



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης

2017/9 (ΚΡ)

Αρ. Φακ.

8.13.10.26.4.5.1

**Ο περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμος
του 1996 (Ν.93(Ι)/1996)**

Έρευνα του Διευθυντή της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών συμβατικών ρητρών σε σύμβαση στεγαστικού δανείου, της εταιρείας SOCIETE GENERALE BANK – CYPRUS LIMITED.

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή (εφεξής «Διευθυντής ΥΠΚ») βάσει των προνοιών του Περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμου του 1996 (Ν. 93(Ι)/1996) (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 ΥΠΚ καθορίζονται στο άρθρο 9 του Νόμου.

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η προστασία των συλλογικών συμφερόντων των καταναλωτών με τη διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες σε σύμβαση στεγαστικού δανείου της SOCIETE GENERALE BANK – CYPRUS LIMITED (εφεξής η «Τράπεζα»).

1. Υποβολή παραπόνου και διερεύνηση περιστατικών

Με αφορμή την υποβολή παραπόνου εναντίον της Τράπεζας, αναφορικά με σύμβαση στεγαστικού δανείου προς Καταναλωτή, ο Διευθυντής ΥΠΚ έχει προβεί σε εξέταση σύμβασης που συνήφθηκε κατά/ή περί το 2009, με κωδικό "Housing Loan Agreement-Non CCA-GR".

Αφού τα έγγραφα του παραπόνου μελετήθηκαν και θεωρήθηκαν ικανοποιητικά για την έναρξη έρευνας, ο Διευθυντής ΥΠΚ απέστειλε στις 24/02/2017 επιστολή όπου έθεσε την ανωτέρω εξέταση υπ' όψιν της Τράπεζας και ζήτησε από αυτή να αποστείλει αντίγραφα εγγράφων σχετικών με τις εν λόγω συμβάσεις, όπως τις δανειακές συμβάσεις, τυχόν έγγραφα προσυμβατικής ενημέρωσης και κάθε άλλο έγγραφο που η ίδια η Τράπεζα θεωρούσε αναγκαίο για τη διεξαγωγή της εξέτασης.

Οι συμβατικοί όροι που τέθηκαν προς διερεύνηση και τέθηκαν υπόψη της Τράπεζας με επιστολή του Διευθυντή ΥΠΚ στις 13/06/2017 είναι:

Όρος 2 [Σταδιακή εκταμίευση δανείου]

Επειδή το δάνειο χορηγείται για σκοπούς αγοράς οικίας ή διαμερίσματος ή ανέγερσης και/ή αγοράς και/ή μετατροπής και/ή προσθήκης και/ή βελτίωσης και/ή ανακαίνισης οικίας/διαμερίσματος και/ή αγοράς ακίνητου επί του οποίου θα ανεγερθεί οικία και/ή αγοράς εξοπλισμού το ποσό του δανείου δύναται να καταβληθεί στον Οφειλέτη σταδιακά. Ο Οφειλέτης θα λαμβάνει μόνο το ποσό που θα πιστοποιεί ο επιβλέπων αρχιτέκτονας (ή άλλο πρόσωπο που να ικανοποιεί την Τράπεζα) ότι είναι αναγκαία για την πληρωμή εκτελεσθείσας εργασίας ή την αγορά υλικών. Νοείται ότι η Τράπεζα δύναται να αρνηθεί να καταβάλει οποιοδήποτε ποσό είναι κατά την κρίση της υπερβολικό.

Όρος 3 (παρ. 2) [μεταβολή επιτοκίου]

Σε περίπτωση μεταβολής επιτοκίου, η Τράπεζα επιφυλάσσει το δικαίωμα να αυξάνει / μειώνει ανάλογα το ποσό της κάθε απομένουσας δόσης ώστε να μην μεταβληθεί η περίοδος αποπληρωμής του δανείου και ο αριθμός των δόσεων.

Όρος 3 (παρ. 3) [αποπληρωμή δανείου]

Νοείται ότι η Τράπεζα θα έχει το δικαίωμα να δίδει παρατάσεις για, και να δέχεται πληρωμές έναντι οποιασδήποτε δόσης, η οποία κατέστη πληρωτέα και/ή γενικά να τροποποιεί τους όρους που αναφέρονται στην αποπληρωμή του ρηθέντος δανείου όπως απαιτείται πιο πάνω καθώς και να απαιτήσει την αποπληρωμή ολόκληρου ή μέρους του δανείου πριν την λήξη της συμφωνηθείσας περιόδου αποπληρωμής.

Όρος 4(α) (παρ. 1) [εμπορικό έτος 360 μέρες]

Ο τόκος υπολογίζεται επί ημερήσιων χρεωστικών υπολοίπων και για υπολογισμό του τόκου, οι μήνες θα λογαριάζονται προς όσες ημέρες έχει ο καθένας αλλά για να βρεθεί ο τόκος θα λαμβάνεται σαν διαιρέτης το εμπορικό έτος που αποτελείται από 360 ημέρες.

Όρος 4(β) [Υπερημερία]

Με επιπρόσθετο Τόκο Υπερημερίας προς 6,75% ετησίως (ο Τόκος Υπερημερίας), τον οποίο ο Οφειλέτης θα πληρώνει αν οποιοδήποτε ποσό που καθίσταται πληρωτέο δυνάμει της παρούσας Συμφωνίας Στεγαστικού Δανείου δεν πληρωθεί την ημερομηνία που καθίσταται πληρωτέο (συμπεριλαμβανομένου και οποιουδήποτε ποσού καθίσταται πληρωτέο δυνάμει της παρούσας παραγράφου), από την ημερομηνία που το ποσό κατέστη πληρωτέο μέχρι την ημερομηνία εξόφλησης.

Όρος 4(στ) [πρόωρη αποπληρωμή]

Σε περίπτωση οποιασδήποτε προπληρωμής του δανείου ή μέρος αυτού, από έξοδα προπληρωμής ίσα με το % του ποσού της προπλήρωσης.

Όρος 4 (η) (παρ. 2) [μεταβολή επιτοκίου]

Η Τράπεζα δικαιούται να μεταβάλλει (είτε να αυξάνει είτε να μειώνει) κατά την κρίση της και οποτεδήποτε, μέσα στα πλαίσια της νομοθεσίας, των νομισματικών και πιστωτικών κανόνων που ισχύουν κάθε φορά, των συνθηκών της αγοράς και της αξίας του χρήματος, το Βασικό Επιτόκιο, το Επιτόκιο EURIBOR ή LIBOR και/ή την περίοδο χρονικής διάρκειας του, την Προσαύξηση, και όπου ισχύει τον Τόκο Υπερημερίας, τις προμήθειες και/ή Τραπεζικά δικαιώματα και/ή να επιβαρύνει το λογαριασμό του Οφειλέτη με ποσοστό προμήθειας και/ή Τραπεζικά (legder) ή άλλα δικαιώματα κατά τη κρίση της αν η Συμφωνία αυτή δεν προνοεί τέτοιες επιβαρύνσεις, και η αλλαγή και/ή επιβολή αυτή θα είναι δεσμευτική για τον Οφειλέτη που θα λαμβάνει γνώση με ανακοίνωση στον ημερήσιο τύπο ή γραπτή ειδοποίηση και θα ισχύει από την ημερομηνία που θα καθορίζεται στην ανακοίνωση ή ειδοποίηση.

Όρος 5(α) [Εκταση υποχρεώσεων δανειολήπτη]

Μόλις το πιο πάνω δάνειο ή οποιοδήποτε μέρος του ζητηθεί από τη Τράπεζα θα καθίσταται αμέσως απαιτητό και θα εξοφλείται ο δε Οφειλέτης οφείλει να πληρώσει αμέσως κάθε ποσό οφειλόμενο προς την Τράπεζα, συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαίου, Βασικού Επιτοκίου ή Επιτόκιο EURIBOR ή LIBOR, Περιθωρίου, ή όπου ισχύει, του Σταθερού Επιτοκίου ή του Μεταβλητού Επιτοκίου, του Τόκου Υπερημερίας, προμήθειας, δικαιωμάτων,

δαπανών και άλλων εξόδων. Παράλειψη του Οφειλέτη να προβεί σε άμεση εξόφληση, θα δίδει το δικαίωμα στην Τράπεζα να απαιτήσει δικαστικώς ή άλλως πως την πληρωμή του χρέους, πλέον τόκους, πλέον δικαστικά και άλλα έξοδα οποιασδήποτε φύσης μέχρι πλήρους και τελείας εξόφλησης. Παράλειψη του Οφειλέτη να πράξει αυτό αμέσως, θα συνεπάγεται σημαντική αύξηση του Επιτοκίου όπου αυτό ισχύει από την ημέρα ζήτησης του δανείου, η δε Τράπεζα θα έχει το δικαίωμα να τερματίσει τη συμφωνία και να απαιτήσει δικαστικώς ή άλλως πως την πληρωμή του χρέους πλέον των δικαστικών και/ή άλλων εξόδων οποιασδήποτε φύσης μέχρι πλήρους και τελικής εξόφλησης.

Όρος 6 [σύσταση ενεχύρου]

Νοείται ότι καθ'όλη τη διάρκεια των δοσοληψιών του Οφειλέτη με την Τράπεζα και μέχρι πλήρους και τελείας εξόφλησης όλων των ποσών που οφείλονται προς την Τράπεζα, η Τράπεζα θα έχει προς εξασφάλιση ή εγγύηση οποιωνδήποτε χρημάτων και υποχρεώσεων που οφείλονται σήμερα ή δυνατό να οφείλονται στο μέλλον από τον Οφειλέτη προς την Τράπεζα υπό οποιαδήποτε μορφή (είτε προσωπικά, είτε από κοινού με οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο και υπό οποιαδήποτε άλλη ονομασία ή επωνυμία και είτε αυτές οι υποχρεώσεις κατέστησαν ή είναι δυνατό να καταστούν απαιτητές, είτε είναι άμεσες ή έμμεσες), κατά προτεραιότητα παντός άλλου, γενικό δικαίωμα επίσχεσης (General Preferential Lien) πάνω σε οποιοδήποτε ποσό χρημάτων, διαπραγματεύσιμων εγγράφων, καθώς και επί ενεργητικού οποιασδήποτε φύσης, που ανήκει στον Οφειλέτη το οποίο έχει περιέλθει ή οποιαδήποτε στιγμή μπορεί να περιέλθει στην κατοχή, φύλαξη ή έλεγχο της Τράπεζας.

Όρος 7 [αποπληρωμή με χρέωση σε οποιονδήποτε λογαριασμό]

Η Τράπεζα δικαιούται μετά την επέλευση γεγονότος πταίσματος ή κατά τον τερματισμό της παρούσας Συμφωνίας Στεγαστικού Δανείου, οποιαδήποτε στιγμή και χωρίς προειδοποίηση στον Οφειλέτη να ενώνει ή συνενώνει όλους ή οποιουσδήποτε από τους λογαριασμούς του οφειλέτη έναντι των υποχρεώσεων του προς την Τράπεζα και να συμψηφίζει ή μεταφέρει οποιοδήποτε ποσό ή ποσά τα οποία μπορεί να βρεθούν σε πίστη του σε οποιοδήποτε λογαριασμό ή λογαριασμούς προς εξόφληση μέρους ή όλων των υποχρεώσεων του Οφειλέτη πάσης φύσεως δυνάμει οποιοδήποτε λογαριασμού ή για οποιοδήποτε άλλο λόγο είτε οι υποχρεώσεις αυτές κατέστησαν απαιτητές είτε ενδέχεται να καταστούν απαιτητές είτε είναι άμεσες ή έμμεσες, είτε είναι προσωπικές ή αλληλέγγυες ή κοινές με άλλο πρόσωπο ή πρόσωπα, είτε είναι παρούσες η μελλοντικές. Σε τέτοια περίπτωση, ο Οφειλέτης εξουσιοδοτεί ανέκκλητα την Τράπεζα να μεταφέρει και καταθέτει έναντι ή προς εξόφληση του ρηθέντος δανείου οποιοδήποτε ποσό μπορεί να βρεθεί σε πίστη του σε οποιοδήποτε λογαριασμό ή

λογαριασμούς του με αυτή και εξουσιοδοτεί δε ανέκκλητα την Τράπεζα όπως προβαίνει σε οποιαδήποτε τέτοια μεταφορά.

Όρος 9 [Δηλώσεις Τράπεζας προς δανειολήπτη]

Κάθε ειδοποίηση βάσει της παρούσας Συμφωνίας Στεγαστικού Δανείου μπορεί να δοθεί στον Οφειλέτη, με σύνηθες ταχυδρομείο ή ιδιοχείρως στη διεύθυνση που δηλώνεται στην παρούσα Συμφωνία Στεγαστικού Δανείου ή σε οποιαδήποτε νέα διεύθυνση δώσει γραπτώς ο Οφειλέτης στην Τράπεζα ή στην τελευταία γνωστή του διεύθυνση.

Όρος 11 [συμφωνία ασφάλισης]

Ο Οφειλέτης έχει συνάψει, ή πρόκειται να συνάψει συμφωνία ασφαλιστικής κάλυψης έναντι ΘΑΝΑΤΟΥ ('οι κίνδυνοι') και το σχετικό κόστος υπολογίζεται σήμερα σε μηνιαίως. Νοείται ότι το κόστος δυνατό να αυξηθεί στο μέλλον. Ο Οφειλέτης ευθύνεται να καταβάλει το πιο πάνω ποσό άμεσα και αν παραλείψει να το πράξει η Τράπεζα θα έχει το δικαίωμα αλλά όχι την υποχρέωση να πληρώνει αυτή το πιο πάνω ποσό και να χρεώνει το λογαριασμό του Οφειλέτη με το ποσό αυτό μαζί με τυχόν Τόκο Υπερημερίας.

Όρος 12 [έξοδα, δικαιώματα, δαπάνες]

Όλα τα έξοδα, δικαιώματα, δαπάνες και καταβολές οποιουδήποτε είδους, τα οποία δημιουργήθηκαν ή θα δημιουργηθούν άμεσα ή έμμεσα συνεπεία του ρηθέντος δανείου και των εγγυήσεων ή εξασφαλίσεων που περιγράφονται στην παρούσα Συμφωνία Στεγαστικού Δανείου, θα βαρύνουν τον Οφειλέτη.

Όρος 14 [εφαρμοστέο δίκαιο και αρμόδια δικαστήρια]

Η παρούσα Συμφωνία Στεγαστικού Δανείου θα διέπεται από τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας και για τους σκοπούς εκτέλεσης της και των σχετιζόμενων με αυτή θεμάτων, αμφότερα τα μέρη διακηρύττουν ότι αποδέχονται την δικαιοδοσία των Δικαστηρίων της Κύπρου αλλά τούτο δεν θα επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο το δικαίωμα της Τράπεζας να εγείρει αγωγή εναντίον του Οφειλέτη σε οποιοδήποτε δικαστήριο άλλης χώρας.

1.1 Θέσεις Τράπεζας

Η Τράπεζα έδωσε τις απόψεις της για τους όρους που τέθηκαν υπόψη της με επιστολή της ημ. 29/06/2017.

Αναφορικά με την σταδιακή εκταμίευση του δανείου και τον όρο 2, η Τράπεζα διευκρίνισε ότι θα γίνεται με την προσκόμιση του κατάλληλου πιστοποιητικού από τον επιβλέποντα αρχιτέκτονα. Η Τράπεζα εξήγησε ότι ο λόγος για τον οποίο δεν καθορίζονται οποιαδήποτε χρονικά διαστήματα είναι διότι τα διατακτικά του

αρχιτέκτονα εκδίδονται με βάση την πρόοδο των εργασιών ως είθισται σε όλη την οικοδομική βιομηχανία. Η Τράπεζα αναφέρει ότι δεν έχει καμία ανάμειξη με την επιλογή και/ή διορισμό του επιβλέποντα αρχιτέκτονα οι υπηρεσίες του οποίου μισθώνονται από τον δανειολήπτη.

Σε σχέση με τον όρο 3, η Τράπεζα δηλώνει ότι αδυνατεί να κατανοήσει γιατί ο εν λόγω όρος είναι καταχρηστικός εφόσον καθορίζεται σαφέστατα το ύψος της δόσης, η συχνότητα αποπληρωμής και η συνολική περίοδος αποπληρωμής.

Αναφορικά με τον υπολογισμό τόκου με βάση των 360 ημερών και τον όρο 4(α), η Τράπεζα ισχυρίζεται μεταξύ άλλων, ότι η θέση για την καταχρηστικότητα του όρου είναι λανθασμένη και σύμφωνα με την υπόθεση **Archbold Investments Ltd κ.α. v. Λαϊκής Κυπριακής Τράπεζας (2006) 1 ΑΑΔ 1084**, ο διαιρέτης των 360 ημερών στον υπολογισμό του επιτοκίου είναι επιτρεπτός αν και εφόσον δεν οδηγεί σε χρεώσεις πέραν του επιτρεπόμενου ποσοστού επιτοκίου και ότι άλλωστε η συμφωνία αναφέρεται σε εμπορικό έτος και όχι απλά σε έτος ή ημερολογιακό έτος. Η Τράπεζα τέλος αναφέρει ότι ο Νόμος 49(I)/2016 που τροποποιεί τους Περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμους του 1996 έως 2014 και στον οποίο αναφέρεται ρητά ότι καταχρηστική ρήτρα είναι κάθε ρήτρα με την οποία υπολογίζεται το επιτόκιο στη βάση των 360 ημερών, έχει τεθεί σε ισχύ 30 ημέρες μετά την 22/04/2016 και συνεπώς δεν ισχύει αναδρομικά για την επίδικη συμφωνία.

Η χρέωση τόκου υπερημερίας και του όρου 4(β), καθ' ισχυρισμό της Τράπεζας, είναι καθόλα νόμιμη και υπάρχει πληθώρα πρωτόδικων δικαστικών αποφάσεων όσο και αποφάσεων του Ανώτατου Δικαστηρίου στις οποίες η χρήση τέτοιου όρου έχει επικυρωθεί και παραπέμπει στην πρόσφατη απόφαση του *Ανώτατου Δικαστηρίου Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (Κύπρου) Λτδ v Γιώργος Οικονόμου – Πολιτική Έφεση 335/2009*.

Αναφορικά με το δικαίωμα της Τράπεζας για τη μονομερή μεταβολή του επιτοκίου και του όρου 4(η), η Τράπεζα παραπέμπει στην πρόσφατη απόφαση του ανωτάτου Δικαστηρίου στα πλαίσια της *Πολιτικής Έφεσης 99/2009 Χρήστος Θεοδώρου v Hellenic Bank Ltd*.

Σύμφωνα με την Τράπεζα, η ενημέρωση του δανειολήπτη με σύνηθες ταχυδρομείο και του περιεχομένου του όρου 9, για την οποία τεκμαίρεται η παραλαβή της επιστολής με την αποστολή της, σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί καταχρηστική ρήτρα. Η εν λόγω πρακτική έχει τύχει επιδοκίμασias από σωρεία αποφάσεων και πάλι του *Ανώτατου Δικαστηρίου και παραπέμπει σχετικά και πάλι στην Πολιτική Έφεση 99/2009 αλλά και στην Πολιτική Έφεση 1/2010 – Γεώργιος Κ. Ιωαννίδης κ.α. Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (Κύπρου) Λτδ*.

Σχετικά με το δικαίωμα της Τράπεζας να συμψηφίζει και/ή συνενώνει λογαριασμούς του πελάτη της, σύμφωνα με τους όρους 6 και 7, η Τράπεζα είναι της θέσης ότι τυγχάνει εφαρμογής στην Κύπρο και αναγνωρίζεται από τη νομολογία εφόσον απορρέει από τη σχέση της Τράπεζας και του αυτού πελάτη και παραπέμπει σχετικά στην **Πολιτική Έφεση 8154 – Νικόλας Αντωνίου v The Cyprus Popular Bank Ltd.**

Αναφορικά με την πρόωρη αποπληρωμή του δανείου και του όρου 4(στ), η Τράπεζα είναι της θέσης ότι δεν υπάρχει εκ του νόμου οποιαδήποτε υποχρέωση να προσδιορίζεται το ποσοστό του ποσού που θα καλεστεί ο δανειολήπτης να πληρώσει με την πρόωρη αποπληρωμή του δανείου. Σε κάθε περίπτωση αναφέρει, το ποσό που είχε χρεωθεί ήταν εύλογο με βάση τις περιστάσεις της παρούσας υπόθεσης.

Σχετικά με την ασφαλιστική κάλυψη και τον όρο 11, η Τράπεζα αναφέρει ότι ο δανειολήπτης είναι ελεύθερος να επιλέξει ασφαλιστική εταιρεία με την οποία να συνάψει, χωρίς την οποιαδήποτε ανάμειξη της Τράπεζας, συμφωνία ασφαλιστικής κάλυψης έναντι θανάτου. Το γεγονός ότι δεν έχει συμπληρωθεί το μηνιαίο κόστος είναι παράλειψη πλην όμως δεν επηρεάζει με οποιονδήποτε τρόπο τα δικαιώματα του δανειολήπτη.

Καθ' ισχυρισμό της Τράπεζας, δεν τίθεται θέμα αδιαφανών χρεώσεων στον όρο 12, εφόσον αυτές δημοσιοποιούνται κατά διαστήματα από την Τράπεζα, τόσο μέσω της ιστοσελίδας της, όσο και με σχετική γραπτή ενημέρωση προς τους πελάτες της.

Η Τράπεζα ισχυρίζεται ότι ο όρος 14 δεν ορίζει ότι τα Δικαστήρια της Κύπρου έχουν αποκλειστική δικαιοδοσία και ότι η λέξη «αποκλειστική» ή «αποκλειστικά» δεν συναντάται στην εν λόγω παράγραφο. Περαιτέρω, ο όρος 14 δεν απαγορεύει στον καταναλωτή να ενάγει την Τράπεζα σε οποιοδήποτε άλλο κράτος μέλος.

Αφού λήφθησαν υπόψη όλα τα τεκμήρια και οι θέσεις, ο Διευθυντής ΥΠΚ προχώρησε στην ολοκλήρωση της εξέτασης και την έκδοση της παρούσας.

2. Αρμοδιότητα του Διευθυντή και νομική εξέταση των παραπόνων

Έργο του Διευθυντή ΥΠΚ είναι, μεταξύ άλλων, ο έλεγχος νομιμότητας των συμβάσεων «προμηθευτών» με «καταναλωτές» στη βάση του Νόμου, με αφορμή παράπονα πολιτών. Ο Νόμος μετεγγράφει στο κυπριακό δίκαιο την Οδηγία 93/13/ΕΟΚ («η Οδηγία»). Το άρθρο 9 παράγρ. 1-3 του Νόμου ορίζει ότι:

(1) Ο Διευθυντής έχει καθήκον να εξετάζει κατόπιν υποβολής παραπόνου ή και αυτεπάγγελτα κατά πόσο οποιαδήποτε συμβατική ρήτρα που προορίζεται για γενική χρήση είναι καταχρηστική.

(2) Όταν, ύστερα από εξέταση που διενεργείται σύμφωνα με το εδάφιο (1) σχετικά με οποιαδήποτε συμβατική ρητρα, ο Διευθυντής θεωρήσει ότι αυτή είναι καταχρηστική, δύναται, αν το θεωρήσει σκόπιμο, να ζητήσει με αίτηση του προς το Δικαστήριο την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος, περιλαμβανομένου και προσωρινού διατάγματος, εναντίον οποιουδήποτε προσώπου το οποίο, κατά την κρίση του, χρησιμοποιεί ή εισηγείται τη χρήση τέτοιων ρητρών σε συμβάσεις που συνάπτονται με Καταναλωτές.

(3) Ο Διευθυντής δύναται, αν το θεωρήσει σκόπιμο, να λάβει υπόψη του οποιαδήποτε ανάληψη δέσμευσης που δόθηκε προς αυτόν από πρόσωπο ή εκ μέρους οποιουδήποτε προσώπου, αναφορικά με τη συνεχιζόμενη χρήση τέτοιων ρητρών σε συμβάσεις που συνάπτονται με Καταναλωτές.

Επομένως ο έλεγχος που πραγματοποιεί ο Διευθυντής δεν περιορίζεται μόνο στο παράπονο συγκεκριμένου καταναλωτή, αλλά αφορά και την παροχή γενικής και αφηρημένης παροχής προστασίας στο καταναλωτικό κοινό, πάντοτε στο πλαίσιο που ορίζει ο Νόμος. Ως εκ τούτου, η έκταση του ελέγχου νομιμότητας που πραγματοποιεί ο Διευθυντής ΥΠΚ δεν αφορά μόνο τα υποβαλλόμενα παράπονα, αλλά μπορεί να επεκταθεί αυτεπαγγέλτως σε οποιαδήποτε σύμβαση ή εμπορική πρακτική.

Παράλληλα, κρίσιμο στοιχείο για την απόφαση του Διευθυντή ΥΠΚ είναι αν οι εξεταζόμενοι όροι παρήγαγαν κατά το παρελθόν, παράγουν επί του παρόντος ή δύνανται να παράγουν στο μέλλον δυσμενείς έννομες συνέπειες για τους καταναλωτές, κατά παράβαση των διατάξεων του Νόμου. Συνεπώς, δεν ασκεί έννομη επιρροή κατά τον έλεγχο των όρων αυτών από τον Διευθυντή ΥΠΚ το αν συγκεκριμένοι συμβατικοί όροι χρησιμοποιήθηκαν σε βάρος των παραπονούμενων καταναλωτών, ή αν οι εν λόγω όροι δεν χρησιμοποιούνται πλέον στις συναλλακτικές σχέσεις του προμηθευτή με άλλους καταναλωτές.

Σημειωτέον επίσης ότι, μολονότι το γράμμα του άρθ. 9, εδάφιο 1 του Νόμου αναφέρεται μόνο στην εξέταση της καταχρηστικότητας των όρων, η αρμοδιότητα του Διευθυντή ΥΠΚ επεκτείνεται και στην εξέταση της διαφάνειας των όρων. Ωστόσο το άρθρο 7 παρ. 1 της Οδηγίας ορίζει ότι «τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε, προς το συμφέρον των καταναλωτών, καθώς και των ανταγωνιζόμενων επαγγελματιών, να υπάρχουν τα κατάλληλα και αποτελεσματικά μέσα, προκειμένου να πάψει η χρησιμοποίηση των καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που συνάπτονται από έναν επαγγελματία με καταναλωτές». Συνεπώς, με βάση την αρχή της σύμφωνης με το ενωσιακό δίκαιο ερμηνείας και τη διαφύλαξη της αποτελεσματικότητας της Οδηγίας (*effet utile*) επιβάλλεται να γίνει δεκτό ότι οι αρμοδιότητες του Διευθυντή ΥΠΚ συμπεριλαμβάνουν και τον έλεγχο της σαφούς και κατανοητής διατύπωσης των όρων, δηλαδή της διαφάνειας αυτών. Άλλωστε, τούτο συνάδει και με τη νομολογία του ΔικΕΕ, το οποίο έχει δεχθεί ότι η διαφύλαξη της πρακτικής αποτελεσματικότητας της Οδηγίας ενίοτε επιβάλλει τη διασταλτική ερμηνεία των σχετικών εθνικών διατάξεων ή την

αναλογική εφαρμογή τους (βλ. **απόφαση** της 14.3.2013, υπόθεση **C-415/11 Aziz, EU:C:2013:164**, σκέψεις 57 επ., όπου το ΔικΕΕ δέχτηκε ότι η αναστολή εκτέλεσης διαταγής πληρωμής που έχει εκδοθεί στη βάση δανειακής σύμβασης που ενδέχεται να περιέχει καταχρηστικούς όρους δύναται να διαταχθεί από το εθνικό δικαστήριο, ακόμη κι αν το εθνικό δίκαιο δεν παρέχει τέτοια δυνατότητα, καθώς και **απόφαση** της 14.6.2012, υπόθ. **C-618/10, Banco Español de Crédito, EU:C:2012:349**, σκέψεις 53 επ., όπου το ΔικΕΕ δέχτηκε ότι το εθνικό δικαστήριο έχει αρμοδιότητα αυτεπάγγελτης εξέτασης της καταχρηστικότητας συμβατικών όρων, ακόμη κι αν δεν προβλέπεται τέτοια εξουσία από το εθνικό δίκαιο).

Κατά τα λοιπά, η αρμοδιότητα του Διευθυντή ΥΠΚ να εξετάσει το υποβαλλόμενο παράπονο δεν επηρεάζεται από τυχόν παράλληλες διαδικασίες ενώπιον των πολιτικών ή/και ποινικών δικαστηρίων μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών για την ίδια υπόθεση. Η διοικητική διαδικασία ενώπιον του Διευθυντή είναι ανεξάρτητη από τυχόν εκκρεμείς ή/και μελλοντικές δίκες.

3. Νομική ανάλυση των εφαρμοστέων διατάξεων

Η νομική εξέταση των συμβατικών ρητρών με βάση το Νόμο γίνεται ως εξής: Πρώτον, εξετάζεται αν η υπόθεση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Νόμου σύμφωνα με τα άρθρα 2 και 3 αυτού, ιδίως αν οι παραπονούμενοι και η Τράπεζα, εμπίπτουν στην έννοια του «καταναλωτή» και του «προμηθευτή», αντίστοιχα. Δεύτερον, εξετάζεται αν οι όροι αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, τρίτον εξετάζεται η διαφάνεια των συμβατικών όρων σύμφωνα με το άρθρο 7, πρώτη πρόταση του Νόμου και τέταρτον εξετάζεται τυχόν καταχρηστικότητα τους βάσει του άρθρ. 5 του Νόμου.

A) Πεδίο εφαρμογής

Το πεδίο εφαρμογής του Νόμου ορίζεται στο 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 αντικείμενου 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.

Το άρθρο 2 του Νόμου ορίζει ως «καταναλωτή» κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, κατά την κατάρτιση σύμβασης στην οποία εφαρμόζεται ο Νόμος ενεργεί για σκοπούς οι οποίοι είναι άσχετοι με την άσκηση της επιχείρησής του· ενώ “προμηθευτής” σημαίνει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο προμηθεύει αγαθά ή υπηρεσίες και το οποίο, κατά την κατάρτιση σύμβασης στην οποία εφαρμόζεται ο παρών Νόμος, ενεργεί για σκοπούς σχετικούς με την άσκηση της επιχείρησής του.

Από τον ανωτέρω ορισμό του «καταναλωτή» προκύπτει ότι κρίσιμο στοιχείο για την έννοια του καταναλωτή είναι η κατάρτιση της σύμβασης για σκοπούς που δεν σχετίζονται με την άσκηση του επαγγέλματος ή της επιχείρησής του. Είναι αδιάφορο το επίπεδο γνώσεων του συγκεκριμένου προσώπου, όπως επίσης και ο τυχόν επενδυτικός σκοπός της σύμβασης, εφόσον ο σκοπός αυτός δεν εντάσσεται στο πλαίσιο επαγγελματικής δραστηριότητας. Η έννοια του καταναλωτή είναι αντικειμενική, εξαρτάται δηλαδή αποκλειστικά από τον επιδιωκόμενο σκοπό. Έτσι είναι δυνατό ένα πρόσωπο να ενεργεί ως «καταναλωτής» σε μία σύμβαση και ως «προμηθευτής» σε μία άλλη (Δικ.ΕΕ απόφαση 3.9.2015, υπόθ. C-110/14, *Costea*, EU:C:2015:538, σκέψεις 20-21, βλ. επίσης *Προτάσεις του Γενικού Εισαγγελέα Villalón της 23.4.2015 στην υπόθεση C-110/14, σκέψεις 28-33*).

Κρίσιμο για την κατάφαση της ιδιότητας του «καταναλωτή» είναι ο παραπονούμενος να ενήργησε εκτός του πλαισίου της επαγγελματικής του δραστηριότητας. Ο επενδυτικός σκοπός μιας πράξης δεν καταδεικνύει επαγγελματική δραστηριότητα, εφόσον δεν συνοδεύεται από συστηματική διενέργεια παρόμοιων πράξεων με σκοπό βιοπορισμού. Σε κάθε περίπτωση από την αρνητική διατύπωση του ορισμού του καταναλωτή που περιέχεται στο Νόμο και την Οδηγία, δηλαδή «κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, κατά την κατάρτιση σύμβασης στην οποία εφαρμόζεται ο παρών Νόμος ενεργεί για σκοπούς

οι οποίοι είναι άσχετοι με την άσκηση της επιχείρησής του», προκύπτει ότι πράξη που διενεργεί φυσικό πρόσωπο θεωρείται ότι δεν εμπίπτει κατ' αρχήν στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας, εκτός αν υπάρχουν επαρκείς ενδείξεις περί του αντιθέτου (βλ. και ερμηνεία έννοιας «καταναλωτή» του **Γερμανικού Ακυρωτικού Δικαστηρίου (BGH) στην απόφαση της 30.9.2009, με στοιχεία VII ZR 7/09**, που καταλήγει στο ίδιο συμπέρασμα).

B) Απαιτήσεις διαφάνειας

Η απαίτηση περί διαφάνειας καθορίζεται στο άρθρο 7 του Νόμου, που μεταφέρει στο κυπριακό δίκαιο το άρθρο 5 της Οδηγίας και ορίζει ότι: «Ο πωλητής ή ο προμηθευτής οφείλει να διασφαλίζει ότι σε περίπτωση γραπτών συμβάσεων, οι ρήτρες διατυπώνονται με σαφή και κατανοητό τρόπο».

Το Δικαστήριο της ΕΕ έχει διευκρινίσει ότι η απαίτηση περί διαφάνειας των συμβατικών ρητρών δεν μπορεί να περιορισθεί αποκλειστικώς στον κατανοητό χαρακτήρα τους από άποψη τύπου και από γραμματική άποψη. Αντιθέτως, δεδομένου ότι το σύστημα προστασίας που τίθεται σε εφαρμογή με την Οδηγία στηρίζεται στην παραδοχή ότι ο καταναλωτής βρίσκεται σε υποδεέστερη θέση έναντι του επαγγελματία, όσον αφορά, μεταξύ άλλων, το επίπεδο πληροφόρησης, η απαίτηση αυτή πρέπει να ερμηνεύεται διασταλτικώς (βλ., **απόφαση της 30.4.2014, υπόθ. C-26/13 Kásler, EU:C:2014:282, σκέψεις 71 και 72**, και **απόφαση της 26.2.2015, υπόθ. C-143/13 Matei, EU:C:2015:127, σκέψη 73, απόφαση της 23.4.2015, υπόθ. C-96/14 CNP Assurances, σκέψη 40**).

Ουσιώδους σημασίας για τους καταναλωτές είναι η πληροφόρηση, πριν τη σύναψη της συμβάσεως, σχετικά με τους συμβατικούς όρους και τις συνέπειες της εν λόγω συνάψεως. Βάσει ιδίως της πληροφόρησης αυτής, ο καταναλωτής αποφασίζει αν επιθυμεί να δεσμεύεται από τους όρους που έχει προδιατυπώσει ο επαγγελματίας (Δικ.ΕΕ απόφαση της 21.3.2013, υπόθ. **C-92/11, RWE Vertrieb AG, EU:C:2013:180, σκέψη 44**).

Γενικά, η αρχή της διαφάνειας επιτάσσει οι συμβατικοί όροι να είναι διατυπωμένοι με τρόπο σαφή και κατανοητό, ώστε ο καταναλωτής να μπορεί να διαγνώσει εκ των προτέρων κρίσιμα στοιχεία ή μεγέθη της σύμβασης που περιλαμβάνονται στη βασική σχέση παροχής και αντιπαροχής. Η σχέση αυτή παροχής και αντιπαροχής, ενώ καταρχήν δε λαμβάνεται υπόψη για την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα κάποιου όρου, εντούτοις, σύμφωνα και με το άρθρο 4 παρ. 2 της Οδηγίας, ελέγχεται εάν ο σχετικός όρος δεν είναι διατυπωμένος κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, εάν δηλαδή έχει παραβιασθεί η αρχή της διαφάνειας (ομοίως **Ολομέλεια Αρείου Πάγου απόφαση υπ' αριθμ. 15/2007, ΕλλΔνη 2007, 987**).

Ειδική περίπτωση αδιαφανών ρητρών αποτελούν και οι «αιφνιδιαστικές ή απροσδόκητες» ρήτρες, οι οποίες είτε προβλέπουν ρυθμίσεις που αντιτίθενται στις εύλογες προσδοκίες του μέσου επαρκώς πληροφορημένου και προσεκτικού καταναλωτή σχετικά με την έννομη θέση του στη σύμβαση, δηλαδή τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του, είτε περιέχονται σε μη εμφανή μορφή μέσα σε άλλες ρήτρες που αφορούν άσχετα ζητήματα με αυτό που οι ίδιες ρυθμίζουν (βλ. και απόφαση **Αρείου Πάγου υπ' αριθμ. 1219/2001, ΕλλΔνη 2001, 1609, Δέλλιο Γιώργο, Γενικοί Όροι Συναλλαγών, 2^η έκδ., εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2013, αρ. 265-266, 270-273 και 290-295**).

Άλλωστε, οι αδιαφανείς ρήτρες, αποκρύπτοντας την πραγματική, νομική και οικονομική κατάσταση δημιουργούν τον κίνδυνο ο καταναλωτής, είτε να απόσχει από ορισμένες ενέργειες (άσκηση δικαιωμάτων του), είτε να υποκύπτει σε δικαιώματα ή αξιώσεις, που κατά το φαινόμενο έχει ο προμηθευτής. Υπό το πρίσμα αυτό, αδιαφανείς ρήτρες οδηγούν ακριβώς λόγω της αδιαφάνειάς τους, στη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας σε βάρος του καταναλωτή κατά παράβαση των αρχών της καλής πίστης (ομοίως, **Άρειος Πάγος απόφαση υπ' αριθμ. 430/2005, ΕλλΔνη 2005, 802 επ.**).

Γ) Εξέταση καταχρηστικότητας

Η εξέταση της καταχρηστικότητας γίνεται με βάση το άρθρο 5 του Νόμου, που μεταφέρει στο κυπριακό δίκαιο το άρθρο 5 της Οδηγίας και ορίζει ότι:

(1) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου και τηρουμένων των εδαφίων (2) και (3) του παρόντος άρθρου, "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.

(2) 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.

(3) Για να διαπιστωθεί κατά πόσο μια ρήτρα ικανοποιεί την απαίτηση καλής πίστης, λαμβάνονται ιδιαίτερα υπόψη τα ακόλουθα-

(α) Η διαπραγματευτική δύναμη των μερών·

(β) αν ο καταναλωτής δέχθηκε οποιεσδήποτε παροτρύνσεις, για να συμφωνήσει στη ρήτρα·

(γ) αν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες πωλήθηκαν ή προμηθεύτηκαν κατόπιν ειδικής παραγγελίας του καταναλωτή· και

(δ) ο βαθμός στον οποίο ο πωλητής ή προμηθευτής χειρίστηκαν δίκαια τον καταναλωτή.

(4) Το Παράρτημα του παρόντος Νόμου περιέχει ενδεικτικό και μη εξαντλητικό κατάλογο ρητρών που δυνατό να θεωρηθούν καταχρηστικές.

Το Παράρτημα του Νόμου έχει ως εξής:

4. Ρήτρες που έχουν σκοπό ή αποτέλεσμα-

.....

(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.

(ιβ) να προβλέπουν ότι η τιμή των αγαθών καθορίζεται κατά τη στιγμή της παράδοσης ή να παρέχουν στον πωλητή αγαθών ή στον παρέχοντα υπηρεσίες το δικαίωμα να αυξάνει τις τιμές του, χωρίς ο καταναλωτής να έχει, και στις δύο περιπτώσεις, αντίστοιχο δικαίωμα που να του επιτρέπει να λύει τη σύμβαση στην περίπτωση που η τελική τιμή είναι πολύ ψηλή σε σχέση με την τιμή που συμφωνήθηκε κατά τη σύναψη της σύμβασης.

.....

Το ΔικΕΕ έχει υπογραμμίσει κατ' επανάληψη ότι το σύστημα προστασίας που θεσπίζει η Οδηγία στηρίζεται στην αντίληψη ότι ο καταναλωτής βρίσκεται σε ασθενέστερη θέση έναντι του επαγγελματία, τόσο ως προς τη δυνατότητα διαπραγματεύσεως όσο και ως προς το επίπεδο της πληροφόρησης (π.χ. **απόφαση** της 14.3.2013, υπόθεση **C-415/11 Aziz, EU:C:2013:164, σκέψη 44, απόφαση** 14.6.2012, υπόθ. **C-618/10, Banco Español de Crédito, EU:C:2012:349, σκέψη 39**).

Το Δικαστήριο της ΕΕ έχει κρίνει ότι προκειμένου να κριθεί αν ορισμένη ρήτρα δημιουργεί εις βάρος του καταναλωτή «σημαντική ανισορροπία» μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών, πρέπει να ληφθεί ιδίως υπόψη το νομικό καθεστώς το οποίο ισχύει κατά το εθνικό δίκαιο, σε περίπτωση κατά την οποία δεν υπάρχει σχετική συμφωνία των συμβαλλομένων μερών. Μέσω της συγκριτικής αυτής αναλύσεως θα μπορέσει ο εθνικός δικαστής να εκτιμήσει αν, και ενδεχομένως σε ποιο βαθμό, η σύμβαση θέτει τον καταναλωτή σε νομική κατάσταση λιγότερο ευνοϊκή από εκείνη που προβλέπει η ισχύουσα εθνική νομοθεσία (**ΔικΕΕ απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 Aziz, EU:C:2013:164, σκέψη 68, ΔικΕΕ απόφαση της 16.1.2014, υπόθ. C-226/12, Constructora Principado, EU:C:2014:10, σκέψη 21**).

Ως εκ τούτου, η ύπαρξη τέτοιας σημαντικής ανισορροπίας δεν μπορεί να προκύπτει μόνο από οικονομική εκτίμηση ποσοτικού χαρακτήρα, βασιζόμενη σε σύγκριση, αφενός, του συνολικού ποσού της συναλλαγής η οποία αποτέλεσε αντικείμενο της συμβάσεως και, αφετέρου, των δαπανών που βάσει της ως άνω ρήτρας βαρύνουν τον καταναλωτή. Αντιθέτως, η σημαντική ανισορροπία μπορεί να προκύπτει από μόνη την αρκούντως σοβαρή επιδείνωση της νομικής καταστάσεως στην οποία περιάγουν οι εφαρμοστέες εθνικές διατάξεις τον καταναλωτή, ως συμβαλλόμενο στην επίμαχη σύμβαση, είτε αυτή λαμβάνει τη μορφή περιορισμού του περιεχομένου των δικαιωμάτων που αντλεί σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές από τη σύμβαση, είτε τη μορφή εμποδίου στην άσκησή τους, είτε ακόμη τη μορφή επιβαρύνσεώς του με πρόσθετη υποχρέωση, την οποία δεν προβλέπουν οι εθνικοί κανόνες (**ΔικΕΕ απόφαση της 16.1.2014, υπόθ. C-226/12, *Constructora Principado*, EU:C:2014:10, σκέψεις 22-23**).

Όσον αφορά τις συνθήκες υπό τις οποίες δημιουργήθηκε η εν λόγω ανισορροπία «παρά την απαίτηση καλής πίστης», διαπιστώνεται ότι, λαμβανομένης υπόψη της δέκατης έκτης αιτιολογικής σκέψεως της Οδηγίας, ο εθνικός δικαστής πρέπει να εξακριβώσει αν ο επαγγελματίας, έχοντας συμβληθεί νομίμως και θεμιτώς με τον καταναλωτή, μπορούσε ευλόγως να αναμένει ότι ο καταναλωτής θα δεχθεί την οικεία ρήτρα κατόπιν ατομικής διαπραγματεύσεως (**ΔικΕΕ απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 *Aziz*, EU:C:2013:164, σκέψη 69**).

Σχετικά με τη λειτουργία του Παραρτήματος της Οδηγίας, το ΔικΕΕ έχει νομολογήσει ότι το περιεχόμενο του εν λόγω παραρτήματος δεν αρκεί μεν από μόνο του για να διαπιστωθεί αυτομάτως ότι η επίμαχη ρήτρα είναι καταχρηστική, πλην όμως αποτελεί βασικό στοιχείο στο οποίο ο εθνικός δικαστής μπορεί να στηρίξει την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα της ρήτρας αυτής (απόφαση της 26.4.2012, υπόθ. **C-472/10, *Intel*, EU:C:2012:242, σκέψη 26**).

4. Διαδικασία εξέτασης

4.1. Ιδιότητα «καταναλωτή» και «προμηθευτή»

Όπως προκύπτει από τα τεκμήρια και τα οποία δεν αμφισβητήθηκαν από την Τράπεζα, οι υπό εξέταση συμβάσεις προορίζονταν για καταναλωτές, στοιχείο το οποίο υποστηρίζεται και από τους παραπονούμενους οι οποίοι ενήργησαν για σκοπούς οι οποίοι είναι άσχετοι με την άσκηση της επιχείρησής τους, κατά το χρόνο που υπογράφηκαν οι συμβάσεις. Παρομοίως, κατά το χρόνο που υπογράφηκαν οι συμβάσεις, η Τράπεζα ενήργησε για σκοπούς σχετικούς με την άσκηση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας και/ή παρείχε δάνεια, γεγονός που δεν τέθηκε προς αμφισβήτηση από την Τράπεζα.

Κατά τα λοιπά, δεν αμφισβητείται από κανένα εμπλεκόμενο μέρος η ιδιότητα ως «προμηθευτή» της Τράπεζας, η οποία χορήγησε το στεγαστικό δάνειο στα πλαίσια της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

4.2. Εξέταση των επιμέρους όρων της σύμβασης

Από τη νομική εξέταση των όρων όπως έχουν διατυπωθεί στις συμβάσεις, σε συνδυασμό με τα περιστατικά της συγκεκριμένης εξέτασης, όπως αυτά προέκυψαν από τη διερεύνηση που πραγματοποίησε ο Διευθυντής ΥΠΚ και τους υποβληθέντες ισχυρισμούς των μερών και στο βαθμό που αυτά είναι γενικεύσιμα, διαπιστώνεται ότι συγκεκριμένοι όροι εμφανίζουν προβλήματα συμμόρφωσης με τις διατάξεις του Νόμου για τους λόγους που παρατίθενται πιο κάτω. Σημειώνεται ότι ο τίτλος κάθε όρου, δηλαδή το ζήτημα που ρυθμίζει, δεν παρατίθεται στις συμβάσεις και ως εκ τούτου έχει προσδιοριστεί από το Διευθυντή ΥΠΚ για σκοπούς περισσότερης ευκρίνειας.

ο Όρος 2 [Σταδιακή εκταμίευση δανείου]

Ο ανωτέρω όρος επιτρέπει στην Τράπεζα να πραγματοποιεί σταδιακά την εκταμίευση του δανείου, ανάλογα με την πρόοδο των κατασκευαστικών εργασιών του ακινήτου ή το κόστος των απαιτούμενων οικοδομικών υλικών, σύμφωνα με ό,τι βεβαιώνει ο επιβλέπων αρχιτέκτονας-μηχανικός ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο κρίνει κατάλληλο προς τούτο η Τράπεζα.

Η Τράπεζα επιφυλάσσεται του δικαιώματός της να αρνηθεί την εκταμίευση οποιουδήποτε ποσού που η ίδια θα θεωρήσει, κατά την απόλυτη κρίση της, ως υπερβολικό. Ο όρος δεν προσδιορίζει τα χρονικά διαστήματα στα οποία η Τράπεζα πρέπει να λαμβάνει βεβαιώσεις από τον επιβλέποντα αρχιτέκτονα-μηχανικό, ούτε το χρόνο εντός του οποίου θα αξιολογεί τις βεβαιώσεις αυτές και θα εγκρίνει την εκταμίευση του αντίστοιχου ποσού από το δάνειο. Επιπλέον, δεν προσδιορίζονται οι ιδιότητες του προσώπου (προσόντα, τεχνικές γνώσεις, πιστοποιήσεις κλπ.), το οποίο μπορεί να πιστοποιεί την πρόοδο και το αντίστοιχο κόστος των οικοδομικών εργασιών, αντί του επιβλέποντος αρχιτέκτονα-μηχανικού. Επιπρόσθετα, ουδόλως προσδιορίζονται τα κριτήρια βάσει των οποίων τα αιτούμενα ποσά προς εκταμίευση θα κρίνονται εύλογα ή όχι, καθώς η σχετική απόφαση πραγματοποιείται κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας. Κατά συνέπεια η Τράπεζα διατηρεί το δικαίωμα μονομερούς καθορισμού του χρόνου και του ύψους της παροχής της, χωρίς ειδικά και συγκεκριμένα κριτήρια.

Επιπλέον, ο όρος αυτός στοιχειοθετεί τις προϋποθέσεις αμφοτέρων περιπτώσεων που αναφέρονται στην υποπ. (ιγ), παρ. 1 του Παραρτήματος του Νόμου, παρέχει δηλαδή στον προμηθευτή και το δικαίωμα να καθορίζει αν οι υπηρεσίες που παρέχονται είναι σύμφωνες με τους όρους της σύμβασης και το αποκλειστικό δικαίωμα να ερμηνεύει μια οποιαδήποτε ρήτρα της σύμβασης.

Η θέση της Τράπεζας ότι όλα γίνονται με την προσκόμιση του κατάλληλου πιστοποιητικού από τον επιβλέποντα αρχιτέκτονα και η αποδοχή της ότι δεν καθορίζονται τα οποιαδήποτε χρονικά διαστήματα, επιβεβαιώνει την ανωτέρω θέση. Η πρόσδος των οποιωνδήποτε εργασιών μπορεί να καθοριστεί και/ή να διευκρινιστεί, λαμβάνοντας υπόψη τις συνήθεις χρονικές περιόδους, απρόοπτα, κ.λ.π, κάτι που δεν έγινε και ούτε αντικρούεται με την απάντηση της Τράπεζας.

Άρα, ο όρος αυτός δεν εκθέτει με σαφήνεια τις προϋποθέσεις εκταμίευσης του δανείου, ενώ παράλληλα επιφέρει σημαντική διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας ως προς την εξέλιξη της σύμβασης σε βάρος του καταναλωτή.

Ως εκ τούτου ο όρος αυτός προσκρούει στην αρχή της διαφάνειας κατά παράβαση του άρθρου 7 του Νόμου, ενώ συγχρόνως διαταράσσει τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης, πράγμα που καθιστά τον όρο αυτό καταχρηστικό κατ'άρθρο. 5(1) και 5(4) και παρ. 1, υποπ. (ια) και (ιβ) του Παραρτήματος του Νόμου.

○ **Όρος 4 (α) (παρ. 1) [Εκτοκισμός βάσει έτους 360 ημερών]**

Με τον ανωτέρω όρο λαμβάνεται το έτος 360 ημερών ως βάση υπολογισμού των οφειλόμενων τόκων.

Με το να υπολογίζεται το επιτόκιο σε έτος 360 ημερών ο καταναλωτής δεν πληροφορείται το πραγματικό ετήσιο επιτόκιο, όπως αυτό θα έπρεπε να προσδιορίζεται σύμφωνα και με τη διάταξη του Κεφαλαίου 1 του περί Ερμηνείας Νόμου, ο οποίος ορίζει ότι ως έτος νοείται το ημερολογιακό έτος. Η Τράπεζα διασπά με τον εν λόγω όρο, εντελώς τεχνητά και κατ' απόκλιση των δικαιολογημένων προσδοκιών του καταναλωτή, το χρονικό διάστημα (το έτος), στο οποίο όφειλε να αναφέρεται το επιτόκιο, δημιουργώντας έτσι μία πρόσθετη επιβάρυνση του καταναλωτή. Συγκεκριμένα, όταν το επιτόκιο μιας ημέρας προσδιορίζεται με βάση έτος 360 ημερών, ο καταναλωτής επιβαρύνεται για κάθε ημέρα με κατά 1,3889% περισσότερο τόκους, καθώς το επιτόκιο υποδιαιρείται για τον προσδιορισμό του τόκου προς 360 ημέρες (**Απόφαση Ανώτατου Δικαστηρίου Κύπρου (18/02/2011) 1Α Α.Α.Δ 253 Πολιτική Έφεση Αρ.281/2006 στην υπόθεση Βογαζιανός vs Τράπεζα Κύπρου Λτδ** που έκρινε ότι ο εκτοκισμός βάσει έτους 360 ημερών οδήγησε στην υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπομένου ορίου επιτοκίου). Η πρόσθετη αυτή επιβάρυνση δεν μπορεί να δικαιολογηθεί με την επίκληση κάποιου σύνθετου χαρακτήρα της παρεχόμενης υπηρεσίας ή από κάποιους εύλογους για τον καταναλωτή λόγους ή από κάποιο δικαιολογημένο ενδιαφέρον της Τράπεζας, λαμβανομένου μάλιστα υπ' όψιν ότι στη σύγχρονη εποχή τα ηλεκτρονικά μέσα προσφέρουν τον επακριβή υπολογισμό των τόκων με έτος 365 ημερών χωρίς καμία πρόσθετη δυσχέρεια (έτσι και **Άρειος Πάγος, απόφαση υπ' αριθμ. 430/2005, ΕλλΔνη 2005, 802**).

Η θέση της Τράπεζας ότι δεν τίθεται θέμα παράβασης του Νόμου από τη στιγμή που οι συμβάσεις δανείου συνήφθησαν πριν την έναρξη ισχύος του Νόμου Ν.49(7)/2016, ο οποίος τροποποίησε το Νόμο εισάγοντας πρόνοια η οποία καθιστά ρήτρα με την οποία υπολογίζεται το επιτόκιο στη βάση άλλου αριθμού ημερών από τις 365 ή 366 ημέρες σε περίπτωση δίσεκτου έτους ως καταχρηστική, δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή.

Και τούτο διότι, η υπό εξέταση πρακτική μπορεί να εξεταστεί και να κριθεί ως καταχρηστική και/ή αδιαφανής εφαρμόζοντας τα άρθρα 5 και 7 του Νόμου. Η ερμηνεία αυτή είναι σύμφωνη και με το ενωσιακό δίκαιο. Το έτος των 365 ημερών ισχύει και εφαρμόζεται σήμερα, κατ' επιταγή της ενωσιακής Οδηγίας 2008/48/ΕΚ, που ενσωματώθηκε στο κυπριακό δίκαιο με τον περί των Συμβάσεων Καταναλωτικής Πίστης Νόμο Ν. 106(Ι)/2010, ενώ η καθιέρωσή του ανατρέχει στο 1998, οπότε θεσπίστηκε η Οδηγία 98/7/ΕΚ. Η χρήση του έτους 365 ημερών ισχύει και για τα ενυπόθηκα δάνεια και βάσει της Οδηγίας 2014/17/ΕΕ όπως αναφέρει και η Τράπεζα στην απάντησή της. Μολονότι οι διατάξεις των Οδηγιών αυτών δεν εφαρμόζονται άμεσα στην υπό κρίση περίπτωση, εντούτοις καταδεικνύουν τη μεγάλη σημασία που απονέμει ο ίδιος ενωσιακός νομοθέτης για τον κατ' αυτόν τον τρόπο ακριβή προσδιορισμό του επιτοκίου.

Με βάση όλα τα παραπάνω, ο καταναλωτής έχει τη δικαιολογημένη προσδοκία ότι το «έτος» στο οποίο αναφέρεται η περίοδος εκτοκισμού θα είναι το ημερολογιακό έτος 365 ημερών ή 366 ημερών σε περίπτωση δίσεκτου έτους. Η καθιέρωση έτους 360 ημερών επιφέρει τον αιφνιδιασμό του, καθώς και την κρυφή και αναιτιολόγητη επιβάρυνσή του με πρόσθετα ποσά λόγω της αφανούς επαύξησης του επιτοκίου, κατά παράβαση των αρχών της καλής πίστης.

Σε κάθε περίπτωση, η υπόθεση **Archbold Investments Ltd v Λαϊκή Κυπριακή Τράπεζα (2006) 1 AAD 1084**, την οποία επικαλείται η Τράπεζα ως επιβεβαίωση του δικαιώματος της να υπολογίζει το επιτόκιο στην βάση άλλου αριθμού ημερών από τις 365 ή 366, εφόσον δεν οδηγεί σε χρεώσεις πέραν του επιτρεπόμενου ποσοστού επιτοκίου, δεν εφαρμόζεται και/ή δεν μπορεί να ληφθεί υπόψη στην παρούσα εξέταση καθότι δεν αφορά καταναλωτή, ως ορίζει το Άρθρο 2 του Νόμου.

Ως εκ τούτου, ο όρος αυτός θα πρέπει να θεωρηθεί καταχρηστικός και αδιαφανής κατά παράβαση των Άρθρων 5 και 7 αντίστοιχα.

- **Όρος 3 [Αποπληρωμή δανείου]**
- **Όρος 4 (β) [Υπερημερία]**
- **Όρος 4 (η) παρ.2 [Μεταβολή επιτοκίου]**
- **Όρος 5 (α) [Εκταση υποχρεώσεων δανειολήπτη]**
- **Όρος 6 [Σύσταση ενεχύρου]**
- **Όρος 9 [Δηλώσεις Τράπεζας προς δανειολήπτη]**

Με τους παραπάνω όρους, οι οποίοι τελούν σε στενή συνάφεια μεταξύ τους και άρα δέον να εξεταστούν ως σύνολο, η Τράπεζα έχει τη διακριτική ευχέρεια να απαιτήσει οποτεδήποτε την αποπληρωμή ολόκληρου ή μέρους του δανείου, κατόπιν γραπτής ειδοποίησης προς τον καταναλωτή, για την οποία τεκμαίρεται η παραλαβή με την αποστολή αυτής και όχι με την γνώση της επιστολής από τον καταναλωτή. Στην τελευταία περίπτωση τεκμαίρεται η λήψη της επιστολής από τον καταναλωτή μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου. Ευθύς μόλις λάβει την επιστολή ο καταναλωτής, υποχρεούται στην άμεση καταβολή ολόκληρου του αιτουμένου από την Τράπεζα ποσού, πλέον τόκων, προμηθειών και εξόδων κάθε είδους και τόκου υπερημερίας. Μέχρι την ολοσχερή εξόφληση των οφειλομένων ποσών η Τράπεζα θα έχει προνομιακή εξασφάλιση επί των κάθε είδους περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στον καταναλωτή.

Η Τράπεζα διατηρεί το δικαίωμα να μεταβάλλει, κατά την κρίση της καθημερινώς και/ή οποτεδήποτε, το Βασικό Επιτόκιο και ανάλογα με τους εκάστοτε ισχύοντες νομοθετικούς και νομισματικούς περιορισμούς, τις συνθήκες της αγοράς, το κόστος του χρήματος, την οικονομική θέση του οφειλέτη, ή για κάθε άλλο βάσιμο λόγο, το συμβατικό επιτόκιο, το περιθώριο, το επιτόκιο υπερημερίας, την προμήθεια και τις χρεώσεις που επιβάλλει. Οι μεταβολές αυτές ανακοινώνονται μέσω του ημερήσιου Τύπου ή γραπτής ειδοποίησης ή οποιουδήποτε άλλου βολικού τρόπου για την Τράπεζα και δεσμεύει τον καταναλωτή από την ημερομηνία της ανακοίνωσης.

Οι υπό εξέταση όροι δεν διευκρινίζουν με τρόπο σαφή και κατανοητό για το μέσο καταναλωτή τους παράγοντες που επηρεάζουν την απόφαση της Τράπεζας για μεταβολή του ύψους του βασικού επιτοκίου, επιτοκίων, των προμηθειών και των χρεώσεών της. Για παράδειγμα, τι καθορίζει την κρίση της Τράπεζας, οι συνθήκες ποιας αγοράς είναι καθοριστικές, πόσο θα πρέπει να μεταβληθεί το κόστος του χρήματος, τι θα μπορούσε να αποτελεί «κάθε άλλο βάσιμο λόγο»; (βλ. συναφώς απόφαση του **Γερμανικού Ακυρωτικού με ημερομηνία 21.4.2009 και στοιχεία XI ZR 78/08, σκέψη 27**). Ως προς δε τις χρεώσεις δεν διευκρινίζεται καν σε τι ποσά ανέρχονται και τι ακριβώς αφορούν. Επιπρόσθετα, δεν διευκρινίζεται το εύρος της πιθανής μεταβολής των χρεώσεων. Έτσι καθίσταται αδύνατο για τον καταναλωτή να γνωρίζει επακριβώς τις υποχρεώσεις του και τα δικαιώματά του.

Οι ισχυρισμοί της Τράπεζας αναφορικά με τους όρους 3, 4(β), 4(η) και 9, περί του δικαιώματος της για χρέωση τόκου υπερημερίας, για μονομερή μεταβολή του επιτοκίου και ενημέρωσης του δανειολήπτη με συνήθες ταχυδρομείο δεν έχουν νόμιμο έρεισμα γιατί περιορίστηκαν καθαρά στα συμβατικά δικαιώματα της Τράπεζας για μεταβολή του επιτοκίου και όχι για τους λόγους που εξετάζονται με βάση το Νόμο.

Σε ό,τι αφορά τα τραπεζικά δικαιώματα και/ή έξοδα που ενδεχομένως να απαιτηθούν από την Τράπεζα παρότι αναφέρονται ότι θα επιβαρύνουν τον καταναλωτή, δεν

διευκρινίζονται από τι αποτελούνται και/ή τι ενδεχομένως να αποτελούνται και/ή πως υπολογίζονται. Τα οποιαδήποτε έξοδα, επιβαρύνσεις και δικαιώματα της Τράπεζας αντιπροσωπεύουν τις δαπάνες της Τράπεζας για την εκπλήρωση της υποχρέωσής της προς τον καταναλωτή. Ο δε καταναλωτής εύλογα προσδοκεί ότι επιβαρύνεται μόνο με έξοδα που αφορούν την εκπλήρωση των δικών του υποχρεώσεων έναντι της Τράπεζας και όχι των υποχρεώσεων της Τράπεζας απέναντι του. Άρα η μετακύλιση τους σε αυτόν, συνδυαζόμενη με την αδιαφάνειά τους που δεν επιτρέπει τον έλεγχο των πράξεων της Τράπεζας από μέρους του, διαταράσσει τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή, ενάντια στην καλή πίστη (βλ. σχετικά και απόφαση του **Γερμανικού Ακυρωτικού Δικαστηρίου (BGH) της 7.6.2011, με στοιχεία X ZR 388/10**, που έκρινε ότι η επιβάρυνση του καταναλωτή με διαχειριστικά έξοδα του προμηθευτή αντίκειται στην καλή πίστη και σε θεμελιώδεις αρχές του δικαίου των συμβάσεων). Συνεπώς η επιβάρυνση του καταναλωτή με αυτά τα έξοδα είναι καταχρηστική.

Η δυνατότητα της Τράπεζας να μεταβάλλει μονομερώς το ύψος των επιτοκίων, των χρεώσεων και των προμηθειών της και μάλιστα χωρίς να υποχρεούται να ειδοποιήσει ατομικά τον καταναλωτή για τη μεταβολή αυτή, της παρέχει τη δυνατότητα να καθορίζει κατά βούληση το μέγεθος των υποχρεώσεων του καταναλωτή απέναντί της, χωρίς κανένα ειδικό, συγκεκριμένο και αντικειμενικά ελέγξιμο κριτήριο. Αυτό δέον να συνδυαστεί με την έλλειψη οποιουδήποτε δικαιώματος του καταναλωτή στη σύμβαση να αντιταχθεί στη μεταβολή αυτή, μέσω, για παράδειγμα, καταγγελίας της σύμβασης. Έτσι η Τράπεζα μπορεί να αυξάνει ανεξέλεγκτα τις επιβαρύνσεις του καταναλωτή, χωρίς καμία δυνατότητα αντίδρασης από μέρους του (βλ. και **Office of Fair Trading, Unfair Contract Terms Guidance, July 2015, αρ. 5.21.1 επ.**). Άλλωστε η δυνατότητα αυτή της Τράπεζας πληροί τις προϋποθέσεις της παρ. 1, υποπ. (ια) και (ιβ) του Παραρτήματος του Νόμου:

(ια) που πιθανολογεί καταχρηστικότητα των όρων που επιτρέπουν στους προμηθευτές να τροποποιούν μονομερώς και χωρίς σοβαρό λόγο τα χαρακτηριστικά του προς παράδοση προϊόντος ή της προς παροχή υπηρεσίας, και

(ιβ) που πιθανολογεί καταχρηστικότητα των όρων που επιτρέπουν στον παρέχοντα υπηρεσίες το δικαίωμα να αυξάνει τις τιμές του, χωρίς ο καταναλωτής να έχει αντίστοιχο δικαίωμα που να του επιτρέπει να λύει τη σύμβαση στην περίπτωση που η τελική τιμή είναι πολύ ψηλή σε σχέση με την τιμή που συμφωνήθηκε κατά τη σύναψη της σύμβασης.

Επιπρόσθετα, οι όροι αυτοί δεν διευκρινίζουν με τρόπο σαφή και κατανοητό για τον μέσο καταναλωτή, τους παράγοντες που επηρεάζουν την απόφαση της Τράπεζας για μεταβολή του ύψους των επιτοκίων, των προμηθειών και των χρεώσεών της, καθώς και για την επιβολή τυχόν πρόσθετων χρεώσεων. Επίσης δεν αναφέρουν κάποια όρια, εντός των οποίων θα πραγματοποιείται η αναπροσαρμογή των χρεώσεων και του επιτοκίου -

ιδίως η αύξηση αυτών, που είναι επαχθής για τον καταναλωτή (βλ. συναφώς απόφαση του *Γερμανικού Ακυρωτικού Δικαστηρίου της 21.4.2009 με στοιχεία X ZR 78/08, σκέψεις 25 και 27*). Άρα, καθίσταται αδύνατο στον καταναλωτή να προβλέψει τις αλλαγές και να αντιληφθεί τις επιπτώσεις του για τα συμβατικά δικαιώματα και υποχρεώσεις του (βλ. *ΔΕΕ απόφαση της 26.4.2012, υπόθ. C-472/10, Invitel, EU:C:2012:242, σκέψεις 27-28· απόφαση της 21.3.2013, υπόθ. C-92/11, RWE Vertrieb, EU:C:2013:180, σκέψη 49· CMA, Unfair Contract Terms Guidance, 2015, παρ. 5.21.2-5.21.3, 5.21.6, 5.22.6-5.22.7*).

Ο Διευθυντής ΥΠΚ, έχει λάβει υπόψη και τις προϋποθέσεις της παρ. 2, του Παραρτήματος του Νόμου οι οποίες εφαρμόζονταν κατά την περίοδο σύναψης κάποιων, τουλάχιστο, από τις συμβάσεις που πρόσφερε η Τράπεζα:

2. Πεδίο εφαρμογής των υποπαραγράφων (ζ), (ι) και (ιβ)-

(α) Η υποπαραγράφος (ζ) δεν επηρεάζει τις ρήτρες με τις οποίες ο προμηθευτής χρηματοοικονομικών υπηρεσιών επιφυλάσσεται του δικαιώματός του να λύσει σύμβαση αορίστου χρόνου μονομερώς και χωρίς προειδοποίηση, εφόσον συντρέχει βασικός λόγος, αρκεί να επιβαρύνεται ο πωλητής ή ο προμηθευτής με την υποχρέωση να πληροφορεί αμέσως το άλλο ή τα άλλα συμβαλλόμενα μέρη·

(β) η υποπαραγράφος (ι) δεν επηρεάζει τις ρήτρες με τις οποίες ο προμηθευτής χρηματοοικονομικών υπηρεσιών επιφυλάσσεται του δικαιώματός του να τροποποιεί το επιτόκιο που οφείλεται από τον καταναλωτή ή που οφείλεται σε αυτόν, ή το ποσό όλων των άλλων επιβαρύνσεων των σχετικών με τις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες χωρίς καμία προειδοποίηση σε περίπτωση βάσιμου λόγου, αρκεί ο πωλητής ή ο προμηθευτής να επιβαρύνεται με την υποχρέωση να πληροφορεί αμέσως το άλλο ή τα άλλα συμβαλλόμενα μέρη και αυτό ή αυτά να είναι ελεύθερα να καταγγείλουν πάραυτα τη σύμβαση·

Η υποπαραγράφος (ι) δεν επηρεάζει εξάλλου τις ρήτρες με τις οποίες ο πωλητής ή προμηθευτής επιφυλάσσεται του δικαιώματός του να τροποποιήσει μονομερώς τους όρους μιας σύμβασης αορίστου χρόνου, εφόσον όμως θα τον βαρύνει η υποχρέωση να προειδοποιήσει εντός εύλογου χρονικού διαστήματος τον καταναλωτή, ο οποίος και παραμένει ελεύθερος να καταγγείλει τη σύμβαση·

(γ) οι υποπαραγράφοι (ζ), (ι) και (ιβ) δεν εφαρμόζονται όταν πρόκειται για—

- συναλλαγές που αφορούν κινητές αξίες και προϊόντα ή υπηρεσίες η τιμή των οποίων υπόκειται στις διακυμάνσεις επιτοκίου της χρηματαγοράς που δεν ελέγχει ο πωλητής ή ο προμηθευτής·

Και

- συμβάσεις αγοράς ή πώλησης συναλλάγματος, ταξιδιωτικών επιταγών ή διεθνών ταχυδρομικών ενταλμάτων που έχουν εκδοθεί σε συνάλλαγμα·

(δ) η υποπαράγραφος (ιβ) δεν επηρεάζει τις ρήτρες τιμαριθμικής αναπροσαρμογής της τιμής, εφόσον οι ρήτρες αυτές είναι νόμιμες και ο τρόπος μεταβολής της τιμής περιγράφεται επακριβώς.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ κρίνει ότι η Τράπεζα δεν προστατεύεται από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του Παραρτήματος του Νόμου, τη στιγμή που οι όροι προσκρούουν την αρχή της διαφάνειας, κατά παράβαση του άρθρου 7 του Νόμου, ως επεξηγήθηκε στη σελίδα 20 ανωτέρω.

Σημειώτέον επίσης ότι η δυνατότητα των τραπεζών να αυξάνουν το περιθώριο (margin) του επιτοκίου έχει πλέον απαγορευθεί νομοθετικώς με το Ν. 141(Ι)/2014, που εισήγαγε το άρθρο 3Α στον Περί Ελευθεροποίησης του Επιτοκίου και Συναφών Θεμάτων Νόμο του 1999. Μολονότι η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται ευθέως εν προκειμένω, εντούτοις δεικνύει την αρνητική αξιολόγηση του νομοθέτη ως προς τις ρήτρες μονομερούς αύξησης του επιτοκίου.

Οι ανωτέρω όροι, και ιδίως ο συνδυασμός αυτών αυξάνουν υπέρμετρα τις υποχρεώσεις του καταναλωτή έναντι της Τράπεζας, ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης και άρα η απόδειξη της παράβασης του Νόμου, ως αναφέρθηκε ανωτέρω, υποστηρίζεται σε ακόμη μεγαλύτερο βαθμό.

Συνεπώς, οι εξεταζόμενοι όροι διαταράσσουν τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης, πράγμα που καθιστά τους όρους αυτούς καταχρηστικούς κατ' άρθ. 5(1) του Νόμου και 5(4), υποπ. (ια) και (ιβ) του Παραρτήματος του Νόμου.

ο **Όρος 4 (στ) [Πρόωρη αποπληρωμή]**

Ο όρος 4(στ) επιτρέπει την πρόωρη μερική ή ολική αποπληρωμή του δανείου από τον καταναλωτή. Με τον εν λόγω όρο δίνεται το δικαίωμα στην Τράπεζα όπως, σε περίπτωση που ο καταναλωτής αποφασίσει να αποπληρώσει πρόωρα το δάνειο του, να επιβάλει έξοδα προπληρωμής, χωρίς όμως να προσδιορίζεται το ποσοστό, αφού στο πεδίο όπου θα έπρεπε να αναγράφεται το ποσοστό αναγράφεται « %», και/ή δεν υπάρχει πίνακας εξόδων και χρεώσεων συνημμένος στην σύμβαση κατά την υπογραφή αυτής και/ή δεν προσδιορίζεται ούτε ο τρόπος υπολογισμού αυτών.

Ως εκ τούτου, ο υπό εξέταση όρος δεν διευκρινίζει με τρόπο σαφή και κατανοητό για το μέσο καταναλωτή το ποσοστό αυτό ή τους παράγοντες που επηρεάζουν την απόφαση της Τράπεζας για τον καθορισμό του. Επιπρόσθετα, ο όρος δεν μνημονεύει καθόλου σε τι συνίστανται τα καταβλητέα ποσά και η τυχόν ζημιά της Τράπεζας από την πρόωρη αποπληρωμή του δανείου, ούτε πώς αυτά υπολογίζονται. Ο τελικός προσδιορισμός όλων των ανωτέρω ποσών αφήνεται στην απόλυτη κρίση της Τράπεζας, χωρίς μάλιστα ο καταναλωτής να έχει τη δυνατότητα να ανακαλέσει τη δήλωσή του, σε περίπτωση που κρίνει τελικά ασύμφορη την πρόωρη αποπληρωμή του δανείου. Έτσι καθίσταται αδύνατο για τον καταναλωτή να γνωρίζει επακριβώς τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματά του.

Η θέση της Τράπεζας ότι δεν υπάρχει εκ του νόμου οποιαδήποτε υποχρέωση να προσδιορίζεται το ποσοστό που θα καλεστεί ο δανειολήπτης να πληρώσει με την πρόωση αποπληρωμή του δανείου και ότι σε κάθε περίπτωση το ποσό που είχε χρεωθεί ήταν εύλογο με βάση τις περιστάσεις, δεν μπορεί να γίνει αποδεχτή. Κατά τη σύναψη της σύμβασης ο καταναλωτής δεν είναι σε θέση να γνωρίζει το ποσοστό που θα χρεωθεί σε περίπτωση που αποφασίσει να προπληρώσει πρόωρα το δάνειό του. Ακόμα και ούτε κατά τη στιγμή που λαμβάνει την απόφαση να προπληρώσει είναι ενήμερος για το ποσοστό που θα χρεωθεί. Το γεγονός αυτό οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η διατύπωση του συγκεκριμένου όρου προσκρούει στην αρχή της διαφάνειας κατά παράβαση του άρθρου 7 του Νόμου.

Επίσης, η αναφορά της Τράπεζας ότι το ποσό που χρεώθηκε ήταν εύλογο και λογικό δεν έχει καμία πρακτική ουσία, καθότι όπως αναφέρεται πιο πάνω, αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η προστασία των συλλογικών συμφερόντων των καταναλωτών και όχι το πως έδρασε η Τράπεζα στη συγκεκριμένη περίπτωση.

Συνεπώς, ο εξεταζόμενος όρος θεωρείται αφενός αδιαφανής κατά παράβαση του άρθρου 7 του Νόμου, και αφετέρου διαταράσσει τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης, πράγμα που καθιστά τον όρο αυτό καταχρηστικό κατά παράβαση του άρθρου 5.

ο **Όρος 7 [Χρέωση οποιουδήποτε λογαριασμού]**

Με τον όρο 7, η Τράπεζα μετά την επέλευση πταίσματος ή κατά τον τερματισμό της Συμφωνίας Στεγαστικού Δανείου, δικαιούται να χρεώνει οποιονδήποτε τραπεζικό λογαριασμό του οφειλέτη για οφειλές απέναντί της, ενώ συγχρόνως δικαιούται σε οποιαδήποτε στιγμή και χωρίς προειδοποίηση να συνενώνει όλους ή οποιουδήποτε λογαριασμούς του οφειλέτη με τις υποχρεώσεις του προς την Τράπεζα και να συμψηφίζει ή μεταφέρει οποιοδήποτε ποσό ή ποσά τα οποία δυνατόν να βρεθούν σε πίστη του σε οποιονδήποτε λογαριασμό ή λογαριασμούς προς εξόφληση μέρους ή όλων των υποχρεώσεων του.

Η Τράπεζα ισχυρίζεται ότι δεν δημιουργείται οποιαδήποτε ανισορροπία μεταξύ των μερών και ότι απλώς πραγματεύεται το αναγνωρισμένο από τη νομολογία τραπεζικό δικαίωμα που απορρέει από τη σχέση Τράπεζας και πελάτη το οποίο ακόμη και να μην συμπεριλαμβανόταν στις συμβάσεις, η Τράπεζα θα εξακολουθούσε να το είχε.

Η παρούσα εξέταση, όπως επεξηγήθηκε προηγουμένως, περιορίζεται στην εφαρμογή του Νόμου και της Οδηγίας και συγκεκριμένα στο κατά πόσο ο όρος είναι καταχρηστικός και/ή αδιαφανής. Δεν εξετάζεται εν προκειμένω το καθαυτό δικαίωμα της Τράπεζας για επίσχεση, ως εκ τούτου οι ισχυρισμοί της Τράπεζας δεν είναι σχετικοί για τους σκοπούς της παρούσας εξέτασης.

Συγκεκριμένα, η μη υποχρέωση ειδοποίησης του οφειλέτη για την έλλειψη υπολοίπου και η χρέωση του οποιουδήποτε λογαριασμού του οφειλέτη με το ποσό των δόσεων ή άλλων χρεώσεων κρίνεται καταχρηστική, γιατί με αυτό τον τρόπο η Τράπεζα έχει δικαίωμα να επιβαρύνει οποιονδήποτε λογαριασμό του καταναλωτή με ληξιπρόθεσμες οφειλές, ακόμη κι αν αυτό οδηγήσει σε υπέρβαση του πιστωτικού του ορίου, με όλες τις δυσμενείς συνέπειες που απορρέουν από αυτό (επιβάρυνση με τόκους υπερημερίας, ανατοκισμό, έλλειψη ρευστότητας, κλπ.).

Το ανωτέρω, δύναται να προκαλέσει άλλες δυσμενείς συνέπειες σε αυτόν, ή σε άτομα του στενού του περιβάλλοντος, για παράδειγμα σε περίπτωση συνδικαιούχων του λογαριασμού. Έτσι ο καταναλωτής κινδυνεύει να αιφνιδιαστεί και να υποστεί πλήθος δυσμενών επακόλουθων. Τούτο όμως δεν συνάδει με την καλόπιστη εκτέλεση των εκατέρωθεν συμβατικών υποχρεώσεων, η οποία επιβάλλει την προηγούμενη ενημέρωση του καταναλωτή για τα ληξιπρόθεσμα χρέη και την παροχή σύντομης προθεσμίας διευθέτησής τους, προτού η Τράπεζα προβεί μονομερώς σε χρέωση λογαριασμού διαφορετικού από αυτόν της εξυπηρέτησης του δανείου.

Με τον όρο 7, με τον οποίο η Τράπεζα μετά την επέλευση πταίσματος ή κατά τον τερματισμό Συμφωνίας Στεγαστικού Δανείου, δύναται να χρεώνει οποιονδήποτε τραπεζικό λογαριασμό του οφειλέτη για οφειλές απέναντί της, δημιουργεί υπέρμετρη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας σε βάρος του καταναλωτή κατά παράβαση των αρχών της καλής πίστης. Ως αποτέλεσμα, ο καταναλωτής κινδυνεύει να αιφνιδιαστεί και να υποστεί πλήθος δυσμενών επακόλουθων, ειδικότερα όπου η Τράπεζα δικαιούται σε οποιανδήποτε στιγμή και χωρίς προειδοποίηση να συνενώνει όλους ή οποιουσδήποτε λογαριασμούς του οφειλέτη με τις υποχρεώσεις του προς την Τράπεζα και να συμψηφίζει ή μεταφέρει οποιοδήποτε ποσό ή ποσά τα οποία δυνατόν να βρεθούν σε πίστη του σε οποιονδήποτε λογαριασμό ή λογαριασμούς προς εξόφληση μέρους ή όλων των υποχρεώσεών του.

Κατά συνέπεια, ο ανωτέρω όρος διαταράσσει υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή, κατά παράβαση των αρχών της καλής πίστης και είναι καταχρηστικός κατ' άρθ. 5(1) του Νόμου.

○ **Όρος 11 [Συμφωνία ασφάλισης]**

Ο ανωτέρω όρος δεν προσδιορίζει το ύψος των ασφαλίσεων που υποχρεώνεται να καταβάλλει ο Καταναλωτής. Επιπρόσθετα, ο μέσος καταναλωτής δεν αναμένει ότι η ισχύς της δανειακής σύμβασης εξαρτάται από την τήρηση άλλης σύμβασης (και/ή της ασφαλιστικής σύμβασης δηλαδή), η οποία μάλιστα δεν προσδιορίζεται καν από το σχετικό όρο. Έτσι επέρχεται αιφνιδιασμός του καταναλωτή.

Ως εκ τούτου, ο όρος αυτός θα πρέπει να θεωρηθεί αδιαφανής κατά παράβαση του Άρθρου 7 του Νόμου.

○ **Όρος 12 [Επιβάρυνση δανειολήπτη με έξοδα, δικαιώματα και δαπάνες]**

Με τον όρο 12 ο καταναλωτής υποχρεούται να καταβάλει στην Τράπεζα όλα τα έξοδα, δαπάνες και δικαιώματα που θα επωμισθεί η τράπεζα, άμεσα ή έμμεσα, για την εκτέλεση της σύμβασης. Ο όρος αυτός ουδόλως προσδιορίζει σε τι συνίστανται όλα τα ανωτέρω χρηματικά ποσά, με τι κριτήρια υπολογίζονται και πότε θα απαιτηθούν από την Τράπεζα.

Η θέση της Τράπεζας ότι δεν τίθεται θέμα αδιαφανών χρεώσεων εφόσον αυτές δημοσιοποιούνται κατά διαστήματα από την Τράπεζα τόσο μέσω της ιστοσελίδας της όσο και με σχετική γραπτή ενημέρωση προς τους πελάτες της δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή. Επιπρόσθετα, δεν επιβεβαιώθηκε η επισύναψη στη σύμβαση του πίνακα προμηθειών και χρεώσεων που αναφέρεται στον όρο 12.

Σημειωτέον ότι η υποχρέωση αναλυτικής πληροφόρησης του καταναλωτή - δανειολήπτη σχετικά με τα έξοδα του δανείου προβλέπεται από τον Εθελοντικό Κώδικα Συμπεριφοράς κατά την Προσυμβατική Ενημέρωση για τα Στεγαστικά Δάνεια, ο οποίος υιοθετήθηκε τον Φεβρουάριο του 2004 από τα μέλη του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου.

Άρα, ο όρος αυτός παραβιάζει την υποχρέωση διαφάνειας του όρου που βαρύνει την Τράπεζα σύμφωνα με το άρθρο 7 του Νόμου.

Παράλληλα, στο βαθμό που τα έξοδα αυτά αφορούν έξοδα εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της Τράπεζας προς τους καταναλωτές, αντίκεινται στην επιβαλλόμενη από την καλή πίστη αρχή ότι κάθε συμβαλλόμενο μέρος βαρύνεται με τα έξοδα εκπλήρωσης των υποχρεώσεών του, το σεβασμό της οποίας ευλόγως προσδοκούν οι καταναλωτές. Άρα η μετακύλισή τους σε αυτούς, συνδυαζόμενη με την αδιαφάνειά τους που δεν επιτρέπει στον καταναλωτή τον έλεγχο των πράξεων της Τράπεζας,

διαταράσσουν τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του, ενάντια στην καλή πίστη (βλ. και απόφαση του *Γερμανικού Ακυρωτικού Δικαστηρίου (BGH) της 7.6.2011, με στοιχεία X ZR 388/10*, που έκρινε ότι η επιβάρυνση του καταναλωτή με έξοδα του προμηθευτή αντίκειται στην καλή πίστη και σε θεμελιώδεις αρχές του δικαίου των συμβάσεων). Κατά συνέπεια, ο ανωτέρω όρος διαταράσσει υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή, κατά παράβαση των αρχών της καλής πίστης σύμφωνα με το άρθρο 5 (1) του Νόμου.

Επομένως, ο όρος αυτός προσκρούει στην αρχή της διαφάνειας κατά παράβαση του άρθρου 7 του Νόμου, ενώ διαταράσσει τη συμβατική ισορροπία σε βάρος των καταναλωτών ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης, πράγμα που καθιστά τον όρο αυτό και καταχρηστικό κατ' άρθ. 5(1) του Νόμου.

○ **Όρος 14 [Εφαρμοστέο δίκαιο και αρμόδια δικαστήρια]**

Ο όρος 14 ορίζει ως εφαρμοστέο δίκαιο το κυπριακό και ορίζει τα κυπριακά δικαστήρια ως αρμόδια για κάθε διαφορά που θα προκύψει από τη σύμβαση. Η αρμοδιότητα αυτή όμως, ορίζεται μόνο για τον καταναλωτή και όχι για την Τράπεζα, η οποία διατηρεί το δικαίωμα να εναγάγει τον καταναλωτή ενώπιον των δικαστηρίων οποιουδήποτε κράτους.

Η Τράπεζα ισχυρίζεται ότι ο όρος δεν ορίζει ότι τα Δικαστήρια της Κύπρου έχουν αποκλειστική δικαιοδοσία, καθότι η λέξη «αποκλειστική» ή «αποκλειστικά» δεν συναπαντάται στην εν λόγω παράγραφο. Περαιτέρω ο εν λόγω όρος δεν απαγορεύει στον καταναλωτή να ενάγει την Τράπεζα σε οποιοδήποτε άλλο κράτος μέλος.

Όπως έχει κρίνει το ΔικΕΕ, μια τέτοια ρήτρα, η οποία έχει ως αντικείμενο την απονομή αρμοδιότητας, για όλες τις διαφορές εκ της σύμβασως, στο δικαστήριο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η έδρα του προμηθευτή, επιβάλλει στον καταναλωτή την υποχρέωση να υπαχθεί στην αποκλειστική αρμοδιότητα δικαστηρίου το οποίο μπορεί να είναι απομακρυσμένο από τον τόπο της κατοικίας του, πράγμα που μπορεί να καταστήσει δυσχερή την παράστασή του ενώπιον του δικαστηρίου αυτού. Τα έξοδα που απαιτούνται για την παράσταση του καταναλωτή (έξοδα μετάβασης, έξοδα μεταφράσεων, αμοιβές ξένων δικηγόρων, κλπ.) μπορεί να τον αποθαρρύνουν και να τον οδηγήσουν σε παραίτηση από την άσκηση ένδικης προσφυγής ή από την υπεράσπισή του. Ως εκ τούτου, μια τέτοια ρήτρα εμπίπτει στην κατηγορία των ρητρών που έχουν ως σκοπό ή ως αποτέλεσμα τη ματαίωση ή την παρεμπόδιση της ασκήσεως ενδίκων προσφυγών από τον καταναλωτή, κατηγορία που προβλέπεται στην υποπ. (ιζ), παρ. 1 του Παραρτήματος του Νόμου. Παράλληλα, η ρήτρα αυτή επιτρέπει στον προμηθευτή να συγκεντρώνει το σύνολο των διαφορών που αφορούν την επαγγελματική του δραστηριότητα στο δικαστήριο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η επαγγελματική έδρα του, πράγμα το οποίο διευκολύνει την παράστασή του

ενώπιον του δικαστηρίου καθιστώντας τη συγχρόνως λιγότερο δαπανηρή. Συνεπώς, μια ρήτρα περί παρεκτάσεως της αρμοδιότητας, που περιλαμβάνεται σε σύμβαση συναπτόμενη μεταξύ ενός καταναλωτή και ενός επαγγελματία, η οποία απονέμει αποκλειστική αρμοδιότητα στο δικαστήριο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η έδρα του επαγγελματία πρέπει να θεωρείται καταχρηστική υπό την έννοια του άρθρου 3 της Οδηγίας (**ΔικΕΕ απόφαση της 27.6.2000, συνεκδ. υποθέσεις C-240/98 έως 244/98, *Océano Grupo*, EU:C:2000:346, σκέψεις 22-24**).

Επιπρόσθετα, οι πρόνοιες του όρου αντίκειται στις διατάξεις των άρθρων 15-17 του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 44/2001 του Συμβουλίου, της 22ας Δεκεμβρίου 2000, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις. Οι διατάξεις αυτές απαγορεύουν ρήτρες σε καταναλωτικές συμβάσεις που θεσπίζουν αποκλειστική δωσιδικία του προμηθευτή στον τόπο της επαγγελματικής του εγκατάστασης.

Ως εκ τούτου, ο όρος 14 διαταράσσει τη συμβατική ισορροπία σε βάρος των καταναλωτών ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης, πράγμα που καθιστά τον όρο αυτό και καταχρηστικό κατ' άρθρ. 5(1) και 5(4) και υποπ. (ιζ), παρ. 1 του Παραρτήματος του Νόμου.

5. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής ΥΠΚ, βάσει των εξουσιών που παρέχονται σε αυτόν από τον Νόμο και μετά από την εξέταση που διενήργησε για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε σύμβαση στεγαστικού δανείου με κωδικό "Housing Loan Agreement-Non CCA-GR" της SOCIETE GENERALE BANK – CYPRUS LIMITED, θεωρεί ότι **οι όροι υπ' αριθμό 2, 3, 4 (α) παράγραφος (1), 4 (β), 4(στ), 4(η) παράγραφος (2), 5(α), 6, 7, 9, 11, 12 και 14 αντίκεινται στις διατάξεις του Νόμου ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης **27 Νοεμβρίου 2017**.

Χαράλαμπος Ρούσος
Αναπληρωτής Διευθυντής
Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή