



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης  
2017/6 (ΚΡ)

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.4.3.2

**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 συμβάσεις στεγαστικών δανείων της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΤΔ.

**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 αυτεπάγγελα 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, μετά από διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες στις συμβάσεις στεγαστικών δανείων της ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΤΔ» (εφεξής η «Τράπεζα») με κωδικούς: ΗΒ896 και ΗΒ896Α που συνήφθησαν το 2007 και 2008, αντίστοιχα.

**1. Υποβολή παραπόνου και διερεύνηση περιστατικών**

Με αφορμή την υποβολή παραπόνου εναντίον της Τράπεζας, αναφορικά με συμβάσεις στεγαστικών δανείων προς καταναλωτές, ο Διευθυντής ΥΠΚ έχει προβεί σε εξέταση δύο (2) συμβάσεων που συνήφθησαν κατά/ή περί το 2007 και 2008 με κωδικούς: ΗΒ896 και ΗΒ896Α.

Αφού τα έγγραφα του παραπόνου μελετήθηκαν και θεωρήθηκαν ικανοποιητικά για την έναρξη έρευνας, ο Διευθυντής ΥΠΚ απέστειλε στις 23/03/2017 επιστολή, όπου έθεσε τα σχετικά στοιχεία 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.

Η Τράπεζα απέστειλε τα αιτηθέντα έγγραφα με απαντητική επιστολή της στις 28/03/2017. Στην εν λόγω απαντητική επιστολή, μεταξύ άλλων, η Τράπεζα υποστηρίζει ότι το δικαίωμα μεταβολής του περιθωρίου στις δανειακές συμβάσεις δεν προϋποθέτει τη συγκατάθεση και αποδοχή του πελάτη, ενώ οι οποιοσδήποτε αλλαγές του επιτοκίου που έχουν γίνει, έγιναν με νόμιμο τρόπο μέσω της ανάλογης γνωστοποίησης.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ, προχώρησε και ολοκλήρωσε αρχικά την προκαταρκτική έρευνα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου και κατάληξε, εκ πρώτης όψεως, σε συγκεκριμένους όρους των συμβολαίων οι οποίοι μπορεί να θεωρηθούν ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί, καλώντας την Τράπεζα με επιστολή ημ. 03/05/2017 να αποστείλει τυχόν θέσεις της αναφορικά με συγκεκριμένους όρους στα συμβόλαια που συνήφθησαν το 2007 και 2008 με κωδικούς HB896 και HB896A, για σκοπούς ολοκλήρωσης της διερεύνησης.

Οι όροι που τέθηκαν υπόψη της Τράπεζας για τις θέσεις της είναι οι ακόλουθοι:

### **ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΘΕΜΕΛΙΟ ΜΕ ΚΩΔΙΚΟ: HB896A**

#### ***Όρος 3(A)(παρ. 3) [μεταβολή επιτοκίου]***

*Η Τράπεζα θα δικαιούται κατά την απόλυτη κρίση της να μεταβάλλει καθημερινώς και/ή οποτεδήποτε το Βασικό Επιτόκιο και θα δίδει προς τούτο σχετική ειδοποίηση στον Χρεώστη με ανακοίνωση στον τύπο ή με οποιονδήποτε άλλο προσφορότερο κατά την κρίση της Τράπεζας τρόπο.*

#### ***Όρος 3(A) (παρ 4) [εμπορικό έτος 360 μέρες]***

*Για το σκοπό υπολογισμού του τόκου θα λαμβάνεται υπόψη ο αριθμός των ημερών που έχει ο κάθε μήνας ξεχωριστά και θα χρησιμοποιείται ως διαιρέτης το εμπορικό έτος που αποτελείται από 360 μέρες.*

#### ***Όρος 3(A)(παρ. 5) [χρεώσεις]***

*Ο τόκος υπολογίζεται επί ημερησίων υπολοίπων και είναι πληρωτέος την 30<sup>η</sup> Ιουνίου και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε χρόνου οπότε και θα χρεώνεται στο υπόλοιπο του λογαριασμού και θα υπολογίζονται πάνω σ' αυτό τόκοι και οποιαδήποτε άλλα*

δικαιώματα, προμήθειες και/ή χρεώσεις σύμφωνα με τους όρους της παρούσας συμφωνίας.

**Όροι 3(Β)μέχρι 3(Η)(παρ.2) [μεταβολή επιτοκίου & χρεώσεις]**

- Β. Με προμήθεια Ευρώ \_\_\_/προς \_\_\_% για κάθε μήνα θα υπολογίζεται πάνω στο μεγαλύτερο χρεωστικό υπόλοιπο που θα παρουσιάσει η διευκόλυνση κατά τη σχετική μηνιαία περίοδο.*
- Γ. Με τραπεζικά δικαιώματα (Ledger Fees) Ευρώ \_\_ μηνιαίως.*
- Δ. Με έξοδα μεταφοράς χρημάτων Ευρώ ... κατά μεταφορά στο λογαριασμό στον οποίο θα κατατίθενται τα ποσά προς εξόφληση του δανείου, των τόκων και των εξόδων.*
- Ε. Με έξοδα παραχώρησης δανείου Ευρώ\_\_.*
- ΣΤ. Με έξοδα ετοιμασίας νομικών εγγράφων Ευρώ \_\_.*
- Ζ. Με χρέωση Ευρώ 15,30 μηνιαίως για τους πρώτους 4 μήνες κατά τους οποίους υπάρχουν καθυστερήσεις στην αποπληρωμή του δανείου ή οποιασδήποτε δόσης του δανείου. Για κάθε επόμενο μήνα που συνεχίζουν οι καθυστερήσεις η χρέωση θα ανέρχεται σε Ευρώ 20,50 μηνιαίως.*
- Η. Με οποιοσδήποτε χρέωση, έξοδα, επιβαρύνσεις και/ή δικαιώματα που η Τράπεζα κατά την απόλυτη κρίση της τυχόν αποφασίσει κατά καιρούς και για τα οποία θα ειδοποιήσει γραπτώς των Χρεώστη.*

*Η Τράπεζα δικαιούται να μεταβάλλει καθημερινώς και/ή οποτεδήποτε, μέσα στα πλαίσια των νομισματικών και πιστωτικών κανόνων που ισχύουν κάθε φορά, των συνθηκών της αγοράς, της αξίας του χρήματος και οποιωνδήποτε μεταβολών στην οικονομική κατάσταση του Χρεώστη, στην υφιστάμενη ή συμφωνημένη ευρύτερη συνεργασία της Τράπεζας με τον Χρεώστη, ή κατά την κρίση της, τις προμήθειες, το Περιθώριο, τα τραπεζικά δικαιώματα και τον τόκο υπερημερίας όπως αναφέρεται πιο κάτω, τον χρόνο καταβολής/χρέωσης του τόκου ή γενικά οποιανδήποτε άλλη αλλαγή και η αλλαγή αυτή θα είναι δεσμευτική για τον Χρεώστη που θα λαμβάνει γνώση με ανακοίνωση στον ημερήσιο τύπο ή ειδοποίηση ως προνοείται στην παράγραφο 16 της παρούσας συμφωνίας ή με τον προσφορότερο κατά την κρίση της Τράπεζας τρόπο και θα ισχύει από την ημερομηνία που θα καθορίζεται στην ανακοίνωση ή ειδοποίηση.*

*Το Σ.Ε.Π.Ε. είναι 5,12% νοουμένου ότι το Βασικό Επιτόκιο δεν θα μεταβληθεί μετά από την υπογραφή της παρούσας. Το ύψος του Σ.Ε.Π.Ε. θα μεταβάλλεται σε περίπτωση που θα επέλθει οποιαδήποτε αλλαγή στο Βασικό Επιτόκιο, το Περιθώριο, το χρόνο, το ύψος και τη συχνότητα καταβολής των δόσεων και οποιωνδήποτε επιβαρύνσεων.*

**Όρος 5 (παρ 5) [χρέωση οποιουδήποτε λογαριασμού κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας]**

Η/Οι δόση/εις που αναφέρεται/ονται πιο πάνω θα πληρώνεται/ονται με την απευθείας χρέωση οποιουδήποτε λογαριασμού του Χρεώστη που η Τράπεζα μπορεί, κατά την απόλυτη κρίση της, να επιλέξει. Νοείται ότι σε περίπτωση που η Τράπεζα δεν μπορεί να διενεργήσει πληρωμή λόγω μη ύπαρξης διαθέσιμου υπολοίπου στο/στους λογαριασμό/ούς του Χρεώστη ή για οποιονδήποτε άλλο λόγο η Τράπεζα δεν θα έχει υποχρέωση να ειδοποιήσει τον Χρεώστη για τη μη πληρωμή. Περαιτέρω η Τράπεζα δικαιούται να μην εκδίδει σχετικές χρεωστικές ή πιστωτικές σημειώσεις μετά την πληρωμή της/των δόσης/εων και/ή οποιωνδήποτε άλλων χρεώσεων.

**Όρος 6 [άμεση εξόφληση],**

Μόλις το πιο πάνω δάνειο ή οποιοδήποτε μέρος του ζητηθεί από την Τράπεζα θα καθίσταται αμέσως απαιτητό και θα εξοφλείται, ο δε Χρεώστης οφείλει να πληρώσει αμέσως κάθε ποσό οφειλόμενο προς την Τράπεζα, συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαίου, τόκου, τόκου υπερημερίας, προμήθειας, δικαιωμάτων, δαπανών, επιβαρύνσεων, χρεώσεων και άλλων εξόδων, παράλειψη δε του Χρεώστη να πράξει αυτό αμέσως, θα συνεπάγεται σημαντική αύξηση του Περιθωρίου ή του σταθερού επιτοκίου όπου αυτό ισχύει από την ημέρα της ζήτησης του δανείου, η δε Τράπεζα θα έχει το δικαίωμα αν 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 9 (παρ.3) [ασφάλιση]**

Τυχόν παράλειψη του Χρεώστη και/ή του ενυπόθηκου οφειλέτη να πράξει τα (α) και (β) πιο πάνω θα δίδει το δικαίωμα (αλλά όχι την υποχρέωση) στην Τράπεζα να συνάψει ασφάλιση εκ μέρους του Χρεώστη και/ή του ενυπόθηκου οφειλέτη με οποιαδήποτε ασφαλιστική εταιρεία και να επιβαρύνει το Χρεώστη με το κόστος της (το οποίο μπορεί να αυξομειώνεται) το οποίο σήμερα ανέρχεται περίπου σε Ευρώ 420,00 ετησίως. Περαιτέρω ο Χρεώστης εξουσιοδοτεί ανέκκλητα την Τράπεζα να χρεώνει το λογαριασμό του και/ή να τον χρεώνει σε τοκοφόρο λογαριασμό με ποσοστό επιτοκίου σύμφωνα με τη συνήθη πρακτική της Τράπεζας πλέον προμήθειες και/ή άλλα τραπεζικά δικαιώματα και δικηγορικά και δικαστικά έξοδα και/ή άλλα έξοδα και δαπάνες που ήθελε υποστεί η Τράπεζα σε σχέση με την σύναψη του ασφαλιστηρίου/ων συμβολαίου/ων.

**Όρος 11 [γενικό δικαίωμα επισχέσεως]**

Νοείται ότι καθ' όλη τη διάρκεια των δοσοληψιών του Χρεώστη με την Τράπεζα και μέχρι πλήρους και τελείας εξοφλήσεως όλων των ποσών των οφειλομένων προς

την Τράπεζα, αυτή προς εξασφάλιση ή εγγύηση οποιωνδήποτε χρημάτων και υποχρεώσεων που οφείλονται σήμερα ή δυνατό να οφείλονται στο μέλλον από το Χρεώστη προς την Τράπεζα υπό οποιονδήποτε μορφή (είτε προσωπικά είτε από κοινού με οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο και υπό οποιονδήποτε άλλη ονομασία ή επωνυμία και είτε οι υποχρεώσεις αυτές κατέστησαν ή δυνατόν να καταστούν απαιτητές ή είναι άμεσες ή έμμεσες), θα έχει κατά προτεραιότητα παντός άλλου, Γενικό Δικαίωμα Επισχέσεως (General Preferential Lien) πάνω σε όλα και οποιαδήποτε ποσά χρημάτων, διαπραγματεύσιμων εγγράφων, όπως και επί ενεργητικού πάσης φύσεως, που ανήκει στο Χρεώστη, το οποίο σε οποιονδήποτε στιγμή ήθελε περιέλθει εις την κατοχή, φύλαξη ή έλεγχο της Τράπεζας.

**Όρος 12 [χρέωση οποιουδήποτε λογαριασμού κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας]**

Η Τράπεζα δικαιούται σε οποιονδήποτε στιγμή και χωρίς προειδοποίηση προς το Χρεώστη να ενώνει ή συνενώνει όλους ή οποιοσδήποτε των λογαριασμών του Χρεώστη με τις υποχρεώσεις του προς την Τράπεζα και να συμψηφίζει ή μεταφέρει οποιοσδήποτε ποσό ή ποσά τα οποία δυνατόν να βρεθούν σε πίστη του σε οποιονδήποτε λογαριασμό ή λογαριασμούς προς εξόφληση μέρους ή όλων των υποχρεώσεων του Χρεώστη πάσης φύσεως δυνάμει οποιουδήποτε λογαριασμού ή εξ οποιουδήποτε άλλου λόγου είτε αυτές οι υποχρεώσεις κατέστησαν απαιτητές είτε ενδέχεται να καταστούν απαιτητές, είτε είναι άμεσες ή έμμεσες είτε είναι προσωπικές ή αλληλέγγυες ή κοινές μετ'άλλου προσώπου ή προσώπων, Περαιτέρω ο Χρεώστης εξουσιοδοτεί ανέκκλητα την Τράπεζα να μεταφέρει και καταθέτει έναντι ή προς εξόφληση του παρόντος δανείου οποιοδήποτε ποσό το οποίο δυνατό να βρεθεί σε πίστη του σε οποιονδήποτε λογαριασμό ή λογαριασμούς με αυτή, και εξουσιοδοτεί ανέκκλητα την Τράπεζα, να προβαίνει σε οποιονδήποτε τέτοια μεταφορά.

**Όρος 17 [δικαίωμα επισχέσεως]**

Εάν το παρόν υπογραφεί από περισσότερα του ενός πρόσωπα πλην της Τράπεζας ο ενικός αριθμός συμπεριλαμβάνει τον πληθυντικό και όλες οι υποχρεώσεις και ευθύνες των προσώπων αυτών βάσει του παρόντος εγγράφου θα είναι αλληλέγγυες και κεχωρισμένες (Joint and Several) και το δικαίωμα επισχέσεως (Lien), το δικαίωμα συμψηφισμού και όλα τα άλλα δικαιώματα της Τράπεζας δυνάμει της παρούσας συμφωνίας θα επεκτείνονται στο ενεργητικό και οποιοσδήποτε διαπραγματεύσιμες αξίες ενός έκαστου των υπογραφότων.

**ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΘΕΜΕΛΙΟ ΜΕ ΚΩΔΙΚΟ: HB896**

**Όρος 2 [μεταβολή επιτοκίου]**

Το δάνειο θα χρεώνεται:

A. Με ετήσιο κυμαινόμενο επιτόκιο που από τώρα και στο εξής θα αναφέρεται ως «το Σύνολο Επιτοκίου», το οποίο θα συνίσταται σε:

Βασικό Επιτόκιο	<b>4,50%</b> όπως αυτό μεταβάλλεται από καιρού εις καιρό
Περιθώριο	<b>0,99%</b>
Σύνολο Επιτοκίου	<b>5,49%</b>

Η Τράπεζα θα δικαιούται κατά την απόλυτη κρίση της να μεταβάλλει καθημερινώς και/ή οποτεδήποτε το Βασικό Επιτόκιο και θα δίδει προς τούτο σχετική ειδοποίηση στον Χρεώστη με ανακοίνωση στον τύπο ή με οποιουδήποτε άλλο προσφορότερο κατά την κρίση της Τράπεζας τρόπο.

Για το σκοπό υπολογισμού του τόκου θα λαμβάνεται υπόψη ο αριθμός των ημερών που έχει ο κάθε μήνας ξεχωριστά και θα χρησιμοποιείται ως διαιρέτης το εμπορικό έτος που αποτελείται από 360 μέρες.

Ο τόκος υπολογίζεται και είναι πληρωτέος την 30<sup>η</sup> Ιουνίου και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε χρόνου οπότε και θα χρεώνεται στο υπόλοιπο του λογαριασμού και θα υπολογίζονται πάνω σ' αυτό τόκοι και οποιαδήποτε άλλα δικαιώματα, προμήθειες και/ή χρεώσεις σύμφωνα με τους όρους της παρούσας συμφωνίας.

B. Με προμήθεια \*ΛΚ\_\_/προς \_\_% για κάθε μήνα που θα υπολογίζεται πάνω στο μεγαλύτερο χρεωστικό υπόλοιπο που θα παρουσιάσει η διευκόλυνση κατά τη σχετική μηνιαία περίοδο.

Γ. Με τραπεζικά δικαιώματα (Ledger Fees) ΛΚ\_\_ μηνιαίως.

Δ. Με έξοδα μεταφοράς χρημάτων ΛΚ ... κατά μεταφορά στο λογαριασμό στον οποίο θα κατατίθενται τα ποσά προς εξόφληση του δανείου, των τόκων και των εξόδων.

E. Με έξοδα παραχώρησης δανείου ΛΚ 150,00.

ΣΤ. Με έξοδα ετοιμασίας νομικών εγγράφων ΛΚ 50,00.

Z. Με χρέωση ΛΚ 9,00 μηνιαίως για τους πρώτους 4 μήνες κατά τους οποίους υπάρχουν καθυστερήσεις στην αποπληρωμή του δανείου ή οποιασδήποτε δόσης του δανείου. Για κάθε επόμενο μήνα που συνεχίζουν οι καθυστερήσεις η χρέωση θα ανέρχεται σε ΛΚ 12,00 μηνιαίως.

H. Με οποιοσδήποτε χρέωση, έξοδα, επιβαρύνσεις και/ή δικαιώματα που η Τράπεζα κατά την απόλυτη κρίση της τυχόν αποφασίσει κατά καιρούς και για τα οποία θα ειδοποιήσει γραπτώς των Χρεώστη.

Όλες οι πιο πάνω χρεώσεις (συμπεριλαμβανομένου και του τόκου υπερημερίας) θα κεφαλαιοποιούνται, αν δεν πληρωθούν, κατά την ημερομηνία που καθίστανται πληρωτέες και θα ισχύουν πριν και μετά από οποιαδήποτε απαίτηση και/ή δικαστική απόφαση.

Η Τράπεζα δικαιούται να μεταβάλλει καθημερινώς και/ή οποτεδήποτε, μέσα στα πλαίσια των νομισματικών και πιστωτικών κανόνων που ισχύουν κάθε φορά, των συνθηκών της αγοράς, της αξίας του χρήματος και οποιωνδήποτε μεταβολών στην οικονομική κατάσταση του Χρεώστη, στην υφιστάμενη ή συμφωνημένη ευρύτερη συνεργασία της Τράπεζας με τον Χρεώστη, ή κατά την κρίση της, τις προμήθειες, το Περιθώριο, τα τραπεζικά δικαιώματα και τον τόκο υπερημερίας όπως αναφέρεται πιο κάτω, τον χρόνο καταβολής/χρέωσης του τόκου ή γενικά οποιονδήποτε άλλη αλλαγή και η αλλαγή αυτή θα είναι δεσμευτική για τον Χρεώστη που θα λαμβάνει γνώση με ανακοίνωση στον ημερήσιο τύπο ή ειδοποίηση ως προνοείται στην παράγραφο 13 της παρούσας συμφωνίας ή με τον προσφορότερο κατά την κρίση της Τράπεζας τρόπο και θα ισχύει από την ημερομηνία που θα καθορίζεται στην ανακοίνωση ή ειδοποίηση.

#### **Όρος 5 [χρεώσεις και άμεση εξόφληση]**

Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής οποιασδήποτε δόσης, το καθυστερημένο ποσό θα φέρει επιπλέον χρέωση τόκου υπερημερίας από την ημέρα της καθυστέρησης μέχρι την εξόφληση του. Ως τόκος υπερημερίας συμφωνείται το εκάστοτε Σύνολο Επιτοκίου όπως θα ισχύει κατά τη χρονική στιγμή της υπερημερίας προσαυξημένο κατά 4,75%. Ο χρεώστης, εκτός από τους τόκους υπερημερίας, οφείλει τόκους επ, αυτών από την πρώτη ημέρα καθυστέρησης, οι οποίοι προστίθενται στο ποσό του δανείου ανά εξάμηνο. Περαιτέρω, παράλειψη ή άρνηση του Χρεώστη όπως καταβάλει ολόκληρη ή μέρος οποιασδήποτε από τις πιο πάνω δόσεις, μαζί με οποιουδήποτε τόκους ή προμήθειες ή δικαιώματα που οφείλονται δυνάμει της παρούσας συμφωνίας, κατά τις καθορισμένες ημερομηνίες ή μόλις η Τράπεζα με βάση την παρούσα συμφωνία απαιτήσει οποιαδήποτε πληρωμή, καθιστούν το πιο πάνω δάνειο η οποιοδήποτε υπόλοιπο του αμέσως πληρωτέο και απαιτητό και παρέχει στην Τράπεζα, χωρίς επηρεασμό οποιασδήποτε άλλης θεραπείας ή δικαιώματος της, το δικαίωμα όπως απαιτήσει και εισπράξει αμέσως ολόκληρο το πιο πάνω δάνειο, προμήθειες ή δικαιώματα. Νοείται ότι η Τράπεζα θα έχει το δικαίωμα να δίνει παρατάσεις και να δέχεται πληρωμές έναντι οποιασδήποτε δόσεως η οποία είναι πληρωτέα και/ή να τροποποιεί όλους ή οποιουδήποτε από τους όρους που αναφέρονται στη αποπληρωμή του δανείου.

Ανεξάρτητα από οποιονδήποτε άλλο όρο που περιέχεται στην παρούσα συμφωνία, η Τράπεζα θα έχει πάντοτε το δικαίωμα να απαιτήσει σε οποιονδήποτε στιγμή αποπληρωμή του δανείου ή οποιουδήποτε υπολοίπου του, οπότε το δάνειο η οποιοδήποτε υπόλοιπο του καθίσταται αμέσως πληρωτέο και απαιτητό.

### **Όρος 6 [επιβάρυνση]**

Εφ' όσον το δάνειο χρεώνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο ως η παράγραφος 2Α πιο πάνω η τυχόν προπληρωμή του δανείου ή μέρους αυτού μπορεί να γίνει μόνο στις ημερομηνίες επανακαθορισμού του Βασικού Επιτοκίου που αναφέρονται στην παράγραφο 2Α πιο πάνω και μόνο εφ' όσον έχει δοθεί τουλάχιστον δεκαπέντε ημερών αμετάκλητη προειδοποίηση στην Τράπεζα από τον Χρεώστη. Στην περίπτωση τέτοιας προπληρωμής τα πληρωθέντα ποσά θα λογίζονται έναντι των επόμενων δόσεων. Η Τράπεζα θα δικαιούται να χρεώσει επιβάρυνση προπληρωμής η οποία επί του παρόντος καθορίζεται σε \_\_\_% επί του ποσού της προπληρωμής σε περίπτωση που η προπληρωμή γίνεται είτε χωρίς προειδοποίηση είτε σε ημερομηνίες άλλες από τις ημερομηνίες επανακαθορισμού του Βασικού Επιτοκίου και το ύψος της επιβάρυνσης θα κοινοποιείται στον Χρεώστη πριν την επιβολή της.

### **Όρος 7 [χρεώσεις και άμεση εξόφληση]**

Μόλις το πιο πάνω δάνειο ή οποιοδήποτε μέρος του ζητηθεί από την Τράπεζα θα καθίσταται αμέσως απαιτητό και θα εξοφλείται, ο δε Χρεώστης οφείλει να πληρώσει αμέσως κάθε ποσό οφειλόμενο προς την Τράπεζα, συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαίου, τόκο, τόκου υπερημερίας, προμήθειας, δικαιωμάτων, δαπανών, επιβαρύνσεων, χρεώσεων και άλλων εξόδων, παράλειψη δεν του Χρεώστη να πράξει αυτό αμέσως, θα συνεπάγεται σημαντική αύξηση του Περιθωρίου από την ημέρα της ζήτησης του δανείου, η δε Τράπεζα θα έχει το δικαίωμα 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 8 [γενικό δικαίωμα επισχέσεως]**

Νοείται ότι καθ' όλη τη διάρκεια των δοσοληψιών με την Τράπεζα και μέχρι πλήρους και τελικής εξόφλησης όλων των ποσών προς αυτή, η Τράπεζα θα έχει προς εξασφάλιση ή εγγύηση οποιωνδήποτε χρημάτων και υποχρεώσεων τα οποία οφείλονται σήμερα ή δυνατόν να οφείλονται στο μέλλον από τον Χρεώστη προς την Τράπεζα ή προς οποιοδήποτε κατάστημα της υπό οποιανδήποτε μορφή (είτε προσωπικά είτε από κοινού με οποιαδήποτε άλλο πρόσωπο και υπό οποιαδήποτε άλλη ονομασία ή επωνυμία και είτε η υποχρεώσεις αυτές κατέστησαν ή δυνατόν να καταστούν απαιτητές ή είναι άμεσες ή έμμεσες), γενικό δικαίωμα επίσχεσης (General Preferential Lien) πάνω σε ολόκληρο και οποιοδήποτε ποσό χρημάτων, σε κάθε διαπραγματεύσιμο έγγραφο, καθώς και πάνω σε κάθε είδους στοιχεία ενεργητικού, τα οποία ανήκουν στον Χρεώστη και σε οποιαδήποτε στιγμή θα μπορούν να περιέλθουν στην κατοχή, φύλαξη ή έλεγχο της Τράπεζας ή οποιουδήποτε από τα καταστήματά της.



### **Όρος 9 [χρέωση οποιουδήποτε λογαριασμού]**

Η Τράπεζα δικαιούται οποτεδήποτε και χωρίς προειδοποίηση προς τον Χρεώστη να ενώνει ή συνενώνει όλους ή οποιουσδήποτε από τους λογαριασμούς του Χρεώστη με τις υποχρεώσεις του προς την Τράπεζα, καθώς επίσης να συμψηφίζει ή μεταφέρει οποιοδήποτε ποσό ή ποσά που θα μπορούσαν να βρεθούν σε πίστη του Χρεώστη σε οποιοδήποτε λογαριασμό ή λογαριασμούς με την Τράπεζα, προς εξόφληση μέρους ή όλων των υποχρεώσεων του οποιασδήποτε μορφής δυνάμει οποιουδήποτε λογαριασμού ή εξ αιτίας οποιουδήποτε άλλου λόγου είτε οι εν λόγω υποχρεώσεις κατέστησαν απαιτητές είτε ενδέχεται να καταστούν απαιτητές, είτε είναι άμεσες ή έμμεσες είτε είναι προσωπικές ή αλληλέγγυες ή κεχωρισμένες ή κοινές με άλλο πρόσωπο ή πρόσωπα.

### **Όρος 10 [τρίτα δικαιώματα]**

Οι όροι του παρόντος εγγράφου δεν θα επηρεάζουν καθόλου οποιαδήποτε επιπρόσθετα δικαιώματα τα οποία η Τράπεζα τυχόν έχει δυνάμει νόμου ή εθίμου και θα παραμένουν σε ισχύ εφόσον υφίστανται δικαιώματα και υποχρεώσεις μεταξύ των δύο μερών του παρόντος εγγράφου.

### **Όρος 15 [γενικό δικαίωμα επισχέσεως]**

Εάν το παρόν έγγραφο υπογραφεί από περισσότερα από ένα πρόσωπα εκτός της Τράπεζας θα ερμηνεύεται στον πληθυντικό, και όλες οι υποχρεώσεις και ευθύνες των προσώπων αυτών με βάση το παρόν έγγραφο θα είναι αλληλέγγυες και κεχωρισμένες (*joint and several*) και το δικαίωμα επισχέσεως (*lien*), το δικαίωμα συμψηφισμού και όλα τα άλλα δικαιώματα της Τράπεζας δυνάμει του παρόντος εγγράφου θα επεκτείνονται και στο ενεργητικό και τις κάθε φύσεως αξίες του καθενός που υπογράφει το παρόν και ειδοποίηση σε οποιοδήποτε από αυτούς θα θεωρείται ειδοποίηση σε όλους.

#### **1.1 Θέσεις Τράπεζας**

Η Τράπεζα έδωσε τις απόψεις της για τους όρους που τέθηκαν υπόψη της με επιστολή της ημ. 31/05/2017.

Αναφορικά με τις **χρεώσεις**, η Τράπεζα διευκρίνισε ότι παρά την ύπαρξη ρήτρας η οποία προβλέπει ότι η Τράπεζα μπορεί να χρεώνει τα εν λόγω δάνεια με οποιαδήποτε έξοδα και επιβαρύνσεις κατά την κρίση της, στην παρούσα περίπτωση δεν έγιναν χρεώσεις πέραν του επιτοκίου, με εξαίρεση κάποιων υποχρεώσεων των παραπονούμενων έναντι της Τράπεζας που αφορούσαν έξοδα παραχώρησης δανείου, νομικών εγγράφων (το οποίο αναφέρεται στην σύμβαση), έξοδα εκτίμησης υποθηκευμένου ακινήτου (μία χρέωση) και έξοδα ασφάλειας πυρός.

Περαιτέρω, όσον αφορά τη συμφωνία στεγαστικού δανείου ημ. 16/11/2007 (HB896), η Τράπεζα αναφέρει ότι οι **όροι 2B-Δ** δεν επιτρέπουν στην Τράπεζα να προβαίνει σε οποιαδήποτε χρέωση, εξ ου και στο πεδίο όπου αναγράφεται το ποσό αναγράφεται «--», οι **όροι 2E-ΣΤ**, αφορούν έξοδα παραχώρησης δανείου και νομικών εγγράφων, το ύψος των οποίων αναγράφεται / συμφωνείται ρητά και ο **όρος 2Z** της εν λόγω συμφωνίας αναφέρεται σε χρεώσεις οι οποίες επιβάλλονται μόνο σε περίπτωση καθυστερήσεων / παράβασης των όρων της, εκ μέρους του δανειολήπτη.

Επιπρόσθετα, όσον αφορά τη συμφωνία στεγαστικού δανείου ημ. 11/04/2008 (HB896A), η Τράπεζα αναφέρει ότι οι **όροι 3B-ΣΤ** δεν επιτρέπουν στην Τράπεζα να προβαίνει σε οποιαδήποτε χρέωση, εξ ου και στο πεδίο όπου θα αναγράφεται το ποσό αναγράφεται «--», ενώ ο **όρος 3Z** της εν λόγω συμφωνίας αναφέρεται σε χρεώσεις οι οποίες επιβάλλονται μόνο σε περίπτωση καθυστερήσεων / παράβασης των όρων της, εκ μέρους του δανειολήπτη.

Επιπλέον, ο **όρος 5** της συμφωνίας στεγαστικού δανείου ημ. 11/04/2008 (HB896A), δίνει το δικαίωμα στο δανειολήπτη να εξοφλήσει τις υποχρεώσεις του και να επωφεληθεί μείωσης στο συνολικό κόστος του δανείου. Η Τράπεζα τονίζει ότι νοείται ότι, τα όποια οφειλόμενα έξοδα δεν είναι αυθαίρετα αλλά σύμφωνα με τους όρους της εκάστοτε συμφωνίας, ως ρητά αναφέρεται και στις υπό εξέταση συμφωνίες στεγαστικών δανείων και δεν αφορούν την εκπλήρωση υποχρεώσεων της Τράπεζας, αλλά εκπλήρωση υποχρεώσεων του δανειολήπτη έναντι της Τράπεζας.

Αναφορικά με τον **υπολογισμό τόκου με βάση τις 360 ημέρες**, η Τράπεζα είναι της θέσης ότι δεν τίθεται θέμα παράβασης του Νόμου και ότι από την έναρξη ισχύος της τροποποίησης του Νόμου, ο τόκος υπολογίζεται στη βάση των 365 ή 366 ημερών ακόμη, σε όλες τις συμβάσεις (υφιστάμενες και μη).

Η **χρέωση οποιουδήποτε λογαριασμού**, καθ' ισχυρισμό της Τράπεζας, δεν δημιουργεί οποιαδήποτε ανισορροπία μεταξύ των μερών, αφού ο λόγος για τον οποίο η Τράπεζα προβαίνει στην εκάστοτε χρέωση είναι για να εισπράξει η Τράπεζα τα οφειλόμενα εκ μέρους του δανειολήπτη ποσά. Δηλαδή, ο δανειολήπτης υποχρεούται να πληρώσει συγκεκριμένα ποσά στην Τράπεζα και η Τράπεζα μπορεί να εισπράξει το ποσό της εκάστοτε δόσης από οποιοδήποτε λογαριασμό. Σε κάθε περίπτωση, η Τράπεζα θεωρεί ότι έχει απόλυτο δικαίωμα συμψηφισμού, βάσει και του γενικού τραπεζικού δικαίου, ενώ στην υπό εξέταση περίπτωση οι πληρωμές εκτελούνταν πάντα από τον λογαριασμό μόνιμης εντολής.

Σχετικά με την **άμεση εξόφληση**, η Τράπεζα είναι της θέσης ότι δεν τίθεται θέμα παράβασης του Νόμου και ότι από την έναρξη ισχύος της τροποποίησης του Νόμου, εφαρμόζονται οι περιπτώσεις που παρατίθενται στο Νόμο σχετικά με την άμεση εξόφληση των συμβάσεων πιστωτικής διευκόλυνσης που συνομολογήθηκαν πριν την έναρξη ισχύος του Νόμου.

Η Τράπεζα αναφέρει ότι τα τυχόν **επιπρόσθετα δικαιώματα** που αναφέρονται εντός των όρων και που η Τράπεζα έχει δυνάμει Νόμου η εθίμου δεν αποτελούν κατ' ανάγκη δικαίωμα της Τράπεζας σε χρέωση και ούτε μπορούν να απαριθμούνται εξαντλητικά σε λίστα.

Αφού λήφθηκαν 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 ρήτρα, 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 ορίζουν οι Νόμοι. 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 δύναται 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.

Σημειώτέον επίσης ότι, μολονότι το γράμμα του άρθ. 9 παρ. 1 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 εδάφιο α' του Νόμου και τέταρτον εξετάζεται τυχόν καταχρηστικότητα τους βάσει του άρθ. 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 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.

Το άρθρο 2 του Νόμου ορίζει ως «καταναλωτή» 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· 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 (ΔικΕΕ **απόφαση** 3.9.2015, υπόθ. C-110/14, *Costea*, EU:C:2015:538, σκέψεις 20-21, βλ. επίσης *Προτάσεις του Γενικού Εισαγγελέα Villalon 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 βρίσκεται 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 (ΔικΕΕ 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 περικλείονται 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<sup>η</sup> 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:

1. 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 ανάλυσης 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, *Construtora 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, *Construtora 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 Ι, 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, *Invitel*, 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. Χρήση προδιατυπωμένων όρων προοριζομένων για απεριόριστο αριθμό συμβάσεων**

Από κανένα στοιχείο της έρευνας ή ισχυρισμό δεν προέκυψε ατομική διαπραγμάτευση κάποιου όρου ενώ δεν διαφαίνεται πρόθεση και/ή ούτε περιθώριο διαπραγμάτευσης. Παράλληλα, και οι δύο συμβάσεις είχαν κωδικό αναγνώρισης τύπου συμβάσεων και συγκεκριμένα τους κωδικούς HB896A και HB896 οι οποίοι δεικνύουν πανομοιότυπους όρους συμβάσεων με τους συγκεκριμένους κωδικούς.

Κατά τα λοιπά, δεν αμφισβητείται από κανένα εμπλεκόμενο μέρος ότι οι όροι των δανειακών συμβάσεων ήταν προδιατυπωμένοι και προορίζονταν για χρήση σε απεριόριστο αριθμό συμβάσεων.

#### **4.3. Εξέταση των επιμέρους όρων των συμβάσεων**

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, 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.

##### **4.3.1. Συμφωνία Στεγαστικού Δανείου Θεμέλιο με κωδικό: HB896A**

- **Όρος 3(A)(παρ. 3) [μεταβολή επιτοκίου]**
- **Όρος 3(A)(παρ. 5) [χρεώσεις]**
- **Όροι 3(B)μέχρι 3(H)(παρ.2) [μεταβολή επιτοκίου & χρεώσεις]**
- **Όρος 9 (παρ.3) [ασφάλιση]**

Με τους ανωτέρω όρους, οι οποίοι συνάδουν μεταξύ τους και για σκοπούς αποφυγής επαναλήψεων αναφέρονται μαζί, 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, των επιτοκίων, των προμηθειών και των χρεώσεών της. Για παράδειγμα, δεν είναι γνωστοί οι παράγοντες και οι συνθήκες που καθορίζουν την κρίση της Τράπεζας σχετικά με το μέγεθος της μεταβολής του κόστους του χρήματος (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 και τα δικαιώματά του.

Η θέση της Τράπεζας στην απάντηση της ότι οι όροι 3B-ΣΤ δεν επιτρέπουν στην Τράπεζα να προβαίνει σε οποιαδήποτε χρέωση, εξ ου και στο πεδίο όπου θα αναγράφεται το ποσόν, αναγράφεται «--», δεν μπορεί να γίνει αποδεχτή. Ο ισχυρισμός αυτός δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα γιατί στο πεδίο «--», όπου θα αναγραφόταν το ποσό, παρέμεινε κενό, δηλαδή δεν γίνεται χειρόγραφη ή άλλη αναγραφή ποσού. Από τη στιγμή που δεν υπάρχει έγγραφη επιβεβαίωση παραλαβής κάποιου καταλόγου χρεώσεων από τον καταναλωτή, το οποίο θα υποστήριζε τη θέση της Τράπεζας και θα δικαιολογούσε το κενό, τότε η θέση της Τράπεζας δεν τεκμηριώνεται. Επιπλέον, το σύνολο και/ή ο συνδυασμός των υπό αναφορά όρων (δηλαδή ο όρος 3(A)(παρ. 3), 3(A)(παρ.5) και 3(B) μέχρι 3(H)(παρ.2)) με το δικαίωμα μεταβολής των ήδη αδιευκρίνιστων χρεώσεων υποστηρίζει ακόμη περισσότερο τη θέση του Διευθυντή ΥΠΚ ότι ο καταναλωτής δεν γνωρίζει επακριβώς τις υποχρεώσεις του. Εξάλλου, ο όρος αυτός δεν διευκρινίζει τον τρόπο ειδοποίησης του καταναλωτή, που μπορεί να είναι οποιοσδήποτε, ακόμη και προφορικός. **Επομένως, οι όροι αυτοί προσκρούουν στην αρχή της διαφάνειας κατά παράβαση του άρθρου 7 του Νόμου.**

Σε ό,τι αφορά την εξέταση της ουσίας των όρων, η προμήθεια, τα τραπεζικά δικαιώματα, τα έξοδα μεταφοράς χρημάτων, τα έξοδα παραχώρησης δανείου και τα έξοδα ετοιμασίας νομικών εγγράφων, παρότι αναφέρεται ότι αυτά θα επιβαρύνουν τον καταναλωτή, δεν διευκρινίζονται και/ή παραμένουν κενά εντός της σύμβασης. Επιπλέον, τα διαχειριστικά έξοδα, επιβαρύνσεις και δικαιώματα της Τράπεζας αντιπροσωπεύουν τις δαπάνες της Τράπεζας για την εκπλήρωση της υποχρέωσής της προς τον καταναλωτή. Ο 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 μετακύλισή 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 π.χ. 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 των στοιχείων (ια) και (ιβ) της παρ.1 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 τους 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 υπογραφής των δανείων:

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

*(α) Η υποπαράγραφος (ζ) δεν επηρεάζει τις ρήτρες με τις οποίες ο προμηθευτής χρηματοοικονομικών υπηρεσιών επιφυλάσσεται του δικαιώματος 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 υποπαράγραφος (ι) δεν επηρεάζει τις ρήτρες με τις οποίες ο προμηθευτής χρηματοοικονομικών υπηρεσιών επιφυλάσσεται του δικαιώματος 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 υποπαράγραφος (ι) δεν επηρεάζει εξάλλου τις ρήτρες με τις οποίες ο πωλητής ή προμηθευτής επιφυλάσσεται του δικαιώματος 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 υποπαράγραφοι (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.*

και 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.

Σημειωτέον επίσης ότι η δυνατότητα των τραπεζών να αυξάνουν το περιθώριο (margin) του επιτοκίου έχει πλέον απαγορευθεί νομοθετικώς με το Ν. 141(I)/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' άρθρ. 5(1) του Νόμου και 5(4) υποπ. (ια) και (ιβ) του Παραρτήματος του Νόμου.**

○ **Όρος 3(A) (παρ 4) [εμπορικό έτος 360 μέρες]**

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.

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.

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

- **Όρος 5 (παρ 5) [χρέωση οποιουδήποτε λογαριασμού]**
- **Όρος 12 [χρέωση οποιουδήποτε λογαριασμού κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας]**

Με τον όρο 5 (παρ 5), η Τράπεζα μπορεί να χρεώνει οποιονδήποτε τραπεζικό λογαριασμό του οφειλέτη, κατά την απόλυτη κρίση της, για οφειλές απέναντί της, ενώ με τον όρο 12, η Τράπεζα δικαιούται σε οποιονδήποτε 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 υποχρεώσεων του.

Η Τράπεζα ισχυρίζεται ότι δεν δημιουργείται οποιαδήποτε ανισορροπία μεταξύ των μερών, αφού ο λόγος για τον οποίο η Τράπεζα προβαίνει στην εκάστοτε χρέωση είναι για να εισπράξει η Τράπεζα τα οφειλόμενα εκ μέρους του δανειολήπτη ποσά. Δηλαδή, οι δανειολήπτες υποχρεούνται να πληρώσουν συγκεκριμένα ποσά στην Τράπεζα και η Τράπεζα μπορεί να εισπράξει το ποσό της εκάστοτε δόσης από οποιοδήποτε λογαριασμό. Σε κάθε περίπτωση, η Τράπεζα θεωρεί ότι έχει απόλυτο δικαίωμα συμψηφισμού βάσει και του γενικού τραπεζικού δικαίου ενώ στην υπό εξέταση περίπτωση οι πληρωμές εκτελούνταν πάντα από τον λογαριασμό μόνιμης εντολής.

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 καταχρηστικός 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.). Επιπρόσθετα, δύναται να προκαλέσει άλλες δυσμενείς συνέπειες σε αυτόν, ή σε άτομα του στενού του περιβάλλοντος, για παράδειγμα σε περίπτωση συνδικαιούχων του λογαριασμού. Όλα αυτά είναι πιθανό να πραγματοποιηθούν ακόμη και αν ο οφειλέτης βρίσκεται σε προσωρινή οικονομική δυσχέρεια και δη εν αγνοία του, αφού η τράπεζα δεν υποχρεούται να παράσχει καμία ενημέρωση στον καταναλωτή για τις χρεώσεις αυτές. 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.

Η αναφορά της Τράπεζας ότι ο όρος 5 της σύμβασης (γίνεται αναφορά σε ολόκληρο τον όρο 5 και όχι μόνο στην παρ. (5) αυτού) «δίνει το δικαίωμα στον δανειολήπτη να εξοφλήσει τις υποχρεώσεις του και να επωφεληθεί μείωσης στο συνολικό κόστος του δανείου και ότι τα όποια οφειλόμενα έξοδα δεν είναι αυθαίρετα αλλά σύμφωνα με τους όρους της εκάστοτε συμφωνίας, ως ρητά αναφέρεται και στις υπό εξέταση συμφωνίες στεγαστικών δανείων και δεν αφορούν την εκπλήρωση υποχρεώσεων της Τράπεζας, αλλά εκπλήρωση υποχρεώσεων του δανειολήπτη έναντι της Τράπεζας», δεν είναι σχετικά με τον υπό εξέταση όρο.

Με τον όρο 5 (παρ 5), με τον οποίο η Τράπεζα μπορεί να χρεώνει κατά την απόλυτη κρίση της 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 και σε συνδυασμό με τον όρο 12 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, οι ανωτέρω όροι διαταράσσουν υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή, κατά παράβαση των αρχών της καλής πίστης και είναι καταχρηστικοί κατ' άρθρ. 5(1) του Νόμου.**

- **Όρος 6 [άμεση εξόφληση]**
- **Όρος 11 [γενικό δικαίωμα επισχέσεως]**
- **Όρος 17 [δικαίωμα επισχέσεως]**

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, η οποία αποστέλλεται είτε ιδιοχειρώς ή με συνηθισμένο ταχυδρομείο (όρος 16). 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. Μέχρι την ολοσχερή εξόφληση των οφειλομένων ποσών η Τράπεζα θα έχει προνομιακή εξασφάλιση επί του κάθε είδους ποσού προς αξίωση και λοιπών περιουσιακών στοιχείων που έχει στην κατοχή της και ανήκουν στον καταναλωτή.

Με τον όρο 6 συγκεκριμένα, η Τράπεζα καθορίζει μονομερώς και άνευ προθεσμίας την έκταση και το χρόνο της υποχρέωσης του καταναλωτή να αποπληρώσει το δάνειο σε οποιαδήποτε περίπτωση. Έτσι όμως ο καταναλωτής δεν μπορούν να γνωρίζει επακριβώς τις υποχρεώσεις του, ώστε να λάβει τα αναγκαία μέτρα, για να αντεπεξέλθει σε αυτές.

Ο καταναλωτής υποχρεούται να καταβάλει στην Τράπεζα κατόπιν σχετικής ειδοποίησής της όλα τα αναφερθέντα κόστα/ έξοδα/ χρεώσεις. Παράλληλα, στο βαθμό που τα έξοδα αυτά αφορούν έξοδα εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της Τράπεζας προς τον καταναλωτή, 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 προσδοκά ο καταναλωτής.

**Συνεπώς οι όροι αυτοί στερούνται διαφάνεια κατά παράβαση του Άρθρου 7 του Νόμου, ενώ ταυτόχρονα είναι αιφνιδιαστικοί και διαταράσσουν υπέρμετρα τη συμβατική**

ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή και ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης κατά παράβαση του Άρθρου 5(1).

#### 4.3.2. Συμφωνία Στεγαστικού Δανείου Θεμέλιο με κωδικό: HB896

- Όρος 2 (Α) [χρεώσεις]
- Όρος 2(Α)(παρ. 5) [χρεώσεις]
- Όρος 2 (Η) (παρ.2)[ μεταβολή επιτοκίου & χρεώσεις]

Με τον ανωτέρω όρο, 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.

Ο υπό εξέταση όρος δεν διευκρινίζει 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, δεν είναι γνωστοί οι παράγοντες και οι συνθήκες που καθορίζουν την κρίση της Τράπεζας σχετικά με το μέγεθος της μεταβολής του κόστους του χρήματος (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 και τα δικαιώματά του. Εξάλλου ο όρος αυτός δεν διευκρινίζει τον τρόπο ειδοποίησης του καταναλωτή, που μπορεί να είναι οποιοσδήποτε, ακόμη και προφορικός. **Επομένως, ο όρος αυτός προσκρούει στην αρχή της διαφάνειας κατά παράβαση του άρθρου 7 του Νόμου.**

Η απάντηση της Τράπεζας περιορίστηκε μόνο στους **όρους 2B-Δ** και αναφέρει ότι δεν επιτρέπουν στην Τράπεζα να προβαίνει σε οποιαδήποτε χρέωση, εξ ου και στο πεδίο όπου αναγράφεται το ποσό, αναγράφεται «--». Ο παρών ισχυρισμός δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα γιατί στο πεδίο «--», όπου θα αναγραφόταν το ποσό, παρέμεινε κενό, δηλαδή δεν γίνεται χειρόγραφη ή άλλη αναγραφή ποσού. Από τη στιγμή που δεν υπάρχει έγγραφη επιβεβαίωση παραλαβής κάποιου καταλόγου χρεώσεων από τον καταναλωτή, το οποίο θα υποστήριζε τη θέση της Τράπεζας και θα δικαιολογούσε το κενό, τότε η θέση της Τράπεζας δεν τεκμηριώνεται. Επιπλέον, το δικαίωμα μεταβολής των ήδη αδιευκρίνιστων χρεώσεων υποστηρίζει ακόμη περισσότερο τη θέση του Διευθυντή ΥΠΚ ότι ο καταναλωτής

δεν γνωρίζει επακριβώς τις υποχρεώσεις του. Οι όροι **2E-ΣΤ**, αφορούν έξοδα παραχώρησης δανείου και νομικών εγγράφων, το ύψος των οποίων όντως αναγράφεται / συμφωνείται ρητά, όπως επίσης και ο **όρος 2Z**, ο οποίος δεν αμφισβητείται στο περιεχόμενο του, αλλά το σύνολο του όρου 2 ως ξεκάθαρα αναφέρθηκε στην ενημέρωση της Τράπεζας κατά την διάρκεια της εξέτασης.

Σε ό,τι αφορά την εξέταση της ουσίας των όρων, η προμήθεια, τα τραπεζικά δικαιώματα, τα έξοδα μεταφοράς χρημάτων, τα έξοδα παραχώρησης δανείου και τα έξοδα ετοιμασίας νομικών εγγράφων, παρότι αναφέρεται ότι αυτά θα επιβαρύνουν τον καταναλωτή, δεν διευκρινίζονται και/ή παραμένουν κενά εντός της σύμβασης. Επιπλέον, τα διαχειριστικά έξοδα, επιβαρύνσεις και δικαιώματα της Τράπεζας αντιπροσωπεύουν τις δαπάνες της Τράπεζας για την εκπλήρωση της υποχρέωσής της προς τον καταναλωτή. Ο 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 μετακύλισή 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 π.χ. 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, September 2008, αρ. 10.1 επ.**). Άλλωστε η δυνατότητα αυτή της Τράπεζας πληροί τις προϋποθέσεις των στοιχείων (ια) και (ιβ) της παρ.1 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, ο όρος αυτός δίνει στην Τράπεζα τη δυνατότητα αφενός να αυξάνει το επιτόκιο και τις χρεώσεις σε περίπτωση επιδείνωσης οποιωνδήποτε οικονομικών δεδομένων της σχέσης της Τράπεζας με τους Πελάτες, αφετέρου όμως να μην υποχρεούται ούτε να τις αυξάνει κατ' αναλογία της επιδείνωσης των δεδομένων ούτε να τις μειώνει σε περίπτωση βελτίωσης των δεδομένων αυτών. Με τον τρόπο αυτό η Τράπεζα μπορεί να καλύπτει και τυχόν απώλειές της μέσω πρόσθετων χρεώσεων και να μεγιστοποιεί τα κέρδη της σε βάρος του καταναλωτή (βλ. απόφαση του Γερμανικού Ακυρωτικού με ημερομηνία 21.4.2009 και στοιχεία XI ZR 78/08, σκέψεις 25 επ.).

Ο Διευθυντής ΥΠΚ, έχει λάβει υπόψη και τις προϋποθέσεις της παρ. 2, του Παραρτήματος του Νόμου οι οποίες εφαρμόζονταν κατά την περίοδο υπογραφής των δανείων:

## *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 δικαιώματος 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 δικαιώματος 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 δικαιώματος 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.

και 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 ανωτέρω.

Σημειωτέον 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. Μολοντί η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται ευθέως εν προκειμένω, εντούτοις δεικνύει την αρνητική αξιολόγηση του νομοθέτη ως προς τις ρήτρες μονομερούς αύξησης του επιτοκίου.

**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' άρθρ. 5(1) του Νόμου και 5(4) υποπ. (ια) και (ιβ) του Παραρτήματος του Νόμου.**

ο **Όρος 2(Α) (παρ 4) [εμπορικό έτος 360 μέρες]**

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.

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.

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

○ **Όρος 6 [επιβάρυνση]**

Με τον όρο 6, η Τράπεζα καθορίζει ότι τυχόν προπληρωμή του δανείου ή μέρους αυτού μπορεί να γίνει μόνο στις ημερομηνίες επανακαθορισμού του Βασικού Επιτοκίου που αναφέρονται στην παράγραφο 2Α και μόνο εφόσον έχει δοθεί τουλάχιστον 15 ημερών αμετάκλητη προειδοποίηση στην Τράπεζα από τον Χρεώστη.

Στην περίπτωση τέτοιας προπληρωμής τα πληρωθέντα ποσά θα λογίζονται έναντι των επόμενων δόσεων. Η Τράπεζα θα δικαιούται να χρεώσει επιβάρυνση προπληρωμής η οποία δεν καθορίζεται στη σύμβαση, αλλά το αντίστοιχο σημείο παραμένει κενό, ως «\_\_% επί του ποσού της προπληρωμής». Αυτό ισχύει είτε δοθεί η προειδοποίηση είτε όχι, είτε σε ημερομηνίες επανακαθορισμού του Βασικού Επιτοκίου είτε σε άλλες ημερομηνίες.

Ο όρος 6 επιτρέπει την πρόωρη μερική ή ολική αποπληρωμή του δανείου από τον καταναλωτή. Για να γίνει αυτό, ο καταναλωτής πρέπει να προτείνει στην Τράπεζα την εξόφληση εγγράφως, τουλάχιστον δεκαπέντε ημέρες πριν την προκαθορισμένη ημερομηνία καταβολής της δόσης του δανείου. Εφόσον αυτό γίνει αποδεκτό, ο καταναλωτής οφείλει να καταβάλει στην Τράπεζα χρεώσεις και επιβαρύνσεις οι οποίες δεν καθορίζονται εντός της σύμβασης ούτε παρουσιάζεται ο τρόπος υπολογισμού αυτών.

Η αοριστία στην χρέωση και ο μη καθορισμός του ποσοστού χρέωσης επί του ποσού της προπληρωμής σε περίπτωση που η προπληρωμή γίνεται με η χωρίς προειδοποίηση, σε ημερομηνίες επανακαθορισμού του Βασικού Επιτοκίου ή σε άλλες, είναι αδιαφανής γιατί ο μέσος καταναλωτής δεν μπορεί να γνωρίζει και/ή ούτε μπορεί να προσδιορίσει και να υπολογίσει το ύψος της σχετικής επιβάρυνσης που θα κληθεί να καταβάλει.

**Επομένως ο όρος αυτός, ιδιαίτερα και σε συνδυασμό με τον όρο 2 ανωτέρω, κρίνεται αδιαφανής και αιφνιδιαστικός κατά παράβαση του άρθρου 7 του Νόμου.**

○ **Όρος 9 [χρέωση οποιουδήποτε λογαριασμού κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας]**

Με τον ανωτέρω όρο η Τράπεζα μπορεί κατά την απόλυτη κρίση της, να χρεώνει οποιονδήποτε τραπεζικό λογαριασμό του οφειλέτη για οφειλές απέναντί της. Η Τράπεζα δεν υπέχει υποχρέωση ειδοποίησης του οφειλέτη για την έλλειψη υπολοίπου, ούτε υποχρεούται να τον ειδοποιεί για τη χρέωση του λογαριασμού του με το ποσό των δόσεων ή άλλων χρεώσεων.

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 ορίου του καταναλωτή με όλες τις δυσμενείς συνέπειες που απορρέουν από αυτό (επιβάρυνση με τόκους υπερημερίας, ανατοκισμό, έλλειψη ρευστότητας κλπ.), ή να προκαλέσει άλλες δυσμενείς συνέπειες σε αυτόν ή σε άτομα του στενού του περιβάλλοντος, π.χ. σε περίπτωση συνδικαιούχων του λογαριασμού. Όλα αυτά δύνανται να πραγματοποιηθούν ακόμη και αν ο οφειλέτης βρίσκεται σε προσωρινή οικονομική δυσχέρεια και δη εν αγνοία του, αφού η Τράπεζα δεν υποχρεούται να παράσχει καμία ενημέρωση για τις χρεώσεις αυτές. Έτσι οι καταναλωτές κινδυνεύουν να αιφνιδιαστούν και να υποστούν πλήθος δυσμενών επακόλουθων. Τούτο όμως δεν συνάδει με την καλόπιστη εκτέλεση των

εκατέρωθεν συμβατικών υποχρεώσεων, η οποία επιβάλλει την προηγούμενη ενημέρωση των καταναλωτών 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.

**Κατά συνέπεια, οι ανωτέρω όροι διαταράσσουν υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή, κατά παράβαση των αρχών της καλής πίστης και είναι καταχρηστικοί κατ' άρθ. 5(1) του Νόμου.**

- Όρος 5 [χρεώσεις και άμεση εξόφληση]
- Όρος 7 [χρεώσεις και άμεση εξόφληση]
- Όρος 8 [γενικό δικαίωμα επισχέσεως]
- Όρος 15 [γενικό δικαίωμα επισχέσεως]

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, η οποία αποστέλλεται είτε ιδιοχειρώς ή με συνηθισμένο ταχυδρομείο (όρος 16). 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. Μέχρι την ολοσχερή εξόφληση των οφειλομένων ποσών η Τράπεζα θα έχει προνομιακή εξασφάλιση επί των κάθε είδους ποσών προς αξίωση και λοιπών περιουσιακών στοιχείων που έχει στην κατοχή της και ανήκουν στον καταναλωτή.

Σε περίπτωση υπερημερίας του καταναλωτή, η Τράπεζα δύναται κατά την απόλυτη της κρίση να προβεί σε οποιαδήποτε απαίτηση εναντίον του ενώ το ίδιο δικαίωμα σε περίπτωση παράβασης των υποχρεώσεων της Τράπεζας έναντι του καταναλωτή δεν δίδεται. Το επιτόκιο υπερημερίας καθορίστηκε στα 4,75% όπου μέχρι την ολοσχερή εξόφληση των οφειλομένων ποσών η Τράπεζα θα έχει προνομιακή εξασφάλιση επί των κάθε είδους εγγυήσεων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων που έχει στην κατοχή της και ανήκουν στον καταναλωτή.

Περαιτέρω, το ως άνω δικαίωμα της Τράπεζας προβλέπεται, χωρίς να χρειάζεται να λάβει καν ο καταναλωτής πραγματική γνώση της σχετικής απαίτησης της Τράπεζας. Συναφώς σημειώνεται ότι το άρθρο 4 παρ. 2(β) του περί Συμβάσεων Νόμου ορίζει ότι η κοινοποίηση συντελείται έναντι του προσώπου που αποδέχεται, όταν αυτή περιέλθει σε γνώση του προσώπου που πρότεινε.

Κατά συνέπεια, με βάση τους ανωτέρω όρους, η Τράπεζα δύναται πρακτικά να επιφέρει οποτεδήποτε την υπερημερία του καταναλωτή, αξιώνοντας αιφνιδίως την καταβολή ολόκληρου του εκταμιευθέντος ποσού του δανείου. Τούτο συνεπάγεται την επιβάρυνση του



καταναλωτή με ιδιαίτερα δυσμενείς συνέπειες, ήτοι την επιβάρυνσή του με πρόσθετο επιτόκιο υπερημερίας και την κατ' ουσίαν δέσμευση όλων ανεξαιρέτως των περιουσιακών του στοιχείων που έχει στην κατοχή της η Τράπεζα και δη ανεξαρτήτως της αξίας τους και του ύψους των απαιτήσεων της Τράπεζας.

Η Τράπεζα καθορίζει μονομερώς και άνευ προθεσμίας την έκταση και το χρόνο της υποχρέωσης του καταναλωτή να αποπληρώσει το δάνειο, σε οποιαδήποτε περίπτωση. Έτσι όμως ο καταναλωτής δεν μπορεί να γνωρίζει επακριβώς τις υποχρεώσεις του, ώστε να λάβει τα αναγκαία μέτρα για να αντεπεξέλθει σε αυτές.

Οι όροι αυτοί ουδόλως προσδιορίζουν σε τι συνίστανται όλα τα ανωτέρω ποσά, με ποιά κριτήρια υπολογίζονται και πότε θα απαιτηθούν από την Τράπεζα. Έτσι όμως ο καταναλωτής δεν μπορεί να γνωρίζει ούτε το είδος και το ύψος των οφειλόμενων από αυτόν ποσών ούτε και το χρόνο καταβολής τους. Συνεπώς, οι όροι αυτοί παραβιάζουν την υποχρέωση διαφάνειας που βαρύνει την Τράπεζα.

Ο καταναλωτής υποχρεούται να καταβάλει στην Τράπεζα κατόπιν σχετικής ειδοποίησής της όλα τα αναφερθέντα κόστα/ έξοδα/ χρεώσεις. Παράλληλα, στο βαθμό που τα έξοδα αυτά αφορούν έξοδα εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της Τράπεζας προς τον καταναλωτή, 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 προσδοκά ο καταναλωτής. Σημειωτέον επίσης ότι η υποχρέωση αναλυτικής πληροφόρησης του καταναλωτή-δανειολήπτη σχετικά με τα έξοδα του δανείου προβλέπεται από τον (Ευρωπαϊκό) *Εθελοντικό Κώδικα Συμπεριφοράς κατά την Προσυμβατική Ενημέρωση για τα Στεγαστικά Δάνεια*. Επομένως, από αυτή την άποψη οι ανωτέρω όροι συνιστούν αιφνιδιαστικές ρήτρες. Κατά συνέπεια, οι ανωτέρω όροι και ιδίως ο συνδυασμός αυτών, διαταράσσουν υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή, κατά παράβαση των αρχών της καλής πίστης και είναι καταχρηστικοί.

**Συνεπώς οι όροι αυτοί στερούνται διαφάνειας κατά παράβαση του Άρθρου 7 του Νόμου, ενώ ταυτόχρονα διαταράσσουν υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή και ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης κατά παράβαση του Άρθρου 5(1).**

○ **Όρος 10 [τρίτα δικαιώματα]**

Ο όρος αυτός δεν προσδιορίζει σε τι συνίστανται όλα τα επιπρόσθετα δικαιώματα τα οποία η Τράπεζα τυχόν έχει δυνάμει Νόμου ή εθίμου, με τι κριτήρια υπολογίζονται και πότε θα απαιτηθούν από την Τράπεζα. Έτσι όμως ο καταναλωτής δεν μπορεί να γνωρίζει ούτε το είδος και το ύψος των οφειλόμενων από αυτόν ποσών ούτε και το χρόνο καταβολής τους. Η

θέση της Τράπεζας η οποία αναφέρει ότι τα τυχόν επιπρόσθετα δικαιώματα που αναφέρονται και που η Τράπεζα έχει δυνάμει Νόμου η εθίμου, δεν αποτελούν κατ' ανάγκη δικαίωμα της Τράπεζας σε χρέωση, απλώς επιβεβαιώνει την αδιαφάνεια του όρου.

**Συνεπώς, ο όρος αυτός παραβιάζει την υποχρέωση διαφάνειας κατά παράβαση του Άρθρου 7 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 κατόπιν υποβολής παραπόνου από καταναλωτές για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις στεγαστικών δανείων με κωδικούς HB896 και HB896A που συνήφθησαν το 2007 και 2008 με την Τράπεζα, θεωρεί ότι **οι όροι στη «Συμφωνία Στεγαστικού Δανείου Θεμέλιο με κωδικό: HB896A»: Όρος 3(A)(παρ. 3), Όρος 3(A) (παρ 4), Όρος 3(A)(παρ. 5), Όροι 3(B) μέχρι 3(H)(παρ.2), Όρος 5 (παρ 5), Όρος 6, Όρος 9 (παρ.3), Όρος 11, Όρος 12, Όρος 17 και οι όροι στη «Συμφωνία Στεγαστικού Δανείου Θεμέλιο με κωδικό: HB896»: Όρος 2(A), Όρος 2(A)(παρ.4), Όρος 2(A)(παρ.5), Όρος 2(H) (παρ.2), Όρος 5, Όρος 6, Όρος 7, Όρος 8, Όρος 9, Όρος 10, Όρος 15 αντίκεινται στις διατάξεις του Νόμου ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί.**

Ημερομηνία της Απόφασης **12 Οκτωβρίου 2017.**

Χαράλαμπος Ρούσος  
Αναπληρωτής Διευθυντής  
Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή