



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
47/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.21

**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 - διαμέρισμα αριθμός 103) μεταξύ των εταιρειών G. HASSAPIS & SONS LTD και G.N.HASSAPIS BROS 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 ουσιαστικά γεγονότα που αφορούν το υπό εξέταση παράπονο.

## 1. Εισαγωγή - Γεγονότα

Με δυο ξεχωριστές συμβάσεις που υπογράφηκαν στις 30 Σεπτεμβρίου 2005, οι εταιρείες ανάπτυξης γης και οικοδομών G. HASSAPIS & SONS LTD και G.N.HASSAPIS BROS LTD (εφεξής «πωλητές»), πώλησαν στο πλαίσιο της εμπορικής τους δραστηριότητας στους ....., (εφεξής «καταναλωτές»), ακίνητη περιουσία – δυο διαμερίσματα, για ιδιωτική χρήση. Η παρούσα Απόφαση αφορά τη μια από τις δυο συμβάσεις, για την αγορά του διαμερίσματος με αριθμό 103.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 26 Αυγούστου 2014, υπέβαλαν παράπονο στον Διευθυντή ΥΑΠΚ, μεταξύ άλλων, εναντίον του πωλητή αναφέροντας, ότι:

- κατά την υπογραφή του συμβολαίου για αγορά του διαμερίσματος με αριθμό 103 ήταν με την εντύπωση ότι το ακίνητο θα τους μεταβιβαστεί ελεύθερο από οποιοσδήποτε υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη γιατί επί αυτού γινόταν αναφορά σε συγκεκριμένο όρο του συμβολαίου,
- παραπλανήθηκαν γιατί δεν ενημερώθηκαν για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών ύψους £1,42 εκατομμυρίων εκ μέρους των πωλητών επί του ακινήτου και πως εάν είχαν ενημερωθεί δεν θα προχωρούσαν με την αγορά του,

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 3 Σεπτεμβρίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- Θα εξετάσει το παράπονο τους με βάση των περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 Ν.103(Ι)/2007 και με βάση το Νόμο και
- ζήτησε από τους καταναλωτές να αποστείλουν τα συμβόλαιά τους με τους πωλητές.

Την ίδια ημέρα, δηλαδή στις 3 Σεπτεμβρίου 2014, οι καταναλωτές απέστειλαν στον Διευθυντή ΥΑΠΚ, τα συμβόλαιά τους με τους πωλητές.

Στις 8 Σεπτεμβρίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- Δεν μπορεί να εξετάσει το παράπονο τους με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμους του 2007 έως 2013, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία σύναψης της σύμβασης 30/09/2005 είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007 και πως θα εξετάσει το παράπονο με βάση το Νόμο.

Στις 27 Νοεμβρίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές ζητώντας τους να συμπληρώσουν σχετικό «έντυπο υποβολής παραπόνου», κατά προτίμηση, εντός 30 ημερών.

Στις 17 Μαΐου 2015, οι καταναλωτές απέστειλαν στον Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου, μεταξύ άλλων, εναντίον των πωλητών αναφέροντας ότι:

- Οι πωλητές παραβιάζουν τα δικαιώματα τους, καθώς στο συμβόλαιο για το διαμέρισμα με αριθμό 103 δεν γινόταν αναφορά για προϋπάρχουσες υποθήκες επί του ακινήτου,
- παραπλανήθηκαν γιατί δεν ενημερώθηκαν για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους των πωλητών επί του ακινήτου και πως εάν είχαν ενημερωθεί δεν θα προχωρούσαν με την αγορά του,
- έχουν προχωρήσει με την εξόφληση του δανείου που είχαν κάνει για αγορά του εν λόγω ακινήτου,

και ζητούσαν από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ, να εξασφαλίσει για αυτούς την επιστροφή των CYP £30.750, χρηματικό ποσό που αντιστοιχεί στην προκαταβολή που είχαν δώσει για την αγορά των δυο διαμερισμάτων από τους πωλητές, συν επιπλέον τόκους.

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

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, έχει πληροφορηθεί ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη οι πωλητές είναι εγγεγραμμένοι, ενώ σύμφωνα με στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας οι πωλητές είναι ιδιοκτήτες του ακινήτου.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με επιστολή του, με ημερομηνία 22 Ιουλίου 2015 προς τους πωλητές, 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,
- κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο, το οποίο αγόρασαν οι καταναλωτές, κατά την ημερομηνία αγοράς του από τους πωλητές 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 καταναλωτών.

Επίσης ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, στην επιστολή του ζητούσε δείγμα συμβολαίου για το έτος 2005, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ των πωλητών 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 προτίθενται να προβούν 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 τους πωλητές, 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 παραλαβής της επιστολής έχει παρέλθει στις 31 Ιουλίου 2015, ο Διευθυντής έχει προχωρήσει στην έκδοση της παρούσας Απόφασης, όσον αφορά το συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία – διαμέρισμα αριθμός 103) των καταναλωτών με τους εν λόγω πωλητές.

## **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 εναντίον του 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.»

ν. 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,

(δ) επιτρέπει στον πωλητή να κατακρατεί 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 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,

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

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

### **3. Ανάλυση**

3.1 Βαρύνουσας και ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **2, 3, 4.1 APPENDIX A – PAYMENT PLAN, 4.2, 4.3, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 15, 18 και Appendix to the Contract of Sale for total area (m<sup>2</sup>) της Σύμβασης Πώλησης** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και των πωλητών.

#### **«2. SALE**

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

### **3. PRICE**

*The Purchase Price of the Property agreed between the Vendor and the Purchaser is hereby fixed at **£62.000CYP** (Sixty Two Thousand Cyprus Pounds) payable as provided in paragraph 4 hereof.*

#### **4.1 MODE OF PAYMENT**

*The Purchase Price of the Property shall be paid to the Vendors by the Purchaser in accordance with the attached **APPENDIX A** which forms and 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. **20%** - Has been paid on the day of signing the present agreement and its signing constitutes proof of payment.*

*C. **18.75%** - Shall be paid between 1/1/2006 and 30/4/2006 provided that the concrete works on the property have been completed.*

*D. **18.75%** - Shall be paid between 1/2/2006 and 30/6/2006 provided that the brick works on the property have been completed.*

*E. **18.75%** - Shall be paid between 1/6/2006 and 31/1/2007 provided that the flooring works on the property have been completed.*

*F. **18.75%** - Shall be paid by the 1/6/2007 provided that the construction of the property is completed and its possession is delivered to the purchaser.*

***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 payment. If the delay is on the 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.*

### **5. CANCELLATION AND FAILURE TO FULFIL**

*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 the 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 by (λάθος στο συμβόλαιο) 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.

## **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.

## **7.1 VENDORS LIABILITY**

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.

.....

## **9 (b) DISTRICT LANDS OFFICE**

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.

## **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 delay 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.*

.....

### **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.*

### **14. DELIVERY**

*(a) Possession of the property, shall pass to the Purchaser on or before the **1/6/2007**, 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.*

.....

### **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 or 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.*

.....  
**Appendix to the Contract of Sale**

**Living area (m<sup>2</sup>) 55.64, Covered veranda (m<sup>2</sup>) 8.25, Total area (m<sup>2</sup>) 63.89, Price (Cy£) 62,000.00.»**

### **3.2 Ανάλυση όρων**

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

Ο όρος 2 του συμβολαίου αναφέρει ότι οι πωλητές συμφωνούν να πωλήσουν και ότι 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.

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 - μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, οι τελευταίοι μη έχοντας άλλη επιλογή αναγκάζονται να κινηθούν νομικά εναντίον του πωλητή με σκοπό να ζητήσουν αποζημιώσεις και επιπλέον επιβαρύνονται με το κόστος που ανακύπτει από μια τέτοια χρονοβόρα δικαστική διαδικασία.

Σε κανένα από τους πιο πάνω όρους όμως, δεν γίνεται αναφορά για μέρος χρηματικού ποσού οφειλής των καταναλωτών προς τους πωλητές, από το συνολικό ποσό οφειλής (£62.000), το οποίο να δίνεται από τους καταναλωτές προς τους πωλητές κατά την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές χωρίς εμπράγματα βάρη ή υποθήκες επί του ακινήτου. Δεν υπάρχει καμία εγγύηση για τους καταναλωτές σε περίπτωση καθυστέρησης, μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας ή ύπαρξης ενυπόθηκων βαρών ή/και υποθηκών, επί του ακινήτου σε αυτούς.

Επομένως, οι όροι 2, 3, 4.1, APPENDIX A – PAYMENT PLAN και 7.1 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 τις συνέπειες που θα έχουν οι πωλητές σε περίπτωση μη μεταβίβασης της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές ή/και δεν γίνεται καμία αναφορά στις κυρώσεις που θα έχουν οι πωλητές σε περίπτωση εμπράγματων βαρών ή/και υποθηκών επί του ακινήτου σε περίπτωση που αθετήσουν τις δηλώσεις τους. Και εν πάση περιπτώσει το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης φέρει ο πωλητής βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου 3 του Νόμου.

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι 2, 3, 4.1, APPENDIX A – PAYMENT PLAN και 7.1 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5, παράγραφος (1) του Νόμου, λόγω του ότι δημιουργούν σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης. Οι πωλητές υποχρεώνουν τους καταναλωτές να αποπληρώσουν το συνολικό ποσό οφειλής (£62.000) πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου σε αυτούς και σε περίπτωση που παρουσιαστούν ενυπόθηκα βάρη ή/και νομικές επιβαρύνσεις επί του ακινήτου δεν έχουν καμία εγγύηση ή ασφαλιστική δικλείδα.

Επιπρόσθετα οι όροι 2, 3, 4.1, APPENDIX A – PAYMENT PLAN και 7.1 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του – αποπληρωμή συνολικού ποσού οφειλής προς τον πωλητή, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στον καταναλωτή.

### **3.2.2 Όροι 4.2, 4.3, 5 και 6**

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 στο οφειλόμενο χρηματικό υπόλοιπο. Στη συνέχεια αναφέρει, ότι εάν η καθυστέρηση είναι εκ μέρους των πωλητών, τότε κανένας τόκος δεν θα επιβάλλεται στους πωλητές.

Ο όρος 4.3 του συμβολαίου, αναφέρει ότι οι πωλητές θα ενημερώνουν τους καταναλωτές για τις οφειλές που καθίστανται πληρωτές με βάση την εκτέλεση των εργασιών για το κτίσιμο του ακινήτου, με γραπτή ειδοποίηση. Επιπλέον αναφέρει, ότι οι πωλητές δίνουν περίοδο χάριτος της τάξης των 15 ημερών στους καταναλωτές χωρίς να τους επιβαρύνουν με τόκους για τις ημέρες αυτές, για να πληρώσουν τις οποιοσδήποτε χρηματικές οφειλές τους.

Ο όρος 5 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι εάν οι καταναλωτές δεν εκπληρώσουν τις χρηματικές τους υποχρεώσεις τότε οι πωλητές έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν την άμεση εξόφληση των οφειλόμενων χρηματικών ποσών ή να ακυρώσουν την σύμβαση με μόνη υποχρέωση τους, την γραπτή ειδοποίηση προς

τους καταναλωτές. Αναφέρει επίσης, πως όλα τα νομικά έξοδα που θα προκύψουν σε περίπτωση ακύρωσης συμβολαίου, θα τα επωμιστούν οι καταναλωτές.

Στη συνέχεια, αναφέρει ότι 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 την στιγμή της ακύρωσης της σύμβασης, ως ποινή για την 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 .

Οι όροι 4.2, 4.3, 5 και 6 του συμβολαίου, αναφέρουν ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιεσδήποτε από τις χρηματικές τους οφειλές βάσει συμβολαίου, τότε οι πωλητές έχουν το δικαίωμα να προβούν σε ακύρωση της σύμβασης αποστέλλοντας απλά μια γραπτή ειδοποίηση της απόφασης τους αυτής προς τους καταναλωτές, η οποία θα θεωρηθεί ότι έχει παραληφθεί μέσα σε 5 ημέρες, αν οι καταναλωτές κατοικούν στην Κύπρο, ή σε 10 ημέρες αν κατοικούν στο εξωτερικό.

Οι ανωτέρω όροι, δεν δίνουν το δικαίωμα στους καταναλωτές να προβάλουν οποιονδήποτε ισχυρισμό προς υπεράσπιση τους, αλλά αντιθέτως σε περίπτωση που για οποιονδήποτε λόγω δεν εκπληρώσουν τις χρηματικές τους οφειλές, θα ενημερωθούν γραπτώς για την απόφαση των πωλητών πως η σύμβαση ακυρώνεται και επιπλέον θα έχουν να επωμιστούν την απώλεια της τάξης του 100% των χρημάτων που θα έπρεπε να είχαν καταβάλει μέχρι την ημερομηνία ακύρωσης συν επιπλέον τόκους της τάξης του 8% και 14% για καθυστερημένες χρηματικές οφειλές, πριν και μετά την ακύρωση της σύμβασης, αντίστοιχα.

Σε κανένα από τους πιο πάνω όρους, δεν γίνεται ανάλογη αναφορά σε περίπτωση που οι πωλητές δεν εκπληρώσουν τις δικές τους υποχρεώσεις, οι καταναλωτές να έχουν τη δυνατότητα να ζητήσουν ισοδύναμες αποζημιώσεις.

Επομένως οι όροι 4.2, 4.3, 5 και 6 του συμβολαίου, θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση:

- την υποπαράγραφο (στ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 καθώς επιτρέπει στο πωλητή να καταγγείλει τη σύμβαση κατά την κρίση του, ενώ η ίδια ευχέρεια δεν παρέχεται στον καταναλωτή,
- την υποπαράγραφο (δ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 καθώς επιτρέπει στον πωλητή να κατακρατεί 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 όταν ο τελευταίος είναι το μέρος που υπαναχωρεί,
- την υποπαράγραφο (ε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 καθώς επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση.

Επιπρόσθετα, οι όροι του συμβολαίου 4.2, 4.3, 5 και 6 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 10, 13 και 18**

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 μεταβιβάσει τον τίτλο ιδιοκτησίας και πως 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 σε 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 την συναίνεση τους και να υπογράψουν την συμφωνία ακύρωσης καθώς και νέα σύμβαση πώλησης με 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 του όρου 18 του συμβολαίου, αναφέρει επιγραμματικά τα τετραγωνικά του ακινήτου καθώς και την τιμή πώλησης, τα οποία δηλώνονται ως ακολούθως:

- Στεγασμένοι χώροι 55.64m<sup>2</sup>
- Στεγασμένο μπαλκόνι 8.25 m<sup>2</sup>
- Συνολικοί στεγασμένοι χώροι 63.89m<sup>2</sup>
- Τιμή Πώλησης Cyp£62,000.00

Οι πιο πάνω όροι, έρχονται σε αντίφαση καθώς ο όρος 18 αναφέρει ότι η ακριβής έκταση καθώς και οι διαστάσεις του ακινήτου θα είναι αυτές που θα αναγράφονται στον τίτλο ιδιοκτησίας, όταν αυτός θα εκδοθεί από το Επαρχιακό Κτηματολόγιο Λάρνακας και πως οι διαστάσεις που αναγράφονται στα σχέδια είναι υπολογισμένες κατά προσέγγιση και το παράρτημα που αφορά τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου αναγράφει τα ακριβή τετραγωνικά μέτρα των στεγασμένων χώρων καθώς και την τιμή πώλησης. Οι καταναλωτές κατά την ώρα υπογραφής του συμβολαίου, δεν είναι εις θέση να γνωρίζουν εάν στον τίτλο ιδιοκτησίας θα αναγράφονται περισσότερα ή λιγότερα από 63.89m<sup>2</sup> τετραγωνικά μέτρα όπως είχαν συμφωνήσει και επιπλέον είναι υποχρεωμένοι, βάσει 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.

Δηλαδή, σε περίπτωση που θα προκύψει φθίνουσα απόκλιση, από τα συμφωνηθέντα βάσει συμβολαίου τετραγωνικά, δεν γίνεται καμία αναφορά για αποζημίωση που να δίνεται από τους πωλητές στους καταναλωτές αλλά αντιθέτως οι πωλητές μπορούν να επικαλεστούν τον όρο 18, πως δηλαδή οι διαστάσεις είναι κατά προσέγγιση υπολογισμένες.

Οι πωλητές, βάσει συμβολαίου υποχρεώνουν τους καταναλωτές να πληρώσουν το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό των €62,000.00 δηλώνοντας τους ότι τα ακριβή τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου θα είναι 63.89m<sup>2</sup> χωρίς αντιστάθμισμα προς τους τελευταίους, να προνοείται δηλαδή χρηματική αποζημίωση από τους πωλητές προς τους καταναλωτές, εάν τα τετραγωνικά μέτρα είναι λιγότερα από τα καθορισμένα.

Οι όροι 10 και 13 του συμβολαίου, μεταξύ άλλων, αναφέρουν ότι οι πωλητές θα μεταβιβάσουν τους τίτλους ιδιοκτησίας στα ονόματα των καταναλωτών, το αργότερο μέσα σε 24 μήνες από την ημέρα παράδοσης κατοχής του ακινήτου, νοούμενου ότι το Κτηματολόγιο τους έχει 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 αποζημιώσεις.

Στους ανωτέρω όρους, 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 - μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, η μόνη επιλογή που έχουν οι τελευταίοι είναι να κινηθούν νομικά εναντίον του πωλητή με σκοπό να ζητήσουν αποζημιώσεις και επιπλέον επιβαρύνονται με το κόστος που ανακύπτει από μια τέτοια χρονοβόρα δικαστική διαδικασία.

Οι όροι 10, 13, 18 καθώς και το παράρτημα του όρου 18 του συμβολαίου, θεωρούνται καταχρηστικοί γιατί σύμφωνα με την υποπαράγραφο (θ) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, συνάγουν αμετάκλητα την εκ μέρους του καταναλωτή αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν την σύναψη της σύμβασης.

Επιπλέον, οι όροι 10, 13, 18 καθώς και το παράρτημα του όρου 18 του συμβολαίου, θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση τις παραγράφους (β) και (ια) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς αποκλείουν 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 και επιτρέπει στον πωλητή να τροποποιεί μονομερώς τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, χωρίς σοβαρό λόγο.

#### **3.2.4 Όροι 9(b), 14 και 15**

Ο όρος 9(b) του συμβολαίου, αναφέρει ότι οι καταναλωτές θα καταθέσουν την 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 κατά ή πριν 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 £200 CYP ανά μήνα, ως προσυμφωνηθείσες ζημίες 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 οποιεσδήποτε 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.

Στους πιο πάνω όρους, γίνεται αναφορά στις υποχρεώσεις των πωλητών έναντι των καταναλωτών σε περίπτωση που οι πωλητές δεν εκπληρώσουν τις δικές τους υποχρεώσεις - μη παράδοση κατοχής του ακινήτου στο καθορισμένο χρονικό διάστημα. Ενώ οι πωλητές θα δίνουν £200 CYP ανά μήνα στους καταναλωτές, ως προσυμφωνηθείσες ζημίες ή/και ενοικίαση ή/και απώλεια χρήσης του ακινήτου, οι τελευταίοι καταλήγουν να λαμβάνουν το ποσό αυτό, ως αποζημίωση για τα χρήματα που θα έχουν ήδη πληρώσει βάσει του προγράμματος πληρωμής, της τάξης των €50,375 (£CYP 62,000 X 18.75%).

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι 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. Οι πωλητές υποχρεώνουν τους καταναλωτές να αποπληρώσουν το χρηματικό ποσό οφειλής της τάξης των £CYP 62.000 πριν την μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές ενώ οι ίδιοι πληρώνουν το δυσανάλογο χρηματικό ποσό της τάξης των £200 CYP ανά μήνα, ως αποζημίωση σε περίπτωση που δεν υλοποιήσουν τις υποχρεώσεις τους.

#### **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 τους πωλητές, θεωρεί ότι **οι όροι 2, 3, 4.1 APPENDIX A – PAYMENT PLAN, 4.2, 4.3, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 15, 18 και Appendix to the Contract of Sale for total area (m<sup>2</sup>) της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 24 Αυγούστου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος  
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας  
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών