



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
22/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.17

**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 S.N.K. VENUS HOME 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 15 Οκτωβρίου 2007, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών S.N.K. VENUS HOME 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 22 Ιουνίου 2011 υπέβαλαν παράπονο εναντίον του πωλητή αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- παραπλανήθηκαν από τον πωλητή γιατί δεν ενημερώθηκαν για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους του πωλητή επί του ακινήτου,
- ακόμη δεν έχουν τίτλο ιδιοκτησίας,

και ζητούσαν όπως το παράπονο τους εξεταστεί με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007.

Στις 12 Ιουλίου 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, το παράπονο τους δεν μπορεί να εξεταστεί, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία αγοράς του ακινήτου τους 15/10/2007 είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 10 Ιουλίου 2014 υπέβαλαν εκ νέου παράπονο στον Διευθυντή ΥΑΠΚ, μεταξύ άλλων, εναντίον του πωλητή για αθέμιτη εμπορική πρακτική με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007, αλλά και την μη ενημέρωση από τον πωλητή για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους του πωλητή επί του ακινήτου.

Στις 24 Ιουλίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι για να εξετάσει το εν λόγω παράπονο πρέπει να του αποστείλουν το συμβόλαιο τους με τον πωλητή. Την ίδια ημέρα οι καταναλωτές απέστειλαν το συμβόλαιο τους με τον πωλητή.

Στις 30 Ιουλίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι θα εξετάσει το παράπονο τους με βάση τον Νόμο.

Στις 6 Δεκεμβρίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε εκ νέου επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, 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 16 Δεκεμβρίου 2014, οι καταναλωτές απέστειλαν στο Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπληρωμένο έντυπο υποβολής παραπόνου που αφορούσε παράπονο τους εναντίον του πωλητή.

Στο έντυπο υποβολής παραπόνου εναντίον του πωλητή, μεταξύ άλλων, αναφέρουν ότι:

- Η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου έγινε αφού ξόφλησαν πλήρως το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό και έκτοτε περιμένουν τότε θα γίνει η μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας,
- δεν γνώριζαν ότι υπήρχαν προϋπάρχουσες υποθήκες στο ακίνητο και πως εάν το γνώριζαν δεν θα προχωρούσαν στην αγορά του,
- ακόμη υπάρχουν ημιτελείς εργασίες στο ακίνητο.

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 υπό εκκαθάριση ενώ σύμφωνα με στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ο πωλητής είναι ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με επιστολή του, με ημερομηνία 26 Μαΐου 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 με τον πωλητή,
- για τυχόν διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό είχε ετοιμάσει ο πωλητής για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου,

- κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο, το οποίο αγόρασαν οι καταναλωτές κατά την ημερομηνία αγοράς του από τον πωλητή και σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του ακινήτου, να τον προμηθεύσουν με στοιχεία που να δεικνύουν ότι οι παραπονούμενοι είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη, καθώς επίσης και για τις συνέπειες της, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.
- σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθήκης από τον πωλητή στο ακίνητο, να ενημερωθεί κατά πόσο έχουν γίνει οποιεσδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο των συγκεκριμένων αγοραστών.

Επίσης ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, στην επιστολή ζητούσε δείγμα συμβολαίου για το έτος 2007, 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 εκκαθαριστή του πωλητή, όπως έχει απάντηση για τα πιο πάνω, εντός επτά εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής.

Έχοντας υπόψη ότι η περίοδος των επτά εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία επίδοσης της επιστολής έχει παρέλθει στις 5 Ιουνίου 2015, ο Διευθυντής έχει προχωρήσει στην έκδοση της παρούσας Απόφασης για τον πωλητή, όσον αφορά το συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) των καταναλωτών με τον εν λόγω πωλητή.

## 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:

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

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

### **3. Ανάλυση**

3.1 Βαρύνουσας και ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **4(g), 5, 7, 8, 11 και 20 της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

#### **« PURCHASE PRICE AND MODE OF PAYMENT**

.....

*4 (g) The amount of CYP100 (one hundred Cyprus Pounds) shall be paid upon issue of a separate title deed to the Purchaser.*

*Installments c, d, e and f will be affected provided that the supervising Civil Engineer will issue a certificate certifying the relevant stage of the construction of the Property.*

*It is expressly agreed that any remaining balance shall bear interest at the rate of 5% from the date that is payable until its payment provided that the Purchaser is responsible for the delay of the payment due to be paid. This term is of the essence of the present agreement.*

*5. In case the Purchaser delays the payment of any sum of money which has become due under this agreement, without prejudice of the other rights of the Vendor gives the Vendor the right to terminate the present agreement and claim damages.*

.....

### **DELIVERY OF THE PROPERTY**

*7. The Vendor is obliged to complete the property in a good, proper sound and workmanlike manner and deliver same to the Purchaser on the 31/07/2008. The Vendor has the right to delay completion of the property and delivery thereof to the Purchaser up to sixty (60) days from the date of delivery.*

*Provided that if the completion of the property shall be delayed by reasons beyond the control of the Vendor such as general strike, war, force majeure or revolution, the completion period shall be reasonably extended.*

*8. The Purchaser without prejudice of his rights will have the right to cancel and/or terminate the agreement and/or claim damages for any breach of the contract should the Vendor fail to deliver the possession of the property on the agreed date.*

.....

*11. The Vendor shall deliver possession of the property to the Purchaser upon its completion which shall be certified by the supervising architect provided that the Purchaser shall have his dues up to date settled. The Vendor shall ensure and shall take all necessary steps so that the property will be connected with electricity and water.*

.....

*20. The Vendor shall transfer and register the property and the land in the name of the Purchaser free of any mortgage and/or other legal encumbrances. »*

### **3.2 Ανάλυση όρων**

#### **3.2.1 Όρος 4(g) και 20**

Ο όρος 4 (g) του συμβολαίου αναφέρεται σε πρόγραμμα αποπληρωμής βάσει της εκτέλεσης των εργασιών για το κτίσιμο του ακινήτου και μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών της οικοδομής και την παράδοση της κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στους καταναλωτές.

Στον όρο 4(g) γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τον πωλητή CYP100, από το συνολικό ποσό οφειλής CYP £133.500, το οποίο να δίνεται από τους καταναλωτές προς τον πωλητή κατά την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές. Η εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου είναι πολύ μικρή και δυσανάλογη σε σύγκριση με το τελικό ποσό πληρωμής. Επίσης γίνεται αναφορά ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιοσδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε θα οφείλουν να πληρώσουν τόκο 5% ετησίως στο οφειλόμενο χρηματικό υπόλοιπο.

Ο όρος 20 του συμβολαίου αναφέρει πως ο πωλητής θα μεταβιβάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη.

Δεν γίνεται καμία αναφορά στις υποχρεώσεις του πωλητή έναντι των καταναλωτών σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις. Σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές οι τελευταίοι δεν έχουν τη δυνατότητα να ακυρώσουν τη σύμβαση, να υπαναχωρήσουν ή/και να ζητήσουν αποζημιώσεις. Η μόνη εγγύηση για τους καταναλωτές είναι το τελικό χρηματικό ποσό των CYP 100 που απομένει για την πλήρη εξόφληση του οφειλόμενου ποσού όπως αναφέρεται στον όρο 4 (g) πιο πάνω.

Επομένως, οι όροι 4 (g) 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 4 (g) και 20 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες με βάση με 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. Ο πωλητής υποχρεώνει τον καταναλωτή να αποπληρώσει το ποσό οφειλής CYP£133.400 πριν τη μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές και αφήνει ένα πολύ μικρό χρηματικό ποσό αξίας CYP100 να πληρωθεί κατά την μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας.

Επιπρόσθετα, οι όροι 4 (g) και 20 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες με βάση τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ε) και (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση και υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του – αποπληρωμή ποσού οφειλής προς τον πωλητή, πλην ενός πολύ μικρού χρηματικού ποσού των CYP100 από τις CYP£133.500, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου.



### 3.2.2 Όροι 7, 5, 11 και 8

Ο όρος 7 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι η παράδοση κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στους καταναλωτές θα γίνει στις 30 Ιουλίου 2008, με την ευχέρεια χρονικής καθυστέρησης μέχρι και 60 ημερών.

Ο όρος 5 του συμβολαίου, αναφέρει ότι εάν οι καταναλωτές καθυστερήσουν οποιαδήποτε πληρωμή, τότε ο πωλητής έχει δικαίωμα να τερματίσει το συμβόλαιο και να ζητήσει αποζημιώσεις.

Ο όρος 11 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι η παράδοση κατοχής του ακινήτου θα γίνει όταν αυτό ολοκληρωθεί και υπό την προϋπόθεση ότι οι καταναλωτές θα προχωρήσουν με την πλήρη εξόφληση του συμφωνηθέντος οφειλόμενου χρηματικού ποσού.

Ο όρος 8 του συμβολαίου, αναφέρει ότι στην περίπτωση που θα παρέλθει το χρονικό περιθώριο παράδοσης κατοχής του ακινήτου που έχει ο πωλητής, τότε οι καταναλωτές έχουν το δικαίωμα να ακυρώσουν / τερματίσουν τη σύμβαση και να ζητήσουν αποζημιώσεις.

Σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιοσδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα να τερματίσει τη σύμβαση. Ο όρος αυτός δημιουργεί σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών της σύμβασης γιατί εάν οι καταναλωτές για οποιοδήποτε λόγο δεν τηρήσουν έστω και μια από τις χρηματικές τους υποχρεώσεις, με βάση την εκτέλεση των εργασιών όπως αυτές ορίζονται στο συμβόλαιο, τότε ο πωλητής αυτομάτως μπορεί να ακυρώσει / τερματίσει την σύμβαση.

Ο πωλητής έχει το δικαίωμα να ακυρώσει την σύμβαση με την οποιαδήποτε οφειλόμενη σε αυτόν πληρωμή και δεν είναι υποχρεωμένος να δώσει γραπτή προειδοποίηση στους καταναλωτές ή έστω κάποιες ημέρες προθεσμία να εξοφλήσουν τα οφειλόμενα και να αποφύγουν τον κίνδυνο ακύρωσης της συμφωνίας, ενώ ο ίδιος σε περίπτωση που καθυστερήσει την παράδοση κατοχής του ακινήτου στους καταναλωτές μέχρι τις 30 Ιουλίου 2008, δικαιούται μέχρι και 60 ημέρες επιπλέον χρονικό περιθώριο καθυστέρησης χωρίς να δίνεται το δικαίωμα στους καταναλωτές να ακυρώσουν την σύμβαση.

Ο όρος 7 του συμβολαίου έρχεται σε αντίφαση με τον όρο 11 γιατί ενώ ο πρώτος κάνει αναφορά στο ότι η παράδοση κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στους καταναλωτές θα γίνει στις 30 Ιουλίου 2008, με την δυνατότητα μέχρι και 60 ημερών περιθώριο καθυστέρησης, ο δεύτερος κάνει αναφορά στο ότι η παράδοση κατοχής του ακινήτου θα γίνει όταν αυτό ολοκληρωθεί και υπό την προϋπόθεση ότι οι καταναλωτές θα προχωρήσουν με την πλήρη εξόφληση του συμφωνηθέντος οφειλόμενου χρηματικού ποσού.

Δεν γίνεται καμία αναφορά τι θα συμβεί στην περίπτωση που ο πωλητής καθυστερήσει να μεταβιβάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας στους καταναλωτές, παρά μόνο τους δίνει το δικαίωμα να ακυρώσουν ή/ και τερματίσουν το συμβόλαιο, ή/ και να ζητήσουν αποζημιώσεις, στην περίπτωση που καθυστερήσει η παράδοση κατοχής του ακινήτου και όχι η μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας και αφού έχουν ήδη πληρώσει το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό των CYP£133.400 μέχρι τις 31 Ιουλίου 2008 στον πωλητή. Ως εκ τούτου, δεν δίνεται το δικαίωμα στους καταναλωτές να ακυρώσουν τη σύμβαση σε περίπτωση που οι τίτλοι ιδιοκτησίας δεν μεταβιβαστούν στο όνομα τους.

Επομένως, οι όροι 7, 5, 11 και 8 του συμβολαίου θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση:

- 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 7, 5, 11 και 8 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 4(g), 5, 7, 8, 11 και 20 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 22 Ιουνίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος  
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας  
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών