



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
54/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.9

**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 E.H.Hi-Spec Properties Ltd και της

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 6 Ιουνίου 2006, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών E.H.Hi-Spec Properties Ltd (εφεξής «πωλητής»), πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας, στην(εφεξής «καταναλώτρια»), ακίνητη περιουσία – διαμέρισμα, για ιδιωτική χρήση.

Η καταναλώτρια, σε επιστολή της με ημερομηνία 07/11/2013 υπέβαλε παράπονο προς τον Διευθυντή της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών («Διευθυντή ΥΑΠΚ»), εναντίον του πωλητή:

- για την μη έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας για το ακίνητο, το οποίο αγόρασε από την εταιρεία και,
- για την μη ενημέρωση από την εταιρεία για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους της εταιρείας επί του ακινήτου,

και ζητούσε την εξέτασή του με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο, Ν.103(Ι)/2007.

Στις 26/11/2013 ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στην καταναλώτρια αναφέροντας ότι θα εξετάσει το συμβόλαιο της με βάση το Νόμο και όχι με βάση τον περί Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο, Ν.103(Ι)/2007 για το λόγο ότι ο τελευταίος έχει τεθεί σε ισχύ το 2007 και δεν έχει αναδρομική ισχύ, ενώ η αγορά του ακινήτου (06/06/2006) είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της εν λόγω νομοθεσίας (12/12/2007).

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ έχει πληροφορηθεί ότι σύμφωνα με στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ο πωλητής είναι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Η εταιρεία E.H.Hi-Spec Properties Ltd είναι υπό εκκαθάριση από τις 21 Ιουνίου 2013, έπειτα από το διορισμό με δικαστικό διάταγμα ημερομηνίας 21/06/2013 του εκκαθαριστή.

Την 1^η Ιουλίου 2015, η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στον εκκαθαριστή ενημερώνοντάς τον για το παράπονο της καςζητώντας τις θέσεις και απόψεις του με χρονικό περιθώριο απάντησης επτά εργάσιμων ημερών.

Με επιστολή ημερομηνίας 9 Ιουλίου 2015, εκπρόσωπος του εκκαθαριστή απάντησε ότι ο τίτλος του ακινήτου δεν έχει ακόμη εκδοθεί, δεν μπορεί να γνωρίζει τις συνθήκες κάτω από τις οποίες αγοράστηκε το ακίνητο και ούτε έχει στην κατοχή του οποιοδήποτε δείγμα συμβολαίου ή διαφημιστικό υλικό. Περαιτέρω, αναφέρει ότι υπήρχε υποθήκη επί του ακινήτου κατά την περίοδο αγοράς του, ωστόσο ο εκκαθαριστής δεν είναι σε θέση να γνωρίζει κατά πόσο αυτή ενημερώθηκε ή όχι για την υποθήκη που προϋπήρχε. Τέλος, αναφέρει ότι υπάρχουν εμπράγματα βάρη στο

ακίνητο, όμως δεν μπορούν να πληρωθούν με σκοπό την απόσυρση, λόγω έλλειψης κεφαλαίων.

2. Νομικό Πλαίσιο

2.1 Κατά την εξέταση του παραπόνου της καταναλώτριας, λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα:

- ο Νόμος και η αντίστοιχη οδηγία 93/13/ΕΟΚ όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και
- το συμβόλαιο του καταναλωτή 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 (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.»

iv. το άρθρο 7 σύμφωνα με το οποίο: « Ο πωλητής ή ο προμηθευτής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο. Σε περίπτωση αμφιβολίας για την έννοια μιας γραπτής ρήτρας, ισχύει η ευνοϊκότερη για τον καταναλωτή ερμηνεία».

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 **3, 9, 10 (d), 11, 15, 17 και 24 της Σύμβασης Πώλησης (Contract of Sale)** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

« Contract of Sale

.....

3. Permits

The Vendors hereby declare that they have applied for and obtained a planning permit for the said property and/or the said building complex known as Yasmin Apartments and they have also applied and/or they will apply for a building permit for the said building. They further declare that a building permit the construction of the said building in accordance with the attached architectural plans and technical specifications can be obtained and does not contravene the provisions of any law or regulation.

The Vendor further declares and undertakes to provide for the issuing of the final approval certificate and separate title deed of property.

.....

9. Late delivery

If the Vendors fail to complete and deliver the said property to the Purchasers on time, given a thirty-day grace period, the Vendors are liable to provide accommodation and for that reason the Vendors shall pay to the Purchasers CVP £350 monthly until the actual delivery of the possession of the property to the Purchasers.

Should there be a delay for more than six months from the agreed delivery date the Purchaser has the option to cancel and rescind this agreement at any point thereafter.

10. Mode of Payment

The Purchasers undertake to pay, to the Vendors, the purchase price in respect of the property under purchase after taking into consideration the progress of the construction work, as follows:

a) The amount of CY £ 27.628 inclusive VAT, 30 % aforesaid purchase price in advance upon signing of this agreement.

b) The amount of CY £ 66.672 inclusive VAT shall be paid on or before 31/03/2007 and upon delivery of the possession of the property to the Purchasers or to their lawful representatives. The Purchasers will provide the snagging list to the Vendors within 15 days from taking delivery of possession.

c) The amount of CY £ 1.000 (One Thousand Cyprus Pounds) will be paid at the end of the 12 months maintenance period

d) The amount of CY £ 500 (Five Hundred Cyprus Pounds) will be paid upon the issuing and transferring of the separate title deed onto the name of the Purchasers and within 30 days from the separate title deed being available.

The completion of each stage of the construction works will be certified by the Architect of the Vendors.

11. Arrears in payment

Any arrears on the payment of the purchase price bear interest at 6% per annum from the day rendered payable until settlement.

Should the Purchasers fail to pay and settle in full any instalment within 30 days after it has become due and payable, provided a 30 days notice demanding payment has been sent, will give the Vendors the right to rescind and/or cancel this agreement.

.....

15. District Land Registry

The Vendors agree that the said property is in such a state as to enable the Purchasers to deposit the present agreement with the Land Registry Office, and this agreement shall be deposited with the Land Registry Office, for the purposes of and compliance with the provisions of the Sale of Land (Specific Performance) Law Cap. 232 as amended and the provisions of Law Cap.224 as amended. This agreement shall be deposited to District Land Registry Office.

.....

17. Title deed

The Vendors hereby undertake to take without undue delay all reasonable steps and pay any prescribed fees, immediately after the completion of the said project, for the division of the said land and the issue of a separate title deed covering the said property. The Vendors hereby undertake and guarantee that such division and issue of separate title deed covering the said property shall be completed and issued within thirty six (36) months from the day of delivery of possession of the said property to the Purchasers.

.....

24. Mortgage

In the event that the Purchasers decide to obtain a loan from any bank or financial institute in Cyprus, in order to finance the present purchase, the Vendors agree and undertake to provide to the Purchasers an appropriate bankers letter of guarantee securing the issuing of separate title deeds covering the property under sale and the transferring of the same to the Purchasers free of any burden and/or legal encumbrances, the wording of which will meet with the approval of the Purchasers. The total cost of any such letter of guarantee shall be borne by the Purchaser».

3.2 Ανάλυση όρων

3.2.1 Όρος 3 της Σύμβασης Πώλησης

Ο όρος 3 της Σύμβασης αναφέρει μεταξύ άλλων ότι ο πωλητής θα υποβάλει αίτηση για οικοδομική άδεια για το εν λόγω κτίριο «Yasmin Apartments». Στο εν λόγω όρο παραλείπεται να αναφερθεί το πότε θα υποβληθεί η αίτηση για τη συγκεκριμένη άδεια καθώς επίσης και οι κυρώσεις που θα υπάρχουν σε περίπτωση αθέτησης της υποχρέωσης του πωλητή ή/και καθυστέρησης στην υποβολή της εν λόγω αίτησης, ή/και μη έκδοσης της οικοδομικής άδειας κάτι που θα συνεπάγεται ότι η τελική οικοδομή που θα ανεγερθεί θα είναι παράνομη. Επιπρόσθετα, ο συγκεκριμένος όρος όπως είναι διατυπωμένος είναι ασαφής καθώς η διατύπωση μέρους αυτού είναι ατελής.

Ο όρος 3 της Σύμβασης μπορεί να θεωρηθεί καταχρηστικός με βάση:

- το άρθρο 7 του Νόμου, ο οποίος αναφέρει ότι ο πωλητής οφείλει να διασφαλίζει σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων ότι οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο
- 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.

3.2.2 Όροι 9 και 11 της Σύμβασης Πώλησης

Ο όρος 9 της Σύμβασης αναφέρει ότι σε περίπτωση καθυστέρησης στην παράδοση της ακίνητης ιδιοκτησίας στην καταναλώτρια, ο πωλητής έχει μία περίοδο χάριτος 30 ημερών. Έπειτα έχει την υποχρέωση να προσφέρει κατάλυμα και να πληρώνει στον αγοραστή £350 μηνιαίως μέχρι τη μεταβίβαση της κατοχής του ακινήτου στον αγοραστή.

Σε περίπτωση καθυστέρησης πέραν των 6 μηνών από τη συμφωνηθείσα ημερομηνία παράδοσης (της ακίνητης ιδιοκτησίας) τότε η καταναλώτρια έχει τη δυνατότητα να καταγγείλει ή/και να ακυρώσει τη Σύμβαση ανά πάσα στιγμή.

Περαιτέρω, ο όρος 11 αναφέρει ότι σε περίπτωση που η καταναλώτρια αδυνατεί να πληρώσει πλήρως οποιαδήποτε δόση εντός 30 ημερών, αφότου καταστεί ληξιπρόθεσμη και απαιτητή, παρέχεται προειδοποίηση 30 ημερών, κατά την οποία πρέπει να γίνει η πληρωμή και έπειτα δίνεται το δικαίωμα στον πωλητή να καταγγείλει ή/και ακυρώσει τη Σύμβαση.

Λαμβάνοντας υπόψη τους δύο ανωτέρους όρους της Σύμβασης παρατηρείται ότι η Σύμβαση παραλείπει να διατυπώσει με σαφή και κατανοητό τρόπο τα δικαιώματα ή/και υποχρεώσεις που έχουν τα δύο μέρη σε περίπτωση που καταγγείλουν ή/και ακυρώσουν την εν λόγω Σύμβαση με βάση τους προαναφερθέντες όρους. Ειδικότερα, ο πωλητής παραλείπει να πληροφορήσει την καταναλώτρια τι δικαιούται να απαιτήσει από τον πωλητή σε περίπτωση που ο τελευταίος καθυστερήσει να παραδώσει το ακίνητο πέραν των 6 μηνών και αντίστοιχα τι υποχρεώσεις έχει απέναντι του σε περίπτωση που ο πωλητής επιθυμεί να ακυρώσει τη Σύμβαση.

Περαιτέρω, τα χρονικά διαστήματα που παρέχονται στα δύο μέρη για να καταγγείλουν ή/και ακυρώσουν τη Σύμβαση (6 μήνες για τον πωλητή και 30 ημέρες+ 30 ημέρες για καταναλώτρια) δημιουργούν σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών της σύμβασης.

Επομένως οι όροι 9 και 11 της Σύμβασης θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση:

- το άρθρο 5(1) του Νόμου καθώς δημιουργεί σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση

- το άρθρο 7 του Νόμου, κατά το οποίο ο πωλητής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο.

3.2.3 Όρος 10 και 17 της Σύμβασης Πώλησης

Ο Όρος 10 της Σύμβασης αναφέρεται σε πρόγραμμα αποπληρωμής στη βάση της εκτέλεσης των εργασιών για την οικοδόμηση του ακινήτου και μέχρι την παράδοση του τίτλου ιδιοκτησίας στην καταναλώτρια. Στο τελευταίο σκέλος του όρου αυτού αναφέρεται ποσό οφειλής (CY£500) της καταναλώτριας προς τον πωλητή για την μεταφορά της κυριότητας του ακινήτου. Ο όρος 17 της Σύμβασης αναφέρεται στους τίτλους ιδιοκτησίας, οι οποίοι θα εκδοθούν μέσα σε 36 μήνες από την ημέρα παράδοσης της κατοχής του εν λόγω ακινήτου.

Σε αναλογία με την όλη αξία του ακινήτου (CY£82.000 + ΦΠΑ) και τη σημαντικότητα της υποχρέωσης του πωλητή για μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας στην καταναλώτρια, υποχρέωση από την οποία απορρέουν ουσιαστικά όλα τα νόμιμα δικαιώματα της καταναλώτριας για κυριότητα στο ακίνητο και ως εκ τούτου αποτελεί και το κύριο αντικείμενο της Σύμβασης, το πόσο των CY£500 είναι ασήμαντο για τη διασφάλιση της εκτέλεσης της μεταβίβασης του τίτλου ιδιοκτησίας. Περαιτέρω, δημιουργείται ουσιαστική ανισότητα μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του πωλητή με την καταναλώτρια εις βάρος του τελευταίου.

Επομένως, οι όροι 10 και 17 της Σύμβασης θεωρούνται ως καταχρηστικοί με βάση:

- τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 του Νόμου, οι οποίες αναφέρουν 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 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 ίδιου Νόμου,

- το άρθρο 5(1) του Νόμου, καθώς δημιουργεί σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση.

- τις πρόνοιες τις υποπαραγράφου (ε) και (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου, καθώς επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψιλή αποζημίωση και υποχρεώνουν τον καταναλωτή

να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του – αποπληρωμή ποσού οφειλής προς τον πωλητή, πλην ενός πολύ μικρού χρηματικού ποσού των CY£500 από τις CY£82.000 προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου.

3.2.4 Όρος 15 της Σύμβασης Πώλησης

Ο όρος 15 αναφέρεται στο δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης του συμβολαίου από μέρους της καταναλώτριας, με την κατάθεση της σύμβασης στο Επαρχιακό Κτηματολόγιο. Στον όρο αυτό της Σύμβασης παρατηρείται η αδιαφανής και μη κατανοητή γενική δήλωση για την άσκηση του εν λόγω δικαιώματος της καταναλώτριας, κατά παράβαση του άρθρου 7 του Νόμου, όπου ο πωλητής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο.

Ειδικότερα, ο όρος 15 παραλείπει να εξηγήσει στην καταναλώτρια τα ακόλουθα:

- το νομικό πλαίσιο, (Νομοθεσία) βάσει του οποίου δύναται να ασκηθεί το δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης,
- τις προϋποθέσεις/ κριτήρια/ περιορισμούς κάτω από τις οποίες μπορεί αυτό να ασκηθεί (με ξεκάθαρη δήλωση π.χ. για τις περιπτώσεις που αφορούν την από μέρους του πωλητή παραδοχή για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών ή εμπράγματων βαρών που δεσμεύουν το ακίνητο και δεν επιτρέπουν την έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας λόγω των υποχρεώσεων που δεσμεύουν τον πωλητή προς τον ενυπόθηκο πιστωτή),
- τη διαδικασία καταγγελίας της σύμβασης και της άσκησης της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης, καθώς και τα ένδικα μέσα που μπορεί αυτό να επιτευχθεί από την καταναλώτρια,
- το χρόνο κατά τον οποίο το δικαίωμα της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης μπορεί να ασκηθεί.

Λόγω της σημαντικότητας του δικαιώματος της ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης και του τρόπου που αυτή επενεργεί θετικά για την καταναλώτρια, δεν φαίνεται ότι ο πωλητής λειτούργησε καλόπιστα, ούτως ώστε να διασφαλίσει την πραγματική δυνατότητα άσκησης του εν λόγω δικαιώματος εκ μέρους της καταναλώτριας, προσφέροντας της την απαραίτητη πληροφόρηση για τη διαδικασία, τους νόμους και τις προϋποθέσεις που πλαισιώνουν το δικαίωμα αυτό στην ίδια τη σύμβαση. Η πληροφόρηση αυτή αφορά την ενημέρωση της καταναλώτριας για την ύπαρξη του

νομικού πλαισίου ή της νομικής βάσης που αφορά τη διαδικασία ειδικής εκτέλεσης της σύμβασης, όπως και η επεξήγηση των προϋποθέσεων για άσκηση αυτού του δικαιώματος από μέρους της (δηλαδή τον λόγο, τον τρόπο και τον χρόνο), η οποία δε φαίνεται σε καμία περίπτωση να έχει δοθεί στην καταναλώτρια ή να έχει προνοηθεί μέσα στη σύμβαση που υπέγραψε κατά τον ουσιώδη χρόνο.

3.2.5 Όρος 24 της Σύμβασης Πώλησης

Ο όρος 24 της Σύμβασης αναφέρεται στην περίπτωση που η καταναλώτρια επιθυμεί να αιτηθεί για δάνειο από τράπεζα ή άλλο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα στην Κύπρο, για αποπληρωμή της συγκεκριμένης αγοράς του ακινήτου. Στην προκειμένη περίπτωση ο πωλητής συμφωνεί και αναλαμβάνει την υποχρέωση να παρέχει στην καταναλώτρια τραπεζική εγγύηση, η οποία θα εγγυείται την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας και τη μεταφορά του ακινήτου στην καταναλώτρια χωρίς οποιαδήποτε επιβάρυνση ή και νομικά βάρη, και η οποία επιστολή θα εγκριθεί από την καταναλώτρια. Το συνολικό κόστος αυτής της εγγύησης θα βαρύνει την καταναλώτρια.

Έχοντας υπόψη τον πιο πάνω όρο παρατηρείται ότι παραλείπεται να αναφερθεί πόσο ακριβώς είναι το κόστος της εγγυητικής επιστολής δημιουργώντας ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών. Περαιτέρω, η συγκεκριμένη ρήτρα δεν φαίνεται να αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με αποτέλεσμα να μη δίνεται η δυνατότητα στην καταναλώτρια να επηρεάσει το περιεχόμενο της.

Επομένως, ο όρος 24 της Σύμβασης θεωρείται ως καταχρηστικός με βάση:

- τις παραγράφους (1) και (3) άρθρου 3 του Νόμου, οι οποίες αναφέρουν 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 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 ίδιου Νόμου,
- το άρθρο 5(1) του Νόμου, καθώς δημιουργεί σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση.

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 την καταναλώτρια για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση που έχει συνάψει με τον πωλητή, θεωρεί ότι **οι όροι 3, 9, 10(d), 11, 15, 17 και 24 της Σύμβασης Πώλησης (Contract of Sale) είναι καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης 23 Σεπτεμβρίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών