

Ο περί της Χρονομεριστικής Μίσθωσης Νόμος του 2001, εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 113(Ι) του 2001

ΝΟΜΟΣ ΠΡΟΝΟΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΑΓΟΡΑΣΤΩΝ ΩΣ ΠΡΟΣ ΟΡΙΣΜΕΝΕΣ
ΠΛΕΥΡΕΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ
ΧΡΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΥΠΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

ΜΕΡΟΣ Ι - ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί της Χρονομεριστικής Μίσθωσης Νόμος του 2001.

2. Στον παρόντα Νόμο εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια—

Συνοπτικός
τίτλος.

"αγοραστής" σημαίνει κάθε φυσικό πρόσωπο, στο οποίο μεταβιβάζεται το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης ή υπέρ του οποίου γεννάται το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης και το οποίο, κατά τις συναλλαγές που καλύπτει ο παρών Νόμος, ενεργεί για σκοπούς που είναι δυνατό να θεωρηθεί ότι δεν υπεισέρχονται στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας·

Ερμηνεία.

"ακίνητο" σημαίνει κάθε προοριζόμενο για κατοικία κτίριο ή μέρος κτιρίου το οποίο αφορά το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης·

"Δικαστήριο" σημαίνει οποιαδήποτε Επαρχιακό Δικαστήριο·

"Εντεταλμένη Υπηρεσία" σημαίνει την Υπηρεσία Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού·

"Εξουσιοδοτημένος Λειτουργός" σημαίνει λειτουργό της εντεταλμένης υπηρεσίας εξουσιοδοτημένο από τον Υπουργό για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου·

"πιστωτική σύμβαση" σημαίνει σύμβαση που αφορά άμεσα ή έμμεσα την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, δυνάμει της οποίας χορηγείται πίστωση που καλύπτει εξ ολοκλήρου ή μερικώς το τίμημα, από—

(α) τον πωλητή, ή

(β) άλλο πρόσωπο, δυνάμει συμφωνίας συναπτομένης μεταξύ του προσώπου αυτού και του πωλητή,

και πρόσωπο το οποίο παραχωρεί πίστωση δυνάμει πιστωτικής σύμβασης αναφέρεται ως "πιστωτής".

"πληροφοριακό έγγραφο" σημαίνει το έγγραφο που περιέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στο άρθρο 3·

"πωλητής" σημαίνει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο, ενεργώντας κατά τις συναλλαγές που καλύπτει ο παρών Νόμος στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας, συνιστά, μεταβιβάζει ή αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης·

"σύμβαση" σημαίνει κάθε σύμβαση ή ομάδα συμβάσεων που αφορά άμεσα ή έμμεσα την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης με βάση την οποία, έναντι συνολικού τιμήματος, άμεσα ή έμμεσα, γεννάται ή μεταβιβάζεται ή αναλαμβάνεται η υποχρέωση να μεταβιβάσθει, συμβατικό δικαίωμα χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων, για καθορισμένη ή δυνάμενη να καθοριστεί περίοδο του έτους·

"Υπουργός" σημαίνει τον Υπουργό Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ—ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Υποχρέωση πωλητή
για παροχή
πληροφοριών.

3.—(1) Ο πωλητής οφείλει να παραδίδει σε κάθε πρόσωπο το οποίο ζητεί ή στο οποίο παρέχει πληροφορίες για ακίνητο ή ακίνητα, πληροφοριακό έγγραφο το οποίο περιέχει—

Πρώτο Παράρτημα.

(α) Γενική περιγραφή του συγκεκριμένου ακινήτου ή ακινήτων,

(β) σύντομες και ακριβείς πληροφορίες αναφορικά με τα θέματα που φαίνονται στο Πρώτο Παράρτημα, και

(γ) ενδείξεις για τον τρόπο με τον οποίο είναι δυνατό να ληφθούν συμπληρωματικές πληροφορίες.

(2) Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο πληροφοριακό έγγραφο αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης.

(3) Εκτός εάν άλλως ρητά συμφωνήσουν τα συμβαλλόμενα μέρη, μεταβολές των πληροφοριών που περιέχονται στο πληροφοριακό έγγραφο μπορούν να επέρχονται μόνο για λόγους ανεξάρτητους από τη βούληση του πωλητή.

(4) Ο πωλητής ανακοινώνει οποιοσδήποτε μεταβολές του πληροφοριακού εγγράφου στον αγοραστή πριν από τη σύναψη της σύμβασης, η οποία αναφέρει ρητώς τέτοιες μεταβολές.

Διαφήμιση
δικαιωμάτων χρήσης
ακινήτων.

4.—(1) Κάθε διαφήμιση δικαιωμάτων χρήσης ακινήτου, αναφέρει τη δυνατότητα απόκτησης του πληροφοριακού εγγράφου και τη διεύθυνση στην οποία είναι δυνατό να απευθυνθεί ο ενδιαφερόμενος προς το σκοπό αυτό.

(2) Σε διαδικασίες εναντίον προσώπου για παράβαση του παρόντος άρθρου, αποτελεί υπεράσπιση για το πρόσωπο αυτό αν αποδείξει ότι κατά το χρόνο που διαφήμιζε τα δικαιώματα χρήσης ακινήτου—

(α) Δε γνώριζε και δεν είχε εύλογη αιτία να γνωρίζει ότι διαφήμιζε δικαιώματα χρήσης ακινήτου υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, ή

(β) είχε εύλογη αιτία να πιστεύει ότι η διαφήμιση συμμορφωνόταν με τις πρόνοιες του εδαφίου (1).

Τύπος και
περιεχόμενο της
σύμβασης.
Δεύτερο
Παράρτημα,
Μέρος Α.

5. Σύμβαση στην οποία εφαρμόζεται ο παρών Νόμος, θεωρείται άκυρη εκτός αν διατυπωθεί γραπτώς και—

(α) Συνοδεύεται από το έντυπο κοινοποίησης της υπαναχώρησης ή καταγγελίας της σύμβασης σύμφωνα με το Μέρος Α του Δευτέρου Παραρτήματος και το έντυπο πληροφόρησης για τα δικαιώματα του αγοραστή

και τις υποχρεώσεις του πωλητή σύμφωνα με το Μέρος Β του Δευτέρου Παραρτήματος, και

Δεύτερο
Παράρτημα Μέρος
Β.

(β) υπογράφεται από τον πωλητή και τον αγοραστή.

6. Ο πωλητής οφείλει να πληροφορεί γραπτώς, τον αγοραστή σχετικά με—

Υποχρεώσεις
πωλητή.

(α) Το δικαίωμα του αγοραστή να υπαναχωρήσει ή να καταγγείλει τη σύμβαση μέσα στο χρονικό διάστημα που ορίζει το άρθρο 8 του παρόντος Νόμου·

(β) το όνομα και την πλήρη ταχυδρομική διεύθυνση του προσώπου έναντι του οποίου μπορεί να ασκηθεί το πιο πάνω δικαίωμα·

(γ) την έλλειψη υποχρέωσης του αγοραστή σύμφωνα με το άρθρο 10, να καταβάλει οποιαδήποτε έξοδα σε περίπτωση που ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης ή το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης·

(δ) την έλλειψη οποιασδήποτε υποχρέωσης του αγοραστή σύμφωνα με το εδάφιο (1) του άρθρου 12, αναφορικά με πιστωτική σύμβαση η οποία ματαιώνεται μαζί με τη ματαίωση της σύμβασης, σε περίπτωση που ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης ή το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης, και

(ε) την υποχρέωση του πωλητή να πληροφορήσει αμέσως τον πιστωτή, σε περίπτωση που ο πιστωτής είναι άλλο πρόσωπο από τον ίδιο, σχετικά με την παραλαβή της κοινοποίησης υπαναχώρησης ή καταγγελίας της σύμβασης.

7.—(1) Η σύμβαση και το πληροφοριακό έγγραφο συντάσσονται—

Γλώσσα του
εγγράφου της
σύμβασης.

(α) Στη γλώσσα ή σε μία από τις γλώσσες της χώρας όπου κατοικεί ο αγοραστής, ή

(β) στη γλώσσα ή σε μία από τις γλώσσες της χώρας της οποίας είναι υπήκοος ο αγοραστής,

κατ' επιλογήν του αγοραστή, νοούμενου ότι πρόκειται για επίσημη γλώσσα της Δημοκρατίας ή κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

(2) Όταν ο αγοραστής κατοικεί στη Δημοκρατία, η σύμβαση και το σχετικό έγγραφο συντάσσονται τουλάχιστο και σε μία από τις επίσημες γλώσσες της Δημοκρατίας, νοούμενου ότι πρόκειται για επίσημη γλώσσα της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

(3) Ο πωλητής παραδίδει στον αγοραστή πιστή μετάφραση της σύμβασης στη γλώσσα ή σε μία από τις γλώσσες της χώρας όπου βρίσκεται το ακίνητο, νοούμενου ότι πρόκειται για επίσημη γλώσσα της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

8. Χωρίς επηρεασμό των περί ακυρότητας διατάξεων του περί Συμβάσεων Νόμου και των περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 και 1999, ο αγοραστής δικαιούται—

Υπαναχώρηση.
Κεφ. 149.
93(Ι) του 1996
69(Ι) του 1999.

(α) Να υπαναχωρήσει, χωρίς μνεία οποιουδήποτε λόγου, εντός προθεσμίας δεκαπέντε ημερολογιακών ημερών από την υπογραφή της σύμβασης ή από την υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη και σε περίπτωση που η δέκατη πέμπτη ημέρα είναι αργία, η προθεσμία παρατείνεται μέχρι την επόμενη πρώτη εργάσιμη ημέρα·

(β) να καταγγείλει τη σύμβαση εντός προθεσμίας τριών μηνών από την υπογραφή της σύμβασης από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη ή της υπογραφής δεσμευτικού προσυμφώνου από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη, εάν η

Πρώτο Παράρτημα. σύμβαση δεν περιέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στα στοιχεία (α), (β), (γ), (δ)(i) και (ii), (η), (θ), (ια), (ιβ) και (ιγ) του Πρώτου Παραρτήματος:

Νοείται ότι σε περίπτωση που μέσα στην προθεσμία των τριών μηνών, παρασχεθούν οι εν λόγω πληροφορίες, ο αγοραστής διαθέτει από τη στιγμή της παραχώρησής τους, την προθεσμία υπαναχώρησης που αναφέρεται στην παράγραφο (α)·

Πρώτο Παράρτημα. Κοινοποίηση υπαναχώρησης ή καταγγελίας της σύμβασης. (γ) να κάνει χρήση της προθεσμίας υπαναχώρησης που προβλέπεται στην παράγραφο (α) από την επόμενη ημέρα της λήξης της τρίμηνης προθεσμίας που προβλέπεται στην παράγραφο (β), εάν κατά τη λήξη αυτής δεν έχει ασκηθεί το δικαίωμα καταγγελίας και εάν η σύμβαση δεν περιέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στα στοιχεία (α), (β), (γ), (δ)(i) και (ii), (η), (θ), (ια), (ιβ) και (ιγ) του Πρώτου Παραρτήματος.

Δεύτερο Παράρτημα, Μέρος Α.

9.—(1) Αγοραστής, ο οποίος ασκεί ή προτίθεται να ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης ή το δικαίωμα καταγγελίας που προβλέπεται στο άρθρο 8, συμπληρώνει και αποστέλλει την κοινοποίηση υπαναχώρησης ή καταγγελίας η οποία συνοδεύει τη σύμβαση, σύμφωνα με τον τύπο που αναφέρεται στο Μέρος Α του Δευτέρου Παραρτήματος, πριν από τη λήξη της προθεσμίας και κατά τρόπο που να αποδεικνύεται η αποστολή της, στο πρόσωπο του οποίου το όνομα και η διεύθυνση αναγράφονται στη σύμβαση για το σκοπό αυτό, σύμφωνα με τις λεπτομέρειες που περιλαμβάνονται στη σύμβαση, κατ' εφαρμογή του στοιχείου (ιβ)(i) του Πρώτου Παραρτήματος.

Πρώτο Παράρτημα.

(2) Η κοινοποίηση που αποστέλλεται από τον αγοραστή στον πωλητή για σκοπούς υπαναχώρησης ή καταγγελίας της σύμβασης δυνάμει του παρόντος Νόμου, αναφέρει—

(α) Ότι ο αγοραστής έχει αποφασίσει να υπαναχωρήσει ή να καταγγείλει τη σύμβαση,

(β) την ημερομηνία που δίδεται η κοινοποίηση, και

(γ) το όνομα και τη διεύθυνση του προσώπου προς το οποίο δίνεται η κοινοποίηση σύμφωνα με αυτά που αναφέρονται στη σύμβαση.

Δεύτερο Παράρτημα, Μέρος Α.

(3) Η αναφερόμενη στο εδάφιο (1) κοινοποίηση δύναται να δοθεί είτε κατά τον τύπο υπαναχώρησης ή καταγγελίας που συνοδεύει τη σύμβαση σύμφωνα με το Μέρος Α του Δευτέρου Παραρτήματος, είτε σε οποιοδήποτε άλλο γραπτό τύπο που ικανοποιεί τις απαιτήσεις των εδαφίων (1) και (2).

(4) Όταν η αναφερόμενη στο εδάφιο (1) κοινοποίηση αποστέλλεται ταχυδρομικώς, θεωρείται εμπρόθεσμη αν η αποστολή της πραγματοποιηθεί πριν από τη λήξη της προθεσμίας.

(5) Με την άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας ή υπαναχώρησης, η σύμβαση ματαιώνεται και ο αγοραστής δεν έχει οποιαδήποτε δικαιώματα ή υποχρεώσεις δυνάμει της σύμβασης.

(6) Οποιαδήποτε εξασφάλιση παραχωρείται σε σχέση με μταιωθείσα ή καταγγελλθείσα σύμβαση, θεωρείται, στην έκταση που παραχωρήθηκε, ότι ουδέποτε παραχωρήθηκε και οποιαδήποτε περιουσία μεταβιβάστηκε στον πωλητή αποκλειστικά για τους σκοπούς της πιο πάνω εξασφάλισης, επιστρέφεται αμέσως στον αγοραστή.

Μη υποχρέωση του αγοραστή για καταβολή οποιωνδήποτε εξόδων.

10. Ο αγοραστής δεν καταβάλλει οποιαδήποτε έξοδα σε περίπτωση που ασκεί το δικαίωμα υπαναχώρησης ή καταγγελίας της σύμβασης που προβλέπεται στο άρθρο 8.

11. Πωλητής ο οποίος συνάπτει ή προτείνει τη σύναψη σύμβασης, δε δικαιούται να ζητήσει ή να αποδεχθεί από τον αγοραστή ή μελλοντικό αγοραστή οποιαδήποτε προπληρωμή πριν από τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας ο αγοραστής δύναται να ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης σύμφωνα με το άρθρο 8.

Απαγόρευση προκαταβολής πριν από τη λήξη της προθεσμίας υπαναχώρησης.

12.—(1) Όταν αγοραστής ασκεί το δικαίωμα καταγγελίας ή υπαναχώρησης από τη σύμβαση σύμφωνα με το άρθρο 8, και το τίμημα καλύπτεται είτε εν όλω είτε εν μέρει από πιστωτική σύμβαση, τότε η πιστωτική σύμβαση θεωρείται άκυρη από τη στιγμή της καταγγελίας ή της υπαναχώρησης από τη σύμβαση και ο αγοραστής δεν υπέχει οποιαδήποτε υποχρέωση αναφορικά με την πιστωτική σύμβαση.

Ακύρωση πιστωτικής σύμβασης.

(2) Ο πωλητής οφείλει, σε περίπτωση κατά την οποία ο πιστωτής είναι άλλο πρόσωπο από τον ίδιο, κατά την παραλαβή της κοινοποίησης υπαναχώρησης ή καταγγελίας της σύμβασης να πληροφωρήσει αμέσως τον πιστωτή σχετικά.

13. Ρήτρα με την οποία ο αγοραστής παραιτείται από την άσκηση των δικαιωμάτων που του παρέχει ο παρών Νόμος ή με την οποία ο πωλητής απαλλάσσεται των ευθυνών που απορρέουν από τον παρόντα Νόμο, δεν δεσμεύει με οποιοδήποτε τρόπο τον αγοραστή.

Αναγκαστικός χαρακτήρας των διατάξεων.

14. Ανεξάρτητα από την επιλογή του εφαρμοστέου δικαίου άλλου από του Κυπριακού, ο αγοραστής δε στερείται της παρεχόμενης από τον παρόντα Νόμο προστασίας, εφόσον το ακίνητο βρίσκεται στο έδαφος της Δημοκρατίας ή σε κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Εφαρμοστέο δίκαιο.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ — ΚΑΘΗΚΟΝΤΑ ΚΑΙ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

15.—(1) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, η Εντεταλμένη Υπηρεσία έχει τα ακόλουθα καθήκοντα και αρμοδιότητες:

Καθήκοντα και αρμοδιότητες της εντεταλμένης υπηρεσίας.

(α) Τηρεί υπό γενική εποπτεία πρακτικές ή προτεινόμενες πρακτικές σε σχέση με οποιεσδήποτε υποχρεώσεις που επιβάλλονται σε πρόσωπα από οποιαδήποτε διάταξη του παρόντος Νόμου·

(β) διεξάγει έρευνες σχετικά με οποιεσδήποτε τέτοιες πρακτικές ή προτεινόμενες πρακτικές όταν κρίνει ότι, αυτό απαιτεί το δημόσιο συμφέρον και ιδιαίτερα το συμφέρον των καταναλωτών ή όταν ο Υπουργός ήθελε ζητήσει τη διεξαγωγή τέτοιας έρευνας·

(γ) ζητεί από πρόσωπα, που ασχολούνται ή προτίθενται να ασχοληθούν με πρακτικές οι οποίες είναι ή ενδέχεται να είναι αντίθετες με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται σ' αυτά από οποιαδήποτε διάταξη του παρόντος Νόμου, να διακόψουν ή απόσχουν από αυτές·

(δ) προβαίνει στις αναγκαίες ενέργειες για την έκδοση δικαστικών διαταγμάτων, τα οποία υποχρεώνουν πρόσωπα που καλούνται με βάση την παράγραφο (γ) να διακόψουν ή να απόσχουν από τέτοιες πρακτικές και που παραλείπουν να το πράξουν, να συμμορφωθούν με τις απαιτήσεις αυτές·

(ε) ανεξάρτητα από την έκδοση ή μη οποιουδήποτε δικαστικού διατάγματος, επιβάλλει διοικητικά πρόστιμα σε περίπτωση παράβασης οποιωνδήποτε απαγορευτικών ή προστατευτικών των συμφερόντων των αγοραστών διατάξεων του παρόντος Νόμου.