθέτως οι καταναλωτές είναι υποχρεωμένοι βάσει συμβολαίου να εξοφλήσουν τις χρηματικές τους οφειλές, διαφορετικά ο πωλητής έχει το δικαίωμα να ακυρώσει την σύμβαση και να ζητήσει και αποζημιώσεις.

Ο όρος 2 και 3 του συμβολαίου, αναφέρει ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε ο πωλητής μπορεί να ακυρώσει τη σύμβαση, ενώ δεν γίνεται ανάλογη αναφορά σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις, οι καταναλωτές να έχουν τη δυνατότητα να ακυρώσουν τη σύμβαση, να υπαναχωρήσουν ή/και να ζητήσουν αποζημιώσεις. Αντιθέτως, σύμφωνα με τον όρο 12 οι αγοραστές δεν έχουν την πραγματική δυνατότητα να τερματίσουν τη σύμβαση σε περίπτωση καθυστέρησης της μεταβίβασης της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου και εγκλωβίζονται σε αυτή.

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι 2, 3 και 12 του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση:

- την υποπαράγραφο (β) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς αποκλείει κατά τρόπο ανάρμοστο τα δικαιώματα του καταναλωτή έναντι του πωλητή σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις υποχρεώσεις του πωλητή,
- την υποπαράγραφο (στ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς επιτρέπει στο πωλητή να ακυρώσει τη σύμβαση κατά την κρίση του, ενώ η ίδια ευχέρεια δεν παρέχεται στον καταναλωτή,

- 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, 3 και 12 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.

#### **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 1(e), 1(f), 2, 3, 7, 11 και 12 της Σύμβασης Πώλησης (Contract of Sale) της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 1 Ιουλίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος  
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας  
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών