



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
13/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.49

**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 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 A.CHACHOLIS DEVELOPERS LTD και του κ. .... και των .....

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών (εφεξής «ΥΑΠΚ») βάσει των προνοιών των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 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 της ΥΑΠΚ καθορίζονται στο άρθρο 9 των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014.

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή της ΥΑΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες στο συμβόλαιο (αγοραπωλητήριο έγγραφο για ακίνητη ιδιοκτησία) μεταξύ του καταναλωτή 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 σύμβαση που υπογράφηκε στις 30 Μαΐου 2003, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών A.Chacholis Developers Ltd και ο ..... («εφεξής πωλητές»), πώλησαν στο πλαίσιο της εμπορικής τους δραστηριότητας, στους ..... (εφεξής «καταναλωτές»), ακίνητη περιουσία – σπίτι για ιδιωτική χρήση.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 13 Μαΐου 2011 υπέβαλαν παράπονο προς την ΥΑΠΚ εναντίον:

- Της εταιρείας A.Chacholis Developers Ltd και του ..... για μη έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας για το ακίνητο, το οποίο αγόρασαν από την εταιρεία, αλλά και την μη ενημέρωση από τους πωλητές για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους των πωλητών επί του ακινήτου,

με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμους του 2007 έως 2013.

Στις 25 Μαΐου 2011, η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους παραπονούμενους αναφέροντας ότι:

- Με βάση τους περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007, δεν μπορεί να επέμβει στο συμβόλαιο με τον πωλητή, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου είναι η (30/05/2003), δηλαδή είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της (12/12/2007).

Στις 06 Ιουνίου 2011 οι καταναλωτές εκ νέου υπέβαλαν παράπονο στην ΥΑΠΚ και ζήτησαν όπως εξεταστεί το παράπονο τους με βάση των περί Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007.

Στις 10 Ιουνίου 2011, η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές επαναλαμβάνοντας ότι δεν μπορεί να εξετάσει το παράπονο τους, λόγω του ότι ο περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007, δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου τους (30/05/2003) είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007.

Στις 2 Δεκεμβρίου 2014 η ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας ότι:

- Η ημερομηνία εφαρμογής του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007 είναι η (12/12/2007)

και πως θα εξετάσει το παράπονο με βάση τους περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμους 1996 – 2014,

- 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 στην ΥΑΠΚ συμπληρωμένο έντυπο υποβολής παραπόνου το οποίο αφορούσε παράπονο τους εναντίον του πωλητή.

Συγκεκριμένα αναφέρουν ότι:

- 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,
- παρόλες τις προσπάθειες τους δεν μπορούν να επικοινωνήσουν με την εταιρεία,
- ακόμη δεν έχουν τίτλο ιδιοκτησίας παρόλο που πλήρωσαν όλες τις υποχρεώσεις τους βάση συμβολαίου.

Σημειώνεται ότι κατά την επανυποβολή του παραπόνου τους οι καταναλωτές δεν επισύναψαν οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό.

Να σημειωθεί ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη η εταιρεία A.Chacholis Developers Ltd είναι εγγεγραμμένη.

Η ΥΑΠΚ με επιστολή της, με ημερομηνία 15 Απριλίου 2015 προς τους πωλητές, ζητούσε να ενημερωθεί:

- Για το λόγο που δεν έχουν ακόμα εκδοθεί οι τίτλοι ιδιοκτησίας στην περίπτωση του καταναλωτή.
- Κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο, το οποίο αγόρασε ο καταναλωτής, κατά την ημερομηνία αγοράς του από τους πωλητές.
- Σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του ακινήτου, κατά πόσο είχε ενημερωθεί ο καταναλωτής για την προϋπάρχουσα υποθήκη και τις συνέπειες της, από τους πωλητές.
- Σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθηκών από τους πωλητές στο ακίνητο, κατά πόσο έχουν οι πωλητές προβεί σε οποιοδήποτε

προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο του συγκεκριμένου καταναλωτή.

Επίσης η ΥΑΠΚ, στην επιστολή ζητούσε δείγμα συμβολαίου για το έτος 2003, το οποίο χρησιμοποιείτο ως συμβόλαιο σύμβασης μεταξύ των πωλητών και των καταναλωτών κατά την πώληση του ακινήτου των πωλητών.

Επιπλέον, η 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 είχε θεωρήσει ως καταχρηστικούς η ΥΑΠΚ, και
2. ενέργειες για αποφυγή τέτοιων ρητρών σε μελλοντικά συμβόλαια.

Η ΥΑΠΚ ζήτησε από τους πωλητές, όπως έχει απάντηση για τα πιο πάνω, εντός δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής.

Η ΥΑΠΚ έλαβε επιστολή με ημερομηνία 23 Απριλίου 2015 από το δικηγορικό γραφείο ..... στην οποία γινόταν αναφορά ότι το εν λόγω δικηγορικό γραφείο εκπροσωπεί τους πωλητές και ότι ζητείται παράταση χρόνου για να απαντήσουν στα ερωτήματα της Υπηρεσίας, από τις 10 ημέρες που είχαν καθοριστεί σε 20 ημέρες. Η ΥΑΠΚ ενέκρινε το αίτημα και δόθηκε εκ νέου τελευταία ημερομηνία υποβολής της απάντησης. Στις 18 Μαΐου 2015, η ΥΑΠΚ έλαβε επιστολή από το δικηγορικό γραφείο στην οποία γινόταν αναφορά, μεταξύ άλλων, ότι κατά την ημερομηνία υπογραφής του Πωλητηρίου Εγγράφου το ακίνητο ήτο ελεύθερο παντός εμπράγματου βάρους και/ ή υποθήκης. Η υποθήκη ενεγράφη μεταγενέστερα του Πωλητηρίου Εγγράφου και εξακολουθεί να είναι εγγεγραμμένη, όμως το ποσό το οποίο εξασφαλίζει έχει εξοφληθεί. Επίσης γίνεται αναφορά ότι οι πωλητές θα εξασφαλίσουν πρώτα την απαλλαγή του μεριδίου της κατοικίας τους από την ανωτέρω υποθήκη που βαραίνει το κτιριακό συγκρότημα και ακολούθως θα μεταβιβάσουν και εγγράψουν επί ονόματι των αγοραστών τον σχετικό τίτλο ιδιοκτησίας απαλλαγμένο από οιοδήποτε υποθήκη ή εμπράγματο βάρος. Επίσης κατέθεσαν αντίγραφο δείγματος Πωλητηρίου Εγγράφου που έχει στην κατοχή της η εταιρεία και υπέγραφε το 2003.

## **2. Νομικό Πλαίσιο**

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

- οι περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμοι του 1996 έως 2014 και η αντίστοιχη οδηγία 93/13/ΕΟΚ όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και
- το συμβόλαιο των καταναλωτών με τον πωλητή.

2.2 Ο Διευθυντής της ΥΑΠΚ έχει καθήκον να εξετάσει το παράπονο του καταναλωτή για τον πωλητή με βάση τις πρόνοιες των περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 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 των περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014:

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

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

(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 ή ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι **4, 9, 11, 15 και 17 της σύμβασης** που υπογράφηκε μεταξύ των καταναλωτών και των πωλητών.

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

*4. The above agreed purchase price shall be paid to the vendor by the purchaser as follows:*

*(a) The amount of two thousand Cyprus pounds (CYP2.000) has been already paid.*

*A. The amount of ten thousand Cyprus pounds (CYP10.000) will be paid on or before the 2<sup>nd</sup> of June 2003.*

*B. The amount of fifty thousand Cyprus pound (CYP50.000) will be paid until the 2<sup>nd</sup> of October 2003 upon the building of the house's bricks and completion of the walls.*

*C. The amount of thirty five thousand Cyprus pounds (CYP 35.000) will be paid on or before the 2<sup>nd</sup> of November 2003 upon completion of the plastering of the walls of the house.*

*D. The amount of ten thousand Cyprus pounds (CYP 10.000) will be paid on or before the 2<sup>nd</sup> of January 2004 upon fixture of the house's tiles and ceramics.*

*E. The remaining balance of five thousand Cyprus pounds (CYP5.000) will be paid on or before the 31/3/2004 upon delivery of the house to the PURCHASER and all defects to the construction of the house have been rectified. It is understood that should the house is not completed by the 31/3/2004 then this installment will be provided on the date that the house is completed.*

*Any balance owing shall bear interest 9% per annum from the day that the sum shall become payable as above until payment. Failure of the PURCHASER to pay any sum towards the price as above agreed shall give the VENDOR the right to terminate the agreement by giving 21 days notice to the PURCHASER to comply with their obligation and shall also give the VENDOR the right to claim damages. It is explicitly also agreed that should the VENDOR breach any term of the present agreement then the PURCHASER will have the right to claim damages in accordance to this agreement.*

#### *DELIVERY OF THE HOUSE*

*9. The house, subject matter of this agreement, shall be transferred and registered on the name of the Purchaser after the issue of the title deeds by the Land Registry of Famagusta. The transfer fees shall be paid by the Purchaser.*

#### ISSUE OF SEPARATE CERTIFICATE OF REGISTRATION

11. The house shall be built according to the Cyprus Law and the Vendor will make at the earliest possible all the necessary arrangements for the issue of a separate certificate of registration in respect of the house. The PURCHASER hereby acknowledge that the VENDOR informed him that the application for the issue of a separate title deed of the house will be filed after the completion of the development of the plot where the house is being erected by erection of other houses.

#### NOTICE FOR THE VENDOR

15. The Vendor shall transfer and register the house in the name of the Purchaser free of any mortgage and/or other legal encumbrances.

17. The dimensions of the area of the house will be 128 sq. m. approximately and the plot 365 sq. m. approximately. The VENDOR give no warranty as to the exact area dimensions of the house, but undertakes to transfer and register in the name of the PURCHASER the house as it is described in the Title Deed which is or will be issued by the District Land Registry for the house.»

### 3.2 Ανάλυση όρων

#### 3.2.1 Όρος 4 και Όρος 15

Ο όρος 4 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 στον καταναλωτή. Επίσης 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 και δίνεται η ευχέρεια στον πωλητή να ακυρώσει τη σύμβαση με γραπτή προειδοποίηση 21 ημερών προς τους καταναλωτές απαιτώντας χρηματική αποζημίωση. Επιπρόσθετα, δίνουν την ευχέρεια στους καταναλωτές να ζητήσουν αποζημιώσεις σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις, χωρίς αυτές να καθορίζονται.

Ο όρος 15 του συμβολαίου αναφέρει πως ο πωλητής θα μεταβιβάσει το ακίνητο στα ονόματα των αγοραστών 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.



Ενόψει των πιο πάνω οι όροι 4 και 15 θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 5, παράγραφος (1) των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014, λόγω του ότι δημιουργούν σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης.

Επιπρόσθετα οι όροι 4 και 15 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 τους καταναλωτές να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους – αποπληρωμή ποσού οφειλής προς τον πωλητή £112.000 που οφείλουν να πληρώσουν, προτού ο πωλητής εκπληρώσει τις δικές του – μεταβίβαση της κυριότητας – μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές.

### **3.2.2 Όρος 9 και Όρος 11**

Ο όρος 9 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 τα έξοδα μεταφοράς θα πληρωθούν από τους καταναλωτές.

Ο όρος 11 αναφέρει ότι ο πωλητής, το συντομότερο δυνατό, θα προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την έκδοση ξεχωριστών τίτλων κυριότητας του σπιτιού. Επίσης αναφέρει ότι οι αγοραστές έλαβαν γνώση ότι η αίτηση για έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου θα γίνει μετά την ολοκλήρωση των εργασιών στο οικοπέδο όπου ανεγείρεται το ακίνητο μαζί με την ανέγερση και άλλων σπιτιών.

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.

Λαμβανομένων υπόψη των πιο πάνω, οι όροι 9 και 11 θεωρούνται καταχρηστικοί βάσει του εδαφίου 1 του άρθρου 5 των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014, 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.

### 3.2.3 Όρος 17

Ο όρος 17 του συμβολαίου αναγράφει ότι οι διαστάσεις του σπιτιού θα είναι 128 τ.μ περίπου και οι διαστάσεις του οικοπέδου 365 τμ περίπου. Στη συνέχεια αναγράφει ότι ο πωλητής δεν δίνει καμία εγγύηση ως προς τα ακριβή τετραγωνικά μέτρα του σπιτιού όμως αναλαμβάνει να μεταβιβάσει και να εγγράψει το σπίτι στα ονόματα των καταναλωτών, αφού εκδοθούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας από το Κτηματολόγιο. Ο όρος αυτός επιτρέπει στον πωλητή να μειώσει το εμβαδόν του ακινήτου, χωρίς ο καταναλωτής να έχει την ευχέρεια να πληρώσει λιγότερα, δηλαδή χωρίς καμία αποζημίωση για τον καταναλωτή ή χωρίς να έχει τη δυνατότητα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση. Συγκεκριμένα στον όρο αναγράφεται ότι ο πωλητής δεν εγγυάται ότι θα παραδώσει ακριβώς τα τετραγωνικά μέτρα του σπιτιού όπως συμφώνησαν.

Επομένως ο όρος 17 του συμβολαίου θεωρείται καταχρηστικός με βάση τις παραγράφους (β), (γ) και (ια) του Παραρτήματος των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014, 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, αποκλείει το δικαίωμα υπαναχώρησης του καταναλωτή από τη σύμβαση και επιτρέπει στον πωλητή να τροποποιεί μονομερώς τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, χωρίς σοβαρό λόγο.

## 4. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών, βάσει των εξουσιών που παρέχονται από τους περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμους του 1996 έως 2014 και μετά από την εξέταση που διενεργήθηκε κατόπιν υποβολής παραπόνου από τον καταναλωτή για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση που έχει συνάψει με τον πωλητή, θεωρεί ότι **οι όροι 4, 9, 11, 15 και 17 της εν λόγω σύμβασης είναι καταχρηστικοί**.

Ημερομηνία της Απόφασης 25 Μαΐου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος  
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας  
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών