



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

Αριθμός Απόφασης	2023/27(ΚΡ)
---------------------	-------------

Αρ. Φακ.	8.13.1.28.4.7.2.2 8.13.1.5.4.2.4.1 8.13.1.5.5
----------	---

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

Έρευνα του Διευθυντή της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών Ρητρών σε σύμβαση υποθήκης της Alpha Bank Cyprus Ltd

**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 της εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η προστασία των συλλογικών συμφερόντων των καταναλωτών, μετά από διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες σε σύμβαση υποθήκης με αριθμό [REDACTED] και ημερομηνία 21/12/2006, συναφθείσα μεταξύ της Alpha Bank Cyprus Ltd (εφεξής η «Τράπεζα») και καταναλωτή.

Αγαπήνορος 2, Μέγαρο ΙΡΙΣ, Λευκωσία, 1421 Λευκωσία

<http://www.consumer.gov.cy>

Σελίδα 1 από 31

## 1. Υποβολή παραπόνου και έρευνα του Διευθυντή ΥΠΚ

Με αφορμή την υποβολή παραπόνου από καταναλωτή (εφεξής ο «παραπονούμενος») εναντίον της Τράπεζας, ο Διευθυντής ΥΠΚ έχει προβεί σε διερεύνηση για ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε σύμβαση υποθήκης με αριθμό [REDACTED] και ημερομηνίας 21/12/2006.

Αφού τα έγγραφα του παραπόνου μελετήθηκαν και θεωρήθηκαν ικανοποιητικά για την έναρξη της έρευνας, ο Διευθυντής ΥΠΚ απέστειλε στις 29/07/2021 επιστολή, όπου έθεσε τα σχετικά στοιχεία υπ' όψιν της Τράπεζας και ζήτησε από αυτή να αποστείλει την εν λόγω σύμβαση υποθήκης συνοδευόμενη με παραρτήματα που ενδεχομένως να υπήρχαν, τυχόν έγγραφα προσυμβατικής ενημέρωσης του παραπονούμενου, καθώς και παρατηρήσεις και κάθε άλλο έγγραφο που η Τράπεζα θεωρούσε αναγκαίο ή χρήσιμο για την διερεύνηση του παραπόνου.

Η Τράπεζα με απαντητική επιστολή της ημερομηνίας 01/09/2021 απέστειλε την σύμβαση υποθήκης.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ προχώρησε με έρευνα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου, και κατέληξε σε συγκεκριμένους όρους του υπό κρίση εγγράφου υποθήκης, οι οποίοι μπορούσαν να θεωρηθούν, εκ πρώτης όψεως, ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί, και κάλεσε την Τράπεζα με επιστολή ημερομηνίας 04/03/2022 να αποστείλει τυχόν θέσεις της αναφορικά με τους όρους αυτούς, για σκοπούς περαιτέρω εξέτασης και ολοκλήρωσης της διερεύνησης.

Πιο κάτω παρατίθενται συγκεντρωτικά οι υπό εξέταση όροι. Διευκρινίζεται ότι, ο τίτλος κάθε όρου και δη το ζήτημα που αυτός ρυθμίζει, δόθηκε από το Διευθυντή ΥΠΚ, ώστε να είναι πιο κατανοητοί στον αναγνώστη.

### ➤ Υπολογισμός του τόκου στη βάση των 360 ημερών

#### Όρος 7 (τελευταία πρόταση)

.....«Εννοείται ότι για τον υπολογισμό οποιουδήποτε τόκου θα υπολογίζονται οι μήνες προς όσες μέρες έχει ο καθένας απ' αυτούς, αλλά για την εύρεση του τόκου θα λαμβάνεται ως διαιρέτης το εμπορικό έτος που αποτελείται από 360 μέρες.»

#### Όρος 8(α) (τελευταία πρόταση)

.....«Εννοείται ότι για τον υπολογισμό οποιουδήποτε τόκου, θα υπολογίζονται οι μήνες προς όσες μέρες έχει ο καθένας από αυτούς, αλλά για την εύρεση του τόκου θα λαμβάνεται ως διαιρέτης το εμπορικό έτος που αποτελείται από 360 μέρες.»

#### Όρος 14 (δεύτερη παράγραφος)

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

Αγαπήνορος 2, Μέγαρο ΙΠΙΣ, Λευκωσία, 1421 Λευκωσία

<http://www.consumer.gov.cy>

➤ **Επιβάρυνση δανειολήπτη με χρεώσεις, έξοδα και δαπάνες**

**Όρος 13**

«Συμφωνώ να επιβαρυνθώ με όλα τα έξοδα συμπεριλαμβανομένων και των αναγκαίων χαρτοσήμων για την ετοιμασία του εγγράφου αυτού και για την ετοιμασία, εκτέλεση και εγγραφή της υποθήκης αυτής.»

**Όρος 14 (πρώτη παράγραφος)**

«Εννοείται πάντοτε ότι το πιο μεγάλο ποσό για το οποίο δεσμεύονται τα υποθηκευόμενα κτήματα είναι το τελικό υπόλοιπο το οποίο, τη μέρα της εκποιήσεως της υποθήκης αυτής, θα παραμείνει απλήρωτο σε σχέση με τις υποχρεώσεις για την εξασφάλιση των οποίων συνιστάται η υποθήκη αυτή, μέχρι το συνολικό ποσό των £315.000,- (ΛΙΡΕΣ ΚΥΠΡΟΥ ΤΡΙΑΚΟΣΙΕΣ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΜΟΝΟΝ) επιπλέον τόκους (τόσο μετά όσο και πριν οποιαδήποτε απαίτηση ή δικαστική απόφαση) μέχρι την πλήρη και τελεία εξόφληση, προς ποσοστό επιτοκίου προς το οποίο ο Πρωτοφειλέτης θα χρεώνεται από καιρού εις καιρό, πλέον προμήθειες και/ή άλλα τραπεζικά δικαιώματα και δικηγορικά έξοδα και/ή άλλα έξοδα και δαπάνες που ήθελε υποστεί η Τράπεζα σε σχέση με τον Πρωτοφειλέτη ή την παρούσα υπόθεση.»

➤ **Μονομερής μεταβολή επιτοκίων, προμηθειών και δικαιωμάτων**

**Όρος 8 (τελευταία παράγραφος)**

.....«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, την Προσαύξηση και τον Τόκο Υπερημερίας και η αλλαγή και/ή επιβολή αυτή θα είναι δεσμευτική για μένα που θα λαμβάνω γνώση με ανακοίνωση στον ημερήσιο τύπο ή γραπτή ειδοποίηση και θα ισχύει από την ημερομηνία που θα καθορίζεται στην ανακοίνωση ή ειδοποίηση.»

**14 (προτελευταία παράγραφος)**

.....«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, τις Προσαυξήσεις, το Μεταβλητό Επιτόκιο, τον Τόκο Υπερημερίας, τις προμήθειες και/ή Τραπεζικά δικαιώματα και η αλλαγή και/ή επιβολή αυτή θα είναι δεσμευτική για μένα που θα λαμβάνω γνώση με ανακοίνωση στον ημερήσιο τύπο ή γραπτή ειδοποίηση και θα ισχύει από την ημερομηνία που θα καθορίζεται στην ανακοίνωση ή ειδοποίηση.»

➤ **Γνώση του περιεχομένου της σύμβασης από τον καταναλωτή**

**Όρος 17**

«Δηλώνω ότι μου εξηγήθηκε και κατανοώ πλήρως το δικαίωμά μου όπως συμβουλευθώ δικηγόρο της επιλογής μου, για τις πρόνοιες του παρόντος εγγράφου, και ότι είχα την ευκαιρία να τον συμβουλευθώ. Περαιτέρω δηλώνω ότι μελέτησα και κατανόησα πλήρως τις πρόνοιες αυτές και ελεύθερα και εθελούσια συμβάλλομαι και υπογράφω το παρόν έγγραφο εν γνώσει των όσων προνοεί.»

Η Τράπεζα ανταποκρίθηκε στην επιστολή του Διευθυντή ΥΠΚ ημερομηνίας 04/03/2022 και με επιστολή ημερομηνίας 06/04/2022 παρέθεσε τις απόψεις της γενικά αλλά και συγκεκριμένα για τους όρους που τέθηκαν υπόψη της ως εκ πρώτης όψεως αδιαφανείς ή/και καταχρηστικοί. Επίσης, ζήτησε να κληθεί ενώπιον του Διευθυντή ΥΠΚ για να αναπτύξει τις θέσεις της προφορικά, πριν την λήψη οποιασδήποτε απόφασης.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ λαμβάνοντας υπόψη τις πιο πάνω απόψεις της Τράπεζας απέστειλε στην Τράπεζα επιστολή ημερομηνίας 14/06/2022 με την οποία, ζητούσε την προσκόμιση περαιτέρω στοιχείων/εγγράφων από την Τράπεζα και την ενημέρωνε ότι η διεύθυνση της συνάντησης θα λάβει χώρα μετά την προσκόμιση των ζητούμενων στοιχείων.

Ακολούθησε ανταλλαγή επιστολών μεταξύ της Τράπεζας και του Διευθυντή ΥΠΚ στις οποίες τα μέρη υπέβαλαν τις θέσεις τους όσον αφορά τα ζητούμενα στοιχεία και την έρευνα γενικότερα.

**2. Θέσεις της Τράπεζας**

Η Τράπεζα υπέβαλε τις θέσεις και απόψεις της σε σχέση με τους υπό εξέταση όρους με τις επιστολές της με ημερομηνίες 01/09/2021, 06/04/2022, 24/06/2022, 26/08/2022 και 26/09/2022 καθώς και σε συνάντηση/τηλεδιάσκεψη που πραγματοποιήθηκε, κατόπιν αιτήματός της, στις 12/10/2022.

**2.1 Γενικές θέσεις Τράπεζας και θέσεις Διευθυντή ΥΠΚ**

1<sup>η</sup> θέση

Η Τράπεζα ισχυρίζεται ότι ο Διευθυντής ΥΠΚ δεν δύναται να λάβει τελεσίδικη ετυμηγορία σε σχέση με τη δεσμευτικότητα ή όχι συμβατικών ρητρών διότι αποκλειστική αρμοδιότητα για το θέμα αυτό έχουν τα Δικαστήρια. Επίσης, η Τράπεζα έχει την άποψη ότι με βάση τη νομολογία, οποιαδήποτε απόφαση του Διευθυντή ΥΠΚ με βάση τον Νόμο δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη αλλά αποτελεί έκφραση γνώμης (Alpha Bank Cyprus Ltd v. Κυπριακής Δημοκρατίας, Υποθ. 1549/2015, Απόφαση ημερομηνίας 30.6.2016).

Ο Διευθυντής ΥΠΚ σημειώνει ότι με βάση το άρθρο 9(1) του Νόμου έχει καθήκον να εξετάζει κατόπιν υποβολής παραπόνου ή και αυτεπάγγελτα κατά πόσο οποιαδήποτε συμβατική ρήτρα που προορίζεται για γενική χρήση είναι καταχρηστική. Επίσης, το εδάφιο (2) του άρθρου 9 προνοεί ότι 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. Επομένως, ο Νόμος παρέχει στον Διευθυντή ΥΠΚ την εξουσία να προχωρεί σε έρευνα και σε περίπτωση που το κρίνει αναγκαίο να προχωρεί με αίτηση στο Δικαστήριο για έκδοση απαγορευτικού διατάγματος.

## 2<sup>η</sup> θέση

Η Τράπεζα υποστηρίζει ότι οι εξουσίες του Διευθυντή ΥΠΚ βάσει του Νόμου περιορίζονται σε εξέταση παραπόνων ή αυτεπάγγελτης έρευνας με σκοπό την παρεμπόδιση της συνεχιζόμενης χρήσης καταχρηστικών ρητρών εξού και παρέχεται στον Διευθυντή ΥΠΚ από το Νόμο η εξουσία λήψης μέτρων (άρθρα 9(3) και 9(4) του Νόμου), προκειμένου ρήτρα η οποία έχει κριθεί καταχρηστική από αυτόν να πάψει να χρησιμοποιείται. Όπως αναφέρει η Τράπεζα, δυνάμει του άρθρου 9(1) του Νόμου, ο Διευθυντής ΥΠΚ έχει καθήκον να εξετάζει κατά πόσο οποιαδήποτε συμβατική ρήτρα που προορίζεται για γενική χρήση είναι καταχρηστική.

Είναι η θέση της Τράπεζας ότι ο Διευθυντής ΥΠΚ παραβιάζει τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν δυνάμει του Νόμου διότι με τον τρόπο που διεξάγει την έρευνά του, επισέρχεται σε θέματα ουσίας, μαρτυρίας και ισχυρισμών τα οποία αφορούν συγκεκριμένη υπόθεση και εξετάζονται στα πλαίσια αστικής αγωγής από το Δικαστήριο. Ο Διευθυντής ΥΠΚ, διεξάγει την έρευνα στη βάση των ειδικών περιστατικών που αφορούν τον παραπονούμενο, όπως είναι η εξέταση των αγωγών που εκκρεμούν ενώπιον Δικαστηρίου μεταξύ του παραπονούμενου και της Τράπεζας και της διαθεσιμότητας του Τιμολογίου Προμηθειών κατά τις 21/12/2006 στο συγκεκριμένο παραπονούμενο. Προς απόδειξη της εν λόγω θέσης της, η Τράπεζα αναφέρθηκε στο ότι ο Διευθυντής ΥΠΚ την κάλεσε να προσκομίσει κάθε άλλο στοιχείο που αφορά την συγκεκριμένη υπόθεση, δηλαδή την υπόθεση του παραπονούμενου. Ως εκ των άνω, η Τράπεζα θεωρεί ότι ο Διευθυντής ΥΠΚ λανθασμένα βασίζει την έρευνά του σε σύμβαση που υπέγραψε ο παραπονούμενος και αποφασίζει επί του παραπόνου ωσάν να ήταν δικαστήριο το οποίο επιλύει τις διαφορές μεταξύ της Τράπεζας και του παραπονούμενου.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ διαφωνεί με την πιο πάνω θέση της Τράπεζας και αναφέρει ότι ζήτησε τα υπό αναφορά στοιχεία στο πλαίσιο της αξιολόγησης του συνόλου των γεγονότων που περιέβαλλαν την υπόθεση, συμπεριλαμβανομένων των στοιχείων περί διαθεσιμότητας του «Τιμολογίου Προμηθειών», προκειμένου να διαπιστωθεί κατά πόσον ευσταθούν οι ισχυρισμοί της Τράπεζας όσον αφορά το συγκεκριμένο έγγραφο καθώς και τις ρήτρες με τις οποίες αυτό σχετίζεται, έτσι ώστε να μπορέσει να εξετάσει ενδεχόμενη καταχρηστικότητα των εν λόγω ρητρών. Ως εκ τούτου, γίνεται

αντιληπτό ότι, οι περιστάσεις της υπόθεσης λήφθηκαν υπόψη μόνο στο βαθμό που ήταν σχετικές με την έρευνα του Διευθυντή ΥΠΚ και μόνο στο βαθμό που αυτές ήταν γενικεύσιμες.

### 3<sup>η</sup> θέση

Είναι η θέση της Τράπεζας ότι τα πρόσθετα στοιχεία που ζήτησε ο Διευθυντής ΥΠΚ («Τιμολόγιο Προμηθειών») ήταν διαθέσιμα από την αρχή της έρευνας και ο Διευθυντής ΥΠΚ παρέλειψε να τα ζητήσει. Ο Διευθυντής ΥΠΚ, κατά το χρόνο που ζητήθηκαν τα στοιχεία, είχε ήδη αποστείλει την απόφαση του στη βάση των εκ πρώτης όψεως συμπερασμάτων και στο εν λόγω στάδιο της έρευνας δεν δικαιολογείται η εξ ύπαρξης και/ή περαιτέρω έρευνα από τον Διευθυντή ΥΠΚ. Επομένως, ο Διευθυντής ΥΠΚ δεν δύναται να ζητά από την Τράπεζα να προσκομίσει επιπλέον στοιχεία σε αυτό το στάδιο της έρευνας.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ δεν συμερίζεται την πιο πάνω άποψη της Τράπεζας για τον λόγο ότι ο Νόμος δεν καθορίζει σε ποιο στάδιο της έρευνας θα πρέπει ο Διευθυντής ΥΠΚ να ζητήσει τα υπό αναφορά στοιχεία. Παράλληλα ούτε οι αρχές του διοικητικού δικαίου προβλέπουν συγκεκριμένο χρονικό πλαίσιο εντός του οποίου θα πρέπει να ζητηθούν τα απαραίτητα στοιχεία σε μια έρευνα.

Στην υπό εξέταση περίπτωση, ο Διευθυντής ΥΠΚ ζήτησε τα πρόσθετα στοιχεία μετά την αποστολή της επιστολής για εκ πρώτης όψεως καταχρηστικές ρήτρες και οπωσδήποτε πριν από τη λήψη της τελικής του απόφασης. Εξάλλου, το γεγονός ότι στην επιστολή του γίνεται αναφορά σε «εκ πρώτης όψεως καταχρηστικές ρήτρες» και όχι σε «καταχρηστικές ρήτρες», καταδεικνύει ότι η έρευνα του Διευθυντή ΥΠΚ ήταν ακόμη σε εξέλιξη και ως εκ τούτου, υπήρχε περίπτωση, για να μπορέσει να καταλήξει στην τελική του απόφαση, να χρειαστεί να ζητήσει από την Τράπεζα περαιτέρω στοιχεία **σε περίπτωση που νέα στοιχεία ή ισχυρισμοί τίθονταν ενώπιόν του.**

Τα συγκεκριμένα στοιχεία ζητήθηκαν αφού η Τράπεζα παρέθεσε συγκεκριμένες θέσεις επί των εκ πρώτης όψεως καταχρηστικών ρητρών που εντόπισε ο Διευθυντής ΥΠΚ. Στη βάση των πιο πάνω θέσεων είχαν προκύψει νέα ερωτήματα για τον Διευθυντή ΥΠΚ όσον αφορά το «Τιμολόγιο Προμηθειών» και ως εκ τούτου, χρειάστηκε να ζητήσει πρόσθετα στοιχεία από την Τράπεζα προκειμένου να διαπιστώσει κατά πόσο ευσταθούν οι θέσεις/ισχυρισμοί της Τράπεζας όσον αφορά την διαθεσιμότητα του «Τιμολογίου Προμηθειών».

### 4<sup>η</sup> θέση

Η Τράπεζα είναι της άποψης ότι θα έπρεπε να της παρασχεθούν περαιτέρω διευκρινίσεις όσον αφορά τους λόγους που ζητούνται τα πρόσθετα στοιχεία, τους παράγοντες της υπόθεσης που δικαιολογούν τη σχετική απαίτηση του Διευθυντή ΥΠΚ μετά την κατάληξη ότι οι συγκεκριμένες ρήτρες κρίθηκαν εκ πρώτης όψεως καταχρηστικές και τη σχετικότητα τους με την έρευνα. Επομένως, θεωρεί ότι οι θέσεις και απαιτήσεις του Διευθυντή ΥΠΚ δεν συνάδουν με τις καθιερωμένες αρχές της

χρηστής διοίκησης και της καλής πίστης βάσει των οποίων πρέπει να ενεργεί σύμφωνα με το περί δικαίου αίσθημα.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ διαφωνεί με την πιο πάνω θέση της Τράπεζας, καθότι από τις διατάξεις του Νόμου δεν προκύπτει οποιαδήποτε υποχρέωση του Διευθυντή ΥΠΚ να επεκταθεί στους λόγους για τους οποίους ζητά τα στοιχεία κατά το στάδιο της διεξαγωγής της έρευνας. Ως εκ τούτου, εναπόκειται στην κρίση του να αποφασίσει για το ποια στοιχεία θα ζητήσει από ένα εμπορευόμενο, εφόσον πιστεύει ότι αυτά σχετίζονται με την έρευνα.

Σε κάθε περίπτωση, ο Διευθυντής ΥΠΚ, μετά τη σχετική απαίτηση της Τράπεζας και χωρίς να υπάρχει υποχρέωση από μέρους του, ενημέρωσε την Τράπεζα ότι τα πρόσθετα στοιχεία ζητήθηκαν προκειμένου να εξακριβωθεί κατά πόσο το «Τιμολόγιο Προμηθειών» ήταν διαθέσιμο στον παραπονούμενο κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης υποθήκης ή/και κατά πόσο ο παραπονούμενος είχε ενημερωθεί για την διαθεσιμότητα του «Τιμολογίου Προμηθειών» ή/και του είχε δοθεί το «Τιμολόγιο Προμηθειών». Επίσης, κατά πόσο μπορούσε να ενημερωθεί για τα έξοδα/προμήθειες/τραπεζικά δικαιώματα, με τα οποία θα επιβαρυνόταν κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης υποθήκης, έτσι ώστε να αξιολογηθεί η καταχρηστικότητα των όρων 13 και 14. Επιπλέον, ο Διευθυντής ΥΠΚ διευκρίνισε ότι η σχετική απαίτηση για επιπρόσθετα στοιχεία προέκυψε κατόπιν αναφοράς της ίδιας της Τράπεζας στο εν λόγω «Τιμολόγιο Προμηθειών».

## **2.2 Θέσεις Τράπεζας επί των επίμαχων όρων**

Η Τράπεζα όσον αφορά τους επίμαχους όρους της υπό εξέταση σύμβασης οι οποίοι τέθηκαν υπόψη της, υποστήριξε τα ακόλουθα. Σημειώνεται ότι οι αντίστοιχες θέσεις του Διευθυντή ΥΠΚ θα αναλυθούν πιο κάτω στην ενότητα «5.3. Εξέταση επιμέρους όρων».

### Υπολογισμός του τόκου στη βάση των 360 ημερών

Όροι 7 (τελευταία πρόταση), 8(α) (τελευταία πρόταση), 14 (δεύτερη παράγραφος)

- i. Σύμφωνα με την Τράπεζα, οι προαναφερόμενοι όροι ρητά αναφέρουν ότι για σκοπούς υπολογισμού του τόκου το έτος αποτελείται από 360 ημέρες. Ως εκ τούτου, θεωρεί ότι δεν είναι ξεκάθαρος ο λόγος που ο Διευθυντής ΥΠΚ θεωρεί ότι τίθεται θέμα αδιαφάνειας από τη στιγμή που η σύμβαση υποθήκης αναφέρει σε τρεις περιπτώσεις ότι το έτος αποτελείται για σκοπούς υπολογισμού από 360 ημέρες. Επίσης, είναι η θέση της Τράπεζας ότι, όσα ισχυρίζεται ο Διευθυντής ΥΠΚ περί «κεκαλυμμένης» αύξησης του ποσού που θα πρέπει να καταβληθεί ως τόκος, ενδεχομένως να ίσχυαν αν γινόταν αναφορά σε έτος ή σε οικονομικό έτος χωρίς να αναγράφεται ο αριθμός των ημερών από τις οποίες αποτελείται, και άρα ο καταναλωτής να υποθέσει ότι πρόκειται για 365 (ή 366) ημέρες που είναι οι ημέρες του ημερολογιακού έτους.
- ii. Επιπρόσθετα, θέτει τον ισχυρισμό ότι κατά τον χρόνο συνολόγησης της σύμβασης υποθήκης δεν υπήρχε οποιαδήποτε νομοθετική πρόνοια, η οποία είτε να απαγορεύει τον

υπολογισμό του επιτοκίου με διαιρέτη τις 360 ημέρες, είτε να καθορίζει τον διαιρέτη, και σημειώνει ότι ο περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις (Τροποποιητικός) Νόμος του 2016 (Ν.49(Ι)/2016) δεν έχει αναδρομική ισχύ.

- iii. Η Τράπεζα θέτει τον ισχυρισμό ότι, σε κάθε περίπτωση, από την ημέρα δημοσίευσης του περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις (Τροποποιητικού) Νόμου Ν.49(Ι)/2016, δηλαδή την 22/04/2016, η διαίρεση του ετήσιου επιτοκίου γίνεται πλέον με διαιρέτη τις 365 (ή 366) ημέρες του ημερολογιακού έτους, σε πλήρη συμμόρφωση με τον Νόμο.

#### Επιβάρυνση δανειολήπτη με χρεώσεις, έξοδα και δαπάνες

##### Όροι 13 και 14 (πρώτη παράγραφος)

- i. Είναι η θέση της Τράπεζας ότι οι χρεώσεις εξόδων και προμηθειών ανέκαθεν γίνονταν σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον «Τιμολόγιο Προμηθειών» της Τράπεζας το οποίο, όπως αναφέρει, ήταν και είναι πάντοτε διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Τράπεζας καθώς και σε όλα τα υποκαταστήματά της. Το «Τιμολόγιο Προμηθειών» της Τράπεζας είναι εύκολα προσβάσιμο και οι πελάτες της είναι σε θέση να γνωρίζουν επακριβώς το ύψος των οποιωνδήποτε χρεώσεων. Σε περίπτωση δε αναθεώρησης του «Τιμολόγιο Προμηθειών», δίδεται στους πελάτες ειδοποίηση 2 μηνών προ της εφαρμογής της αναθεωρημένης έκδοσης του μέσω, μεταξύ άλλων, της ιστοσελίδας της Τράπεζας.
- ii. Η αναφορά στα έξοδα αφορά τα πραγματικά έξοδα τα οποία σχετίζονται με την υποθήκη και την εγγραφή και εκτέλεση της, το ύψος κάποιων από αυτά δεν είναι δυνατό να καθοριστεί εκ των προτέρων. Είναι η θέση της Τράπεζας ότι δεν τίθεται οποιοδήποτε θέμα αοριστίας. Τα έξοδα και οι χρεώσεις στις οποίες γίνεται αναφορά στον όρο 14 αποτελούν μέρος της τιμής/ανταλλάγματος για τις υπηρεσίες που η Τράπεζα είναι διατεθειμένη να παρέχει στον δανειζόμενο. Με βάση το άρθρο 3(2)(β) του Νόμου, καμία αμφισβήτηση επιδέχεται ο θεμιτός χαρακτήρας ρήτρας, ο οποίος αφορά «αντιπροσωπευτικότητα τιμής ή του ανταλλάγματος για τις υπηρεσίες που παρασχέθηκαν».
- iii. Η Τράπεζα επεσήμανε ότι η αναφορά στο «Τιμολόγιο Προμηθειών» έγινε με σκοπό να εξηγηθεί η θέση της Τράπεζας ότι υπάρχει πλήρης διαφάνεια σε σχέση με τις χρεώσεις της.

#### Μονομερής μεταβολή επιτοκίων, προμηθειών και δικαιωμάτων

##### Όροι 8 (τελευταία παράγραφος) και 14 (προτελευταία παράγραφος)

- i. Η Τράπεζα ισχυρίζεται ότι όσον αφορά το δικαίωμα της να μεταβάλλει το επιτόκιο, οι εν λόγω όροι συνάδουν απόλυτα με τις διατάξεις του Νόμου ως ίσχυε κατά τον σχετικό χρόνο υπογραφής της υπό εξέταση σύμβασης υποθήκης από τον παραπονούμενο. Η υποπαράγραφος (ι) της παραγράφου 1 του Παραρτήματος του Νόμου η οποία αναφέρεται σε ρήτρες που «επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να τροποποιεί μονομερώς τους όρους της σύμβασης χωρίς σοβαρό λόγο ο οποίος να προβλέπεται στη σύμβαση» και οι οποίες ενδεχομένως να θεωρούνταν καταχρηστικές σήμερα, δεν τύγχανε εφαρμογής σε ρήτρες με τις οποίες ο προμηθευτής χρηματοοικονομικών υπηρεσιών επιφύλασσε το



δικαίωμα του να τροποποιεί το επιτόκιο ή το ποσό όλων των άλλων επιβαρύνσεων (υποπαράγραφος (β) της παραγράφου 2 του Παραρτήματος του Νόμου, ως αυτός ίσχυε κατά το σχετικό χρόνο).

- ii. Η Τράπεζα αναφέρει ότι, σε κάθε περίπτωση, η σύμβαση καθορίζει τις παραμέτρους βάσει των οποίων η Τράπεζα δύναται να εξασκήσει την κρίση της και ότι αυτές είναι στο πλαίσιο της νομοθεσίας, των νομισματικών και πιστωτικών κανόνων που ισχύουν κάθε φορά, των συνθηκών της αγοράς και της αξίας του χρήματος. Συνεπώς, προβλέπονται σοβαροί λόγοι για τους οποίους η Τράπεζα δύναται να προβαίνει σε μεταβολές.
- iii. Σε σχέση με το περιθώριο του επιτοκίου, σημειώνεται ότι μετά από σχετική νομοθετική τροποποίηση, η μονομερής μεταβολή του περιθωρίου δεν επιτρέπεται και επομένως δεν τίθεται θέμα εφαρμογής του εν λόγω όρου ακόμα και σε υφιστάμενες συμβάσεις οι οποίες περιέχουν τέτοιο όρο.
- iv. Σχετικά με τον όρο που αφορά το δικαίωμα της Τράπεζας να μεταβάλλει το Βασικό Επιτόκιο, η θέση της Τράπεζας είναι ότι ο εν λόγω όρος δεν είναι καταχρηστικός, καθότι ο πιστωτής θα πρέπει να έχει την ευχέρεια να μπορεί να ανταποκριθεί και να αντιδράσει στις μεταβολές στις συνθήκες της αγοράς και στις διακυμάνσεις των διεθνών επιτοκίων.
- v. Η Τράπεζα διευκρινίζει ότι ο εν λόγω όρος δεν δίδει το δικαίωμα στην Τράπεζα να μεταβάλλει το είδος του επιτοκίου (π.χ. βασικό επιτόκιο της Τράπεζας), παρά μόνο το ύψος του.

#### Γνώση του περιεχομένου της σύμβασης από τον καταναλωτή

##### Όρος 17

- i. Η Τράπεζα εξέφρασε τη θέση ότι η σχετική παράγραφος στη σύμβαση υποθήκης αφορά δήλωση του ενυπόθηκου οφειλέτη και δεν πρόκειται περί ρήτρας, και επομένως, η εν λόγω παράγραφος, δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε έλεγχο από τον Διευθυντή ΥΠΚ βάσει Νόμου. Σκοπός της εν λόγω παραγράφου, όπως ισχυρίζεται η Τράπεζα, είναι να επιστήσει την προσοχή του ενυπόθηκου οφειλέτη στο δικαίωμα του να συμβουλευτεί δικηγόρο της επιλογής του σε σχέση με τη σύμβαση υποθήκης. Είναι η θέση της Τράπεζας ότι λαμβανομένου υπόψη ότι με την υπογραφή της σύμβασης υποθήκης, ο ενυπόθηκος οφειλέτης ενδεχομένως να απωλέσει το ακίνητο του, είναι σημαντικό να διασφαλιστεί ότι έχει κατανοήσει τους όρους της σύμβασης υποθήκης και εάν δεν είναι σε θέση να πράξει τούτο, τότε να συμβουλευθεί δικηγόρο της δικής του επιλογής.
- ii. Η Τράπεζα ισχυρίζεται ότι η θέση του Διευθυντή ΥΠΚ πως ο καταναλωτής αναγκάζεται να αποδεχθεί ρήτρες τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν συνάψει τη σύμβαση είναι λανθασμένη. Η υποπαράγραφος (θ) της παραγράφου 1 του Παραρτήματος του Νόμου δεν εφαρμόζεται σε σχέση με την παράγραφο 17 της σύμβασης υποθήκης διότι, πρώτον δεν πρόκειται περί ρήτρας και δεύτερον, από την παράγραφο 17 της σύμβασης υποθήκης προκύπτει ξεκάθαρα ότι για να προβεί ο ενυπόθηκος οφειλέτης στην εν λόγω δήλωση είχε προηγουμένως την ευχέρεια να συμβουλευθεί δικηγόρο της επιλογής του σε σχέση με το περιεχόμενο της σύμβασης υποθήκης.

- iii. Η Τράπεζα επαναλαμβάνει ότι οι εξουσίες του Διευθυντή ΥΠΚ περιορίζονται στην εξέταση όρων χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα ειδικά περιστατικά της κάθε υπόθεσης. Το θέμα που εγείρεται από τον Διευθυντή ΥΠΚ κατά πόσο κάποιος δεν τελούσε εν πλήρει γνώσει του περιεχομένου της σύμβασης και των συνεπειών της σύμβασης υποθήκης, παρά το ότι προέβη στην εν λόγω δήλωση, είναι θέμα το οποίο αφορά την κάθε υπόθεση ξεχωριστά και δεν εμπίπτει εντός των εξουσιών του Διευθυντή ΥΠΚ. Επίσης αναφέρει ότι, για να καταλήξει κάποιος σε συμπέρασμα αναφορικά με τα πιο πάνω, θα πρέπει να τεθεί ενώπιον του η αναγκαία μαρτυρία, έργο που επαφίεται στο Δικαστήριο να επιτελεστεί κατά τη διάρκεια της ακροαματικής διαδικασίας.

### **3. Αρμοδιότητα του Διευθυντή ΥΠΚ**

Έργο του Διευθυντή ΥΠΚ είναι, μεταξύ άλλων, ο έλεγχος της νομιμότητας των συμβάσεων «προμηθευτών»/«πωλητών» με «καταναλωτές» στη βάση του Νόμου, είτε κατόπιν υποβολής συγκεκριμένων παραπόνων από καταναλωτές, είτε και αυτεπάγγελτα. Ο Νόμος ενσωματώνει στο κυπριακό δίκαιο την Οδηγία 93/13/ΕΟΚ (εφεξής η «Οδηγία»). Σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στα εδάφια (1), (2) και (3) του άρθρου 9 του Νόμου:

*(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.*

#### **3.1 Προστασία συλλογικών συμφερόντων καταναλωτών**

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

Κατά συνέπεια, ο Διευθυντής ΥΠΚ εξετάζει την υπόθεση ενώπιον του υπό το πρίσμα της συλλογικής προστασίας των συμφερόντων των καταναλωτών, ενώ σε καμία περίπτωση δεν υποκαθιστά τον δικαστή της ατομικής διαφοράς. Ως εκ τούτου, δεν λαμβάνονται υπ' όψιν οι λεπτομέρειες των ατομικών περιστάσεων, εφόσον δεν είναι γενικεύσιμες και άρα χρήσιμες για τη συλλογική προστασία των καταναλωτών.

Παράλληλα, κρίσιμο στοιχείο για την απόφαση του Διευθυντή ΥΠΚ είναι αν οι εξεταζόμενοι όροι εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται σε συμβάσεις με καταναλωτές. Συνεπώς, δεν ασκεί έννομη επιρροή κατά τον έλεγχο των όρων από τον Διευθυντή ΥΠΚ το αν συγκεκριμένοι συμβατικοί όροι χρησιμοποιήθηκαν σε βάρος του παραπονούμενου καταναλωτή ή αν οι εν λόγω όροι δεν χρησιμοποιούνται πλέον σε νέες συμβάσεις του προμηθευτή με άλλους καταναλωτές, εφόσον οι όροι εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται στις παλαιότερες συμβάσεις (πρβλ. CMA, *Unfair Contract Terms, Guidance*, 2015, παρ. 2.19, που διευκρινίζει ότι η κρίση περί καταχρηστικότητας των όρων αφορά τα δικαιώματα και υποχρεώσεις των μερών και εστιάζει σε δυνητικά όχι σε πραγματικά αποτελέσματα).

Όσα αναφέρονται ανωτέρω συνάδουν πλήρως με το λεκτικό του άρθρου 9(1) του Νόμου, από το οποίο προκύπτει ότι ο Διευθυντής ΥΠΚ είναι υποχρεωμένος («έχει καθήκον») να εξετάζει σε κάθε περίπτωση τα υποβαλλόμενα σε αυτόν παράπονα σχετικά με την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε συμβάσεις. Η εξακολουθούμενη χρήση των όρων που ο Διευθυντής ΥΠΚ θεωρεί καταχρηστικούς λαμβάνεται υπ' όψιν στην απόφαση του Διευθυντή ΥΠΚ να αιτηθεί την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος, όπως προκύπτει από το άρθρο 9(2) του Νόμου.

### **3.2. Έλεγχος της διαφάνειας των όρων**

Το άρθρο 9(1) του Νόμου αφορά την υπό ευρεία έννοια καταχρηστικότητα των όρων, δηλαδή τόσο την υπό στενή έννοια καταχρηστικότητα όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 5 του Νόμου, όσο και τη διαφάνεια των όρων σύμφωνα με το άρθρο 7 του Νόμου.

Η συμπερίληψη του ελέγχου της διαφάνειας στα πλαίσια του ελέγχου της καταχρηστικότητας έχει επιβεβαιωθεί από τη νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ), το οποίο ρητά έχει δεχθεί ότι ο έλεγχος της διαφάνειας των όρων αποτελεί μέρος της εξέτασης τυχόν καταχρηστικότητας τους σύμφωνα με την Οδηγία (απόφαση της 30.4.2014, υπόθεση C-25/13 Kásler, EU:C:2012:242, σκέψεις 67 επ., απόφαση της 26/4/2012, υπόθεση C-472/10 Invitel, EU:C:2012:242, σκέψεις 27-28). Την ίδια άποψη έχει υιοθετήσει κατ' αποτέλεσμα και η Βουλή των Λόρδων στην υπόθεση *Director General of Fair Trading v First National Bank Plc* [2001] UKHL 52, σκέψη 17, όπου ο Λόρδος Bingham, στην ανάλυση του άρθρου 4(1) των Κανονισμών του ΗΒ για τις καταχρηστικές ρήτρες, που αντιστοιχεί στο άρθρο 5(1) του Κυπριακού Νόμου, αναφέρει ότι

*“The requirement of good faith in this context is one of fair and open dealing. Openness requires that the terms should be expressed fully, clearly and legibly, containing no*

*concealed pitfalls or traps. Appropriate prominence should be given to terms which might operate disadvantageously to the customer.”*

Άλλωστε το άρθρο 7 πρώτη παράγραφος 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». Παράλληλα, το άρθρο 9 του Νόμου έχει θεσπιστεί και σε συμμόρφωση με την Οδηγία 2009/22/ΕΚ που αντικατέστησε την Οδηγία 98/27/ΕΚ *περί των αγωγών παραλείψεως στον τομέα της προστασίας των συμφερόντων των καταναλωτών*, η οποία επιβάλλει στα κράτη μέλη να μεριμνούν για την παύση παραβάσεων συγκεκριμένων ενωσιακών νομοθετημάτων προστασίας καταναλωτών, στα οποία ρητά συμπεριλαμβάνεται και η Οδηγία.

Από τα ανωτέρω και βάσει της αρχής της σύμφωνης με το ενωσιακό δίκαιο ερμηνείας και της διαφύλαξης της αποτελεσματικότητας της Οδηγίας (*effet utile*), προκύπτει ότι οι αρμοδιότητες του Διευθυντή ΥΠΚ συμπεριλαμβάνουν τον έλεγχο της σαφούς και κατανοητής διατύπωσης των όρων, δηλαδή της διαφάνειας αυτών (βλ. συναφώς *The Law Commission and The Scottish Law Commission, Unfair terms in consumer contracts: Advice to the Department for Business, Innovation and Skills*, March 2013, αρ. 6.53-6.55, που θεωρεί ότι η αρμοδιότητα των Διοικητικών Αρχών Προστασίας Καταναλωτή να ελέγχουν τη διαφάνεια συμβατικών όρων απορρέει από την Οδηγία 98/27/ΕΚ, σε συνδυασμό με την εικοστή αιτιολογική σκέψη της Οδηγίας, βάσει της οποίας οι συμβάσεις πρέπει να συντάσσονται με σαφή και κατανοητό τρόπο, ώστε οι καταναλωτές να μπορούν να λάβουν γνώση όλων των συμβατικών ρητρών).

Τούτο συνάδει και με τη νομολογία του ΔΕΕ, 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 ΔΕΕ 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 ΔΕΕ δέχτηκε ότι το εθνικό δικαστήριο έχει αρμοδιότητα αυτεπάγγελτης εξέτασης της καταχρηστικότητας συμβατικών όρων, ακόμη κι αν δεν προβλέπεται τέτοια εξουσία από το εθνικό δίκαιο).

### **3.3 Παράλληλες διαδικασίες**

Η αρμοδιότητα του Διευθυντή ΥΠΚ να εξετάσει το υποβαλλόμενο παράπονο δεν επηρεάζεται από τυχόν παράλληλες διαδικασίες ενώπιον των πολιτικών και/ή ποινικών δικαστηρίων

μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών για την ίδια υπόθεση. Η διοικητική διαδικασία ενώπιον του Διευθυντή ΥΠΚ είναι ανεξάρτητη από τυχόν εκκρεμείς και/ή μελλοντικές δίκες.

#### **4. Νομική ανάλυση των εφαρμοστέων διατάξεων**

Η νομική εξέταση των συμβατικών ρητρών με βάση το Νόμο γίνεται ως εξής: Αρχικά, εξετάζεται αν η υπόθεση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Νόμου σύμφωνα με τα άρθρα 2 και 3 αυτού, ιδίως αν οι όροι απευθύνονται σε «καταναλωτές» ως ορίζονται στο Νόμο. Παράλληλα, εξετάζεται κατά πόσο η Τράπεζα εμπίπτει στην έννοια του «προμηθευτή»/«πωλητή», ως επίσης ορίζεται στο Νόμο. Στη συνέχεια, εξετάζεται κατά πόσο οι όροι αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, και ακολούθως εξετάζεται η διαφάνεια των συμβατικών όρων σύμφωνα με το άρθρο 7 του Νόμου και η τυχόν καταχρηστικότητα τους με βάση το άρθρο 5 του Νόμου.

##### **4.1 Πεδίο εφαρμογής**

Το πεδίο εφαρμογής 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.

#### **4.2 Έλλειψη ατομικής διαπραγμάτευσης**

Λαμβάνοντας υπόψη τα εδάφια (3)-(5) του άρθρου 3 του Νόμου, έλλειψη ατομικής διαπραγμάτευσης υπάρχει όταν οι συμβατικοί όροι έχουν προδιατυπωθεί από τον πωλητή/προμηθευτή με σκοπό τη χρήση τους σε απεριόριστο αριθμό συμβάσεων, ο δε καταναλωτής έχει μόνο τη δυνατότητα είτε να τους δεχθεί όπως είναι, είτε να μη συνάψει καθόλου τη σύμβαση.

Ενδείξεις για την έλλειψη ατομικής διαπραγμάτευσης αποτελούν η χρήση όμοιων ή ουσιαστικά ίδιων όρων σε διαφορετικές συμβάσεις του ίδιου προμηθευτή/πωλητή με διαφορετικούς καταναλωτές ή σε συμβάσεις που συνήφθησαν με σημαντική χρονική διαφορά μεταξύ τους, η χρήση κωδικών στο υποσέλιδο των εγγράφων που υποδηλώνουν συγκεκριμένο πρότυπο (template) σύμβασης, αλλά και η συναλλακτική πρακτική, δηλαδή αν συνηθίζεται σε συναλλαγές συγκεκριμένου είδους να υπάρχει ατομική διαπραγμάτευση των συμβατικών όρων.

Ενδέχεται επίσης κάποιοι όροι να έχουν αποτελέσει αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης και οι υπόλοιποι να είναι προδιατυπωμένοι. Στην περίπτωση αυτή, δεν αποκλείεται η εφαρμογή του Νόμου στους μη ατομικώς διαπραγματευθέντες όρους, εφόσον η συνολική αξιολόγηση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι, παρ' όλα αυτά, πρόκειται για συνήθη προκαθορισμένη σύμβαση (άρθρο 3(4) του Νόμου). Σε κάθε περίπτωση, το άρθρο 3(5) του Νόμου διευκρινίζει ότι ο πωλητής/προμηθευτής φέρει το βάρος επίκλησης και απόδειξης για την ατομική διαπραγμάτευση κάποιου όρου.

#### **4.3 Οι έννοιες του «προμηθευτή»/«πωλητή»/«επαγγελματία» και του «καταναλωτή»**

Σύμφωνα με τις Κατευθυντήριες Γραμμές για την ερμηνεία και την εφαρμογή της Οδηγίας που εξέδωσε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (εφεξής «Κατευθυντήριες Γραμμές»), προκειμένου να διαπιστωθεί εάν ένα συγκεκριμένο πρόσωπο είναι «επαγγελματίας» ή «καταναλωτής», είναι σημαντικό να εξεταστεί η ισορροπία ισχύος μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών όσον αφορά την υπό εξέταση σύμβαση. Συνήθεις παράγοντες είναι η ασυμμετρία πληροφόρησης, γνώσεων και τεχνογνωσίας ή διαπραγματευτικής ισχύος. Οι έννοιες του «επαγγελματία» και του «καταναλωτή» είναι λειτουργικές έννοιες που βασίζονται στο ρόλο των συμβαλλόμενων μερών όσον αφορά την επίμαχη σύμβαση. Παράλληλα, η έννοια του «καταναλωτή» είναι αντικειμενική και αντικατοπτρίζει την κατά κανόνα ασθενέστερη θέση του αντισυμβαλλόμενου του επαγγελματία, γεγονός που σημαίνει ότι η ανώτερη γνώση και εμπειρία ενός συγκεκριμένου καταναλωτή δεν επαρκούν για να μη θεωρηθεί το εν λόγω πρόσωπο «καταναλωτής» για τους σκοπούς του Νόμου. Το ΔΕΕ διευκρίνισε την εν λόγω λειτουργική προσέγγιση ως ακολούθως (βλ. υπόθεση C-147/16, *Karel de Grote*, σκέψεις 53 και 55):

«Επομένως, η Οδηγία 93/13 καθορίζει τις συμβάσεις επί των οποίων έχει εφαρμογή με κριτήριο την ιδιότητα των συμβαλλομένων, αναλόγως του αν αυτοί ενεργούν ή όχι στο πλαίσιο της επαγγελματικής τους δραστηριότητας [...]» (βλ. υπόθεση C-488/11, *Asbeek Brusse*, σκέψη 30· και υπόθεση C-110/14, *Costea*, σκέψη 17). «Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι ο όρος «επαγγελματίας», κατά το άρθρο 2, στοιχείο γ', της Οδηγίας 93/13, αποτελεί λειτουργική έννοια, οπότε πρέπει να εξετάζεται κατά πόσον η συμβατική σχέση εντάσσεται στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων που ένα πρόσωπο ασκεί σε επαγγελματική βάση [...]» (Παραπομπή, κατ' αναλογία, στη διάταξη της 27ης Απριλίου 2017 στην υπόθεση C-535/16, *Bachman*, σκέψη 36 και στην εκεί παρατιθέμενη νομολογία). Άρα, προκειμένου να διακριβωθεί εάν ένα φυσικό πρόσωπο που ασκεί επαγγελματική δραστηριότητα εμπίπτει στην έννοια του επαγγελματία ή του καταναλωτή με βάση το Νόμο, είναι σημαντικό να διακριβωθεί εάν η επίμαχη σύμβαση συνδέεται με την εν λόγω δραστηριότητά του.

#### **4.3.1 Έννοια του «προμηθευτή»/«πωλητή»/«επαγγελματία»**

Κατ' αρχάς διευκρινίζεται ότι, παρά τις ορισμένες διαφοροποιήσεις του όρου «επαγγελματίας» σε διαφορετικές γλωσσικές εκδοχές του άρθρου 2 στοιχείο γ) της Οδηγίας, η έννοια αυτή θα πρέπει, σύμφωνα με τις Κατευθυντήριες Γραμμές, να ερμηνεύεται κατά τρόπο ομοιόμορφο και υπό το πρίσμα των στόχων της Οδηγίας. Το άρθρο 2 του Νόμου ορίζει ως «προμηθευτή» κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο προμηθεύει αγαθά ή υπηρεσίες και το οποίο κατά την κατάρτιση σύμβασης στην οποία εφαρμόζεται ο Νόμος ενεργεί για σκοπούς σχετικούς με την άσκηση της επιχείρησής του. Το ΔΕΕ έχει κρίνει ότι ο όρος «επαγγελματίας» πρέπει να ερμηνεύεται ευρέως:

«Κατά το άρθρο 2, στοιχείο γ', της Οδηγίας 93/13, ως “επαγγελματίας” νοείται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο, στις συμβάσεις που καλύπτει η εν λόγω Οδηγία, ενεργεί στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας, είτε δημόσιας είτε ιδιωτικής. Από το ίδιο το γράμμα της διάταξης αυτής προκύπτει ότι πρόθεση του νομοθέτη της Ένωσης ήταν να προσδώσει ευρεία έννοια στον όρο “επαγγελματίας” [...]» (Παραπομπή στην υπόθεση C-488/11, *Asbeek Brusse*, σκέψη 28 και στην εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

Ως εκ τούτου, κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο είναι επαγγελματίας όταν η σύμβαση αφορά στην επαγγελματική του δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένου όταν η δραστηριότητα είναι δημόσιου χαρακτήρα ή γενικού συμφέροντος (βλ. υπόθεση C-147/16, *Karel de Grote*, σκέψεις 49-51) ή υπόκειται σε νομικό καθεστώς δημοσίου δικαίου (βλ. υπόθεση C-59/12, *Zentrale zur Bekämpfung des unlauteren Wettbewerbs*, σκέψη 32).

#### **4.3.2 Έννοια του «καταναλωτή»**

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.

Από τον ανωτέρω ορισμό του «καταναλωτή» προκύπτει ότι κρίσιμο στοιχείο για την έννοια του καταναλωτή είναι η κατάρτιση της σύμβασης για σκοπούς που δε σχετίζονται με την άσκηση του επαγγέλματος ή της επιχείρησής του. Είναι αδιάφορο το επίπεδο γνώσεων του συγκεκριμένου προσώπου, όπως επίσης και ο τυχών 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 (ΔΕΕ 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).

Επίσης, σύμφωνα με τις Κατευθυντήριες Γραμμές, ένα φυσικό πρόσωπο που ενεργεί, στο πλαίσιο παρεπόμενης σύμβασης, ως εγγυητής σε σύμβαση που έχει συναφθεί μεταξύ δύο εμπορικών οντοτήτων πρέπει να θεωρείται καταναλωτής αν ενεργεί για σκοπούς εκτός της επαγγελματικής δραστηριότητάς του και δεν έχει κανένα λειτουργικό δεσμό με τη δανειζόμενη εταιρεία. Λειτουργικό δεσμό μπορεί να αποτελεί, για παράδειγμα, η κατοχή θέσης διαχειριστή της εν λόγω εταιρείας ή η μη αμελητέα συμμετοχή στο εταιρικό κεφάλαιό της.

Σε κάθε περίπτωση, από την αρνητική διατύπωση του ορισμού του καταναλωτή που περιέχεται στο Νόμο και στην 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 VIIZR 7/09, που καταλήγει στο ίδιο συμπέρασμα).

#### **4.4 Απαιτήσεις διαφάνειας**

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

Το ΔΕΕ έχει διευκρινίσει ότι η απαίτηση περί διαφάνειας των συμβατικών ρητρών δε μπορεί να περιοριστεί αποκλειστικά στον κατανοητό χαρακτήρα τους από τυπικής και γραμματικής απόψεως. 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 σύμβασης, σχετικά με τους συμβατικούς όρους και τις συνέπειες της εν λόγω σύναψης. Βάσει ακριβώς αυτής της πληροφόρησης, ο καταναλωτής αποφασίζει αν επιθυμεί να δεσμευτεί από τους όρους που έχει προδιατυπώσει ο επαγγελματίας (ΔΕΕ απόφαση της 21.3.2013, υπόθ. C-92/11, *RWE Vertrieb AG*, ΕΥ: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. Σύμφωνα με το άρθρο 4(2) της Οδηγίας, η σχέση αυτή εξαιρείται από την εκτίμηση του ενδεχόμενου καταχρηστικού χαρακτήρα των συμβατικών ρητρών, εάν και εφόσον οι συναφείς συμβατικές ρήτρες πληρούν την απαίτηση της διαφάνειας.

Ειδική περίπτωση αδιαφανών ρητρών αποτελούν και οι λεγόμενες «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, σχετικά δηλαδή με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του, είτε περιέχονται σε μη εμφανή μορφή και θέση, μεταξύ άλλων ρητρών 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, οι 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.).

Σύμφωνα με τις Κατευθυντήριες Γραμμές, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θεωρεί τους ακόλουθους παράγοντες σημαντικούς, προκειμένου να αξιολογηθεί εάν μια συγκεκριμένη συμβατική ρήτρα είναι διατυπωμένη με σαφή και κατανοητό τρόπο κατά την έννοια της Οδηγίας:

- το εάν ο καταναλωτής είχε πραγματική δυνατότητα να λάβει γνώση της συμβατικής ρήτρας πριν συνάψει τη σύμβαση· σε αυτό περιλαμβάνεται το ερώτημα του εάν ο καταναλωτής είχε πρόσβαση στη/στις συμβατική/-ές ρήτρα/-ες και του εάν του δόθηκε η δυνατότητα να τη/τις διαβάσει· εάν η συμβατική ρήτρα παραπέμπει σε παράρτημα ή σε άλλο έγγραφο, ο καταναλωτής πρέπει να έχει πρόσβαση και στα εν λόγω έγγραφα·
- η ευχέρεια κατανόησης των επιμέρους ρητρών, υπό το πρίσμα της σαφήνειας της διατύπωσής τους και του εξειδικευμένου χαρακτήρα της χρησιμοποιούμενης ορολογίας, καθώς και, κατά περίπτωση, σε συνδυασμό με τις άλλες συμβατικές ρήτρες. Εν προκειμένω,

πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η θέση ή η οπτική των καταναλωτών στους οποίους απευθύνονται οι σχετικές ρήτρες· το στοιχείο αυτό περιλαμβάνει επίσης το ερώτημα του κατά πόσον οι καταναλωτές στους οποίους απευθύνονται οι σχετικές ρήτρες είναι επαρκώς εξοικειωμένοι με τη γλώσσα διατύπωσης των ρητρών·

- ο τρόπος παρουσίασης των συμβατικών ρητρών. Το στοιχείο αυτό μπορεί να περιλαμβάνει παραμέτρους όπως:
  - η ευκρίνεια της οπτικής παρουσίασης, συμπεριλαμβανομένου του μεγέθους της γραμματοσειράς,
  - το κατά πόσον μια ρήτρα έχει λογικό ειρμό και το κατά πόσον σημαντικοί όροι έχουν λάβει την εξέχουσα θέση που τους αρμόζει και δεν έχουν κρυφτεί ανάμεσα σε άλλες διατάξεις,
  - ή το κατά πόσον οι ρήτρες περιλαμβάνονται σε ευλόγως αναμενόμενο σημείο της σύμβασης ή πλαίσιο, μεταξύ άλλων σε συνδυασμό με άλλες συναφείς συμβατικές ρήτρες κ.λπ.

#### 4.5 Εξέταση καταχρηστικότητας

Το ΔΕΕ 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 διαπραγμάτευσης, 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 Españolde Crédito*, EU:C:2012:349, σκέψη 39).

Η εξέταση της καταχρηστικότητας γίνεται με βάση το άρθρο 5 του Νόμου, το οποίο μεταφέρει στο κυπριακό δίκαιο τα άρθρα 3(1), 3(3) και 4(1) της Οδηγίας και προβλέπει τα εξής:

*(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 περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων:

1. Ρήτρες που έχουν σκοπό ή αποτέλεσμα-

.....

(θ) να συνάγουν αμετάκλητα την εκ μέρους του καταναλωτή αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν συνάψει τη σύμβαση·

(ι) να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να τροποποιεί μονομερώς τους όρους της σύμβασης χωρίς σοβαρό λόγο ο οποίος να προβλέπεται στη σύμβαση·

.....

Σχετικά με τη λειτουργία του Παραρτήματος, το ΔΕΕ 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).

#### 4.5.1 Σημαντική ανισορροπία

Το ΔΕΕ έχει κρίνει ότι, προκειμένου να εκτιμηθεί κατά πόσο συγκεκριμένη ρήτρα δημιουργεί εις βάρος του καταναλωτή «σημαντική ανισορροπία» μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών, πρέπει να ληφθεί ιδίως υπόψη, ελλείψει σχετικής συμφωνίας των συμβαλλομένων μερών, το νομικό καθεστώς το οποίο ισχύει κατά το εθνικό δίκαιο, συγκριτικά με την επίμαχη ρήτρα. Μέσω της συγκριτικής αυτής ανάλυσης, θα μπορέσει ο εθνικός δικαστής να εκτιμήσει εάν, και ενδεχομένως σε ποιο βαθμό, η σύμβαση θέτει τον καταναλωτή σε νομική

.....

Αγαπήνορος 2, Μέγαρο ΙΠΙΣ, Λευκωσία, 1421 Λευκωσία

<http://www.consumer.gov.cy>

κατάσταση λιγότερο ευνοϊκή από εκείνη που προβλέπει η ισχύουσα εθνική νομοθεσία (ΔΕΕ απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 *Aziz*, EU:C:2013:164, σκέψη 68, ΔΕΕ 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 δε μπορεί να προκύπτει μόνο από οικονομική εκτίμηση ποσοτικού χαρακτήρα, βασιζόμενη σε σύγκριση, αφενός, του συνολικού ποσού της συναλλαγής η οποία αποτέλεσε το 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 κατάστασης 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 (ΔΕΕ απόφαση της 16.1.2014, υπόθ. C-226/12, *Constructora Principado*, EU:C:2014:10, σκέψεις 22-23).

Επιπρόσθετα, το ΔΕΕ διευκρίνισε ότι για να μην προκληθεί σημαντική ανισορροπία σε βάρος του καταναλωτή, οι κυρώσεις ή οι συνέπειες που συνδέονται με τη μη συμμόρφωση του καταναλωτή με συμβατικές υποχρεώσεις πρέπει να είναι δικαιολογημένες υπό το πρίσμα της σημασίας που έχει η υποχρέωση του καταναλωτή και της σοβαρότητας της μη συμμόρφωσης με αυτή (βλ. υπόθεση C-415/11, *Aziz*, σκέψη 73· υπόθεση C-421/14, *Banco Primus*, σκέψη 66). Με άλλα λόγια, πρέπει να είναι αναλογικές (αυτό αντικατοπτρίζεται επίσης στο σημείο 1 στοιχείο ε) του παραρτήματος της Οδηγίας: «να επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του, δυσανάλογα υψηλή αποζημίωση»).

Περαιτέρω, το ΔΕΕ διευκρίνισε ότι πρέπει να αξιολογείται το σωρευτικό αποτέλεσμα όλων των ποινικών ρητρών που περιλαμβάνονται στην οικεία σύμβαση, ανεξαρτήτως αν ο πιστωτής επιδιώκει πράγματι την πλήρη εκτέλεση καθεμίας από αυτές (βλ. Απόφαση ΔΕΕ C-377/14, *Radlinger Radlingerová*, σκέψη 101). Ακόμα κι αν μόνο το σωρευτικό αποτέλεσμα των κυρώσεων είναι εκείνο που τις καθιστά δυσανάλογες, πρέπει να θεωρηθούν καταχρηστικές όλες οι σχετικές συμβατικές ρήτρες, ανεξάρτητα από το εάν έχουν εφαρμοστεί (βλ. Απόφαση ΔΕΕ C-377/14, *Radlinger Radlingerová*, σκέψη 101 καθώς και τμήμα 4.3.3. και υπόθεση C-421/14, *Banco Primus*, σημείο 4 του διατακτικού και σκέψη 73).

#### **4.5.2 Ενάντια στην καλή πίστη**

Σύμφωνα με το άρθρο 5(3) του Νόμου, για να διαπιστωθεί κατά πόσο μια ρήτρα ικανοποιεί την απαίτηση καλής πίστης, λαμβάνονται ιδιαίτερα υπόψη η διαπραγματευτική δύναμη των μερών, το κατά πόσο ο καταναλωτής δέχθηκε οποιεσδήποτε παροτρύνσεις για να συμφωνήσει στη ρήτρα, κατά πόσο τα αγαθά ή οι υπηρεσίες πωλήθηκαν ή προμηθεύτηκαν κατόπιν ειδικής παραγγελίας του

καταναλωτή, καθώς και ο βαθμός στον οποίο ο πωλητής ή προμηθευτής χειρίστηκαν δίκαια τον καταναλωτή.

Συναφώς η δέκατη έκτη αιτιολογική σκέψη της Οδηγίας διευκρινίζει ότι:

*«η βάση των καθορισθέντων γενικών κριτηρίων, η εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα των ρητρών, ιδίως στις επαγγελματικές δραστηριότητες δημοσίου δικαίου που παρέχουν υπηρεσίες στο κοινό λαμβάνοντας υπόψη την ταυτότητα συμφερόντων με τους χρήστες, πρέπει να συμπληρώνεται από κάποιο μέσο γενικής αξιολόγησης των διαφόρων εμπλεκόμενων συμφερόντων- ότι αυτό αποτελεί την απαίτηση καλής πίστης- ότι, κατά την εκτίμηση της καλής πίστης, πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στη διαπραγματευτική δύναμη εκατέρου των συμβαλλομένων, στο αν ο καταναλωτής παρακινήθηκε κατά οποιοδήποτε τρόπο να αποδεχθεί τη ρήτρα και αν η παροχή των αγαθών ή των υπηρεσιών έγινε κατόπιν ειδικής παραγγελίας του καταναλωτή- ότι αυτή η απαίτηση μπορεί να ικανοποιηθεί από τον επαγγελματία όταν συναλλάσσεται με έντιμο και δίκαιο τρόπο με τον αντισυμβαλλόμενο του οποίου οφείλει να λαμβάνει υπόψη τα νόμιμα συμφέροντα.»*

Εν προκειμένω, το ΔΕΕ έχει διαπιστώσει ότι, όσον αφορά τις συνθήκες υπό τις οποίες δημιουργήθηκε ανισορροπία ανάμεσα στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών «παρά την απαίτηση καλής πίστης», λαμβανομένης υπόψη της δέκατης έκτης αιτιολογικής σκέψης 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 διαπραγμάτευσης (ΔΕΕ απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 Aziz, EU:C:2013:164, σκέψη 69).

Επιπρόσθετα, στη σκέψη 18 της απόφασης *Director General of OFT v First National Bank* [2001] UKHL 52, ο Λόρδος Bingham αναφέρει τα εξής:

*«The requirement of good faith in this context is one of fair and open dealing. Openness requires that the terms should be expressed fully, clearly and legibly, containing no concealed pitfalls or traps. Appropriate prominence should be given to terms which might operate disadvantageously to the customer. Fair dealing requires that a supplier should not, whether deliberately or unconsciously, take advantage of the consumer's necessity, indigence, lack of experience, unfamiliarity with the subject matter of the contract, weak bargaining position or any other factor listed in or analogous to those listed in Schedule 2 of the regulations. Good faith in this context is not an artificial or technical concept; nor, since Lord Mansfield was its champion, is it a concept wholly unfamiliar to British lawyers. It looks to good standards of commercial morality and practice.»*

Η έννοια της καλής πίστης αφορά πρωτίστως στην ουσία της σύμβασης, ενώ σε καμία περίπτωση δεν περιορίζεται σε διαδικαστικά ζητήματα. Σχετικά είναι τα όσα αναφέρει ο Λόρδος Steyn στην τριακοστή έκτη αιτιολογική σκέψη της απόφασης *Director General of OFT v. First National Bank* [2001]

UKHL 52, μεταξύ άλλων και τα εξής: «*Any purely procedural or even predominantly procedural interpretation of the requirement of good faith must be rejected.*».

#### **4.5.3 Σχέση «σημαντικής ανισορροπίας» και «απαίτησης καλής πίστης» στη διαδικασία προστασίας συλλογικών συμφερόντων των καταναλωτών**

Λαμβάνοντας υπόψη και τα όσα αναφέρθηκαν πιο πάνω, η απαίτηση της καλής πίστης είναι στενότερα συνδεδεμένη με τη σημαντική ανισορροπία που δημιουργεί μια συμβατική ρήτρα ανάμεσα στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών. Χαρακτηριστικά, στην τριακοστή έκτη αιτιολογική σκέψη της απόφασης *Director General of OFT v. First National Bank* [2001] UKHL 52, ο Λόρδος Steyn αναφέρει, μεταξύ άλλων, το εξής: «*The twin requirements of good faith and significant imbalance will in practice be determinative.*».

Η στενή αυτή διασύνδεση είναι ιδιαίτερα εμφανής στις διαδικασίες προστασίας συλλογικών συμφερόντων των καταναλωτών, όπως αυτή που διενεργεί ο Διευθυντής ΥΠΚ δυνάμει του άρθρου 9 του Νόμου. Στην εν λόγω διαδικασία (συλλογική εξέταση) ο έλεγχος του περιεχομένου των γενικών όρων είναι δυνατό να γίνεται και εκ των προτέρων για το μέλλον, προϋποθέτει δε απλώς διακινδύνευση της συναλλακτικής έννομης τάξης και διενεργείται σε αφηρημένο επίπεδο, δηλαδή όχι σε σχέση με συγκεκριμένους καταναλωτές. Στην ατομική δίκη ο έλεγχος είναι συγκεκριμένος, γίνεται εκ των υστέρων και αναφέρεται στο παρελθόν, δηλαδή προϋποθέτει εκδηλωθείσα προσβολή της ισορροπίας δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων σε συγκεκριμένη, ήδη συναφθείσα, σύμβαση (βλ. Δέλλιο, *Γενικοί Όροι Συναλλαγών, Σάκκουλας, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2013, αρ. 370*). Σχετικά το ΔΕΕ αναφέρει ότι στην ατομική αγωγή τα αρμόδια κρατικά όργανα καλούνται να αποφανθούν *in concreto* επί του καταχρηστικού χαρακτήρα ρήτρας που περιλαμβάνεται σε συναφθείσα σύμβαση, ενώ στη συλλογική εξέταση τα όργανα αυτά αποφαινόμενα *in abstracto* επί του καταχρηστικού χαρακτήρα ρήτρας που ενδέχεται να ενσωματωθεί ακόμη και σε συμβάσεις που δεν έχουν ακόμη συναφθεί (*ΔΕΕ απόφαση της 9.9.2017, υπόθεση C-70/03, Επιτροπή κατά Ισπανίας, ECLI:EU:C:2004:505, σκέψη 16*).

Στη συλλογική δίκη, ο Δικαστής θα καταλήξει στην απαγόρευση της ρήτρας αφού αναζητήσει με καχυποψία και αφηρημένες υποθέσεις όλους τους πιθανούς επιλήψιμους τρόπους χρήσης της, ενώ αντίθετα στην ατομική εξέταση που γίνεται στο δικαστήριο, ο δικαστής δεν επιτρέπεται να κρίνει καταχρηστικό το περιεχόμενο μιας ρήτρας με μόνο την αιτιολογία ότι υπό άλλες συνθήκες η χρήση της ρήτρας θα μπορούσε να είναι επιλήψιμη (βλ. Δέλλιο, *Γενικοί Όροι Συναλλαγών, Σάκκουλας, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2013, αρ. 370*).

#### **4.5.4 Ενδεχόμενος καταχρηστικός χαρακτήρας της τιμής ή της αμοιβής**

Το ανάλογο ή μη της τιμής ή της αμοιβής εκτιμάται σύμφωνα με το άρθρο 3(2) του Νόμου μόνο εάν οι συμβατικές ρήτρες που καθορίζουν την εφαρμοστέα τιμή ή αμοιβή δεν είναι διατυπωμένες με σαφή και κατανοητό τρόπο. Για την εκτίμησή τους θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη, για

παράδειγμα, οι πρακτικές της αγοράς που επικρατούν κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης, όταν συγκρίνεται το τίμημα που καταβάλλει ο καταναλωτής και η αξία ορισμένου αγαθού ή υπηρεσίας (συμπεριλαμβανομένων, για παράδειγμα, των περιπτώσεων που οι διακυμάνσεις της τιμής του νομίσματος μπορούν να οδηγήσουν σε ανισορροπία ανάμεσα στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών μέσω επιπλέον επιβάρυνσης του καταναλωτή, υπόθεση C-186/16, *Andriiciu*, σκέψεις 52-58). Για παράδειγμα, σε σχέση με τον ενδεχόμενο καταχρηστικό χαρακτήρα συμβατικού επιτοκίου σε σύμβαση δανείου, το ΔΕΕ έχει κρίνει (βλ. υπόθεση C-421/14, *Banco Primus*, σκέψη 67 δεύτερη περίπτωση) ότι:

*«εφόσον το αιτούν δικαστήριο εκτιμά ότι συμβατική ρήτρα σχετικά με τον τρόπο υπολογισμού των συμβατικών τόκων, όπως η επίδικη στην κύρια δίκη, δεν είναι διατυπωμένη κατά τρόπο σαφή και κατανοητό κατά την έννοια του άρθρου 4, παράγραφος 2, της ως άνω οδηγίας, οφείλει να εξετάσει αν η ρήτρα αυτή είναι καταχρηστική κατά την έννοια του άρθρου 3, παράγραφος 1, της εν λόγω οδηγίας. Στο πλαίσιο της εξετάσεως αυτής, έργο του αιτούντος δικαστηρίου είναι ιδίως να συγκρίνει τον προβλεπόμενο από τη ρήτρα αυτή τρόπο υπολογισμού του συμβατικού επιτοκίου και το προκύπτον εξ αυτού πραγματικό συμβατικό επιτόκιο με τους συνήθως εφαρμοζόμενους τρόπους υπολογισμού και το νόμιμο επιτόκιο καθώς και τα επιτόκια που εφαρμόζονταν στην αγορά, κατά τη σύναψη της επίδικης στην κύρια δίκη συμβάσεως, για δάνειο ύψους και διάρκειας αντίστοιχων προς εκείνα της οικείας συμβάσεως δανείου.»*

## **5. Διαδικασία εξέτασης**

### **5.1 Ιδιότητα «καταναλωτή» και «προμηθευτή»**

Όπως προκύπτει από τα τεκμήρια, ο παραπονούμενος υπέγραψε την υπό κρίση σύμβαση υποθήκης για σκοπούς άσχετους με την επαγγελματική του δραστηριότητα. Συγκεκριμένα, ο παραπονούμενος, κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης, ήταν συνταξιούχος και εργαζόταν στην εταιρεία με την οποία συνήφθει η κύρια δανειακή σύμβαση ως υπάλληλος (αποθηκάριος/γραφέας), στη βάση μερικής απασχόλησης, χωρίς να τον συνδέει οποιοσδήποτε λειτουργικός δεσμός με την εν λόγω εταιρεία. Συνεπώς, δεν προκύπτουν στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι ο παραπονούμενος υποθήκευσε το ακίνητό του στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας και ως εκ τούτου, είναι «καταναλωτής», εν τη έννοια του Νόμου. Παράλληλα, δεν υπάρχει κανένα στοιχείο που να καταδεικνύει ότι οι υπό κρίση όροι περιέχονταν σε συμβάσεις που απευθύνονταν αποκλειστικά σε εμπόρους ή επαγγελματίες, κατ' αποκλεισμό των καταναλωτών, ούτε αμφισβητήθηκε από την Τράπεζα η χρήση τους σε καταναλωτές.

Η δε Τράπεζα διενεργούσε κατ' επάγγελμα τη χορήγηση δανείων, η οποία προϋποθέτει την υπογραφή συμβάσεων υποθήκης, οπότε εμπίπτει στον ορισμό του «προμηθευτή», κατά την έννοια του Νόμου.

Ως εκ των άνω, ο Διευθυντής ΥΠΚ δύναται να προβεί σε έλεγχο της νομιμότητας της επίμαχης σύμβασης στη βάση του Νόμου.

## 5.2. Χρήση προδιατυπωμένων όρων

Κατ' αρχάς αναφέρεται ότι, η πρακτική που ακολουθείται στο συγκεκριμένο είδος συναλλαγών είναι να μην υπάρχει ατομική διαπραγμάτευση των συμβατικών όρων. Περαιτέρω, η χρήση κωδικού στο υποσέλιδο του επίμαχου εγγράφου υποθήκης υποδηλώνει συγκεκριμένο πρότυπο (template). Σε κάθε περίπτωση όμως, από κανένα στοιχείο της έρευνας ή τυχών ισχυρισμό δεν προέκυψε ατομική διαπραγμάτευση κάποιου όρου. Σημειωτέο ότι, σύμφωνα με το άρθρο 3 (5) του Νόμου, αυτός που φέρει το βάρος επίκλησης και απόδειξης για την ατομική διαπραγμάτευση κάποιου όρου, είναι ο πωλητής/προμηθευτής. Επομένως, πρόκειται για τυποποιημένες ρήτρες.

## 5.3. Εξέταση επιμέρους όρων

Από τη νομική εξέταση των όρων όπως έχουν διατυπωθεί στη σύμβαση υποθήκης και των υποβληθέντων θέσεων/στοιχείων που απέστειλαν τα μέρη, διαπιστώνεται ότι οι πιο κάτω όροι δε συμμορφώνονται με τις διατάξεις του Νόμου, για τους ακόλουθους λόγους:

- **Υπολογισμός του τόκου στη βάση των 360 ημερών [όρος 7 (τελευταία πρόταση), όρος 8(α)(τελευταία πρόταση), όρος 14 (δύετηρη παράγραφος)]**

Με τους υπό αναφορά όρους λαμβάνεται το έτος 360 ημερών ως βάση υπολογισμού των οφειλόμενων τόκων.

Η καθιέρωση του έτους στη βάση των 360 ημερών αντί στη βάση των 365 ή 366 ημερών σε περίπτωση δίσεκτου έτους, επιφέρει τον αιφνιδιασμό του καταναλωτή, καθώς και την κρυφή και αναιτιολόγητη επιβάρυνσή του με πρόσθετα ποσά λόγω της αφανούς επαύξησης του επιτοκίου, κατά παράβαση των αρχών της καλής πίστης. Η Τράπεζα διασπά με τους εν λόγω όρους, 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 η οποία 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 365/366 ημερών χωρίς καμία πρόσθετη δυσχέρεια.

Ο ισχυρισμός της Τράπεζας ότι δεν τίθεται θέμα αδιαφάνειας του όρου καθότι η σύμβαση υποθήκης αναφέρει σε τρεις περιπτώσεις ότι το έτος αποτελείται για σκοπούς υπολογισμού από 360 ημέρες και ότι τα όσα ισχυρίζεται ο Διευθυντής ΥΠΚ περί κεκαλυμμένης αύξησης του ποσού που θα πρέπει να καταβληθεί ως τόκος ενδεχομένως να ίσχυαν αν γινόταν αναφορά σε έτος ή σε οικονομικό έτος χωρίς να αναγράφεται ο αριθμός των ημερών από τις οποίες αποτελείται, και άρα ο καταναλωτής να υποθέσει ότι πρόκειται για 365 (ή 366) ημέρες που είναι οι μέρες του ημερολογιακού έτους, δεν μπορεί να γίνει αποδεκτός από τον Διευθυντή ΥΠΚ.



Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο, η διαφάνεια δεν περιορίζεται στον κατανοητό χαρακτήρα από τυπικής και γραμματικής απόψεως και υπαινίσσεται ότι ο καταναλωτής πρέπει να μπορεί να εκτιμήσει τις οικονομικές συνέπειες μιας συμβατικής ρήτρας ή μιας σύμβασης. Ειδικότερα αποφάνθηκε ότι:

«Επομένως, η απαίτηση μια συμβατική ρήτρα να είναι διατυπωμένη κατά τρόπο σαφή και κατανοητό έχει την έννοια ότι επιτάσσει επίσης να εκτίθεται στη σύμβαση κατά τρόπο εναργή η συγκεκριμένη λειτουργία του μηχανισμού τον οποίο αφορά η οικεία ρήτρα, καθώς και, ενδεχομένως, η σχέση μεταξύ του μηχανισμού αυτού και εκείνου που προβλέπουν άλλες ρήτρες, έτσι ώστε ο καταναλωτής να μπορεί να εκτιμήσει, βάσει σαφών και κατανοητών κριτηρίων, τις ως προς αυτόν οικονομικές συνέπειες [...]» (υποθέσεις C-26/13, *Kásler και Káslerné Rábai*, σκέψη 75, και C-96/14, *Van Hove*, σκέψη 50.).

Επίσης, η θέση της Τράπεζας ότι κατά τον χρόνο σύναψης της επίμαχης σύμβασης δεν υπήρχε οποιαδήποτε νομοθετική πρόνοια η οποία να απαγορεύει τον υπολογισμό του επιτοκίου με διαιρέτη τις 360 ημέρες ή να καθορίζει τον διαιρέτη και ότι ο περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις (Τροποποιητικός) Νόμος του 2016 (Ν.49(Ι)/2016), ο οποίος τροποποίησε το Νόμο εισάγοντας πρόνοια που 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 έχει αναδρομική ισχύ, δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή από τον Διευθυντή ΥΠΚ.

Για τις συμβάσεις που συνάφθηκαν πριν από την εν λόγω τροποποίηση του Νόμου, οι όροι αυτοί εξετάζονται για ενδεχόμενη καταχρηστικότητα εφαρμόζοντας τα άρθρα 5 και 7 του Νόμου. Η τροποποίηση του Νόμου κατέστησε καταχρηστική σε κάθε περίπτωση την περαιτέρω χρήση τους, χωρίς την ανάγκη εξέτασης της καταχρηστικότητας βάσει των άρθρων 5 και 7 του Νόμου. Ως εκ τούτου, για την περίοδο πριν την τροποποίηση, η καταχρηστικότητα των όρων εξετάζεται σύμφωνα με τα πιο πάνω άρθρα. Η μεταγενέστερη υποχρεωτική συμμόρφωση της Τράπεζας δεν αναιρεί την καταχρηστικότητα των όρων κατά τα προηγούμενα χρόνια και τις εις βάρος του καταναλωτή οικονομικές συνέπειες που αυτοί επέφεραν. Απεναντίας, η νομοθετική ρύθμιση του συγκεκριμένου ζητήματος ενισχύει την άποψη περί καταχρηστικότητας των όρων.

**Ως εκ τούτου, οι όροι αυτοί θεωρούνται καταχρηστικοί και αδιαφανείς κατά παράβαση του εδαφίου (1) του άρθρου 5 του Νόμου και του άρθρου 7 του Νόμου.**

- **Επιβάρυνση δανειολήπτη με χρεώσεις, έξοδα και δαπάνες [όρος 13 και όρος 14 (πρώτη παράγραφος)]**

Σύμφωνα με τους πιο πάνω όρους, ο καταναλωτής θα επιβαρυνθεί με όλα τα έξοδα για την ετοιμασία του εγγράφου (χαρτόσημα), καθώς και έξοδα για την ετοιμασία, εκτέλεση και εγγραφή της σύμβασης υποθήκης. Επίσης, ο καταναλωτής θα επιβαρυνθεί με 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 τον πρωτοφειλέτη ή την Υποθήκη.

Οι εν λόγω όροι δεν προσδιορίζουν σε τι συνίστανται όλα τα ανωτέρω έξοδα και με τι κριτήρια υπολογίζονται από την Τράπεζα. Επομένως, ο καταναλωτής δεν είναι σε θέση να προβλέψει ούτε να υπολογίσει το ύψος των εν λόγω εξόδων/χρεώσεων/δαπανών με τα οποία θα επιβαρυνθεί.

Παράλληλα, στον 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 επιβαρύνεται με τα έξοδα εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του, το σεβασμό της οποίας ευλόγως προσδοκά ο καταναλωτής. Συνεπώς, αυτό διαταράσσει τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή, ενάντια στην καλή πίστη.

Αναφορικά με τον ισχυρισμό της Τράπεζας ότι οι χρεώσεις εξόδων και προμηθειών ανέκαθεν επιβάλλονταν σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον «Τιμολόγιο Προμηθειών» της Τράπεζας και ότι το εν λόγω Τιμολόγιο ήταν και είναι πάντοτε διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Τράπεζας και σε όλα τα υποκαταστήματά της, ο Διευθυντής ΥΠΚ απέστειλε επιστολή προς την Τράπεζα με την οποία της ζητούσε να αποστείλει στοιχεία/έγγραφα που να τεκμηριώνουν τη διαθεσιμότητα του «Τιμολογίου Προμηθειών» κατά τις 21.12.2006 και ο οποίος να περιλαμβάνει τα έξοδα/προμήθειες/τραπεζικά δικαιώματα. Επίσης, ζητήθηκαν στοιχεία/έγγραφα που να τεκμηριώνουν ότι ο παραπονούμενος είχε ενημερωθεί από την Τράπεζα για τη διαθεσιμότητα του εν λόγω Τιμολογίου.

Σημειωτέο ότι ο Διευθυντής ΥΠΚ ζήτησε την προσκόμιση του υπό αναφορά Τιμολογίου προκειμένου να στοιχειοθετηθεί ο ισχυρισμός της Τράπεζας και να διαπιστωθεί/αποδειχθεί ότι οι υπό εξέταση όροι ήταν πράγματι διαφανείς. Η Τράπεζα ουδέποτε προσκόμισε τα πιο πάνω στοιχεία και ως εκ τούτου, ο ισχυρισμός της ότι το εν λόγω Τιμολόγιο ήταν πάντοτε διαθέσιμο στον παραπονούμενο και/ή στους καταναλωτές στην ιστοσελίδα της Τράπεζας και σε όλα τα υποκαταστήματα της, δεν τεκμηριώνεται.

Σε ό,τι αφορά τη θέση της Τράπεζας ότι το ύψος κάποιων εξόδων δεν είναι δυνατό να καθοριστεί εκ των προτέρων και ότι δεν τίθεται θέμα αοριστίας, σημειώνεται ότι δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή από τον Διευθυντή ΥΠΚ. Παρόλο που το ύψος για κάποια από τα έξοδα αυτά δεν μπορεί να καθοριστεί εκ των προτέρων (όπως ισχυρίζεται η Τράπεζα), εντούτοις η Τράπεζα θα πρέπει, στο πλαίσιο της διαφάνειας, να καθορίζει τα κριτήρια με τα οποία αυτά υπολογίζονται. Περαιτέρω, θα πρέπει να καθορίζεται η χρονική στιγμή κατά την οποία η Τράπεζα δύναται να απαιτήσει την καταβολή τους, έτσι ώστε ο καταναλωτής να μη στερείται ουσιαστικής ενημέρωσης αναφορικά με τα πιο πάνω. Επιπλέον, τα έξοδα, οι επιβαρύνσεις και τα δικαιώματα της Τράπεζας αντιπροσωπεύουν τις δαπάνες της Τράπεζας για την εκπλήρωση της υποχρέωσής της προς τον καταναλωτή. Ο καταναλωτής εύλογα προσδοκεί ότι επιβαρύνεται αποκλειστικά με τα έξοδα που αφορούν την εκπλήρωση των δικών του υποχρεώσεων έναντι της Τράπεζας και όχι των υποχρεώσεων της Τράπεζας έναντι 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 εις βάρος του καταναλωτή, ενάντια στην αρχή της καλής πίστης.

Επίσης, αναφορικά με τη θέση της Τράπεζας ότι τα έξοδα και οι χρεώσεις που αναφέρονται στον όρο 14 αποτελούν μέρος της τιμής/ανταλλάγματος για τις υπηρεσίες που είναι διατεθειμένη η Τράπεζα να παρέχει στον δανειζόμενο και ότι με βάση το άρθρο 3(2)(β) του Νόμου καμία αμφισβήτηση δεν επιδέχεται ο θεμιτός χαρακτήρας ρήτρας η οποία αφορά «αντιπροσωπευτικότητα τιμής ή του ανταλλάγματος για τις υπηρεσίες που παρασχέθηκαν», σημειώνεται ότι η εν λόγω εξαίρεση του άρθρου 3(2)(β) του Νόμου ενεργοποιείται «Όταν ρήτρα σύμβασης είναι διατυπωμένη κατά τρόπο σαφή και κατανοητό...». Όπως αναλύεται πιο πάνω, ο εν λόγω όρος δεν πληροί τις απαιτήσεις διαφάνειας και ως εκ τούτου, θεωρείται καταχρηστικός.

**Με βάση τα ανωτέρω, οι όροι αυτοί θεωρούνται καταχρηστικοί και αδιαφανείς κατά παράβαση του εδαφίου (1) του άρθρου 5 του Νόμου και του άρθρου 7 του Νόμου.**

➤ **Μονομερής μεταβολή επιτοκίων, προμηθειών και δικαιωμάτων [όρος 8 (τελευταία παράγραφος) και όρος 14 (προτελευταία παράγραφος)]**

Η Τράπεζα δικαιούται να μεταβάλλει το ύψος του βασικού επιτοκίου, την προσαύξηση, τον τόκο υπερημερίας, τις προμήθειες και/ή τραπεζικά δικαιώματα κατά την απόλυτη κρίση της και οποτεδήποτε το επιθυμεί. Οι μεταβολές αυτές ανακοινώνονται με γραπτή ειδοποίηση της Τράπεζας προς τον καταναλωτή ή με ανακοίνωση στον ημερήσιο τύπο.

Οι υπό εξέταση όροι δεν διευκρινίζουν με τρόπο σαφή και κατανοητό για τον μέσο καταναλωτή τους παράγοντες που επηρεάζουν την απόφαση της Τράπεζας για τη μεταβολή του ύψους του βασικού επιτοκίου, την προσαύξηση, τον τόκο υπερημερίας, τις προμήθειες και/ή τραπεζικά δικαιώματα.

Η δυνατότητα της Τράπεζας να μεταβάλλει μονομερώς το ύψος του βασικού επιτοκίου, την προσαύξηση, τον τόκο υπερημερίας, τις προμήθειες και/ή τραπεζικά δικαιώματα και μάλιστα χωρίς να υποχρεούται να ειδοποιήσει ατομικά τον καταναλωτή για την μεταβολή αυτή, της παρέχει την δυνατότητα να καθορίζει κατά βούληση το μέγεθος των υποχρεώσεων του καταναλωτή απέναντί της, χωρίς κανένα ειδικό, συγκεκριμένο και αντικειμενικά ελέγξιμο κριτήριο. Έτσι η Τράπεζα μπορεί να αυξάνει ανεξέλεγκτα τις επιβαρύνσεις του καταναλωτή χωρίς καμία δυνατότητα αντίδρασης από μέρους του.

Όσον αφορά τους εν λόγω όρους, είναι η θέση της Τράπεζας ότι συνάδουν απόλυτα με τις διατάξεις του Νόμου, ως αυτός ίσχυε κατά το χρόνο υπογραφής της σύμβασης υποθήκης από τον παραπονούμενο. Συγκεκριμένα, είναι η θέση της ότι η υποπαράγραφος (ι) της παραγράφου 1 του Παραρτήματος του Νόμου, η οποία αναφέρεται σε ρήτρες που «επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να τροποποιεί μονομερώς τους όρους της σύμβασης χωρίς σοβαρό λόγο ο οποίος να προβλέπεται στη σύμβαση» δεν ετύγχανε εφαρμογής, κατά τον ουσιώδη χρόνο, σε ρήτρες με τις οποίες ο προμηθευτής χρηματοοικονομικών υπηρεσιών επεφύλασσε το δικαίωμα του να τροποποιεί το επιτόκιο ή το ποσό άλλων επιβαρύνσεων (υπόπαράγραφος (β) της παραγράφου 2 του Παραρτήματος του Νόμου ως ίσχυε κατά τον σχετικό χρόνο).

Η πιο πάνω θέση της Τράπεζας δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή από τον Διευθυντή ΥΠΚ καθότι, η υποπαράγραφος (β) της παραγράφου 2 του Παραρτήματος του Νόμου που ίσχυε κατά το χρόνο σύναψης της υποθήκης αναφέρει ότι «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 υπογράμμιση δική μας). Η υπό κρίση σύμβαση δεν φαίνεται να περιλαμβάνει οποιοδήποτε σχετικό όρο που να επιτρέπει στον καταναλωτή να καταγγείλει σε τέτοια περίπτωση τη σύμβαση, και ως εκ τούτου οι υπό εξέταση όροι εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της υποπαράγραφου (ι) της παραγράφου 1 του Παραρτήματος του Νόμου.

Παράλληλα, ο ισχυρισμός της Τράπεζας ότι η επίμαχη σύμβαση καθορίζει τις παραμέτρους βάσει των οποίων η Τράπεζα δύναται να εξασκήσει την κρίση της (και αυτές είναι τα πλαίσια της νομοθεσίας, οι νομισματικοί και πιστωτικοί κανόνες που ισχύουν κάθε φορά, οι συνθήκες αγοράς και η αξία του χρήματος) και συνεπώς, προβλέπονται σοβαροί λόγοι για τους οποίους η Τράπεζα δύναται να προβαίνει σε μεταβολής, επίσης δεν μπορεί να γίνει αποδεκτός από τον Διευθυντή ΥΠΚ. Οι λόγοι που αναφέρουν οι συγκεκριμένοι όροι για τους οποίους η Τράπεζα δύναται να προβαίνει σε μεταβολές είναι αόριστοι, γενικευμένοι και δυσνόητοι για το μέσο καταναλωτή. Στους υπό εξέταση όρους δεν παρατίθενται στοιχεία σχετικά με τη μέθοδο και τα κριτήρια που θα χρησιμοποιήσει η Τράπεζα για να καθορίσει το συνολικό επιτόκιο, τις παραμέτρους που θα λάβει υπ' όψιν για τη χρονική συχνότητα αλλαγής του εν λόγω επιτοκίου, ούτε το χρόνο και τα κριτήρια που θα χρησιμοποιήσει για να υπολογίσει την προσαύξηση με αποτέλεσμα να υπάρχει αδιαφάνεια. Επίσης, η Τράπεζα διατηρεί το δικαίωμα να καθορίζει μονομερώς το ύψος και τη διάρκεια ισχύος του επιτοκίου χωρίς να παρέχει κανένα δικαίωμα στον καταναλωτή να εκφράσει τυχόν αντιρρήσεις του επί των αποφάσεων της. Ως εκ τούτου, ο καταναλωτής στερείται της δυνατότητας να εξισορροπήσει τυχόν κινδύνους που προκύπτουν από τη μεταβολή του επιτοκίου, με αποτέλεσμα να διαταράσσεται η συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή, ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης.

Σχετικά με το περιθώριο του επιτοκίου, η θέση της Τράπεζας ότι μετά από νομοθετική τροποποίηση η μονομερής μεταβολή του περιθωρίου δεν επιτρέπεται και επομένως δεν τίθεται θέμα εφαρμογής του εν λόγω όρου ακόμα και σε υφιστάμενες συμβάσεις οι οποίες περιέχουν τέτοιο όρο δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή από τον Διευθυντή ΥΠΚ. Κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης, το άρθρο που αφορά στη ρήτρα μονομερούς αύξησης περιθωρίου επιτοκίου του περί Ελευθεροποίησης του Επιτοκίου και Συναφών Θεμάτων Νόμου του 1999 (εφόσον γίνεται αναφορά σε αυτό το νόμο από την Τράπεζα) δεν περιλαμβάνετο στον εν λόγω νόμο. Η συμπερίληψη του συγκεκριμένου άρθρου (άρθρο 3Α) έγινε το 2014. Κατά συνέπεια το 2006, όταν συνάφθηκε η σύμβαση υποθήκης, ο υπό εξέταση όρος δύνατο να τύχει εφαρμογής από την Τράπεζα και ως εκ τούτου μπορεί να εξεταστεί δυνάμει του Νόμου για καταχρηστικότητα.

Επίσης, όσον αφορά τον όρο για το δικαίωμα της Τράπεζας να μεταβάλλει το βασικό επιτόκιο και τη θέση της Τράπεζας ότι ο εν λόγω όρος δεν είναι καταχρηστικός, καθότι ο πιστωτής θα πρέπει να έχει την ευχέρεια να μπορεί να ανταποκριθεί και να αντιδράσει στις μεταβολές, στις συνθήκες αγοράς και στις διακυμάνσεις των διεθνών επιτοκίων, σημειώνεται ότι ο Διευθυντής ΥΠΚ συμφωνεί με την πιο πάνω θέση της Τράπεζας ως προς τη δυνατότητα που πρέπει να έχει για μεταβολή του βασικού επιτοκίου. Παρά ταύτα όμως, διευκρινίζει ότι αυτό που κρίνει ως καταχρηστικό δεν είναι το δικαίωμα αυτό καθ'εαυτό της Τράπεζας, αλλά τη διατύπωση του σχετικού όρου, η οποία της δίνει τη δυνατότητα να προχωρεί στην εν λόγω μεταβολή κατά την απόλυτη κρίση της και οποτεδήποτε το επιθυμεί χωρίς να προσδιορίζει τον τρόπο, το χρόνο και τις συνέπειες για τον καταναλωτή.

Επίσης, είναι σκόπιμο να αναφερθεί ότι, ο Διευθυντής ΥΠΚ δε θεωρεί τους όρους που αφορούν στην τιμή της παρεχόμενης υπηρεσίας, ήτοι το επιτόκιο, εκ πρώτης όψεως καταχρηστικούς εξαιτίας της μη αναλογικότητας της τιμής. Η καταχρηστικότητα των συγκεκριμένων όρων έγκειται στην ευχέρεια που αυτοί παρέχουν στην Τράπεζα να μεταβάλλει μονομερώς το ύψος των επιτοκίων και να καθορίζει κατ' αυτόν τον τρόπο κατά βούληση το μέγεθος των υποχρεώσεων του καταναλωτή έναντί της, κάτι το οποίο έχει ως αποτέλεσμα τη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας σε βάρος του καταναλωτή.

**Ως εκ τούτου, οι όροι αυτοί θεωρούνται καταχρηστικοί και αδιαφανείς κατά παράβαση του εδαφίου (1) και (4) του άρθρου 5, της υποπαραγράφου (ι) της παραγράφου 1 του Παραρτήματος του Νόμου και του άρθρου 7 του Νόμου.**

➤ **Γνώση του περιεχομένου της σύμβασης από τον καταναλωτή [όρος 17]**

Ο όρος αυτός συνάγει αμετάκλητα την εκ μέρους του καταναλωτή αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν συνάψει τη σύμβαση, με αποτέλεσμα να δημιουργεί αυξημένες υπόνοιες καταχρηστικότητας. Το γεγονός αυτό συνδυάζεται από το πρακτικό αποτέλεσμα που έχει ο εξεταζόμενος όρος, δηλαδή το να περιορίζει τις δυνατότητες του καταναλωτή να αμφισβητήσει τη νομιμότητα των συμβατικών όρων με το επιχείρημα ότι αυτός τελούσε εν πλήρη γνώσει του περιεχομένου και των συνεπειών τους, όταν υπέγραφε τη σύμβαση, με αποτέλεσμα ο εν λόγω όρος να πληροί τις προϋποθέσεις της υποπαραγράφου (θ) της παραγράφου 1 του Παραρτήματος του Νόμου.

Ως προς τον ισχυρισμό της Τράπεζας ότι η εν λόγω παράγραφος αποτελεί δήλωση του ενυπόθηκου οφειλέτη και όχι ρήτρα της σύμβασης, σημειώνεται ότι αυτός δεν μπορεί να γίνει αποδεκτός από τον Διευθυντή ΥΠΚ, εφόσον η εν λόγω παράγραφος περιλαμβάνεται στην ίδια τη σύμβαση και έχει ανάλογη αρίθμηση με τους υπόλοιπους όρους της.

Περαιτέρω, η θέση της Τράπεζας ότι προκύπτει ξεκάθαρα πως για να προβεί ο παραπονούμενος στην εν λόγω δήλωση είχε προηγουμένως την ευχέρεια να συμβουλευθεί δικηγόρο σε σχέση με το περιεχόμενο της υποθήκης, επίσης απορρίπτεται από τον Διευθυντή ΥΠΚ, καθότι κάτι τέτοιο δεν

επαρκεί για την θεμελίωση της γνώσης και κατανόησης των όρων της Σύμβασης Υποθήκης από μέρους του παραπονούμενου. Η εξέταση που γίνεται βάση του Νόμου αφορά τον μέσο καταναλωτή ο οποίος χρήζει προστασίας, επομένως ακόμη και αν συγκεκριμένες περιπτώσεις καταναλωτών συμβουλευτήκαν δικηγόρο κατά τη σύναψη της σύμβασης τους, αυτό θεωρείται άνευ ουσίας κατά το γενικό έλεγχο που πραγματοποιείται βάσει του Νόμου. Εν πάση περιπτώσει, από τα στοιχεία που τέθηκαν υπ' όψιν του Διευθυντή ΥΠΚ και από τις δηλώσεις των μερών δεν προκύπτουν στοιχεία εφαρμογής της πρακτικής όπου καταναλωτές χρησιμοποιούσαν τις υπηρεσίες δικηγόρου. Επίσης, η Τράπεζα δεν προσκόμισε κανένα έγγραφο από το οποίο να προκύπτει προσυμβατική ενημέρωση, είτε προς τους καταναλωτές, είτε ενδεχομένως προς δικηγόρο αυτών, σχετικά με τους όρους της σύμβασης (π.χ. αποδεικτικό αποστολής του κειμένου της σύμβασης για μελέτη), ούτε και ανέφερε στις επιστολές της προς τον Διευθυντή ΥΠΚ ότι οι όροι της σύμβασης είχαν εξηγηθεί στους καταναλωτές.

Ως εκ τούτου, ο εν λόγω όρος εμπίπτει στην περίπτωση (θ) της παραγράφου 1 του Παραρτήματος του Νόμου, δηλαδή, συνάγει αμετάκλητα την εκ μέρους του καταναλωτή αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν συνάψει τη σύμβαση, με αποτέλεσμα να δημιουργεί αυξημένες υπόνοιες καταχρηστικότητας. Το γεγονός αυτό σε συνάρτηση με το πρακτικό αποτέλεσμα του υπό εξέταση όρου, δηλαδή τον περιορισμό της δυνατότητας του καταναλωτή να αμφισβητήσει τη νομιμότητα των συμβατικών όρων και το επιχείρημα ότι ο καταναλωτής τελούσε εν πλήρη γνώσει του περιεχομένου του όρου και των συνεπειών του κατά την υπογραφή της σύμβασης, αποδυναμώνει τον ισχυρισμό της Τράπεζας. Ως αποτέλεσμα και ενώ η Τράπεζα εμφανίζεται ως να έχει εκπληρώσει την υποχρέωσή της περί ενημέρωσης του καταναλωτή σχετικά με το περιεχόμενο της σύμβασης, εντούτοις στην πραγματικότητα δεν έχει γίνει ουδεμία ενημέρωση ως η υποχρέωση της Τράπεζας. Η εν λόγω υποχρέωση αφενός απορρέει από την αρχή της καλής πίστης, λόγω της υπέρτερης τεχνικής της γνώσης στα χρηματοοικονομικά και της ανώτερης διαπραγματευτικής της ισχύος, αφετέρου η γνωστοποίηση του συμβατικού περιεχομένου στον αντισυμβαλλόμενο, προτού ο τελευταίος αποφασίσει να δεσμευτεί, αποτελεί θεμελιώδη αρχή του δικαίου των συμβάσεων (βλ. αιτιολογ. σκέψη 28 της Οδηγίας, Office of Fair Trading, Unfair Contract Terms Guidance, September 2008, αρ. 9.1 επ.). Συνεπώς, ο όρος αυτός δημιουργεί μια τρόπον τινά αναληθή κατάσταση σε βάρος του καταναλωτή, περιορίζοντας τα δικαιώματά του και διαταράσσοντας τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του, ενάντια στην καλή πίστη.

**Επομένως, ο ως άνω όρος θεωρείται καταχρηστικός κατά παράβαση των εδαφίων (1) και (4) του άρθρου 5 του Νόμου και της υποπαραγράφου (θ) της παραγράφου 1 του Παραρτήματος του Νόμου, αφού διαταράσσει τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης.**

## **6. Απόφαση Διευθυντή**

Ο Διευθυντής ΥΠΚ, βάσει των εξουσιών που παρέχονται σε αυτόν από το Νόμο και μετά από την εξέταση που διενήργησε για την ενδεχόμενη ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε σύμβαση υποθήκης

που έχει συναφθεί από καταναλωτή με την Alpha Bank Cyrgus Ltd, αποφασίζει ότι οι όροι που περιέχονται σε αυτή και ρυθμίζουν και/ή αφορούν τα θέματα, «Υπολογισμός του τόκου στη βάση των 360 ημερών» [όρος 7 (τελευταία πρόταση), όρος 8(α)(τελευταία πρόταση), όρος 14 (δεύτερη παράγραφος)], «Επιβάρυνση δανειολήπτη με χρεώσεις, έξοδα και δαπάνες» [όρος 13 και όρος 14 (πρώτη παράγραφος)], «Μονομερής μεταβολή επιτοκίων, προμηθειών και δικαιωμάτων» [όρος 8 (τελευταία παράγραφος) και όρος 14 (προτελευταία παράγραφος)] και «Γνώση του περιεχομένου της σύμβασης από τον καταναλωτή» [όρος 17], ως έχουν διατυπωθεί ανωτέρω, αντίκεινται στις διατάξεις των άρθρων 5(1), 5(4) και 7 του περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμου του 1996 και, ως εκ τούτου, θεωρούνται καταχρηστικοί και/ή αδιαφανείς.

Ημερομηνία της Απόφασης: **17 Ιουλίου 2023**

Κωνσταντίνος Καραγιώργης  
Διευθυντής  
Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή