

**ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ**

**ΤΜΗΜΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ»**

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΔΙΚΑΙΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ & ΔΙΟΙΚΗΣΗ

**ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ
ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΝΩΣΙΑΚΗΣ ΚΑΙ
ΕΘΝΙΚΗΣ ΕΝΝΟΜΗΣ ΤΑΞΗΣ**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΔΗΜΗΤΡΑΣ ΧΡ. ΒΑΘΡΑΚΟΓΙΑΝΝΗ
(ΑΜ: 7114Μ064)**

Τριμελής Επιτροπή
Επικ. Καθηγητής Ά. Μώλος (επιβλέπων)
Λέκτορας Χ. Χριστοπούλου
Δ.Ν Δ.Ρούσσης

ΑΘΗΝΑ 2016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	IV
ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	VI
I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

1. Η στεγαστική πίστη στον ευρύτερο χώρο της Δυτικής Ευρώπης.....	3
2. Οι χρηματοδοτήσεις στην Ελλάδα και η ελληνική τραπεζική αγορά.....	8
3. Η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του στεγαστικού τομέα σε σχέση με τις ευρωπαϊκές χώρες.....	14
4. Ορισμός- Νομική φύση-είδη στεγαστικών δανείων.....	19
5. Διαδικασία χορηγήσεως και έξοδα στεγαστικού δανείου.....	33
6. Το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης.....	36

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

1. Οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα για τη σύμβαση δανείου.....	41
2. Οι Πράξεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος (ΠΤΔΕ).....	41
3. Ο Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας (ΚΤΔ).....	44
4. Η Σύσταση 2001/193/ΕΚ και ο Εθελοντικός Κώδικας Συμπεριφοράς.....	49
5. Ο Ν.2251/1994.....	55
5.1 Προστασία δανειολήπτη από την παραπλανητική διαφήμιση.....	65
5.2 Έλεγχος περιεχομένου ΓΟΣ.....	71
6. Ζητήματα εφαρμογής προσυμβατικής υποχρέωσης ενημέρωσης επενδυτών (MiFID) στην περίπτωση των στεγαστικών δανείων - Στεγαστικά δάνεια σε ελβετικό φράγκο.....	80

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ - Η ΕΝΩΣΙΑΚΗ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

1. Η ενωσιακή νομολογία.....	92
1.1 Στεγαστικά δάνεια και καταχρηστικός χαρακτήρας συμβατικών ρητρών.....	92
1.2 Στεγαστικά δάνεια και έννοια καταναλωτή.....	110
2. Η εθνική νομολογία.....	118
2.1 Στεγαστικά δάνεια και καταχρηστικοί ΓΟΣ.....	119
2.1.1 Όροι επιβολής πρόσθετων επιβαρύνσεων.....	120
2.1.2 Όροι μονομερούς μεταβολής ουσιαδών στοιχείων της σύμβασης από την Τράπεζα.....	130
2.1.3 Όροι σχετικά με τη καταγγελία της πίστωσης.....	132
2.1.4 Όροι που μεταφέρουν το βάρος της απόδειξης στον πελάτη.....	133
2.1.5 Όροι πρόσθετων εξασφαλίσεων της Τράπεζας.....	135
2.1.6 Ρήτρες παραίτησης του εγγυητή από τις ενστάσεις των άρθρων 862-868 ΑΚ.....	136
2.2 Στεγαστικά δάνεια και συλλογική αγωγή. Ειδικά τα στεγαστικά δάνεια σε ελβετικό φράγκο.....	138

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ
ΤΑ ΜΕΣΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΩΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

1. Εξώδικη προστασία.....	151
1.1 Επιτροπή φιλικού διακανονισμού.....	153
1.2 Ο θεσμός του τραπεζικού Μεσολαβητή – OMBUDSMAN.....	154
1.3 Ο Συνήγορος του καταναλωτή.....	157
1.4 Ο Μεσολαβητής Τραπεζικών- Επενδυτικών Υπηρεσιών.....	159
1.5 Το Εθνικό Συμβούλιο Καταναλωτή και Αγοράς.....	160
1.6 Ευρωπαϊκά Εξωδικαστικά Δίκτυα.....	161
1.6.1 Ευρωπαϊκό Κέντρο Καταναλωτή (ECC-NET).....	161
1.6.2 Δίκτυο FIN-NET.....	162
2. Ατομική αγωγή.....	162
3. Συλλογική αγωγή.....	164
3.1 ΓΟΣ και συλλογική αγωγή.....	167
3.2 Παραπλανητική διαφήμιση και συλλογική αγωγή.....	169
3.3 Προϋποθέσεις του παραδεκτού άσκησης της συλλογικής αγωγής. Προθεσμία- Αρμοδιότητα- Διαδικασία.....	171
3.4 Η δικαστική απόφαση επί συλλογικής αγωγής.....	173

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ – ΟΙ ΠΡΟΣΦΑΤΕΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ
ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ

1. Η διεθνής πιστωτική κρίση και οι επιπτώσεις της στην Ελλάδα.....	178
1.1 Η αγορά των στεγαστικών δανείων στην Αμερικάνικη οικονομία.....	181
1.2 Οι διεθνείς εξελίξεις στην αγορά ακινήτων.....	186
2. Οι επελθούσες συνέπειες στα στεγαστικά δάνεια και τις λοιπές χορηγήσεις ενόψει της οικονομικής κρίσης.....	189
2.1 Η Νέα Οδηγία 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4ης Φεβρουαρίου 2014 σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία.....	193
3. Η υποβολή σε ρύθμιση των “κόκκινων” στεγαστικών δανείων από τις τράπεζες.....	196
3.1 Ο Κώδικας Δεοντολογίας Τραπεζών.....	196
3.2 Ο Ν. 3869/2010 μετά τις τροποποιήσεις με τους Ν. 4161 και 4224/2013 και τον Ν.4336/2015 (3 ^ο Μνημόνιο).....	199
II. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	206
III. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	208
IV. ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ.....	216
V. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ.....	222
VI. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	225

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

αδημ	αδημοσίευτη
ΑΕΔΑΚ	Ανώνυμη Εταιρία Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων
ΑΕΕΔ	Ανώνυμη Εταιρία Επενδυτικής Διαμεσολάβησης
ΑΕΕΧ	Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου
ΑΕΠ	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
ΑΕΠΕΥ	Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών
ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ανωτ.	ανωτέρω
ΑΠ	Άρειος Πάγος
απόφ.	απόφαση
Αρμ.	Αρμενόπουλος
A.G	Aktiengesellschaft
Βλ.	Βλέπε
BCP	Banco Comercial Portugues
ΓΟΣ	Γενικοί Όροι Συναλλαγών
ΔΕΕ	Δίκαιο Επειρηρήσεων & Εταιριών
ΔΕΚ (ήδη ΔικΕΕ)	Δικαστήριο Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων
ΔικΕΕ (πρώην ΔΕΚ)	Δικαστήριο Ευρωπαϊκής Ένωσης
ΔικΠΚ	Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή
ΕΕμπΔ	Επιθεώρηση Εμπορικού Δικαίου
ΕπισκεΔ	Επισκόπηση Εμπορικού Δικαίου
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
Ειρ	Ειρηνοδικείο
ΕΚΤ	Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα
ΕλλΔνη	Ελληνική Δικαιοσύνη
ΕΛΔΕ	Εταιρία Λήψης και Διαβίβασης Εντολών
επ.	επόμενα
ΕΠΕΥ	Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών
ΕτραξΧρΔ	Επιθεώρηση Τραπεζικού-Αξιογραφικού, Χρηματιστηριακού Δικαίου
Εφ	Εφετείο
ΕφΑΔ	Εφαρμογές Αστικού Δικαίου
ΕU	European Union
ECC NET	European Consumers Center Network
FED	Federal Reserve System
FIN NET	Financial Dispute Resolution Network
HUD	Housing and Urban Development
HSBC	Hongkong and Shanghai Banking Corporation
IBG	Investment Bank of Greece
κ.ά	και άλλα
κατ	κατωτέρω

ΚΕΠΠΑ κεφ. ΚΠολΔ ΚΤΔ ΚΥΑ	Κοινής Εξωτερικής Πολιτικής και Πολιτικής Ασφαλείας κεφάλαιο Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας Κοινή Υπουργική Απόφαση
λ.χ	λόγου χάριν
ΜΠρ MiFID	Μονομελές Πρωτοδικείο Markets in Financial Instruments Directive
ν. ΝοΒ	νόμος Νομικό Βήμα
ΟΛΑΠ ΟΝΕ ο.π ΟΦΗΕΟ	Ολομέλεια Αρείου Πάγου Οικονομική και Νομισματική Ένωση όπου παραπάνω Office of Federal Housing Enterprise Oversight
π.δ ΠΚ π.κ π.π π.χ παρ. ΠΔ/ΤΕ περ. ΠΠρ	προεδρικό διάταγμα Ποινικός Κώδικας παρακάτω παραπάνω παραδείγματος χάριν παράγραφος Πράξη Διοικητή Τράπεζας της Ελλάδος περίπτωση Πολυμελές Πρωτοδικείο
RBS	Royal Bank of Scotland
ΣΕΕ ΣΕΚ ΣΕΟΚ ΣΕΠΕ ΣΛΕΕ ΣτΕ στοιχ. Συλλ. Συνήγ. S&P S.A	Συνθήκη για την Ευρωπαϊκή Ένωση Συνθήκη για την Ευρωπαϊκή Κοινότητα Συνθήκη για την Ευρωπαϊκή Οικονομική Κοινότητα Συνολική Ετήσια Πραγματική Επιβάρυνση Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης Συνήγορος του Καταναλωτή (Ανέξαρτητη Αρχή) στοιχείο Συλλογή αποφάσεων ΔΕΚ Συνήγορος Standard & Poor's Societe Anonyme
τ. τεύχ.	τόμος Τεύχος
ΥΑ υποσ.	Υπουργική Απόφαση Υποσημείωση
ΧρηΔικ ΧριΔ	Χρηματοπιστωτικό Δίκαιο Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στην παρούσα εργασία αναπτύσσεται η θεματική των στεγαστικών δανείων και επιχειρείται μία κατά το δυνατόν εκτενής απεικόνιση του παρεχόμενου από την ελληνική και ενωσιακή έννομη τάξη, προστατευτικού πλαισίου προς τους δανειολήπτες. Τα στεγαστικά δάνεια, αποτελώντας τραπεζικές συμβάσεις, άμεσα συναρτώμενες με το πεδίο και το εύρος εφαρμογής των διατάξεων του ειδικού δικαίου περί προστασίας του καταναλωτή, δεδομένης της υφιστάμενης συμβατικής-δομικής ανισότητας των συμβαλλομένων, ακολούθησαν την πορεία εξέλιξης του τραπεζικού συστήματος, με το οποίο ιστορικά συμπορεύονται ανά δεκαετίες, και συνέβαλαν στην διαμόρφωση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του στεγαστικού τομέα στην Ελλάδα. Αλλά και οι επικρατούσες ανά χρονική περίοδο κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες, αποτελώντας παράγοντες διαμόρφωσης της στεγαστικής πίστης τόσο σε εθνικό, όσο και σε διεθνές επίπεδο, αναδεικνύουν το «προϊόν» στεγαστικά δάνεια σε διαχρονικά αποφασιστικό συντελεστή χρηματοδότησης των διαφόρων οικονομικών κλάδων και δραστηριοτήτων. Δεδομένης, μάλιστα, της επικρατούσας διεθνώς, δυσχερούς οικονομικής συγκυρίας, το ζήτημα των δανειοδοτήσεων και δη των στεγαστικών δανείων, ακριβώς λόγω της μακροχρόνιας δέσμευσης που συνεπάγονται για τα συμβαλλόμενα μέρη, αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον όχι μόνο από νομική αλλά και από κοινωνικό-οικονομική άποψη. Ώστε, η ανάπτυξη του παρόντος πονήματος γύρω από αυτό το ιδιαίτερος επίκαιρο θέμα λαμβάνει χώρα με βάση την ελληνική έννομη τάξη με ταυτόχρονες αναφορές στην ενωσιακή νομοθεσία και νομολογία, αλλά και στη διεθνή πρακτική.

Έχοντας ως αφετηρία την εξελικτική πορεία της αγοράς στεγαστικών δανείων στη Δυτική Ευρώπη και την Ελλάδα, περιγράφεται εννοιολογικά το εν λόγω μέσο πίστωσης και αναπτύσσεται το νομοθετικό πλαίσιο προστασίας του λήπτη στεγαστικού δανείου. Έτσι, στο πρώτο μέρος της διπλωματικής επιχειρείται η απεικόνιση της ιστορικής εξέλιξης και του αντικειμένου της στεγαστικής πίστης στην Ελλάδα και στην Ευρώπη (Κεφ. 1^ο), με βασικό άξονα της ανάπτυξης αφενός μεν την αγορά κατοικίας και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του στεγαστικού τομέα στην Ελλάδα, αφετέρου δε τα επιμέρους εννοιολογικά στοιχεία (ορισμός, νομική φύση, είδη) της σχετικής πιστωτικής σύμβασης. Παρακάτω, εξετάζεται το νομοθετικό πλαίσιο προστασίας του λήπτη στεγαστικού δανείου (Κεφ. 2^ο), με σαφή οριοθέτηση των περιγραφόμενων στο νόμο υποχρεώσεων των πιστωτικών ιδρυμάτων προς τους αντισυμβαλλομένους τους δανειολήπτες, καθώς και ανάδειξη των παρεχόμενων από την εθνική έννομη τάξη δικαιωμάτων των τελευταίων.

Η εργασία αυτή θα ήταν ατελής αν δεν λάμβανε χώρα μια νομολογιακή επισκόπηση της ενωσιακής και εθνικής έννομης τάξης (Κεφ. 3^ο), με στόχο την ανάδειξη των περιπτώσεων εκείνων που αποκτούν ιδιαίτερο ενδιαφέρον σε πρακτικό επίπεδο και οι οποίες επιτρέπουν την εναργέστερη αξιολόγηση των κρίσιμων νομικών ζητημάτων στο πλαίσιο της σχετικής θεματικής. Όστε, παραθέτοντας τα μέσα εξώδικης αλλά και ένδικης προστασίας του δανειολήπτη ως καταναλωτή (Κεφ. 4^ο), αναλύεται, εν συνεχεία, ο τρόπος με τον οποίο ο μέσος καταναλωτής δύναται να αξιώσει ατομικά ή συλλογικά την αποκατάσταση της εις βάρος του καταχρηστικής συμπεριφοράς, ενώ αναδεικνύεται και η αποτελεσματικότητα της εν λόγω παρεχόμενης έννομης προστασίας. Περαιτέρω, προκειμένου να αναδειχθεί στο σύνολό της η επικρατούσα κατά τον παρόντα χρόνο κατάσταση αναφορικά με το συγκεκριμένο είδος δανειοδότησης καθώς και να υπογραμμιστεί η ευθεία σχέση του με τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες στη χώρα μας και διεθνώς, στο τελευταίο κεφάλαιο της παρούσας (Κεφ. 5^ο) επιχειρείται μια σκιαγράφηση των πρόσφατων νομοθετικών πρωτοβουλιών ενόψει της οικονομικής κρίσης, η οποία ξεκινώντας από την Αμερική, γρήγορα εξαπλώθηκε στην Ευρώπη και την Ελλάδα, καθιστώντας την εισοδηματική και εν γένει περιουσιακή κατάσταση των σχετικών δανειοληπτών δυσχερέστερη από ποτέ.

Σημειώνεται στο σημείο αυτό, ότι ο διαχωρισμός του κειμένου σε ενότητες έλαβε χώρα για λόγους υποβοήθησης της μελέτης και συστηματικής κατανομής της ύλης, χωρίς σε καμία περίπτωση να υποδηλώνει αυτός οποιαδήποτε ύπαρξη στεγανών στην αλληλεπίδραση αφενός των νομικών βάσεων προστασίας του λήπτη στεγαστικού δανείου, αφετέρου των επιμέρους ζητημάτων που αναδεικνύονται από την νομολογιακή επισκόπηση της ενωσιακής και εθνικής έννομης τάξης.

Όστε, τελικά, η διπλωματική αυτή φιλοδοξεί όχι απλώς να καλύψει όλες τις πιθανές προσβολές των παρεχόμενων νομοθετικά δικαιωμάτων των δανειοληπτών ως καταναλωτών, με ανάδειξη των αποτελεσματικών μέσων προστασίας, αλλά πολύ περισσότερο να εντάξει την όλη θεματική στο σύγχρονο οικονομικό- κοινωνικό περιβάλλον, με ανάδειξη κρίσιμων νομικών ζητημάτων και εξαγωγή συμπερασμάτων ικανών να προάγουν την νομική επιστήμη.

Τέλος, δεδομένων των συνθηκών υπό τις οποίες έλαβε χώρα η συγγραφή της παρούσας διπλωματικής, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά για την αμέριστη συμπαράσταση και βοήθεια σε όλα τα επίπεδα τον Ζώη Κοντογιάννη και την υπόλοιπη οικογένειά μου, καθώς και τον επιβλέποντα κ. Μπώλο για τις χρήσιμες υποδείξεις, τις εύστοχες παρατηρήσεις καθώς και άμεση και ουσιαστική του συνδρομή όλο αυτό το διάστημα.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα στεγαστικά δάνεια αποτελώντας μορφή πίστωσης, υπό την έννοια της παροχής της τράπεζας προς τον πελάτη της, άμεσης χρηματοδότησης με σκοπό την αύξηση της αγοραστικής δύναμης του τελευταίου, στηρίζονται στην σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ τους, αφενός μεν, ότι η πιστώτρια δεν θα θέσει σε κίνδυνο τα δικαιώματα του δανειολήπτη ως καταναλωτή και αντισυμβαλλομένου της, αφετέρου δε, ότι ο πελάτης θα είναι αξιόχρεος και πρόθυμος κατά τον συμφωνημένο χρόνο να επιστρέψει την οφειλόμενη παροχή.

Περαιτέρω, η αγορά των στεγαστικών δανείων ή άλλως η στεγαστική πίστη, ως υποκατηγορία της κτηματικής πίστης, συνδέεται άμεσα με την χρηματοδότηση απόκτησης και χρήσης της γης ως στέγης ή χώρου καθώς και με επενδύσεις σε ακίνητα ή επί ακινήτων, μια αγορά που κατά την δεκαετία 2000 γνώρισε ιδιαίτερη αύξηση, ως συνέπεια και της εκρηκτικής ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων. Με την επερχόμενη, ωστόσο, οικονομική ύφεση ήδη από το 2008 και εφεξής, το ζήτημα των στεγαστικών δανείων και της προστασίας των δανειοληπτών αποκτά ακόμη ευρύτερο ενδιαφέρον, αντικατοπτρίζοντας την αλληλεπίδραση του πολιτικού και οικονομικού συστήματος τόσο σε εθνικό όσο και σε ενωσιακό επίπεδο. Έτσι, το ζήτημα της προστασίας των δανειοληπτών ξεπερνά κατά πολύ την υποχρέωση ενημέρωσης κατά το προσυμβατικό και συμβατικό στάδιο σύναψης του στεγαστικού δανείου, εντάσσοντάς τους στο προστατευτικό πλαίσιο του Ν.2251/ 1994 και φτάνοντας μέχρι την νομοθετική ρύθμιση των οφειλών τους ως υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων με τον Ν.3869/2010. Μάλιστα, σε συνδυασμό με το ισχύον εθνικό θεσμικό πλαίσιο εξασφάλισης των εν λόγω πιστώσεων, το ζήτημα των στεγαστικών δανείων και της προστασίας των δανειοληπτών, ξεπερνά τα στενά όρια του εμπορικού και τραπεζικού δικαίου, συνιστά μέρος και συνέπεια της ευρύτερης χρηματοπιστωτικής κρίσης και καθιστά επιτακτική την ανάγκη περιφρούρησης του παρεχόμενου προστατευτικού πλαισίου προς τους οφειλέτες-δανειολήπτες στο πλαίσιο της αναγκαστικής ικανοποίησης των εν λόγω απαιτήσεων.

Στο πλαίσιο της παρούσας διπλωματικής, η οποία για λόγους συστηματικούς χωρίζεται σε πέντε κεφάλαια, επιχειρείται μια σε βάθος επισκόπηση αφενός μεν του αντικειμένου της στεγαστικής πίστης, μέσα από την περιγραφή και ανάπτυξη της ιστορικής εξέλιξης αυτής σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο, με ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του στεγαστικού τομέα και υπογράμμιση της ευθείας αλληλεπίδρασής του με την τραπεζική αγορά, αφετέρου δε, του νομοθετικού πλαισίου προστασίας του λήπτη στεγαστικού δανείου από καταχρηστικές και

συνεπώς παράνομες πρακτικές στο περιθώριο των σχετικών συμβάσεων. Από την ανάπτυξη μιας τέτοιου είδους θεματικής δεν θα μπορούσε να λείπει και μια νομολογιακή επισκόπηση της εθνικής και ενωσιακής έννομης τάξης, προκειμένου να καταδειχθεί στο σύνολο των ανακυπτόντων νομικών ζητημάτων που πρακτικά λαμβάνουν μεγαλύτερη σημασία αλλά και μια αναλυτική απαρίθμηση των μέσων προστασίας του λήπτη στεγαστικού δανείου ως καταναλωτή. Προστασία δυνάμενη παρασχεθεί τόσο εξωδικαστικά, μέσα από σύνολο υπηρεσιών και δικτύων σε εθνικό και ενωσιακό επίπεδο, όσο και στο πλαίσιο ατομικής αλλά και συλλογικής αγωγής, με την τελευταία να συγκεντρώνει δικονομικής φύσεως ενδιαφέρον και ιδιαίτερη πρακτική εφαρμογή. Όστε, με βασικό οπλοστάσιο τον Ν. 2251/1994, ο δανειολήπτης δύναται να προστατευτεί τόσο από παραπλανητικές διαφημίσεις ικανές να πλανήσουν το καταναλωτικό κοινό, επηρεάζοντας την οικονομική του συμπεριφορά, όσο και από συμβατικούς όρους, οι οποίοι, χωρίς να έχουν αποτελέσει αντικείμενο εξατομικευμένης διαπραγμάτευσης, δύνανται να πλήξουν τα έννομα συμφέροντα του τελευταίου. Τέλος, δεδομένης της υφιστάμενης οικονομικής και κοινωνικής κατάστασης, η οποία ξεπερνά κατά πολύ τα στενά εθνικά όρια, παρουσιάζεται κατά το δυνατόν περιεκτικά το χρονικό της διεθνούς κρίσης, η οποία ξεκινώντας ως κρίση στην αγορά στεγαστικών δανείων των ΗΠΑ, γρήγορα εξαπλώθηκε σε Ευρώπη και Ελλάδα, αποκτώντας τη μορφή μιας εκτεταμένης οικονομικής δυσπραγίας που δεν θα μπορούσε να αφήσει ανέπαφο τον στεγαστικό τομέα και την αγορά στεγαστικών δανείων της χώρας μας. Έτσι, οικονομική κρίση και στεγαστική πίστη, υπό πλήρη και ευθεία αλληλεπίδραση, εξετάζονται υπό το πρίσμα των πρόσφατων νομοθετικών πρωτοβουλιών που θέλουν τους λήπτες στεγαστικών δανείων, δεσμευμένους με μακροχρόνιες και μη βιώσιμες εν πολλοίς τραπεζικές συμβάσεις, να αναζητούν τον πλέον αποτελεσματικό τρόπο διευθέτησης των οφειλών τους.

Τελικά, λοιπόν, το προϊόν στεγαστικά δάνεια, εξετάζεται όχι μόνο από άποψη εμπορικού και αστικού δικαίου, αλλά πολύ περισσότερο με βάση το αποτελεσματικό νομικό οπλοστάσιο των διατάξεων του Ν.2251/1994 και των λοιπών νομοθετικών κειμένων, μέσα στο ευρύτερο κοινωνικο-οικονομικό φάσμα της παρούσας έντονης χρηματοπιστωτικής κρίσης. Όστε, σκοπό και επιδίωξη της παρούσας διπλωματικής αποτελεί η κατά τρόπο συστηματικό και εκτενή παρουσίαση των ανακυπτόντων σε σχέση με τα στεγαστικά δάνεια και την προστασία των δανειοληπτών νομικών ζητημάτων, η ανάδειξη της κρίσιμης εθνικής και ενωσιακής νομολογίας καθώς και η εξωγωγή συμπερασμάτων ικανών να προάγουν τον προβληματισμό και να προωθήσουν κατά το δυνατό τη νομική επιστήμη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

1. Η στεγαστική πίστη στον ευρύτερο χώρο της Δυτικής Ευρώπης

Πρόκειται για το αγαπημένο οικονομικό παιχνίδι του αγγλόφωνου κόσμου: τα ακίνητα. Καμιά άλλη πλευρά της οικονομικής ζωής δεν ασκεί τέτοια επιρροή στη λαϊκή φαντασία. Καμιά άλλη επιλογή κατανομής των περιουσιακών στοιχείων δεν έχει εμπνεύσει τόσο πολλές συζητήσεις σε φιλικά δείπνα. Η αγορά ακινήτων είναι μοναδική. Κάθε ενήλικας, όσο αδής κι αν είναι στα οικονομικά, έχει την προσωπική του άποψη για τις μελλοντικές προοπτικές¹. Ακόμη και τα παιδιά διδάσκονται πώς να αναρριχηθούν στη σκάλα της ιδιοκτησίας, πολύ πριν αποκτήσουν δικά τους χρήματα, μέσα από το παιχνίδι που σήμερα γνωρίζουμε ως Monopoly (Μονόπολι)²: οι παίκτες συναλλάσσονται με ακίνητα, σιδηροδρόμους και οργανισμούς κοινής ωφέλειας, σε μια προσπάθεια να αποκτήσουν το μονοπώλιο ενός τμήματος ιδιοκτησίας, προκειμένου να εισπράτουν ενοίκιο από άλλους παίκτες. Η έξαψη κορυφώνεται μόλις έρθουν σε επαφή με οικεία προβλήματα, όπως υποθήκες, φόρους, αποφάσεις, δικαιώματα αγοραπωλησίας, ενοίκια, τόκους, ανεκμετάλλευτα ακίνητα, ξενοδοχεία, πολυκατοικίες, εταιρίες ενέργειας και άλλες συναλλαγές, για τις οποίες έχουν εφοδιαστεί με απομιμήσεις χαρτονομισμάτων³.

Το παιχνίδι σημείωσε πρωτοφανή επιτυχία. Ως το τέλος του 1935 είχαν πουληθεί 250.000 κομμάτια, ενώ μέσα σε τέσσερα χρόνια, δημιουργήθηκαν εκδοχές του στη Βρετανία, στη Γαλλία, τη Γερμανία, την Ιταλία και την Αυστρία. Στην πραγματική ζωή, οι εποχές μπορεί να είναι δύσκολες, όμως, όταν παίζουμε Μονόπολι μας δίνεται η δυνατότητα να ονειρευτούμε πως αγοράζουμε ολόκληρους δρόμους και αντίθετα από την αρχική προαίρεση του εφευρέτη του, μας επιβεβαιώνει ότι είναι έξυπνο να έχουμε ακίνητα. Μάλιστα, όσο περισσότερα μας ανήκουν, τόσο

-
1. Βλ. *Ferguson*, Η εξέλιξη του χρήματος, Μια οικονομική ιστορία του κόσμου, κεφ. 5^ο «Ασφαλή σαν τα σπίτια», 2008, 73-75.
 2. Το παιχνίδι που γνωρίζουμε σήμερα ως Monopoly (Μονόπολι) επινοήθηκε για πρώτη φορά το 1903 από μια Αμερικανίδα, την Ελίζαμπεθ (Λίζι) Φίλιπς, μια οπαδό του ριζοσπάστη οικονομολόγου Χένρι Τζόρτζ. Το ουτοπικό της όνειρο ήταν ένας κόσμος όπου ο μοναδικός φόρος θα ήταν η εισφορά στις αξίες της γης. Σκοπός του παιχνιδιού ήταν να ξεσκεπάσει τη διαφθορά ενός κοινωνικού συστήματος μέσα στο οποίο μια μικρή μειονότητα ιδιοκτητών γης επωφελείτο από τα ενοίκια που εισέπραττε από τους μισθωτές.
 3. Το 1935 η εταιρεία επιτραπέζιων παιχνιδιών Parker Brothers προέβη στην ολική εξαγορά του παιχνιδιού, ανακοινώντας με την ανωτέρω περιγραφή που ακριβώς έγκειται η γοητεία του παιχνιδιού.

περισσότερα χρήματα κερδίζουμε. Στον αγγλόφωνο κόσμο, ιδίως, είναι πλέον κοινώς παραδεκτό πως δεν υπάρχει καλύτερη επένδυση από την αγορά ακινήτων⁴.

Πράγματι, στον κόσμο των οικονομικών η επένδυση σε ακίνητη περιουσία σημαίνει κάτι παραπάνω από βέβαιο κέρδος⁵. Σημαίνει πολύ περισσότερο πως δεν υπάρχει τίποτα ασφαλέστερο από το δανεισμό χρημάτων προς τους κατόχους ακινήτων. Κι' αυτό, επειδή, αν αυτοί αθετήσουν την πληρωμή του δανείου τους, υπάρχει πάντοτε η δυνατότητα κατάσχεσης. Ακόμη δε, κι αν οι δανειζόμενοι εξαφανιστούν, το σπίτι δεν μπορεί να σηκωθεί να φύγει. Μάλιστα, όπως λένε και οι Γερμανοί, η γη και τα κτήρια είναι «ακίνητη» περιουσία.

Η πραγματικότητα αυτή, ωστόσο, συχνά αποδεικνύεται ψέμα⁶. Κι' αυτό, γιατί, σε μια σύγκριση της στέγασης με άλλες μορφές κεφαλαιακών αγαθών, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τρεις επιπλέον παράγοντες. Ο πρώτος αφορά την υποτίμηση της αξίας. Πράγματι, οι μετοχές δεν υφίστανται φθορές, ούτε χρήζουν κατασκευαστικών αναγκών ανά διαστήματα. Ο δεύτερος αφορά στην ρευστότητα, δεδομένου ότι η μετατροπή σε μετρητά ενός ακινήτου, ως στοιχείου του ενεργητικού, κοστίζει πολύ ακριβότερα από τη ρευστοποίηση των μετοχών. Τέλος, ο τρίτος αφορά τη μεταβλητότητα. Έτσι, ενώ οι αγορές κατοικίας μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο έχουν αποδειχθεί μακράν σταθερότερες από τις αγορές μετοχών, η πορεία στις τιμές

-
4. Το αγγλικό δίκαιο, έχοντας διαχωρίσει την ιδιοκτησία από την γη καθεαυτή, την συνδέει με την έννοια της περιουσίας (estate), η οποία δίνει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη να χρησιμοποιεί τη γη για μεγαλύτερο ή μικρότερο χρονικό διάστημα. Μάλιστα, ακολουθώντας μια πιο τολμηρή πορεία στο ζήτημα της ακίνητης ιδιοκτησίας, αποφάσισε ότι τα κτήματα μπορεί να ποικίλλουν σε μέγεθος ανάλογα με τη διάρκειά τους, καθιστώντας ικανή τη δημιουργία διαφορετικών βαθμών κυριότητας ακινήτων και συμβατή την παρούσα με την μελλοντική ιδιοκτησία, βλ. *Cheshire and Burn's, Modern Law Of real Property, 14th edition, E H Burn BCL, MA, London, Edinburgh, Butterworths, 1988, 32.*
 5. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι πολλοί επενδυτές δεν συμμετέχουν στην αγορά ενυπόθηκτης ακίνητης περιουσίας καθόσον θεωρούν τον σχετικό τομέα κατάλληλο για επενδύσεις μόνο μετά από μακροχρόνια κατοχή ιδιοκτησίας, πέντε έως δέκα χρόνων, ενώ πολλοί επενδυτές που συμμετέχουν σε αυτή, πιστεύουν ότι η ακίνητη περιουσία θα πρέπει να κρατείται επί μακρόν. Θεωρείται δε, γνωστό ότι σε σχέση με άλλους επενδυτικούς τομείς, η ακίνητη περιουσία αποτελεί ένα δύσκολο εργαλείο για αξιοποίηση, καθώς συνεπάγεται αρκετό χρόνο να ολοκληρωθεί και υψηλά κόστη μεταβίβασης, βλ. *Robert E. Hopkins Jr, Timing the Real Estate Market in Susan Hudson – Wilson, Modern real estate portfolio management, Publisher: New Hope, Pa: F.J Fabozzi Associates, 2000, 35.*
 6. Ας υποθέσουμε ότι στο παρελθόν, στο πρώτο τρίμηνο του 1987, είχαμε τοποθετήσει 100.000 δολάρια στην αγορά ακινήτων των ΗΠΑ. Με βάση τον δείκτη του Ομοσπονδιακού Γραφείου Ελέγχου της Αγοράς Ακινήτων(OFHEO) ή με τον εθνικό δείκτη τιμών κατοικιών Case-Shiller, από το πρώτο τρίμηνο του 2007 μέχρι το τέλος του 2008 τα χρήματα αυτά θα είχαν σχεδόν τριπλασιαστεί, γύρω στα 275.000 με 299.000 δολάρια. Όμως, αν τα ίδια χρήματα είχαν τοποθετηθεί στον S&P 500 (τον δείκτη αναφοράς του χρηματιστηρίου των ΗΠΑ) και εξακολουθούσε η επένδυση του εισοδήματος από μερίσματα σε εκείνο το δείκτη, θα είχαμε καταλήξει στα 772.000 δολάρια, ποσό υπερδιπλάσιο του αρχικού κεφαλαίου που επιλέξαμε να επενδύσουμε σε τούβλα και λάσπη. Στο Ηνωμένο Βασίλειο η διαφορά είναι περίπου η ίδια, βλ. *Ferguson (2008), 110.*

των κατοικιών δεν καταφέρνει να διατηρηθεί συνεχώς σταθερά ανοδική, παρουσιάζοντας συχνά αποκλίσεις.

Παρακολουθώντας την ιστορική εξέλιξη της στεγαστικής πίστης στον ευρύτερο ευρωπαϊκό χώρο, ήδη από τους πρώτους αιώνες της Αναγέννησης συναντάμε την πίστη που στηρίζεται στην ακίνητη ιδιοκτησία. Αρκετά χρόνια αργότερα, η υποθηκική πίστη αρχίζει να ασκείται ως θεσμός, σε εξελιγμένη μορφή, στην Ευρώπη, ενώ εξαπλώνεται ως αυτοτελής παράγοντας της οργανωμένης πιστωτικής λειτουργίας σε ολόκληρο τον κόσμο. Έτσι, ήδη από το 1157 συστήνεται ο πρώτος τραπεζικός φορέας της πίστης, η Τράπεζα της Βενετίας, η οποία ιδρύεται στην Ενετική Δημοκρατία⁷, ενώ μέχρι τότε με την πίστη ασχολούνταν αποκλειστικά και μόνον ιδιωτικά γραφεία. Τραπεζικοί φορείς της πίστης, όπως η Τράπεζα του Άμστερνταμ (1609), η Τράπεζα του Αμβούργου (1619), η Τράπεζα της Αγγλίας (1694) και η Τράπεζα της Γαλλίας, θα αποτελέσουν τους προδρόμους του συνόλου των φορέων της οργανωμένης πίστης του σύγχρονου δυτικού κόσμου.

Αλλά και ο δανεισμός με υποθήκη κτημάτων κάνει την εμφανισή του στο πλαίσιο οργανωμένης τραπεζικής αγοράς, ήδη από το 1668 μέσω της Τράπεζας της Στοκχόλμης, ενώ και στην Αυστρία, η Αυστροουγγρική Τράπεζα, αποτέλεσε ομοίως σπουδαίο οργανισμό στον τομέα της κτηματικής πίστης, ασκώντας υποθηκική πίστη.

Πολιτικά, ωστόσο, αίτια, και πιο συγκριμένα ο επταετής πόλεμος μεταξύ Αυστρίας και Πρωσίας, που θα καταλήξει σε ολοσχερή καταστροφή της πρώτης, θα προκαλέσουν μεταβολές στο καθεστώς του επί «εμπραγμάτω ασφάλεια δανεισμού» σε ολόκληρη την Κεντρική Ευρώπη. Υπό τον κίνδυνο ολικής αδυναμίας των κατοίκων να ανταπεξέλθουν στις υποχρεώσεις των δανείων τους και συνεπώς να χάσουν τις περιουσίες τους, δημιουργούνται ειδικές συνεταιριστικές οργανώσεις αποτελούμενες από γαιοκτήμονες και ιδιοκτήτες ακινήτων της ευρύτερης περιοχής της Αυστρίας, στις οποίες όλοι θα ευθυνόντουσαν το ίδιο για την αποπληρωμή των δανείων επί υποθήκη⁸. Μάλιστα, οι ειδικές αυτές συνεταιριστικές οργανώσεις τέθηκαν υπό τον έλεγχο των αρχών και υποβλήθηκαν σε αυστηρό κανονιστικό πλαίσιο, ενισχύοντας παράλληλα την εμπιστοσύνη του κοινού σχετικά με την λειτουργία τους και την πραγματοποιούμενη από αυτές έκδοση ομολόγων για την υλοποίηση των χορηγούμενων δανείων επί υποθήκη. Με τον τρόπο, λοιπόν, αυτό ξεκινά από την Γερμανία η οργανωμένη και αυτοτελής άσκηση της κτηματικής πίστης μέσω των

7. Ακολουθούν η Τράπεζα της Βαρκελώνης το 1360 και η Τράπεζα της Γενεύης το 1407.

8. Το πρόβλημα λύθηκε με πρωτοβουλία ενός γερμανού ιδιώτη με το όνομα Buering. Το σχέδιο πέτυχε και το υιοθέτησε και ο βασιλιάς της Πρωσίας Φρειδερίκος, εφαρμόζοντάς το και σε άλλες περιφέρειες της χώρας του.

συνεταιριστικών οργανώσεων, η οποία μάλιστα απέβη καταλυτική για την διάσωση της ιδιοκτησίας στην χώρα.

Αλλά και στη Γαλλία, υπό το φως των εξελίξεων της Γερμανίας, αμιγείς, ως προς την δραστηριότητα, πιστωτικοί φορείς, εταιρικής σύνθεσης και κερδοσκοπικού χαρακτήρα, με κύριο έργο την έκδοση κτηματικών ομολογιών, μέσω των οποίων οι πιστωτικοί φορείς θα αντλούσαν τα αναγκαία κεφάλαια για τη χορήγηση δανείων επί υποθήκη, εξυπηρετούσαν την υποθηκική πίστη, χωρίς ακόμη να υφίσταται νομοθετική ρύθμιση του εν λόγω συστήματος.

Οι ενέργειες προς αυτή την κατεύθυνση ξεκινούν περί τα μέσα του 19^{ου} αιώνα⁹ και καταλήγουν στο Νομοθετικό Διάταγμα της 28^{ης} Φεβρουαρίου του 1852, με το οποίο επετράπη η ίδρυση επιχειρήσεων ιδιωτικού δικαίου, με σκοπό την υπό κρατική εποπτεία άσκηση στη Γαλλία, της κτηματικής πίστης. Ιδρύεται, λοιπόν, η πρώτη επιχείρηση με τίτλο «Κτηματική Τράπεζα των Παρισίων», η οποία μετονομάστηκε στη συνέχεια σε «Κτηματική Τράπεζα της Γαλλίας», αποτελώντας τον αποκλειστικό και πιο ισχυρό φορέα πίστεως στη Γαλλία. Την τελειοποίηση του συστήματος υποθηκικής πίστης ακολούθησε και η Γερμανία¹⁰, κατά το πρότυπο της Γαλλίας, ενώ στις σχετικές νομοθεσίες των δύο αυτών χωρών αναφορικά με την υποθηκική πίστη στηρίχθηκε και ο Ελληνικός Νόμος 3221/1924 περί «Κτηματικών Τραπεζών».

Σε ό,τι αφορά στην Αγγλία, μέχρι τα τέλη του 18^{ου} αιώνα, τον κλάδο της κτηματικής πίστης εξυπηρετούσαν διάφορες οργανώσεις κοινωνικού χαρακτήρα¹¹, οι οποίες εξελίχθηκαν στις σημερινές, πανίσχυρες οικονομικά, ιδιωτικές επιχειρήσεις, κερδοσκοπικού χαρακτήρα, τις «Building Societies». Ομοίως, τόσο στις Η.Π.Α, όσο και στον Καναδά, ήδη από τις αρχές του 19^{ου} αιώνα, άρχισαν να λειτουργούν τέτοιου είδους κοινωνικές οργανώσεις, οι οποίες επίσης εξελίχθηκαν στις σημερινές επιχειρήσεις καταθέσεων και δανεισμού, «Savings and loan Associations».

Στην Ελλάδα, η στεγαστική πίστη γνώρισε διακυμάνσεις σε ευθεία αντιστοιχία με τις επικρατούσες ανά χρονική περίοδο κοινωνικο-οικονομικές εξελίξεις. Έτσι, κατά τον 19^ο αιώνα, γεγονός σταθμό στην εξέλιξη της κτηματικής πίστης αποτέλεσε η ίδρυση της «Εθνικής Τράπεζας», η οποία έχοντας ως ρόλο την άσκηση της επί

-
9. Κατόπιν συστάσεως ειδικής ομάδας ατόμων για την ενασχόληση με το εν λόγω θέμα, κατατέθη στο Υπουργείο Γεωργίας της Γαλλίας, αναλυτικότερη μελέτη για την ίδρυση ειδικού οργανισμού τραπεζικής μορφής για την άσκηση της πίστης.
 10. Έτσι, η Τράπεζα «Bayerische Wechselbank», που ιδρύθηκε το 1835, άρχισε να αναπτύσσει δραστηριότητα στον κλάδο της υποθηκικής πίστης και μετονομάστηκε σε «Bayerische Hypotheken und Wechselbank A.G», ενώ ιδρύθηκε και η πρώτη αμιγής υποθηκική τράπεζα στη Φρανκφούρτη, η «Frankfurt Hypotheken Bank A.G». Ακολούθησαν και άλλοι οργανισμοί ιδιωτικού δικαίου και δημοσίου δικαίου στη Γερμανία για την εξυπηρέτηση της υποθηκικής πίστης.
 11. Η πρώτη ιδρύθηκε το 1775 στο Birmingham, που ήταν βιομηχανικό κέντρο. Στην αρχική τους μορφή είχαν ως σκοπό την εξασφάλιση στέγης για τα μέλη της.

«εμπραγμάτω ασφαλεία πιστώσεως» και την προεξόφληση εμπορικών γραμματίων, κατέστη κατ' ουσίαν ο μόνος φορέας πίστης στην Ελλάδα μέχρι την περίοδο 1924-1930. Κατά την περίοδο αυτή, οι επικρατούσες συνθήκες οικονομικής δυσχέρειας και πολιτικού αναβρασμού, καθώς και η πτώχευση του 1893, οδήγησαν σε μείωση της τάξης του 60% της χορήγησης δανείων, με επακόλουθο κρίση στον ευρύτερο τομέα της στεγαστικής πίστης.

Περαιτέρω, ο 20^{ος} αιώνας, ο οποίος σηματοδοτήθηκε από την Μικρασιατική καταστροφή του 1922 και την συσσώρευση στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας υψηλού αριθμού προσφύγων, ανέδειξε το στεγαστικό πρόβλημα και ενέτεινε την ανάγκη δανεισμού τόσο για ιδιωτικές κατοικίες, όσο και για τους δημόσιους φορείς προκειμένου να κατασκευαστούν δημόσια έργα. Την περίοδο αναδιάρθρωσης του τραπεζικού συστήματος στην Ελλάδα (1924-1930), διαδέχεται η περίοδος της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης (1929-1931). Συνέπεια αυτής αποτέλεσε η εκ νέου ύφεση στο τομέα της στεγαστικής πίστης στη χώρα, αφού οι χορηγήσεις περιρίστηκαν, ενώ οι καθυστερήσεις αυξήθηκαν. Η κακή οικονομική κατάσταση της χώρας, δυσχεραίνεται ακόμη περισσότερο με την εμπλοκή της Ελλάδας στον πόλεμο του 1940, οπότε τα επί υποθήκη δάνεια περιορίζονται στο ελάχιστο. Στην μεταπολεμική Ελλάδα, η ολοσχερής καταστροφή κτιρίων αναδεικνύει την ανάγκη ανοικοδόμησης της χώρας. Ωστόσο, η στεγαστική πίστη φαίνεται να έχει περιθωριακό χαρακτήρα, δεδομένης της επικρατούσας την περίοδο εκείνη (1945-1955) απόψεως, ότι η κατασκευή κτιρίων αποτελεί αντιπαραγωγική δραστηριότητα και παρεμποδίζει τις λοιπές επενδύσεις. Μέχρι και τις αρχές του 1960, παρά την διαπιστούμενη χαλάρωση των πιστωτικών περιορισμών, δεν συνέβη κάτι αντίστοιχο και στον τομέα της στεγαστικής πίστης¹². Ο έλεγχος της στεγαστικής πίστης χαλαρώνει για πρώτη φορά, στα πλαίσια της επεκτατικής πιστωτικής πολιτικής που εφαρμόζεται την περίοδο 1967-1972¹³, ενώ μετά την δεκαετία του 1980 παρατηρείται γενικότερη αύξηση των πιστοδοτήσεων καθώς και θεσμοθέτηση ευνοϊκότερων όρων στη λήψη στεγαστικού δανείου, όπως η μείωση του επιτοκίου και η αύξηση της διάρκειας αποπληρωμής του δανείου.

-
12. Οι έλεγχοι πιστοδότησης κατοικίας που αφορούσαν α) το συνολικό ύψος των στεγαστικών δανείων, β) τον προσδιορισμό των πηγών άντλησης κεφαλαίων, γ) τον καθορισμό των ομάδων πληθυσμού στις οποίες θα μπορούσαν να χορηγηθούν δάνεια, καθώς και τον προσδιορισμό του ύψους των δανείων σε κάθε ομάδα, και δ) τον καθορισμό του ύψους του επιτοκίου και των όρων δανειοδότησης κάθε ομάδας, παρέμειναν ακέραιοι μέχρι και τα μέσα της δεκαετίας του 1970.
13. Την περίοδο αυτή, αυξήθηκε σημαντικά η χρηματοδότηση της κατοικίας. Το ύψος της χρηματοδότησης της κατασκευής κατοικίας, κινήθηκε σε επίπεδα άνω του 20% του συνόλου των ακαθάριστων επενδύσεων, ώστε, γενικότερα, παρατηρήθηκε έντονη αύξηση της τραπεζικής χρηματοδότησης του κλάδου κατασκευής κατοικίας.

Τέλος, κατά τον 21^ο αιώνα, οι σημαντικές αλλαγές στο τραπεζικό σύστημα της χώρας, συντελούν στην ραγδαία ανάπτυξη της στεγαστικής πίστης. Έτσι, τα στεγαστικά δάνεια αναρριχώνται στην πρώτη θέση της χρηματοδότησης των διάφορων οικονομικών κλάδων και δραστηριοτήτων¹⁴, με διαμόρφωση πραγματικών επιτοκίων χορηγήσεων προς ιδιώτες και την δημιουργία μιας κατ' ουσίαν νέας αγοράς, μέσω της παροχής πολλών νέων προϊόντων στεγαστικής πίστης. Σε αυτήν, οι όροι χρηματοδότησης είναι τόσο ελκυστικοί, ώστε σε πολλές περιπτώσεις το πραγματικό επιτόκιο να διαμορφώνεται ακόμη και σε αρνητικό επίπεδο, δελεάζοντας τους ιδιώτες σε αγορά κατοικιών. Πράγματι, τα δεδομένα αυτά οδηγούν σε σημαντική αύξηση της ζήτησης για ακίνητα, με άμεσο αποτέλεσμα την άνοδο των τιμών τους, ώστε, σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος οι τιμές των κατοικιών μεταξύ το 1997 και του 2004 στην Αττική να υπερδιπλασιαστούν, και το προϊόν στεγαστικό δάνειο να δύναται ευχερώς να χαρακτηριστεί ως μια ιδιαιτέρως ελκυστική προοπτική απόκτησης ακινήτων, τόσο για ιδιόχρηση, όσο και για επενδυτικούς σκοπούς.

2. Οι χρηματοδοτήσεις στην Ελλάδα και η ελληνική τραπεζική αγορά

Στην Ελλάδα η εξέλιξη της στεγαστικής πίστης θα επηρεαστεί από σύνολο πολιτικών, οικονομικών και κοινωνικών παραγόντων, οι οποίοι σε κάθε περίπτωση διαμόρφωσαν και την όλη ιστορική της φυσιογνωμία μέχρι σήμερα. Πέραν των όσων επιγραμματικά εκτέθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο σχετικά με την στεγαστική πίστη στην Ελλάδα, απαραίτητη κρίνεται μια εκτενέστερη απεικόνιση της εξελικτικής πορείας των χρηματοδοτήσεων στη χώρα, καθώς και της διαμορφούμενης κατ' αυτόν τον τρόπο ελληνικής τραπεζικής αγοράς.

Έτσι, κατά τον 19^ο αιώνα, η Ελλάδα, μετά την Τουρκοκρατία, προσπαθεί να οργανώσει τη γη και τα κτήματά της, ενώ στις παραμονές της άφιξης του Καποδίστρια , βρίσκεται σε κατάσταση οικονομικής εξαθλίωσης και στα πρόθυρα εμφυλίου πολέμου. Ο Καποδίστριας, χωρίς να μπορεί να εξασφαλίσει επιπλέον βραχυπρόθεσμη χρηματοδότηση από τις Μεγάλες Δυνάμεις, οδηγείται σε εξωτερικό δανεισμό προκειμένου η χώρα να βγει από την δεινή οικονομική της κατάσταση. Ως μόνος πρόσφορος τρόπος ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας εμφανίζεται πλέον η αξιοποίηση της γης και των παραγόμενων προϊόντων της, γεγονός που μπορεί να επιτευχθεί μόνο με την ύπαρξη κατάλληλου πιστωτικού φορέα. Έτσι, το 1828 ιδρύθηκε το πρώτο ελληνικό πιστωτικό όργανο, η «Χρηματιστική Τράπεζα», η οποία

14. Σημειώνεται ότι την ακριβώς προηγούμενη δεκαετία βρισκόταν στην προτελευταία θέση.

λειτούργησε μέχρι και το 1834¹⁵, αποτελώντας την πρώτη μορφή υποθηκικής τράπεζας στην Ελλάδα. Την τράπεζα αυτή διαδέχεται μια νέα, η οποία αποβλέπει πλέον στην αποκατάσταση της αγροτικής και αστικής ιδιοκτησίας των πολιτών, με σκοπό την εξυπηρέτηση των πιστωτικών τους αναγκών, την άσκηση κτηματικής πίστης και την εξυπηρέτηση όλων εν γένει των κλάδων της οικονομίας. Ιδρύεται¹⁶, λοιπόν, το 1841 η «Εθνική Τράπεζα», η οποία λειτούργησε ως εμπορική τράπεζα¹⁷ και μέχρι την ίδρυση της «Τράπεζας της Ελλάδος», το 1928, είχε το εκδοτικό προνόμιο. Η «Εθνική Τράπεζα» η οποία μετονομάστηκε σε «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος», αποτέλεσε τον μοναδικό φορέα πίστης στην Ελλάδα μέχρι και την περίοδο 1924-1930¹⁸, αποτελώντας μέχρι σήμερα τον κύριο μοχλό ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας.

Ο 20^{ος} αιώνας σηματοδοτείται από την Μικρασιατική καταστροφή του 1922. Πάνω από 1 εκ. άστεγοι και πρόσφυγες συσσωρεύονται στα αστικά κέντρα της πόλης, καθιστώντας το στεγαστικό πρόβλημα, το κεντρικό από κοινωνικής απόψεως ζήτημα προς επίλυση. Κατά τα έτη 1904, 1905 και 1907 ιδρύονται αντίστοιχα η Τράπεζα Ανατολής, η Λαϊκή Τράπεζα και η Εμπορική Τράπεζα, ενώ το 1909 καθιερώνεται ο θεσμός του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου και των Εμπορικών και Βιομηχανικών Επιμελητηρίων και το 1910 ο θεσμός της ναυτικής υποθήκης¹⁹. Το 1916 ιδρύεται και η Τράπεζα Πειραιώς. Την περίοδο από το 1922 έως το 1928 η κατάσταση στη χώρα χαρακτηρίζεται από έντονη κοινωνικοοικονομική ανισορροπία, ως απόρροια του νομισματικού προβλήματος και του υπερπληθυσμού. Για άλλη μια

-
15. Σταμάτησε να λειτουργεί επί της βασιλείας του Όθωνα, κατόπιν διαφόρων αντιδράσεων του λαού για τον τρόπο λειτουργίας της.
 16. Από τον Γεώργιο Σταύρο, σύμβουλο του Ελεγκτικού Συνεδρίου σε συνεργασία, πέρα από την Βασιλεία και την Αντιβασιλεία, με τον Ι.Γ. Εϋνάρδο και τον Α. Regny, γάλλο ανώτατο κρατικό λειτουργό, ο οποίος είχε αναλάβει την οργάνωση των δημόσιων οικονομικών της χώρας με το αξίωμα του Γενικού Οικονομικού Επόπτη.
 17. Είχε σαν ρόλο την άσκηση της επί «εμπραγμάτων ασφαλεία πίστωσης» και την προεξόφληση εμπορικών γραμματίων. Με βάση τον ιδρυτικό της νόμο, υπήρχαν κανόνες που όριζαν ως ανώτατο ποσό χορήγησης δανείου το ½ του υπό εκτίμηση και επί υποθήκη ακινήτου και έθεταν ως ανώτατο επιτόκιο το 10%.
 18. Στην Ελλάδα δραστηριοποιούνταν ακόμη και η Ιονική Τράπεζα (1840) στα Επτάνησα με έδρα το Λονδίνο, και η Τράπεζα Ηπειροθεσσαλίας οι οποίες, είχαν το εκδοτικό προνόμιο αλλά δεν ασκούσαν τη λειτουργία της κτηματικής πίστης. Στα τέλη του 19^{ου} αιώνα, η Τράπεζα Ηπειροθεσσαλίας συγχωνεύθηκε με την Εθνική Τράπεζα. Τέλος, στις 30 Σεπτεμβρίου 1899 με διάταγμα της τότε Κρητικής κυβέρνησης, ιδρύθηκε η Τράπεζα Κρήτης, στην οποία δόθηκε το εκδοτικό προνόμιο αλλά και η αποκλειστικότητα των εργασιών κτηματικής και αγροτικής πίστης, λειτουργώντας κατά το πρότυπο της «Εθνικής Τράπεζας».
 19. Ακολουθούν νομοθετικές ρυθμίσεις για τις συναιτεριστικές οργανώσεις (1915), ασφαλιστικές επιχειρήσεις (1917), τις ανώνυμες εταιρίες (1920) και το Χρηματιστήριο Εμπορευμάτων (1923). Υπογραμμίζεται ότι την ίδια περίοδο, ρυθμίσεις σχετικά με το τραπεζικό ενέχυρο, την υποθήκη και τη σύμβαση τραπεζικής εγγυημένης πιστώσεως (νομοθετικό διάταγμα της 17^{ης} Ιουλίου 1923), αποτελούν προοίμιο της ειδικής τραπεζικής νομοθεσίας που πρόκειται να ακολουθήσει.

φορά η λύση θα αναζητηθεί στον εξωτερικό δανεισμό και στην σύσταση της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας, η οποία θα λάβει τελικά χώρα το 1924, καθώς οι απαιτήσεις σε δάνεια ήταν πολύ μεγαλύτερες από τις χορηγήσεις που πραγματοποιούσε η Εθνική Τράπεζα. Έτσι, κατά την περίοδο 1924-1928 συντελείται η αναδιάρθρωση του ελληνικού τραπεζικού συστήματος²⁰, με την σύσταση της Τράπεζας της Ελλάδος (1928), οπότε και αποκτά το εκδοτικό προνόμιο, της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος (1930), με κύρια δραστηριότητά της την αγροτική πίστη, και την Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος (1924), με κύρια λειτουργία της την κτηματική πίστη, λειτουργίες που συνολικά αποσχίστηκαν από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.

Ακολουθεί η παγκόσμια οικονομική κρίση της περιόδου 1929-1931 που δεν μπορεί να αφήσει ανέπαφη την Ελλάδα, στην οποία επικρατεί έντονη πολιτική αστάθεια. Ο πόλεμος του 1939, περιορίζει έτι περαιτέρω τις εγκρίσεις και χορηγήσεις δανείων, ενώ τα επί υποθήκη δάνεια περιορίζονται στο ελάχιστο. Στην μεταπολεμική Ελλάδα και κατά την περίοδο 1945-1955, η στεγαστική πίστη αποκτά περιθωριακό χαρακτήρα και η πιστοδότηση κατοικίας συνιστά απολύτως ελεγχόμενη δραστηριότητα, η οποία μάλιστα θεωρείται αντιπαραγωγική ως επένδυση²¹ και πρακτικά απαγορευμένη²². Η περίοδος 1967-1972 χαρακτηρίζεται από μια χαλάρωση στον έλεγχο της στεγαστικής πίστης, οπότε και αυξάνεται σημαντικά η χρηματοδότηση της κατοικίας²³, ξεπερνώντας μάλιστα τη χρηματοδότηση οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας.

Ωστόσο, μόλις από το 1980 και εφεξής εντείνονται οι διαδικασίες απελευθέρωσης του Τραπεζικού Συστήματος²⁴, καθ' υπόδειξη μάλιστα των επιταγών

-
20. Στο τέλος του 1927 το ελληνικό τραπεζικό σύστημα αριθμούσε σαράντα πέντε τράπεζες εκ των οποίων: 1) η Εθνική Τράπεζα ασκούσε το εκδοτικό λειτουργήμα και παράλληλα όλες τις δραστηριότητες μιας εμπορικής τράπεζας, 2) σαράντα επτά εμπορικές ή «γενικές» τράπεζες, εκ των οποίων πέντε ξένες, 3) τρεις κτηματικές (η Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος, η Τράπεζα Ιδιοκτησίας Πειραιώς και η Τράπεζα Ιδιοκτησίας), 4) δύο μικρές τράπεζες αγροτικής πίστωσης με περιορισμένη δραστηριότητα, και τέλος, 5) το Ταχυδρομικό Ταμειούχριο και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.
 21. Μάλιστα, χαρακτηριστικά ο Ζολώτας (1977) αναφέρει ότι οι αποταμιεύσεις που χρηματοδοτούν επενδύσεις σε κατοικία θα μπορούσαν να κατευθυνθούν σε άλλους τομείς της οικονομικής δραστηριότητας αυξάνοντας την παραγωγική ικανότητα και το Εθνικό Προϊόν αποτελεσματικότερα.
 22. Έτσι, μέχρι και το 1967, οι έλεγχοι πιστοδότησης κατοικίας αφορούσαν α) το συνολικό ύψος των στεγαστικών δανείων, β) τον προσδιορισμό των πηγών άντλησης κεφαλαίων, γ) τον καθορισμό των ομάδων πληθυσμού στις οποίες θα μπορούσαν να χορηγηθούν δάνεια, καθώς και τον προσδιορισμό του ύψους των δανείων σε κάθε ομάδα, και δ) τον καθορισμό του ύψους του επιτοκίου και των όρων δανειοδότησης κάθε ομάδας.
 23. Ακολουθώντας ρυθμό αύξησης της τάξης του 22% κατά μέσο όρο.
 24. Γενικότερα, αυξήθηκαν οι πιστοδοτήσεις και θεσμοθετήθηκαν ευνοϊκότεροι όροι στη λήψη στεγαστικών δανείων. Το Ταχυδρομικό Ταμειούχριο και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων χρηματοδοτούν μεν, αλλά σε χαμηλά επίπεδα,

της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στην οποία εντάσσεται η χώρα μας το 1981. Τότε, μάλιστα, λαμβάνει χώρα και η συστηματική καταγραφή των χαρακτηριστικών και ιδιαιτεροτήτων του θεσμικού πλαισίου χρηματοδοτήσεων του ελληνικού τραπεζικού συστήματος.

Ένα χρόνο αργότερα, το 1982, καταργείται η Νομισματική Επιτροπή και η Τράπεζα της Ελλάδος αυξάνει τις αρμοδιότητές της, προχωρώντας στη θέσπιση γενικών πιστωτικών κανόνων, με απώτερο στόχο την ευθυγράμμιση του ελληνικού τραπεζικού συστήματος προς τις αρχές του ελεύθερου ανταγωνισμού και της οικονομίας. Πέντε χρόνια αργότερα, το 1987 καθορίζεται το πλαίσιο της διαδικασίας της πλήρους προσαρμογής του ελληνικού τραπεζικού συστήματος στα δεδομένα των άλλων κρατών- μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το 1988 επιταχύνθηκε η απελευθέρωση του πιστωτικού συστήματος και των επιτοκίων, μέσω της βαθμιαίας μείωσης των δεσμεύσεων- αποδεσμεύσεων επί των τραπεζικών χορηγήσεων, φτάνοντας τελικά την 1^η Ιανουαρίου 1989 στην πλήρη κατάργησή τους, μέτρο που παρείχε τη δυνατότητα στις τράπεζες να διαφοροποιούν τα επιτόκιά του ανάλογα με τον βαθμό ρευστότητας και ασφάλειας των χορηγήσεών τους. Περαιτέρω, δίνεται η δυνατότητα στις τράπεζες να ρυθμίζουν δάνεια που έχουν χορηγηθεί σε πελάτες, υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται ορθές τραπεζικές αρχές.

Ημερομηνία σταθμό αποτελεί περαιτέρω για την πορεία των χρηματοδοτήσεων στην Ελλάδα, το έτος 1992, οπότε με το Ν.2076/1992 ενσωματώνεται στην εθνική έννομη τάξη η 2^η Τραπεζική Οδηγία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενώ ένα χρόνο αργότερα καταργούνται και οι τελευταίοι περιορισμοί στις βραχυχρόνιες κινήσεις κεφαλαίων από και προς το εξωτερικό, καθώς και οι προληπτικοί συναλλαγματικοί έλεγχοι.

Άμεση συνέπεια των μεταβολών που έλαβαν χώρα κατά την περίοδο 1981-1993, ήταν ουσιαστικά να δημιουργηθεί ένα έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον στην τραπεζική αγορά. Εμφανίζονται νέες ιδιωτικές τράπεζες και χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, ενώ ακόμη και οι υπό κρατική εποπτεία παραδοσιακές τράπεζες, προσαρμόζουν την λειτουργία τους σε ιδιωτικοοικονομικά δεδομένα εκσυγχρονισμού.

Κατά τα έτη 1993 και 1994 ολοκληρώνεται σχεδόν η διαδικασία απελευθέρωσης του πιστωτικού συστήματος και των επιτοκίων, ενώ στις καινοτομίες της εποχής εντάσσονται η κατάργηση της υποχρέωσης των τραπεζών να επενδύουν μέρος των διαθέσιμων τους σε έντοκα γραμμάτια, η κατάργηση του διοικητικά καθοριζόμενου ελάχιστου επιτοκίου στις καταθέσεις ταμειυτηρίου, καθώς και η

αφήνοντας την Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος να αναλαμβάνει περισσότερο από το 50% της συνολικής δανειοδότησης.

κατάργηση των πιστωτικών περιορισμών, υπό την έννοια ότι οι τράπεζες είχαν πλέον την δυνατότητα χρηματοδότησης σχεδόν όλων των κλάδων της οικονομίας. Σημειώνεται δε, ότι παύουν να υφίστανται αμιγώς στεγαστικές τράπεζες, αφού η Στεγαστική και η Κτηματική Τράπεζα απορροφώνται το 1998 από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, ενώ η Ασπίς²⁵, η οποία ομοίως ασκούσε την κτηματική πίστη περίπου από το 1992, έγινε το 2001 καθαρά εμπορική τράπεζα. Πλέον, η στεγαστική πίστη εξυπηρετείται από το σύνολο των υφιστάμενων εμπορικών τραπεζών.

Επιχειρώντας μια επισκόπηση του τομέα τραπεζικών υπηρεσιών στη σύγχρονη Ελλάδα φτάνουμε στον Σεπτέμβριο του 2015, ημερομηνία με την πιο πρόσφατη διαθέσιμη πληροφόρηση από την Τράπεζα της Ελλάδος, οπότε και λειτουργούν συνολικά 40 πιστωτικά ιδρύματα, εκ των οποίων 8 ελληνικές εμπορικές τράπεζες και 10 συνεταιριστικές τράπεζες, 21 υποκαταστήματα αλλοδαπών τραπεζών (συμπεριλαμβανομένων των υποκαταστημάτων της HSBC και RBS), καθώς και ένα εξειδικευμένο πιστωτικό ίδρυμα, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων²⁶.

Παραδοσιακά, οι εμπορικές τράπεζες κυριαρχούσαν στην ελληνική αγορά χρηματοοικονομικών υπηρεσιών. Ωστόσο, η σημαντική απελευθέρωση της αγοράς των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, οδήγησε στην επέκταση σημαντικών πιστωτικών ιδρυμάτων στον τομέα της εμπορικής τραπεζικής, αυξάνοντας κατακόρυφα τον ανταγωνισμό στην αγορά. Πλέον, η διάκριση μεταξύ εμπορικών και επενδυτικών τραπεζών έχει πάψει να υφίσταται επίσημα καθώς η Τράπεζα της Ελλάδος έχει κατατάξει όλες τις τράπεζες που λειτουργούν στην Ελλάδα ως «γενικές τράπεζες», με εξαίρεση το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων²⁷. Περαιτέρω, από τον Απρίλιο του 2002, η ελληνική νομοθεσία επιτρέπει την παροχή υπηρεσιών καταναλωτικής πίστης και δανείων από μη πιστωτικά ιδρύματα που αδειοδοτούνται από την Τράπεζα της Ελλάδος, και τα οποία ανταγωνίζονται ευθέως τις γενικές τράπεζες στον τομέα της καταναλωτικής πίστης.

25. Η Ασπίς, αφού μετονομάστηκε σε T-Bank, συγχωνεύτηκε το 2011 με το Ταχυδρομικό Ταμειούχιο, το οποίο με τη σειρά του συγχωνεύτηκε νομικά με απορρόφηση από την Τράπεζα Eurobank τον Δεκέμβριο του 2013.

26. Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου που ανήκει εξ ολοκλήρου και ελέγχεται από το Ελληνικό Δημόσιο. Είναι το μόνο εξειδικευμένο πιστωτικό ίδρυμα στην Ελλάδα, το οποίο είναι αυτόνομο και έχει συσταθεί ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου υπό την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομικών. Οι δραστηριότητές του συνίστανται κυρίως στην αποδοχή παρακαταθηκών (σε χρήμα ή είδος), την παροχή στεγαστικών δανείων σε οφειλέτες που πληρούν τις προϋποθέσεις (κυρίως δημόσιοι υπάλληλοι) και την υποστήριξη της περιφερειακής ανάπτυξης.

27. Σημειώνεται δε, ότι γενικές τράπεζες υπέστησαν σε μικρότερο βαθμό τις συνέπειες της επιδείνωσης των συνθηκών διατραπεζικού δανεισμού, καθώς έχουν την ευχέρεια πρόσβασης σε χρηματοδότηση μέσω των καταθέσεων, σε αντίθεση με πιστωτικά ιδρύματα που δεν είναι σε θέση να συγκεντρώσουν τέτοιες καταθετικές βάσεις.

Από το 2012 ο ελληνικός τραπεζικός κλάδος έχει υποστεί σημαντική ενοποίηση²⁸. Κατά την τρέχουσα περίοδο υπάρχουν πέντε τράπεζες στις οποίες συμμετέχουν το Ελληνικό Δημόσιο (και μέσω δημοσίων πόρων) και το ΤΧΣ δυνάμει του σχεδίου Ενίσχυσης ρευστότητας της Ελληνικής Οικονομίας και του πλαισίου ανακαιφαλοποίησης του Ν. 3864/2010 αντίστοιχα: Τράπεζα Αττικής, Eurobank, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Τράπεζα Πειραιώς και Alpha Bank.

Την 30^η Σεπτεμβρίου του 2015, σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, είχαν παρουσία στην ελληνική τραπεζική αγορά 21 αλλοδαπά ή αλλοδαπών συμφερόντων πιστωτικά ιδρύματα. Τον Μάρτιο του 2013, ύστερα από τη συμφωνία της Τράπεζας Πειραιώς για την εξυγίανση των δραστηριοτήτων των τριών Κυπριακών τραπεζών στην Ελλάδα, τα αλλοδαπά ή αλλοδαπών συμφερόντων πιστωτικά ιδρύματα στην χώρα μειώνονται περαιτέρω, με την πλειοψηφία των αλλοδαπών τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα να παρουσιάζουν περιορισμένη παρουσία στη λιανική τραπεζική.

Οι σπουδαίες αυτές αλλαγές στο τραπεζικό σύστημα της χώρας, το οποίο πλέον θεωρείται πλήρως εναρμονισμένο προς τα ισχύοντα στην Ευρωπαϊκή Ένωση, αποτυπώνοντας την ευρύτερη κινητικότητα και σε ορισμένες περιπτώσεις ρευστότητα των διεθνών οικονομικών δεδομένων, διαμόρφωσαν την ελληνική τραπεζική αγορά και συνέβαλαν αναμφίβολα στην ραγδαία ανάπτυξη της στεγαστικής πίστης κατά τα τελευταία έτη.

28. Τον Ιούλιο του 2012, η Τράπεζα Πειραιώς απορρόφησε το υγιές τμήμα της ATE Bank, η οποία κατόπιν εξυγιάσής της, ελεγχόταν από το Ελληνικό Δημόσιο. Το 2013, η Alpha Bank απέκτησε την Εμπορική Τράπεζα από την Gredit Agricole και τον Δεκέμβριο του 2012, η Τράπεζα Πειραιώς απέκτησε το 99,08% των μετοχών της Γενικής Τράπεζας από τη Societe Generale. Τον Μάρτιο του 2013, η Τράπεζα Πειραιώς απέκτησε επίσης όλες τις ελληνικές καταθέσεις, τα δάνεια και τα υποκαταστήματα της Τράπεζας Κύπρου, της Cyprus Popular Bank και της Ελληνικής Τράπεζας, συμπεριλαμβανομένων των δανείων και των καταθέσεων των ελληνικών θυγατρικών τους (leasing, factoring, και της Τράπεζας Επενδύσεων στην Ελλάδα («IBG»). Τον Απρίλιο του 2013, η Τράπεζα Πειραιώς απέκτησε πλήρως την Millennium Bank Banco Comercial Portugues («BCP») συμμετείχε στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας Πειραιώς. Τον Ιούλιο του 2013, η Eurobank απέκτησε το 100% του νέου Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου και το 100% της νέας Proton Bank. Τον Ιούλιο του 2013, η Εθνική Τράπεζα απέκτησε τα υγιή τμήματα της First Business Bank και Probank. Τον Δεκέμβριο του 2013, η Alpha Bank ανέλαβε τις καταθέσεις τριών συνεταιριστικών τραπεζών, συγκεκριμένα, των συνεταιριστικών τραπεζών της Δυτικής Μακεδονίας, Δωδεκανήσου και Ευβοίας. Τον Μάιο του 2014, η Τράπεζα Πειραιώς απορρόφησε τη θυγατρική της Geniki Bank S.A, ενώ, τέλος, η ίδια τράπεζα τον Απρίλιο του 2015 απορρόφησε το υγιές ενεργητικό της Πανελληνίας Τράπεζας.

3. Η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του στεγαστικού τομέα σε σχέση με τις ευρωπαϊκές χώρες

Χωρίς αμφιβολία, η αγορά κατοικίας και εν γένει η επένδυση σε ακίνητη περιουσία αποτελεί μια ιδιαίτερη αγορά με άμεση και καταλυτική επίδραση στον χρηματοοικονομικό τομέα της χώρας. Αν δε ληφθεί υπόψη, αφενός μεν, το γεγονός ότι οι κατοικίες αποτελούν το βασικό και ίσως σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο των ελληνικών νοικοκυριών, αφετέρου δε, ότι αυτές συνιστούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των παρεχόμενων από τις τράπεζες πιστώσεων, τότε είναι ιδιαίτερος ευχερές να συμπεράνουμε ότι οποιαδήποτε διακύμανση, θετική ή αρνητική, στην αγορά ακινήτων επηρεάζει τόσο την αποταμίευση και κατανάλωση των νοικοκυριών, όσο και την ασκηθείσα εκ μέρους των τραπεζών πιστωτική πολιτική²⁹.

Τα ακίνητα παραμένουν το μεγαλύτερο περιουσιακό στοιχείο των περισσότερων νοικοκυριών σχεδόν σε όλες τις χώρες³⁰. Ο όγκος και η περιορισμένη ρευστότητα των επενδύσεων σε ακίνητα τα καθιστούν ιδιαίτερος σημαντικά για το συνολικό επίπεδο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών, την έκθεσή τους σε κίνδυνο, το βαθμό στον οποίο μπορούν να καλύψουν τις ανάγκες τους μετά τη συνταξιοδότηση και το κατά πόσον είναι σε θέση να μεταβιβάσουν πλούτο στις ερχόμενες γενεές³¹. Μάλιστα, η σημασία των ακινήτων στην διαμόρφωση του καθαρού πλούτου³² των νοικοκυριών διεθνώς, αποδεικνύεται καιρία καθόσον ο τελευταίος αναφέρεται σε συσσωρευμένα περιουσιακά στοιχεία και όχι σε ροή εισοδημάτων ανά έτος, με αποτέλεσμα νοικοκυριά με μεγαλύτερο εισόδημα να μην δύνανται ανευ ετέρου να χαρακτηριστούν και πιο πλούσια. Το συμπέρασμα αυτό επιβεβαιώνει και σειρά ερευνών σε «ώριμα» ευρωπαϊκά νοικοκυριά, δηλαδή σε νοικοκυριά ηλικίας 50+, από τις οποίες προέκυψε ότι τα νοικοκυριά στις «πλούσιες» χώρες του Βορρά δεν έχουν κατ' ανάγκη το μεγαλύτερο καθαρό πλούτο. Αντιθέτως, μάλιστα, τα ώριμα νοικοκυριά σε νότιες χώρες όπως η Ισπανία, η Ιταλία και η Ελλάδα

30. *Task Force of the Monetary Policy Committee of the European System of Central Banks, Housing Finance in the euro area, Occasional Paper Series, 2009, 12.*

31. Βλ. Χαλιάσο, Τα ακίνητα ως μέρος της περιουσίας του νοικοκυριού: διεθνείς διαφορές και ο ρόλος της καινοτομίας, ομιλία για το συνέδριο της Τράπεζας της Ελλάδος σχετικά με την κατοικία και την ακίνητη περιουσία, Αθήνα, 2.12.2011.

32. Ο καθαρός πλούτος των νοικοκυριών είναι η συνολική αξία όλων των περιουσιακών τους στοιχείων, από καταθέσεις, μετοχές και αμοιβαία κεφάλαια μέχρι κατοικίες και ιδιωτικές επιχειρήσεις, αφού αφαιρεθούν τα ποσά τα οποία οφείλουν νοικοκυριά για την εξόφληση των διαφόρων δανείων που έχουν λάβει (από καταναλωτικά δάνεια και πιστωτικές κάρτες μέχρι ενυπόθηκα δάνεια). Ο καθαρός πλούτος μπορεί να είναι μηδενικός ή και αρνητικός για επιμέρους στοιχεία ή και για το σύνολο, όταν τα ρευστά και μη ρευστά περιουσιακά στοιχεία του νοικοκυριού δεν επαρκούν για να αποπληρώσει τα υφιστάμενα χρέη του. Το πρόσφατο παράδειγμα νοικοκυριών στις ΗΠΑ με χρέος σε στεγαστικά δάνεια μεγαλύτερο από την αξία του υποθηκευμένου ακινήτου (negative equity) είναι ενδεικτικό.

έχουν μεγαλύτερο ή συγκρίσιμο καθαρό πλούτο σε σχέση με αυτόν που έχουν τα ώριμα νοικοκυριά της Γερμανίας και της Αυστρίας³³. Τα, πράγματι, απροσδόκητα αυτά αποτελέσματα οφείλονται στις υφιστάμενες διαφορές ως προς την ιδιοκτησία ακινήτων μεταξύ νοτίων και βόρειων χωρών³⁴, όπως κυρίως το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης των νοικοκυριών του ευρωπαϊκού νότου (Ελλάδα, Ιταλία, Ισπανία)³⁵ σε σχέση με αυτό του βορρά. Περαιτέρω, αξίζει να σημειωθεί ότι μια άλλη διαφορά μεταξύ ευρωπαϊκού βορρά και νότου, συνίσταται στην δανειακή συμπεριφορά των αντίστοιχων νοικοκυριών (ηλικίας 50+), καθώς βόρειες χώρες με μεγάλα εισοδήματα, όπως η Γερμανία, η Ολλανδία, η Σουηδία, η Δανία και η Ελβετία, παρουσιάζουν μεγάλα ανεξόφλητα ποσά σε στεγαστικά δάνεια πρώτης κατοικίας, ενώ τα αντίστοιχα του Νότου έχουν ήδη εξοφλήσει τα συναφή ενυπόθηκα δανειά τους³⁶. Αποδεικνύεται, λοιπόν, μια μεγαλύτερη τάση των Ελλήνων, Ισπανών³⁷ και Ιταλών για ιδιόκτητη³⁸ και

-
- 33.** Για παράδειγμα, το ελληνικό νοικοκυριό άνω των 50 (ετών) διαθέτει γύρω στις 132.000 ευρώ σε καθαρά περιουσιακά στοιχεία, σε σύγκριση με 136.000 ευρώ του αντίστοιχου νοικοκυριού στη Γερμανία και 130.000 ευρώ στην Αυστρία. Μάλιστα, το ώριμο ελληνικό νοικοκυριό διαθέτει καθαρά περιουσιακά στοιχεία αξίας περίπου 65.000 ευρώ, ενώ το αντίστοιχο γερμανικό μόνον 21.000 ευρώ. Η Ιταλία παρουσιάζει παρόμοια εικόνα, ενώ στην Ισπανία ο καθαρός πλούτος εμφανίζεται περίπου εξαπλάσιος από αυτόν στην Γερμανία. Μάλιστα, πλούσιες εισοδηματικά χώρες, όπως η Ελβετία, η Σουηδία και η Ολλανδία, υστερούν κατά πολύ από τις προβληματικές χώρες του Νότου.
- 34.** Στις νότιες χώρες, τα νοικοκυριά αυτών των ηλικιών δίνουν ιδιαίτερη έμφαση στην απόκτηση ακίνητης περιουσίας, π.χ για την περίοδο γήρανσής τους ή για τους απογόνους τους, ενώ αντιθέτως σημαντικό ποσοστό αντίστοιχων νοικοκυριών στον Βορρά, δεν διαθέτει καν κύρια κατοικία.
- 35.** Τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα είναι παρόμοια με τις χώρες της Ανατολικής και Νότιας Ευρώπης. Στην Ανατολική Ευρώπη τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης αποτελούν κληρονομία των πρώην κομμουνιστικών καθεστώτων (εργατικές κατοικίες κλπ), ενώ στην Νότια Ευρώπη τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι θέμα ιδιοσυγκρασίας και κουλτούρας.
- 36.** Η διαφορά αυτή ως προς τη δανειακή συμπεριφορά μπορεί να οφείλεται σε περισσότερους παράγοντες, όπως επί παραδείγματι, στην μεγαλύτερη τάση των νοτίων να κληροδοτούν ή γενικότερα να δωρίζουν κατοικίες στα παιδιά τους, στην μεγαλύτερη κινητικότητα των Βορειοευρωπαίων, που εκδηλώνεται εν μέρει με αναβάθμιση της πρώτης κατοικίας, ή τέλος στην φύση και στην διαφορετική διαμόρφωση της αγοράς των δανείων ανά κράτος. Έτσι, για παράδειγμα, ένας διαδεδομένος τύπος στεγαστικών δανείων στις βόρειες χώρες επιτρέπει τη μη εξόφληση του κεφαλαίου μέχρι τη λήξη του δανείου, με πληρωμή κυρίως τόκων κατά τη διάρκειά του.
- 37.** Στους παράγοντες επιρροής της ισπανικής αγοράς κατοικίας συγκαταλέγεται και η ανοδική πορεία των στεγαστικών δανείων, ως συνέπεια της απορρυθμίσσης και απελευθέρωσης του τραπεζικού συστήματος κατά την δεκαετία του '80, γεγονός που έθεσε τα νοικοκυριά υπό ευνοϊκότερες οικονομικές συνθήκες. Ακόμη, η αλλαγή της επιχειρηματικής στρατηγικής των εμπορικών τραπεζών, αφού μέχρι πρότινος μόνο αποταμιευτικές τράπεζες παρείχαν στεγαστικά δάνεια, αλλά και η επιμήκυνση της περιόδου αποπληρωμής, είχαν ως αποτέλεσμα την αύξηση της ικανότητας του μέσου νοικοκυριού για ανάληψη χρέους. Τέλος, στην διαμόρφωση της ισπανικής αγοράς κατοικίας, σπουδαίο ρόλο διαδραματίζει διαχρονικά και ο δημογραφικός παράγοντας, βλ. *Ricardo Gimeno and Carmen Martinez – Carrascal, The interaction between house prices and loans for house purchase. The Spanish Case, Documentos de Trabajo No 0605 Banco de Espana, 2006.*

εξοφλημένη πρώτη κατοικία, αλλά και για λιγότερα ρευστά στοιχεία σε σχέση με τους Γερμανούς και τους άλλους Βορειοευρωπαίους που βρίσκονται σε αντίστοιχη θέση στην κατανομή του καθαρού πλούτου και σε ώριμες ηλικιακές κατηγορίες (50+), ώστε να διαψεύδεται πλήρως η μέχρι πρότινος διαμορφωμένη άποψη ότι οι Νότιοι είναι υπερχρεωμένοι και ιδιαίτερος ασυνεπείς και απρόσεκτοι στα οικονομικά τους³⁹. Υπό το πρίσμα, ωστόσο, της υφιστάμενης οικονομικής δυσπραγίας, τόσο στην Ελλάδα, όσο και σε άλλες χώρες του ευρωπαϊκού νότου, και παρά τις παγιωμένες σε αυτόν αντιλήψεις και πρακτικές, δεν δύναται να αποκλειστεί το ενδεχόμενο σταδιακής προσπάθειας ρευστοποίησης της ακίνητης περιουσίας από τα ίδια τα νοικοκυριά, ιδίως δε αν η ύφεση λάβει εντονότερες διαστάσεις ή συνεχιστεί για μακρό ακόμη διάστημα.

Σε ό,τι αφορά στους παράγοντες διαμόρφωσης της ελληνικής αγοράς ακινήτων, οι οποίοι και συνθέτουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αυτής⁴⁰, θα μπορούσαμε μεταξύ άλλων να αναφέρουμε: το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, τα πραγματικά επιτόκια, τους παράγοντες που αφορούν στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τη διαθεσιμότητα των πιστώσεων, τους δημογραφικούς παράγοντες, τους παράγοντες που αφορούν την προσφορά καθώς και το σύνολο των δημόσιων πολιτικών (φόροι, επιδοτήσεις) για την κατοικία⁴¹.

Η ελληνική αγορά κατοικίας διαφοροποιείται ως εκ τούτου, σε σύνολο παραμέτρων που αφορούν στον στεγαστικό τομέα σε σύγκριση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες. Πιο αναλυτικά, η ελληνική οικονομία, γνώρισε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης από τα μέσα της δεκατίας του '90 μέχρι και το 2007, ρυθμούς κατά πολύ υψηλότερους των ευρωπαϊκών⁴², γεγονός που είχε σαν συνέπεια την αύξηση του ΑΕΠ. Όταν δε αυξάνεται το ΑΕΠ, αυξάνεται και το διαθέσιμο εισόδημα, γεγονός που

-
- 38.** Τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης υποδηλώνουν σαφώς ότι μέτρα φορολόγησης ακινήτων, όπως αυτά που λαμβάνονται ενόψει κρίσης, δεν πλήττουν μόνο εκείνους με μεγάλα εισοδήματα και πλούτο αλλά και ευρέα στρώματα του πληθυσμού μεγαλύτερων ηλικιών με μικρή δυνατότητα εξασφάλισης ρευστότητας μέσω δανεισμού ή παροχής εργασίας.
- 39.** Η εντύπωση αυτή οφείλεται κατά κύριο λόγο στην ταύτιση της οικονομικής διαχείρισης του Δημοσίου με αυτή των ιδιωτικών νοικοκυριών στις νότιες χώρες. Ακόμη δε, και η σημαντική αύξηση των υποθηκών σε κατοικίες που παρατηρήθηκε στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες μεταξύ 2000 και 2008, υποδηλώνει μεν μια προβληματική εξέλιξη στην αγορά δανείων, δεν δύναται όμως να ανατρέψει την τεράστια υφιστάμενη διαφορά μεταξύ βορρά και νότου ως προς τη λήψη στεγαστικού δανείου και τα συνολικά οφειλόμενα ποσά.
- 40.** Βλ. σχετικά *Σαμπανιώτη/ Χαρδούβελη*, Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης, Οικονομία & Αγορές, τ. VII, τεύχος 2, 2012, 6 επ.
- 41.** Μεταξύ των παραγόντων αυτών ως σημαντικότερος εκτιμάται το εισόδημα, ενώ τα πραγματικά επιτόκια και οι δημογραφικοί παράγοντες έπονται, ενώ στους ως άνω παράγοντες μπορούν να προστεθούν η ανεργία, ο πληθωρισμός και οι τιμές των μετοχών.
- 42.** Η ελληνική οικονομία αναπτυσσόταν με πραγματικούς ρυθμούς, κατά μέσο όρο, 3,8% την περίοδο 1996-2007, όταν ο μέσος όρος στη ζώνη του ευρώ ήταν 2,3%.

οδηγεί σε άνοδο της ζήτησης για ακίνητα και αύξηση της τιμής τους⁴³. Πέραν όμως τούτου, σημαντικό ρόλο στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα διαδραμάτισε η πιστωτική επέκταση⁴⁴, όπως αυτή έλαβε χώρα την τελευταία δεκαετία, μέσω της μεγάλης προσφοράς των πιστωτικών ιδρυμάτων και των ιδιαίτερως δελεαστικών επιτοκίων δανεισμού. Έτσι, τα χαμηλά επιτόκια, σε συνδυασμό με την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και την διαπιστούμενη πιστωτική επέκταση σε ό,τι αφορά την προσφορά, δημιούργησαν υψηλή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια, τάση η οποία αναχαιτίστηκε από τα μέσα του 2010 και εφεξής⁴⁵. Μάλιστα, προς αυτή την κατεύθυνση συνέβαλε και η αύξηση στις χώρες του ευρώ, του μέσου χρόνου αποπληρωμής των στεγαστικών δανείων, όπως αυτή προτείνεται από τις τράπεζες, από την έναρξη της ΟΝΕ (Οικονομική και Νομισματική Ένωση) και εφεξής⁴⁶.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, ένα από τα πλέον σημαντικά χαρακτηριστικά της ελληνικής αγοράς κατοικίας είναι το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης⁴⁷, γεγονός το οποίο συνδέεται άρρηκτα με την επί χρόνια καλλιεργημένη αντίληψη ότι τα ακίνητα αποτελούν μια ασφαλή επένδυση, η οποία παρέχει προστασία από τυχόν διακυμάνσεις στην οικονομική και πολιτική ζωή της

-
43. Η σχέση μεταξύ της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας (ΑΕΠ) και της αγοράς κατοικίας είναι αμφίδρομη.
44. Έτσι, τα επιτόκια για νέα στεγαστικά δάνεια σε νοικοκυριά αποκλιμακώθηκαν με ταχείς ρυθμούς στα τέλη της δεκαετίας του '90 και παρέμειναν σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα όλη την πρώτη δεκαετία του 21ου αιώνα. Τον Ιανουάριο του 2010 έπεσαν στο ιστορικά χαμηλό επίπεδο του 3,05%, ενώ ακολούθησε μια ανοδική περίοδος, με τα επιτόκια να βρίσκονται στο 3,77% το Φεβρουάριο του 2012.
45. Η τάση αυτή φαίνεται δικαιολογημένη και αναμενόμενη, καθόσον αφενός μεν τα νοικοκυριά, λόγω της πρωτοφανούς ύφεσης και δημοσιονομικής κρίσης, μοιάζουν όλο και περισσότερο απρόθυμα να προχωρήσουν, υπό τις επικρατούσες συνθήκες απόλυτης αβεβαιότητας, στην αγορά κατοικίας, αφετέρου δε, τα πιστωτικά ιδρύματα, μέσω της αυστηροποίησης των πιστωτικών κριτηρίων για την χορήγηση δανείων και εξαιτίας των περιορισμών ρευστότητας που αντιμετωπίζουν, εμφανίζουν μειωμένη προσφορά στα προϊόντα στεγαστικής πίστης.
46. Το γεγονός αυτό αντανακλά εν μέρει τις αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων, απαιτώντας τα νοικοκυριά ν' αναλάβουν μεγαλύτερα δάνεια όταν μπαίνουν στην αγορά κατοικίας, στα οποία μπορούν ν' ανταπεξέλθουν οικονομικά με μεγαλύτερες διάρκειες αποπληρωμής. Η επιμήκυνση της διάρκειας αποπληρωμής των στεγαστικών δανείων μπορεί να σχετίζεται και με αυξημένο ανταγωνισμό εκ μέρους των χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, καθόσον με τον τρόπο αυτό δημιουργούνται περισσότερο ευνοϊκές συνθήκες μακροπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων των τραπεζών και ανάπτυξη νέων μέσων χρηματοδότησης (κάλυψη ομολόγων, τιτλοποίηση), βλ. *Task Force of the Monetary Policy Committee of the European System of Central Banks, Housing Finance in the euro area, Occasional Paper Series (2009), 29.*
47. Στην Ελλάδα το 80% των κατοικιών είναι ιδιόκτητες. Σύμφωνα, μάλιστα, με στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (έρευνες EU-SILC), στην Ελλάδα, το 2010 το 77,2% του πληθυσμού κατοικούσε σε ιδιόκτητο ακίνητο. Εξ' αυτών το 77,4% (59,8% του συνολικού πληθυσμού) κατοικεί σε ιδιόκτητο ακίνητο το οποίο δε βαρύνεται με κάποια υποθήκη ή δάνειο. Το υπόλοιπο 22,6% (ή 17,5% του συνολικού πληθυσμού) κατοικεί σε ιδιόκτητη κατοικία η οποία δε βαρύνεται με κάποιο δάνειο. Το 22,8% του συνολικού πληθυσμού κατοικεί σε ακίνητο για το οποίο καταβάλλει κάποιας μορφής ενοίκιο.

χωρίς. Έτσι, οι Έλληνες ιδιοκτήτες ακινήτων, θεωρώντας τα ακίνητα μια ασφαλή επένδυση, αποτελούν μακροπρόθεσμους επενδυτές, οι οποίοι, ωστόσο, διστάζουν να τα πωλήσουν, ακόμα και αν θεωρούν τις τιμές υψηλές. Όστε, ο κερδοσκοπικός παράγοντας στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα εμφανίζεται μικρός σε σχέση με άλλες αγορές⁴⁸. Άλλο ιδιαίτερο χαρακτηριστικό που επιδρά κάθετα στην ελληνική αγορά ακινήτων, αποτελούν οι περιορισμένες εισοδηματικές αντοχές των ελληνικών νοικοκυριών, αλλά και η χαμηλή ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας στον τομέα της κατασκευής ακινήτων⁴⁹. Τέλος, ένα ακόμη χαρακτηριστικό της ελληνικής αγοράς ακινήτων είναι το ιδιαίτερα υψηλό κόστος των συναλλαγών που σχετίζονται με την απόκτηση και μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας (αύξηση φορολογικής επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας, συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα δικηγόρου κλπ.), ενώ η κρατική πολιτική κατοικίας⁵⁰ περιορίζεται αποκλειστικά σε φορολογικές προβλέψεις, οι οποίες αφορούν τόσο απαλλαγές και επιδοτήσεις επιτοκίου για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, όσο και επιβαρύνσεις επί της ακίνητης περιουσίας, υπό την μορφή ενιαίου φόρου επ' αυτής (ΕΝΦΙΑ).

Καταληκτικά, θα λέγαμε, ότι η αγορά ακινήτων, με το σύνολο των ιδιαίτερων παραγόντων που την διαμορφώνουν και την καθορίζουν, αποτελεί και αυτή ένα από τα θύματα της υφιστάμενης ελληνικής κρίσης. Οι τιμές βρίσκονται συνεχώς σε καθοδική πορεία- αν και όχι με δραματικούς ρυθμούς⁵¹, ενώ οι επενδύσεις και η

-
- 48.** Σε αντιδιαστολή, μάλιστα, προς την Ελλάδα, ο τελευταίος παράγοντας υπήρξε εξαιρετικά σημαντικός για την κρίση στη στεγαστική αγορά των ΗΠΑ. Έτσι, σε πολιτείες με τη μεγαλύτερη «φούσκα» στις τιμές ακινήτων βρέθηκε ότι, την περίοδο που σημειώθηκαν οι υψηλότερες τιμές, σχεδόν οι μισές αγορές με στεγαστικά δάνεια λάμβαναν χώρα από επενδυτές που σκόπευαν, εκμεταλλευόμενοι την αναμενόμενη άνοδο των τιμών, να επαναπωλήσουν το ακίνητο, στο οποίο είχαν ψευδώς δηλώσει ότι πρόκειται να ιδιοκατοικήσουν.
- 49.** Σημειώνεται, ότι στο πλαίσιο της ελληνικής αγοράς κατοικίας δεν παρατηρείται η συγκέντρωση κεφαλαίου από μεγάλους κατασκευαστικούς ομίλους, όπως στην υπόλοιπη Ευρώπη, ενώ μόλις τα τελευταία χρόνια μεγάλες εταιρείες Real Estate αναλαμβάνουν να παράσχουν υπηρεσίες μεσιτείας ανάμεσα στην προσφορά και στην ζήτηση. Έτσι, η βασική προσφορά νεόδμητων κατοικιών παρέχεται από επιχειρήσεις οικογενειακού μεγέθους ή από εργολάβους, οι οποίοι και αναλαμβάνουν την επίβλεψη ανέγερσης της οικοδομής.
- 50.** Έτσι, ενώ στις ανεπτυγμένες ευρωπαϊκές χώρες ισχύει ο θεσμός της κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας, όπου κατά κύριο λόγο οι δήμοι παραχωρούν εκτάσεις σε ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρίες με σκοπό την κατασκευή διαμερισμάτων και στη συνέχεια την εκμίσθωσή τους σε νοικοκυριά που πληρούν κάποια κοινωνικά κριτήρια με τιμές ενοικίου που υπολείπονται κατά πολύ αυτών που ισχύουν στην αγορά, και για όσο διάστημα πληρούνται τα τεθειμένα κοινωνικά κριτήρια εκ μέρους των δικαιούχων, στην χώρα μας, ο ρόλος του δημοσίου τομέα παροχής κατοικίας εξαντλείται στην προσφορά ιδιοκατοικούμενης κατοικίας, ενώ ελλείπει η θεσμοθετημένη κάλυψη των αδύναμων οικονομικά κατηγοριών του πληθυσμού (λ.χ άστεγοι, άτομα κάτω από τα όρια της φτώχειας).
- 51.** Οι τιμές των ακινήτων, σύμφωνα με εκτιμήσεις των οικονομικών αναλυτών της Eurobank, προβλέπεται να εισέλθουν σε τροχιά ανάπτυξης από το 2016, αφότου σταθεροποιηθούν το 2015, επιστρέφοντας σε θετικό έδαφος, μετά την αθροιστική πτώση τους κατά 38%-40% από το 2007 μέχρι σήμερα.

απασχόληση έχουν υποχωρήσει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Η αγορά ακινήτων, άλλωστε, δεν μπορεί να μείνει ανεπηρέαστη και από τα γενικότερα προβλήματα ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας, ενώ και το ιδιαίτερα υψηλό κόστος συναλλαγών δεν θα μπορούσε παρά να δυσχεράνει ακόμη περισσότερο την ανάπτυξη του επιχειρείν στον κατασκευαστικό κλάδο⁵². Έτσι, παρά το σύνολο των αρνητικών παραγόντων που δύνανται να επηρεάσουν την ελληνική αγορά ακινήτων, όπως το δημογραφικό πρόβλημα, το ρευστό φορολογικό περιβάλλον, το χαμηλό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και η περιορισμένη πιστωτική επέκταση, σύνολο θετικών παραμέτρων, όπως ο ευημερεύων στην χώρα μας τουρισμός, ο εκσυγχρονισμός του υφιστάμενου νομικού και θεσμικού πλαισίου, καθώς και η εφαρμογή συνόλου μεταρρυθμίσεων προκειμένου να εξασφαλιστεί η νομισματική σταθερότητα και η αποκατάσταση ενός σταθερού οικονομικού περιβάλλοντος, δύναται να θέσει μακροπρόθεσμα την δραστηριότητα στην αγορά κατοικίας σε ανοδική τροχιά και μάλιστα πριν από την υπόλοιπη οικονομία⁵³.

4. Ορισμός- Νομική φύση-είδη στεγαστικών δανείων

Μετά την προηγηθείσα ανάπτυξη αναφορικά με την διαμόρφωση της ελληνικής τραπεζικής και στεγαστικής αγοράς, καθίσταται σαφής η σταδιακή ωρίμανση της αγοράς στεγαστικών δανείων, ως αποτέλεσμα της ποιοτικότερης παροχής υπηρεσιών από τα τραπεζικά ιδρύματα καθώς και ως συνάρτηση της αυξανόμενης απελευθέρωσης του τραπεζικού συστήματος και του τραπεζικού ανταγωνισμού. Καταλυτική επίδραση προς την κατεύθυνση αυτή διαδραμάτισε η αποκλιμάκωση των στεγαστικών δανείων και η προσφορά εκ μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων δανείων, συνδεδεμένων με διεθνή επιτόκια όπως το Euribor ή το EKT.

Στην συνέχεια θα επιχειρηθεί μια σκιαγράφηση της έννοιας, της νομικής φύσης και των ειδών στεγαστικών δανείων, προκειμένου να προσδιοριστεί το προϊόν στεγαστικό δάνειο και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του.

Όπως είναι γνωστό, δάνειο είναι η σύμβαση που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση της κυριότητας χρημάτων ή άλλων αντικαταστατών πραγμάτων με ή

52. Σημειώνεται ότι η παραοικονομία στο χώρο των κατασκευών συμβάλλει στα δημοσιονομικά ελλείμματα, ώστε ο κατασκευαστικός χώρος να έχει μερίδιο ευθύνης για την ελληνική πορεία προς την κρίση.

53. Σύμφωνα με την διεθνή εμπειρία, οι ανοδικές φάσεις στην αγορά ακινήτων διαρκούν κατά μέσο όρο περισσότερο από ότι οι καθοδικές, ενώ η πτώση των τιμών είναι μικρότερη σε ποσοστό από ότι η άνοδος που προηγήθηκε. Σημαντικό, άλλωστε, είναι το εύρημα ότι οι αυξήσεις των επενδύσεων σε κατοικίες προηγούνται του οικονομικού κύκλου, ώστε σε περίπτωση εξομάλυνσης του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, η δραστηριότητα στην αγορά κατοικίας αναμένεται να επανέλθει σε ανοδική τροχιά πριν από την υπόλοιπη οικονομία, βλ. *Σαμπανιώτη/Χαρδούβελη* (2012), 16.

χωρίς αντάλλαγμα από τον ένα συμβαλλόμενο (δανειστή) στον άλλο (οφειλέτη), αυτός δε υποχρεούται να επιστρέψει άλλα πράγματα της αυτής ποσότητας και ποιότητας μετά τη λήξη της συμβάσεως (ΑΚ 806). Αναγκαίο στοιχείο του δανείου είναι, εκτός του να υπάρχει καταρτισμένη σύμβαση κατά τους όρους των άρθρων 185-195 ΑΚ η παράδοση και μεταβίβαση της κυριότητας των πραγμάτων⁵⁴. Το τραπεζικό ειδικά δάνειο είναι πάντα χρηματικό και έντοκο, χορηγείται δηλαδή με αντάλλαγμα τους τόκους⁵⁵, συνιστώντας έτσι, αμφοτεροβαρή⁵⁶ διαρκή σύμβαση στην οποία τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις των άρθρων 374 επ. ΑΚ.

Ο ορισμός του στεγαστικού δανείου δίνεται από την **Σύσταση της Επιτροπής υπ' αριθμ. 2001/193/ΕΚ**⁵⁷, ο σκοπός της οποίας περιορίζεται μόνο στις προσυμβατικές πληροφορίες των καταναλωτών-ληπτών στεγαστικών δανείων εκ μέρους των πιστωτών (Εθελοντικός Κώδικας Συμπεριφοράς)⁵⁸. Έτσι, κατά το άρθρο 2 της Σύστασης της Επιτροπής της 1^{ης} Μαρτίου 2001, με τον όρο στεγαστικό δάνειο νοείται η πίστωση που χορηγείται σε καταναλωτή για την απόκτηση ή διαμόρφωση ιδιωτικού ακινήτου του οποίου είναι ιδιοκτήτης ή το οποίο σκοπεύει να αγοράσει και η οποία εξασφαλίζεται είτε με υποθήκη σε ακίνητο, είτε με αφάλεια που χρησιμοποιείται συνήθως για τον σκοπό αυτό σε ένα κράτος μέλος.

Όπως γίνεται σαφές από την γραμματική διατύπωση του ορισμού, και με δεδομένο ότι ο κώδικας υπήρξε το αποτέλεσμα συμφωνίας μεταξύ ενώσεων καταναλωτών και ενώσεων πιστωτών σε κοινοτικό επίπεδο υπό την αιγίδα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ως καταναλωτή θα πρέπει να εκλάβουμε κάθε φυσικό πρόσωπο, το οποίο με τη λήψη στεγαστικού δανείου επιδιώκει σκοπούς που είναι εκτός της επαγγελματικής του δραστηριότητας.

-
54. Βλ. ΑΠ 596/1964 ΝοΒ 13,242· ΕφΘεσ 23/1998 Αρμ. 52,1349·ΕφΠειρ 716/1994 ΕλλΔνη 1995, 1308· ΕφΑθ 4167/1980 ΝοΒ 28,1562.
55. Το δάνειο είναι έντοκο, εφόσον υπάρχει ειδική συμφωνία για την οφειλή τόκων. Η συμφωνία αυτή σε όλα τα τραπεζικά δάνεια θεωρείται δεδομένη (σιωπηρά καταρτισμένη), εξαιτίας της κερδοσκοπικής τραπεζικής δραστηριότητας. Χρειάζεται όμως προσδιορισμός του ποσού των τόκων ή του επιτοκίου, επειδή διαφορετικά η σύμβαση μπορεί να πάσχει ακυρότητα. Οι τόκοι καταβάλλονται κατά το χρόνο που καθορίστηκε στη σύμβαση, αλλιώς ετησίως (ΑΚ 295 παρ.2). Η υπαίτια καθυστέρηση καταβολής των τόκων (υπερημερία), επιφέρει την εφαρμογή των ΑΚ 383επ. και παρέχει δικαίωμα καταγγελίας του δανείου, βλ. *Ψυχομάνη*, Τραπεζικό δίκαιο, Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων, τ.Ι, 2001, 275.
56. Κατά την άποψη του Ρόκα, η σύμβαση δανείου είναι αμφοτεροβαρής όταν το δάνειο είναι έντοκο και ετεροβαρής όταν είναι άτοκο, βλ. *Ρόκα*, Εισαγωγικές Παρατηρήσεις στα άρθρα 806-809 ΑΚ, αρ. 11 επ. σε *Γεωργιάδη-Σταθόπουλο*, Αστικός Κώδικας, κατ' άρθρο ερμηνεία, 2007. Περαιτέρω, υποστηρίζεται ότι το παραδοτικό δάνειο είναι πάντοτε σύμβαση ετεροβαρής, ενώ το συναινετικό είναι ατελώς αμφοτεροβαρής, όταν είναι άτοκο και αμφοτεροβαρής, όταν είναι έντοκο, βλ. *Σπυριδάκης-Περάκης*, Αστικός Κώδικς, αρ. 806 αρ.4, 1977.
57. Δημοσιεύθηκε ως Ε (2001) 477 στην Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων L 69/26, 10.3.2001.
58. Βλ. αναλυτικότερα *Χριστοπούλου*, Στεγαστικά Δάνεια (Σύσταση 2001/193/ΕΚ), σε *Δούβλη/Μπώλου*, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών, τ.ΙΙ, 2008, 1103 επ.

Ωστόσο, με βάση την αρχή της καλής πίστης και με στόχο την επίτευξη της διαφάνειας που θα πρέπει να διέπει τις συναλλαγές, ο πιστωτής που έχει προσχωρήσει στον κώδικα, δεν θα πρέπει να κωλύεται στην επέκταση της ισχύος αυτού και στα χορηγούμενα για απόκτηση επαγγελματικής στέγης δάνεια. Κάτι τέτοιο θα συντρέχει ιδίως στις περιπτώσεις που πρόκειται για δανειολήπτη μιας μικρομεσαίας επιχείρησης, ο οποίος πρακτικά έχει την ίδια ανάγκη προστασίας απέναντι στον πιστωτικό φορέα με εκείνη του δανειολήπτη που χρησιμοποιεί το χορηγούμενο δάνειό του για σκοπούς άσχετους με την επαγγελματική του δραστηριότητα (λ.χ ανέγερση στέγης).

Περαιτέρω, στην έννοια του στεγαστικού δανείου εμπίπτουν και τα χορηγούμενα για αγορά, ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, επέκταση, βελτίωση, συντήρηση κατοικιών ή ακόμη και για αγορά οικοπέδου προκειμένου να ανεγερθεί κατοικία. Επίσης, εδώ υπάγεται και η μεταφορά στεγαστικού δανείου από μία τράπεζα σε άλλη με εξόφληση της μεταβιβάζουσας τράπεζας από την τράπεζα στην οποία μεταφέρεται το δάνειο.

Σημειώνεται στο σημείο αυτό, ότι τα στεγαστικά δάνεια που δίνονται για επισκευή ακινήτου, εξυπηρετούν αρκετές φορές και άλλους γενικότερους σκοπούς και ανάγκες των δανειοληπτών, ενώ ταυτόχρονα εμπεριέχουν κινδύνους υψηλών επισφαλειών για τις τράπεζες. Σημαντικό, μάλιστα τμήμα των καθυστερήσεων στα στεγαστικά δάνεια προέρχεται από τα επισκευαστικά, τα οποία φαίνεται ότι σε μεγάλο βαθμό αφορούν δάνεια που έχουν καταναλωτικό χαρακτήρα⁵⁹.

Αναφορικά με την παρεχόμενη εκ μέρους του δανειολήπτη εξασφάλιση του δανειστή, εκτός από την προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου υπέρ της τράπεζας, που συνήθως συμφωνείται να παρασχεθεί από τον καταναλωτή, άλλο είδος ασφάλειας που είναι δυνατό να χρησιμοποιηθεί σε μια τέτοια περίπτωση, είναι η έκδοση εγγυητικής επιστολής από άλλη τράπεζα απευθυνόμενη προς τη δανείστρια τράπεζα, με την οποία η πρώτη εγγυάται υπέρ του καταναλωτή προς την τελευταία την προσήκουσα και εμπρόθεσμη αποπληρωμή από αυτόν του στεγαστικού δανείου. Επιπλέον, η πιστώτρια τράπεζα δύναται να εξασφαλιστεί με τη σύσταση ενεχύρου επί καταθέσεων ταμιευτηρίου ή προθεσμίας⁶⁰ ή γeros ή μεριδίων

59. Ωστόσο, ο συνυπολογισμός των επισκευαστικών δανείων στην ευρεία κατηγορία των στεγαστικών, δημιουργεί κάποιο όφελος για τις τράπεζες, καθώς οι προβλέψεις που πρέπει να σχηματίζουν για τα στεγαστικά δάνεια, σύμφωνα με τις αποφάσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, υπολογίζονται με χαμηλότερους συντελεστές από ότι τα καταναλωτικά δάνεια, βλ. *Ρεπούση*, Τραπεζικές Πιστοδοτήσεις, 2004, 141.

60. Αν και μάλλον μια τέτοια περίπτωση σπάνια θα συντρέχει, καθώς αν ο τελευταίος διέθετε τα απαραίτητα κεφάλαια για την απόκτηση κατοικίας, ο τραπεζικός δανεισμός θα ήταν περιττός.

αμοιβαίου κεφαλαίου ή χαρτοφυλακίου μετοχών και εν γένει επί κινητών αξιών του καταναλωτή.

Ως προς τη νομική φύση του στεγαστικού δανείου, θα λέγαμε ότι αποτελεί σύμβαση ενοχική, υποσχετική, άτυπη, διαρκή και αιτιώδη, όπως και κάθε σύμβαση δανείου. Συνήθως λαμβάνει χώρα διάκριση μεταξύ «πράγματι» (re) καταρτιζόμενης συμβάσεως δανείου και συναινετικού δανείου, που συνίσταται στην υπόσχεση απλώς περί μεταβίβασης του δανείσματος στον οφειλέτη⁶¹. Κατά την μάλλον κρατούσα στη θεωρία και νομολογία άποψη, αποτελεί παραδοτική σύμβαση με την έννοια ότι για την κατάρτισή της απαιτείται μεταβίβαση της κυριότητας των πραγμάτων από το δανειστή στον οφειλέτη⁶², χωρίς να παρακάμπτεται και η θέση ότι πρόκειται για συναινετική σύμβαση⁶³, ώστε η μεταβίβαση της κυριότητας των πραγμάτων δεν είναι στοιχείο του δανείου, αλλά αποτελεί εκπλήρωση της υποχρέωσης του δανειστή βάσει του δανείου που έχει ήδη καταρτισθεί.

Περαιτέρω, δεδομένου ότι το στεγαστικό δάνειο συνιστά μορφή τραπεζικής πιστωτικής σύμβασης, αποτελεί δάνειο σκοπού (ή δεσμευμένης χρήσης)⁶⁴, υπό την έννοια της συμφωνίας πιστώτριας τράπεζας και δανειολήπτη ότι το παρεχόμενο κεφάλαιο θα πρέπει να διατεθεί από τον τελευταίο αποκλειστικά για τους περιγραφόμενους στη σύμβαση σκοπούς, διαφορετικά θα συντρέχει εκ μέρους του πλημμελής εκπλήρωση (άρθρ. 335-348 ΑΚ)⁶⁵.

Η διάκριση των στεγαστικών δανείων σε περισσότερα είδη λαμβάνει χώρα βάσει των διαφόρων κριτηρίων που χρησιμοποιούνται για την χορήγησή τους. Έτσι, ενδεικτικά μπορούμε να διακρίνουμε με βάση: i) τον σκοπό του δανείου, ii) το ύψος και τις παρεχόμενες εξασφαλίσεις, iii) το επιτόκιο, iv) τη διάρκεια, v) τις μεθόδους αποπληρωμής κ.ά.

61. Και στις δύο περιπτώσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 608 επ. ΑΚ. Βλ. σχετικά και απόφαση ΠΠρΚαλαμ.147/2001, ΕλλΔνη 2003, 866.

62. Βλ. ΑΠ 1130/1974 ΑρχΝ ΚΣΤ', 380· ΑΠ 1079/1973 ΝοΒ 22, 763· ΑΠ 596/1964· ΕφΑθ 11152/1996 ΔΕΕ 1998, 493· ΕφΑθ 1295/1996 ΕΛΔ 41, 155· ΕφΑθ 695/1978 Αρμ. ΛΒ', 569· ΕφΑθ 7253/1977 ΕλλΔνη 1978, 720· Βλ. Μπαλή, Γενικές Αρχές §§ 32 και 82· Ζέπο, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο § 51 1· Βουζίκια, ΕρμΑΚ, Εισαγωγικές Παρατηρήσεις άρθρων 806-809 αρ. 10· Ρόκα, σε Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, Αστικός Κώδικας, κατ' άρθρο ερμηνεία, Εισαγωγικές Παρατηρήσεις άρθρων 806-809, αρ. 11· Καυκά, Ενοχικό Δίκαιο § 2.

63. Βλ. Φίλιο, Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό Μέρος, τομ. Α', ημιτ. Β', (2005)⁶, § 69 Β, 366.

64. Βλ. Γεωργακόπουλο, Χρηματιστηριακό και Τραπεζικό Δίκαιο, 1999, 365-366.

65. Στην περίπτωση αυτή είτε εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις που διέπουν την αδυναμία παροχής ή την υπερημερία του οφειλέτη (άρθρα 382, 383 και 387 ΑΚ), είτε επέρχονται οι προβλεπόμενες στη σύμβαση έννομες συνέπειες εις βάρος του, εξαιτίας της παράβασης της ενοχικής υποχρέωσης (λ.χ. δικαίωμα καταγγελίας, υποχρέωση εγγυοδοσίας, ποινική ρήτρα, αυτοδίκαιη λύση της σύμβασης κ.ά), βλ. Γεωργακόπουλο (1999), 365.

A. Διάκριση ανάλογα με τον σκοπό

Ανάλογα με τον σκοπό τους, τα στεγαστικά δάνεια, όπως αναφέραμε και ανωτέρω, μπορούν να διακριθούν σε δάνεια με σκοπό την αγορά, ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, επέκταση, βελτίωση, συντήρηση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης.

Η χρήση- εκταμίευση των δανείων για αγορά οικοπέδου ή κύριας κατοικίας ή δευτερεύουσας ή εξοχικής κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης, γίνεται με την έκδοση δίγραμμης επιταγής σε διαταγή του πωλητή ακινήτου⁶⁶. Ειδικά δε, όταν πρόκειται για επισκευαστικό δάνειο (δάνειο για ανέγερση ή επισκευή ή αποπεράτωση κύριας ή δευτερεύουσας ή εξοχικής κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης) δεν λαμβάνει χώρα χορήγηση εξαρχής ολόκληρου του ποσού, αλλά αυτό καταβάλλεται τμηματικά με βάση την διαπιστούμενη, από ειδικά επιτελεία ελέγχου, πρόοδο των εργασιών της επισκευής⁶⁷. Μάλιστα, στις εν λόγω συμβάσεις, περιέχεται συνήθως ο όρος, ότι σε περίπτωση που διαπιστωθεί εκ μέρους της τράπεζας διάθεση του χορηγηθέντος ποσού του δανείου από τον οφειλέτη για σκοπό διαφορετικό και κατά παράβαση των αρχικώς συμφωνηθέντων μεταξύ τους, τότε η πιστώτρια έχει δικαίωμα καταγγελίας της συμβάσεως, με αξίωση άμεσης επιστροφής του χορηγηθέντος δανείου στο σύνολό του, με απαιτητούς και τους πάσης φύσεως τόκους, προμήθειες και άλλα έξοδα.

B. Διάκριση ανάλογα με το ύψος και τις παρεχόμενες εξασφαλίσεις

Αναφορικά με το ύψος του στεγαστικού δανείου, θα λέγαμε ότι αυτό καθορίζεται ελεύθερα από τις Τράπεζες, μετά από αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, ενώ λαμβάνονται σε κάθε περίπτωση υπόψη και οι παρεχόμενες εξασφαλίσεις.

Η εν λόγω αξιολόγηση λαμβάνει χώρα μέσω των πιστωτικών συστημάτων αξιολόγησης (credit scoring), τα οποία υφίστανται στη διεθνή πρακτική εδώ και

66. Σκοπός είναι τα χρήματα να καταβληθούν στον πωλητή και να μην παρακρατηθούν από τον δανειολήπτη, γεγονός που θα μπορούσε να λάβει χώρα σε περίπτωση απόδοσής τους σε αυτόν σε φυσική μορφή και όχι μέσω δίγραμμης επιταγής. Εξάλλου με την τελευταία περιορίζεται ο αριθμός των προσώπων που δύνανται να την εισπράξει, χωρίς να απαγορεύεται η μεταβίβασή της με οπισθογράφηση σε άλλο πρόσωπο, βλ. *Ρεπούση* (2004), 140.

67. Είναι μάλιστα δυνατή και η εκ μέρους του δανειολήπτη κατάθεση ολόκληρου του δανείου σε δεσμευμένη και ανεκχώρητη κατάθεση, με δικαίωμα τμηματικής ανάληψής του.

σχεδόν μισό αιώνα⁶⁸, με σκοπό να περιορίσουν τα «κακά δάνεια» (bad debts), να κρατήσουν χαμηλό και να περιορίσουν το κόστος του χρήματος, να διατηρήσουν χαμηλές προβλέψεις για επισφαλή δάνεια και να ενισχύσουν την κερδοφορία τους. Η αξιολόγηση των αιτημάτων για δάνειο στηρίζεται σε υποδείγματα βαθμολόγησης συμπεριφοράς (behavior scoring), δηλαδή σε επιστημονικές μεθόδους στατιστικών υποδειγμάτων, που προσπαθούν να προβλέψουν με ακρίβεια τη μελλοντική συμπεριφορά ενός πελάτη ή μιας ομάδας πελατών σε ένα δεδομένο χρονικό ορίζοντα.

Μάλιστα, τα κριτήρια που λαμβάνουν υπόψη οι τράπεζες και έχει αποδειχθεί ότι είναι στατιστικά σημαντικά για τη χορήγηση στεγαστικού δανείου είναι ιδίως: α) τα έτη παρουσίας (συνεργασίας) στο χαρτοφυλάκιο της τράπεζας, β) η ύπαρξη ακίνητης περιουσίας (βεβαρημένης ή ελεύθερης) και τυχόν δυσμενή στοιχεία οικονομικής συμπεριφοράς (που στην Ελλάδα λαμβάνονται από το διατραπεζικό σύστημα «ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ»), γ) το ύψος εισοδήματος και το διαθέσιμο εισόδημα για την αποπληρωμή του αιτούμενου δανείου⁶⁹, δ) η ηλικία του υποψήφιου δανειολήπτη κατά την ημερομηνία σύναψης και εξόφλησης του δανείου⁷⁰, ε) η εργασιακή του κατάσταση, στ) η διεύθυνση εργασίας και μόνιμης κατοικίας, ζ) η ύπαρξη και χρήση πιστωτικής κάρτας, το πιστωτικό όριο και το υπόλοιπο κατά την ημέρα εξέτασης του αιτήματος, η) ο τρόπος πληρωμής, θ) η κατάσταση του λογαριασμού κατά την ημέρα εξέτασης του αιτήματος (ενήμερος, σε καθυστέρηση, δικαστικές ενέργειες κ.λ.π), ι) ο μέσος όρος ημερών σε καθυστέρηση και τέλος κ) η ύπαρξη άλλων τραπεζικών προϊόντων (καταθέσεις ταμειευτηρίου ή προθεσμίας, λογαριασμός όψεως, χαρτοφυλάκιο μετοχών κ.ά)⁷¹. Επιπροσθέτως, η τράπεζα εξετάζει ιδιαίτερα το ακίνητο που προσφέρεται για εγγραφή εμπράγματος βάρους.

Σε σχέση με τις παρεχόμενες εκ μέρους του δανειολήπτη εξασφαλίσεις, η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης στο χρηματοδοτούμενο ή σε άλλο ακίνητο, ιδιοκτησίας του πιστούχου ή του εγγυητή, είναι η κύρια εξασφάλιση που επιθυμεί η τράπεζα στις περιπτώσεις των στεγαστικών δανείων⁷², ενώ λιγότερο συνηθισμένες

-
- 68.** Αναπτύχθηκαν από εξειδικευμένες εταιρίες και διεθνείς τραπεζικούς ομίλους, χρησιμοποιώντας ιστορικά δεδομένα και στατιστικές μεθόδους, ώστε να προβλέψουν τη μελλοντική πιστωτική συμπεριφορά των δανειοληπτών με όσο το δυνατόν μεγαλύτερη ακρίβεια, βλ. *Ρεπούση* (2004), 127.
- 69.** Ο υπολογισμός του διαθέσιμου εισοδήματος, λαμβάνει χώρα μετά την αφαίρεση διαφόρων οφειλών από άλλα καταναλωτικά, σγαστικά δάνεια ή πιστωτικές κάρτες. Συνήθως η μηνιαία δόση δεν πρέπει να υπερβαίνει το 45%-50% του μηνιαίου εισοδήματος.
- 70.** Σε κάθε περίπτωση, η αποπληρωμή του δανείου θα πρέπει να έχει γίνει μέχρι το 75^ο έτος της ηλικίας του δανειολήπτη.
- 71.** Βλ. *Ρεπούση* (2004), 129-130.
- 72.** Πράγματι, η υποθήκη, είτε υπό τη μορφή της άμεσης παραχώρησης εγγραφής επί του ακινήτου, είτε υπό την μορφή της υπόσχεσης (προσημείωση υποθήκης),

καλύψεις στεγαστικών δανείων αποτελούν η εξασφάλιση έναντι δέσμευσης μετρητών, ομολόγων, μετοχών ή άλλων κινητών αξιών⁷³.

Έτσι, η τράπεζα αποδέχεται, για τη χορήγηση στεγαστικού δανείου, να εγγράψει προσημείωση υποθήκης επί νόμιμα οικοδομημένου ακινήτου, εφόσον εξετάσει τα βάρη και το ύψος αυτών, εφόσον υπάρχουν⁷⁴. Μάλιστα, λαμβάνει χώρα και αυτοψία της τεχνικής υπηρεσίας, προκειμένου η πιστώτρια τράπεζα να λάβει γνώση του βαθμού ευκολίας ρευστοποίησης ή εκποίησης του, σε περίπτωση μελλοντικού πλειστηριασμού, ενώ ως κριτήριο λαμβάνεται η αξία του ακινήτου να υπερβαίνει το ύψος της εγγραφής προσημείωσης υποθήκης⁷⁵. Η προσημείωση υποθήκης εγγράφεται πάντα για ποσό που υπερβαίνει (συνήθως κατά 120%-130%) το ύψος του χορηγούμενου δανείου, ώστε να εξασφαλίζονται τόσο οι τόκοι όσο και τυχόν άλλα έξοδα του δανείου. Τέλος, ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του υπεγγύου ακινήτου, αφού απαιτείται να ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στο δανειολήπτη ή/και στον εγγυητή⁷⁶.

Σε κάθε περίπτωση, η χορήγηση εκ μέρους της τράπεζας ενυπόθηκου δανείου, με εμπράγματα δηλαδή εξασφάλιση υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου, παρά τα όποια μειονεκτήματα συγκεντώνει αναφορικά με την ταχύτητα ρευστοποίησης του ακινήτου μέσω αναγκαστικής εκτελέσεως, ιδίως ενόψει και της κρατούσας οικονομικής συγκυρίας κατάρρευσης της αξίας των ακινήτων, συγκεντρώνει πλήθος πλεονεκτημάτων, όπως μεγαλύτερα έσοδα παρεπόμενων ασχολιών (έξοδα φακέλου, προμήθεια τράπεζας κλπ), δυνατότητα τιτλοποίησης της απαίτησης καθώς και έμμεσα κέρδη, μέσω ιδίως της τακτικής ασφαλίσεως του

αποτελεί μια κλασική ασφάλεια, ευρέως χρησιμοποιούμενη στις τραπεζικές εργασίες προκειμένου να εξασφαλιστεί η αποπληρωμή μακράς διάρκειας πιστώσεων, όπως τα στεγαστικά δάνεια, ενώ μόνον κατ' εξαίρεση σε περιπτώσεις βραχυπρόθεσμων πιστώσεων, βλ. *Christian Gavalda/ Jean Stoufflet, Droit Bancaire, Institutions-Comptes-Operations- Services, 3ieme edition, Litec, Librairie de la Cour de cassation, 1997, Section I, Suretes reelles et Garanties Assimilables, 332.*

73. Βλ. *Ρεπούση* (2004), 142.

74. Η τράπεζα δεν επιθυμεί να εγγράψει βάρος επί ακινήτου όπου υπάρχουν διαφόρων μορφών διεκδικήσεις και κατασχέσεις. Διαφορετικά θα απαιτηθεί η ολική εξάλειψή τους.

75. Η εκτίμηση του ακινήτου γίνεται συνήθως από συνεργαζόμενο με την Τράπεζα μηχανικό και η τελευταία, χρηματοδοτεί το 100% της αντικειμενικής αξίας ή το 70%-80% περίπου της εμπορικής αξίας που εκτιμά ο μηχανικός. Το γεγονός, ωστόσο, αυτό, της χρηματοδότησης του 100% της εμπορικής αξίας, καθιστά συχνά, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από την πρόσφατη οικονομική συγκυρία στην χώρα, επισφαλής την θέση της δανείστριας Τράπεζας, αφού αναλαμβάνει εξ' ολοκλήρου τον κίνδυνο αποπληρωμής του δανείου, με τον πελάτη να παραλείπει οποιαδήποτε ίδια συμμετοχή, επωφελούμενος τον τραπεζικό ανταγωνισμό και τα προσφερόμενα προϊόντα του. Υπογραμμίζεται, ωστόσο, ότι σήμερα, υπό τα νέα οικονομικά δεδομένα, οι τράπεζες χρηματοδοτούν ποσοστό που σπάνια ξεπερνά το 85% της εκτιμώμενης αξίας του προσημειωμένου ακινήτου.

76. Σημειώνεται δε, ότι δεν γίνονται εύκολα αποδεκτά από τις τράπεζες, για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης, ακίνητα στα οποία υπάρχει ζήτημα χρησιμότητας.

ενυπόθηκου ακινήτου από διάφορους κινδύνους σε συνεργαζόμενες ή/και θυγατρικές ασφαλιστικές της Τράπεζας.

Γ. Διάκριση ανάλογα με το επιτόκιο

Η βασική διάκριση σε σχέση με το επιτόκιο των στεγαστικών δανείων, αφορά στα κυμαινόμενα και σταθερά επιτόκια χορηγήσεων. Περαιτέρω, υφίσταται επιτόκιο συνδεδεμένο με το EURIBOR, με την EKT⁷⁷, καθώς και δάνειο σε ξένο νόμισμα με επιτόκιο συνδεδεμένο με το LIBOR⁷⁸.

Τα σταθερά επιτόκια αποτελούν τη σταθερή αντιπαροχή του οφειλέτη για την παραχώρηση του κεφαλαίου της τράπεζας ως ποσοστό του δανειζόμενου κεφαλαίου και αποτελούν επιλογή των συναλλασσομένων, όταν δεν θέλουν οι μεταβλητές της αγοράς να διαταράξουν τις προσδοκίες και τις οικονομικές επιβαρύνσεις ενός δανείου. Έτσι, η μεταβλητότητα των παραγόντων στην αγορά χρήματος δεν ενσωματώνεται στα σταθερά επιτόκια και το ύψος της αντιπαροχής του οφειλέτη μένει अपαράλλακτο καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου⁷⁹.

Στο κυμαινόμενο επιτόκιο, ο δανειολήπτης συμφωνεί με την τράπεζα και δίνει σε αυτήν το δικαίωμα να αναδιαμορφώνει το ύψος του επιτοκίου, όταν εκείνη θεωρεί πως οι μεταβλητές συνθήκες της αγοράς το επιβάλλουν. Το ύψος του επιτοκίου αυτού βρίσκεται σε ευθεία συνάρτηση τόσο με τις συνθήκες που επικρατούν στην χρηματαγορά, όσο και με τους κανόνες που διέπουν το χρήμα και την αξία του⁸⁰. Με

-
77. Πρόκειται για το επιτόκιο που ανακοινώνει ο Διοικητής της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας και το οποίο καθορίζεται διοικητικά.
78. Πρόκειται για δάνειο σε νόμισμα το οποίο ο δανειολήπτης θεωρεί σταθερότερο του ευρώ ή με τάσεις υποτίμησης και το οποίο προσφέρεται με ελκυστικότερο επιτόκιο από αυτό του ευρώ, με αποτέλεσμα, ωστόσο, πέραν του επιτοκιακού να αναλαμβάνεται εκ μέρους του δανειολήπτη και συναλλαγματικός κίνδυνος (βλ. περίπτωση χορήγησης δανείων σε ελβετικό φράγκο).
79. Επομένως, ο δανειολήπτης γνωρίζει πως το επιτόκιο του δεν θα μεταβληθεί αλλά αναλαμβάνει έτσι τον κίνδυνο να έχει επιλέξει επιτόκιο που ίσως ως μεταβλητό να είχε καθοδική πορεία και ευνοϊκότερο ύψος για αυτόν σε κάποια χρονική στιγμή. Απαλλάσσεται, τουλάχιστον, από τον κίνδυνο να αυξηθεί το επιτόκιο του, βλ. *Βενιέρη*, Πρόωρη Εξόφληση Δανείου, (2005²), 65-67.
80. Σημειώνεται ότι, τόσο το σταθερό, όσο και το κυμαινόμενο επιτόκιο καθορίζονται σύμφωνα με συγκεκριμένες παραμέτρους, οι οποίες τελούν σε συνάρτηση κατά πρώτον με τις διακυμάνσεις της αγοράς χρήματος (οι οποίες με τη σειρά τους αυξομειώνονται ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν σε αυτές εκφεύγοντας κατ' αυτό τον τρόπο από τον έλεγχο του πιστωτικού φορέα), κατά δεύτερον δε, συναρτώνται με το κόστος που συνεπάγεται η χορήγηση πιστώσεων από το εκάστοτε πιστωτικό ίδρυμα. Η μείζων εμταξύ τους διαφορά έγκειται στο γεγονός ότι στο σταθερό επιτόκιο οι όποιες μεταπτώσεις της αγοράς δεν το επηρεάζουν για την συμφωνηθείσα χρονική περίοδο, ενώ στην περίπτωση των κυμαινόμενων επιτοκίων, η μεταβολή του συναρτάται άμεσα με τη μεταβολή των σχετικών παραμέτρων, όπως καθορίζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση, βλ. *Λιβαδά*, Προστασία

τον τρόπο αυτόν, ο δανειολήπτης δεν αναλαμβάνει μόνο τον κλασικό κίνδυνο εξόφλησης εγκαίρως της οφειλής του. Αναλαμβάνει επιπροσθέτως και κινδύνους που σχετίζονται με την αγορά και την οικονομία και εμφανίζεται όχι μόνο ως οφειλέτης μιας συναλλαγής, αλλά και ως επενδυτής που προσδοκά την ευνοϊκότερη μεταβολή όλων εκείνων των παραμέτρων στην αγορά που θα μεταβάλλουν την αξία του χρήματος προς όφελός του. Μάλιστα, η τράπεζα μέσω της αναπροσαρμογής των επιτοκίων, κατ' ουσίαν μετακυλίζει τον επιτοκιακό κίνδυνο στον δανειολήπτη, ο οποίος και τελικά επωμίζεται τις ανοδικές μεταβολές των αστάθμητων παραγόντων της χρηματαγοράς ή επωφελείται των πτωτικών μεταβολών τους⁸¹.

Σε ό,τι αφορά στις προαναφερθείσες παραμέτρους διαμόρφωσης των επιτοκίων, η τράπεζα τις λαμβάνει υπόψη σε κάθε περίπτωση, είτε πρόκειται για σταθερά, είτε για κυμαινόμενα επιτόκια. Στην περίπτωση, ωστόσο, των σταθερών επιτοκίων, η επιρροή των παραμέτρων αυτών αξιολογείται άπαξ και όχι σε όλη την διάρκεια της έννομης σχέσεως, όπως στην περίπτωση των κυμαινόμενων επιτοκίων, όπου οι μεταβολές των παραμέτρων αυτών θα οδηγήσουν σε άμεση αναπροσαρμογή του ύψους των τόκων που θα κληθεί να καταβάλλει ο δανειολήπτης. Ως βασικοί παράμετροι διαμόρφωσης των κυμαινόμενων επιτοκίων, θεωρούνται τα σημεία αναφοράς και το κόστος του χρήματος⁸².

Πιο συγκεκριμένα, τα σημεία αναφοράς θεωρούνται αντικειμενικά και ορισμένα κριτήρια, η μεταβολή των οποίων ενδεικνύει υποχρέωση ενσωμάτωσης αντίστοιχης μεταβολής και στο επιτόκιο του χορηγηθέντος δανείου. Στο παρελθόν σημείο αναφοράς αποτελούσε το επιτόκιο ATHIBOR (Athens Interbank Offered Rate) δηλαδή το διατραπεζικό επιτόκιο που η Τράπεζα της Ελλάδος διαμόρφωνε στα στατιστικά της στοιχεία ή το αντίστοιχο της Τράπεζας της Αγγλίας LIBOR (London Interbank Offered Rate)⁸³. Μετά δε την νομισματική και οικονομική ένωση της

του δανειολήπτη ως καταναλωτή, σε *Αλεξανδρίδου*, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή: Ελληνικό- Ενωσιακό, 2015², 919.

81. Βλ. *Βενιέρη* (2005), 70επ.

82. Και ο πληθωρισμός, υπό την έννοια ότι αποτελεί τρόπο μέτρησης της απαξίωσης του χρήματος έναντι των αγαθών και υπηρεσιών που μετρώνται με αυτό, θα μπορούσε να αποτελέσει παράμετρο που θα καθόριζε το ύψος των επιτοκίων, δεδομένου ότι δύναται να οδηγήσει σε απαξίωση του κεφαλαίου που θα επιστρέψει ο δανειολήπτης στην τράπεζα. Ορθότερο, ωστόσο, είναι να καθορίζεται το επιτόκιο από τα επιτόκια αναφοράς ή/και σε συνάρτηση με το κόστος του χρήματος. Εξάλλου, τόσο η έννοια των επιτοκίων αναφοράς όσο και του κόστους του χρήματος εμπερικλείουν την έννοια του πληθωρισμού και τις διακυμάνσεις του. Μάλιστα, ο πληθωρισμός οδηγεί σε αυτόματη αύξηση των επιτοκίων αναφοράς στο διατραπεζικό σύστημα της ευρωζώνης, βλ. *Βενιέρη* (2005), 76.

83. Το Libor (ή London Inter-bank Offered Rate) είναι το επιτόκιο προσφοράς στο οποίο οι μεγάλες διεθνείς τράπεζες στο Λονδίνο δανείζονται κεφάλαια (ευρωδολάρια) μεταξύ τους. Χρησιμοποιείται επίσης σαν επιτόκιο αναφοράς για τον καθορισμό πολλών άλλων κυμαινόμενων επιτοκίων σε πολλές αγορές του κόσμου, αποτελώντας κατ' ουσίαν ένα διατραπεζικό επιτόκιο. Ως τέτοιο, είναι εξαιρετικά σημαντικό καθόσον

Ευρώπης επικράτησε ως σημείο αναφοράς το διατραπεζικό επιτόκιο EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate)⁸⁴. Άλλο επιτοκιακό σημείο αναφοράς θεωρείται το EONIA (Euro Overnight Index Average), το οποίο αποτελεί μεσοσταθμικό επιτόκιο διάρκειας μιας ημέρας στην ζώνη του Ευρώ⁸⁵.

Στα παραπάνω επιτόκια αναφοράς οι τράπεζες υπολογίζουν ένα επιπρόσθετο περιθώριο (spread) το οποίο προστίθεται στο επιτόκιο αναφοράς και οδηγεί στο τελικό ύψος του επιτοκίου που δεσμεύει τον δανειολήπτη⁸⁶. Συνήθως, το περιθώριο που προστίθεται είναι μεγαλύτερο από το επιτόκιο αναφοράς, γεγονός όμως που γίνεται αντιληπτό κυρίως στην περίπτωση των καταναλωτικών δανείων και των πιστωτικών καρτών. Στην περίπτωση των στεγαστικών δανείων, οι διάφορες εξασφαλίσεις που παρέχονται στην τράπεζα από τον οφειλέτη, είναι συνήθως επαρκείς ώστε η τελευταία να μην αναγκάζεται να διογκώνει το περιθώριο αυτό, προκειμένου να καλυφθεί οποιαδήποτε πιθανότητα επισφάλειας του δανείου στο μέλλον. Επιπλέον, η τράπεζα προσθέτει και την υποχρεωτική για όλες τις τράπεζες εισφορά του Ν. 128/1975, που σήμερα ανέρχεται σε 0,12%.

Πέρα από τα σημεία αναφοράς των κυμαινόμενων επιτοκίων, τα οποία αποτελούν την σημαντικότερη παράμετρο διακύμανσης των τελευταίων, και το κόστος του χρήματος αναδεικνύεται σε σημαντική παράμετρο στο ζήτημα της διαμόρφωσης των επιτοκίων. Το κόστος του χρήματος είναι σχεδόν ταυτόσημο με τα επιτόκια αναφοράς, καθόσον τα τελευταία έχουν ύψος που κυμαίνεται και που αντικατοπτρίζει το κόστος άντλησης κεφαλαίων των τραπεζών από τη διατραπεζική αγορά⁸⁷. Έτσι, αν η πηγή χρηματοδότησης είναι η χρηματαγορά και η διατραπεζική

δίνει μία εκτίμηση στις τράπεζες του οριακού κόστους άντλησης νέων κεφαλαίων. Το μέγεθος αυτό, διαμορφούμενο κατά τα ως άνω, δεσμεύει τόσο τους δανειολήπτες που συμβλήθηκαν σχετικώς, όσο και την δανείστρια τράπεζα, βλ. *Jean-Pierre Mattout, Droit Bancaire International, 4ieme edition, La Revue Banque editeur, 2009, Chapitre VI- Les credits financiers a moyen et long terme en euromonnaie, 121.*

- 84.** Αυτό είναι το επιτόκιο με το οποίο μια τράπεζα δανείζεται μέσα στη ζώνη του ευρώ από μια άλλη με συμφωνία προθεσμιακών καταθέσεων. Οι προθεσμιακές καταθέσεις συμφωνούνται με διάρκεια μιας βδομάδας, ενός μηνός, τριών μηνών, έξι μηνών ή ενός έτους. Συνεπώς η Κεντρική Τράπεζα της Ευρώπης συλλέγει από συγκεκριμένες τράπεζες της ευρωζώνης τα επιτόκια με τα οποία αλληλοχρηματοδοτούνται και δημοσιεύει το μέσο όρο των αντίστοιχων επιτοκίων για τα παραπάνω χρονικά διαστήματα που αναφέρθηκαν.
- 85.** Πέραν των παραπάνω συνηθέστερων επιτοκίων αναφοράς υπάρχουν και άλλα σημεία αναφοράς, τα οποία διαμορφώνουν τα κυμαινόμενα επιτόκια κατά την διάρκεια της δανειακής σχέσεως, όπως είναι τα επιτόκια της ίδιας της τράπεζας προς άλλους δανειολήπτες ή από άλλη κατηγορία δανείων, βλ. *Γεωργακόπουλο, Εγχειρίδιο Εμπορικού Δικαίου, Τραπεζικές Συμβάσεις, 1999, 705.*
- 86.** Το περιθώριο αυτό συμφωνείται από τα μέρη πως θα προστίθεται στο διατραπεζικό επιτόκιο που είναι σημείο αναφοράς και διαμορφώνεται εκ των προτέρων από την τράπεζα με βάση την οικονομική και επιχειρηματική πολιτική που αυτή ακολουθεί.
- 87.** Βέβαια η διατραπεζική αγορά δεν είναι η μόνη πηγή της άντλησης κεφαλαίων για τα πιστωτικά ιδρύματα.

αγορά, το κόστος του χρήματος διαμορφώνεται από τους διάφορους κινδύνους που ενσωματώνει η χρηματοδότηση της συγκεκριμένης τράπεζας⁸⁸.

Δ. Διάκριση ανάλογα με την διάρκεια

Η διάρκεια των στεγαστικών δανείων καθορίζεται ελεύθερα από τις τράπεζες και είναι η χρονική περίοδος που έχει καθοριστεί μέσω της δανειακής σύμβασης για την εξόφληση του κεφαλαίου και των τόκων του δανείου. Συνήθως κυμαίνεται μεταξύ 5-30 έτη, αλλά συχνά η διάρκεια αποπληρωμής φτάνει έως και τα 40 έτη, με αποτέλεσμα αφενός μεν, να μειώνεται το μηνιαίο ποσό καταβολής, προσελκύοντας και δανειολήπτες χαμηλότερων εισοδημάτων, αφετέρου δε, να μην προκύπτει οποιοδήποτε είδους ζημία εκ μέρους της πιστώτριας τράπεζας, η οποία θα επωφεληθεί των επιπλέον τόκων⁸⁹. Είναι, επίσης, δυνατόν, να δοθεί περίοδος χάριτος 1-2 ετών, ιδιαίτερα αν η χρηματοδότηση αφορά δαπάνη κατασκευής⁹⁰. Οι τόκοι της περιόδου χάριτος είτε εξοφλούνται κανονικά είτε κεφαλαιοποιούνται και εξοφλούνται όπως το κυρίως δάνειο.

Ε. Διάκριση ανάλογα με την μέθοδο αποπληρωμής

Αναφορικά με τη διάκριση των στεγαστικών δανείων με βάση τη μέθοδο αποπληρωμής τους, έχουμε:

i) **Δάνειο τακτής λήξης**, στο οποίο έχει συμφωνηθεί ορισμένη διάρκεια, μετά την πάροδο της οποίας το δάνεισμα επιστρέφεται ολόκληρο στην τράπεζα,

ii) **Χρεωλυτικό δάνειο**, στην περίπτωση που το δάνεισμα συμφωνείται επιστρεπτέο σε δόσεις, ενώ οι τόκοι είτε προκαταβάλλονται, είτε καταβάλλονται κατά

⁸⁸. Διαμορφώνεται δηλαδή από την πιστοληπτική ικανότητα που έχει η συγκεκριμένη τράπεζα, τους συναλλαγματικούς κινδύνους που ενσωματώνει η χρηματοδότηση, από το οικονομικό περιβάλλον στο οποίο δραστηριοποιείται η τράπεζα, βλ. *Βενιέρη* (2005), 74.

⁸⁹. Η διάρκεια που μπορεί να επιλέξει ο δανειολήπτης εξαρτάται και από την ηλικία του.

⁹⁰. Ως περίοδος χάριτος ορίζεται, το χρονικό διάστημα μεταξύ της εφάπαξ ή πρώτης εκταμίευσης και της πρώτης καταβολής δόσης για την αποπληρωμή του στεγαστικού δανείου. Η διάρκεια της περιόδου χάριτος συνυπολογίζεται στη συνολική διάρκεια ισχύος του δανείου και υπολογίζεται από την ημερομηνία της εφάπαξ ή πρώτης εκταμίευσης. Η περίοδος χάριτος κυμαίνεται, ανάλογα με τον σκοπό του δανείου: μέχρι 1 έτος: α) για αγορά έτοιμου ή ημιτελούς ακινήτου και β) για αγορά οικοπέδου στο οποίο δεν θα αναγερωθεί ακίνητο, μέχρι 2 έτη: α) για αγορά υπό κατασκευή ακινήτου, ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή ακινήτου, β) για αγορά οικοπέδου με σκοπό την ανέγερση ακινήτου και γ) για χρηματοδότηση προκατασκευασμένου ακινήτου, βλ. *Τσούμα*, Δάνειο και Χρησιδάνειο, 2006, 36.

το χρόνο πληρωμής κάθε δόσης υπολογιζόμενοι για τον διαρρέυσαντα χρόνο, είτε η καταβολή τους μετατίθεται σε μεταγενέστερο των δόσεων χρόνο

iii) **Τοκοχρεωλυτικό δάνειο (interest- and- capital repayment mortgage)**, στο οποίο κεφάλαιο και τόκοι συνυπολογίζονται εξαρχής σε ενιαίο ποσό, το οποίο διαιρείται στη συνέχεια σε επιστρεφόμενες, ισόποσες, κατά κανόνα, τοκοχρεωλυτικές δόσεις. Με τον τρόπο αυτό, κάθε δόση αφορά εξόφληση μέρους του κεφαλαίου (χρέους) και των τόκων του⁹¹.

iv) **Δάνειο με τοκοπληρωμή**, στο οποίο ο δανειολήπτης καταβάλλει σε όλη τη διάρκεια του δανείου μόνο το ποσό που αντιστοιχεί στους τόκους και το κεφάλαιο αποπληρώνεται εξ' ολοκλήρου μαζί με την τελευταία δόση των τόκων στη λήξη. Επίσης δίνεται η δυνατότητα της πρόωρης μερικής ή ολικής αποπληρωμής. Ο πελάτης μπορεί να επιλέξει αυτή τη μέθοδο αποπληρωμής μόνο σε περίπτωση δανειοδότησης με Cash Collateral (ενεχυρίαση τίτλων) και εκχώρηση ασφαλιστηρίου συμβολαίου.

v) **Αντασφαλιστικό δάνειο ή στεγαστικό ζωής (endowment mortgage)**, με την σύναψη του οποίου ο δανειολήπτης υποχρεούται να συνάψει με ασφαλιστική εταιρία ασφάλιση ζωής⁹². Στο δάνειο αυτό ο δανειολήπτης πληρώνει στη τράπεζα μόνο τόκους επί του συνόλου του κεφαλαίου, ενώ συνάπτει μία μικτή ασφάλεια ζωής σε ασφαλιστική εταιρία με κεφάλαιο και διάρκεια ίδια προς τα του δανείου και καταβάλλει τα απαιτούμενα ασφάλιστρα μέχρι την ωρίμανση του δανείου.

Αν συμβεί κάτι στον δανειολήπτη στη διάρκεια της ασφάλισης, η ασφαλιστική εταιρία πληρώνει στη τράπεζα το κεφάλαιο, αν υπάρχει δε κάποιο υπόλοιπο από την υπεραπόδοση των ασφαλίσεων, το καταβάλλει στους κληρονόμους του δανειολήπτη. Επίσης όταν λήξει η περίοδος του δανείου, η ασφαλιστική εταιρία καταβάλλει στην τράπεζα το κεφάλαιο και στον δανειολήπτη τη διαφορά από την υπεραπόδοση των επενδύσεων.

Για την τράπεζα, αυτή η μορφή του δανείου έχει διπλή εξασφάλιση γιατί συνδυάζει τη δέσμευση του ακινήτου με υποθήκη ή προσημείωση, παράλληλα με την κάλυψη της ασφαλιστικής εταιρίας για λογαριασμό του πελάτη.

91. Βλ. *Ψυχομάνη*, Εγχειρίδιο Τραπεζικού Δικαίου, 2009, 108.

92. Η μορφή αυτή του δανείου συνδυάζει τα χαρακτηριστικά του δανείου και της ασφάλισης ζωής, έχει διπλά φορολογικά οφέλη και είναι δημοφιλής σε πολλές χώρες.

vi) **Στεγαστικό δάνειο ευέλικτης αποπληρωμής (select payment mortgage)**, στο οποίο δίνεται η δυνατότητα στον δανειολήπτη να επιλέξει το ύψος της τοκοχρεολυτικής δόσης και άλλοτε να καταβάλλει λιγότερα και άλλοτε περισσότερα, πάντα βέβαια μέσα σε κάποια καθορισμένα πλαίσια. Τα δάνεια αυτά εύκολα μπορούν να λειτουργήσουν όπως και τα δάνεια των άλλων κατηγοριών, λόγω της ευελιξίας που διαθέτουν.

ΣΤ. Άλλες κατηγορίες στεγαστικών δανείων αποτελούν:

i) **τα στεγαστικά δάνεια κεφαλαιοποιήσεως**, τα οποία έχουν σαν κύριο χαρακτηριστικό τους τη διευκόλυνση του δανειολήπτη, ο οποίος τα πρώτα χρόνια του δανείου μπορεί να πληρώνει λιγότερους τόκους ή χρεωλύσιο απ' ότι θα έπρεπε με βάση τα τρέχοντα επιτόκια. Αυτό επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση και μεταφορά στο μέλλον της διαφοράς που προκύπτει μεταξύ του ποσού που πληρώνει και αυτού που θα έπρεπε να πληρώνει. Τα δάνεια κεφαλαιοποίησης εμφανίζονται με δύο κύριες μορφές. Αυτές είναι:

· **Τα δάνεια χαμηλής εκκίνησης (low start mortgage)**

Στο δάνειο αυτό το επιτόκιο παραμένει χαμηλό τα πρώτα χρόνια της αποπληρωμής και έτσι οι δόσεις είναι μειωμένες στην αρχική περίοδο του δανείου. Αντίστοιχα οι υψηλότερες δόσεις μετατίθενται για αργότερα όταν ο δανειολήπτης θα είναι σε θέση να ανταποκριθεί με μεγαλύτερη άνεση.

· **Δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου - σταθερής δόσης (stabilized mortgage)**

Στα δάνεια αυτά το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τις συνθήκες στην αγορά, σε όλη τη διάρκεια του δανείου, αλλά ο δανειολήπτης για ορισμένα χρόνια ή μέχρι τη λήξη του δανείου πληρώνει σταθερή δόση με κάποιο εξ αρχής συμφωνημένο επιτόκιο.

Εάν τα επιτόκια ανέβουν, ο δανειολήπτης χρεώνεται μια διαφορά η οποία τοκίζεται με το εκάστοτε τρέχον επιτόκιο και την οποία καλείται να επιστρέψει στο τέλος του δανείου. Αντίθετα αν τα επιτόκια μειωθούν, η διαφορά επιστρέφεται στον πελάτη.

· **Δάνεια κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου**

Στην πρώτη περίπτωση το επιτόκιο μεταβάλλεται ανάλογα με τις συνθήκες στην αγορά σε όλη τη διάρκεια του δανείου. Τα δάνεια αυτά εξυπηρετούν το δανειολήπτη που επιθυμεί το επιτόκιο του να συμβαδίζει με τις τάσεις της αγοράς.

Στη δεύτερη το επιτόκιο παραμένει σταθερό είτε τα πρώτα έτη, είτε για όλη τη διάρκεια ανάλογα με το πρόγραμμα που επιλέγει ο δανειολήπτης⁹³.

ii) **τα στεγαστικά δάνεια συμμετοχικής αξιοποίησης (equity-linked mortgage)**, τα οποία προϋποθέτουν ότι ο δανειολήπτης θα πουλήσει το ακίνητο, ενώ τέτοιου είδους δάνεια μπορούν να είναι μόνο κοινά τοκοχρεωλυτικά δάνεια με πολύ χαμηλό επιτόκιο. Στην περίπτωση αυτή, η δανειοδότη τράπεζα διατηρεί το δικαίωμα επί των εσόδων που θα προκύψουν όταν πουληθεί το ακίνητο⁹⁴.

iii) **τα στεγαστικά δάνεια με ρήτρα ξένου νομίσματος**, τα οποία μπορούν να πάρουν οποιαδήποτε μορφή, με συνηθέστερη τη μορφή των τοκοχρεωλυτικών δανείων. Στην περίπτωση αυτή, όπως αναφέραμε και ανωτέρω, ο δανειολήπτης έχει μεν ένα ενδεχόμενα χαμηλότερο επιτόκιο, αλλά αναλαμβάνει τον συναλλαγματικό κίνδυνο του δανείου.

iv) **τα στεγαστικά / καταναλωτικά δάνεια σταθερού λόγου δανείου προς αξία (equity-release mortgage)**, τα οποία είναι παρόμοια με τα δάνεια ευέλικτης αποπληρωμής και λειτουργούν με βάση τη διατήρηση μιας συγκεκριμένης αναλογίας μεταξύ του κεφαλαίου που εκκρεμεί και της αξίας του ακινήτου. Την συγκεκριμένη αναλογία αποφασίζει η δανειοδότη τράπεζα, ανάλογα με τον κίνδυνο που είναι διατεθειμένη να αναλάβει και το πόσο καλή πληροφόρηση έχει για τις τιμές των ακινήτων και τη μελλοντική τους πορεία.

v) **τα επενδυτικά στεγαστικά δάνεια**, χαρακτηριστικό των οποίων είναι ότι μπορούν να πάρουν πολλές μορφές, είναι ο διαχωσμός της πληρωμής τόκων (στην τράπεζα) από την πληρωμή χρεωλυσίων (σε τρίτο φορέα). Σε αυτή τη περίπτωση τα χρεωλύσια δε καταβάλλονται σαν εισφορές συνταξιοδοτικού προγράμματος (pension-linked mortgage) για την αγορά μεριδίων μεριδίων αμοιβαίων κεφαλαίων (unit-linked mortgage) ή άλλων επενδύσεων. Τα δάνεια αυτά έχουν παράλληλα και επενδυτικό ενδιαφέρον.

vi) **τα στεγαστικά δάνεια ζώνης επιτοκίου**, τα οποία είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Το επιτόκιο μπορεί να κινηθεί μέσα σε κάποια πλαίσια που ορίζονται από ένα ανώτερο και ένα κατώτερο όριο, με αποτέλεσμα να παρέχεται στο δανειζόμενο κάποια προστασία από τις απότομες ή μεγάλες ανόδους των επιτοκίων, ενώ παράλληλα, δύναται να επωφεληθεί από τις πτώσεις των επιτοκίων.

93. Τα δάνεια αυτά εξυπηρετούν τον πελάτη που επιθυμεί να εξασφαλίσει σταθερό επιτόκιο για κάποια έτη ή για όλη τη διάρκεια του δανείου.

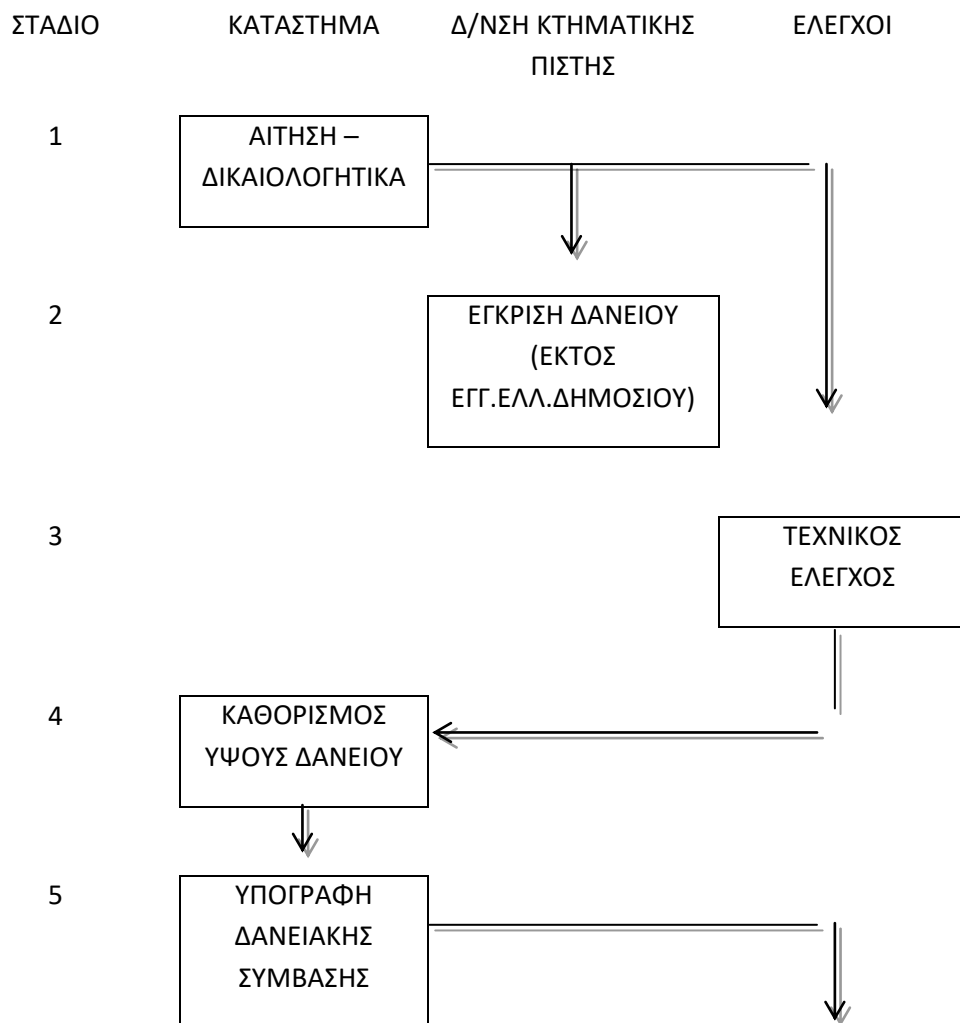
94. Τα δάνεια αυτά επίσης μπορούν να εμφανιστούν με πολλές παραλλαγές.

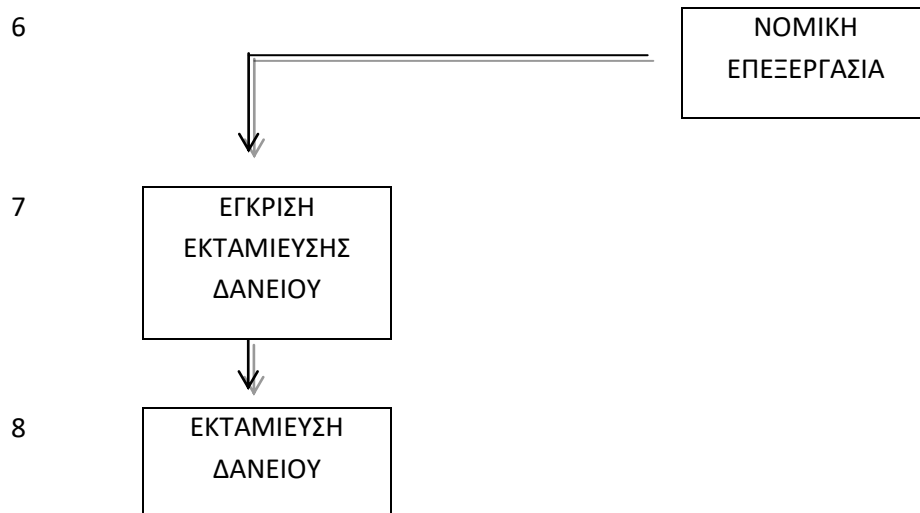
5. Διαδικασία χορηγήσεως και έξοδα στεγαστικού δανείου

Επιγραμματικά, τα στάδια διαδικασίας λήψης στεγαστικού δανείου που ακολουθεί ο υποψήφιος δανειολήπτης είναι τα εξής:

- Ενημέρωση για τα προσφερόμενα στεγαστικά δάνεια διαφόρων τραπεζών.
- Επιλογή τράπεζας.
- Υποβολή αίτησης στεγαστικού δανείου.
- Προέγκριση.
- Νομικός και τεχνικός έλεγχος.
- Τελική έγκριση και υπογραφή σύμβασης.
- Υπογραφή συμβολαίων
- Προσημείωση ακινήτου.
- Εκταμίευση δανείου.

Σχηματικά δε, η διαδικασία αποτυπώνεται ως εξής:





Τα απαραίτητα δικαιολογητικά που ζητούνται συνήθως να προσκομιστούν αρχικά για την οικονομική προέγκριση μιας αίτησης στεγαστικού δανείου είναι: α) συμπληρωμένη αίτηση στεγαστικού δανείου β) φωτοτυπία αστυνομικής ταυτότητας (δύο όψεις) ή άλλου πιστοποιητικού (λ.χ διαβατήριο) γ) πρωτότυπο εκκαθαριστικό εφορίας για την τελευταία οικονομική χρήση και δ) τραπεζική ενημερότητα αν υπάρχουν δάνεια με άλλες τράπεζες.

Μετά την οικονομική προέγκριση, ακολουθεί το στάδιο της τελικής εγκρίσεως του αιτηθέντος στεγαστικού δανείου, κατά το οποίο θα πρέπει να προσκομιστούν: επικυρωμένη φωτοτυπία του τίτλου ιδιοκτησίας, πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείου, φωτοτυπία οικοδομικής άδειας, θεωρημένη από την Πολεοδομία φωτοτυπία του σχεδίου κάτοψης, του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης. Στην περίπτωση επισκευής/αποπεράτωσης, απαιτείται τραπεζικό έντυπο προϋπολογισμού έργων. Τέλος, θα πρέπει να προσκομισθεί και βεβαίωση του κτηματολογίου, σε περίπτωση που το ακίνητο υπάγεται στο κτηματολόγιο και έχει κτηματολογηθεί στο όνομα του τρέχοντος ιδιοκτήτη.

Ειδικά για την περίπτωση των επιδοτούμενων δανείων, ο δανειολήπτης θα πρέπει να προσκομίσει: φωτοτυπία αστυνομικής ταυτότητας (δύο όψεις) η άλλου πιστοποιητικού (λ.χ διαβατήριο), εκκαθαριστικό εφορίας και αντίγραφο Ε1, αντίγραφο Ε9, αρχικό και τροποποιήσεις αυτού, πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης και υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 ότι πρόκειται για πρώτη κατοικία και ότι δεν του έχει χορηγηθεί επιδοτούμενο δάνειο από τον ίδιο ή άλλο φορέα.

Για την χόρρηση του στεγαστικού δανείου, ο δανειολήπτης επιβαρύνεται με τέσσερις κατηγορίες εξόδων, το ύψος των οποίων διαφοροποιείται από τράπεζα σε τράπεζα.

Πιο συγκεκριμένα, ο δανειολήπτης υποβάλλεται καταρχήν σε μια εφάπαξ δαπάνη για την προέγκριση, που συνήθως ανέρχεται σε €50-€60, καταβάλλεται με την υποβολή της αίτησης και δεν επιστρέφεται στον πελάτη. Περαιτέρω, ο δανειολήπτης υποχρεούται σε εφάπαξ καταβολή δαπάνης για έγκριση και ελέγχους, ποσό το οποίο υπολογίζεται με βάση το ύψος του στεγαστικού δανείου και κυμαίνεται από €350-€3.000⁹⁵. Το ποσό αυτό καταβάλλεται στην τράπεζα προκειμένου να προβεί η τελευταία σε όλους τους απαραίτητους ελέγχους σχετικά με τις νομικές εκκρεμότητες επί του ακινήτου (κόστος νομικού ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας, αμοιβή πολιτικού μηχανικού για την εκτίμηση του ακινήτου). Επιπλέον, ο δανειολήπτης βαρύνεται με έξοδα παράστασης δικηγόρου⁹⁶ καθώς και έξοδα υποθηκοφυλακείου και προσημείωσης⁹⁷.

Τα έξοδα του δανείου εξοφλούνται είτε κατά την εκταμίευση του δανείου, είτε ως μέρος της πρώτης δόσης αποπληρωμής, είτε σταδιακά μέσω των μηνιαίων δόσεων αποπληρωμής.

Επιπλέον, οι τράπεζες, κατά τη χορήγηση στεγαστικού δανείου, χρεώνουν τα υποχρεωτικά από τον Νόμο ασφάλιστρα, είτε εφάπαξ ετησίως ή προσθετικά στην μηνιαία δόση αποπληρωμής. Υπάρχουν δε, δύο είδη ασφαλίσεων: η ασφάλιση ακινήτου, που προστατεύει το δανειολήπτη και την τράπεζα σε περίπτωση πυρκαγιάς ή σεισμού⁹⁸ και η ασφάλιση ζωής/μόνιμης ή ολικής ανικανότητας, η οποία είναι προαιρετική και προστατεύει τον δανειολήπτη και την οικογένειά του από τυχαία και απρόβλεπτα γεγονότα που θα μπορούσαν να εμποδίσουν την ομαλή αποπληρωμή του δανείου⁹⁹.

Τέλος, προκειμένου να εγκριθεί η χορήγηση στεγαστικού δανείου, σε ιδιαίτερο έλεγχο υποβάλλεται το ετήσιο εισόδημα του δανειολήπτη, έτσι ώστε να διαπιστωθεί η αναγκαιότητα συμμετοχής και εγγυητή στη δανειακή σύμβαση¹⁰⁰.

-
- 95.** Ορισμένες τράπεζες ορίζουν ένα συγκεκριμένο ποσοστό επί του ποσού του δανείου ως εφάπαξ έξοδα έγκρισης, ενώ άλλες συμψηφίζουν την συγκεκριμένη δαπάνη με τα έξοδα προέγκρισης, μετά την έγκριση του δανείου.
- 96.** Το κόστος κυμαίνεται από €150-€250 και περιλαμβάνει την αμοιβή του δικηγόρου που παρίσταται στο δικαστήριο για την προσημείωση του ακινήτου.
- 97.** Ο δανειολήπτης επιβαρύνεται με 0,825% της αξίας του ακινήτου που προσημειώνεται.
- 98.** Το κόστος κυμαίνεται από €3-€1.000 το χρόνο και καθορίζεται με βάση την κατασκευαστική αξία του ακινήτου.
- 99.** Το κόστος κυμαίνεται από €5-€1.000 το χρόνο.
- 100.** Εγγυητής χρειάζεται στην περίπτωση που το ετήσιο καθαρό εισόδημα του δανειολήπτη είναι κάτω των €9.000, η ηλικία του δανειολήπτη είναι μικρότερη των 23 ετών και μεγαλύτερη των 70 ετών στη λήξη του δανείου καθώς και όταν ο δανειολήπτης εργάζεται στον ίδιο εργοδότη λιγότερο από 2 έτη. Ο εγγυητής, θα πρέπει κατά κύριο λόγο να συνδέεται με συγγενική σχέση με τον δανειολήπτη και να βρίσκεται σε ηλικία από 23-70 ετών στη λήξη του δανείου. Το καθαρό ετήσιο εισόδημά του θα πρέπει να υπερβαίνει τις €11.000, όριο που αυξάνεται αναλόγως με

6. Το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης

Όπως αναφέραμε και ανωτέρω, η σύμβαση στεγαστικού δανείου αποτελεί διαρκή σύμβαση, υπό την έννοια ότι τα μέρη δεσμεύονται σε μία υποχρέωση που η εκπλήρωσή της απαιτεί βάθος χρόνου.

Πράγματι, οι διαρκείς συμβάσεις, ορισμένου ή αορίστου χρόνου, διακρίνονται από την εξάρτησή τους από τον παράγοντα «χρόνος», ο οποίος και αποτελεί το καθοριστικό γι' αυτές στοιχείο¹⁰¹. Τα συμβαλλόμενα μέρη με βάση τη συναλλακτική τους ελευθερία επιλέγουν να δεσμευτούν κατά τέτοιο τρόπο, ώστε η σχέση τους να έχει κάποια συνέχεια και διάρκεια. Το μέγεθος των παροχών, ο τρόπος καταβολής τους, η εξάντληση της υποχρέωσης προς παροχή, η λήξη της έννομης σχέσεως και η γενικότερη εξέλιξή της, διαμορφώνεται σύμφωνα με τη χρονική διάρκεια που τα μέρη έχουν επιλέξει, δεσμευόμενα για την διατήρηση των εντός του χρονικού αυτού διαστήματος συγκεκριμένων υποχρεώσεων και δικαιωμάτων. Η αρχική, ωστόσο, επιθυμία διατήρησης της έννομης σχέσεως για το χρονικό διάστημα αυτό, είναι ενδεχόμενο να αντιστραφεί, λόγω μεταβολής των συνθηκών εντός των οποίων είχε αυτή αρχικώς συμφωνηθεί. Τέτοια μεταβολή επιβάλλει εκ νέου αξιολόγηση της συνέχισης της σχέσεως υπό το πρίσμα του δικαίου της καταγγελίας και της συναλλακτικής ελευθερίας.

Στο πλαίσιο των τραπεζικών στεγαστικών δανείων ορισμένου χρόνου, η συνήθης πρακτική αποδεικνύει την εκ μέρους του δανειολήπτη επιδίωξη πρόωρης αποδέσμευσης από τη διαρκή αυτή σχέση, πριν ακόμη δηλαδή επέλθει το προσυμφωνημένο χρονικό σημείο λήξεως και παρά την προκαθορισμένη διάρκεια του δανείου¹⁰². Για τον λόγο αυτό, παρέχεται από τις τράπεζες η δυνατότητα πρόωρης εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του δανειολήπτη με πλήρη αποδέσμευση του τελευταίου, δυνατότητα η οποία αποτυπώνεται εξ αρχής στους γενικούς όρους των τραπεζικών συμφωνητικών ή είναι αντικείμενο συμφωνίας των μερών μετά την σύσταση της συμβάσεως δανείου.

Στην ελληνική θεωρία, το δικαίωμα πρόωρης λήξης της συμβατικής σχέσεως του στεγαστικού δανείου, περιγράφεται ως δυνατότητα έκτακτης καταγγελίας, η οποία βεβαίως προϋποθέτει την ύπαρξη και επίκληση σπουδαίου λόγου αλλαγής συνθηκών στην προσωπική ή οικονομική ζωή του δανειολήπτη, που καθιστά επαχθή την συνέχιση της δανειακής σχέσεως για το μέλλον¹⁰³. Με τον τρόπο αυτό, η

το ποσό του αιτούμενου δανείου. Περαιτέρω, επιθυμητό είναι να μην έχει άλλες δανειακές επιβαρύνσεις καθώς και να είναι ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας.

101. Βλ. *Βενιέρη* (2005), 1.

102. Ως πρόωρη εξόφληση ορίζεται κατά τον *Fabozzi/Ramsey* η ολική ή μερική καταβολή του οφειλόμενου ποσού πριν το ληξιπροθεσμό του, βλ. *Βενιέρη* (2005), 3.

103. Βλ. *Ψυχομάνη* (2001), 276· *Βενιέρη* (2005), 13.

καταγγελία μπορεί να λύσει τη δανειακή σύμβαση *ex nunc*, υποχρεώνοντας τον οφειλέτη σε απόδοση μόνον του κεφαλαίου και των τόκων του μέχρι της καταγγελίας, κάτι που όμως δε συνοδεύεται από πρόσθετες παροχές ή επιπλέον επιβαρύνσεις. Οι τελευταίες, περιορίζοντας ή εμποδίζοντας υπέρμετρα το προσωπικό, διαπλαστικό δικαίωμα καταγγελίας, θα έπασχαν από ακυρότητα βάσει ΑΚ 179 καθώς και ΑΚ 200, 281, 288, και θα αναζητούνταν σε περίπτωση καταβολής τους με βάση τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού.

Περαιτέρω, η διαμορφούμενη μεταξύ των μερών σχέση εμπιστοσύνης, σε συνδυασμό με τη διάταξη του ΑΚ 288, μέσω της οποίας σταθμίζεται η σύγκρουση των αντιτιθέμενων συμφερόντων των μερών, αλλά και της ΑΚ 361, παρέχουν την δυνατότητα πρόωρης λύσης του στεγαστικού δανείου εκ μέρους του οφειλέτη, χωρίς ανάγκη εμμονής στην προϋπόθεση του σπουδαίου λόγου. Κάτι τέτοιο θα συντρέχει ιδίως στην περίπτωση που η τράπεζα έχει τη δυνατότητα να μη ζημιούται ουσιαστικά από την επιστροφή του δανείου, το οποίο αποτελεί κεφάλαιο ευχερώς διαθέσιμο εκ νέου στην τραπεζική αγορά¹⁰⁴.

Η αλήθεια, ωστόσο, είναι ότι στην περίπτωση των στεγαστικών δανείων, η σύμβαση προβλέπει ρητά τον ορισμένο χρόνο καταβολής με σκοπό την εξυπηρέτηση των συμφερόντων του δανειστή. Πράγματι, η τράπεζα υπολογίζει στην ομαλή εξέλιξη της σχέσεως σε βάθος χρόνου και προσμένει στην αρχικώς συμφωνημένη φυσιολογική ροή της καταβολής των τόκων και της επιστροφής των κεφαλαίων, προκειμένου να ανταποκρίνεται στον οικονομικό της προγραμματισμό¹⁰⁵. Η αναγκαιότητα, μάλιστα, αυτή γίνεται ιδιαίτερα αντιληπτή στην περίπτωση χορηγήσεως στεγαστικού δανείου με σταθερό επιτόκιο. Αυτός, εξάλλου, ακριβώς είναι και ο λόγος που η τράπεζα θέτει ως προϋπόθεση για την αποδοχή της πρόωρης καταβολής εκ μέρους του δανειολήπτη, την πρόσθετη επιβάρυνση αυτού, η οποία και θα αποκαθιστά την απώλεια που αυτή υφίσταται από την προεξόφληση¹⁰⁶.

Ο δανειολήπτης, λοιπόν, στις εξαιρετικές περιπτώσεις που σπουδαίοι λόγοι της προσωπικής του σφαίρας καθιστούν δυσχερή τη συνέχιση της διαρκούς σχέσεως του δανείου, και αν ακόμη η τράπεζα δεν έχει προβλέψει στο συμφωνητικό κατάρτισης της σχέσεως εκ των προτέρων την πρόωρη λήξη του δανείου, μπορεί να

104. Πράγματι, ο σπουδαίος λόγος έχει τεθεί ως προϋπόθεση της έκτακτης καταγγελίας με σκοπό να αμβλύνει τη δυσαρμονία, που δημιουργούν απρόβλεπτα περιστατικά, στην εξισορροπημένη χωρίς αυτά κατάσταση συμφερόντων των μερών, βλ. *Ψυχομάνη* (2001), 276.

105. Εξάλλου, η απεριόριστη αποδοχή των πρόωρων λύσεων των δανείων εκ μέρους των δανειοληπτών, αποτελεί αναμφίβολα παράγοντα απρόβλεπτης αναστάτωσης των οικονομικών προγραμμάτων κάθε τράπεζας, βλ. *Βενιέρη* (2005), 16.

106. Διότι, η αντροπή των προσδοκιών της αντισυμβαλλόμενης τράπεζας και η χειροτέρευση της νομικής της θέσης εξισορροπείται από την καταβολή πρόσθετης επιβάρυνσης εκ μέρους του δανειολήπτη, βλ. *Βενιέρη* (2005), 40.

αποδεσμευτεί, μέσω του δικαιώματος έκτακτης καταγγελίας, υποχρεώνοντας την τελευταία εκ των υστέρων να την αποδεχθεί.

Αλλά και στην περίπτωση που η λύση της καταγγελίας θεωρηθεί ανεπιεικής, ως μονομερής, ο δανειολήπτης δύναται, στα πλαίσια της ιδιωτικής αυτονομίας (ΑΚ 361), να αξιώσει τη σύναψη καταργητικής ή τροποποιητικής σύμβασης μεταξύ αυτού και της τράπεζας¹⁰⁷ και να αποδεσμευτεί από τη διαρκή σχέση του δανείου.

Και στις δύο περιπτώσεις, η ανάληψη εκ μέρους του δανειολήπτη μιας πρόσθετης επιβάρυνσης για την πρόωρη εξόφληση σε συνδυασμό με τις αρχές της καλής πίστης και της αυτοδιάθεσης (ΑΚ 288, 361), επιτρέπουν την πρόωρη αποδέσμευση από το δάνειο ορισμένου χρόνου, χωρίς να μεταβάλλεται η νομική και οικονομική θέση των δύο μερών¹⁰⁸.

Από τα παραπάνω συμπεραίνουμε, ότι η πρόσθετη επιβάρυνση για την πρόωρη εξόφληση του στεγαστικού δανείου, εμφανίζεται ως ευκαιρία του ασθενέστερου μέρους (δανειολήπτη) να αποδεσμευτεί από την διαρκή σχέση χωρίς ταυτόχρονα να προκαλεί ζημία στον αντισυμβαλλόμενο (τράπεζα). Σε καμία δε περίπτωση, ως ευκαιρία-αφορμή για επιπλέον ευκαιριακό κέρδος της τράπεζας.

Υπό την έννοια αυτή η επιβάρυνση αποτελεί αποζημίωση και όχι παροχή σε συγκεκριμένη αποτίμηση¹⁰⁹. Διότι, στην πρόωρη εξόφληση ο δανειολήπτης κατ' ουσίαν αντικαθιστά μέρος της αντιπαροχής του με αποζημίωση της προκαλούμενης στην τράπεζα ζημίας που η πρόωρη αυτή εξόφληση προκαλεί¹¹⁰. Θα πρέπει μάλιστα, να υπογραμμιστεί ότι για τον υπολογισμό της συγκεκριμένης ζημίας,

-
- 107.** Η καταργητική σύμβαση θεωρείται σύμβαση αυτοδιαθέσεως και επιφέρει την άμεση απόσβεση της ενοχικής σχέσεως. Στην περίπτωση της τροποποιητικής, η συμφωνία των δύο μερών δεν καταργεί την αρχική τους συμφωνία, αντιθέτως τροποποιεί το περιεχόμενο χωρίς μείωση του εύρους του δανείου. Εφόσον, μάλιστα, ο δανειολήπτης προτείνει στην τράπεζα την πρόωρη λύση του δανείου αντί καταβολής ανάλογης αποζημίωσης, τότε η αξίωση αυτή δεν υποδηλώνει πρόθεση κατάργησης της έννομης σχέσης, παρά μόνο πρόθεση ικανοποίησης της υποχρέωσης καταβολής του δανείου πριν το ληξιπρόθεσμο της απαίτησης. Έτσι, η τράπεζα καθίσταται στην ίδια οικονομική και νομική θέση που θα βρισκόταν σε περίπτωση προσήκουσας εκπλήρωσης της υποχρέωσης εκ μέρους του οφειλέτη, με την διαφορά ότι απολαμβάνει πρωτίτερα του αναμενόμενου τα ωφελήματα αυτής της έννομης σχέσης, βλ. *Βενιέρη* (2005), 37-38.
- 108.** Κατά την πρόωρη αυτή λήξη του στεγαστικού δανείου, η ανιπαροχή του δανειολήπτη συνίσταται σε επιστροφή του αρχικού κεφαλαίου, των ληξιπρόθεσμων τόκων μέχρι την πρόωρη εξόφληση και της πρόσθετης οικονομικής επιβάρυνσης του οφειλέτη για την πρόωρη εξόφληση. Το συνολικό ποσό αυτό φέρνει την τράπεζα στην ίδια οικονομική θέση που θα είχε και αν το δάνειο ορισμένου χρόνου έληγε σύμφωνα με την αρχική συμφωνία, βλ. *Βενιέρη* (2005), 42.
- 109.** Βλ. *Μαρίνο/Βενιέρη*, Η ποινή για την πρόωρη εξόφληση στεγαστικού δανείου- Η φύση, ο υπολογισμός και ο έλεγχος αυτής υπό το πρίσμα του Ν.2251/1994, ΧρΙΔ 2005, 461.
- 110.** Η πρόωρη εξόφληση σημαίνει για την τράπεζα πρόωρη λήψη των ωφελημάτων από τη σύμβαση δανείου, ενώ για τον οφειλέτη, αποδέσμευση από την επαχθή διατήρηση της διαρκούς έννομης σχέσης και δυνατότητα προσαρμογής στις νέες συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί για αυτόν, βλ. *Βενιέρη* (2005), 36.

λαμβάνονται υπόψη και τα τυχόν προκύπτοντα κέρδη για την τράπεζα, ώστε να μην κοστολογείται λανθασμένα η επιβάρυνση του δανειολήπτη¹¹¹. Ιδιαίτερως δε, στην περίπτωση του κυμαινόμενου επιτοκίου, η φύση του οποίου δεν επιτρέπει σε κανένα από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη την εκ των προτέρων γνώση των διακυμάνσεών του, εκλείπει η υποχρέωση αντισταθμίματος- αποκατάστασης εκ μέρους του δανειολήπτη, αφού η πρόωρη εξόφληση δεν προκαλεί απώλειες τόκων για την τράπεζα¹¹².

Μάλιστα, το αν η τράπεζα αναφέρεται στους ΓΟΣ της στην συγκεκριμένη επιβάρυνση ως αποζημίωση, ως παροχή, αντίτιμο, αντιστάθισμα ή με κάποια άλλη διατύπωση, δεν αλλοιώνει τη φύση της επιβάρυνσης και την αιτία της, παραμένοντας αυτή σε κάθε περίπτωση αποζημιωτική. Η θέση αυτή συνάδει και με τα προβλεπόμενα στο ενωσιακό δίκαιο. Έτσι, κατά την **Οδηγία 2008/48/ΕΚ**¹¹³, και τα προβλεπόμενα στο άρθρο 16¹¹⁴ παρ.2 αυτής περί δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης του καταναλωτή, ορίζεται ότι:

-
111. Η ζημία που θα αποκατασταθεί υπολογίζεται βάσει του κόστους του χρήματος της τράπεζας, του περιθωρίου κέρδους της, του κέρδους από την επανατοποθέτηση του ποσού αλλά και κάθε κέρδους που έχει η τράπεζα από την πρόωρη εξόφληση, βλ. *Μαρίνο/Βενιέρη* (2005), 467.
112. Ό,τι προσδοκία κέρδους είχε πριν την πρόωρη εξόφληση από το κυμαινόμενο επιτόκιο και τους αστάθμητους παράγοντες της αγοράς, την ίδια προσδοκία κέρδους μπορεί να σχηματίσει και μετά την πρόωρη εξόφληση και την επανατοποθέτηση του κεφαλαίου που πρόωρα λαμβάνει από τον δανειολήπτη, βλ. *Μαρίνο/Βενιέρη*, ΧρίΔ 2005, 464.
113. Οδηγία 2008/48/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23^{ης} Απριλίου 2008 για τις συμβάσεις καταναλωτικής πίστης και την κατάργηση της οδηγίας 87/102/ΕΟΚ του Συμβουλίου, Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, L 133/6 της 22.05.2008.
114. Κατά άρθρο άρθρο 16 της Οδηγίας 2008/48/ΕΚ με τίτλο Πρόωρη εξόφληση ορίζεται ότι:
- « 1. Ο καταναλωτής δικαιούται ανά πάσα στιγμή να εκπληρώσει το σύνολο ή μέρος των υποχρεώσεών του που απορρέουν από σύμβαση πίστωσης. Στις περιπτώσεις αυτές, δικαιούται μείωση του συνολικού κόστους της πίστωσης που αποτελείται από τους τόκους και τις επιβαρύνσεις για το εναπομένον διάστημα της σύμβασης.
2. Σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης της πίστωσης, ο πιστωτικός φορέας δικαιούται εύλογης και αντικειμενικώς αιτιολογημένης αποζημίωσης για ενδεχόμενα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την πρόωρη εξόφληση της πίστωσης, υπό την προϋπόθεση ότι η πρόωρη εξόφληση πραγματοποιείται εντός χρονικού διαστήματος για το οποίο έχει καθορισθεί το χρεωστικό επιτόκιο. Η εν λόγω αποζημίωση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1 % του τμήματος της πίστωσης που εξοφλήθηκε πρόωρα, εφόσον το χρονικό διάστημα μεταξύ της πρόωρης εξόφλησης και της συμφωνηθείσας λήξης της σύμβασης πίστωσης υπερβαίνει το έτος. Εάν το χρονικό αυτό διάστημα δεν υπερβαίνει το έτος, η αποζημίωση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,5 % του τμήματος της πίστωσης που εξοφλήθηκε πρόωρα.
3. Δεν χωρεί αξίωση αποζημίωσης για πρόωρη εξόφληση: α) εφόσον η εξόφληση πραγματοποιείται δυνάμει ασφαλιστικού συμβολαίου, το οποίο προβλέπει παροχή εγγύησης για την εξόφληση της πίστωσης· β) σε περιπτώσεις διευκολύνσεων υπερανάληψης· ή γ) εφόσον η εξόφληση πραγματοποιηθεί εντός χρονικού διαστήματος για το οποίο δεν έχει καθορισθεί το χρεωστικό επιτόκιο.
4. Τα κράτη μέλη μπορούν να ορίζουν ότι: α) ο πιστωτικός φορέας μπορεί να αξιώνει την εν λόγω αποζημίωση μόνο εφόσον το ποσό της πρόωρης εξόφλησης υπερβαίνει

« 2. Σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης της πίστωσης, ο πιστωτικός φορέας δικαιούται εύλογης και αντικειμενικώς αιτιολογημένης αποζημίωσης για ενδεχόμενα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την πρόωρη εξόφληση της πίστωσης, υπό την προϋπόθεση ότι η πρόωρη εξόφληση πραγματοποιείται εντός χρονικού διαστήματος για το οποίο έχει καθορισθεί το χρεωστικό επιτόκιο. Η εν λόγω αποζημίωση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1 % του τμήματος της πίστωσης που εξοφλήθηκε πρόωρα, εφόσον το χρονικό διάστημα μεταξύ της πρόωρης εξόφλησης και της συμφωνηθείσας λήξης της σύμβασης πίστωσης υπερβαίνει το έτος. Εάν το χρονικό αυτό διάστημα δεν υπερβαίνει το έτος, η αποζημίωση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,5 % του τμήματος της πίστωσης που εξοφλήθηκε πρόωρα».

Έτσι, αν και τα στεγαστικά δάνεια εξαιρούνται από την εν λόγω Οδηγία¹¹⁵, σε κάθε περίπτωση οι διατάξεις της προσδιορίζουν με σαφήνεια τον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζεται σε ενωσιακό επίπεδο το ζήτημα της πρόωρης εξόφλησης. Γίνεται, λοιπόν, λόγος για αποζημίωση που δικαιούται να λάβει η τράπεζα, εφόσον η πρόωρη εξόφληση προκαλεί σε αυτήν αντίστοιχες ζημίες- απώλειες, η οποία μάλιστα θα πρέπει να είναι εύλογη και αντικειμενικώς αιτιολογημένη, προκειμένου να αποφεύγονται καταχρηστικές εκ μέρους της πιστώτριας τράπεζας συμπεριφορές.

το όριο που ορίζει το εθνικό δίκαιο. Το όριο αυτό δεν υπερβαίνει τα 10 000 ευρώ σε οποιοδήποτε διάστημα δώδεκα μηνών· β) ο πιστωτικός φορέας δύναται, κατ' εξαίρεση, να απαιτεί υψηλότερη αποζημίωση εάν μπορεί να αποδείξει ότι η ζημία που υπέστη από την πρόωρη εξόφληση υπερβαίνει το ποσό που καθορίζεται κατά την παράγραφο 2. Αν η αποζημίωση που ζητεί ο πιστωτικός φορέας υπερβαίνει την πραγματική ζημία, ο καταναλωτής δύναται να ζητεί ανάλογη μείωση. Στην περίπτωση αυτή, η ζημία συνίσταται στη διαφορά μεταξύ του αρχικώς συμφωνηθέντος επιτοκίου με το επιτόκιο κατά το οποίο ο πιστωτικός φορέας είναι σε θέση να δανείσει στην αγορά το ποσό που εξοφλήθηκε πρόωρα, λαμβάνει δε υπόψη τον αντίκτυπο της πρόωρης εξόφλησης στα διοικητικά έξοδα.

5. Οιαδήποτε αποζημίωση δεν υπερβαίνει τους τόκους που θα είχε καταβάλει ο καταναλωτής κατά το χρονικό διάστημα μεταξύ της πρόωρης εξόφλησης και της συμφωνηθείσας ημερομηνίας λήξης της πιστωτικής σύμβασης.»

- 115.** Πράγματι, τα στεγαστικά δάνεια εξαιρούνται από την εν λόγω οδηγία, όπως και από την καταργηθείσα με αυτήν προγενέστερη οδηγία 87/102/ΕΟΚ. Σε κάθε, ωστόσο, περίπτωση, ο δανειολήπτης προστατεύεται ως καταναλωτής και συνεπώς οι εν λόγω διατάξεις αποκτούν ιδιαίτερη χρησιμότητα ως προς το προστατευτικό πλαίσιο που παρέχουν στον τελευταίο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ
ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ
ΔΑΝΕΙΟΥ

1. Οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα για τη σύμβαση δανείου

Ο δανειολήπτης στεγαστικού δανείου προστατεύεται καταρχήν από σύνολο ειδικών διατάξεων του ΑΚ. Έτσι, τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις περί ευθύνης κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων (ΑΚ 197-198), οι διατάξεις περί αδυναμίας παροχής και υπερημερίας του οφειλέτη (ΑΚ 335 επ.), οι διατάξεις των ΑΚ 806 επ., που ρυθμίζουν ειδικότερα τη σύμβαση του δανείου με τις εκατέρωθεν υποχρεώσεις και δικαιώματα, όπως επίσης και οι γενικές ρήτρες των ΑΚ 281, 288.

2. Οι Πράξεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος (ΠΔ/ΤΕ)

Επιπλέον, στο παρεχόμενο στον δανειολήπτη στεγαστικού δανείου πλαίσιο νομοθετικής προστασίας περιλαμβάνεται μια σειρά από Πράξεις του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, και πιο συγκεκριμένα:

i) Η Πράξη του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος **ΠΔ/ΤΕ 1955/2.07.1991**¹¹⁶, η οποία αποτελώντας την πράξη με την οποία απελευθερώθηκαν τα επιτόκια χορηγήσεων, περιλαμβάνει κανόνες που διέπουν τη χορήγηση στεγαστικών δανείων σε δραχμές από πιστωτικά ιδρύματα που λειτουργούν στην Ελλάδα.

ii) Η Πράξη του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος **ΠΔ/ΤΕ 2501/31.10.2002**, με την οποία η Τράπεζα της Ελλάδος, βάσει των αρμοδιοτήτων της για τη διαφάνεια των τραπεζικών συναλλαγών, θεσπίζει κανόνες πληροφόρησης των συναλλασσομένων με τα πιστωτικά ιδρύματα για τους βασικούς όρους που διέπουν τις τραπεζικές συναλλαγές¹¹⁷.

Με βάση την εν λόγω ΠΤΔΕ καθιερώνονται γενικές αρχές, τις οποίες θα πρέπει να τηρεί το σύνολο των πιστωτικών ιδρυμάτων που λειτουργεί στην Ελλάδα,

116. Τροποποιήθηκε ως προς τις διατάξεις για την καταναλωτική πίστη, με την ΠΔ/ΤΕ 2523/12.06.2003 με τίτλο: «Τροποίηση των διατάξεων της ΠΔ/ΤΕ 1955/2.07.1991, όπως ισχύουν σχετικά με την καταναλωτική πίστη και τα δάνεια που χορηγούνται σε φυσικά πρόσωπα για την κάλυψη προσωπικών αναγκών».

117. Στο πλαίσιο των κανόνων αυτών και επιδιώκοντας την πληρέστερη ενημέρωση των συναλλασσομένων, η Τράπεζα της Ελλάδος εισάγει στον ιστοχώρο της πίνακες στους οποίους παρουσιάζονται συγκριτικά στοιχεία για ορισμένα βασικά προϊόντα που προσφέρουν τα πιστωτικά ιδρύματα (επιτόκια στεγαστικής και καταναλωτικής πίστης, επιτόκια καταθέσεων, έξοδα δανείων και προμήθειες-έξοδα λοιπών τραπεζικών συναλλαγών). Τα πιστωτικά ιδρύματα έχουν την ευθύνη για την έγκαιρη κάθε φορά συμπλήρωση του πίνακα με τα τρέχοντα δεδομένα των τιμολογίων τους.

ανταποκρινόμενο στην υποχρέωση ενημέρωσης και πληροφόρησης του κοινού στο πλαίσιο συναλλαγής του με τον πιστωτικό φορέα.

Έτσι, τα πιστωτικά ιδρύματα, οφείλουν να ενημερώνουν κατάλληλα τους συναλλασσόμενους για τη φύση και τα χαρακτηριστικά των προσφερομένων προϊόντων και υπηρεσιών και εν γένει για τους όρους και τις προϋποθέσεις που διέπουν τις τραπεζικές συναλλαγές, καθώς και να παρέχουν περιοδική έγγραφη ενημέρωση στους συναλλασσόμενους κατά τη διάρκεια ισχύος και λειτουργίας των συμβάσεων για τον τρόπο εφαρμογής των όρων που έχουν συμφωνηθεί.

Περαιτέρω, υποχρεούνται να ανταποκρίνονται εντός εύλογου χρονικού διαστήματος σε αιτήματα συναλλασσομένων για την παροχή πληροφοριών και διευκρινίσεων σχετικά με την εφαρμογή των συμβατικών όρων, ενώ θα πρέπει να διαθέτουν ειδική υπηρεσιακή μονάδα για την εξέταση παραπόνων ή καταγγελιών πελατών. Στο πλαίσιο αυτό, οφείλουν να μεριμνούν για την κατάλληλη εκπαίδευση των υπαλλήλων που είναι επιφορτισμένοι με την παροχή εξειδικευμένων πληροφοριών προς το συναλλακτικό κοινό, καθώς και να διαμορφώνουν το περιεχόμενο των διαφημίσεών τους σύμφωνα με τους βασικούς κανόνες διαφάνειας της Πράξης αυτής.

Τέλος, τα πιστωτικά ιδρύματα είναι επιφορτισμένα με την υποχρέωση διαμόρφωσης των επιτοκίων τους, στο πλαίσιο της αρχής της ανοικτής αγοράς και του ελεύθερου ανταγωνισμού, συνεκτιμώντας τους κατά περίπτωση αναλαμβανόμενους κινδύνους, και λαμβάνοντας υπόψη ενδεχόμενες μεταβολές στις χρηματοοικονομικές συνθήκες καθώς και στοιχεία και πληροφορίες, τις οποίες οι αντισυμβαλλόμενοι οφείλουν να παρέχουν με ακρίβεια για το σκοπό αυτό.

Σύμφωνα με τις γενικές αυτές αρχές, τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να παρέχουν κατ' ελάχιστον σύνολο στοιχείων και πληροφοριών, ώστε οι συναλλασσόμενοι με αυτά να σχηματίζουν πριν από τη σύναψη της σύμβασης σαφή εικόνα για τις παρεχόμενες υπηρεσίες και προϊόντα, όταν αυτά δεν αποτελούν αντικείμενο εξατομικευμένης διαπραγμάτευσης.

Έτσι, αναφορικά με τις χορηγήσεις, η ελάχιστη ενημέρωση αφορά το ύψος των βασικών επιτοκίων χορηγήσεων, στα οποία συμπεριλαμβάνονται όλες οι τυχόν χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων, και το ύψος περιθωρίου επιτοκίου (spread), όπου αυτό εφαρμόζεται, ενώ επιπλέον αναφέρονται χωριστά οι ειδικές εισφορές, οι φόροι και τα τέλη που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία (είδος και ποσό ή ποσοστό). Περαιτέρω, η ελάχιστη ενημέρωση αφορά την έναρξη και την περίοδο εκτοκισμού των δανείων, συμπεριλαμβανομένης και της πληροφόρησης για την τυχόν παρεχόμενη περίοδο χάριτος, καθώς και την χρονική βάση υπολογισμού των τόκων (αριθμός ημερών έτους και μήνα).

Στις περιπτώσεις δανειακών συμβάσεων με κυμαινόμενο επιτόκιο, θα πρέπει να παρέχεται στο συναλλακτικό κοινό ελάχιστη πληροφόρηση σε σχέση με το γενικό επιτόκιο αναφοράς, σαφώς προσδιοριζόμενο με βάση τα ισχύοντα επιτόκια των χρηματαγορών, τις περιόδους ισχύος του, καθώς και πληροφόρηση σχετικά με βασικούς παράγοντες, η ενδεχόμενη μεταβολή των οποίων θα επηρεάσει το συνολικό κόστος του αντίστοιχου δανείου (όπως π.χ παρεμβατικά επιτόκια Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας).

Μάλιστα, κατά τη σύναψη στεγαστικών δανείων σταθερού επιτοκίου, θα πρέπει να λαμβάνει χώρα ανάλυση καταβολής των δόσεων κατά κεφάλαιο, τόκους και λοιπές επιβαρύνσεις για την περίοδο ισχύος του σταθερού επιτοκίου. Περαιτέρω, τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να παρέχουν ενημέρωση αναφορικά με τις προϋποθέσεις και τους όρους πρόωρης εξόφλησης ή μετατροπής των όρων του δανείου, καθώς και τις επιβαρύνσεις, όπου αυτές επιτρέπονται, και τον τρόπο υπολογισμού τους. Στην περίπτωση ειδικά των δανειακών συμβάσεων σε συνάλλαγμα ή με ρήτρα συναλλάγματος, η ενημέρωση θα πρέπει να αφορά τους κινδύνους για τον συναλλασσόμενο από ενδεχόμενη διακύμανση της συναλλαγματικής ισοτιμίας ή και των επιτοκίων, καθώς και τη παρεχόμενη δυνατότητα και το κόστος χρησιμοποίησης τεχνικών κάλυψης των κινδύνων αυτών¹¹⁸.

iii) Η Απόφαση της Επιτροπής Τραπεζικών και Πιστωτικών Θεμάτων της Τράπεζας της Ελλάδος **ΕΤΠΘ/ΤΕ 178/19.07.2004**, με την οποία παρασχέθηκαν διευκρινήσεις επί των ΠΔ/ΤΕ 1087/1987, 1216/1987, 1955/1991, 2286/1994, 2326/1994, καθώς και της ΠΔ/ΤΕ 2501/2002 που αφορούν την διαμόρφωση των επιτοκίων και την ενημέρωση των συναλλασσομένων εκ μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων.

Με βάση την εν λόγω Απόφαση, τα τραπεζικά επιτόκια καθορίζονται ελεύθερα, χωρίς να είναι επιτρεπτή κρατική παρέμβαση, ήτοι διοικητικός καθορισμός ανώτατου ορίου αυτών, δυνάμενα να υπερβαίνουν το εκάστοτε ισχύον για τα εξωτραπεζικά επιτόκια ανώτατο όριο. Μάλιστα, διευκρινίζεται ότι το όριο αυτό δεν ανήκει, κατά το περιεχόμενο και το σκοπό τους, στους παράγοντες προσδιορισμού των τραπεζικών επιτοκίων, τα οποία διαμορφώνονται ελεύθερα ύστερα από στάθμιση των εκτιμώμενων κατά περίπτωση κινδύνων, των εκάστοτε συνθηκών των χρηματοπιστωτικών αγορών, καθώς και των εν γένει υποχρεώσεων των τραπεζών που απορρέουν από τις διατάξεις που διέπουν τη λειτουργία τους. Κατά συνέπεια, οι

118. Βλ. *Μπώλο*, Δάνεια σε ελβετικό φράγκο, Θεωρητική και πρακτική προσέγγιση, 2016, 51.

μετά την απελευθέρωση των επιτοκίων συναπτόμενες συμφωνίες τραπεζικών επιτοκίων, στις οποίες συνομολογείται επιτόκιο που τυχόν υπερβαίνει το εκάστοτε οριζόμενο για τα εξωτραπεζικά επιτόκια ανώτατο όριο, δεν είναι αθέμιτες για το λόγο αυτό.

Περαιτέρω, αφού διευκρινίζεται ότι η παράγραφος 2 εδ. α (iv) του κεφαλαίου Β της ΠΔ/ΤΕ 2501/2002 περί κυμαινόμενου επιτοκίου αποβλέπει στην εξασφάλιση πλήρους διαφάνειας και αποτελεσματικής ενημέρωσης των συναλλασσομένων σχετικά με τον τρόπο μεταβολής του αρχικώς καθορισμένου επιτοκίου της δανειακής σύμβασης, ορίζεται ότι η εν λόγω μεταβολή συνδέεται αποκλειστικά με δείκτες γενικού και ευρέως προσβάσιμου επιτοκιακού χαρακτήρα (λ.χ παρεμβατικά επιτόκια της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, euribor, απόδοση ομολόγων, βραχυπρόθεσμων τίτλων, κλπ), οι οποίοι πρέπει να αναφέρονται ρητά στη σύμβαση. Επιπλέον, στη σύμβαση οφείλει να προσδιορίζεται ρητά ο τρόπος προσαρμογής του συμβατικού επιτοκίου είτε ως ανώτατο πολλαπλάσιο της εκάστοτε μεταβολής του επιτοκιακού δείκτη, ή ως το εκάστοτε προκύπτον άθροισμα του ύψους του επιτοκιακού δείκτη πλέον ενός περιθωρίου καθοριζομένου μέχρι ενός ανωτάτου ορίου¹¹⁹.

Επιπλέον, οι εφάπαξ δαπάνες, τα έξοδα υπέρ τρίτων καθώς και οι αμοιβές για ειδικές υπηρεσίες που εισπράττονται από τα πιστωτικά ιδρύματα κατά τη χορήγηση δανείων και πιστώσεων διαμορφώνονται όχι κατ' αναλογικό τρόπο, αλλά καθορίζονται σε σταθερό, κατά περίπτωση, ποσό που να δικαιολογείται από τη φύση και το είδος της παρεχόμενης υπηρεσίας (κεφ. Β παρ. 2 εδ. α (vi) και ΣΤ της ΠΔ/ΤΕ 2501/2002). Τέλος, κατά τα οριζόμενα στην ως άνω Απόφαση, η προβλεπόμενη στο κεφάλαιο Β της ΠΔ/ΤΕ 2501/2002 ελάχιστη ενημέρωση δεν υποκαθιστά την υποχρέωση των πιστωτικών ιδρυμάτων να περιλαμβάνουν στις συμβάσεις τους σαφείς όρους για τα δικαιώματα και υποχρεώσεις των αντισυμβαλλομένων τους, ενώ η πρόβλεψη στη σύμβαση δυνατότητας μονομερούς τροποποίησής της από το πιστωτικό ίδρυμα (Κεφ. Γ παρ. 1 εδ. ε της ΠΔ/ΤΕ 2501/2002) οφείλει να συνοδεύεται από τον καθορισμό ειδικών κριτηρίων.

3. Ο Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας (ΚΤΔ)

Ο «Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας», ο οποίος και αντικατέστησε έναν άγνωστο στο ευρύ κοινό παλαιότερο «Κώδικα Δεοντολογίας για την Προώθηση

¹¹⁹. Σε περίπτωση που επιλεγούν περισσότεροι του ενός από τους ως άνω δείκτες πρέπει επίσης να σταθμίζεται στη σύμβαση η συμμετοχή του κάθε δείκτη στη συνολική διαμόρφωση της μεταβολής του κυμαινόμενου επιτοκίου.

Τραπεζικών Προϊόντων και Υπηρεσιών»¹²⁰ αποτελεί προϊόν διατραπεζικής συνεργασίας υπό την αιγίδα της Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, η οποία και είχε την πρωτοβουλία και το συντονισμό της εκπόνησής του¹²¹.

Μέσω των διατάξεων του Κώδικα, επιδιώκεται η θέσπιση κανόνων δεοντολογίας, οι οποίοι διέπουν τις σχέσεις των τραπεζών με την πελατεία τους καθώς και μεταξύ τους και έναντι τρίτων φορέων, ως απόρροια της προοδευτικής απελευθέρωσης του ελληνικού χρηματοπιστωτικού συστήματος από διοικητικές ρυθμίσεις και προκειμένου να ευνοηθεί η πρόωθηση του υγιούς ανταγωνισμού μεταξύ των πιστωτικών ιδρυμάτων καθώς και η βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων προϊόντων και υπηρεσιών προς όφελος των πελατών.

Ως βασικός στόχος του Κώδικα προβάλλεται η ενίσχυση της διαφάνειας και ειλικρίνειας κατά τις συναλλαγές και κυρίως η εδραίωση πνεύματος αμοιβαίας εμπιστοσύνης στις σχέσεις των τραπεζών μεταξύ τους καθώς και με τους συναλλασσόμενους με αυτές. Περαιτέρω, επιδιώκεται ο καθορισμός προτύπων καλής τραπεζικής πρακτικής (good banking), όπως αυτά διαμορφώνονται από τα συναλλακτικά ήθη, το εθιμικό δίκαιο και τις διεθνώς παραδεδεγμένες αρχές δεοντολογίας, στα πλαίσια των κοινοτικών ρυθμίσεων, νομοθετικών διατάξεων και αποφάσεων των εποπτικών αρχών, παράλληλα δε με τους εκάστοτε ισχύοντες κώδικες δεοντολογίας στον ευρύτερο χρηματοοικονομικό τομέα (π.χ Κώδικας Δεοντολογίας Ε.Π.Ε.Υ.)¹²².

Ειδικά σε ό,τι αφορά στη διαμόρφωση από τον Κώδικα των σχέσεων μεταξύ πιστωτικών ιδρυμάτων και πελατών, επισημαίνεται η βασική υποχρέωση των τραπεζών για διαφύλαξη των συμφερόντων του πελάτη, από την οποία απορρέουν οι ειδικότερες υποχρεώσεις της επιμελούς ακροάσεως, της διαφώτισης, της τήρησης του τραπεζικού απορρήτου, της συμβουλευτικής καθοδήγησης, της προειδοποίησης του πελάτη ενόψει κινδύνων κ.ά. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται και η υποχρέωση των πιστωτικών ιδρυμάτων για δημιουργία ισόρροπων συμβατικά σχέσεων με τους οικονομικά ασθενέστερους πελάτες, προς το σκοπό διασφάλισης της δικαιοσύνης στις τραπεζικές συμβάσεις. Αποτέλεσμα του γεγονότος αυτού αποτελεί η εφαρμογή και στις τραπεζικές συμβάσεις του άρθρου 2 του Ν. 2251/1994 για τους γενικούς και τους καταχρηστικούς γενικούς όρους συναλλαγών με καταναλωτές.

Ως προς τη νομική του φύση, ο Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας αποτελεί πολυμερή δικαιοπραξία. Παρά το γεγονός ότι υποστηρίχθηκε και ο απλώς

120. Βλ. Φώσκολο, Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας, σε «Προστασία καταναλωτή και τραπεζικές υπηρεσίες», 1997, 51.

121. Η γενική συνέλευση της Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, που πραγματοποιήθηκε την 12.03.1997 ενέκρινε ομόφωνα τον «Κώδικα Τραπεζικής Δεοντολογίας».

122. Βλ. Προοίμιο Κώδικα Τραπεζικής Δεοντολογίας.

ενημερωτικός και παιδευτικός¹²³ αλλά πάντως προαιρετικός χαρακτήρας¹²⁴ του, η νομική του δεσμευτικότητα¹²⁵ απορρέει εμμέσως από σύνολο στοιχείων.

Έτσι, κατά ρητή διατύπωση του τελευταίου μέρους του πρώτου κεφαλαίου των γενικών αρχών του Κώδικα, που τιτλοφορείται «Τήρηση του Κώδικα», κάθε τράπεζα έχει την υποχρέωση να ενημερώσει το προσωπικό της σχετικά με το περιεχόμενο του Κώδικα καθώς και να θεσπίσει τα κατ' αυτήν πρόσφορα μέτρα και διαδικασίες για την τήρηση των διατάξεών του (άρθρο 24). Περαιτέρω, οι τράπεζες υποχρεούνται να παρέχουν στην Ένωση Ελληνικών Τραπεζών κάθε συνδρομή στο πλαίσιο της αρμοδιότητάς της για ερμηνεία, τροποποίηση, συμπλήρωση και παρακολούθηση εφαρμογής του Κώδικα (άρθρα 25-26).

Επιπλέον, η νομική δεσμευτικότητα του εν λόγω Κώδικα απορρέει από την ίδια τη φύση της απόφασης της συνέλευσης των μελών της Ένωσης, ως απόφασης συλλογικού οργάνου νομικού προσώπου, με συνέπεια, οποιαδήποτε μη τήρηση αυτής να συνεπάγεται καταστατικές και άλλες νομικές κυρώσεις (ΑΚ 177).

Τέλος, υποστηρίχθηκε ότι ο Κώδικας εισάγει Γενικούς Όρους Συναλλαγών (ΓΟΣ), οι οποίοι μάλιστα καταλαμβάνουν τις τραπεζικές συναλλαγές από το στάδιο των διαπραγματεύσεων, δημιουργώντας αξίωση αποζημίωσης του πελάτη σε περίπτωση παραβάσεώς του, ως παράβαση συμβατικής υποχρεώσεως¹²⁶. Ορθότερη, ωστόσο, φαίνεται η θέση ότι ακόμη και αν Κώδικας, κατά το μέρος που αναφέρεται σε υποχρεώσεις των τραπεζών απέναντι σε πελάτες, είναι δυνατό να αποτελέσει κείμενο ΓΟΣ, αυτό δε γίνεται ως αυτοφυής συνέπεια της υπάρξεώς του αλλά με τη θέληση κάθε τράπεζας να εισάγει τις διατάξεις του Κώδικα ως τέτοιου είδους όρους (ΓΟΣ). Εξάλλου, οι διατάξεις του Κώδικα δημιουργούν μεν νομική δεσμευτικότητα εκ μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων, υπό την έννοια της επιβολής υποχρέωσης θέσπισης μέτρων και διαδικασιών για την τήρησή του, ωστόσο, δεν επιβάλλουν ευθέως την εφαρμογή του στις συναλλαγές, υπό την έννοια της αμέσου διαπλάσεως και αποδοχής από τις τράπεζες γενικών όρων¹²⁷.

123. Βλ. *Φώσκολο* (1997), 51.

124. Βλ. *Μουζουράκη*, Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας, σε «Προστασία καταναλωτή και τραπεζικές υπηρεσίες», 1997, 64.

125. Βλ. *Ψυχομάνη*, Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας, (γν), Αρμ1999, 914 επ.

126. Βλ. *Γεωργακόπουλο*, Κώδικας Δεοντολογίας Τραπεζών, (γν), ΔΕΕ 1998, 773 επ.

127. Βλ. *Ψυχομάνη*, Αρμ.1999, 916.

Κώδικας Δεοντολογίας Τραπεζών για τα Δάνεια¹²⁸

Ενόψει της δυσχερούς οικονομικής και κοινωνικής πραγματικότητας, θεσπίστηκε προσφάτως ο Κώδικας Δεοντολογίας Τραπεζών για τη διαχείριση των μη καταγγελλμένων δανείων από τις τράπεζες.

Ο εν λόγω Κώδικας αφορά μόνο οφειλές που παρουσιάζουν καθυστέρηση τόσο για τους ιδιώτες όσο και τους επιτηδευματίες, ενώ οφειλές που έχουν ήδη καταγγελλθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα δεν υπάγονται σε αυτόν. Περαιτέρω, βασική αρχή εφαρμογής της όλης διαδικασίας που εισάγεται μέσω του Κώδικα, αποτελεί ο διαχωρισμός του δανειολήπτη σε συνεργάσιμο ή μη, καθώς και τα σφιχτά χρονοδιαγράμματα που έχουν τεθεί προκειμένου κάποιος να αποδείξει την ιδιότητά του αυτή, ούτως ώστε οι τράπεζες να του προτείνουν λύσεις για τη ρύθμιση των δανείων του. Επιπλέον, για τους σκοπούς εφαρμογής του Κώδικα, υιοθετείται και η έννοια των εύλογων δαπανών διαβίωσης¹²⁹, με βάση τις οποίες καθορίζεται το ποσό αποπληρωμής των δόσεων.

Έτσι, κατά τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα, οι δανειολήπτες θα πρέπει εντός 15 εργάσιμων ημερών να παράσχουν στην τράπεζα πλήρη και ειλικρινή γνωστοποίηση πληροφοριών που θα τους ζητηθούν, προκειμένου το πιστωτικό ίδρυμα να προβεί στον χαρακτηρισμό τους ως συνεργάσιμων και εν συνεχεία να τους προτείνει μία ή περισσότερες εναλλακτικές λύσεις ρύθμισης ή οριστικής διευθέτησης των δανείων τους. Στην περίπτωση δε αποχαρκτηρισμού τους ως συνεργάσιμων δανειοληπτών, θα δύναται η τράπεζα να προβεί σε κάθε νόμιμη ενέργεια (διαταγή πληρωμής, πλειστηριασμός ακινήτων κ.λ.π). Σημειώνεται ότι οι οφειλέτες που θα λάβουν ειδοποιήσεις από την τράπεζά τους σχετικά με τον Κώδικα, θα πρέπει να ενεργήσουν άμεσα και εντός της ταχθείσας ημερομηνίας απάντησης, άλλως θα κινδυνεύουν να χαρακτηριστούν ως μη συνεργάσιμοι δανειολήπτες, με ό,τι αυτό συνεπάγεται.

Η όλη διαδικασία διαρθρώνεται ως εξής:

Αρχικά, η τράπεζα, έχοντας χωρίσει σε δύο υποκατηγορίες τα δάνεια, ήτοι σε αυτά που βρίσκονται ήδη σε καθυστέρηση τουλάχιστον 30 ημερών την 1-1-2015 και

-
- 128.** Ο Κώδικας Δεοντολογίας για τα Δάνεια είναι σε ισχύ από την 1^η Ιανουαρίου 2015, θεσπίστηκε με το Ν.4224/2013 και δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 2289 ΦΕΚ Β την 27 Αυγούστου 2014.
- 129.** Υπενθυμίζεται ότι το Συμβούλιο Ιδιωτικού Χρέους έχει καθορίσει τις εύλογες μηνιαίες δαπάνες διαβίωσης, οι οποίες για μια τετραμελή οικογένεια ανέρχονται στα 1.347 ευρώ καθαρά (δηλαδή χωρίς δαπάνες για φόρους, ασφαλιστικές εισφορές, ενοίκια ή δόσεις δανείου). Το περισσευούμενο ποσό μπορεί να διατεθεί για αποπληρωμή των δόσεων.

σε αυτά που η καθυστέρηση του δανείου αρχίζει μετά την 1-1-2015, έρχεται σε επικοινωνία με τον δανειολήπτη. Στην πρώτη περίπτωση, κατά την οποία το δάνειο βρίσκεται ήδη σε καθυστέρηση κατά την ημερομηνία ισχύος του Κώδικα, η τράπεζα έχει υποχρέωση αποστολής επιστολής στο δανειολήπτη εντός 6 μηνών, δηλαδή μέχρι τον Ιούνιο του 2015. Ο δανειολήπτης- οφειλέτης έχει προθεσμία 15 ημερών από την παραλαβή της επιστολής να δεχθεί να ενταχθεί στην νέα διαδικασία, προσκομίζοντας εντός της ίδιας προθεσμίας τα απαραίτητα δικαιολογητικά, που του έχουν ζητηθεί από την τράπεζα με την επιστολή.

Στην περίπτωση που η καθυστέρηση του δανείου αρχίζει μετά την 1-1-2015, η τράπεζα υποχρεούται εντός των πρώτων ημερών καθυστέρησης να έρθει σε επικοινωνία με τον δανειολήπτη εξηγώντας του τη νέα διαδικασία. Παράλληλα, θα πρέπει να του αποστείλει το Ενημερωτικό Φυλλάδιο. Αν το δάνειο ξεπεράσει τις 30 ημέρες καθυστέρησης τότε η τράπεζα εντός 15 ημερών θα στείλει την επιστολή που θα προσκαλεί τον δανειολήπτη να ρυθμίσει το δάνειο, υποχρεώνοντάς τον στην περίπτωση που αποδεχθεί, εντός της ίδιας προθεσμίας να προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά σε αυτήν.

Εν συνεχεία, αφού ο δανειολήπτης προσκομίσει εντός 15 εργάσιμων ημερών από την παραλαβή της επιστολής «Τυποποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Πληροφόρησης» και τα επιπλέον δικαιολογητικά που του ζητήθηκαν από την τράπεζα, η τελευταία προβαίνει σε αξιολόγηση των παρεχόμενων πληροφοριών και οικονομικών στοιχείων και υποβάλλει την πρόταση ρύθμισης της οφειλής¹³⁰.

Αφού ο δανειολήπτης ενημερωθεί για τις προτάσεις της τράπεζας, εντός προθεσμίας 15 εργάσιμων ημερών μπορεί είτε να αποδεχθεί την πρόταση, είτε να αντιπροτείνει γραπτώς, ή τέλος να αρνηθεί την πρόταση επίσης γραπτώς. Περαιτέρω, στην περίπτωση που ο δανειολήπτης δεν συμφωνεί με τις προτάσεις του πιστωτικού ιδρύματος, έχει το δικαίωμα να προσφύγει στην Επιτροπή Ενστάσεων της Τράπεζας, η οποία εντός 3 μηνών αποφασίζει εάν θα αποδεχθεί την ένσταση, παρέχοντας την απαραίτητη δικαιολόγηση¹³¹.

Τέλος, ο δανειολήπτης μπορεί να επιλέξει είτε να μην ακολουθήσει τη διαδικασία του Κώδικα, είτε αφού την ακολουθήσει να μην συμφωνήσει με την

130. Η τράπεζα καταθέτει τις προτάσεις της μέσω ενός «Τυποποιημένου Εγγράφου Πρότασης» σε εύλογο χρονικό διάστημα αλλά όχι περισσότερο από 6 μήνες.

131. Στην περίπτωση που η ένσταση γίνει αποδεκτή, η τράπεζα γνωστοποιεί τις διαρθρωτικές ενέργειες ή την αναθεωρημένη λύση και παραπέμπει εκ νέου την περίπτωση για αξιολόγηση, ώστε οι αρμόδιοι υπάλληλοι της τράπεζας να επαναξιολογήσουν την υπόθεση και να υποβάλλουν εκ νέου πρόταση. Κάθε δανειολήπτης μπορεί να κάνει ένσταση μόνο μια φορά, οπότε δεν μπορεί να επανέλθει στην Επιτροπή Ενστάσεων εάν δεν συμφωνεί με την νέα πρόταση της τράπεζας.

πρόταση της τράπεζας, βρίσκοντας λύση μέσω διαμεσολάβησης (Συνήγορος του Καταναλωτή), ή με τη χρήση άλλων νομικών διατάξεων (λ.χ. Ν.3869/2010). Επισημαίνεται, μάλιστα, ότι στην περίπτωση που ολοκληρωθούν όλα τα στάδια μαζί με αυτό της ένστασης και δεν ευοδωθεί συμφωνία, η τράπεζα έχει δικαίωμα να στραφεί εναντίον του εγγυητή και να εφαρμόσει την αντίστοιχη διαδικασία¹³².

4. Η Σύσταση 2001/193/EK και ο Θεμελιώδης Κώδικας Συμπεριφοράς

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, αντιλαμβανόμενη τη σημασία της δέσμευσης που αναλαμβάνουν οι καταναλωτές σε περίπτωση συνολολόγησης στεγαστικού δανείου, καθώς επίσης το σημαντικό τμήμα που καλύπτει η αγορά των στεγαστικών δανείων στον τομέα των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, και έχοντας σε κάθε περίπτωση ως κοινή συνισταμένη την προαγωγή της ενιαίας αγοράς, προχώρησε στην έκδοση της Σύστασης της 1^{ης} Μαρτίου 2001¹³³, σχετικά με τις προσυμβατικές πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές από πιστωτές που χορηγούν στεγαστικά δάνεια.

Η εν λόγω Σύσταση, η οποία όπως ήδη αναφέραμε περιορίζεται στις προσυμβατικές πληροφορίες και μόνο, αφορά τα στεγαστικά δάνεια που συνάπτονται τόσο σε εθνικό όσο και σε διασυνοριακό επίπεδο, με την εξαίρεση των πιστωτικών συμφωνιών, που καλύπτονται από την **Οδηγία 87/102/EOK**¹³⁴ (άρθρ.1 παρ.1). Ως σκοπό της έχει να απολαύσουν οι καταναλωτές-λήπτες στεγαστικών δανείων τα πλεονεκτήματα της ενιαίας αγοράς και να αντλήσουν οφέλη από την αυξημένη διασυνοριακή δραστηριότητα, υπό την προϋπόθεση της λήψης των απαραίτητων μέτρων προστασίας¹³⁵.

Περαιτέρω, με βάση την Σύσταση, και προκειμένου οι προσυμβατικές πληροφορίες σχετικά με τους όρους με τους οποίους προτείνονται τα στεγαστικά δάνεια στο σύνολο της Κοινότητας να είναι διαφανείς και συγκρίσιμες, καθιερώνονται δύο σειρές εναρμονισμένων πληροφοριών (άρθρ. 3), ήτοι γενικές πληροφορίες για τα στεγαστικά δάνεια, καθώς και προσωποποιημένες πληροφορίες, οι οποίες παρέχονται με τη μορφή ενός «Τυποποιημένου Ευρωπαϊκού Δελτίου Πληροφοριών» ("European Standardized Information Sheet"). Τα δύο αυτά είδη πληροφοριών παρέχονται από τους πιστωτικούς οργανισμούς στους καταναλωτές κατά το

132. Αυτό λαμβάνει χώρα στην περίπτωση που από τη σύμβαση προβλέπεται ότι ο εγγυητής υποκαθιστά τον δανειολήπτη στις υποχρεώσεις του.

133. Σύσταση 2001/193/EK, ΕΕ 10.03.2001, L 69/25.

134. Οδηγία 87/102/EOK, της 22.12.1986 για την προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών που διέπουν την καταναλωτική πίστη, ΕΕ 12.2.1987, L 42/48. Τροποποιήθηκε με την 98/7/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου, ΕΕ 1.4.98, L 101/17.

135. Βλ. Χριστοπούλου, σε Δούβλη/Μπώλο (2008), 1106.

προσυμβατικό στάδιο, πριν δηλαδή την σύναψη στεγαστικού δανείου και αποτελούν προϋπόθεση προκειμένου να καταστεί ο καταναλωτής ικανός να επιλέξει το πλέον συμφέρον για εκείνον χρηματοδοτικό προϊόν.

Μάλιστα, η Επιτροπή προέβλεψε ότι αν τα κράτη-μέλη παρέχουν συμπληρωματικές πληροφορίες πέραν από αυτές που ήδη προβλέπονται στο τυποποιημένο ευρωπαϊκό δελτίο πληροφοριών, θα πρέπει αυτές αφενός μεν να είναι σύμφωνες με το κοινοτικό δίκαιο, αφετέρου δε να συγκεντρωθούν σε ένα ενιαίο κείμενο, έτσι ώστε οι καταναλωτές να μπορούν να προβούν σε συγκρίσεις σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Η καθιέρωση της υποχρέωσης εκ μέρους των πιστωτικών φορέων για παροχή των παραπάνω γενικών πληροφοριών και του τυποποιημένου εντύπου, αποτελεί το αποτέλεσμα των διαπραγματεύσεων μεταξύ των ευρωπαϊκών ενώσεων του πιστωτικού τομέα που χορηγούν στεγαστικά και των ευρωπαϊκών ενώσεων καταναλωτών, υπό την αιγίδα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Αποτέλεσμα των ίδιων διαπραγματεύσεων συνιστά και η Ευρωπαϊκή Συμφωνία που επετεύχθη για τον Εθελοντικό Κώδικα Συμπεριφοράς σχετικά με τις προσυμβατικές πληροφορίες στα στεγαστικά δάνεια («κώδικας»), την οποία η Ευρωπαϊκή Επιτροπή επικύρωσε με τη Σύσταση. Έτσι, στις 4.05.2001 η Ένωση Ελληνικών Τραπεζών, σε συμμόρφωση προς την ανωτέρω σύσταση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 1.03.2001 και την ακολουθήσασα συμφωνία της 5.03.2001 υιοθέτησε τον «Εθελοντικό Κώδικα Συμπεριφοράς»¹³⁶.

Στη συνέχεια, η Επιτροπή, θέλοντας να τονίσει τον δεσμευτικό χαρακτήρα της εν λόγω Σύστασης κάλεσε τα κράτη μέλη και τους πιστωτές που προσφέρουν στεγαστικά δάνεια στην Κοινότητα, ανεξαρτήτως αν είναι μέλη των ενώσεων ή ομοσπονδιών που διαπραγματεύθηκαν τον «κώδικα», να συμμορφωθούν προς τη σύσταση το αργότερο μέχρι την 30^η Σεπτεμβρίου 2002 (άρθρ. 7). Σε περίπτωση, μάλιστα, μη πλήρους τήρησης των διατάξεων της παρούσας σύστασης, η Επιτροπή θα εξετάσει εάν πρέπει να προτείνει δεσμευτικά μέτρα. Επιπλέον, κατάρτισε κεντρικό μητρώο των πιστωτών που προσφέρουν στεγαστικά δάνεια, στο οποίο παρουσιάζονται οι συμμετέχοντες ανά κράτος μέλος πιστωτικοί οργανισμοί που έχουν προσχωρήσει στον κώδικα, η ημερομηνία προσχώρησής τους καθώς και η ημερομηνία έναρξης εφαρμογής του κώδικα από αυτούς¹³⁷.

136. Στις 9.01.2003, 21 πιστωτικά ιδρύματα που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα υιοθέτησαν μετά από προτροπή της Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών τον «Εθελοντικό Κώδικα Συμπεριφοράς».

137. Στο τέλος του 2002 πάνω από 3.000 πιστωτικοί οργανισμοί στα κράτη μέλη και τη Νορβηγία δημοσιοποίησαν την προσχώρησή τους στον κώδικα, με την εγγραφή τους

Σε ό,τι αφορά στις κατά το προσυμβατικό στάδιο παρεχόμενες πληροφορίες που ο πιστωτής οφείλει να παρέχει στον καταναλωτή, βάσει της σύστασης, αυτές κατηγοριοποιούνται ως εξής:

A. Πληροφορίες σχετικά με την επωνυμία, τη διεύθυνση και τον αριθμό τηλεφώνου της αρμόδιας υπηρεσίας στην οποία μπορούν να απευθυνθούν οι δανειολήπτες σε περίπτωση που ανακύψουν προβλήματα σε σχέση με την εφαρμογή του «κώδικα».

B. Γενικές πληροφορίες που παρατίθενται στο παράρτημα I και αφορούν στον πιστωτή και στο χορηγούμενο στεγαστικό δάνειο.

Πιο συγκεκριμένα, θα πρέπει να αναφέρονται η επωνυμία και η διεύθυνση του πιστωτή, ενδεχομένως δε, η επωνυμία και η διεύθυνση του μεσάζοντα. Περαιτέρω, οι σκοποί για τους οποίους μπορεί να χρησιμοποιηθεί το δάνειο, το είδος της ασφάλειας καθώς και περιγραφή των προσφερόμενων τύπων στεγαστικών δανείων με σύντομη περιγραφή των διαφορών μεταξύ προϊόντων με στεγαστικό και κυμαινόμενο επιτόκιο και των επιπτώσεών τους για τον καταναλωτή. Ακόμη, θα πρέπει να παρέχονται πληροφορίες σχετικά με τα είδη των επιτοκίων (σταθερό, κυμαινόμενο και συνδυασμός των δύο ειδών), το κόστος για τον καταναλωτή ενός αντιπροσωπευτικού στεγαστικού δανείου, τα σχετικά έξοδα (διοικητικά έξοδα, έξοδα ασφάλισης, νομικά έξοδα, έξοδα μεσαζόντων) καθώς και τις προσφερόμενες εναλλακτικές λύσεις για την αποπληρωμή του δανείου (αριθμός, περιοδικότητα και ύψος δόσεων). Επιπλέον, πληροφορίες σχετικά με την δυνατότητα και τους όρους πρόωρης εξόφλησης, την αναγκαιότητα εκτίμησης του ακινήτου, τις δυνατότητες φορολογικών ελαφρύνσεων που συνδέονται με τους τόκους του στεγαστικού δανείου ή άλλες υπάρχουσες δημόσιες πιστοδοτήσεις, την διάρκεια της περιόδου κατά την οποία τυχόν ισχύει κάποια προσφορά και τέλος επιβεβαίωση της προσχώρησης του πιστωτή στον κώδικα και της διάθεσης αντιτύπων του κώδικα από τον πιστωτή.

Γ. Εξατομικευμένες πληροφορίες, υπό τη μορφή του «τυποποιημένου ευρωπαϊκού δελτίου πληροφοριών» που παρατίθεται στο παράρτημα II και αφορούν στον δανειστή, το χρηματοδοτικό προϊόν και τους επιμέρους όρους της σύμβασης του στεγαστικού δανείου. Διευκρινίζεται, ότι η παροχή των πληροφοριών αυτών βαρύνει τον πιστωτικό φορέα κατά το προσυμβατικό στάδιο, δεν συνεπάγεται, ωστόσο, υποχρέωση του τελευταίου να χορηγήσει πίστωση.

στο μητρώο, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγονται και 21 πιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα, βλ. Χριστοπούλου, σε Δούβλη/Μπώλο (2008), 1108.

Σε αυτές περιλαμβάνονται καταρχήν πληροφορίες σχετικά με τον δανειστή. Περαιτέρω, πληροφορίες που αφορούν στο προϊόν, ήτοι σαφή και σύντομη περιγραφή του προϊόντος, στο πλαίσιο της οποίας θα πρέπει να διευκρινίζεται αν η προβλεπόμενη ασφάλεια είναι υποθήκη σε ακίνητο ή ασφάλεια που χρησιμοποιείται συνήθως. Ακόμη, πρέπει να διευκρινίζεται αν το προσφερόμενο προϊόν είναι στεγαστικό δάνειο εξοφλούμενο εφ άπαξ (δηλαδή εξόφληση κατά τη λήξη με την καταβολή ενδιάμεσα των τόκων) ή τοκοχρεολυτικό στεγαστικό δάνειο (δηλαδή αποπληρωμή των τόκων και του κεφαλαίου καθόλη τη διάρκεια του δανείου), καθώς και να διευκρινίζεται αν οι λεπτομέρειες του δανείου εξαρτώνται από τη συμμετοχή του καταναλωτή σε ένα μέρος του κεφαλαίου (το οποίο μπορεί να εκφράζεται σε ποσοστό της αξίας του ακινήτου). Αν οι λεπτομέρειες του δανείου εξαρτώνται από την εγγύηση ενός τρίτου μέρους, ο όρος αυτός θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.

Επιπλέον, στο πλαίσιο των εξατομικευμένων πληροφοριών, θα πρέπει να παρέχονται πληροφορίες για το ουσιαστικότερο στοιχείο του δανείου, δηλαδή για το επιτόκιο. Η περιγραφή πρέπει να περιλαμβάνει διευκρινίσεις για τον τρόπο διακύμανσης του επιτοκίου, ειδικότερα την περιοδικότητα των αναθεωρήσεων, τις περιόδους «παγώματος» των επιτοκίων και τις σχετικές επιβαρύνσεις, τα ανώτατα και κατώτατα όρια κτλ. Η περιγραφή αυτή πρέπει: α) να διευκρινίζει αν το κυμαινόμενο επιτόκιο συνδέεται με ένα δείκτη ή όχι και β) να παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με τον μηχανισμό προσαρμογής στον δείκτη, αν υπάρχει.

Αλλά και η Συνολική ετήσια ποσοστιαία επιβάρυνση (ΣΕΠΕ) βάσει της εθνικής νομοθεσίας, ή, ενδεχομένως πραγματικό επιτόκιο, αποτελούν μέρος της προσυμβατικά παρεχόμενης πληροφόρησης. Όταν δε, η εθνική νομοθεσία δεν προβλέπει ΣΕΠΕ, πρέπει να χρησιμοποιείται το αντίστοιχο πραγματικό επιτόκιο. Ακόμη, στις παρεχόμενες πληροφορίες εντάσσονται: το ύψος της παρεχόμενης πίστωσης και το νόμισμα, η διάρκεια του στεγαστικού δανείου, ο αριθμός και η περιοδικότητα των δόσεων. Στην περίπτωση του τοκοχρεολυτικού δανείου, το ύψος κάθε δόσης, ενώ για εφάπαξ εξοφλούμενο δάνειο, το ύψος κάθε τακτικής καταβολής τόκων, καθώς και το ύψος κάθε τακτικής καταβολής στον φορέα αποπληρωμής του δανείου.

Έτσι, ο δανειστής πρέπει να αναφέρει -πραγματικά ή ενδεικτικά : α) το ύψος κάθε τακτικής καταβολής τόκων ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων και β) το ύψος κάθε τακτικής καταβολής προς το κεφάλαιο χρεοδοσίας ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων. Αν είναι απαραίτητο, πρέπει να υπάρχει ειδοποίηση που να διευκρινίζει ότι το κεφάλαιο χρεοδοσίας μπορεί να μην καλύπτει το ύψος του δανείου. Αν ο δανειστής παρέχει το κεφάλαιο χρεοδοσίας και το έχει περιλάβει με την ιδιότητα αυτή στην προσφορά του, μια ένδειξη πρέπει να αναφέρει σαφώς ότι η

προσφορά εξαρτάται ή όχι από την αποδοχή του κεφαλαίου χρεοδοσίας από τον καταναλωτή.

Επιπλέον, πρέπει να παρέχεται κατάλογος με τα αρχικά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα που θα πρέπει να καταβάλει ο καταναλωτής για τη λήψη του στεγαστικού δανείου. Όταν το κόστος αυτό εξαρτάται άμεσα ή έμμεσα από το δανειστή, πρέπει να παρέχεται εκτίμησή του. Θα πρέπει μάλιστα να αναφέρεται το γεγονός ότι το κόστος αυτό πρέπει να καταβάλλεται ανεξάρτητα από το αποτέλεσμα της αίτησης για δάνειο, αν ισχύει κάτι τέτοιο¹³⁸. Υπογραμμίζεται δε, ότι όταν μια προσφορά εξαρτάται από τον όρο ότι οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται στον καταναλωτή από τον δανειστή (εφόσον το επιτρέπει η εθνική νομοθεσία) ο όρος αυτός θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.

Ακόμη δε, θα πρέπει να παρέχεται κατάλογος με τα επαναλαμβανόμενα έξοδα, ο οποίος πρέπει να περιλαμβάνει, για παράδειγμα: την ασφάλεια αποπληρωμής του δανείου (ανεργίας/ζωής), ασφάλεια πυρός, ασφάλεια κατοικίας και επίπλων. Και σε αυτή την περίπτωση, όταν μια προσφορά εξαρτάται από τον όρο ότι οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται στον καταναλωτή από τον δανειστή (εφόσον το επιτρέπει η εθνική νομοθεσία), ο όρος αυτός θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.

Αναφορικά με την πρόωρη αποπληρωμή, ο δανειστής πρέπει να παρέχει πληροφορίες σχετικά με τη δυνατότητα και τις λεπτομέρειες πρόωρης αποπληρωμής καθώς και για τα τυχόν πρόσθετα σχετικά έξοδα. Όταν το ύψος των εξόδων αυτών δεν μπορεί να καθορισθεί στο συγκεκριμένο στάδιο, πρέπει να αναφέρεται ότι θα είναι πληρωτέο ένα ποσό το οποίο να καλύπτει το κόστος για το δανειστή λόγω της λύσης της συναλλαγής.

Θα πρέπει ακόμη, να αναφέρεται ο Οργανισμός για την υποβολή καταγγελίας, ήτοι επωνυμία, διεύθυνση και αριθμός τηλεφώνου της αρμόδιας υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου παραπόνων. Θα πρέπει να παρέχεται από τον δανειστή ενδεικτικός και συνοπτικός πίνακας αποπληρωμής που να περιλαμβάνει, τουλάχιστον τις μηνιαίες ή τριμηνιαίες (αν ισχύει κάτι τέτοιο) δόσεις αποπληρωμής για το πρώτο έτος και τα ετήσια ποσά για τη συνολική διάρκεια του δανείου. Περαιτέρω, ο πίνακας πρέπει να περιέχει στοιχεία για την αποπληρωμή του κεφαλαίου, την πληρωμή των τόκων, το οφειλόμενο κεφάλαιο, το ύψος κάθε δόσης, και τέλος το σύνολο του κεφαλαίου και των τόκων. Υπογραμμίζεται δε, ότι θα πρέπει να αναφέρεται ότι ο πίνακας είναι αποκλειστικά ενδεικτικός και πρέπει να περιέχει σχετική προειδοποίηση αν το προτεινόμενο στεγαστικό δάνειο είναι δάνειο με κυμαινόμενο επιτόκιο.

138. Το τελευταίο, μπορεί να περιλαμβάνει, για παράδειγμα: διοικητικά έξοδα, νομικά έξοδα, έξοδα εκτίμησης του ακινήτου.

Τέλος, στις παρεχόμενες προσυμβατικές πληροφορίες εντάσσεται και η υποχρέωση ανοίγματος τραπεζικού λογαριασμού και πίστωσης της μισθοδοσίας του καταναλωτή στον δανειστή.

Όπως έγινε σαφές από την ανωτέρω ανάπτυξη, οι ημεδαπές τράπεζες με την προσχώρησή τους στον κώδικα, αναλαμβάνουν συμβατική υποχρέωση, έναντι της ενώσεώς τους που συμβλήθηκε στην συμφωνία για τον κώδικα και έναντι των ευρωπαϊκών ενώσεων καταναλωτών, που υπήρξαν οι αντισυμβαλλόμενοι τους στην ίδια συμφωνία, με βάση την οποία οφείλουν να παρέχουν στους ενδιαφερόμενους καταναλωτές που αναζητούν στεγαστικό δάνειο, αφενός μεν τις γενικές πληροφορίες, που παρατίθενται στο Παράρτημα Ι της σύστασης, αφετέρου δε τις εξατομικευμένες πληροφορίες υπό την μορφή του «Τυποποιημένου Ευρωπαϊκού Δελτίου Πληροφοριών» του Παραρτήματος ΙΙ. Η υποχρέωση, ωστόσο, αυτή που γεννάται μέσω της προσχώρησης στον κώδικα, δεν περιλαμβάνει έννομες συνέπειες, χωρίς βέβαια αυτό να σημαίνει ότι δεν έχει καμία νομική δεσμευτικότητα.

Πράγματι, ο κώδικας συνιστά έναν συναινετικό κώδικα συμπεριφοράς, μια από κοινού ρύθμιση των συμβαλλομένων μερών¹³⁹, και σε καμία περίπτωση κοινοτικό νομοθέτημα¹⁴⁰, γεγονός μάλιστα που επιβεβαιώνεται από την επικύρωσή του από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή με σύσταση¹⁴¹, η οποία ως γνωστόν, δεν έχει υποχρεωτικό χαρακτήρα, αλλά απλώς παρέχει κατευθύνσεις για συγκεκριμένη δράση. Η νομική του δεσμευτικότητα απορρέει ιδίως από τα καταστατικά των ενώσεων που συμβλήθηκαν, με αποτέλεσμα η μη τήρηση των κανόνων που ορίζονται στον κώδικα από κάποιο πιστωτικό ίδρυμα-μέλος της συμβεβλημένης ένωσης, το οποίο έχει κοινοποιήσει στο κεντρικό μητρώο την δέσμευσή του να τον εφαρμόζει, να συνεπάγεται κυρίως καταστατικές ή άλλες νομικές κυρώσεις, όπως για παράδειγμα την αποβολή του μέλους που δεν τήρησε τις υποχρεώσεις του (ΑΚ 771)¹⁴². Περαιτέρω δε, στην περίπτωση αυτή ο καταναλωτής έχει αξίωση αποζημίωσης έναντι της τράπεζας, για ευθύνη της τελευταίας από τις διαπραγματεύσεις, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις των άρθρων 197 και 198 ΑΚ.

Σημειώνεται δε, ότι στο πλαίσιο αυτό, εφαρμογής τυγχάνει και η ΠΔΤΕ 2501/2002¹⁴³, για την οποία έχει προηγηθεί εκτενής ανάπτυξη ανωτέρω. Η τελευταία,

139. Ήτοι, μία σύμβαση με την οποία οι ευρωπαϊκές ενώσεις πιστωτικών ιδρυμάτων δεσμεύονται έναντι των ευρωπαϊκών ενώσεων καταναλωτών ότι θα τηρούν συγκεκριμένους κανόνες συμπεριφοράς έναντι των καταναλωτών σε προσυμβατικό στάδιο, βλ. *Χριστοπούλου*, σε *Δούβλη/Μπώλο* (2008), 1111.

140. Βλ. *Παπαϊωάννου*, Η προστασία του καταναλωτή στο ουσιαστικό ευρωπαϊκό δίκαιο της καταναλωτικής πίστης, 2007, 90επ.

141. Βλ. *Σαχπεκίδου*, Ευρωπαϊκό Δίκαιο, 2013², 479επ.

142. Βλ. *Ψυχομάνη* (1999), 916.

143. ΠΔ/ΤΕ 2501/2002 σχετικά με την ενημέρωση των συναλλασσομένων με πιστωτικά ιδρύματα για τους όρους που διέπουν τις συναλλαγές τους, ΦΕΚ Α/277/18.11.2002.

παρέχει σημαντική συνδρομή στον καταναλωτή, αφού με βάση την αρχή της διαφάνειας ιδρύει αυξημένες υποχρεώσεις ενημέρωσης για τις τράπεζες, με στόχο οι συναλλασσόμενοι με αυτές να σχηματίζουν πριν από τη σύναψη της σύμβασης σαφή εικόνα για τις παρεχόμενες υπηρεσίες και προϊόντα¹⁴⁴. Έτσι, τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να ενημερώνουν εγγράφως σε ετήσια βάση το αρμόδιο εποπτικό τους όργανο, ήτοι την Τράπεζα της Ελλάδος, σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής των διατάξεων της ΠΤΔΕ 2501/2002 καθώς και σε ό,τι αφορά στα μέτρα που λαμβάνουν για την αποτελεσματική εφαρμογή της.

5. Ο Ν.2251/1994

Ο Ευρωπαίος νομοθέτης αρχικά, ενώ στη συνέχεια και ο εθνικός, αντιλαμβανόμενοι τους αυξημένους κινδύνους της ραγδαίας βιομηχανοποίησης και της μαζικότητας της παραγωγής και των συναλλαγών, διαπίστωσαν την ανάγκη δημιουργίας ενός προστατευτικού πλαισίου των συμφερόντων του καταναλωτή από αθέμιτες πρακτικές των προμηθευτών.

Πράγματι, ήδη με την δημιουργία της Ευρωπαϊκής Οικονομικής Κοινότητας¹⁴⁵ (ΕΟΚ) το 1957, προβάλλεται ο οικονομικός στόχος των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, ενώ στη συνέχεια, με την Συνθήκη του Μάαστριχτ¹⁴⁶ της 7^{ης} Φεβρουαρίου 1992, οπότε και ολοκληρώθηκε η Ευρωπαϊκή Ένωση ως θεσμός, γίνεται σαφές το πλούσιο οικονομικό, πολιτικό, κοινωνικό και πολιτισμικό περιεχόμενό της, αποτελώντας την πρώτη Συνθήκη (πρωτογενές δίκαιο), στην οποία γίνεται αναφορά στην προστασία

144. Τούτο μάλιστα, ανεξάρτητα αν πρόκειται για συναλλαγή με καταναλωτή και ανεξάρτητα από το είδος της χορήγησης προς τον συναλλασσόμενο, βλ. Χριστοπούλου, σε Δούβλη/Μπώλο (2008), 1111.

145. Η Ευρωπαϊκή Οικονομική Κοινότητα (ΕΟΚ) υπήρξε η σημαντικότερη και γνωστότερη από τις τρεις [Ευρωπαϊκές Κοινότητες](#) (οι άλλες δύο ήταν η [ΕΚΑΧ](#) και η [ΕΥΡΑΤΟΜ](#)). Ιδρύθηκε την 1η Ιανουαρίου 1958 με τη θέση σε ισχύ της ομώνυμης [Συνθήκης περί ιδρύσεως της Ευρωπαϊκής Οικονομικής Κοινότητας](#) (υπογραφή 25.3.1957). Με την έναρξη ισχύος της [Συνθήκης του Μάαστριχτ](#) το 1993 ιδρύθηκε η [Ευρωπαϊκή Ένωση](#). Η ΕΟΚ μετονομάστηκε ως [Ευρωπαϊκή Κοινότητα](#), η οποία αποτέλεσε το σπουδαιότερο τμήμα του πρώτου από τους [Τρεις Πυλώνες της Ευρωπαϊκής Ένωσης](#). Η [Συνθήκη της Λισαβόνας](#) ενοποίησε τους Τρεις Πυλώνες αλλάζοντας δραστικά της δομή και τη λειτουργία της Ένωσης, όπως τη γνωρίζουμε με τη σημερινή της μορφή.

146. Η Συνθήκη του Μάαστριχτ, επίσημα γνωστή ως Συνθήκη για την Ευρωπαϊκή Ένωση, θεωρείται η σημαντικότερη και ιστορικότερη [συνθήκη](#) της Ευρωπαϊκής ηπείρου και η δεύτερη ομοίως σε παγκόσμια κλίμακα μετά εκείνης της ίδρυσης του [ΟΗΕ](#). Ιστορικά δεν υπήρξε ποτέ στην παγκόσμια ιστορία παρόμοια συνθήκη με τόσο πλούσιο οικονομικό, πολιτικό, κοινωνικό και πολιτισμικό περιεχόμενο, που να διατηρούσε ταυτόχρονα και το "ισότιμον" των συμμετεχόντων κρατών.

Η Συνθήκη του Μάαστριχτ, που έλαβε το όνομά της από την πόλη [Μάαστριχτ](#) στην οποία υπεγράφη στις 7 [Φεβρουαρίου](#) του 1992, αποτελεί την τρίτη κατά σειρά θεμελιώδη συνθήκη με την οποία ολοκληρώθηκε η [Ευρωπαϊκή Ένωση](#) ως σύγχρονος θεσμός, ύστερα από τη [Συνθήκη της Ρώμης](#) και την [Ενιαία Ευρωπαϊκή Πράξη \(1986\)](#). Βέβαια στην εξέλιξη αυτή του θεσμού αυτού υπήρξαν και πολλές άλλες επιμέρους συνθήκες, που, αν και μη θεμελιώδεις, συνέβαλαν ουσιαστικά στην πορεία και την εξέλιξη της ΕΕ.

του καταναλωτή. Ακολουθούν η Συνθήκη του Άμστερνταμ¹⁴⁷ της 2^{ης} Οκτωβρίου 1997, η οποία αποτελώντας ομοίως πρωτογενές κοινοτικό δίκαιο, αναδεικνύει σε μείζονος σημασίας το αίτημα για προστασία των συμφερόντων των καταναλωτών (άρθρ. 193), αλλά και η Συνθήκη για την λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης το 2012, όπου στο άρθρο 169 (πρώην 153 της ΣΕΚ) , Τίτλος XV, υπάρχει ρητή αναφορά στην προστασία των καταναλωτικών συμφερόντων¹⁴⁸.

Αλλά και το παράγωγο κοινοτικό δίκαιο, μέσω σειράς Οδηγιών, αρχικά ελάχιστης ενάρμοισης (αρχή de minimis), κυρίως κατά τη δεκαετία 1980-1990, ώστε να παρέχεται ένα ελάχιστο επίπεδο προστασίας κοινό εντός της ενιαίας ευρωπαϊκής αγοράς, και στη συνέχεια πλήρους εναρμόνισης, με στόχο την αποφυγή στρέβλωσης του ανταγωνισμού σε αυτή, αποτελεί πλούσια πηγή προστατευτικών διατάξεων για τον καταναλωτή.

-
- 147.** Η Συνθήκη του Άμστερνταμ είναι το αποτέλεσμα της Διακυβερνητικής Διάσκεψης που ξεκίνησε στις 29 Μαρτίου 1996 στο Ευρωπαϊκό Συμβούλιο του Τορίνο. Εγκρίθηκε στο Ευρωπαϊκό Συμβούλιο του Άμστερνταμ στις [16 και 17 Ιουνίου του 1997](#) και στη συνέχεια υπεγράφη στις [2 Οκτωβρίου του 1997](#) από τους υπουργούς Εξωτερικών των τότε 15 κρατών μελών. Τέθηκε σε ισχύ την [1 Μαΐου του 1999](#). Η συνθήκη του Άμστερνταμ τροποποίησε ορισμένες διατάξεις της συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση, διατάξεις για την ίδρυση των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και ορισμένες συναφείς πράξεις. Στόχος των τροποποιήσεων αυτών ήταν η ενίσχυση των οικονομικών δικαιωμάτων των πολιτών, η ανάπτυξη [Κοινής Εξωτερικής Πολιτικής και Πολιτικής Ασφάλειας \(ΚΕΠΠΑ\)](#) και η βελτίωση της λειτουργίας των θεσμικών οργάνων.
- 148.** Βλ. ενοποιημένη απόδοση της Συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση και της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αριθμ. C 325 της 26/10/2012, σ. 0001-0390:
ΤΙΤΛΟΣ XV
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ
Άρθρο 169
(πρώην άρθρο 153 της ΣΕΚ)
1. Προκειμένου να προωθήσει τα συμφέροντα των καταναλωτών και να διασφαλίσει υψηλό επίπεδο προστασίας του καταναλωτή, η Ένωση συμβάλλει στην προστασία της υγείας, της ασφάλειας και των οικονομικών συμφερόντων των καταναλωτών, καθώς και στην προώθηση του δικαιώματός τους για ενημέρωση, εκπαίδευση και οργάνωσή τους για την υπεράσπιση των συμφερόντων τους.
2. Η Ένωση συμβάλλει στην επίτευξη των στόχων που αναφέρονται στην παράγραφο 1 με:
α) μέτρα θεσπιζόμενα κατ' εφαρμογή του άρθρου 114 στα πλαίσια της υλοποίησης της εσωτερικής αγοράς,
β) μέτρα που στηρίζουν, συμπληρώνουν και παρακολουθούν την πολιτική των κρατών μελών.
3. Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και το Συμβούλιο, αποφασίζοντας σύμφωνα με τη συνήθη νομοθετική διαδικασία και μετά από διαβούλευση με την Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή, θεσπίζουν τα μέτρα που αναφέρονται στην παράγραφο 2, στοιχείο β).
4. Τα μέτρα που θεσπίζονται κατ' εφαρμογή της παραγράφου 3, δεν εμποδίζουν κράτη μέλη να διατηρούν ή να εισάγουν αυστηρότερα προστατευτικά μέτρα. Τα μέτρα αυτά πρέπει να συμβιβάζονται με τις Συνθήκες και κοινοποιούνται στην Επιτροπή.

Γίνεται, λοιπόν, σταδιακά σαφής η ανάγκη δημιουργίας ενός προστατευτικού πλαισίου για τον καταναλωτή, με τα συμφέροντά του να ταυτίζονται με αυτά της αγοράς και του κράτους, ενώ περαιτέρω αναδεικνύεται αυτός σε ενδιάμεσο, αλλά καθοριστικό παίκτη, ώστε η ενδυνάμωση της εμπιστοσύνης του εντός της ευρωπαϊκής αγοράς, να αποτελεί την βασική συνισταμένη για την κερδοφορία των επιχειρήσεων.

Σε ό,τι αφορά στην εθνική έννομη τάξη, μέχρι και την ενσωμάτωση του Ν.2251/1994, ο οποίος αποτελεί κράμα κοινοτικών Οδηγιών που σταδιακά ενσωμάτωσε ο εθνικός νομοθέτης με νομοθετήματα, ο τελευταίος αντιμετώπιζε τα συμβαλλόμενα μέρη ως ισοδύναμα διαπραγματευτικά, με αποτέλεσμα μοναδική βάση αγωγής για προστασία του ασθενέστερου μέρους να αποτελεί η ΑΚ 281, με την περιορισμένη δυνατότητα ευδοκίμησης που παρέχει. Ο Ν.2251/1994 και το δικαίωμα προστασίας καταναλωτή, παρέχοντας μια συμπαγή βάση προστασίας του ασθενέστερου αντισυμβαλλομένου, καλύπτει το κενό αυτό, αποδεδειγμένα τον παράλληλα από την ανάληψη οποιασδήποτε υποχρέωσης συνιστά αποτέλεσμα καταχρηστικής πρακτικής εναντίον του.

Στην περίπτωση των στεγαστικών δανείων, ο χαρακτηρισμός των δανειοληπτών ως καταναλωτών, είναι αδιαμφισβήτητος¹⁴⁹.

Καταρχάς, σε ενωσιακό επίπεδο, το σύνολο των Κοινοτικών Οδηγιών, που διαμόρφωσαν και το εθνικό δικαίωμα προστασίας καταναλωτή, αναδεικνύει σε δομικό χαρακτηριστικό προκειμένου να ορίσει την έννοια του καταναλωτή, την πραγματική κατάσταση υπάρξεως ασθενέστερου συναλλασσομένου, ο οποίος επιπροσθέτως συνάπτει σύμβαση που βρίσκεται εκτός του πεδίου των επαγγελματικών του σχέσεων. **Δεν αρκεί, λοιπόν, η ύπαρξη ενός διαπραγματευτικά ασθενέστερου μέρους στην συγκεκριμένη συναλλαγή, αλλά απαιτείται, περαιτέρω, έλεγχος προκειμένου να διαπιστωθεί αν ο συναλλασσόμενος αυτός έχει σε τέτοιο βαθμό εξειδικευθεί με την συγκεκριμένη συναλλαγή ώστε να μπορεί να θεωρηθεί επαγγελματίας.** Στην τελευταία αυτή περίπτωση, δεν δύναται να απολαύσει της παρεχόμενης προστασίας του καταναλωτή¹⁵⁰.

Έτσι, με βάση την **Οδηγία 93/13/ΕΟΚ** του Συμβουλίου της 5^{ης} Απριλίου 1993¹⁵¹, ως καταναλωτής ορίζεται: *«κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, κατά τις*

149. Βλ. Δούβλη, Η εξελικτική πορεία των Τραπεζικών ΓΟΣ στο ελληνικό δίκαιο, 2010, 59.

150. Κρίσιμο στοιχείο είναι ο χαρακτηρισμός του αντισυμβαλλομένου ως καταναλωτή, ο οποίος πάντοτε τεκμαίρεται ως ασθενέστερο διαπραγματευτικά μέρος, ενώ το αντίστροφο δεν ισχύει, δηλ. το ασθενέστερο διαπραγματευτικά μέρος, δεν τεκμαίρεται ανευ ετέρου ως καταναλωτής.

151. **Οδηγία 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 5ης Απριλίου 1993 σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές,**

συμβάσεις που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί για σκοπούς οι οποίοι είναι άσχετοι με τις επαγγελματικές του δραστηριότητες», αλλά και την **Οδηγία 1999/44/ΕΚ** του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 25^{ης} Μαΐου 1999¹⁵², ως καταναλωτής νοείται: «το φυσικό πρόσωπο το οποίο, στο πλαίσιο των συμβάσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας οδηγίας, ενεργεί για σκοπό μη εντασσόμενο στο πλαίσιο της εμπορικής, επιχειρηματικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας». Περαιτέρω, και με βάση την **Οδηγία 83/2011/ΕΕ** του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 25^{ης} Οκτωβρίου 2011¹⁵³, καταναλωτής είναι «κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, όσον αφορά τις συμβάσεις που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελευθέρια επαγγελματική του δραστηριότητα».

Αλλά και στο πλαίσιο του Κανονισμού 593/2008 (Ρώμη Ι)¹⁵⁴, του Κανονισμού 864/2007 (Ρώμη ΙΙ)¹⁵⁵ και του Κανονισμού 44/2001 (Βρυξέλλες Ι)¹⁵⁶, υιοθετείται ομοίως η «στενή» έννοια του καταναλωτή, ήτοι αυτή του φυσικού προσώπου που επιδιώκει σκοπούς άσχετους με την επαγγελματική του δραστηριότητα. Τέλος, και το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (πλέον ΔικΕΕ) κατά την πρωτογενή ερμηνεία του ενωσιακού δικαίου, δέχεται την στενή έννοια του καταναλωτή, ενώ εισάγει ως κριτήριο για τον χαρακτηρισμό του αντισυμβαλλομένου ως καταναλωτή, την φύση και τον σκοπό της συγκεκριμένης σύμβασης και όχι την υποκειμενική

όπως δημοσιεύθηκε στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ε.Ε.*, αριθ. L 095 της 21/04/1993, σ. 0029 – 0034.

- 152.** **Οδηγία 1999/44/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Μαΐου 1999, σχετικά με ορισμένες πτυχές της πώλησης και των εγγυήσεων καταναλωτικών αγαθών, όπως δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Ε.Ε.**, αριθ. L 171 της 07/07/1999, σ. 0012 – 0016.
- 153.** Οδηγία 2011/83/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 25ης Οκτωβρίου 2011 σχετικά με τα δικαιώματα των καταναλωτών, την τροποποίηση της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της οδηγίας 1999/44/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση της οδηγίας 85/577/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της οδηγίας 97/7/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, όπως δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Ε.Ε., αριθμ. L 304/64 της 22/11/2011.
- 154.** Κανονισμός 593/2008 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17^{ης} Ιουνίου 2008 για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενοχές (Ρώμη Ι), όπως δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Ε.Ε., αριθμ. L 177/6 της 4/7/2008.
- 155.** Κανονισμός 864/2007 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 11^{ης} Ιουλίου 2007 για το εφαρμοστέο δίκαιο στις εξωσυμβατικές ενοχές (Ρώμη ΙΙ), όπως δημοσιεύθηκε στην Επίσημη εφημερίδα της Ε.Ε., αριθμ. L 199/40 της 31/7/2007. Για αναλυτικότερη προσέγγιση του παρόντος νομοθετήματος, βλ. Μπώλο, Η «κοινοτικοποίηση» του ιδ.δ.δ- Το Δικαιοπολιτικό υπόβαθρο του ΚανP ΙΙ, σε *Μπώλου/Τζάκα*, Το ιδιωτικό διεθνές δίκαιο των εξωσυμβατικών ενοχών: κατ' άρθρον ερμηνεία του Κανονισμού 864//2007 (Ρώμη ΙΙ), 2014, 8επ.
- 156.** Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. [44/2001](#) του Συμβουλίου, της 22ας Δεκεμβρίου 2000, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, όπως δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Ε.Ε., αριθμ. L 12 της 16/1/2001.

κατάσταση του προσώπου ως επαγγελματία ή ιδιώτη¹⁵⁷. Χαρακτηριστική είναι η απόφαση Horățiu Ovidiu Costea/ SC Volksbank România SA, της 3^{ης} Σεπτεμβρίου 2015 (C-110/14)¹⁵⁸, στην οποία το Δικαστήριο απεφάνθη ότι το άρθρο 2 στοιχ. β' της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ έχει την έννοια ότι **φυσικό πρόσωπο που ασκεί το επάγγελμα του δικηγόρου, και το οποίο συνάπτει σύμβαση πιστώσεως με τράπεζα, χωρίς να προσδιορίζεται ο σκοπός της πιστώσεως στη σύμβαση αυτή, μπορεί να εκλαμβάνεται ως «καταναλωτής»** κατά την έννοια της ανωτέρω διατάξεως, **οσάκις η εν λόγω σύμβαση δεν συνδέεται με την επαγγελματική δραστηριότητα του δικηγόρου αυτού**¹⁵⁹.

Από όλα τα ανωτέρω, σε συνδυασμό και με τον ευρύ ορισμό που δίνεται κατ' άρθρο 1 παρ.4^α του Ν. 2251/1994, ο λήπτης στεγαστικού δανείου, ως πελάτης του πιστωτικού ιδρύματος με το οποίο συνάπτει σύμβαση τραπεζικού δανείου, μπορεί να θεωρηθεί καταναλωτής, αποτελώντας τον «τελικό αποδέκτη» των παρεχόμενων εκ μέρους της τράπεζας χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών¹⁶⁰. Πράγματι, οι εν λόγω συναλλαγές, έχοντας ως αποδέκτες κυρίως φυσικά πρόσωπα, χαρακτηρίζονται από το μικρό τους ύψος, την ομοιομορφία και την επαναληπτικότητα, ενώ απευθύνονται σε αόριστο αριθμό προσώπων, με μαζικό και τυποποιημένο χαρακτήρα. Αποτελούν, έτσι, τραπεζικές υπηρεσίες προς καταναλωτές (retail banking)¹⁶¹, για εξυπηρέτηση άμεσων προσωπικών τους αναγκών. Ο λήπτης στεγαστικού δανείου, λοιπόν, με στόχο την εξεύρεση κεφαλαίων για την στέγασή του, συμβάλλεται με την τράπεζα και αποδέχεται τα προϊόντα της προς εξυπηρέτηση προσωπικών και όχι επαγγελματικών αναγκών, με αποτέλεσμα να εμπίπτει στην έννοια του καταναλωτή και να χρήζει προστασίας ως διαπραγματευτικά ασθενέστερο μέρος στη συγκεκριμένη συναλλαγή¹⁶².

157. Βλ. ΔΕΚ, απόφ. 3.07.1997, υπόθ. C-269/95, Francesco Benincasa/ Dentalkit Srl, Συλλ. 1997, I- 3767, σκ. 16: «Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι, προς απόδειξη της ιδιότητας του καταναλωτή, έννοια που πρέπει να ερμηνεύεται στενά, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η θέση του προσώπου σε συγκεκριμένη σύμβαση, σε σχέση με τη φύση και τον σκοπό αυτής, και όχι η υποκειμενική κατάσταση του ίδιου αυτού προσώπου...».

158. ΔικΕΕ, απόφ. 3.09.2015, υπόθ. C-110/14, Horățiu Ovidiu Costea κατά SC Volksbank România SA., EU:C:2015:538.

159. Βλ. αναλυτικότερη προσέγγιση της υποθέσεως στο 3^ο κεφάλαιο της παρούσας.

160. Με τον τρόπο αυτό και το πιστωτικό ίδρυμα εμπίπτει στην έννοια προμηθευτή, κατ' άρθρο 1 παρ.4β), αφού κατά την άσκηση της επαγγελματικής του δραστηριότητας, παρέχει χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες.

161. Βλ. *Καράκωστα*, Ο αποδέκτης τραπεζικών υπηρεσιών ως καταναλωτής, ΧρΙΔ Γ/2003, 100.

162. Υπογραμμίζεται ότι σε κάθε περίπτωση, κρίσιμα θεωρούνται τα πραγματικά περιστατικά της ad hoc περίπτωσης, με βάση τα οποία θα γίνει στάθμιση των αντιτιθέμενων συμφερόντων και θα κριθεί το αν υφίσταται επί της ουσίας διαπραγματευτική ανισότητα των μερών.

Σημειώνεται, ωστόσο, ότι το τεκμήριο της διαπραγματευτικής αδυναμίας του «τελικού αποδέκτη», προκαλεί αμηχανία στην ελληνική θεωρία, γεγονός που γίνεται εμφανές από τις επικρατούσες αντιτιθέμενες τάσεις κριτικής του ίδιου του ορισμού του άρθρου 1 παρ.4^α Ν.2251/1994¹⁶³. **Ωστε, προκειμένου να κριθεί αν ο συγκεκριμένος δανειολήπτης υπάγεται ως «τελικός αποδέκτης» στο προστατευτικό πλαίσιο της έννοιας του καταναλωτή, θα πρέπει να λαμβάνεται περαιτέρω υπόψη η σχέση που συνδέει τη χρήση της προκειμένης υπηρεσίας με την δραστηριότητα που ασκεί ο αιτούμενος την προστασία.** Έτσι, όσο αμεσότερη είναι η σχέση του αγαθού ή της υπηρεσίας με το επάγγελμα του πελάτη, τόσο συχνότερα επαναλαμβάνει αυτός την ίδια συναλλαγή, αποκτώντας γνώση και εμπειρία. Ενώ αντίστροφα, όσο απώτερη είναι η σχέση του αγαθού με το επάγγελμα του αποκτώντος, τόσο σπανιότερα αυτός έρχεται σε επαφή με το συγκεκριμένο είδος συναλλαγής, γεγονός που αποδεικνύει το γνωσιολογικό του έλλειμμα λόγω του «ερασιτεχνικού» χαρακτήρα της συναλλαγής γι' αυτόν¹⁶⁴. Αυτό σημαίνει, ότι στη συγκεκριμένη συναλλαγή, ο κατά τα λοιπά ίσως ισχυρός οικονομικά αποκτών δύναται να αποτελέσει τον ασθενέστερο συμβαλλόμενο. Προκύπτει, λοιπόν, με τον τρόπο αυτό μια διάκριση μεταξύ του ιδιώτη καταναλωτή και του πελάτη που είναι επαγγελματίας στο συγκεκριμένο είδος συναλλαγών, διάκριση, ωστόσο, η οποία, δεν δύναται ανευ ετέρου να θέσει εντός ή εκτός του προστατευτικού πλαισίου του νόμου καθέναν από αυτούς, καθώς θα πρέπει επιπλέον να ληφθούν υπόψη και τα λοιπά ουσιαστικά κριτήρια προστασίας.

Πιο αναλυτικά, τα ουσιαστικά κριτήρια προστασίας (λ.χ έλλειμμα εναλλακτικών λύσεων, διάψευση δικαιολογημένων προσδοκιών κλπ.) υποδεικνύουν ότι ο πελάτης που είναι επαγγελματίας του συγκεκριμένου είδους συναλλαγών παρουσιάζει γνωσιολογική και οργανωτική υπεροχή, διαθέτοντας ως εκ τούτου περισσότερες εναλλακτικές λύσεις από τον ιδιώτη καταναλωτή. Το γεγονός, ωστόσο, αυτό δεν

163. Βλ. *Παπανικολάου*, Η έννοια του καταναλωτή σήμερα. Ιδίως στις καταρτιζόμενες με ΓΟΣ πιστωτικές συμβάσεις, ΔΕΕ 2010, 12, όπου η τυποποίηση της έννοιας του καταναλωτή ως μετέχοντος στην αγορά με την ιδιότητα του «τελικού αποδέκτη», η οποία και ακολουθείται από τον ιστορικό νομοθέτη του Ν.2251/1994 (άρθρο 1 παρ. 4^α), κρίνεται από τελολογικής πλευράς προδήλως εσφαλμένη. Επιχειρηματολογεί δε, υπέρ της θέσεως αυτής υπογραμμίζοντας ότι αν πράγματι το κριτήριο προστασίας του τελικού αποδέκτη αποτελεί η έλλειψη εμπειρίας και επαρκούς πληροφορήσεως, θα ήταν σε κάθε περίπτωση συνεπές, να αρνηθεί κανείς την εν λόγω παρεχόμενη προστασία στις περιπτώσεις όπου ο επαγγελματίας συνάπτει τρίτη, πέμπτη ή και δέκατη φορά τραπεζικό δάνειο, πράγμα συνηθέστατο στην πράξη, και το οποίο βεβαίως μαρτυρά την έλλειψη ερασιτεχνισμού στην σχετική συναλλαγή.

164. Βλ. *Δέλλιος*, Προστασία των καταναλωτών και σύστημα του ιδιωτικού δικαίου ΙΙ, Ο δικαστικός έλεγχος του περιεχομένου των καταναλωτικών συμβάσεων και τα όριά του, 2001, 249· τον *Ίδιο*, Γενικοί Όροι Συναλλαγών, ατομική προστασία των καταναλωτών από την έλλειψη ουσιαστικής διαπραγματεύσεως των όρων της σύμβασης, 2013, 112επ.

δύναται να αποκλείσει το ενδεχόμενο στην συγκεκριμένη συναλλαγή να τίθεται σε μειονεκτική θέση σε σχέση με τον αντισυμβαλλόμενο του, ιδίως όταν η υπό κρίση συναλλαγή πραγματοποιείται με ιδιαίτερος μεγάλη επιχείρηση, η οποία θέτει και τον ίδιο σε διαπραγματευτικά μειονεκτική θέση, όπως συμβαίνει σε κάθε περίπτωση με τον ιδιώτη καταναλωτή. Περαιτέρω δε, οι δικαιολογημένες προσδοκίες του επαγγελματία του συγκεκριμένου είδους συναλλαγών δεν διαφέρουν ποιοτικά από τις αντίστοιχες του ιδιώτη καταναλωτή, παρόλο που η αξιολογική τους αποτίμηση εμφανίζεται ποσοτικά φθίνουσα¹⁶⁵. **Ωστε, τελικά, θα μπορούσαμε να πούμε ότι μεταξύ ιδιώτη καταναλωτή και πελάτη που είναι επαγγελματίας στο συγκεκριμένο είδος συναλλαγών, υφίσταται διαφοροποίηση αναφορικά με το τεκμήριο διαπραγματευτικής ανισότητας.** Έτσι, για τον ιδιώτη καταναλωτή η διαπραγματευτική μειονεξία, αποτελώντας κατά κανόνα τόσο συνήθη και έντονη κατάσταση, δικαιολογεί σε κάθε περίπτωση την εγκαθίδρυση ενός τεκμηρίου διαπραγματευτικής ανισότητας, γεγονός το οποίο, για τον επαγγελματία στο συγκεκριμένο είδος συναλλαγών, δύναται να αποτελέσει απλά ένα ενδεχόμενο. Για τον τελευταίο, η διαπραγματευτική μειονεξία, μη δυνάμενη να αποκλειστεί εκ των προτέρων, αλλά ούτε και να εκληφθεί ως δεδομένη- όπως επί ιδιώτη καταναλωτή- θα πρέπει να ελέγχεται προκειμένου να αποδειχθεί μετά από εξατομικευμένο έλεγχο.

Αλλά και η εθνική νομολογία καταλήγει στην παροχή προστατευτικού πλαισίου, με βάση το Ν.2251/1994 και το δίκαιο προστασίας καταναλωτή, στον δανειολήπτη¹⁶⁶, εν είδει μάλιστα τεκμηρίου υπέρ του τελευταίου ότι είναι καταναλωτής¹⁶⁷, καθώς, πράγματι, ο λήπτης τραπεζικού δανείου, συμβάλλεται με την

165. Κι' αυτό, διότι, ο πελάτης που είναι επαγγελματίας στο συγκεκριμένο είδος συναλλαγών, έχει την υποχρέωση να υπολογίζει προσεκτικότερα, να αναλαμβάνει μεγαλύτερους κινδύνους και να έχει μικρότερες απαιτήσεις διαφάνειας σε σχέση με τον ιδιώτη καταναλωτή, και μάλιστα σε τέτοιο βαθμό που από κάποιο σημείο και πέρα παύει να δικαιολογείται η ανάγκη προστατευτικής παρέμβασης του δικαστή στη συναφθείσα σύμβαση, βλ. Δέλλιο (2013), 114.

166. Βλ. απόφ. ΠΠρΑθ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 422 όπου: «...οι συμβατικοί κίνδυνοι κατανέμονται μέσω αυτών (ΓΟΣ) κατά κανόνα έτσι ώστε να ευνοούνται μονομερώς τα συμφέροντα του προμηθευτή και να παραμελούνται τα δικαιολογημένα συμφέροντα του αντισυμβαλλομένου του καταναλωτή. Με αυτή την έννοια λείπουν σε αυτές τις περιπτώσεις των ΓΟΣ τα τυπικά εχέγγυα "ορθότητας" που παρέχει η ατομική σύμβαση. Ότι δηλαδή αυτό που ελεύθερα συμφωνήθηκε ανταποκρίνεται καταρχήν στα συμφέροντα και των δύο μερών διότι -αυτή είναι και η νομοθετική αφετηρία- η συμβατική ελευθερία εγγυάται τη συμβατική δικαιοσύνη. Ο καταναλωτής είναι κατά κανόνα σε μειονεκτική θέση».

167. Το τεκμήριο αυτό ισχύει αμάχητα επί πιστωτικών καρτών και εν γένει καταναλωτικών δανείων, όταν ο αντισυμβαλλόμενος του πιστωτικού ιδρύματος είναι φυσικό πρόσωπο, ακόμη και αν πρόκειται για μεγαλοεπιχειρηματία. Αν, όμως, πρόκειται για επιχειρηματικό δάνειο, τυχόν επίκληση εκ μέρους του επιχειρηματία-δανειολήπτη ότι είναι καταναλωτής, θα πρέπει να κριθεί, όχι μόνο λαμβάνοντας υπόψη την γραμματική ερμηνεία του άρθρου 1 παρ. 4 Ν.2251/1994, στην οποία εκ πρώτης όψεως φαίνεται να υπάγεται- αλλά πολύ περισσότερο με βάση τον σκοπό της συμβάσεως, καθώς και επί της βάσεως αν όντως εν προκειμένω αποτελεί το

τράπεζα, χωρίς κατά βάση να είναι εξοικειωμένος με τέτοιου είδους συναλλαγές, ενώ κατά κανόνα δεν διαθέτει καν τις απαιτούμενες τόσο οικονομικές, όσο και νομικές γνώσεις για την προστασία των συμφερόντων του. Και εδώ, ωστόσο, κοινό χαρακτηριστικό και πυρήνας του ορισμού του καταναλωτή αποτελεί η μη ικανοποίηση επαγγελματικών αναγκών με τη σύναψη της συμβάσεως και όχι η ιδιότητα του συμβαλλομένου λήπτη των υπηρεσιών ως εμπόρου ή ελεύθερου επαγγελματία. Έτσι, η ευρεία απόδοση της έννοιας του καταναλωτή, κατ' άρθρο 1 παρ.4^α Ν.2251/1994, ερμηνεύεται από την εθνική νομολογία, σε ευθυγράμμιση προς την δεσμευτική για τα κράτη-μέλη, υπό τη μορφή αυθεντικής ερμηνείας¹⁶⁸, νομολογία του ΔΕΚ, θεωρώντας ότι επικρατέστερος γενικός ορισμός του καταναλωτή, του αντισυμβαλλομένου κάθε προμηθευτή, ανεξαρτήτως παρεχομένου προϊόντος ή υπηρεσίας, είναι το πρόσωπο που συναλλάσσεται για μη επαγγελματικούς σκοπούς, διότι στο πλαίσιο των συναλλαγών αυτών δεν έχει αποκτήσει τις γνώσεις, την εμπειρία και εν γένει την εξειδικευμένη στο αντικείμενο αυτό διαπαραγματευτική ικανότητα που έχει ο προμηθευτής, γεγονός που δικαιολογεί την προστασία από τον εν λόγω νόμο. **Έτσι, το ουσιαστικό κριτήριο για τον χαρακτηρισμό του αντισυμβαλλομένου ως καταναλωτή θα πρέπει να είναι η ερασιτεχνική ιδιότητα του αποδέκτη της υπηρεσίας, ως προς τη συγκεκριμένη συναλλαγή.** Κατά συνέπεια, μόνον οι συμβάσεις που συνάπτονται προς κάλυψη ιδίων καταναλωτικών αναγκών ενός ατόμου σε ιδιωτικό επίπεδο, εμπίπτουν στις διατάξεις που προστατεύουν τον καταναλωτή, ως θεωρούμενο οικονομικά ασθενέστερο μέρος, ενώ ηθελημένη από τις διατάξεις αυτές ιδιαίτερη προστασία δε δικαιολογείται στη περίπτωση συμβάσεων που έχουν ως σκοπό την επαγγελματική δραστηριότητα, ή που συναρτώνται λειτουργικά με την άσκηση του επαγγελματός τους, ή τέλος, που είναι βοηθητικές της εμπορικής δραστηριότητας των προσώπων αυτών¹⁶⁹. Περαιτέρω, ομοίως με την άποψη της θεωρίας, κρίνεται ότι, προς απόδειξη των ως άνω, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η θέση του προσώπου σε συγκεκριμένη σύμβαση, σε σχέση με τη φύση και το σκοπό αυτής και όχι η υποκειμενική

ασθενέστερο μέρος ή έχει προηγηθεί (ακριβώς λόγω της ιδιότητας του δανειολήπτη ως μεγαλοεπιχειρηματία) διαπραγμάτευση των όρων πριν τη σύναψη. Συνολικά, πάντως, τα πιστωτικά ιδρύματα δεν θεωρούν τις επιχειρήσεις, είτε μικρές, είτε μεγάλες καταναλωτές, ώστε να συμβάλλονται με διαφορετικές συμβάσεις και όρους με τον καθένα. Βλ. και *Δωρή*, Ο χαρακτηρισμός αντισυμβαλλομένων τραπεζών ως καταναλωτών ως προϋπόθεση για την προστασία τους από καταχρηστικούς γενικούς όρους συναλλαγών, ΝοΒ 52, 2004, 754, όπου κρίνει κάθε αντισυμβαλλόμενο τράπεζας (με ελάχιστες εξαιρέσεις) προστατευτέο ως καταναλωτή από την εις βάρος του επιβολή καταχρηστικών γενικών όρων των συναλλαγών ή όρων χωρίς διαπραγμάτευση.

168. Πρωτόκολλο της 3.6.1971 κυρωθέν με το Ν.1814/1988, ΑΠ 1738/2009, ΕλλΔνη 2011, 750.

169. Βλ. απόφαση ΕφΑθ 3884/2006, ΕλλΔνη 2007, 305.

κατάσταση του ίδιου αυτού προσώπου. Έτσι, ένα και το αυτό πρόσωπο μπορεί να θεωρηθεί ως καταναλωτής στο πλαίσιο ορισμένων πράξεων και ως επιχειρηματίας στο πλαίσιο άλλων πράξεων. **Επομένως, δεν προστατεύεται κάθε ασθενέστερος συναλλακτικά, αλλά μόνο εκείνος που συνάπτει την επίμαχη σύμβαση εκτός του πλαισίου των επαγγελματικών του σχέσεων, ενώ για την διαπίστωση της συνδρομής της ως άνω προϋποθέσεως, δεν έχει σημασία η υποκειμενική του κατάσταση, αλλά, εάν μπορεί να θεωρηθεί κατά αντικειμενική κρίση, ως επαγγελματίας στο πλαίσιο της συγκεκριμένης συναλλαγής.** Κατά συνέπεια, ο αποδέκτης τραπεζικής υπηρεσίας δεν μπορεί να θεωρηθεί εκ των προτέρων καταναλωτής, αποκλειστικώς λόγω του γεγονότος ότι συνιστά αντισυμβαλλόμενο τράπεζας. Τελικά, η επίκληση και υπαγωγή στο προνομιακό καθεστώς προστασίας των διατάξεων του καταναλωτή, ως θεωρούμενο οικονομικά ασθενέστερο μέρος, θα πρέπει να λαμβάνει χώρα, μόνο επί συμβάσεων που συνάπτονται για την κάλυψη ιδίων καταναλωτικών αναγκών ενός ατόμου σε ιδιωτικό επίπεδο¹⁷⁰.

Το εν λόγω, λοιπόν, τεκμήριο, της απόδοσης της ιδιότητας του οικονομικά και συναλλακτικά ασθενέστερου αντισυμβαλλομένου του πιστωτικού ιδρύματος, δανειολήπτη, παρόλο που είναι υπαρκτό, δεν μπορεί να θεωρηθεί αμάχητο. Έτσι, συχνά η νομολογία εμφανίζεται διφορούμενη σε σχέση με την απόδοση ή μη της ιδιότητας του συναλλακτικά ασθενέστερου μέρους και του ευρισκόμενου σε διαπραγματευτικά μειονεκτική θέση, ιδίως σε περιπτώσεις που ο αντισυμβαλλόμενος παρουσιάζει τέτοιο προφίλ (ισχυρή οικονομική θέση και εμπειρία) και γνωσιολογικό επίπεδο, ώστε δύσκολα να μπορεί να στηριχθεί αδυναμία του για ορθή κατανόηση των όρων της καταρτισθείσας σύμβασης ή να αποδειχθεί διάψευση δικαιολογημένων προσδοκιών του από αυτή. Χαρακτηριστική είναι η διαμορφωθείσα νομολογία αναφορικά με το ελβετικό φράγκο. Εκεί, στο πλαίσιο της ειδικής αξιολόγησης κάθε δανειακής σύμβασης, αποκτά ιδιαίτερη σημασία η συναλλακτική εμπειρία, η αντιληπτική ικανότητα και το μορφωτικό επίπεδο κάθε μεμονωμένου δανειολήπτη, ιδίως δε, σχετικά με τη δυνατότητά του να σταθμίσει τα οικονομικά οφέλη και τα πλεονεκτήματα ή, αντιθέτως, τα πιθανά μειονεκτήματα και τους κινδύνους της συναλλαγής. Ωστε, η απαίτηση διαφάνειας των σχετικών γενικών όρων, αποτελεί μεν την συνηθέστερη βάση επίκλησης καταχρηστικότητας, και συνεπώς ακυρότητας αυτών, ο δικαστής, όμως, προκειμένου να αποφανθεί επ' αυτού, λαμβάνει παγίως υπόψη το μορφωτικό επίπεδο και κοινωνικό-οικονομικό προφίλ του δανειολήπτη.

170. Βλ. αποφάσεις: ΕφΑθ 1159/2012, ΔΕΕ 2012, 676· ΕφΑθ 1309/2012, ΕλλΔνη 2012, 820· ΕφΛαρ 806/2010, ΕπισκΕΔ 2011, 461· ΕφΠειρ 469/2009, ΔΕΕ 2010, 192· ΕφΑθ 3884/2006, ΕλλΔνη 2007, 305· ΔικΕΕ, απόφ 3.07.1997, υπόθ. C-269/1995, Francesco Benincasa κατά Dentalkit Srl., Συλλ. 1997, I-3767.

Πιο αναλυτικά, με αφορμή τα δάνεια που έχουν συναφθεί σε συνάλλαγμα, κατ' επανάληψη έχει κριθεί ως μη καταχρηστικός ο όρος της δανειακής σύμβασης περί εκπλήρωσης των οφειλών του δανειολήπτη με βάση την τρέχουσα τιμή πώλησης του συναλλάγματος κατά την ημέρα της καταβολής, μεταξύ άλλων και διότι ο τελευταίος «...λόγω του μορφωτικού του επιπέδου ήταν σε θέση να αντιληφθεί τους όρους της δανειακής σύμβασης και να σταθμίσει τους κινδύνους αλλά και τα οφέλη από την τυχόν ανατίμηση ή υποτίμηση, αντίστοιχα, του ελβετικού φράγκου έναντι του ευρώ...»¹⁷¹. Έτσι, στη πλειονότητα της απορριπτικής νομολογίας επί αγωγών στεγαστικών δανείων σε ελβετικό φράγκο¹⁷² επαναλαμβάνεται παγίως από τον δικαστή της ουσίας η δυνατότητα των εναγόντων, βάσει του μορφωτικού και κοινωνικού τους επιπέδου, ν' αντιληφθούν τους περιλαμβανόμενους στην επίδικη σύμβαση όρους, καθώς και τους εν γένει κινδύνους της συγκεκριμένης δανειοδότησης. Άξιο, ωστόσο, αναφοράς είναι το γεγονός ότι στις αποφάσεις αυτές, παρόλο που το αντικείμενο των εν λόγω συμβάσεων περιλαμβάνει εκ της φύσεώς του οικονομική ορολογία, τέτοια, μάλιστα, ώστε να τίθεται εν αμφιβολία η δυνατότητα κατανόησης του ακριβούς συναλλαγματικού κινδύνου που αναλαμβάνει ο εκάστοτε δανειολήπτης, το δικαστήριο, δεν θέτει ιδιαίτερος ψηλά τον πήχη του απαιτούμενου μορφωτικού και επαγγελματικού επιπέδου του εκάστοτε δανειολήπτη. Με τον τρόπο αυτό, θεωρεί ικανά να αντιληφθούν τους όρους μιας τέτοιας είδους σύμβασης και πρόσωπα πανεπιστημιακής ή και τεχνολογικής εκπαίδευσης, τα οποία δεν έχουν, ως εκ της ιδιότητός τους εξειδικευμένες οικονομικές γνώσεις, αλλά, δύνανται με βάση την προσυμβατική ενημέρωση που έχουν λάβει ή και την εν γένει απαιτούμενη στις συναλλαγές επιμέλεια του μέσου συναλασσομένου, που οφείλουν να επιδεικνύουν, να κατανοήσουν τον αναληφθησόμενο κίνδυνο από την διακύμανση της συναλλαγματικής ισοτιμίας. Κρίθηκε, λοιπόν, με την απόφαση υπ' αριθμ. **5/2016 ΠΠρΡοδότης**, επί συμβάσεως στεγαστικού δανείου σε ελβετικό φράγκο, ότι «...οι ενάγοντες, με βάση τη συναλλακτική τους εμπειρία και το μορφωτικό τους επίπεδο, η πρώτη από αυτούς κοινωνιολόγος πανεπιστημιακής εκπαίδευσης και ο δεύτερος στρατιωτικός, ήταν σε θέση ν' αντιληφθούν πλήρως την έννοια του συναλλαγματικού κινδύνου, ήτοι το ενδεχόμενο μεταβολής της ισοτιμίας μεταξύ του ελβετικού φράγκου και το ευρώ μέσα σε χρονικό διάστημα 25ετών, η έννοια δε της μεταβολής της ισοτιμίας των νομισμάτων δεν απαιτεί για την κατανόησή της εξειδικευμένες

171. Βλ. ΜΠρΑθ 5374/2015, ΝΟΜΟΣ' ΜΠρΑθ 10930/2013, ΕφΑΔ 6/2013, 1080' ΜΠρΑθ 617/2015, ΝΟΜΟΣ' ΜΠρΑθ 5486/2015, ΝΟΜΟΣ' ΜΠρΑθ 1753/2015, ΝΟΜΟΣ.

172. Βλ. ενδεικτικά αποφάσεις: ΜΠρΔρ 10/2016' ΠΠρΒέρ 44/2015' ΜΠρΚασ 52/2015 (ασφαλιστικά μέτρα)' ΠΠρΛαμ 53/2015' ΠΠρΚαβ 56/2015' ΠΠρΘεσ 1101/2016' ΠΠρΑθ 3431/2015' ΜΠρΑθ 4029/2015' ΠΠρΑθ 3761/2015' ΜΠρΑθ 4748/2015' ΜΠρΑθ 8999/2015 (ασφαλιστικά μέτρα).

οικονομικές γνώσεις». Ακόμη, με την υπ' αριθμ. **1/2016 ΠΠρΚαβάλας**, κρίθηκε ότι συναταξιούχος αξιωματικός της αεροπορίας «λόγω του μορφωτικού και κοινωνικού του επιπέδου ήταν σε θέση ν' αντιληφθεί όλους τους προαναφερθέντες όρους της σύμβασης και τους εν γένει κινδύνους της συγκεκριμένης δανειοδότησης». Επιπλέον, στο σκεπτικό της υπ' αριθμ. **135/2015 ΠΠρΚορ** αναφέρεται: «Άλλωστε, η ενάγουσα είναι καθηγήτρια Γαλλικής Φιλολογίας και επομένως λόγω του μορφωτικού της επιπέδου, αφού έχει πανεπιστημιακή μόρφωση, ήταν σε θέση να αντιληφθεί τους όρους της δανειακής σύμβασης και να σταθμίσει τα οφέλη και τους κινδύνους από την τυχόν ανατίμηση ή υποτίμηση του ελβετικού φράγκου έναντι του ευρώ...». Ομοίως, με την υπ' αριθμ. **1213/2016 ΠΠρΘεσ/νίκης** κρίθηκε ότι είναι σε θέση να αντιληφθεί τους όρους της δανειακής σύμβασης στεγαστικού δανείου σε ελβετικό φράγκο, απόφοιτος ΙΕΚ, αλλά και δημόσιος υπάλληλος του Υπουργείου Οικονομικών, καθόσον «...διέθεταν στοιχειώδεις γνώσεις σχετικά με την έννοια και την λειτουργία τόσο του ορισμού του συναλλάγματος, όσο και του ορισμού της ισοτιμίας, δεδομένου ότι δεν απαιτούνται εξειδικευμένες γνώσεις και σύνθετοι υπολογισμοί ώστε να γίνουν κατανοητοί οι όροι «ρήτρα συναλλάγματος» και «συναλλαγματικός κίνδυνος» που είναι συνυφασμένοι με τη μεταβολή και τη διακύμανση της συναλλαγματικής ισοτιμίας».

Σημειώνεται, τέλος, ότι σε προσυμβατικό επίπεδο, στο θέμα της προστασίας του λήπτη στεγαστικού δανείου ως καταναλωτή, ήτοι με βάση τις διατάξεις του Ν.2251/1994, τόσο ο κοινοτικός, όσο και ο εσωτερικός νομοθέτης έχουν αδρανήσει. Έτσι, γεννάται αξίωση εκ μέρους του δανειολήπτη, μόνον στην περίπτωση που το στεγαστικό δάνειο έχει συναφθεί από απόσταση, οπότε και τυγχάνει εφαρμογής το άρθρο 4^α Ν.2251/1994¹⁷³. Πράγματι, δεδομένου ότι το στεγαστικό δάνειο σαφώς εμπίπτει στην έννοια των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών (άρθρο 4^α παρ. 1γ'), με βάση την παράγραφο 3δ' του ίδιου άρθρου, προβλέπεται σχετική υπέρ του καταναλωτή ακυρότητα της σύμβασης, αν αυτός δεν λάβει σε προσυμβατικό στάδιο τις απαιτούμενες πληροφορίες, όπως αυτές απαριθμούνται στην παρ.3^α και β του ίδιου άρθρου.

5.1 Προστασία δανειολήπτη από την παραπλανητική διαφήμιση

Σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ.2 της **Οδηγίας 84/450/ΕΟΚ**¹⁷⁴ του Συμβουλίου της 10ης Σεπτεμβρίου 1984, μέσω της οποίας επιβάλλεται στα κράτη-μέλη η

173. Με το οποίο ενσωματώθηκε η Οδηγία 2002/65/ΕΚ στην εσωτερική έννομη τάξη, όπως αντικαταστάθηκε με τον Ν.3587/2007.

174. Οδηγία 84/450/ΕΚ του Συμβουλίου της 10^{ης} Σεπτεμβρίου 1984, Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, αριθμ. L250 της 19/9/1984, σ. 17. Σε συμμόρφωση με την Οδηγία αυτή η ελληνική έννομη τάξη προσάρμοσε το εσωτερικό της δίκαιο με την

υποχρέωση λήψης των κατάλληλων και αποτελεσματικών μέσων για τον έλεγχο της παραπλανητικής διαφήμισης, «*νοείται ως παραπλανητική διαφήμιση κάθε διαφήμιση, που με οποιονδήποτε τρόπο, περιλαμβανομένης της παρουσίασής της, παραπλανά ή ενδέχεται να παραπλανήσει τα πρόσωπα στα οποία απευθύνεται ή στη γνώση των οποίων περιέρχεται και που, λόγω του απατηλού χαρακτήρα της, είναι ικανή να επηρεάσει την οικονομική τους συμπεριφορά ή που, για τους λόγους αυτούς, βλάπτει ή ενδέχεται να βλάψει έναν ανταγωνιστή*».

Η προστασία των καταναλωτών από την παραπλανητική διαφήμιση, αποτελεί αντικείμενο ρύθμισης μέσω της **Οδηγίας 2005/29/ΕΚ**¹⁷⁵, όπως ενσωματώθηκε στον Ν.2251/1994, άρθρο 9¹⁷⁶. Με βάση, μάλιστα, τους παρεχόμενους κατ' άρθρ.9^α-θ του Ν.2251/1994 ορισμούς, υιοθετείται και στην περίπτωση αυτή η στενή έννοια του καταναλωτή¹⁷⁷, ώστε αποκλείονται από το προστατευτικό πλαίσιο του νόμου, τα νομικά πρόσωπα καθώς και όσα φυσικά πρόσωπα ενεργούν για σκοπούς

παραπλανητική διαφήμιση, αρχικά με τον Ν.1961/1991 (άρθρ. 18 παρ. 2,3 και άρθρ. 19) και στη συνέχεια με τον Ν.2251/1994 (άρθρ.9 παρ.2,3 και 4). Πριν το 1991 ικανοποιητική νομοθετική προστασία παρεχόταν μέσω του άρθρου 3 του ν.146/1914 που ως πρώτη και βασική προϋπόθεση της πρόκλησης πλάνης έθετε την «ανακρίβεια της δήλωσης». Με τον Ν.2251/1994, οι εν λόγω διατάξεις του ν.146/1914 περί αθέμιτου ανταγωνισμού δεν εθίγησαν.

- 175.** Οδηγία 2005/29/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 11ης Μαΐου 2005 για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές στην εσωτερική αγορά και για την τροποποίηση της οδηγίας 84/450/ΕΟΚ του Συμβουλίου, των οδηγιών 97/7/ΕΚ, 98/27/ΕΚ, 2002/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 2006/2004 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου («Οδηγία για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές»), L 149/22 της 11/06/2005.
- 176.** Το ελληνικό δίκαιο προβλέπει μέσω του άρθρου 9 του Ν.2251/1994 ότι «... 2. Απαγορεύεται κάθε διαφήμιση το περιεχόμενο ή η μορφή της οποίας προκαλεί ή ενδέχεται να προκαλέσει πλάνη στα πρόσωπα στα οποία απευθύνεται ή στον οποίων τη γνώση περιέρχεται και, εξαιτίας της πλάνης αυτής, μπορεί να επηρεάσει την οικονομική τους συμπεριφορά (παραπλανητική διαφήμιση). 3. Για να κριθεί αν μια διαφήμιση είναι παραπλανητική, λαμβάνονται υπόψη όλα τα στοιχεία της και ιδίως οι ενδείξεις σχετικά με: α) τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα του αγαθού ή της υπηρεσίας, όπως η διαθεσιμότητα, η φύση, η εκτέλεση, η σύνθεση, η μέθοδος και η ημερομηνία κατασκευής ή παροχής, η καταλληλότητα, οι χρήσεις, η ποσότητα, οι προδιαγραφές, η γεωγραφική ή εμπορική προέλευση και τα ιδιαίτερα γνωρίσματα, τα επιστημονικά ή τεχνολογικά δεδομένα και τα αναμενόμενα από τη χρήση τους αποτελέσματα ή τα αποτελέσματα των δοκιμών ή ελέγχων.....4. Παραπλανητική λογίζεται και κάθε διαφήμιση όταν: α) η πειστικότητά της βασίζεται στη μαρτυρία προσώπων στα οποία αποδίδεται ανύπαρκτη επιστημονική ιδιότητα, ειδικότητα ή αυθεντία ή τα οποία δεν έχουν επιτρέψει εγγράφως τη χρήση της μαρτυρίας τους στη διαφήμιση, β) η πειστικότητά της στηρίζεται στην ιδέα ότι η τεχνολογία ή η επιστήμη ορισμένης χώρας, άλλης από τη χώρα προέλευσης, είναι άμεσα ή έμμεσα δηλωτικές της ποιότητας των διαφημιζόμενων προϊόντων, γ) εμφανίζεται με τη μορφή δημοσιογραφικής έρευνας, σχολίου ή επιστημονικής ανακοίνωσης, χωρίς να δηλώνεται ρητά και ευδιάκριτα ότι πρόκειται για διαφήμιση.....». Μέσω, λοιπόν, της παρ. 2 του άρθρου 9 του Ν.2251/1994 θεσπίζεται μια γενική ρήτρα απαγόρευσης της παραπλανητικής διαφήμισης.
- 177.** Κατ'άρθρο 9^α παρ.α) του Ν.2251/1994, ως καταναλωτής ορίζεται: κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο ενεργεί για λόγους που δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελευθέρια επαγγελματική του δραστηριότητα.

σχετιζόμενους με την επαγγελματική τους δραστηριότητα, ακόμη και αν αποτελούν τους τελικούς αποδέκτες των παρεχομένων προϊόντων ή υπηρεσιών. Περαιτέρω δε, δίνεται η έννοια του προμηθευτή, στην οποία υπάγεται και η τράπεζα, ως πιστωτικό ίδρυμα παροχής τραπεζικών προϊόντων και υπηρεσιών, και η οποία εντάσσεται πλήρως στο ρυθμιστικό πεδίο της παρ. 1 του άρθρου 9 του Ν.2251/1994, αφού η τελευταία προβαίνει σε «... ανακοίνωση που γίνεται στα πλαίσια εμπορικής, βιομηχανικής, βιοτεχνικής ή επαγγελματικής δραστηριότητας με στόχο την προώθηση της διάθεσης αγαθών ή υπηρεσιών...». Ο τελικός αποδέκτης της ανακοίνωσης, δηλαδή της διαφήμισης είναι ο καταναλωτής δηλαδή το φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το οποίο προορίζονται τα ως άνω αγαθά ή οι υπηρεσίες.

Πιο συγκεκριμένα, σκοπό της **Οδηγίας 2005/29/ΕΚ**, η οποία είναι πλήρους εναρμόνισης (αιτ. σκέψη 15 εδ. δ'), αποτελεί η ορθή λειτουργία της εσωτερικής αγοράς και η επίτευξη υψηλού επιπέδου προστασίας των καταναλωτών με την προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές που βλάπτουν τα οικονομικά συμφέροντα των καταναλωτών (άρθρο 1). Κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2 της εν λόγω Οδηγίας¹⁷⁸, ως καταναλωτής ορίζεται: «*κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο,*

178. Άρθρο 2 Ορισμοί

Για τους σκοπούς της παρούσας οδηγίας νοούνται ως:

α) **«καταναλωτής»:** κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, όσον αφορά τις εμπορικές πρακτικές που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελευθέρια επαγγελματική του δραστηριότητα·

β) **«εμπορευόμενος»:** κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο, όσον αφορά τις εμπορικές πρακτικές που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί για σκοπούς οι οποίοι σχετίζονται με την εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελευθέρια επαγγελματική του δραστηριότητα και κάθε πρόσωπο το οποίο ενεργεί εξ ονόματος ή για λογαριασμό του εμπορευόμενου·

γ) **«προϊόν»:** κάθε αγαθό ή υπηρεσία, συμπεριλαμβανομένης της ακίνητης περιουσίας, των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων·

δ) **«εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές» (οι οποίες αναφέρονται στο εξής και ως «εμπορικές πρακτικές»):** κάθε πράξη, παράλειψη, τρόπος συμπεριφοράς ή εκπροσώπησης, εμπορική επικοινωνία, συμπεριλαμβανομένης της διαφήμισης και του μάρκετινγκ, ενός εμπορευόμενου, άμεσα συνδεδεμένη με την προώθηση, πώληση ή προμήθεια ενός προϊόντος σε καταναλωτές·

ε) **«ουσιώδης στρέβλωση της οικονομικής συμπεριφοράς των καταναλωτών»:** η χρήση μιας εμπορικής πρακτικής με σκοπό τη σημαντική μείωση της ικανότητας του καταναλωτή να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση, με επακόλουθο ο καταναλωτής να λάβει μια απόφαση συναλλαγής που διαφορετικά δεν θα ελάμβανε·

στ) **«κώδικας συμπεριφοράς»:** κάθε συμφωνία ή σύνολο κανόνων που δεν επιβάλλονται από νομοθετική, κανονιστική ή διοικητική διάταξη κράτους μέλους και που καθορίζουν, όσον αφορά μια ή περισσότερες συγκεκριμένες εμπορικές πρακτικές ή επιχειρηματικούς τομείς, τη συμπεριφορά των εμπορευόμενων που αναλαμβάνουν να δεσμεύονται από τον κώδικα·

ζ) **«ιδιοκτήτης κώδικα»:** κάθε οντότητα, συμπεριλαμβανομένων ενός εμπορευόμενου ή μιας ομάδας εμπορευόμενων, η οποία είναι υπεύθυνη για τη διατύπωση και την αναθεώρηση ενός κώδικα συμπεριφοράς και/ή για την

όσον αφορά τις εμπορικές πρακτικές που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελευθέρια επαγγελματική του δραστηριότητα», ενώ ως εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές ή εμπορικές πρακτικές ορίζονται: «κάθε πράξη, παράλειψη, τρόπος συμπεριφοράς ή εκπροσώπησης, εμπορική επικοινωνία, συμπεριλαμβανομένης της διαφήμισης και του μάρκετινγκ, ενός εμπορευομένου, άμεσα συνδεδεμένη με την προώθηση, πώληση ή προμήθεια ενός προϊόντος σε καταναλωτές». Ορίζεται δε, περαιτέρω, η έννοια της ουσιώδους στρέβλωσης της οικονομικής συμπεριφοράς των καταναλωτών ως: «η χρήση μιας εμπορικής πρακτικής με σκοπό τη σημαντική μείωση της ικανότητας του καταναλωτή να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση, με επακόλουθο ο καταναλωτής να λάβει μια απόφαση συναλλαγής που διαφορετικά δεν θα ελάμβανε», ώστε τελικά στην έννοια της αθέμιτης εμπορικής πρακτικής να εντάσσεται και η παραπλανητική διαφήμιση.

Έτσι, στο δεύτερο κεφάλαιο της Οδηγίας¹⁷⁹, που τιτλοφορείται «Αθέμιτες Εμπορικές Πρακτικές», περιγράφεται ως γενική ρήτρα η απαγόρευση αθέμιτων εμπορικών πρακτικών, οι οποίες ως αντίθετες προς τις επιβαλλόμενες απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας στρεβλώνουν ή δύνανται να στρεβλώσουν την οικονομική συμπεριφορά ενός μέσου καταναλωτή, οδηγώντας τον σε απόφαση συναλλαγής που άλλως δε θα ελάμβανε. Για να θεωρηθεί, λοιπόν, μια διαφήμιση παραπλανητική εξετάζουμε:

παρακολούθηση της συμμόρφωσης προς τον κώδικα όσων έχουν αναλάβει να δεσμεύονται από αυτόν·

η) **«επαγγελματική ευσυνειδησία»**: το μέτρο της ειδικής τεχνικής ικανότητας και μέριμνας που ευλόγως αναμένεται να επιδεικνύει ένας εμπορευόμενος προς τους καταναλωτές, κατ' αναλογία προς την έντιμη πρακτική της αγοράς και/ή τη γενική αρχή της καλής πίστης, στον τομέα δραστηριοτήτων του εμπορευόμενου·

θ) **«πρόσκληση για αγορά»**: η εμπορική επικοινωνία στην οποία αναφέρονται χαρακτηριστικά του προϊόντος και η τιμή, με τρόπο ο οποίος ενδείκνυται για τα μέσα της εμπορικής επικοινωνίας που χρησιμοποιούνται, ούτως ώστε να έχει ο καταναλωτής τη δυνατότητα να πραγματοποιήσει την αγορά·

ι) **«κατάχρηση επιρροής»**: η εκμετάλλευση της θέσης ισχύος σε σχέση με τον καταναλωτή για την άσκηση πίεσης, ακόμα και χωρίς τη χρήση ή την απειλή σωματικής βίας, με τρόπο που περιορίζει σημαντικά την ικανότητα του καταναλωτή να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση·

ια) **«απόφαση συναλλαγής»**: απόφαση που λαμβάνει ο καταναλωτής για το κατά πόσον, πώς και υπό ποίους όρους θα πραγματοποιήσει αγορά, θα καταβάλει τίμημα πλήρως ή εν μέρει, θα κρατήσει ή θα διαθέσει προϊόν ή θα ασκήσει συμβατικό δικαίωμα επί του προϊόντος, είτε ο καταναλωτής αποφασίσει να προβεί σε ενέργεια είτε όχι·

ιβ) **«νομοθετικώς κατοχυρωμένο επάγγελμα»**: επαγγελματική δραστηριότητα ή ομάδα επαγγελματικών δραστηριοτήτων, η πρόσβαση στις οποίες ή η άσκηση των οποίων ή ένας από τους τρόπους άσκησης των οποίων προϋποθέτει, άμεσα ή έμμεσα, ειδικά επαγγελματικά προσόντα, κατ' εφαρμογή νομοθετικών, κανονιστικών ή διοικητικών διατάξεων.

179. Βλ. αναλυτικά τη σχετική διάταξη (κεφ. 2 άρθρα 5, 6, 7 και 8) στο Παράρτημα Ι, στο τέλος της παρούσας.

α) Αν προκλήθηκε ή ενδέχεται να προκληθεί πλάνη στα πρόσωπα στα οποία απευθύνεται και

β) Αν επηρεάστηκε η οικονομική συμπεριφορά των ως άνω προσώπων λόγω της προκληθείσας πλάνης.

Περαιτέρω δε, ως ειδικές ρήτρες περιγράφονται οι περιπτώσεις παραπλανητικών πράξεων/παραλείψεων και επιθετικών εμπορικών πρακτικών, ενώ αναπτύσσονται και οι *per se* εμπορικές πρακτικές οι οποίες θεωρούνται σε κάθε περίπτωση αθέμιτες¹⁸⁰.

Κεντρικό και κυρίαρχο μέγεθος, αλλά και ουσιώδες στοιχείο της παραπλανητικής διαφήμισης, ως αθέμιτης και συνεπώς απαγορευμένης εμπορικής πρακτικής που περιγράφεται στον Ν.2251/1994 (άρθρο 9 παρ.2, 9δ και 9ε), αποτελεί το στοιχείο της πλάνης των προσώπων στα οποία απευθύνεται ή στη γνώση των οποίων περιέρχεται η διαφήμιση ή το ενδεχόμενο πλάνης τους, εξαιτίας της οποίας (πλάνης), μπορούν αυτά να επηρεαστούν στην οικονομική τους συμπεριφορά. Κριτήριο δε της πλάνης των προσώπων, στα οποία απευθύνεται η διαφήμιση ή στον οποίων τη γνώση περιέρχεται, είναι ο υποκειμενικός τρόπος που αποδέχονται το διαφημιστικό μήνυμα και η ερμηνεία που αυτοί αποδίδουν σ' αυτό¹⁸¹.

Περαιτέρω, στην περίπτωση της παραπλανητικής διαφήμισης, η προστασία των καταναλωτών λαμβάνει χώρα κατά έναν γενικό τρόπο και με βάση τις διατάξεις των άρθρων 140 επ. ΑΚ περί πλάνης, κεντρικό μέγεθος των οποίων αποτελεί ο ουσιώδης χαρακτήρας της τελευταίας. Έτσι, ως κριτήριο ανατροπής της δικαιοπραξίας με βάση τα άρθρα 140 επόμενα του Αστικού Κώδικα, είναι ο ουσιώδης χαρακτήρας της πλάνης (ΑΚ 148) που προκλήθηκε από την απάτη (παραπλανητική διαφήμιση), όπως δε ορίζεται από το άρθρο 142 ΑΚ, η πλάνη είναι ουσιώδης, όταν αναφέρεται σε σημείο τόσο σπουδαίο για την όλη δικαιοπραξία, ώστε αν το πρόσωπο γνώριζε την πραγματική κατάσταση, δεν θα επιχειρούσε την δικαιοπραξία.

Το νομικό δε μέγεθος της «ουσιώδους πλάνης», το οποίο και αποτελεί το κριτήριο της ανατροπής της δικαιοπραξίας με βάση τον ΑΚ, αποτελεί ουσιαστικό κριτήριο και του Ν.146/1914 περί αθέμιτου ανταγωνισμού. Εκεί (άρθρο 3 Ν.146/1914), ο γενικότερος αυτός όρος του Αστικού Κώδικα εξειδικεύεται ως η «ικανότης της ανακριβούς δήλωσης, (παραπλανητικής διαφήμισης), να δημιουργήσει

180. Βλ. Παράρτημα Ι της Οδηγίας 2005/29/ΕΚ και άρθρο 9στ-η Ν.2251/1994.

181. Έτσι, ο δικαστής της ουσίας δεν εμπλέκεται στη διαμάχη της εξακρίβωσης της αλήθειας ή της μη αλήθειας της δήλωσης, παρά απαιτείται να ερευνά την αντανάκλαση της ανακοίνωσης προς το καταναλωτικό κοινό, τον τρόπο ανάγνωσης εκ μέρους του κοινού της ανακοίνωσης, το μέτρο της κατανόησής της, τις διχογνωμίες που αυτή προκαλεί σε σχέση τόσο με την εμφάνιση και την μετάδοση του διαφημιστικού μηνύματος, όσο και με τις εν γένει κυρίαρχες στην κατανάλωση αντιλήψεις, βλ. Γαζετά, Παραπλανητική Διαφήμιση-Δικαστική προστασία, 2002, 83.

την εντύπωση της ιδιαίτερας ευνοϊκής προσφοράς», με αποτέλεσμα, η μεν ουσιώδης πλάνη να κρίνεται πάντοτε ενόψει του συγκεκριμένου συμβληθέντος, ενώ η ικανότητα δημιουργίας «εντύπωσης ιδιαίτερα ευνοϊκής προσφοράς», με βάση τον συγκεκριμένο καταναλωτή.

Με τον τρόπο αυτό, η παρεχόμενη κατ' άρθρο 9 του Ν.2251/1994 προστασία εμφανίζεται ευρύτερη αυτής των διατάξεων του Αστικού Κώδικα, εισάγοντας εξαίρεση από αυτές και καθιστώντας ουσιώδη και την πλάνη περί τα παραγωγικά αίτια της βούλησης του καταναλωτικού κοινού. Έτσι, βασική προϋπόθεση εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 9 του Ν.2251/1994 είναι, ο επηρεασμός της οικονομικής συμπεριφοράς των προσώπων προς τα οποία απευθύνεται η διαφήμιση ή των οποίων την γνώση περιέρχεται, η πλάνη δε, δεν είναι απαραίτητο να έχει ήδη επέλθει, αλλά αρκεί και ενδεχόμενη τοιαύτη (όπως στα εγκλήματα αφηρημένης διακινδύνευσης)¹⁸².

Στην περίπτωση των στεγαστικών δανείων, αποτελεί συνήθη και προσφιλή τακτική των τραπεζών η προσέλκυση των καταναλωτών μέσω παραπλανητικών διαφημίσεων. Πράγματι, οι τράπεζες, με σκοπό τον υπερβολικό δελεασμό και την προσέλκυση του καταναλωτή, χρησιμοποιούν ως μέσο προώθησης των οικονομικών τους προϊόντων ασαφείς και συχνά παραπλανητικές διαφημίσεις, από τις οποίες εκλείπουν τα στοιχεία της επαρκούς και υπεύθυνης ενημέρωσης. Έτσι, δημιουργείται πλάνη στον ενδιαφερόμενο λήπτη στεγαστικού δανείου- καταναλωτή, η οποία σε συνδυασμό με την διαπιστούμενη έλλειψη εξοικείωσης με τον τομέα των τραπεζικών προϊόντων, επηρεάζει την οικονομική του συμπεριφορά.

Περιπτώσεις διαφημίσεων με ασαφείς πληροφορίες ως προς το χορηγούμενο οικονομικό προϊόν αποτελούν αυτές στις οποίες ο υπολογισμός της Συνολικής Ετήσιας Πραγματικής Επιβάρυνσης (ΣΕΠΕ) λαμβάνει χώρα με τρόπο ώστε το τελικό κόστος να εμφανίζεται χαμηλότερο και ως μην ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα. Ομοίως, όταν απουσιάζει οποιαδήποτε αναφορά των πραγματικών επιτοκίων δανεισμού μετά την περίοδο χάριτος ή στην περίπτωση των στεγαστικών δανείων με προστασία επιτοκίου, όταν εκλείπει αναφορά περί επιβάρυνσης με ποινή πρόωρης αποπληρωμής για τους δανειολήπτες. Τέλος, απατηλή εντύπωση με στόχο την επιρροή της οικονομικής συμπεριφοράς του καταναλωτή δημιουργούν διαφημίσεις από τις οποίες παραλείπεται οποιαδήποτε αναφορά των συνεπειών για τον δανειολήπτη στην περίπτωση πρόωρης αποπληρωμής ή μεταφοράς του χορηγούμενου δανείου σε άλλο πιστωτικό ίδρυμα. Με τον τρόπο αυτό, ο καταναλωτής πλανάται και οδηγείται σε εσφαλμένο οικονομικό προϋπολογισμό, ο

182. Βλ. Γαζετά (2002), 87.

οποίος δύναται να τον θέσει μελλοντικά «εξ απροόπτου» σε σχέση με τις οικονομικές του υποχρεώσεις.

Προκύπτει, λοιπόν, με σαφήνεια ότι ο λήπτης στεγαστικού δανείου, εμπíπτοντας στην έννοια του καταναλωτή, προστατεύεται από τυχόν παραπλανητικές διαφημίσεις που αφορούν τραπεζικά προϊόντα, και οι οποίες δύναται να επηρεάσουν την οικονομική του συμπεριφορά μέσω απατηλών και ασαφών πληροφοριών, οδηγώντας τον σε υπό άλλες συνθήκες μη πραγματοποιηθείσες οικονομικές συναλλαγές, πέραν των γενικών διατάξεων του Αστικού Κώδικα και μέσω του Ν.2251/1994, ο οποίος ως ειδικότερος, παρέχει ευρύτερο και αποτελεσματικότερο πλαίσιο προστασίας για τον δανειολήπτη-καταναλωτή¹⁸³.

5.2 Έλεγχος περιεχομένου ΓΟΣ

Στο σύνολο των χορηγούμενων από τα πιστωτικά ιδρύματα συμβάσεων δανείου περιέχονται Γενικοί Όροι Συναλλαγών, ήτοι «Όροι που έχουν διατυπωθεί εκ των προτέρων για απροσδιόριστο αριθμό μελλοντικών συμβάσεων που δεν αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διάπραγμάτευσης» (άρθρο 2 παρ.1 και παρ.10 Ν.2251/1994). Οι όροι αυτοί, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ.1-3 Ν.2251/1994, διατυπώνονται γραπτώς στην ελληνική γλώσσα¹⁸⁴, κατά τρόπο σαφή, συγκεκριμένο και εύληπτο, ώστε ο καταναλωτής να δύναται να αντιληφθεί πλήρως το νόημά τους, εκτυπώνονται με ευανάγνωστους χαρακτήρες σε εμφανές μέρος του εγγράφου της σύμβασης, ενώ δεν δεσμεύουν τον καταναλωτή, εάν κατά την κατάρτιση της σύμβασης τους αγνοούσε ανυπαίτως ή αν του στερήθηκε η δυνατότητα λήψης πραγματικής γνώσης του περιεχομένου τους εκ μέρους του προμηθευτή, ώστε ο καταναλωτής να βαρύνεται μόνο με την απόδειξη της ανυπαίτιας άγνοιάς του αναφορικά με τους ΓΟΣ. Σε κάθε περίπτωση, όροι που συμφωνήθηκαν μετά από ατομική διάπραγμάτευση μεταξύ των συμβαλλομένων μερών (ειδικοί όροι) υπερισχύουν των αντίστοιχων γενικών όρων.

Τίθεται εν προκειμένω το ερώτημα ποιο πρότυπο καταναλωτή θα πρέπει να ληφθεί υπόψη από τον εφαρμοστή του δικαίου προκειμένου να κριθεί η ικανότητά του να αντιλαμβάνεται το νόημα των ΓΟΣ, όπως αυτοί είναι διατυπωμένοι στις περιέχουσες δυσνόητους οικονομικούς όρους τραπεζικές συμβάσεις.

183. Πράγματι, ο λήπτης στεγαστικού δανείου, αποδεικνύοντας την ιδιότητά του ως καταναλωτής, απολαμβάνει της ευχερέστερης στην απόδειξη και συνεπώς αποτελεσματικότερης προστασίας που παρέχει ο Ν.2251/1994, από οποιαδήποτε παραπλανητική ή εν γένει αθέμιτη σε βάρος του εμπορική πρακτική.

184. Οι γενικοί όροι των διεθνών συναλλαγών που εφαρμόζονται στην ελληνική αγορά αποτυπώνονται υποχρεωτικά και στην ελληνική γλώσσα.

Το ΔΕΚ, θέτοντας ως πρότυπο τον μέσο αντιπροσωπευτικό καταναλωτή, εκείνον δηλαδή που έχει τη συνήθη πληροφόρηση και είναι ευλόγως προσεκτικός και ενημερωμένος¹⁸⁵, συνδυάζει το δεοντολογικό στοιχείο («ευλόγως προσεκτικός») με το οντολογικό («συνήθης πληροφόρηση»), χωρίς, ωστόσο, να προσδιορίζεται αν η συνήθης πληροφόρηση στον μέσο καταναλωτή είναι πλήρης ή απλώς επιφανειακή, αφήνοντας, έτσι, στον εθνικό δικαστή την επίγνωση της δικαιοπρακτικής συμπεριφοράς του καταναλωτή και συνεπώς τον καθορισμό του αντίστοιχου προτύπου. Στην εθνική, λοιπόν, θεωρία, αλλά και κατά τη νομολογία του Αρείου Πάγου, γίνεται δεκτό ένα ενδιάμεσο πρότυπο καταναλωτή, ώστε επισημαίνεται πλέον παγίως ότι **το ουσιώδες ή μη της απόκλισης των ΓΟΣ από τις ενδοτικού δικαίου διατάξεις- άρα και η ενδεχόμενη καταχρηστικότητα τους λόγω διατάραξης της συμβατικής ισορροπίας κατ' άρθρο 2 παρ. 6 Ν. 2251/1994- θα πρέπει να κρίνεται «με βάση το ενδιάμεσο πρότυπο του συνήθως απρόσεκτου μεν ως προς την ενημέρωσή του, αλλά διαθέτοντος τη μέση αντίληψη κατά τον σχηματισμό της δικαιοπρακτικής του αποφάσεως καταναλωτή του συγκεκριμένου είδους αγαθών ή υπηρεσιών»¹⁸⁶**. Υπογραμμίζεται δε, ότι η πρόσφατη εθνική νομολογία προσδιορίζει την έννοια του καταναλωτή υπό το πρίσμα του άρθρου 1 παρ.4, α' Ν.2251/1994, εστιάζοντας στον «τελικό αποδέκτη» προϊόντων ή υπηρεσιών της αγοράς, χωρίς να φαίνεται ότι έχει ιδιαίτερη σημασία η εμπορική ιδιότητα του αντισυμβαλλομένου του πιστωτικού ιδρύματος ή ο εμπορικός-επαγγελματικός χαρακτήρας της κάθε συναλλαγής¹⁸⁷.

Πέραν της εντάξεως των ΓΟΣ στη δανειακή σύμβαση κατά τον ανωτέρω περιγραφόμενο τρόπο, αντικείμενο ελέγχου αποτελεί και η καταχρηστικότητα ή μη του περιεχομένου των όρων αυτών¹⁸⁸.

185. Βλ. ΔΕΚ, απόφ. 16.07.1998, υπόθ. C-210/96, Gut Springenheide, Συλλ. 1998, I-4657 όπου: *«το εθνικό δικαστήριο πρέπει να αναφερθεί στην τεκμαιρόμενη προσδοκία που έχει σχετικά με την ένδειξη αυτή ο μέσος καταναλωτής, ο οποίος έχει τη συνήθη πληροφόρηση και είναι ευλόγως προσεκτικός και ενημερωμένος»*.

186. ΟΛΑΠ 15/2007, ΕΛΛΔ/νη 2007, 985· ΑΠ 652/2010, ΔΕΕ 2010, 944· ΑΠ 2123/2009, ΔΕΕ 2010, 715. ΑΠ 1679/2008, ΔΕΕ 2009, 105. ΑΠ 1987/2006, ΕΛΛΔνη 2009, 753. ΑΠ 1495/2006, ΔΕΕ 2006, 1308· ΑΠ 296/2001, ΧρΙΔ 2001, 355· ΑΠ 1219/2001, ΔΕΕ 2001, 1130· ΕφΠειρ 711/2011, ΔΕΕ 2012, 356· ΕφΑθ 4424/2009, ΕΛΛΔνη 2011, 873· ΜΠρΚερκ 118/2010, Αρμ 2010, 1140· ΜΠρΣυρ 448/2009, Αρμ 2010, 1851· ΕφΘεσ 317/2009, ΔΕΕ 2009, 819.

187. Βλ. Δούβλη (2010), 33.

188. Στην περίπτωση των στεγαστικών δανείων και εν γένει των δανειακών συμβάσεων στις οποίες περιέχονται ΓΟΣ, καταχρηστικός κρίνεται ο όρος αυτός, ο οποίος προσκρούει στην αρχή της διαφάνειας, υπό την έννοια της υποχρέωσης του πιστωτικού ιδρύματος να παράσχει επαρκή και σαφή ενημέρωση για το οικονομικό προϊόν στον αντισυμβαλλόμενο της, ανεξάρτητα από το μορφωτικό του επίπεδο ή την επαγγελματική του ιδιότητα. Σημειώνεται δε, ότι η κήρυξη συγκεκριμένου ΓΟΣ ως καταχρηστικού συνεπάγεται ακυρότητα αυτού και όχι των υπολοίπων που έχουν υπογραφεί με τη συγκεκριμένη σύμβαση.

Πιο συγκεκριμένα, ο έλεγχος της καταχρηστικότητας ή μη του περιεχομένου των ΓΟΣ οι οποίοι είναι ήδη ενταγμένοι στις συμβάσεις των χορηγούμενων από πιστωτικά ιδρύματα δανείων, λαμβάνει χώρα με βάση τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ.6 και 7 του Ν.2251/1994. Έτσι, κατά το άρθρο 2 παρ.6 Ν.2251/1994 «Γενικοί όροι συναλλαγών που έχουν ως αποτέλεσμα τη σημαντική διατάραξη της ισορροπίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων σε βάρος του καταναλωτή απαγορεύονται και είναι άκυροι. Ο καταχρηστικός χαρακτήρας γενικού όρου ενσωματωμένου σε σύμβαση κρίνεται αφού ληφθούν υπόψη η φύση των αγαθών ή υπηρεσιών που αφορά η σύμβαση, ο σκοπός της, το σύνολο των ειδικών συνθηκών κατά τη σύναψή της και όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης ή άλλης σύμβασης από την οποία εξαρτάται¹⁸⁹». Περαιτέρω, κατά τα οριζόμενα στην παρ.7 του ίδιου άρθρου «Σε κάθε περίπτωση καταχρηστικοί είναι ιδίως οι όροι που: α) παρέχουν στον προμηθευτή, χωρίς εύλογη αιτία, υπερβολικά μεγάλη προθεσμία αποδοχής της πρότασης του καταναλωτή για σύναψη σύμβασης, β) περιορίζουν τις ανειλημμένες συμβατικές υποχρεώσεις και ευθύνες των προμηθευτών, γ) προβλέπουν προθεσμία καταγγελίας της σύμβασης υπερβολικά σύντομη για τον καταναλωτή ή υπερβολικά μακρά για τον προμηθευτή...», ώστε τελικά περιγράφονται όροι οι οποίοι θεωρούνται αυτοδικαίως (per se) καταχρηστικοί, όροι δηλαδή των οποίων η καταχρηστικότητα τεκμαίρεται χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε άλλη στάθμιση εκ μέρους του δικαστή.

Ο έλεγχος, λοιπόν, της καταχρηστικότητας των ΓΟΣ λαμβάνει χώρα σε δύο επίπεδα. Αρχικά, ελέγχουμε αν αυτοί εμπίπτουν στο πραγματικό των περιπτώσεων του άρθρου 2 παρ.7 του Ν.2251/1994, ήτοι των per se καταχρηστικών όρων. Στην περίπτωση που οι εν λόγω όροι δεν υπάγονται στις περιπτώσεις της παρ.7 του άρθρου 2, τότε ελέγχουμε αν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής της παρ.6 του ίδιου άρθρου, ώστε οι όροι να κριθούν καταχρηστικοί με βάση το κριτήριο της σημαντικής διατάραξης της ισορροπίας¹⁹⁰ των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των

189. Ως ειδικές συνθήκες νοούνται ιδίως το μορφωτικό επίπεδο του συγκεκριμένου καταναλωτή, η δυνατότητά του να ορίσει νομικό παραστάτη κατά την κατάρτιση της σύμβασης, ο χρόνος που του παρείχε ο προμηθευτής προκειμένου να ενημερωθεί για το περιεχόμενο του επίμαχου όρου κ.ά.

190. Η χρήση αντίστοιχης ορολογίας λαμβάνει χώρα και σε άλλες έννομες τάξεις, όπως επί παραδείγματι στην Αγγλία, όπου η πρακτική των αγγλικών δικαστηρίων αναγνωρίζει ότι η προστατευτική παρέμβαση του δικαστή, στο πλαίσιο του επιεικούς δόγματος της undue influence, προϋποθέτει ότι η προσβαλλόμενη σύμβαση είναι «προφανώς ασύμφορη» («manifestly disadvantageous») για τον ασθενέστερο συμβαλλόμενο, ή ότι πρόκειται για «θεμελιώδη» παραβίαση της σύμβασης («fundamental breach of contract») εκ μέρους του επικαλούμενου την απαλλακτική ρήτρα προμηθευτή. Ομοίως στο αμερικανικό δίκαιο υπό το καθεστώς της παρ. 2-302 του Uniform Commercial Code γίνεται αντίστοιχα δεκτό το ανεπιεικές μιας ρήτρας, όταν αυτή είναι «προφανώς μη εύλογη» («manifestly unreasonable») για τον αντισυμβαλλόμενο, βλ. Δέλλιο, Ο κρίσιμος βαθμός διατάραξης της συμβατικής

συμβαλλομένων σε βάρος του καταναλωτή¹⁹¹, ενώ ως κριτήρια ελέγχου της καταχρηστικότητας, όπως ορίζονται στο νόμο¹⁹², λαμβάνεται η φύση των αγαθών ή υπηρεσιών που αφορά η σύμβαση¹⁹³, ο σκοπός της¹⁹⁴, το σύνολο των ειδικών συνθηκών κατά τη σύναψή της¹⁹⁵ καθώς και όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης από την οποία αυτή εξαρτάται¹⁹⁶. Ειδικώς δε, σε ό,τι αφορά στο τελευταίο αυτό κριτήριο, θα πρέπει να επησημάνουμε ότι η διαδικασία της συνεκτίμησης των «υπολοίπων ρητρών», δύναται να έχει άλλοτε ενισχυτική και άλλοτε εξισορροπτική επίδραση στην κρίση της καταχρηστικότητας¹⁹⁷. Έτσι, λ.χ στην περίπτωση στεγαστικού δανείου, όπου προβλέπεται ρήτρα που υποχρεώνει τον καταναλωτή σε καταβολή «αποζημίωσης για την πρόωρη εξόφληση» κρίνεται ως καταχρηστική μεν

ισορροπίας για τον έλεγχο του περιεχομένου γενικών όρων συναλλαγών, Αρμ. 2000, 1185.

- 191.** Σημειώνεται, ότι για τον έλεγχο καταχρηστικότητας ΓΟΣ μπορούμε να ανατρέξουμε και στον ΑΚ 332 (και ΑΚ 281, ΑΚ 179 κλπ), οπότε πλέον το προστατευτικό πλαίσιο διαμορφώνεται βάσει των γενικών διατάξεων του Αστικού Κώδικα και όχι των ευνοϊκών ρυθμίσεων του Ν.2251/1994.
- 192.** Από τον ορισμό του νόμου λείπει το στοιχείο της καλής πίστης που συνιστά το βασικό κριτήριο ελέγχου της αντίστοιχης Κοινοτικής Οδηγίας (άρθρο 3 παρ. 1 Οδηγίας 93/13). Το κενό, ωστόσο, καλύπτεται από τον συνδυασμό των κριτηρίων του άρθρ.2 παρ6 του Ν.2251/1994 με το άρθρο 288 ΑΚ. Η καλή πίστη εξειδικεύεται μάλιστα στο δίκαιο προστασίας καταναλωτή κατά πάγια νομολογία του ΑΠ και με την θέσπιση δύο ακόμη κριτηρίων, με βάση τα οποία κρίνεται ένας ΓΟΣ καταχρηστικός, ήτοι την αρχή της προστασίας των συμβατικών όρων, βλ. *Βασιλόπουλο*, Καταναλωτικοί ΓΟΣ- Θεωρητική αντιμετώπιση, σε *Δούβλη/Μπώλο*, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών (ΔικΠΚ), 2008, 23.
- 193.** Το είδος των παρεχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών συμπροσδιορίζει αναμφίβολα το σκοπό και τη φύση της σύμβασης, με άμεση επίδραση στον καθορισμό των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που ανταποκρίνονται στις δικαιολογημένες προσδοκίες των μερών, δηλαδή στην συμβατική ισορροπία που αποτελεί το «μέτρο» της γενικής ρήτηρας του άρθρου 2 παρ. 6 εδ. α' Ν.2251/1994. Έτσι, επί παραδείγματι, το αν η παρεχόμενη υπηρεσία έχει κυρίως φυσική υπόσταση (λ.χ απλή τεχνική κατασκευή) ή κυρίως νομική ενέργεια (λ.χ ασφαλιστική κάλυψη) έχει σημασία για τον καθορισμό του αναγκαίου βαθμού διαφάνειας στη διατύπωση των συμβατικών όρων.
- 194.** Ο σκοπός της σύμβασης συμβάλλει αποφασιστικά στον καθορισμό των εύλογα αναμενόμενων δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των μερών, υποδεικνύοντας τον κύριο και παρεπόμενο χαρακτήρα της παροχής, αλλά και υποδηλώνοντας τους κανόνες ενδοτικού δικαίου που ανταποκρίνονται στην ισορροπία δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των μερών της συγκεκριμένης συναλλαγής. Έτσι, οι όροι που ματαιώνουν ή θέτουν σε κίνδυνο την επίτευξη του «σκοπού» της σύμβασης, εύλογα θα κριθούν καταχρηστικοί.
- 195.** Ενδεχόμενες ειδικές συνθήκες κατά τη σύναψη της σύμβασης (λ.χ προφορικές διευκρινίσεις ή αντιδράσεις του προμηθευτή στην εξωτερίκευση εντυπώσεων του καταναλωτή για τη μελλοντική εξέλιξη της συναλλαγής) δύναται να δημιουργήσουν εύλογες προσδοκίες στον καταναλωτή, η διάψευση των οποίων να είναι ικανή να προκαλέσει σημαντική διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας, υπό την έννοια του άρθρου 2 παρ. 6 εδ. α' Ν.2251/1994.
- 196.** Αναφέρεται κυρίως σε περιπτώσεις κύριας και παρεπόμενης σύμβασης (λ.χ κύρια δανειακή σύμβαση και παρεπόμενη σύμβαση εμπράγματης ασφάλειας προς εξασφάλιση της κύριας δανειακής σχέσης) ή σε περιπτώσεις επιμέρους συμβάσεων που υλοποιούν ένα ευρύτερο πλαίσιο συμφωνιών.
- 197.** Βλ. *Δέλλιο* (2013), 281.

σε κάθε περίπτωση συνδυασμού της με ρήτρα κυμαινόμενου επιτοκίου, ως έγκυρη δε όταν συνδυάζεται με ρήτρα σταθερού επιτοκίου χωρίς να προκύπτει στη συγκεκριμένη περίπτωση υπερβολική επιβάρυνση του καταναλωτή. Τέλος, υπογραμμίζεται ότι η εν λόγω απαρίθμηση των συνεκτιμητέων κριτηρίων είναι προφανώς ενδεικτική, ώστε να πρέπει να λαμβάνεται περαιτέρω υπόψη και σύνολο άλλων παραμέτρων, όπως η διαφορά διαπραγματευτικής δύναμης μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, ο βαθμός διαφάνειας στη διατύπωση και γνωστοποίηση του επίμαχου όρου, η οικονομική σημασία του όρου, καθώς και τα συναλλακτικά ήθη, στα οποία ανήκουν μεταξύ άλλων και τα επικρατούντα στις συναλλαγές κρίσιμα πρότυπα για τον καταναλωτή.

Σε ό,τι αφορά στην παρ.6 του άρθρου 2 του Ν.2251/1994, υπογραμμίζεται ότι αποτελεί εξειδίκευση της διάταξης 281 ΑΚ περί απαγορεύσεως της καταχρηστικής ασκήσεως δικαιώματος ή θεσμού, εν προκειμένω του θεσμού της συμβατικής ελευθερίας¹⁹⁸. Προϋπόθεση εφαρμογής της εν λόγω διάταξης αποτελεί κατ' αρχάς η ύπαρξη έγγραφης συμβάσεως μεταξύ καταναλωτή και προμηθευτή, ενώ περαιτέρω, στη σύμβαση αυτή θα πρέπει να περιέχεται προδιατυπωμένος όρος, ο οποίος να προκαλεί διατάραξη της ισορροπίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων αυτών που συμβλήθηκαν, χωρίς ωστόσο να ενδιαφέρει αν η εν λόγω διατάραξη είναι υπέρμετρη. Τέλος, η διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας θα πρέπει ανευ ετέρου να ευνοεί μονομερώς τη νομική και οικονομική θέση του προμηθευτή στη σύμβαση, αποδυναμώνοντας την αντίστοιχη του καταναλωτή¹⁹⁹.

Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να παρατηρήσουμε ότι η γενική ρήτρα του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν.2251/1994, όπως αυτή περαιτέρω εξειδικεύεται μέσω του καταλόγου του άρθρου 2 παρ. 7 του ίδιου νόμου, αναδεικνύει την αρχή της

198. Κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 281 ΑΚ «*Η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται, αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος*».

199. Σημειώνεται ότι, συμβατική ισορροπία νοείται ότι υπάρχει όταν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των μερών που προκύπτουν από τη συγκεκριμένη σύμβαση κατανέμονται και ισορροπούν με τρόπο όμοιο με αυτόν που επιτυγχάνεται μέσω των ρυθμίσεων του ενδοτικού δικαίου, διατάραξη δε της ισορροπίας δεν επέρχεται από μόνο το λόγο ότι η προβλεπόμενη από το γενικό όρο ρύθμιση είναι απλώς μη συμφέρουσα για τον καταναλωτή, χωρίς η επιβάρυνσή του να είναι ουσιώδης. Περαιτέρω δε, δεν απαγορεύεται η απόκλιση με τους γενικούς όρους από οποιαδήποτε ρύθμιση του ενδοτικού δικαίου, αλλά μόνο από εκείνες που φέρουν καθοδηγητικό χαρακτήρα, καθώς αποτελούν εξειδίκευση της αρχής της εξισωτικής συμβατικής δικαιοσύνης, βλ. ΑΠ 1495/ 2006, ΔΕΕ 2006, 1308· ΕφαΘ 6924/2007, ΕπισκεΔ 2007, 1264· Δέλλιο, Προστασία των καταναλωτών και σύστημα του ιδιωτικού δικαίου ΙΙ, 2001, 70· Παπαρσενίου, Το ζήτημα των καταχρηστικών γενικών όρων συναλλαγών. Θεωρητική και νομολογιακή προσέγγιση, Τιμητικός τόμ. Μιχ. Σταθόπουλου, 2010, 2108.

διαφάνειας²⁰⁰ σε αυτοτελές κριτήριο διάγνωσης της καταχρηστικότητας των ΓΟΣ, η οποία έχει ενσωματωθεί στο ελληνικό νομικό σύστημα και «διαπνέει το δίκαιο των ΓΟΣ»²⁰¹. Σημειώνεται δε, ότι η αρχή της διαφάνειας, ως υποχρέωση επιβολής δίκαιων συμβατικών όρων εκ μέρους του προμηθευτή, συνιστά για τον ιστορικό νομοθέτη επιταγή, στην οποία αποδόθηκε ύψιστη σημασία, ώστε μνημονεύθηκε χωριστά και παράλληλα προς τη γενική ρήτρα καταχρηστικότητας του άρθρου 3 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ²⁰², καθιερώνοντας την διαφάνεια των συμβατικών όρων σε θεμελιώδη αρχή «πρότυπου πληροφόρησης» στο ευρωπαϊκό δίκαιο των συμβάσεων²⁰³. Έτσι, η εν λόγω αρχή, μη εντασσόμενη αποκλειστικά στο στάδιο ερμηνείας και ένταξης των ΓΟΣ, όπου και εκεί λαμβάνεται υπόψη ο τρόπος σύνταξης, το ευανάγνωστο και η ένταξη ενός συγκεκριμένου συμβατικού όρου στο συνολικό συμβατικό πλαίσιο, αναδεικνύεται τελικά σε ουσιαστικό παράγοντα ελέγχου του περιεχομένου των ΓΟΣ²⁰⁴, με ιδιαίτερη δε εφαρμογή στον έλεγχο των συμβατικών όρων με τους οποίους επιφυλάσσεται στον αντισυμβαλλόμενο του δανειολήπτη, δηλαδή στο πιστωτικό ίδρυμα, η μονομερής εξουσία καθορισμού ή τροποποίησης ουσιαστικών συμβατικών όρων, χωρίς να υπάρχει σπουδαίος και ειδικός λόγος²⁰⁵.

Ωστε, ο έλεγχος καταχρηστικότητας των ΓΟΣ κινείται κατ' ουσίαν σε δύο

- 200.** Η επιταγή της διαφάνειας ρυθμίζεται στην κοινοτική οδηγία 93/13/ΕΟΚ για τις καταχρηστικές ρήτρες στις συμβάσεις με καταναλωτές στα άρθρα 4 παρ. 2- όπου μάλιστα ορίζεται ότι από τον έλεγχο της διαφάνειας δεν εξαιρούνται ούτε οι όροι που αφορούν την παροχή και το τίμημα (οι οποίοι δεν υπόκεινται σε έλεγχο περιεχομένου)- και 5, όπου όμως απουσιάζει πρόβλεψη σχετικά με τις έννομες συνέπειες της παραβίασης της επιταγής για διαφάνεια, βλ. *Λελεντζή*, Αρχή διαφάνειας- Ο έλεγχος του περιεχομένου των ΓΟΣ, ΝοΒ 2002, 288.
- 201.** Βλ. σύνολο αποφάσεων ΑΠ 430/2005, ΔΕΕ 2005, 460· ΑΠ 1219/2001, ΕΕμπΔ 2001, 529· ΑΠ 1030/2001, ΕΕμπΔ 2001, 740.
- 202.** Σημειώνεται, ωστόσο, ότι η ρύθμιση της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ, δεν φτάνει μέχρι του σημείου να καταργήσει πλήρως την αυτονομία της βούλησης, καθώς το άρθρο 4 παρ. 2 αυτής εξαιρεί από τον έλεγχο της καταχρηστικότητας τις ρήτρες που αφορούν είτε στον «καθορισμό του κυρίου αντικειμένου της σύμβασης», είτε στο «ανάλογο ή μη μεταξύντης τιμής και της αμοιβής, αφενός, και των υπηρεσιών ή αγαθών που θα παρασχεθούν ως αντάλλαγμα, αφετέρου», εφόσον όμως οι ρήτρες αυτές είναι διατυπωμένες κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, βλ. *Μπώλο* (2016), 107.
- 203.** Ο δικαιολογητικός λόγος ύπαρξης του εν λόγω προτύπου σχετίζεται με την προσπάθεια ενίσχυσης της ευτοευθύνης του καταναλωτή κατά την παροχή πληροφόρησης υψηλού επιπέδου, που θα τον καταστήσουν υπεύθυνο φορέα λήψης αποφάσεων, στο πλαίσιο μιας ευρωπαϊκής αγοράς, διεπόμενη από τους κανόνες του ανόθευτου και αθέμιτου ανταγωνισμού, βλ. *Μπώλο* (2016), 105-106.
- 204.** Η σπουδαιότητα που αποδίδεται στην αρχή της διαφάνειας καθώς και στον έλεγχο καταχρηστικότητας ενός ΓΟΣ γίνεται ιδιαίτερα εμφανής και στην πάγια νομολογία του Δικ.ΕΕ. Έχει, λοιπόν, κριθεί ότι τα εθνικά δικαστήρια οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη τους την ακυρότητα μιας ρήτρας ακόμη και αν ο καταναλωτής δεν την επικαλείται ειδικά, όπως στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο τελευταίος προβάλλει διαφορετικό λόγο ακυρότητας ενός ΓΟΣ σε μια καταναλωτική σύμβαση από αυτόν που πραγματικά καθιστά καταχρηστική μια ρήτρα. Έτσι, το εθνικό δικαστήριο έχει την εξουσία και την υποχρέωση να λάβει υπόψη αυτεπαγγέλτως τον καταχρηστικό χαρακτήρα μιας ρήτρας, βλ. *Μπώλο* (2016), 108.
- 205.** Βλ. *Τσενέ*, Αρχή της διαφάνειας και έλεγχος καταχρηστικότητας των ΓΟΣ, Σύνήγ. 2005, 31.

άξονες: αφενός μεν βάσει του κριτηρίου της «διατάραξης των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των μερών», που απορρέει ευθέως από τη γραμματική διατύπωση της γενικής ρήτρας του άρθρου 2 παρ. 6 του Ν.2251/1994, αφετέρου δε, με βάση την αρχή της διαφάνειας, η οποία, χωρίς να αναφέρεται ρητά στο Ν.2251/1994, προκύπτει από τη συστηματική και τελεολογική ερμηνεία τόσο της γενικής αυτής ρήτρας, όσο και των επιμέρους περιπτώσεων ε', ζ', ι' και ια' της παρ. 7 του άρθρου 2 του Ν.2251/1994.

Σε ό,τι αφορά στα στεγαστικά δάνεια και τον αδιαμφισβήτητο χαρακτηρισμό των δανειοληπτών ως καταναλωτών, ο έλεγχος καταχρηστικότητας των σχετικών τραπεζικών ΓΟΣ έχει απασχολήσει κατ' επανάληψη τα εθνικά δικαστήρια.

Καταρχάς, αντικείμενο ελέγχου νομιμότητας έχει αποτελέσει η μετακύλιση της εισφοράς του ν. 128/1975 στον δανειολήπτη, ζήτημα το οποίο μετά την έκδοση της ΑΠ 430/2005 μόνο θεωρητική αξία αποκτά. Πράγματι, η εν λόγω απόφαση δέχθηκε ότι η ενέργεια αυτή των πιστωτικών ιδρυμάτων είναι νόμιμη, εφόσον με βάση τις διατάξεις του ν.128/1975, ιδιαίτερα δε σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 3 αυτού ή άλλον τυχόν κανόνα δικαίου δεν προβλέπεται ούτε όμως και απαγορεύεται ρητά η ανωτέρω μετακύλιση²⁰⁶. Υπό το καθεστώς αυτό, και σε ευθυγράμμιση με την περί αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης αρχή (ΑΚ 361), στην οποία εντάσσεται και η ελευθερία διαμόρφωσης των τραπεζικών επιτοκίων, το εκάστοτε ύψος των οποίων επηρεάζει αναμφίβολα η παραπάνω μετακύλιση, θα πρέπει να θεωρήσουμε ως επιτρεπτή συμβατικά την εν λόγω ενέργεια. Μοναδικό εμπόδιο στο οποίο δύναται να προσκρούσει αυτή η κατά κανόνα ακολουθούμενη τραπεζική πρακτική αποτελεί η γενική αρχή της διαφάνειας των ΓΟΣ, ήτοι η υποχρέωση κατάλληλης ενημέρωσης του δανειολήπτη-πελάτη, γεγονός που κρίνεται, ωστόσο, ad hoc.

Ακόμη, γνωστό και ιδιαιτέρως συνήθη στις τραπεζικές συναλλαγές ΓΟΣ, αποτελεί αυτός, βάσει του οποίου επιβάλλονται στον υποψήφιο δανειολήπτη έξοδα εξέτασης του αιτήματός του για παροχή στεγαστικού δανείου. Η εν λόγω επιβολή εξόδων είναι μάλιστα κλιμακωτή σε σχέση με το ύψος έγκρισης στεγαστικού δανείου κυμαινόμενου επιτοκίου, με αποτέλεσμα τόσο νομοθετικά, όσο και νομολογιακά να έχει κυρηχθεί παράνομη, ακόμη και αν πρόκειται για δάνειο με σταθερό επιτόκιο στην αρχή και κυμαινόμενο στη συνέχεια²⁰⁷. Ομοίως παράνομη έχει χαρακτηριστεί η

206. Συνεπώς, η συγκεκριμένη ρύθμιση δεν μπορεί θεωρηθεί εκ προοιμίου παράνομη, δεδομένου ότι δεν παραβιάζεται ο γενικός κανόνας της ΑΚ 174.

207. Βλ. ΥΑ Ζ1-798/25.6.2008 (ΦΕΚ/Β/1353/11.7.2008), γνωστή και ως «απόφαση Φώλια» από το όνομα του υπογράφοντος τότε Υπουργού, σχετικά με ρητά απαγορευμένους ΓΟΣ που αφορούν σε συμβάσεις στεγαστικών δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου, σε συμβάσεις χορήγησης πιστωτικών καρτών και σε συμβάσεις λογαριασμού κατάθεσης, καθώς και σύνολο αποφάσεων, όπως ενδεικτικά: ΕιρΑθ 1944/2004, dsanet.gr ΕιρΑθ 2175/2004, ΔΕΕ 2005, 74 επ. ΕιρΘεσ 6484/2005, Αρμ

περίπτωση κατά την οποία μέσω παρεμφερούς ΓΟΣ επιτρέπεται η είσπραξη από το πιστωτικό ίδρυμα-δανειστή προμήθειας ή εξόδων φακέλου για τη χορήγηση στεγαστικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο²⁰⁸, χωρίς, ωστόσο, να λείπουν και αντίθετες δικαστικές αποφάσεις, οι οποίες θεωρούν νόμιμο τον εν λόγω ΓΟΣ στον βαθμό που συναρτάται με εφάπαξ επιβολή πραγματικών διαχειριστικών εξόδων φακέλου, οπότε δεν συνιστά αυτό προμήθεια.

Περαιτέρω, θεωρήθηκε μη καταχρηστικός ο ΓΟΣ που παρέχει σε πιστωτικό ίδρυμα την ευχέρεια επιβάρυνσης με εφάπαξ δαπάνη στον πελάτη, ο οποίος ζητεί να λάβει την εικόνα του συνδεδεμένου με την εξυπηρέτηση του στεγαστικού του δανείου λογαριασμού, υπό το σκεπτικό ότι τούτο αποτελεί πρόσθετη εργασία για την δανείστρια τράπεζα, αποτελώντας πραγματικό έξοδο φακέλου.

Ακόμη, με βάση νομοθετική ρύθμιση έχει κηρυχθεί παράνομος ο ΓΟΣ που επιτρέπει στα πιστωτικά ιδρύματα, πέραν της εγγρφής προσημείωσης υποθήκης υπερκαλύπτουσας το ποσό του στεγαστικού δανείου, να επιζητούν πρόσθετη σχετική εξασφάλιση με τη μορφή εκχώρησης και μεταβίβασης των μισθωμάτων ακινήτου από μέρος του εκμισθωτή-δανειολήπτη²⁰⁹, καταλαμβάνοντας και τον ΓΟΣ που προβλέπει την προσυπογραφή της σύμβασης στεγαστικού δανείου κυμαινόμενου επιτοκίου από τρίτο πρόσωπο ως εγγυητή, παρά την ύπαρξη προσημείωσης υποθήκης που υπερκαλύπτει το εν λόγω δάνειο²¹⁰. Περαιτέρω δε, καταχρηστικός αμετάκλητα κρίθηκε με βάση την παρ. 6 του άρθρου 2 Ν.2251/1994, αλλά και από την ίδια τη φύση του δανείου ο ΓΟΣ που δίνει στο πιστωτικό ίδρυμα τη δυνατότητα να επιβαρύνει με τόκους ολόκληρο το ποσό του εγκεκριμένου στεγαστικού δανείου, παρά το γεγονός ότι το εν λόγω ποσό κατατίθεται δεσμευμένο και αναλαμβάνεται από τον δανειολήπτη τμηματικά μέσω του συνδεδεμένου με το δάνειο λογαριασμού, με βάση τον βαθμό προόδου των οικοδομικών εργασιών και άλλων συναφών ελέγχων από τη δανείστρια τράπεζα²¹¹.

Καταχρηστικός σύμφωνα με την παρ.7, ε' και ια' καθώς και την παρ.6 του άρθρου 2 Ν.2251/1994, θεωρήθηκε και παλαιότερος ΓΟΣ ο οποίος επέτρεπε σε πιστωτικό ίδρυμα να διαμορφώνει μονομερώς το ισχύον κάθε φορά κυμαινόμενο

2005, σ.1990 επ. ΈιρΑθ 3179/2005, ΔΕΕ 2006, σ.520επ. ΈιρΑθ 810/2006, ΝΟΜΟΣ ΈφΑθ 3499/2008, dsanet.gr ΈιρΑθ 269/2008, Αρμ 2008, σ.1209 επ. ΈφΑθ 6547/2009, ΔΕΕ 2010, 449 επ.

208. Βλ. ΥΑ Ζ1-798/25.6.2008 (ΦΕΚ/Β/1353/11.7.2008) ΈιρΡοδ 2219/2003, dsanet.gr ΜΠρΑθ 2461/2009, Αρμ 2009, 1879επ.

209. Το ίδιο ισχύει και προκειμένου για ΓΟΣ που αναγνωρίζει σε πιστωτικό ίδρυμα την ευχέρεια να απαιτεί τη διατήρηση του ασφαλισμένου του προσημειωμένου σε εξασφάλιση χορήγησης στεγαστικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο ακινήτου, με δικαιούχο του ασφαλίσιματος το ίδιο το πιστωτικό ίδρυμα απευθείας, βλ. Δούβλη (2010), 62.

210. Βλ. Δούβλη (2010), 61-62.

211. ΑΠ 2123/2009, ΕΕμπΔ 2009, 843επ. και διορθωτική αυτής ΑΠ 417/2010, dsanet.gr.

επιτόκιο στεγαστικού δανείου, ακόμη και μετά το 2002, έτος εισόδου της χώρας μας στην Ευρωζώνη, με βάση γενικά κριτήρια αναφερόμενα στις οικονομικές συνθήκες της αγοράς. Ο σχετικός όρος θεωρήθηκε αόριστος και παραβαίνων την αρχή της διαφάνειας, ώστε πλέον να προκύπτει υποχρέωση εκ μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων διασύνδεσης των κυμαινόμενων επιτοκίων των στεγαστικών δανείων με το βασικό παρεμβατικό επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ, λαμβανομένων επιπροσθέτως υπόψη της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών²¹².

Περαιτέρω, αναφορικά με τα στεγαστικά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου έχει κηρυχθεί παράνομος ο ΓΟΣ που επιτρέπει τον υπολογισμό τόκων με βάση ημερολογιακό έτος 360 αντί 365 ημερών²¹³, ενώ παράνομος θεωρείται και ο ΓΟΣ που δίνει την ευχέρεια καταγγελίας σύμβασης στεγαστικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής από τον δανειολήπτη οποιασδήποτε δόσης ή μέρους αυτής ή τόκων και εξόδων, με παράλληλη δυνατότητα εκ μέρους του πιστωτικού ιδρύματος αναζήτησης του συνόλου του ανεξόφλητου τμήματος του δανείου μαζί με τους αναλογούντες τόκους υπερημερίας²¹⁴.

Τέλος, νομοθετική ρύθμιση έλαβε χώρα και αναφορικά με το θέμα της πρόωρης εξόφλησης υπολοίπου στεγαστικού δανείου. Έτσι, στα στεγαστικά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, παρέχεται η δυνατότητα πρόωρης ολικής ή μερικής εξόφλησης, μετά όμως το πέρας του πρώτου χρόνου από τη σύναψη της οικείας σύμβασης και δεδομένου ότι δεν υπάρχει οποιαδήποτε καθυστέρηση οφειλής, χωρίς ο δανειολήπτης να υποχρεούται σε καταβολή αποζημίωσης προς το πιστωτικό ίδρυμα²¹⁵. Μάλιστα, στις περιπτώσεις αυτές ορίζεται ότι δεν είναι νόμιμος κάθε άλλος όρος που εξαρτά την πρόωρη εξόφληση από οποιοδήποτε αντάλλαγμα²¹⁶.

Σημειώνεται, περαιτέρω, ότι σε επίπεδο Ανώτατο Ακυρωτικού, υφίσταται θετική τοποθέτηση απέναντι στη δυνατότητα πρόωρης εξόφλησης αζημίως των στεγαστικών δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο, αρνητική, ωστόσο, σε ό,τι αφορά στα στεγαστικά δάνεια σταθερού επιτοκίου. Έτσι, η πρόσφατη νομολογία θεωρεί ότι η πρόωρη εξόφληση στεγαστικού δανείου με σταθερό επιτόκιο νομίμως παρέχει στο

212. ΕιρΑθ 863/2008, dsanet.gr ΕιρΑθ 1540/2008, dsanet.gr ΕιρΑθ 1642/2008, dsanet.gr.

213. Βλ. νομοθετική ρύθμιση με βάση την ΥΑ Ζ1/798/25.6.2008 (ΦΕΚ/Β/1353/11.7.2008). Προς την ίδια κατεύθυνση κινείται και η νομολογία, με προεξάρχουσα την ΑΠ 430/2005 και γνώμονα την αρχή της διαφάνειας. Βλ. ενδεικτικά: ΜΠρΑθ 2461/2009, Αρμ 2009, 1879επ.

214. Παράνομη έχει κηρυχθεί νομοθετικά και η τυχόν παραίτηση του εγγυητή στεγαστικού δανείου κυμαινόμενου επιτοκίου από τις ενστάσεις των άρθρων 862-868 ΑΚ, βλ. Δούβλη (2010), 65.

215. Αυτή, σύμφωνα με τον αντίστοιχο ΓΟΣ, ανερχόταν συνήθως σε ποσό ίσο με ποσοστό επί του κεφαλαίου που εξοφλείτο πρόωρα ή σε τόκους ορισμένων μηνών επί του εν λόγω κεφαλαίου.

216. ΥΑ Ζ1-798/25.6.2008 (ΦΕΚ/Β/1353/11.7.2008).

πιστωτικό ίδρυμα δικαίωμα ανάλογης αποζημίωσης, με προϋπόθεση την απόδειξη εκ μέρους του τελευταίου της ζημίας που τυχόν υπέστη από την πρόωρη εξόφληση, χωρίς μάλιστα να επέρχεται οποιαδήποτε διατάραξη της όλης της συμβατικής σχέσης ή να προκύπτει παραβίαση της αρχής της διαφάνειας. Πάντως, στην περίπτωση στεγαστικού δανείου αρχικά σταθερού και εν συνεχεία κυμαινόμενου επιτοκίου, κρίθηκε ότι το αίτημα του πιστωτικού ιδρύματος για αποζημίωση σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης αντίκειται στην παρ.7, ια' και στην παρ.6 του άρθρου 2 Ν.2251/1994 καθώς και στην αρχή της διαφάνειας²¹⁷.

6. Ζητήματα εφαρμογής προσυμβατικής υποχρέωσης ενημέρωσης επενδυτών (MiFID) στην περίπτωση των στεγαστικών δανείων - Στεγαστικά δάνεια σε ελβετικό φράγκο

Στοχεύοντας στη διασφάλιση της προστασίας των επενδυτών αλλά και της ακεραιότητας και διαφάνειας ο κοινοτικός και στη συνέχεια και ο εθνικός νομοθέτης θέσπισαν μια σειρά νομοθετικών κειμένων αναφορικά με την ευθύνη των ΕΠΕΥ, ήτοι των Επιχειρήσεων Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών (ΕΠΕΥ). Βασικό νομοθέτημα αποτελεί η **Οδηγία 2004/39/ΕΚ** (MiFID), η οποία ενσωματώθηκε στην εθνική έννομη τάξη με το Ν.3606/2007, που αφορά στις αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων, καθώς και οι κανόνες επαγγελματικής συμπεριφοράς των ΕΠΕΥ, ήτοι οι κανόνες δεοντολογίας, ιδίως δε η υπ' αριθμ. 1/452/1.11.2007 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς²¹⁸ και οι οποίοι, έχοντας ισχύ νόμου, εφαρμόζονται κατά την παροχή επενδυτικών υπηρεσιών.

Κατά το άρθρο 2 παρ.1 Ν.3606/2007, ως Επιχείρηση Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών (ΕΠΕΥ) ορίζεται: *«κάθε νομικό πρόσωπο του οποίου το σύνθημα επάγγελμα ή δραστηριότητα είναι η παροχή μιας ή περισσότερων επενδυτικών υπηρεσιών σε τρίτους ή η διενέργεια μιας ή περισσότερων επενδυτικών δραστηριοτήτων σε επαγγελματική βάση. Ως ΕΠΕΥ νοείται και κάθε φυσικό πρόσωπο στο οποίο έχει χορηγηθεί σχετική άδεια από άλλο κράτος-μέλος σύμφωνα με την Οδηγία 2004/39/ΕΚ»*. Έτσι, στην έννοια της ΕΠΕΥ υπάγεται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την εποπτική αρχή του κράτους καταγωγής του για παροχή επενδυτικών υπηρεσιών. Στην Ελλάδα, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου, οι ΕΠΕΥ οφείλουν να έχουν αποκλειστικά

217. Βλ. ΜΠρΑθ 2128/2008, dsanet.gr ΕιρΑθ 269/2008, Αρμ 2008, σ. 1209επ' ΕιρΡόδ 129/2008, ΝΟΜΟΣ.

218. Εκδόθηκε βάσει της νομοθετικής εξουσιοδότησης του άρθρου 25 παρ.10 του Ν. 3606/2007 για την εξειδίκευση των υποχρεώσεων επαγγελματικής συμπεριφοράς ΕΠΕΥ.

την μορφή της ανώνυμης εταιρίας²¹⁹, ενώ κατά το άρθρο 8 του ίδιου νόμου, πέραν των ΑΕΠΕΥ, επενδυτικές υπηρεσίες παρέχουν και τα πιστωτικά ιδρύματα- τράπεζες αφού κατά τα οριζόμενα σε αυτό: «...η καθ' οιονδήποτε τρόπο κατ' επάγγελμα παροχή επενδυτικών υπηρεσιών και άσκηση επενδυτικών δραστηριοτήτων στην Ελλάδα επιτρέπεται μόνο στις ΑΕΠΕΥ και στα πιστωτικά ιδρύματα, καθώς και στις ΑΕΕΔ και στις ΑΕΔΑΚ, κατά τις διακρίσεις που προβλέπονται στην κείμενη νομοθεσία και την άδεια λειτουργίας τους»²²⁰.

Το γενικό πλαίσιο υποχρεώσεων των ΕΠΕΥ διαμορφώνεται νομοθετικά μέσω της Οδηγίας MiFID, όπως αυτή ενσωματώθηκε στο Ν.3606/2007 και περιλαμβάνει: i) την υποχρέωση επιμελούς μεταχείρισης και προστασίας των συμφερόντων του αποδέκτη επενδυτικών υπηρεσιών²²¹, με στόχο την αντιμετώπιση και άμβλυνση της πληροφοριακής ασυμμετρίας που υφίσταται στο πεδίο των κεφαλαιαγορών, ii) την υποχρέωση βέλτιστης εκτέλεσης εντολών²²², ως αυτοτελές καθήκον που αποσκοπεί στην εδραίωση της «δημόσιας εμπιστοσύνης» στη λειτουργία της αγοράς επενδυτικών υπηρεσιών και στη θεμελίωση της λειτουργικής και θεσμικής αποτελεσματικότητας της κεφαλαιαγοράς, και τέλος iii) την υποχρέωση πληροφόρησης και συμβουλευτικής καθοδήγησης των επενδυτών²²³, η οποία

-
- 219.** Κατά το άρθρο 2 παρ. 2 Ν.3606/2007 ορίζεται: «*Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών (ΑΕΠΕΥ): ΕΠΕΥ η οποία έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού*».
- 220.** Το πιστωτικό ίδρυμα πρέπει αρχικώς να λάβει τη σύμφωνη γνώμη της Τράπεζας της Ελλάδος και εν συνεχεία να απευθυνθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς προκειμένου να λάβει την άδεια παροχής των επενδυτικών υπηρεσιών, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 3 παρ.2 του Ν.3606/2007.
- 221.** Σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ.1 της Οδηγίας MiFID, το οποίο ενσωματώθηκε με την ίδια ακριβώς λεκτική διατύπωση στο άρθρο 25 παρ. 1 του Ν.3606/2007, «τα κράτη μέλη από κάθε επιχείρηση επενδύσεων να ενεργεί κατά την παροχή επενδυτικών ή και κατά περίπτωση παρεπόμενων υπηρεσιών σε πελάτες με εντιμότητα, δικαιοσύνη και επαγγελματισμό, ώστε να εξυπηρετεί με τον καλύτερο τρόπο τα συμφέροντα των πελατών της...». Η εντιμότητα, η δικαιοσύνη και ο επαγγελματισμός επιτάσσουν έτσι τη σταθερή αποχή των ΕΠΕΥ από κάθε συμπεριφορά, πρακτική ή μεμονωμένη ενέργεια που είναι αντικειμενικά πρόσφορη να θέσει σε κίνδυνο τα συμφέροντα του πελάτη τους ή αποτελεί ένδειξη πρόταξης άλλων συμφερόντων πέραν των πρώτων, βλ. *Καραγκουνίδη*, Προστασία του επενδυτή στο δίκαιο των επενδυτικών υπηρεσιών, 2007, 456.
- 222.** Σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ.1 του Ν.3606/2007, «*οι ΕΠΕΥ λαμβάνουν κάθε εύλογο μέτρο ώστε να επιτυγχάνουν κατά την εκτέλεση εντολών το βέλτιστο αποτέλεσμα για τον πελάτη λαμβάνοντας υπόψη την τιμή, το κόστος, την ταχύτητα, την πιθανότητα εκτέλεσης και διακανονισμού, τον όγκο, τη φύση και οποιονδήποτε άλλο παράγοντα αφορά την εκτέλεση της εντολής*».
- 223.** Βάσει του άρθρου 25 παρ.2 του Ν.3606/2007 οι πληροφορίες που παρέχει η ΕΠΕΥ πρέπει να είναι σαφείς και μη παραπλανητικές. Έτσι, στο άρθρο 25 παρ. 3 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι: «*Οι ΑΕΠΕΥ παρέχουν στους πελάτες κατάλληλη πληροφόρηση σε κατανοητή μορφή ώστε αυτοί να είναι σε θέση να κατανοούν τη φύση και τους κινδύνους της προσφερόμενης επενδυτικής ή παρεπόμενης υπηρεσίας και της συγκεκριμένης κατηγορίας του προτεινόμενου χρηματοπιστωτικού μέσου και ως εκ τούτου λαμβάνουν επενδυτικές αποφάσεις επί τη βάσει αντικειμενικής πληροφόρησης. Οι πληροφορίες αυτές μπορεί να παρέχονται σε τυποποιημένη μορφή. Η*

περαιτέρω αναλύεται σε υποχρέωση ακρίβειας, πληρότητας και σαφήνειας της παρεχόμενης από επιχειρήσεις παροχής επενδυτικών υπηρεσιών πληροφορίας.

Περαιτέρω, βασική υποχρέωση των ΕΠΕΥ κατά την παροχή επενδυτικών υπηρεσιών είναι η αξιολόγηση της καταλληλότητας και συμβατότητας της παρεχόμενης στον επενδυτή, επενδυτικής υπηρεσίας. Η έκταση της υποχρέωσης αξιολόγησης της συμβατότητας και καταλληλότητας διαμορφώνεται στο νόμο ανάλογα με το είδος της παρεχόμενης υπηρεσίας (παροχή επενδυτικών συμβουλών, διαχείριση χαρτοφυλακίου, εκτέλεση εντολών), την κατηγορία του επενδυτή (ιδιώτης, επαγγελματίας, επιλέξιμος αντισυμβαλλόμενος) καθώς και το είδος της επένδυσης (απλά, σύνθετα χρηματοπιστωτικά μέσα).

Οι εν λόγω υποχρεώσεις εκ μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων και κάθε ΕΠΕΥ κατά την παροχή επενδυτικών συμβουλών καθώς και η αντίστοιχη ευθύνη που επισύρει η παραβίασή τους θεμελιώνεται, πέραν των **Οδηγιών 92/22** και **2004/39/ΕΚ**, όπως η τελευταία ενσωματώθηκε στο εθνικό δίκαιο με το ν.3606/2007, και στις διατάξεις του κοινού αστικού δικαίου των συμβατικών ενοχών, υπό την έννοια της πλημμελούς εκπλήρωσης της (σιωπηρώς) συναφθείσας σύμβασης παροχής επενδυτικών συμβουλών και κυρίως μέσω της εξειδίκευσης των γενικών ρητρών της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών (ΑΚ 281 και 288)²²⁴. Επισημαίνεται δε, ότι είναι δυνατή η στοιχειοθέτηση και αδικοπρακτικής ευθύνης (ΑΚ 914) εκ μέρους της ΕΠΕΥ ή του πιστωτικού ιδρύματος, εφόσον αποδεικνύεται η πρόκληση βλάβης στην περιουσία του ενάγοντος κατά την παροχή προς αυτόν επενδυτικών υπηρεσιών²²⁵. Υπογραμμίζεται ότι η νομική βάση της ενδοσυμβατικής

πληροφόρηση περιλαμβάνει στοιχεία σχετικά με α) την ΑΕΠΕΥ και τις υπηρεσίες της, β) τα χρηματοπιστωτικά μέσα και τις προτεινόμενες επενδυτικές στρατηγικές, καθώς και κατάλληλη καθοδήγηση και προειδοποιήσεις σχετικά με τους κινδύνους που συνδέονται με τις επενδύσεις στα εν λόγω χρηματοπιστωτικά μέσα ή με την υιοθέτηση των εν λόγω επενδυτικών στρατηγικών, γ) τους τόπους εκτέλεσης, το κόστος και τις σχετικές επιβαρύνσεις».

224. Βλ. απόφαση ΠΠρΑθ 7169/2010 όπου το δικαστήριο έκρινε ότι μεταξύ της διαμεσολαβούσας τράπεζας και του πελάτη της υπήρχε οπωσδήποτε σύμβαση-σιωπηρή- με αντικείμενο την παροχή επενδυτικών συμβουλών ενώ θεμελίωσε την ευθύνη της τράπεζας στην πλημμελή εκπλήρωση της συναφθείσας σύμβασης από πλευράς της.

225. Βλ. απόφαση ΠΠρΘεσ 19932/2009, ΕφΑΔ 2009, 803 όπου αναφέρεται ότι: «...η πρόκληση βλάβης στην περιουσία ορισμένου προσώπου η οποία συνδέεται προς τις παρεχόμενες από την τράπεζα επενδυτικές υπηρεσίες συνιστά όρο θεμελιώσεως αστικής ευθύνης της τελευταίας σε καταβολή αποζημίωσης λόγω αδικοπραξίας εφόσον επιπλέον υφίστανται και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις υπαγωγής της συγκεκριμένης βιοτικής σχέσεως στους κανόνες των άρθρων 298, 330, 914 ΑΚ. Οι προϋποθέσεις θεμελιώσεως της ανωτέρω μορφής αναλύονται ειδικότερα στην απαιτούμενη σχέση αιτιώδους συνάφειας μεταξύ των παρεχόμενων υπηρεσιών με το επελθόν ζημιογόνο αποτέλεσμα καθώς και στην υπαίτια εκδήλωση παράνομης συμπεριφοράς μέσω της οποίας εκ μέρους της τράπεζας που παρέχει τις υπηρεσίες παραβιάζονται οι συναλλακτικές της υποχρεώσεις όπως το ειδικότερο περιεχόμενο αυτών στη συγκεκριμένη περίπτωση προσδιορίζεται σύμφωνα με τους κανόνες των

ευθύνης παρέχει στον επενδυτή την ευχέρεια απαλλαγής από την υποχρέωση απόδειξης του πταίσματος των υπαλλήλων της ΕΠΕΥ ή του πιστωτικού ιδρύματος (νόθος αντικειμενική ευθύνη), ενώ η αποκαταστατέα ζημία περιλαμβάνει και το θετικό διαφέρον.

Ειδικότερα, η αδικοπρακτική ευθύνη απορρέει από την παράλειψη της υποχρέωσης για αξιολόγηση των συμφερόντων του πελάτη καθώς και για παροχή σε αυτόν όλων των απαραίτητων πληροφοριών σχετικά με τη μορφή, το εύρος, τις συνθήκες και τον κίνδυνο της προτεινόμενης τοποθέτησης του κεφαλαίου του, χωρίς να αποκλείεται και η θεμελίωση του παρανόμου και στις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.2251/1994 περί ευθύνης του παρέχοντος υπηρεσίες, εφόσον βεβαίως συντρέχει ως προϋπόθεση η ιδιότητα του πελάτη-επενδυτή ως καταναλωτή²²⁶.

Σε ό,τι αφορά στα στεγαστικά δάνεια, ως ιδιαίτερη κατηγορία τραπεζικών προϊόντων, τίθεται το ζήτημα αφενός μεν αν εμπίπτουν στην έννοια των παρεχόμενων από τα πιστωτικά ιδρύματα χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, ώστε να τυγχάνει εφαρμογής το ρυθμιστικό πλαίσιο του Ν.3606/2007, αφετέρου δε, αν συντρέχει το σύνολο των ανωτέρω περιγραφόμενων υποχρεώσεων εκ μέρους των τραπεζών στην περίπτωση που το συναφθέν στεγαστικό δάνειο είναι σε αλλοδαπό νόμισμα στην Ευρωζώνη, όπως επί παραδείγματι, σε ελβετικό φράγκο.

Πράγματι, στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η λήψη δανείου σε ξένο νόμισμα, όπως για παράδειγμα σε ελβετικό φράγκο, δολάριο ΗΠΑ ή γιεν αποκτά ιδιαίτερη χρησιμότητα κυρίως για πολυεθνικές εταιρίες, οι οποίες αποσκοπούν

άρθρων 281, 288 ΑΚ». Σημειώνεται δε, ότι η υποχρέωση αποζημίωσης λόγω ευθύνης από αδικοπραξία περιλαμβάνει μόνο ό,τι είχε ο ζημιωθείς επενδυτής αν δεν είχε μεσολαβήσει η ζημιογόνος συμπεριφορά της ΕΠΕΥ. Ο επενδυτής ζητά με τη νομική βάση αυτής της ευθύνης την αποκατάσταση της ζημίας που προκλήθηκε συνεπεία του γεγονότος ότι πίστεψε στην ορθότητα των πληροφοριών ή συμβουλών που του δόθηκαν. Δεν μπορεί όμως να ζητήσει να περιοριστεί στην οικονομική κατάσταση που θα βρισκόταν αν οι πληροφορίες ήταν σωστές.

226. Η ευθύνη του άρθρου 8 του ν.2251/1994 αποτελεί ειδική αδικοπρακτική ευθύνη, η οποία προβλέπεται και ρυθμίζεται στο νόμο (ενοχή εκ του νόμου), αποτελώντας αυτοτελή νομική βάση της αξίωσης για αποζημίωση. Μάλιστα, η ευθύνη του άρθρου 8 θεμελιώνεται στο γεγονός της παροχής της επενδυτικής υπηρεσίας, ανεξαρτήτως της ύπαρξης συμβατικού δεσμού, ώστε αρκεί το πραγματικό γεγονός τη παροχής της υπηρεσίας για τη θεμελίωση της ευθύνης του παρόχου των επενδυτικών υπηρεσιών, χωρίς να έχει σημασία για τον σκοπό αυτό η ύπαρξη ενδοσυμβατικής, προσυμβατικής ή γενικής αδικοπρακτικής ευθύνης (ΑΚ 914)- χωρίς να αποκλείεται, ωστόσο, περίπτωση συρροής της ενδοσυμβατικής, προσυμβατικής ή/και της γενικής αδικοπρακτικής ευθύνης με την ειδική αδικοπρακτική του άρθρου 8. Υπογραμμίζεται ότι για τη θεμελίωση του πραγματικού του εν λόγω άρθρου, ο επενδυτής αρκεί να αποδείξει το γεγονός της παροχής των επενδυτικών υπηρεσιών, χωρίς να απαιτείται επίκληση ή απόδειξη της κατάρτισης σύμβασης παροχής επενδυτικών υπηρεσιών ή οποιασδήποτε άλλης σχέσης (λ.χ αδικοπρακτικής), βλ. *Κατσά*, Προστασία των επενδυτών ως καταναλωτών, σε *Δούβλη/Μπώλου*, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών (ΔικΠΚ): [ευρωπαϊκό δίκαιο και ελληνική εναρμόνιση, ερμηνεία- νομολογία], 2008, 1363.

κυρίως στην μείωση του συναλλαγματικού κινδύνου. Για τους ιδιώτες, από την άλλη πλευρά, βασικό κίνητρο λήψης δανείου σε ξένο νόμισμα αποτελεί το χαμηλό τραπεζικό επιτόκιο δανεισμού της χώρας προέλευσης, γεγονός, ωστόσο, το οποίο συνεπάγεται διπλό ρίσκο: αφενός της μεταβολής του επιτοκίου δανεισμού (καθώς θα είναι κυμαινόμενο), αφετέρου της μεταβολής της συναλλαγματικής ισοτιμίας²²⁷.

Ειδικότερα, και σε σχέση με τα δάνεια σε ελβετικό φράγκο, μετά την κατάρρευση της Lehman Brothers και την επεθούσα πρωτοφανή σε ένταση και διάρκεια ταραχή στις χρηματοοικονομικές αγορές παγκοσμίως, σε συνδυασμό με την ευρωπαϊκή πιστωτική κρίση, προκλήθηκε μια αλματώδης αύξηση των διεθνών χρηματοροών προς το ασφαλές καταφύγιο της Ελβετίας και συνεπώς του ελβετικού φράγκου. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα από τα τέλη του 2009 και εφεξής μια συνεχή ανατίμηση του φράγκου έναντι των λοιπών νομισμάτων, με αποκορύφωμα τον Αύγουστο του 2011, οπότε και η ισοτιμία ευρώ/φράγκου πλησίασε σχεδόν το 1/1. Έκτοτε η Ελβετική Κεντρική Τράπεζα με στόχο την προστασία της εθνικής οικονομίας της Ελβετίας, ασκώντας παρεμβάσεις στις συναλλαγματικές αγορές, επιχειρεί να διατηρήσει την ισοτιμία ευρώ/φράγκου άνω του 1,2, επιβεβαιώνοντας μάλιστα το Σεπτέμβριο του 2013 τη διατήρηση του στόχου αυτού και για το 2014. Ως εκ τούτου, η μηνιαία δόση των δανείων σε ελβετικό φράγκο αυξήθηκε ραγδαία (περίπου 35%). Στο πλαίσιο αυτό, αρκετοί δανειολήπτες στην Ε.Ε. άσκησαν αγωγές κατά των πιστωτικών ιδρυμάτων που τους είχαν παράσχει την πίστωση, ζητώντας να ακυρωθούν οι ρήτρες δανεισμού σε ξένο νόμισμα και να αποζημιωθούν για την αύξηση της οφειλής τους σε ευρώ²²⁸.

227. Το ζήτημα αυτό έχει πλέον λάβει σοβαρές διαστάσεις απασχολώντας σταδιακά όλο και περισσότερο την ενωσιακή αλλά και την εθνική έννομη τάξη. Επιγραμματικά αναφέρουμε ότι πάνω από 85% των ενυπόθηκων δανείων σε Λετονία και Εσθονία, από 70% στη Λιθουανία, από 65% στην Ουγγαρία, Ρουμανία και Βουλγαρία και από 38% στην Αυστρία, έχουν παρασχεθεί σε αλλοδαπό νόμισμα, ενώ Στην Ισπανία είχαν δοθεί μεγάλα ποσά σε δάνεια σε ελβετικό φράγκο και ιαπωνικό γιεν μεταξύ 2006 και 2007.

228. Ηδη το Μάρτιο του 2013 εκδόθηκε απόφαση του Πρωτοδικείου της Βαρκελώνης που δικαιώνει δικηγόρο - δανειολήπτη δανείου σε ελβετικό φράγκο, καθώς δεν είχε ενημερωθεί επαρκώς για τους κινδύνους εν όψει της μεταβλητότητας της συναλλαγματικής ισοτιμίας. Περαιτέρω, το καλοκαίρι του 2013 δικαστήριο στην Κροατία αποφάσισε επί ασκηθείσας ομαδικής αγωγής 75.000 δανειοληπτών σε ελβετικό φράγκο, υπέρ της μεταβολής του ύψους της οφειλής στο τοπικό νόμισμα με τη σχέση συναλλαγματικής ισοτιμίας της ημέρας εκταμίευσης του δανείου, λόγω της ελλιπούς πληροφόρησης των δανειοληπτών εκ μέρους των οκτώ εναγόμενων πιστωτικών ιδρυμάτων σχετικά με το συναλλαγματικό κίνδυνο. Ακόμη, τον Νοέμβριο του 2013, το Εφετείο Πανγκόρπσα του Μαυροβουνίου, επί σχετικής αγωγής διαταξε την διενέργεια χρηματοοικονομικής μελέτης για το κατά πόσο η ανιστάθμιση του συναλλαγματικού κινδύνου οδηγεί σε κέρδη αυτών από την συναλλαγματική μεταβολή πέραν του επιτοκίου, ενώ στην Ουγγαρία, στα μέσα Δεκεμβρίου του ίδιου έτους, το ανώτατο δικαστήριο αποφάνθηκε περί της εγκυρότητας των συναπτόμενων σε ελβετικό φράγκο δανειακών συμβάσεων, καλώντας τα κατώτερα δικαστήρια να μην να δέχονται την εγκυρότητα των εν λόγω δανείων, αλλά να μεταβάλλουν τους όρους λειτουργίας τους, όπου αρμόζει, επί τη βάση τυχόν πλημμελούς πληροφόρησης των δανειοληπτών

Επί του ζητήματος, σε επίπεδο ενεργειών εκ μέρους της Ε.Ε., αξίζει να αναφερθεί η προσφάτως εγκριθείσα πρόταση οδηγίας για τις «Συμβάσεις Πίστωσης για τα Ακίνητα Κατοικίας»²²⁹, η οποία προβλέπει την υποχρέωση των πιστωτικών ιδρυμάτων για ειδική και αναλυτική ενημέρωση των ενυπόθηκων δανειστών σχετικά με τον κίνδυνο της συναλλαγματικής ισοτιμίας, εφόσον πρόκειται για δάνειο σε ξένο νόμισμα²³⁰. Προς την ίδια κατεύθυνση κινείται και το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου, το οποίο με την από 21/9/2011 σύστασή του υπεδείκνυε στα κράτη-μέλη της Ε.Ε. να απαιτούν από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα την παροχή επαρκούς

από τα πιστωτικά ιδρύματα. Τέλος, στην Ισλανδία το ανώτατο δικαστήριο της χώρας έκρινε παράνομα τα δάνεια που είναι συνδεδεμένα με ξένα νομίσματα, με αποτέλεσμα να μη χρειάζεται πλέον τα νοικοκυριά να καλύπτουν τις απώλειες (από την υποτίμηση) της ισλανδικής κορώνας.

229. Βλ. αιτιολογική σκέψη υπ' αριθμ. 15 και 16 της πρότασης Οδηγίας:

(15) Στόχος της παρούσας οδηγίας είναι η διασφάλιση υψηλού επιπέδου προστασίας για τους καταναλωτές που συνάπτουν *συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα*. Θα πρέπει, επομένως, να εφαρμόζεται στις πιστώσεις που εξασφαλίζονται με ακίνητα ανεξάρτητα από τον σκοπό της πίστωσης, των συμβάσεων αναχρηματοδότησης ή άλλων συμβάσεων πίστωσης που θα μπορούσαν να βοηθήσουν έναν ιδιοκτήτη ή συνιδιοκτήτη να εξακολουθήσει να διατηρεί δικαιώματα επί ακινήτου ή γης και στις πιστώσεις που χρησιμοποιούνται για την αγορά ακινήτων σε ορισμένα κράτη μέλη, συμπεριλαμβανομένων των πιστώσεων για τις οποίες δεν απαιτείται η εξόφληση του κεφαλαίου ή, εκτός αν τα κράτη μέλη έχουν θεσπίσει επαρκές εναλλακτικό πλαίσιο, σκοπός των οποίων είναι να παρασχεθεί προσωρινή χρηματοδότηση μεταξύ της πώλησης ενός ακινήτου και της αγοράς άλλου, και στις ενυπόθηκες πιστώσεις για την ανακαίνιση ακινήτων κατοικίας.

(16) Η παρούσα οδηγία δεν θα πρέπει να εφαρμόζεται σε ορισμένες συμβάσεις πίστωσης όπου ο πιστωτικός φορέας συνεισφέρει εφάπαξ ποσό, περιοδικές πληρωμές ή άλλη μορφή εκταμίευσης πίστωσης σε αντάλλαγμα για ποσό που απορρέει από την πώληση ακινήτου κατοικίας και των οποίων ο πρωταρχικός σκοπός είναι να διευκολυνθεί η κατανάλωση, όπως είναι τα προϊόντα αποδέσμευσης ακινητοποιημένου κεφαλαίου («equity release») ή άλλα ισοδύναμα εξειδικευμένα προϊόντα. Οι εν λόγω συμβάσεις πίστωσης διαθέτουν ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία δεν εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας οδηγίας. Παραδείγματος χάριν, είναι άσκοπο να πραγματοποιηθεί αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του καταναλωτή, εφόσον οι πληρωμές καταβάλλονται από τον πιστωτικό φορέα στον καταναλωτή, και όχι το αντίστροφο. Για την εν λόγω συναλλαγή θα απαιτούνταν, μεταξύ άλλων, ουσιωδώς διαφορετική ενημέρωση πριν από τη σύναψη της σύμβασης. Συν τοις άλλοις, άλλα προϊόντα, όπως η απόκτηση κατοικίας έναντι ισόβιας προσόδου («home reversion»), τα οποία έχουν παρεμφερείς λειτουργίες με τις αντίστροφες υποθήκες ή τα ισόβια ενυπόθηκα δάνεια, δεν συνεπάγονται τη χορήγηση πίστωσης και, λόγω αυτού, παραμένουν εκτός του πεδίου εφαρμογής της παρούσας οδηγίας.

230. Συγκεκριμένα, τα πιστωτικά ιδρύματα είναι υποχρεωμένα, κατά την συγκεκριμένη οδηγία, να αναφέρουν με σαφήνεια το νόμισμα του δανείου και «*εάν το νόμισμα της πίστωσης είναι διαφορετικό από το εθνικό νόμισμα του δανειολήπτη, ο πιστωτικός φορέας περιλαμβάνει αριθμητικά παραδείγματα στα οποία εμφανίζεται σαφώς πώς μπορούν να επηρεάσουν το ποσό των δόσεων οι μεταβολές της σχετικής ισοτιμίας. Τα παραδείγματα των μεταβολών της ισοτιμίας χρειάζεται να είναι ρεαλιστικά, συμμετρικά και να περιλαμβάνουν τουλάχιστον τον ίδιο αριθμό δυσμενών περιπτώσεων όπως και ευνοϊκών*».

πληροφόρησης στους δανειολήπτες σχετικά με τους κινδύνους που συνεπάγεται ο δανεισμός σε ξένο νόμισμα²³¹.

Σε εθνικό επίπεδο, το ζήτημα μέχρι στιγμής έχει αντιμετωπιστεί από τους νομικούς κύκλους στο πλαίσιο γενικών υποχρεώσεων ενημέρωσης εκ μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων (Αστικός Κώδικας, Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας κτλ.) αλλά και της υπ' αριθμ. 2501/2002 Πράξης του διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, όπου προβλέπεται η υποχρέωση ενημέρωσης των συναλλασσόμενων με τα πιστωτικά ιδρύματα σχετικά με τον κίνδυνο από ενδεχόμενη διακύμανση της συναλλαγματικής ισοτιμίας σε περίπτωση δανείων σε συνάλλαγμα ή με ρήτρα συναλλάγματος²³². Περαιτέρω, οι μέχρι σήμερα δικαστικές αποφάσεις στον ευρύτερο τομέα της ευθύνης των τραπεζών έχουν δείξει ότι και η ελληνική νομολογία, σε σύμπνοια με πολυάριθμες αποφάσεις δικαστηρίων κρατών-μελών της Ε.Ε., δύναται να θεωρήσει βάσιμες αξιώσεις αποζημίωσης και αποκατάστασης της προηγούμενης κατάστασης εκ μέρους δανειοληπτών επί τη βάση κυρίως: α) της πιθανής έλλειψης ειδικής, πλήρους και εμπειριστατωμένης ενημέρωσης εκ μέρους της τράπεζας για το συναλλαγματικό κίνδυνο του δανείου σε ξένο νόμισμα ή και της τυχόν εσφαλμένης - αθέμιτης πληροφόρησης²³³, β) της σύνδεσης της απόφασης λήψης του δανείου με την έλ-

-
- 231.** Σε επίπεδο νομοθετικών πρωτοβουλιών, το Σεπτέμβριο του 2011 στην Ουγγαρία ψηφίστηκε διάταξη που επέτρεπε την εξόφληση δανείων σε ελβετικό φράγκο, γιεν και ευρώ σε αρκετά χαμηλότερη (περίπου 25%) από την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία, με την προϋπόθεση ότι θα εξοφλούσαν ολοσχερώς και εφάπαξ η οφειλή μέσα σε 60 ημέρες. Ήδη τον Οκτώβριο του 2013 ανακοινώθηκε, παρά την έντονη αντίδραση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, ότι θα ληφθούν επιπλέον μέτρα μείωσης των οφειλών σε ελβετικό φράγκο για τους δανειολήπτες. Στην Κροατία, τον Οκτώβριο του 2013, η κυβέρνηση ανακοίνωσε ότι θα ληφθούν μέτρα ελάφρυνσης των δανειοληπτών σε ελβετικό φράγκο σε ευθεία σύγκρουση με το εκεί τραπεζικό σύστημα οι εκπρόσωποι του οποίου προειδοποιούν για τις οικονομικές συνέπειες μιας τέτοιας νομοθετικής ρύθμισης, η οποία κατά τα λεγόμενά τους θα συνιστά αντισυνταγματική επέμβαση του νομοθέτη σε ήδη συναφθείσες συμβάσεις, βλ. εφημ. «Η ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ», 1.02.2014.
- 232.** Ήδη στη χώρα μας έχουν εκδοθεί ορισμένες αποφάσεις σχετικά με το ζήτημα της ευθύνης της τράπεζας λόγω της έλλειψης επαρκούς ενημέρωσης του πιστολήπτη σε ελβετικό φράγκο σχετικά με τον κίνδυνο της συναλλαγματικής ισοτιμίας, ωστόσο, λόγω της πρόσφατης ανάκυψης του προβλήματος αλλά και του διαφορετικού ιστορικού της κάθε υπόθεσης, η ελληνική νομολογία δεν παρουσιάζει σταθερή θέση επί του ζητήματος.
- 233.** Κρίσιμα, εν προκειμένω, είναι τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε δανειολήπτη (λ.χ. επάγγελμα, γνώσεις, μόρφωση, ηλικία κτλ.) στα οποία, μεταξύ άλλων, θα σπρωχθεί το δικαστήριο για να κρίνει το επίπεδο πληροφόρησης που απαιτούνταν. Σημασία έχει, επίσης, το γεγονός ότι κατά την περίοδο λήψης των δανείων αυτών τα περισσότερα πιστωτικά ιδρύματα τα διαφήμιζαν χωρίς να επισημαίνουν κινδύνους, παρά μόνο τις σχετικές ωφέλειες. Η συγκεκριμένη πρακτική ενδέχεται, ανάλογα την περίπτωση, να αποτελεί και αθέμιτη εμπορική πρακτική, σύμφωνα με διατάξεις ευρωπαϊκής οδηγίας, όπως αυτή ενσωματώθηκε στο ελληνικό δίκαιο το 2007 (βλ. λ.χ. σχετική διαφήμιση ελληνικού πιστωτικού ιδρύματος: «Ονειρεύεσαι ένα δικό σου σπίτι. [...] Το Ευέλικτο Στεγαστικό Swiss σας εξασφαλίζει χαμηλό κυμαινόμενο επιτόκιο με τη σιγουριά του ελβετικού νομίσματος»).

λειψη επαρκούς ενημέρωσης εκ μέρους της τράπεζας²³⁴ και τέλος γ) της κατάφασης της ζημίας, η οποία υπολογίζεται στο ποσό της συναλλαγματικής διαφοράς του φράγκου με το ευρώ κατά την ημέρα της συζήτησης του ένδικου βοηθήματος ενώπιον του αρμόδιου δικαστηρίου. Κατά τούτο, δεν έχει σημασία η συναλλαγματική ισοτιμία την ημέρα κατάθεσης του ένδικου βοηθήματος, καθότι ενδέχεται μέχρι την ημέρα της συζήτησης να έχει μειωθεί σημαντικά η ζημία λόγω μεταβολής της ισοτιμίας²³⁵.

Στο σημείο αυτό, ενδιαφέρον παρουσιάζει μια σύντομη αναφορά στην πρόσφατη εθνική και ενωσιακή νομολογία σχετικά με τα δάνεια σε ελβετικό φράγκο, νομολογία η οποία κινείται κυρίως σε επίπεδο πρωτόδικων αποφάσεων τακτικής και αποφάσεων ασφαλιστικών μέτρων. Έτσι, σύμφωνα με την **υπ' αριθμ. 10930/2013 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών**, το σχετικό ένδικο βοήθημα απορρίφθηκε καθώς, μεταξύ άλλων, κρίθηκε ότι δεν θεμελιώνεται απάτη εκ μέρους του αρμοδίου υπαλλήλου της τράπεζας, αλλά ούτε πλάνη στο πρόσωπο του δανειολήπτη, ενώ η **437/2013 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών**, εξετάζοντας το ζήτημα του όρου απαγόρευσης εξόφλησης απευθείας σε ελβετικό φράγκο, έκρινε ότι δεν συνιστά καταχρηστικό όρο και άρα άκυρο (κατά τον νόμο για την προστασία του καταναλωτή, ν. 2251/1994). Αντιθέτως, με την **υπ' αριθμ. 23/2014 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ξάνθης**, έγινε δεκτή η σχετική αγωγή και ο επίμαχος όρος, που υποχρέωνε τον ενάγοντα σε εξόφληση με βάση την τρέχουσα τιμή πώλησης του νομίσματος χορήγησης κατά την ημέρα της καταβολής, ακυρώθηκε ως καταχρηστικός, αφού κατά την κρίση του δικαστηρίου ήταν αόριστος και ασαφής, και συνεπώς αδιαφανής σε ό,τι αφορά στις αναληφθείσες από τον ενάγοντα οικονομικές υποχρεώσεις απέναντι στο πιστωτικό ίδρυμα²³⁶. Επιπλέον, με

234. Με άλλα λόγια, ο ισχυρισμός ο οποίος πρέπει να γίνει δεκτός από το δικαστήριο είναι ότι ο δανειολήπτης δεν θα επέλεγε να συνάψει το συγκεκριμένο δάνειο σε ξένο νόμισμα αν είχε ενημερωθεί πλήρως, ειδικώς και εμπειριστατικώς για τους κινδύνους από τους αρμόδιους υπαλλήλους της τράπεζας.

235. Εξαίρεση αποτελεί η περίπτωση που το πιστωτικό ίδρυμα ήδη έχει προβεί σε καταγγελία του δανείου και απαιτεί το φερόμενο ως οφειλόμενο ποσό σε ευρώ, οπότε και δεν τίθεται ζήτημα επίδρασης πιθανής μεταβολής της συναλλαγματικής ισοτιμίας στο ύψος της ζημίας.

236. «...Πράγματι, ο προαναφερόμενος όρος, που ήταν προδιατυπωμένος από την εναγόμενη και περιλαμβανόταν στους γ.ο.σ., χωρίς να έχει αποτελέσει αντικείμενο διαπραγμάτευσης μεταξύ των διαδίκων, κατά το μέρος που ρυθμίζει την ισοτιμία, με βάση την οποία θα μετατρέπονται σε ελβετικά φράγκα οι τυχόν καταβολές σε ευρώ, που πραγματοποιεί ο ενάγων καθόλη τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου του, είναι αόριστος και ασαφής, ως εκ τούτου δε, καταχρηστικός και άκυρος. Συγκεκριμένα, με τον επίμαχο όρο παραβιάζεται από την εναγόμενη η υποχρέωση σαφήνειας και διαφάνειας των γ.ο.σ., η οποία επιτάσσει όπως οι όροι είναι διατυπωμένοι κατά τρόπο ορισμένο, ορθό και σαφή, ούτως ώστε ο απρόσεκτος μεν ως προς την ενημέρωση του, αλλά διαθέτων τη μέση αντίληψη, κατά τον σχηματισμό της δικαιοπρακτικής του απόφασης, καταναλωτής να γνωρίζει τις συμβατικές δεσμεύσεις, που αναλαμβάνει,

την υπ' αριθμ. 3789/2015 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, ακυρώθηκε η συναφθείσα δανειακή σύμβαση ως περιέχουσα αδιαφανείς και συνεπώς καταχρηστικούς Γ.Ο.Σ, οι οποίοι δεν καθιστούν σαφή τον αναληφθεϊσόμενο συναλλαγματικό κίνδυνο εκ μέρους του δανειολήπτη, προκαλώντας σημαντική διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας²³⁷. Ακόμη, σειρά αποφάσεων ασφαλιστικών

ιδίως δε όσον αφορά στη σχέση παροχής και αντιπαροχής (ΕφΠειρ 711/2011 ΔΕΕ 2012.356)..... Δεν μπορούσε, επομένως, αυτός να γνωρίζει εκ των προτέρων τις συμβατικές δεσμεύσεις που αναλαμβάνει. Και ναι μεν ο επίμαχος όρος ήταν σαφώς διατυπωμένος από γραμματική άποψη, πλην, όμως, μόνη η σαφήνεια αυτή δεν αρκεί, κατά τα διαλαμβανόμενα, στην οικεία μείζονα σκέψη, προκειμένου να κριθεί ως έγκυρος βάσει των κριτηρίων, που ο ν. 2251/1994 και η Οδηγία 93/13/ΕΟΚ θέτουν, αφού, εξαιτίας της παραπάνω αοριστίας του ως προς τις οικονομικές συνέπειες του, οδηγεί ουσιαστικά στη διάψευση των τυπικών και δικαιολογημένων προσδοκιών του καταναλωτή - πελάτη αναφορικά με την εξέλιξη της συναλλακτικής του σχέσης με την Τράπεζα (ΑΠ 1219/2001 ΔΕΕ 2001.1128)».

- 237.** *«...Ειδικότερα, σύμφωνα με την αρχή της διαφάνειας, η οποία ρητά διατυπώνεται και στο άρθρο 5 της Οδηγίας, οι γ.ο.σ. πρέπει να είναι διατυπωμένοι με τρόπο σαφή και κατανοητό, ώστε ο καταναλωτής να είναι σε θέση να διαγνώσει, εκ των προτέρων, κρίσιμα στοιχεία ή μεγέθη της σύμβασης, όπως τη διάρκεια της και τα μεγέθη, που περικλείονται στη βασική σχέση, παροχής και αντιπαροχής. Η σχέση αυτή παροχής και αντιπαροχής, κατ' αρχήν, δεν λαμβάνεται υπόψη, για την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα κάποιου γ.ο.σ. Εντούτοις, σύμφωνα και με το άρθρ. 4 παρ. 2 της Οδηγίας, ελέγχεται, εάν ο σχετικός όρος δεν είναι διατυπωμένος κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, εάν έχει, δηλαδή, παραβιασθεί η αρχή της διαφάνειας (ΟΛΑΠ 15/2007 ΔΕΕ 2007.975). Η ως άνω απαίτηση περί διαφάνειας των γ.ο.σ. δεν αφορά, εξάλλου, απλά και μόνο τον κατανοητό αυτών χαρακτήρα, από τυπική και γραμματική άποψη, παρά αναφέρεται και στη λειτουργία τους, ούτως ώστε ο καταναλωτής να μπορεί να εκτιμήσει, βάσει σαφών και κατανοητών κριτηρίων, τις οικονομικές συνέπειες και μεταβολές, που κάθε όρος συνεπάγεται γι' αυτόν (βλ. ΔΕΚ, απόφαση της 30ης Απριλίου 2014, υπόθεση C-26/13, Arpad Kasler, Hajnalka Kaslerne Rabai κατά ΟΤΡ Jelzalogbank Zrt, σκέψεις 71 - 75).....Ειδικά, όσον αφορά τις δυσμενείς οικονομικές συνέπειες και επιβαρύνσεις, αυτές θα πρέπει να είναι ευκρινείς, με την έννοια ότι μπορούν να γίνουν άμεσα κατανοητές από το μέσο καταναλωτή, ο οποίος δεν διαθέτει εξειδικευμένες νομικές ή οικονομικές γνώσεις. Η διαφάνεια, λοιπόν, αφορά στη σαφή και κατανοητή διατύπωση, στην αρχή του ορισμένου ή οριστού περιεχομένου και στην αρχή της προβλεψιμότητας της ύπαρξης των όρων. Αδιαφανείς ρήτρες, που αποκρύπτουν την πραγματική, νομική και οικονομική κατάσταση, δημιουργούν τον κίνδυνο ο καταναλωτής είτε να απόσχει από την άσκηση ορισμένων δικαιωμάτων του, είτε να αποδεχθεί αξιώσεις, που, κατά το φαινόμενο, έχει ο προμηθευτής. Υπό το πρίσμα αυτό, οι αδιαφανείς ρήτρες μπορεί να οδηγήσουν, ακριβώς λόγω της αδιαφάνειάς τους, στη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας, κατά το άρθρο 2 παρ. 6 του ν. 2251/1994. Για το λόγο αυτό και οι γ.ο.σ., υπακούοντας στην παραπάνω αρχή, πρέπει να παρουσιάζουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών, κατά τρόπο ορισμένο, ορθό και σαφή (ΑΠ 652/2010 ΔΕΕ 2010.943, ΑΠ 430/2005 ΕλλΔνη 2005.802). Περαιτέρω, η ακυρότητα ενός γ.ο.σ. δεν επιδρά στο κύρος όλης της σύμβασης, αλλά είναι μερική, υπό την έννοια ότι άκυρος θεωρείται μόνο ο συγκεκριμένος καταχρηστικός, σύμφωνα με το νόμο, όρος, εκτός αν συνάγεται ότι η σύμβαση δεν θα είχε επιχειρηθεί χωρίς το άκυρο μέρος (181 ΑΚ), δηλαδή συνάγεται ότι τα μέρη δε θα επιχειρούσαν τη δικαιοπραξία χωρίς το άκυρο μέρος, αλλά απέβλεπαν σ' αυτή ως ενιαίο αδιάσπαστο σύνολο...Στο σημείο αυτό, πρέπει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 2 του Ν. 2251/1994, δεν αναγνωρίζεται στον προμηθευτή η δυνατότητα να επικαλεσθεί την ακυρότητα ολόκληρης της σύμβασης, για το λόγο ότι ένας ή περισσότεροι γενικοί όροι είναι άκυροι ως καταχρηστικοί. Εξ αντιδιαστολής, έτσι, συνάγεται ότι ο καταναλωτής δεν εμποδίζεται να επικαλεσθεί την ακυρότητα ολόκληρης της σύμβασης, εφόσον βέβαια συντρέχουν οι όροι της ΑΚ 181».*

μέτρων²³⁸ έχει κάνει δεκτά τα σχετικά ένδικα βοηθήματα για ακύρωση καταχρηστικών Γ.Ο.Σ που περιέχονται σε δανειακές συμβάσεις σε ελβετικό φράγκο, σε περίπτωση πιθανολόγησης της έλλειψης ενημέρωσης των αιτούντων κατά την επιλογή και υπογραφή των δανειακών συμβάσεων από τους υπαλλήλους της καθ' ης η αίτηση τράπεζας, σχετικά με τον συναλλαγματικό κίνδυνο της ισοτιμίας ελβετικού φράγκου και ευρώ με τρόπο κατανοητό για τους ίδιους, ιδιαίτερος δε σε περιπτώσεις που οι αιτούντες δεν είχαν ιδιαίτερες γνώσεις σε χρηματοοικονομικές συναλλαγές και εν γένει ενασχόληση με τραπεζικές συναλλαγές (άλλα δάνεια ή επενδύσεις). Ομοίως δεκτές έχουν κριθεί αιτήσεις ασφαλιστικών σε περιπτώσεις κατά τις οποίες στις σχετικές δανειακές συμβάσεις εμπεριέχονται αδιαφανείς ρήτρες που αποκρύπτουν την πραγματική, νομική και οικονομική κατάσταση, δημιουργώντας τον κίνδυνο ο καταναλωτής είτε να απόσχει από την άσκηση ορισμένων δικαιωμάτων του είτε να αποδεχτεί αξιώσεις του προμηθευτή που διαταράσσουν την συμβατική ισορροπία, έχουν κάνει δεκτή τη σχετική αίτηση. Σημειώνεται δε, ότι βασική προϋπόθεση αποδοχής των σχετικών αιτήσεων αποτελεί σε κάθε περίπτωση η πιθανολόγηση ευδοκίμησης της κύριας αγωγής περί καταχρηστικότητας.

Σε επίπεδο ενωσιακής νομολογίας άξια αναφοράς είναι η **υπόθεση C-26/13**²³⁹, η οποία σημειωτέον αποτελεί το βασικό σημείο αναφοράς και διαμόρφωσης της αντίστοιχης εθνικής νομολογίας επί του ζητήματος, όπου και κρίθηκε ότι: «...*Το άρθρο 4, παράγραφος 2, της οδηγίας 93/13 έχει την έννοια ότι όσον αφορά συμβατική ρήτρα, όπως η επίμαχη στην υπόθεση της κύριας δίκης, η απαίτηση περί σαφούς και κατανοητής διατυπώσεως των ρητρών επιβάλλει όχι μόνο οι ρήτρες να είναι διατυπωμένες κατά τρόπο σαφή και κατανοητό για τον καταναλωτή από γραμματική άποψη, αλλά επιπλέον η σύμβαση να εκθέτει κατά τρόπο διαφανή την ακριβή λειτουργία του μηχανισμού μετατροπής του ξένου νομίσματος που προβλέπει η επίμαχη ρήτρα καθώς και τη σχέση μεταξύ του συγκεκριμένου μηχανισμού και του μηχανισμού που προβλέπουν άλλες ρήτρες σχετικά με την αποδέσμευση του δανείου, ώστε ο καταναλωτής να μπορεί να εκτιμήσει, βάσει σαφών και κατανοητών κριτηρίων, τις οικονομικές συνέπειες που τα ανωτέρω συνεπάγονται γι' αυτόν*»²⁴⁰. Συνεπώς, η

238. Βλ. ενδεικτικά υπ' αριθμ. 342/2014 ΜΠρΚοζ, dsanet.gr/134/2015 ΜΠρΛαμ, dsanet.gr/178/2015 ΜΠρΛαμ, dsanet.gr/4481/2015 ΜΠρΑθ, dsanet.gr.

239. Βλ. ΔΕΚ, απόφ. 30.04.2014, υπόθ. C-26/13, Arpad Kasler, Hajnalka Kaslerne Rabai κατά OTP Jelzalogbank Zrt, EU:C:2014:282.

240. Οι ως άνω νομολογιακές παραδοχές επιβεβαιώθηκαν και σε δύο χρονικά μεταγενέστερες αποφάσεις του ΔικΕΕ στις υποθέσεις Matei (ΔικΕΕ, απόφ. 26.02.2015, υπόθ. C-143/13, EU:C:2015:127) και Van Hove (ΔικΕΕ, απόφ. 23.04.2015, υπόθ. C-96/14, EU:C:2015:262), στις οποίες το Δικαστήριο επαναλαμβάνοντας τις διατυπωθείσες κρίσεις της Kasler για την αρχή της διαφάνειας, τονίζει την αναγκαιότητα της διαφανούς διατύπωσης του όρου που εκθέτει τον μηχανισμό τροποποίησης του επιτοκίου και τη σχέση της ρήτρας με άλλες συμβατικές

εξέταση του σαφούς και κατανοητού χαρακτήρα ρήτρας δεν θα πρέπει να περιορίζεται στην αμιγώς γραμματική πτυχή της, αλλά θα πρέπει επιπλέον να αξιολογείται με κριτήριο τον βαθμό κατά τον οποίο αυτή παρέχει στον καταναλωτή τις πληροφορίες βάσει των οποίων αυτός θα είναι σε θέση να σταθμίσει τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της συνάψεως της δεδομένης συμβάσεως, καθώς και τους κινδύνους που η συγκεκριμένη πράξη εμπειρικλείει. Έτσι, ο καταναλωτής θα πρέπει να κατανοεί όχι μόνον το περιεχόμενο της ρήτρας, αλλά ομοίως τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτήν.

Περαιτέρω, έχει υποστηριχθεί ότι οι υπάλληλοι των πιστωτικών ιδρυμάτων, προκειμένου να παράσχουν την απαραίτητη προσυμβατική ενημέρωση για δάνεια σε ελβετικό φράγκο, θα πρέπει να έχουν πιστοποιητικό τύπου B1, όπως προβλέπεται στο άρθρο 49 του Ν.3371/2005²⁴¹. Τα πιστοποιητικά, ωστόσο, αυτά αναφέρονται σε χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες, οι οποίες ρυθμίζονται από το Ν.3606/2007, ο οποίος, όπως αναλυτικά περιγράφηκε ανωτέρω, ενσωμάτωσε την Ευρωπαϊκή Οδηγία για τις αγορές σε χρηματοπιστωτικά μέσα (2004/39/ΕΚ, MiFID).

Η Οδηγία αυτή, όπως έχει επισημάνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή²⁴², δεν αφορά σε ενυπόθηκα δανειακά προϊόντα, έστω και αν πρόκειται για δάνεια σε αλλοδαπό νόμισμα, ώστε κατά το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, τα στεγαστικά δάνεια (ενυπόθηκα δάνεια) αποτελούν προϊόντα που δεν χαρακτηρίζονται ως «χρηματοπιστωτικά μέσα». Επομένως, με δεδομένο ότι εκφεύγουν του πεδίου εφαρμογής της Οδηγίας τα ενυπόθηκα δάνεια σε αλλοδαπό νόμισμα, συνάγεται ότι δεν είναι απαραίτητο να κατέχουν και τα συγκεκριμένα πιστοποιητικά οι αρμόδιοι υπάλληλοι των τραπεζών που προώθησαν τα εν λόγω τραπεζικά προϊόντα, χωρίς, ωστόσο η ύπαρξη ή όχι υποχρέωσης του υπαλλήλου για κατοχή πιστοποιητικού επαγγελματική επάρκειας να σχετίζεται με την υπαρκτή υποχρέωση της τράπεζας να ενημερώσει επαρκώς και με σαφήνεια τον υποψήφιο δανειολήπτη για τους κινδύνους του δανείου σε αλλοδαπό

ρήτρης, οι οποίες αφορούν στην αμοιβή του δανειστή, προκειμένου ο ενημερωμένος καταναλωτής να δύναται να προβλέψει τις οικονομικές συνέπειες που αναλαμβάνει με τη σύμβαση βάσει σαφών και κατανοητών κριτηρίων, βλ. αναλυτικότερα Μπώλο (2016), 119επ.

241. Βλ. αναλυτικότερα τα όσα προβλέπονται κατ' άρθρο 49 του Ν.3371/2005 (ΦΕΚ 178/Α/14.7.2005) με γενικό τίτλο Θέματα Κεφαλαιαγοράς και άλλες διατάξεις, στο Παράρτημα ΙΙ στο τέλος της παρούσας.

242. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν ερμηνεύει αυθεντικά την Ευρωπαϊκή Νομοθεσία, ωστόσο, αναμφισβήτητα η εκπεφρασμένη από αυτή άποψη λαμβάνει εξέχουσα σημασία, ενόψει και της νομοθετικής πρωτοβουλίας που η ίδια διαθέτει, βλ. <http://ec.europa.eu/yqol/index.cfm?fuseaction=legislation.treeQuestions&lexId=1&art=4&quid=8&mode=desc&browse=true&questionId=289>.

νόμισμα²⁴³. Συνάγεται, περαιτέρω, ότι η Οδηγία MiFID δεν τυγχάνει εφαρμογής επί στεγαστικών (ενυπόθηκων) δανείων, αφού τα τελευταία δεν μπορούν να χαρακτηριστούν ως χρηματοπιστωτικά προϊόντα, ακόμη και αν η σύναψη της εν λόγω τραπεζικής πίστωσης έλαβε χώρα σε αλλοδαπό νόμισμα και όχι σε ευρώ²⁴⁴.

-
- 243.** Βλ. και απόφαση υπ' αριθμ. 1249/2015 (ασφαλιστικά μέτρα), dsanet.gr, όπου η σχετική αίτηση για προσωρινή ρύθμιση κατάστασης σε υπόθεση δανειακής συμβάσεως σε ελβετικό φράγκο απερρίφθη αφού κρίθηκε ότι τα δάνεια σε συνάλλαγμα δεν είναι σύνθετα προϊόντα που προσομοιάζουν σε προϊόντα επενδυτικού χαρτοφυλακίου και συνεπώς δεν απαιτείται οι υπάλληλοι της Τράπεζας που ενημερώνουν τους πελάτες σχετικά, να έχουν πιστοποιητικό επαγγελματικής επάρκειας παροχής επενδυτικών συμβουλών.
- 244.** Βλ. σχετικά ΔικΕΕ, απόφ. 3.12.2015, υπόθ. C-312/14, Banif Plus Bank Zrt κατά Marton Lantos και Martonne Lantos, EU:C:2015:794, όπου διατυπώνεται από το Δικαστήριο ότι: «*Το άρθρο 4, παράγραφος 1, σημείο 2, της οδηγίας 2004/39/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Απριλίου 2004, για τις αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων, για την τροποποίηση των οδηγιών 85/611/EOK και 93/6/EOK του Συμβουλίου και της οδηγίας 2000/12/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και για την κατάργηση της οδηγίας 93/22/EOK του Συμβουλίου, έχει την έννοια ότι, υπό την επιφύλαξη της εξακριβώσεως από το αιτούν δικαστήριο, δεν αποτελούν επενδυτική υπηρεσία ή δραστηριότητα κατά τη διάταξη αυτή ορισμένες πράξεις συναλλαγματος, τις οποίες πραγματοποιεί ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα δυνάμει ρητρών συμβάσεως δανείου σε ξένο νόμισμα όπως αυτή της κύριας δίκης, οι οποίες συνίστανται στον καθορισμό του ποσού του δανείου βάσει της τιμής αγοράς του ξένου νομίσματος που ισχύει κατά τον χρόνο της αποδεσμεύσεως των κεφαλαίων και στον καθορισμό των ποσών των μηνιαίων δόσεων βάσει της τιμής πωλήσεως του εν λόγω ξένου νομίσματος που ισχύει κατά τον υπολογισμό κάθε μηνιαίας δόσεως».*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ - Η ΕΝΩΣΙΑΚΗ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

1. Η ενωσιακή νομολογία

1.1 Στεγαστικά δάνεια και καταχρηστικός χαρακτήρας συμβατικών ρητών

Το ΔΕΚ (ήδη ΔικΕΕ) έχει ασχοληθεί σε αρκετές αποφάσεις του με ζητήματα ερμηνείας των διατάξεων της Οδηγίας 93/13 μετά από προδικαστικά ερωτήματα εθνικών δικαστηρίων (κατ' άρθρο 234 ΣΕΚ, ήδη 267 ΣΛΕΕ) ή μετά από προσφυγές της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (κατ' άρθρο 226 ΣΕΚ, ήδη 258 ΣΛΕΕ). Στο πλαίσιο υποθέσεων που αφορούν στεγαστικά δάνεια, το ΔΕΚ ακολούθησε την συνήθη τακτική του, να εναποθέτει δηλαδή τον τελικό χαρακτηρισμό σχετικά με την καταχρηστικότητα ή μη των εκαστοτε επίμαχων όρων στην κρίση του εθνικού δικαστή, ο οποίος έχοντας σαφώς πληρέστερη και εγγύτερη εικόνα για τις συνθήκες που σχετίζονται με την σύναψη και την εφαρμογή της σχετικής σύμβασης, καθώς και της ισχύουσας εθνικής νομοθεσίας, δύναται να προβεί ο ίδιος στον τελικό χαρακτηρισμό ενός όρου ως καταχρηστικού ή μη. Περαιτέρω δε, την ενωσιακή νομολογία απασχόλησε και το ζήτημα της ορθής ερμηνείας των προβλεπομένων στην Οδηγία 93/13 εννοιών, καθώς και της μεταφοράς αυτής στο εσωτερικό δίκαιο των κρατών- μελών.

1. Απόφαση Mohamed Aziz/Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa) της 14^{ης} Μαρτίου 2013 (C-415/11)²⁴⁵:

Κατόπιν αιτήσεως προδικαστικής αποφάσεως σχετικά με την ερμηνεία της Οδηγίας 93/13 στο πλαίσιο σύμβασης ενυπόθηκου δανείου, τέθηκε το ζήτημα, αν λαμβανομένων υπόψη των περιορισμένων λόγων ανακοπής που γίνονται δεκτοί στο πλαίσιο της διαδικασίας εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως, η εν λόγω Οδηγία θα πρέπει να ερμηνευτεί υπό την έννοια ότι αντιβαίνει σε αυτήν κανονιστική ρύθμιση, η οποία ενώ δεν προβλέπει στο πλαίσιο διαδικασίας εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως λόγους ανακοπής αντλούμενους από τον καταχρηστικό χαρακτήρα ρήτρας συμβάσεως συναφθείσας μεταξύ επαγγελματία και καταναλωτή, δεν παρέχει στο δικαστήριο της ουσίας, το οποίο και είναι αρμόδιο για την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα μιας τέτοιας ρήτρας, να λάβει προσωρινά μέτρα προς πλήρη εξασφάλιση της αποτελεσματικότητας της τελικής αποφάσεώς του. Περαιτέρω, το αιτούν δικαστήριο, ζητεί διευκρινίσεις σχετικά με τα στοιχεία που

²⁴⁵. ΔικΕΕ, απόφ. 14.03.2013, υπόθ. C-415/11, Mohamed Aziz/Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa), EU:C:2013:164.

συνθέτουν την έννοια «καταχρηστική ρήτρα», σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 και 3 της Οδηγίας 93/13, καθώς και με το παράρτημά της, προκειμένου να διαπιστώσει την καταχρηστικότητα των ρητρών που αποτελούν αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης και αφορούν την πρόωρη λύση των συμβάσεων μακράς διάρκειας, τον καθορισμό των τόκων υπερημερίας και τη συμφωνία εκκαθάρισεως.

Πιο αναλυτικά, η διαφορά αφορούσε στον M.Aziz, Μαροκινό υπήκοο που εργαζόταν στην Ισπανία και το Catalunyaçaixa, με το οποίο συνήψε σύμβαση ενυπόθηκου δανείου με συμβολαιογραφική πράξη. Το ακίνητο επί του οποίου συστάθηκε υποθήκη ήταν οικογενειακή κατοικία του M.Aziz, η οποία βρισκόταν στην κυριότητά του από το 2003, ενώ βάσει της δικογραφίας, η δανειακή σύμβαση που συνήφθη με το Catalunyaçaixa προέβλεπε κεφάλαιο χορηγούμενου δανείου ύψους 138.000 ευρώ, το οποίο θα έπρεπε να επιστραφεί σε 33 ετήσιες δόσεις, αρχής γενομένης από 1^{ης} Αυγούστου 2007. Περαιτέρω, κατά τα οριζόμενα στη ρήτρα 6 της σχετικής συμβάσεως, προβλεπόταν ετήσιοι τόκοι υπερημερίας 18,75%, οι οποίοι επιβάλλονταν αυτομάτως επί μη καταβληθέντων εμπροθέσμως ποσών, χωρίς να απαιτείται ένσταση. Ακόμη, βάσει της ρήτρας 6 bis της σχετικής συμβάσεως παρέχονταν στο Catalunyaçaixa η δυνατότητα να καταστήσει ληξιπρόθεσμο το σύνολο του δανείου, σε περίπτωση παρόδου οποιασδήποτε από τις συμφωνηθείσες προθεσμίες χωρίς ο οφειλέτης να έχει τηρήσει την υποχρέωσή του για καταβολή μέρους του κεφαλαίου ή τόκων του δανείου. Τέλος, βάσει της ρήτρας 15 της εν λόγω συμβάσεως, προβλεπόταν δυνατότητα εκ μέρους της Catalunyaçaixa για επίσπευση αναγκαστικής εκτέλεσης της υποθήκης προς είσπραξη τυχόν οφειλής, καθώς και για άμεση εκκαθάριση της τελευταίας με προσκόμιση του κατάλληλου πιστοποιητικού στο οποίο θα αναγράφεται το ακριβές ποσό της ληξιπρόθεσμης οφειλής.

Βάσει των πραγματικών περιστατικών της δικογραφίας, ο εν λόγω οφειλέτης κατέστη υπερήμερος από τον Ιούνιο του 2008, με αποτέλεσμα το Catalunyaçaixa να συντάξει ενώπιον συμβολαιογράφου έγγραφο από το οποίο προέκυπτε το υπολειπόμενο ποσό οφειλής. Περαιτέρω, και κατόπιν οχλήσεως προς τον M.Aziz, στην οποία ο ίδιος δεν συμμορφώθηκε, κινήθηκε διαδικασία εκτελέσεως κατ' αυτού, στην οποία δεν παρέστη, με αποτέλεσμα το δικαστήριο να διατάξει αναγκαστική εκτέλεση με επίδοση διαταγής πληρωμής σε αυτόν. Ο τελευταίος, ούτε συμμορφώθηκε, ούτε και αντιτάχθηκε προς αυτή, με αποτέλεσμα να διενεργηθεί πλειστηριασμός, ο οποίος εν τέλει, μέσω κατακυρώσεως του πλειστηριασθέντος ακινήτου στο 50% της αξίας σε υπερθεματιστή, εξοβέλισε τον μέχρι πρότινος κύριο από την κατοικία του. Σημειώνεται, ότι λίγο πριν την μεταβίβαση της κυριότητας του κατακυρωθέντος ακινήτου στον υπερθεματιστή, ο M.Aziz είχε ασκήσει αναγνωριστική

αγωγή, με την οποία ζητούσε να ακυρωθεί ως καταχρηστική η ρήτρα υπ' αριθμ. 15 της δανειακής συμβάσεως και συνεπώς η όλη διαδικασία εκτελέσεως.

Ωστόσο, κατά το ισχύον ισπανικό δικονομικό σύστημα, η άσκηση μιας τέτοιου είδους αγωγής ενώπιον του δικαστηρίου της ουσίας και όχι στο δικαστήριο της εκτελέσεως, δεν συνεπάγεται ανασταλτικά αποτελέσματα για την αναγκαστική εκτέλεση, ώστε η τελευταία να προχωρεί ακώλυτα χωρίς ο οφειλέτης να δύναται να προστατευτεί ουσιαστικά από τυχόν καταχρηστικούς όρους, οι οποίοι ακριβώς και αποτέλεσαν την βάση του τίτλου εκτελέσεως εις βάρος του. Έτσι, ακόμη και αν εν τέλει κριθεί ο σχετικός υπό αμφισβήτηση όρος ως καταχρηστικός, σε δίκη μεταγενέστερη αυτής που κηρύσει την εκτέλεση, το πιθανότερο είναι ο δανειολήπτης να έχει στο μεταξύ χάσει το ακίνητό του, αφού δεν θα δύναται με κάποιο δικονομικό μέσο να απαιτήσει την αναστολή της σε βάρος του εκτελέσεως²⁴⁶.

Το Δικαστήριο, λοιπόν, διέγνωσε με την εν λόγω απόφαση, ότι, πράγματι, **το γεγονός ότι κατά το στάδιο της εκτέλεσης, δεν είναι δυνατή η προβολή λόγων ανακοπής οι οποίοι αφορούν σε θέματα καταχρηστικότητας και επομένως ακυρότητας των όρων της δανειακής σύμβασης, έχει ως αποτέλεσμα την ανεπαρκή προστασία του καταναλωτή βάσει των διατάξεων της Οδηγίας 93/13²⁴⁷.** Κι' αυτό, διότι, αφενός μεν οι λόγοι ανακοπής που αφορούν ζητήματα καταχρηστικότητας των όρων δύναται να προβληθούν μέσω αναγνωριστικής αγωγής ενώπιον του δικαστηρίου της ουσίας, σε διαδικασία μεταγενέστερη που κινείται ανεξάρτητα από την αναγκαστική εκτέλεση, αφετέρου δε, διότι, δεν προβλέπεται η δυνατότητα λήψεως κάποιου προσωρινού μέτρου εκ μέρους του δικαστηρίου της ουσίας, προς πλήρη εξασφάλιση της αποτελεσματικότητας της τελικής αποφάσεώς του²⁴⁸.

246. Στο ισπανικό δικονομικό σύστημα, η τελική κατακύρωση ενυπόθηκου πράγματος σε τρίτο αποκτά πάντα μη αναστρέψιμο χαρακτήρα, ακόμη και αν ο καταχρηστικός χαρακτήρας της ρήτρας κατά της οποίας βάλλει ο καταναλωτής ενώπιον του δικαστηρίου της ουσίας συνεπάγεται την ακυρότητα της διαδικασίας εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως, πλην της περιπτώσεως στην οποία ο εν λόγω καταναλωτής πραγματοποίησε εγγραφή προς αποτροπή της ακυρότητας υποθήκης πριν από την εν λόγω σημείωση στο περιθώριο.

247. Σημειώνεται, αντιθέτως, απ' ό,τι συμβαίνει στην Ισπανία, στη χώρα μας ο δικαστής της ανακοπής μπορεί να- και υπό προϋποθέσεις υποχρεούται- να ελέγξει την καταχρηστικότητα των όρων της σύμβασης επί της οποίας στηρίζεται η διαδικασία αναγκαστικής εκτελέσεως (ΑΠ 430/2005, ΔΕΕ 2005, 460· ΜονΠρΘεσ 34071/2006, ΔΕΕ 2007, 81· ΜονΠρΚερκ 118/2010, Αρμ 2010, 1140).

248. Βλ. αιτ. σκέψη υπ' αριθμ. 59: «Διαπιστώνεται, συνεπώς, ότι αυτό το δικονομικό σύστημα, στο μέτρο που καθιστά αδύνατη για το δικαστήριο της ουσίας, ενώπιον του οποίου προσφύγει ο καταναλωτής επικαλούμενος τον καταχρηστικό χαρακτήρα συμβατικής ρήτρας αποτελούσας τη βάση του εκτελεστού τίτλου, τη λήψη προσωρινών μέτρων δυνάμενων να αναστείλουν τη διαδικασία εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως ή να τη διακόψουν, όταν η λήψη τέτοιων μέτρων αποβαίνει

Περαιτέρω, κατά πάγια νομολογία, **οι εθνικές δικονομικές διατάξεις δεν πρέπει να συνεπάγονται για τα αρυόμενα από το κοινοτικό δίκαιο δικαιώματα δυσμενέστερη μεταχείριση από εκείνη που επιφυλάσσεται για τα δικαιώματα που αντλούνται από το εθνικό δίκαιο (αρχή της ισοδυναμίας) και, ταυτόχρονα, δεν πρέπει να καθιστούν πρακτικά αδύνατη ή υπερβολικά δυσχερή την άσκηση δικαιωμάτων που αναγνωρίζονται από το δίκαιο της Ένωσης (αρχή της αποτελεσματικότητας)**²⁴⁹. Υπό τα δεδομένα, ωστόσο, αυτά, διαπιστώθηκε ότι η επίμαχη στην κύρια δίκη ισπανική κανονιστική ρύθμιση δεν συνάδει με την αρχή της αποτελεσματικότητας, καθόσον καθιστά αδύνατη ή υπερβολικά δυσχερή, στο πλαίσιο διαδικασιών που κινούνται από επαγγελματίες κατά καταναλωτών, τη διασφάλιση της προστασίας που παρέχει στους τελευταίους η οδηγία.

Έτσι, το Δικαστήριο απεφάνθη ότι **η Οδηγία 93/13 θα πρέπει να ερμηνευτεί υπό την έννοια ότι αποκλείει μια κανονιστική ρύθμιση κράτους-μέλους, όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη, η οποία, ενώ δεν προβλέπει στο πλαίσιο διαδικασίας εκτέλεσως ενυπόθηκης απαιτήσεως λόγους ανακοπής αντλούμενους από τον καταχρηστικό χαρακτήρα συμβατικής ρήτρας, η οποία αποτελεί βάση του εκτελεστού τίτλου, δεν παρέχει στο δικαστήριο της ουσίας, το οποίο και είναι αρμόδιο για την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα μιας τέτοιας ρήτρας, τη δυνατότητα λήψεως προσωρινών μέτρων, όταν η λήψη των μέτρων αυτών είναι αναγκαία για την εξασφάλιση της πλήρους αποτελεσματικότητας της αποφάσεώς του.**

Περαιτέρω, στο πλαίσιο της ίδιας δίκης, ετέθη ενώπιον του Δικαστηρίου δεύτερο ερώτημα, αποτελούμενο από περισσότερα σκέλη, κατά το οποίο, ζητάται η αποσαφήνιση της έννοιας της δυσαναλογίας αναφορικά με διάφορα ζητήματα αφορώντα την σχετική δανειακή σύμβαση.

Κατ' αρχάς, λοιπόν, τίθεται το ερώτημα, αν συντρέχει καταχρηστικότητα στην περίπτωση, κατά την οποία προβλέπεται δυνατότητα πρόωρης λύσεως συμβάσεων ιδιαίτερος μακράς διάρκειας, όπως η προκείμενη (διαρκείας 33 ετών), για παράβαση τελεσθείσα σε πολύ περιορισμένο και συγκεκριμένο χρονικό διάστημα²⁵⁰. Ακόμη, ερωτάται αν θα πρέπει να θεωρηθεί καταχρηστικός ο καθορισμός τόκων

αναγκαία για τη διασφάλιση της πλήρους αποτελεσματικότητας της αποφάσεώς του, είναι ικανό να θίξει την επιδιωκόμενη από την επίμαχη οδηγία αποτελεσματική προστασία».

249. Βλ. σχετικά *Σαχπεκίδου* (2013), 223επ.

250. Πράγματι, βάσει των πραγματικών περιστατικών της υπό κρίση υποθέσεως, το πιστωτικό ίδρυμα προέβη σε καταγγελία της δανειακής συμβάσεως και βεβαίωση του υπολειπόμενου ποσού οφειλής ενώπιον συμβολαιογράφου, μετά την πάροδο ενός έτους από την έναρξη της σχετικής δανειακής συμβάσεως, και την καθυστέρηση καταβολής δόσεων μερικών μηνών (βλ. σκ. 23).

υπερημερίας σε ποσοστό άνω του 18%, δεδομένου ότι στις σχετικές με ακίνητα συμβάσεις δεν υφίστανται σαφείς εκ του νόμου περιορισμοί ως προς τον καθορισμό των τόκων υπερημερίας. Τέλος, τίθεται προς διευκρίνιση η δυνατότητα μονομερούς εκ μέρους του δικαστή καθορισμού μηχανισμών εκτιμήσεως και καθορισμού των κυμαινόμενων επιτοκίων.

Στο σύνολο των σκελών του δεύτερου αυτού προδικαστικού ερωτήματος, το Δικαστήριο απεφάνθη ότι, **ο καθορισμός της καταχρηστικότητας όρων περιεχομένων σε συμβάσεις στεγαστικού δανείου, όπως η υπό κρίση, εναπόκειται στο δικαστήριο της ουσίας και τον εθνικό δικαστή, ο οποίος λόγω ακριβώς της δεδομένης εγγύτητας στο σύνολο των πραγματικών περιστατικών της υποθέσεως, δύναται να προβεί ευκολότερα και με περισσότερη ορθότητα σε μια τέτοιου είδους κρίση.** Έτσι, το Δικαστήριο, παρέχοντας στον εθνικό δικαστή διευκρινίσεις σχετικά με τα κριτήρια κήρυξης της καταχρηστικότητας ή μη ενός όρου, καθώς και υποδεικνύοντας την ορθή ερμηνεία των εννοιών που περιλαμβάνονται στο δευτερογενές δίκαιο της Ένωσης, αφήνει στον εθνικό δικαστή την εκτίμηση της νομιμότητας των σχετικών συμβατικών ρητρών²⁵¹.

Σημειώνεται, τέλος, ότι κατόπιν της εκδόσεως της αποφάσεως Aziz (C-415/11), ο νόμος 1/2013 τροποποίησε τα άρθρα του LEC σχετικά με τη διαδικασία εκτέλεσεως απαιτήσεων επί ενυπόθηκων ή ενεχυριασμένων αγαθών, προβλέποντας, στο άρθρο 695, παράγραφος 1, του νόμου αυτού, τη δυνατότητα του καθού η εκτέλεση να αντιάξει στις διαδικασίες εκτέλεσεως ενυπόθηκτης απαιτήσεως τον καταχρηστικό χαρακτήρα συμβατικής ρήτρας επί της οποίας στηρίζεται η εκτέλεση.

251. Βλ. σκ. 76 αποφάσεως όπου ορίζεται: Το άρθρο 3, παράγραφος 1, της οδηγίας πρέπει να ερμηνευτεί υπό την έννοια ότι:

- η έννοια της «σημαντικής ανισορροπίας», σε βάρος του καταναλωτή πρέπει να εκτιμάται δια της αναλύσεως των εθνικών κανόνων που ισχύουν ελλείψει συμφωνίας μεταξύ των συμβαλλομένων, προκειμένου να εκτιμηθεί αν, και, ενδεχομένως, σε ποιο βαθμό, η σύμβαση περιάγει τον καταναλωτή σε έννομη κατάσταση λιγότερο ευνοϊκή σε σχέση με εκείνη που προβλέπει η εφαρμοστέα εθνική νομοθεσία. Ομοίως, είναι χρήσιμο προς τούτο να εξεταστεί η νομική κατάσταση του εν λόγω καταναλωτή, λαμβανομένων υπόψη των μέσων που διαθέτει, σύμφωνα με την εθνική κανονιστική ρύθμιση, για την παύση της χρήσεως καταχρηστικών ρητρών

- για να εξακριβωθεί αν η εν λόγω ανισορροπία δημιουργείται «παρά την απαίτηση καλή πίστης», πρέπει να εξεταστεί 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.

- το άρθρο 3, παράγραφος 3, της οδηγίας πρέπει να ερμηνευτεί υπό την έννοια ότι το παράρτημα στο οποίο παραπέμπει η διάταξη αυτή περιλαμβάνει ενδεικτικό και όχι εξαντλητικό κατάλογο των ρητρών που μπορούν να κριθούν καταχρηστικές.

2. Απόφαση Banco Popular Español SA/ Maria Teodolinda Rivas Quichimbo, Wilmar Edgar Cun Pérez (C-537/12), και Banco de Valencia SA/ Joaquín Valldeperas Tortosa, María Ángeles Miret Jaume της 14^{ης} Νοεμβρίου 2013 (C-116/13)²⁵²:

Τα πραγματικά περιστατικά της υποθέσεως αυτής ομοιάζουν με τα πραγματικά περιστατικά της υποθέσεως C-116/13 και αφορούν σε αμφότερες τις περιπτώσεις συμβάσεις στεγαστικού δανείου τις οποίες είχαν συνάψει ιδιώτες με ανώνυμες τραπεζικές εταιρίες στην Ισπανία, τα οποία είχαν παραχωρηθεί με ευγγυήσειςυποθήκης επί της οικογενειακής στέγης.

Στην πρώτη από τις υποθέσεις αυτές, μετά τη μη καταβολή από τους οφειλέτες κάποιων τοκοχρεωλυτικών δόσεων του ληφθέντος δανείου, η τράπεζα τηρώντας την διαδικασία που πρόβλεπε το ισπανικό δίκαιο εκτέλεσης προχώρησε στην κατάσχεση του ενυπόθηκου ακινήτου για το συνολικά οφειλόμενο σε αυτήν ποσό (κύρια οφειλή + τόκοι υπερημερίας και έξοδα). Οι οφειλέτες κατέθεσαν στη συνέχεια ανακοπή στο στάδιο αυτό της αναγκαστικής κατάσχεσης, με την οποία προέβαλαν μεταξύ άλλων ως λόγο ανακοπής την καταχρηστικότητα ενός συγκεκριμένου όρου της επίδικης σύμβασης και ειδικότερα τη ρήτρα κατώτατου επιτοκίου η οποία διασφαλίζει ένα ελάχιστο επιτόκιο σε περίπτωση μείωσης του επιτοκίου αναφοράς κάτω από ένα όριο. Το δικαστήριο στο οποίο εκδικάστηκε η ανακοπή αυτή με την εκδοθείσα απόφασή του, λαμβάνοντας υπόψη ότι με βάση το ισχύον τότε ισπανικό δίκαιο μόνο με την άσκηση εκ μέρους του οφειλέτη προσφυγής ουσίας, η οποία εξάλλου δεν έχει ανασταλτικό αποτέλεσμα, μπορούσε να κρίνει την καταχρηστικότητα ενός ή περισσοτέρων όρων της δανειακής σύμβασης, και όχι στα πλαίσια ανακοπής κατά το στάδιο της αναγκαστικής εκτελέσεως, διαδικασία η οποία όμως σε κάθε περίπτωση δεν προσφέρει αποτελεσματική προστασία στον οφειλέτη αφού, μέχρι την έκδοση αποφάσεως επί ασκηθείσας προσφυγής ουσίας, η διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης δύναται να έχει περατωθεί, δυναμένου αυτού (του οφειλέτη) στη συνέχεια και σε περίπτωση βέβαια ευδοκιμήσεως της προσφυγής του, να ζητήσει μόνο αποζημίωση, όχι όμως και επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση (επαναμεταβίβαση του ακινήτου του), ανέβαλε την έκδοση αποφάσεως. Απέστειλε δε στο Δικαστήριο τα ερωτήματα: α) Αν έχει η οδηγία 93/13 έχει την έννοια ότι αντιτίθεται σε εθνική νομοθετική ρύθμιση κατά την οποία το δικαστήριο το οποίο έχει επιληφθεί διαδικασίας κατασχέσεως μετα την κατάθεση

252. ΔικΕΕ, διάτ. 14.11.2013, επί των συνεκδικασθεισών υπόθ. [C-537/12](#) και C-116/13, Banco Popular Español SA κατά Maria Teodolinda Rivas Quichimbo και Wilmar Edgar Cun Pérez, και Banco de Valencia SA κατά Joaquín Valldeperas Tortosa και María Ángeles Miret Jaume, EU:C:2013:759.

ενώπιον του ανακοπής δεν έχει τη δυνατότητα να εξετάσει τον καταχρηστικό χαρακτήρα ρήτρας αυτεπαγγέλτως ή κατόπιν αιτήσεως διαδίκου και β) Αν έχει η οδηγία 93/13 έχει την έννοια ότι αντιτίθεται σε εθνική νομοθετική ρύθμιση κατά την οποία το δικαστήριο το οποίο έχει επιληφθεί διαδικασίας κατασχέσεως μετα την κατάθεση ενώπιον του ανακοπής δεν έχει τη δυνατότητα να αναστείλει την διαδικασία κατασχέσεως μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης επί αυτής.

Παρόμοια ήταν τα πραγματικά περιστατικά της υποθέσεως C-116/13, η οποία συνεκδικάστηκε με την άνω υπόθεση, με τη διαφορά ότι ο όρος της δανειακής συμβάσεως ο οποίος είχε προσβληθεί με ανακοπή κατά τη διαδικασία της αναγκαστικής εκτελέσεως ήταν η επονομαζόμενη ρήτρα πρόωρης καταγγελίας που έδινε τη δυνατότητα μονομερούς καταγγελίας εκ μέρους της τράπεζας από την πρώτη μη καταβληθείσα μηνιαία δόση. Τα ερωτήματα που απεστάλησαν στο Δικαστήριο στην περίπτωση αυτή ήταν ταυτόσημα με αυτά της προηγούμενης απόφασης με την προσθήκη του ερωτήματα εάν ο άνω όρος της δανειακής συμβάσεως περί πρόωρης καταγγελίας θα έπρεπε να χαρακτηριστεί καταχρηστικός με βάση τα οριζόμενα στην οδηγία 93/13.

Επί των άνω πραγματικών περιστατικών το Δικαστήριο αποφάνθηκε ότι προσκρούει στην οδηγία 93/13 νομοθεσία κράτους μέλους η οποία δεν παρέχει στο δικαστήριο εκτελέσεως στο πλαίσιο αυτό (της αναγκαστικής εκτελέσεως) να εξετάζει αυτεπαγγέλτως ή κατόπιν αιτήσεως τον καταχρηστικό χαρακτήρα ρήτρας, ούτε να λαμβάνει προσωρινά μέτρα για να διασφαλίσει την πλήρη αποτελεσματικότητα της οριστικής απόφασης του δικαστηρίου. **Κατά συνέπεια, και με δεδομένο ότι ο καταναλωτής ευρίσκεται σε συναλλακτικά ασθενέστερη θέση, το εθνικό δικαστήριο οφείλει να εξετάζει αυτεπαγγέλτως τον καταχρηστικό χαρακτήρα συμβατικής ρήτρας και να αίρει την ανισότητα, εφόσον έχει στη διάθεσή του τα απαραίτητα νομικά και πραγματικά στοιχεία** (βλέπε και υπόθεση Aziz σκέψη 46). Εξάλλου όπως έχει ήδη κρίνει και με προηγούμενη απόφαση του το Δικαστήριο (Banco Espanol de Credito) προσκρούει στην οδηγία 93/13 κανονιστική ρύθμιση κράτους μέλους η οποία δεν παρέχει στο εθνικό δικαστήριο που επιλαμβάνεται αιτήσεως για την έκδοση διαταγής πληρωμής την εξουσία να εξετάσει αυτεπαγγέλτως, κατά το αρχικό στάδιο της διαδικασίας ή σε κάθε στάση της δίκης, και μολονότι διαθέτει όλα τα προς τούτο αναγκαία νομικά και πραγματικά στοιχεία, τον καταχρηστικό χαρακτήρα ρήτρας περί επιτοκίου υπερημερίας περιλαμβανόμενης σε σύμβαση μεταξύ επαγγελματία και καταναλωτή ακόμα και στην περίπτωση κατά την οποία ο τελευταίος δεν έχει ασκήσει ανακοπή.

Αναφορικά τέλος με την καταχρηστικότητα ή όχι του όρου της δανειακής σύμβασης που δίνει στην τράπεζα το δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας της

συμβάσεως κατά τα ανωτέρω, το δικαστήριο επανέλαβε ότι στον εθνικό δικαστή απόκειται να αποφανθεί επί του επιμέρους χαρακτηρισμού συγκεκριμένης συμβατικής ρήτρας βάσει των ιδιαίτερων περιστάσεων της κρινομένης υποθέσεως και των ερμηνευτικών κριτηρίων που έχει διαμορφώσει το δικαστήριο με προηγούμενες αποφάσεις του. Εντεύθεν προκύπτει ότι το Δικαστήριο οφείλει να παράσχει στο αιτούν δικαστήριο απλώς και μόνο στοιχεία τα οποία το τελευταίο πρέπει να λάβει υπόψη κατά την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα της οικείας ρήτρας (βλ. αποφάσεις της 26ης Απριλίου 2012, C-472/10, Inwitel, σκέψη 22, και προπαρατεθείσα απόφαση Aziz, σκέψη 66)²⁵³.

3. Απόφαση Nóra Baczó, János István Vizsnyiczai/ Raiffeisen Bank Zrt της 12^{ης} Φεβρουαρίου 2016 (C-567/13)²⁵⁴:

Στην υπόθεση αυτή ιδιώτες σύναψαν σύμβαση στεγαστικού δανείου με μια τράπεζα η οποία, μεταξύ των άλλων όρων της, περιείχε ρήτρα διαιτησίας για την επίλυση των διαφορών που τυχόν θα ανέκυπταν κατά την εφαρμογή της (με εξαίρεση τις χρηματικές οφειλές). Οι ιδιώτες μετά την υπογραφή της συμβάσεως αυτής, άσκησαν αγωγή ενώπιον του επαρχιακού δικαστηρίου με αίτημα την αναγνώριση από το δικαστήριο αυτό της ακυρότητας της συμβάσεως αυτής ως παράνομης, αντίθετης στα χρηστά ήθη και έχουσας ως αντικείμενο αδύνατη παροχή. Σε μεταγενέστερο δε στάδιο ζήτησαν και την αναγνώριση της ακυρότητας της άνω συμφωνηθείσας ρήτρας διαιτησίας. Το επαρχιακό δικαστήριο με την εκδοθείσα απόφασή του, αφού χαρακτήρισε την επίδικη σύμβαση ως σύμβαση προσχωρήσεως, παρέπεμψε την υπόθεση στο περιφερειακό δικαστήριο καθώς, με

253. Το άρθρο 3, παράγραφοι 1 και 3, της οδηγίας 93/13, έχουν την έννοια ότι, για να εκτιμηθεί ο καταχρηστικός χαρακτήρας ρήτρας περί πρόωρης καταγγελίας συμβάσεως ενυπόθηκου δανείου έχουν, μεταξύ άλλων, ουσιώδη σημασία:

- το ζήτημα αν η δυνατότητα του επαγγελματία για τη μονομερή καταγγελία της συμβάσεως εξαρτάται από την αθέτηση εκ μέρους του καταναλωτή ουσιώδους υποχρεώσεως στο πλαίσιο της επίμαχης συμβατικής σχέσεως·
- το ζήτημα αν η δυνατότητα αυτή προβλέπεται για περιπτώσεις κατά τις οποίες η αθέτηση αυτή έχει αρκούντως σοβαρό χαρακτήρα σε σχέση με τη διάρκεια και το ποσό του δανείου·
- το ζήτημα αν η εν λόγω δυνατότητα παρεκκλίνει των κανόνων που ισχύουν ελλείψει συμφωνίας μεταξύ των μερών, οπότε καθίσταται δυσχερέστερη για τον καταναλωτή, έχοντας υπόψη τα οικονομικά μέσα που διαθέτει, η πρόσβαση στη δικαιοσύνη καθώς και η άσκηση των δικαιωμάτων άμυνας, και
- το ζήτημα αν το εθνικό δίκαιο προβλέπει κατάλληλα και αποτελεσματικά μέσα τα οποία καθιστούν δυνατό για τον καταναλωτή που θίγεται από την εφαρμογή της εν λόγω ρήτρας να αντισταθμίσει τις συνέπειες της μονομερούς καταγγελίας της συμβάσεως δανείου.

Εναπόκειται στο αιτούν δικαστήριο να προβεί στην εκτίμηση αυτή, σε συνάρτηση με όλα τις ιδιαίτερες περιστάσεις της διαφοράς της οποίας έχει επιληφθεί (σκέψη 72).

254. ΔικΕΕ, απόφ. 12.02.2016, υπόθ. C-567/13, Nóra Baczó, János István Vizsnyiczai/ Raiffeisen Bank Zrt, EU:C:2015:88.

βάση το ουγγρικό δίκαιο, την αρμοδιότητα για την διαπίστωση του καταχρηστικού χαρακτήρα συμβατικών ρητρών έχουν τα περιφερειακά δικαστήρια και όχι τα τοπικά. Σημειώνεται μάλιστα, ότι μόνο όταν ο καταναλωτής είναι εναγόμενος ενώπιον επαρχιακού- τοπικού δικαστηρίου και προβάλλει την καταχρηστικότητα συμβατικής ρήτρας, όπως η επίδικη, κατ' ένσταση, δύναται αυτή να εξεταστεί από το δικαστήριο αυτό²⁵⁵.

Κατά της απόφασης αυτής, οι ιδιώτες άσκησαν έφεση με την οποία υποστήριξαν ότι το παραπέμπον δικαστήριο όφειλε να δικάσει το ίδιο την ένδικη υπό κρίση υπόθεση και να αποφανθεί επί αυτής. Υπό αυτές τις συνθήκες το επαρχιακό δικαστήριο ανέστειλε την ενώπιόν του διαδικασία και απέστειλε στο Δικαστήριο το ερώτημα εάν είναι αντίθετη με την οδηγία 93/13 η εθνική ένδικη διαδικασία σύμφωνα με την οποία ένας ιδιώτης (καταναλωτής) δεν μπορεί να ζητήσει από τοπικό δικαστήριο την κήρυξη ακυρότητας ρήτρας επί επίδικης συμβάσεως, αφού η αρμοδιότητα αυτή επιφυλάσσεται μόνο στα περιφερειακά δικαστήρια, την ίδια στιγμή που κατά τα άνω ο καταναλωτής έχει τη σχετική δυνατότητα επίκλησης της ακυρότητας αυτής ενώπιον του επαρχιακού δικαστηρίου κατ' ένσταση. Μάλιστα, τυχόν παράστασή του ενώπιον των περιφερειακών δικαστηρίων θα συνεπάγεται επιβάρυνση με υψηλότερα δικαστικά έξοδα, ενώ παράλληλα, αναγνώριση στον καταναλωτή της δυνατότητας να επικαλεστεί ενώπιον του κατώτερου δικαστηρίου τον καταχρηστικό χαρακτήρα μιας ή περισσοτέρων ρητρών της συμβάσεως θα αποκαθιστούσε την ισορροπία μεταξύ των μερών.

Με τα ερωτήματα αυτά το αιτούν δικαστήριο ερώτησε κατ' ουσίαν, αν η οδηγία 93/13 έχει την έννοια ότι αντιτίθεται σε εθνικό δικονομικό κανόνα δυνάμει του οποίου το τοπικό δικαστήριο που είναι αρμόδιο να αποφανθεί επί αγωγής καταναλωτή με αίτημα τη διαπίστωση της ακυρότητας συμβάσεως προσχωρήσεως δεν έχει αρμοδιότητα να κρίνει επί του αιτήματος του εν λόγω καταναλωτή για τη διαπίστωση του καταχρηστικού χαρακτήρα συμβατικών ρητρών που περιέχονται στην ίδια αυτή σύμβαση.

Επί των ερωτημάτων αυτών το Δικαστήριο αναφέρθηκε κατ' αρχήν σε προγενέστερη εκδοθείσα απόφασή του (υπόθεση Jorros C-397/11), στην οποία είχε

255. Βλ. σκ. υπ' αριθμ. 27 της απόφασης, όπου ορίζεται: Το αιτούν δικαστήριο διευκρινίζει ότι, δυνάμει του άρθρου 23, παράγραφος 1, στοιχείο κ, του κώδικα πολιτικής δικονομίας, ο καταναλωτής μπορεί να ζητήσει τη διαπίστωση του καταχρηστικού χαρακτήρα ρήτρας περιεχόμενης σε σύμβαση προσχωρήσεως, όπως η επίμαχη στην υπόθεση της κύριας δίκης, μόνον ενώπιον περιφερειακού δικαστηρίου, ενώ ο ίδιος καταναλωτής, ως εναγόμενος στο πλαίσιο αγωγής ασκουμένης από επαγγελματία ενώπιον τοπικού δικαστηρίου, μπορεί να προβάλλει ένσταση σκοπούσα στην αναγνώριση του καταχρηστικού χαρακτήρα της εν λόγω ρήτρας.

αιτηθεί από το Δικαστήριο να διευκρινίσει, μεταξύ άλλων, αν η οδηγία 93/13 έχει την έννοια ότι το εθνικό δικαστήριο, επιλαμβανόμενο διαφοράς σχετικά με το κύρος των ρητρών μιας καταναλωτικής συμβάσεως, μπορεί να εξετάσει αυτεπαγγέλτως τον καταχρηστικό χαρακτήρα των εν λόγω ρητρών και να προβεί, ενδεχομένως, στην ακύρωση της συμβάσεως, έστω και αν η αρμοδιότητα προς κήρυξη της ακυρότητας των καταχρηστικών ρητρών ανήκει, κατά την εθνική νομοθεσία, σε άλλο δικαιοδοτικό όργανο. Στην υπόθεση αυτή το Δικαστήριο έκρινε ότι η οδηγία 93/13 έχει την έννοια ότι το εθνικό δικαστήριο το οποίο έχει διαπιστώσει αυτεπαγγέλτως τον καταχρηστικό χαρακτήρα μιας συμβατικής ρήτρας πρέπει, κατά το δυνατόν, να εφαρμόσει τους εσωτερικούς δικονομικούς κανόνες του αντλώντας όλες τις συνέπειες οι οποίες, κατά το εθνικό δίκαιο, απορρέουν από τη διαπίστωση του καταχρηστικού χαρακτήρα της επίμαχης ρήτρας, ούτως ώστε να διασφαλίσει ότι ο καταναλωτής δεν δεσμεύεται από τη ρήτρα αυτή.

Η υπό κρίση υπόθεση διαφέρει από την αντίστοιχη προγενέστερη (υπόθεση Jorros C-397/11²⁵⁶), καθόσον σε αυτή, δεν τίθεται το ζήτημα της αυτεπάγγελτης διαπίστωσης και κήρυξης της ακυρότητας ρητρών από το εκάστοτε επιληφθέν δικαιοδοτικό όργανο, αλλά περαιτέρω, το ζήτημα αν ο καταναλωτής, ως ενάγων, πρέπει να έχει τη δυνατότητα να προβάλει ο ίδιος, πέραν της ακυρότητας συμβάσεως εμπίπτουσας στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 93/13, τον καταχρηστικό χαρακτήρα των συμβατικών ρητρών τις οποίες αυτή περιέχει, παρά την ύπαρξη του περί αρμοδιότητας κανόνα που υποχρεώνει τον καταναλωτή να υποβάλει το σχετικό αίτημα αυτό ενώπιον άλλου εθνικού δικαστηρίου. **Στην περίπτωση δηλαδή αυτή, δεν προκύπτει διαπίστωση καταχρηστικότητας όρου από το δικαστήριο, αλλά αντιθέτως ο καταναλωτής, ζητά, κατά παράβαση των εθνικών δικονομικών κανόνων, να κριθεί η καταχρηστικότητα και συνεπώς η ακυρότητα συμβατικού όρου από αναρμόδιο προς τούτο, με βάση το εθνικό δίκαιο, δικαιοδοτικό όργανο.**

Το Δικαστήριο, λοιπόν, τελικά απεφάνθη ότι το άρθρο 7 παρ. 1 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ, έχει την έννοια ότι **δεν αντιτίθεται σε εθνικό δικονομικό κανόνα**, δυνάμει του οποίου το δικαστήριο που είναι αρμόδιο να αποφανθεί επί αγωγής καταναλωτή με αίτημα τη διαπίστωση της ακυρότητας συμβάσεως προσχωρήσεως, δεν έχει αρμοδιότητα να κρίνει επί του αιτήματος του εν λόγω καταναλωτή για τη διαπίστωση του καταχρηστικού χαρακτήρα συμβατικών ρητρών που περιέχονται στην ίδια αυτή σύμβαση, **εκτός αν αποδεικνύεται ότι η απέκδυση αρμοδιότητας εκ μέρους του τοπικού δικαστηρίου συνεπάγεται δικονομικής φύσεως**

256. ΔικΕΕ, απόφ. 30.05.2013, υπόθ. C-397/11, Erika Jörös/Aegon Magyarország Hitel Zrt., EU:C:2013:340.

μειονεκτήματα ικανά να καταστήσουν υπερβολικά δυσχερή την άσκηση των δικαιωμάτων που απονέμει στον καταναλωτή η έννομη τάξη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Απεφάνθη, δηλαδή, ότι ο υπό κρίση δικονομικός κανόνας δεν παραβιάζει την αρχή της ισοδυναμίας, ενώ εναπόκειται στο εθνικό δικαστήριο να κρίνει εάν παραβιάζεται η αρχή της αποτελεσματικότητας²⁵⁷.

4. Απόφαση Juan Carlos Sánchez Morcillo, María del Carmen Abril García/Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA (C-169/14)²⁵⁸ της 17^{ης} Ιουλίου 2014, και εκδοθείσα επ' αυτής Διάταξη της 16^{ης} Ιουλίου 2015 (C-539/14)²⁵⁹:

Με την ερμηνεία της έννοιας του άρθρου 7 παρ. 1 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές, ασχολήθηκε το Δικαστήριο και στην εν λόγω υπόθεση. Μάλιστα, η κρίση του Δικαστηρίου στηρίχθηκε στο σύνολο της ανωτέρω αναπτυχθείσας νομολογίας, η οποία αφορά εθνικές κανονιστικές ρυθμίσεις και τυχόν πρόσκρουσή τους στις διατάξεις της Οδηγίας 93/13, στο πλαίσιο συμβάσεων ενυπόθηκων δανείων.

Στην υπό κρίση υπόθεση, κατόπιν προδικαστικής παραπομπής ζητήθηκε από το Δικαστήριο να διευκρινιστεί, αν το άρθρο 7 της οδηγίας 93/13, σε συνδυασμό με τα άρθρα 7, 34, παράγραφος 3, και 47 του Χάρτη, έχει την έννοια ότι αντιτίθεται σε εθνική διάταξη, όπως η επίμαχη στην υπόθεση της κύριας δίκης, δυνάμει της οποίας ο καταναλωτής, ως καθού η εκτέλεση οφειλέτης σε διαδικασία εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως, μπορεί να εφεσιβάλλει την απόφαση περί απορρίψεως της ανακοπής εκτελέσεως μόνον όταν το πρωτοβάθμιο δικαστήριο δεν δέχθηκε λόγο ανακοπής αντλούμενο από τον καταχρηστικό χαρακτήρα συμβατικής ρήτρας που αποτελεί τη βάση του εκτελεστού τίτλου, ενώ, αντιθέτως, ο επαγγελματίας μπορεί να

257. Βλ. σκέψη υπ' αριθμ. 42 της απόφασεως όπου ορίζεται: Συναφώς, από πάγια νομολογία του Δικαστηρίου προκύπτει επίσης ότι οι δικονομικές προϋποθέσεις ασκήσεως των μέσων ένδικης προστασίας που αποσκοπούν στη διασφάλιση των δικαιωμάτων τα οποία οι πολίτες αντλούν από το δίκαιο της Ένωσης δεν πρέπει να είναι λιγότερο ευνοϊκές από εκείνες που ισχύουν για παρόμοια μέσα ένδικης προστασίας του εσωτερικού δικαίου (αρχή της ισοδυναμίας) και δεν πρέπει να καθιστούν πρακτικά αδύνατη ή υπερβολικά δυσχερή την άσκηση δικαιωμάτων που αναγνωρίζονται από το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (αρχή της αποτελεσματικότητας) (βλ., υπό το πνεύμα αυτό, αποφάσεις Impact, C-268/06, σκέψη 46 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία, καθώς και Asociación de Consumidores Independientes de Castilla y León, C-413/12, σκέψη 30).

258. ΔικΕΕ, απόφ. 17.07.2014, υπόθ. C-169/14, Juan Carlos Sánchez Morcillo et María del Carmen Abril García κατά Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA., EU:C:2014:2099.

259. ΔικΕΕ, διάτ. 16.07.2015, υπόθ. C-539/14, Juan Carlos Sánchez Morcillo και María del Carmen Abril García κατά Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA., EU:C:2015:508.

εφεσιβάλλει οποιαδήποτε απόφαση διατάσσουμε την κατάργηση της διαδικασίας, ανεξαρτήτως του λόγου ανακοπής επί του οποίου στηρίζεται η απόφαση.

Πιο αναλυτικά, από τα πραγματικά περιστατικά που εκτίθενται επί της αιτήσεως προδικαστικής παραπομπής, προκύπτει σύναψη συμβάσεως δανείου με συμβολαιογραφικό έγγραφο, μεταξύ των εκκαλούντων της κύριας δίκης με την Banco Bilbao, αποπληρωθέντος μέσω 360 μηνιαίων δόσεων, και σύσταση υποθήκης επί της κατοικίας τους. Επιπλέον, συμφωνήθηκε ότι σε περίπτωση αθετήσεως της υποχρεώσεως καταβολής των συμφωνηθέντων δόσεων εκ μέρους των οφειλετών, επιφυλάσσεται στην πιστώτρια δικαίωμα απαίτησης πρόωρης εξόφλησης του χορηγηθέντος δανείου, ενώ μέσω ρήτρας είχε περαιτέρω συμφωνηθεί επιτόκιο υπερημερίας ύψους 19% ετησίως, όταν κατά το κρίσιμο για τη διαφορά της κύριας δίκης χρονικό διάστημα, το νόμιμο επιτόκιο στην Ισπανία ανερχόταν στο 4% ετησίως. Τελικά, λόγω αθετήσεως της υποχρεώσεως για καταβολή των μηνιαίων δόσεων αποπληρωμής εκ μέρους των οφειλετών, η Banco Bilbao απαίτησε την καταβολή του συνολικού ποσού του δανείου πλέον νομίμων τόκων και τόκων υπερημερίας, καθώς και την υπέρ αυτής αναγκαστική εκποίηση του ενυπόθηκου ακινήτου.

Εν συνεχεία, και κατόπιν κινήσεως της διαδικασίας αναγκαστικής εκτελέσεως επί του ενυπόθηκου ακινήτου, οι εκκαλούντες της κύριας δίκης άσκησαν ανακοπή επικαλούμενοι αφενός μεν τον ανεπαρκή χαρακτήρα του τίτλου, αφετέρου δε την έλλειψη αρμοδιότητας του επιληφθέντος δικαστηρίου, η οποία απορρίφθηκε από το Πρωτοδικείο. Οι εκκαλούντες της κύριας δίκης συνέχισαν, ασκώντας έφεση κατά της ως άνω απορριπτικής αποφάσεως του Πρωτοδικείου, η οποία, αφού κρίθηκε παραδεκτή, παραπέμφθηκε ενώπιον του περιφερειακού δικαστηρίου.

Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να σημειώσουμε ότι **βάσει του ισπανικού δικονομικού συστήματος, ενώ επιτρέπεται η άσκηση εφέσεως κατά αποφάσεως η οποία δέχεται την ανακοπή που άσκησε ο οφειλέτης, καταργώντας τη διαδικασία αναγκαστικής εκτελέσεως επί του ενυπόθηκου ακινήτου, αντιθέτως, δεν επιτρέπει στον οφειλέτη του οποίου η ανακοπή απορρίφθηκε, να ασκήσει έφεση κατά πρωτόδικης αποφάσεως, η οποία διατάσσει τη συνέχιση της διαδικασίας αναγκαστικής εκτελέσεως.** Συνεπώς, με τον τρόπο αυτό, τυχόν απορριπτική επί της ασκηθείσας ανακοπής κατά της εκτέλεσης απόφαση, συνεπάγεται τελεσιδικία για τον καθ' ου και συνέχιση της διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσως σε βάρος του, με τον ίδιο να μην δύναται να εφεσιβάλλει αυτή, ενώ αντιθέτως, σε περίπτωση που η ανακοπή αυτή γίνει δεκτή, επιτρέπεται η κατά της αποφάσεως αυτής άσκηση εφέσεως.

Πράγματι, με την απόφαση Sánchez Morcillo και Abril García (C-169/14), το Δικαστήριο έκρινε ότι **το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13, σε**

συνδυασμό με το άρθρο 47 του Χάρτη, έχει την έννοια ότι αντίκειται προς σύστημα αναγκαστικής εκτελέσεως, όπως το επίμαχο στην κύρια δίκη, το οποίο προβλέπει ότι η διαδικασία εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως δεν μπορεί να ανασταλεί από το δικαστήριο της ουσίας, εξυπακουμένου ότι το τελευταίο αυτό δικαστήριο μπορεί, με την οριστική απόφασή του, απλώς να επιδικάσει αποζημίωση προς αντιστάθμιση της ζημίας που υπέστη ο καταναλωτής, στο μέτρο που ο τελευταίος, ως καθού η κατάσχεση οφειλέτης, δεν έχει τη δυνατότητα να εφεσιβάλλει την απόφαση με την οποία απορρίπτεται η ανακοπή του κατά της εν λόγω εκτελέσεως, ενώ ο επαγγελματίας, κατασχών δανειστής, μπορεί να ασκήσει το εν λόγω ένδικο μέσο κατά της αποφάσεως με την οποία διατάσσεται η κατάργηση της διαδικασίας ή η μη εφαρμογή καταχρηστικής ρήτρας. Κατόπιν μάλιστα της εκδόσεως της αποφάσεως αυτής, ο Ισπανός νομοθέτης τροποποίησε, με το νομοθετικό διάταγμα 11/2014, την παράγραφο 4 του άρθρου 695 του LEC²⁶⁰.

Ωστόσο, ακόμη και μετά την εν λόγω νομοθετική παρέμβαση, οι καταναλωτές κινδυνεύουν να τύχουν ανεπαρκούς προστασίας, αφού, **η τροποποίηση αυτή επιτρέπει στους καταναλωτές να ασκήσουν έφεση** κατά της διατάξεως με την οποία απορρίφθηκε η ανακοπή κατά της αναγκαστικής εκτελέσεως **μόνον όταν ο λόγος ανακοπής που δεν έγινε δεκτός από το πρωτοβάθμιο δικαστήριο αφορά τον καταχρηστικό χαρακτήρα κάποιας συμβατικής ρήτρας που αποτελεί τη βάση του εκτελεστού τίτλου**, ενώ επιτρέπει στους επαγγελματίες να εφεσιβάλλουν οποιαδήποτε απόφαση η οποία διατάσσει την κατάργηση της διαδικασίας, ανεξαρτήτως του λόγου ανακοπής επί του οποίου στηρίζεται η απόφαση, γεγονός που σε καμία περίπτωση δε συμβιβάζεται με τον επιδιωκόμενο μέσω της Οδηγίας 93/13 σκοπό προστασίας του ασθενέστερου συμβατικά καταναλωτή, σε συνδυασμό

260. Δεν αμφισβητείται ότι η διάταξη αυτή, όπως τροποποιήθηκε, αναγνωρίζει όντως στους καταναλωτές το δικαίωμα να εφεσιβάλουν την απόφαση του δικαστηρίου της εκτελέσεως με την οποία απορρίφθηκε η ανακοπή τους κατά της εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως, όταν η ανακοπή αυτή στηρίζεται στον καταχρηστικό χαρακτήρα, κατά την έννοια του άρθρου 3 της οδηγίας 93/13, ρήτρας περιλαμβανόμενης στη σύμβαση από την οποία προκύπτει η οφειλή της οποίας ζητείται η εξόφληση και στην οποία στηρίζεται ο εκτελεστός τίτλος. Ως εκ τούτου, το δικονομικό καθεστώς που θεσπίζει η εν λόγω διάταξη, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί, επιτρέπει στο δικαστήριο της εκτελέσεως να εκτιμήσει, πριν από την ολοκλήρωση της διαδικασίας εκτελέσεως και στο πλαίσιο δύο βαθμών δικαιοδοσίας, τον καταχρηστικό χαρακτήρα συμβατικής ρήτρας από την οποία προκύπτει το ποσό του οποίου ζητείται η εξόφληση ή η οποία μπορεί να αποτελέσει τη βάση του εκτελεστού τίτλου και, στην τελευταία αυτή περίπτωση, επιτρέπει στο εν λόγω δικαστήριο να κηρύξει την ακυρότητα της υπό εξέλιξη διαδικασίας εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως.

μάλιστα με την αρχή της ισότητας των όπλων την οποία εγγυάται το άρθρο 47 του Χάρτη, καθώς και με τα δικαιώματα στη στέγαση και στην ιδιωτική και οικογενειακή ζωή, τα οποία προβλέπονται, αντιστοίχως, από τα άρθρα 34, παράγραφος 3, και 7 του Χάρτη.

Τέθηκε, λοιπόν, ενώπιον του Δικαστηρίου εκ νέου αίτημα διευκρινίσεως του κατά πόσον ακόμη και μετά την σχετική τροποποίηση εκ μέρους του εθνικού νομοθέτη, το γεγονός ότι ο καθού η εκτέλεση οφειλέτης δύναται μεν να εφεσιβάλλει την απορριπτική της εκ μέρους του ασκηθείσας ανακοπής, για λόγο όμως αποκλειστικά αφορώντα στην καταχρηστικότητα όρου που αποτελεί την βάση του εκτελεστού τίτλου, δύναται να θέσει εκ ποδών την παρεχόμενη μέσω της Οδηγίας 93/13 (άρθρο 7) και του Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (άρθρα 7 και 47) προστασία του ασθενέστερου συμβατικά καταναλωτή.

Επί του ερωτήματος αυτού, το Δικαστήριο με Διάταξή του απεφάνθη ότι, το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές, σε συνδυασμό με τα άρθρα 7 και 47 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, έχει την έννοια ότι **δεν αντιτίθεται σε εθνική διάταξη**, όπως η επίμαχη στην υπόθεση της κύριας δίκης, **δυνάμει της οποίας ο καταναλωτής, ως καθού η εκτέλεση οφειλέτης σε διαδικασία εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως, μπορεί να εφεσιβάλλει την απόφαση με την οποία απορρίφθηκε η ανακοπή εκτελέσεως μόνον όταν το πρωτοβάθμιο δικαστήριο δεν έκανε δεκτό τον λόγο ανακοπής που αντλείτο από τον καταχρηστικό χαρακτήρα συμβατικής ρήτρας η οποία αποτελεί τη βάση του εκτελεστού τίτλου**, και τούτο μολονότι ο επαγγελματίας μπορεί, αντιθέτως, να εφεσιβάλλει οποιαδήποτε απόφαση διατάσσουν την κατάργηση της διαδικασίας, ανεξαρτήτως του λόγου ανακοπής επί του οποίου στηρίζεται η απόφαση.

Συνεπώς, με την παρούσα κρίθηκε από το Δικαστήριο, ότι η απαίτηση για αποτελεσματική προστασία του καταναλωτή, ικανοποιείται μέσω της θεσμοθέτησης δυνατότητας του τελευταίου να εφεσιβάλλει την απορριπτική της εκ μέρους του ασκηθείσας ανακοπής απόφαση, εφόσον μέσω αυτής δύναται να εξεταστεί καταχρηστικότητα όρου που αποτέλεσε την βάση του εκτελεστού τίτλου. Κατά τον Ευρωπαίο, λοιπόν, δικαστή το ουσιώδες της παρεχόμενης προστασίας στον καταναλωτή έγκειται ακριβώς στην δυνατότητα του τελευταίου να αμφισβητήσει την εγκυρότητα όρου στην οποία στηρίχθηκε ο σε βάρος του τίτλος αναγκαστικής εκτελέσεως, και όχι στην αμφισβήτηση της τελεσίδικης γι' αυτόν αποφάσεως για οποιονδήποτε άλλο λόγο. **Όστε, τελολογική ερμηνεία της Οδηγίας 93/13 θέλει τον καταναλωτή να έχει ανάγκη προστασίας από καταχρηστικού χαρακτήρα**

ρήτρες περιεχόμενες στις σχετικές υπό κρίση δανειακές συμβάσεις και όχι από οποιονδήποτε άλλο λόγο δύναται να αποτελέσει βάση εκτελεστού σε βάρος του τίτλου.

5. Απόφαση Jean-Claude Van Hove/ CNP Assurances SA, της 23^{ης} Απριλίου 2015 (C-96/14)²⁶¹:

Στο πλαίσιο της παρούσας υποθέσεως υπεβλήθη ενώπιον του Δικαστηρίου αίτηση προδικαστικής αποφάσεως αναφορικά με την ερμηνεία του άρθρου 4 παρ. 2 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές. Η εν λόγω αίτηση υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς μεταξύ του J.-Cl. Van Hove και της CNP Assurances SA, σχετικά με τον φερόμενο ως καταχρηστικό χαρακτήρα συμβατικής ρήτρας που περιελήφθη σε ασφαλιστική σύμβαση και περιείχε ορισμό της πλήρους ανικανότητας προς εργασία όσον αφορά την ανάληψη από την εταιρία αυτή της υποχρεώσεως καταβολής των δόσεων για την εξόφληση των στεγαστικών δανείων που είχε συνάψει ο J.-Cl. Van Hove.

Πιο αναλυτικά, με βάση τα πραγματικά περιστατικά της υπό κρίση υποθέσεως, μεταξύ των διαδίκων συνήφθησαν δύο συμβάσεις στεγαστικών δανείων κατά τη σύναψη των οποίων ο ενάγων, προσχώρησε σε «ομαδική ασφαλιστική σύμβαση» της CNP Assurances, η πρώτη ρήτρα της οποίας συνιστούσε εγγύηση για την ανάληψη της υποχρεώσεως καταβολής των δόσεων «που οφείλουν οι δανειολήπτες στην αντισυμβαλλομένη, σε περίπτωση θανάτου, μόνιμης ολικής αναπηρίας ή την κάλυψη ποσοστού 75 % των δόσεων σε περίπτωση πλήρους ανικανότητας προς εργασία». Με την εν λόγω, λοιπόν, ασφαλιστική σύμβαση, η ασφαλιστική εταιρία αναλάμβανε τον κίνδυνο αδυναμίας αποπληρωμής των δόσεων στεγαστικών δανείων στις συγκεκριμένες, προβλεπόμενες σε αυτήν περιπτώσεις, ώστε η καταβολή των δόσεων να προχωρεί ακωλύτως ακόμη και αν ο δανειολήπτης είχε προς τούτο καταστεί αδύναμος.

Πράγματι, ο δανειολήπτης και ενάγων, λόγω εργατικού ατυχήματος και επιγενόμενης αδυναμίας του προς εργασία, αφού το ποσοστό μερικής μόνιμης ανικανότητάς του προς εργασία ορίσθηκε από τον οργανισμό κοινωνικής ασφαλίσεως της Γαλλίας σε 72 %, έπαυσε να καταβάλλει τις υπολειπόμενες δόσεις των δανείων, ζητώντας κατ' ουσίαν την ενεργοποίηση της σχετικής ρήτρας της ασφαλιστικής συμβάσεως. Η ασφαλιστική εταιρία, όμως, προκειμένου να εγκριθεί και να λάβει χώρα η ως άνω επιβάρυνση εκ μέρους της, υπέβαλε τον ενάγοντα σε

261. ΔικΕΕ, απόφ. 23.04.2015, υπόθ. C-96/14, Jean-Claude Van Hove κατά CNP Assurances SA., EU:C:2015:262.

ιατρικό έλεγχο, κατά τον οποίο διαπίστωσε προσωρινή μόνιμη αδυναμία εργασίας, γεγονός που συνεπάγονταν ικανότητα του ίδιου για άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας προσαρμοσμένης στην κατάστασή του, τουλάχιστον δε υπό καθεστώς μερικής απασχόλησης. Συνέπεια δε του γεγονότος αυτού, ήταν να αρνηθεί η ασφαλιστική εταιρία την ανάληψη της σχετικής επιβάρυνσης και ο δανειολήπτης να την εναγάγει προκειμένου, επικαλούμενος τις διατάξεις περί προστασίας καταναλωτή, να κριθούν καταχρηστικές οι ρήτρες της συναφθείσας συμβάσεως, αναφορικά με τον ορισμό της πλήρους ανικανότητας προς εργασία καθώς και τις προϋποθέσεις καταβολής της εγγυήσεως, και τελικά να υποχρεωθεί η εναγομένη σε ανάληψη της υποχρεώσεων καταβολής οφειλόμενων δόσεων. Μάλιστα, προς επίρρωση των αιτημάτων του, ο J.-Cl. Van Hove υποστήριξε, αφενός μεν, ότι η ρήτρα της ασφαλιστικής συμβάσεως, βάσει της οποίας η εκ μέρους του ασφαλιστή ανάληψη της υποχρεώσεως καταβολής προϋποθέτει απόλυτη αδυναμία ασκήσεως οποιασδήποτε αμειβόμενης ή μη αμειβόμενης δραστηριότητας, είναι καταχρηστική διότι δημιουργεί, σε βάρος του καταναλωτή, ουσιώδη ανισορροπία μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών, αφετέρου δε, ότι ο ορισμός της πλήρους ανικανότητας προς εργασία είναι διατυπωμένος κατά τρόπο που δεν καθιστά δυνατό στον μη ειδήμονα καταναλωτή το να κατανοήσει το σημασιολογικό περιεχόμενό του.

Κατόπιν τούτων, ζητήθηκε από το Δικαστήριο διευκρίνηση σε σχέση με το άρθρο 4 παρ. 2 της Οδηγίας 93/13/ΕΚ²⁶², και πιο συγκεκριμένα, το κατά πόσο ρήτρα συνολογηθείσα σε ασφαλιστική σύμβαση και έχουσα ως σκοπό την εγγύηση των οφειλόμενων στον δανειστή δόσεων σε περίπτωση πλήρους ανικανότητας του δανειολήπτη προς εργασία και η οποία αποκλείει τον ασφαλισμένο αυτόν από το ευεργέτημα της εν λόγω εγγυήσεως σε περίπτωση που κριθεί ικανός να ασκήσει αμειβόμενη ή μη αμειβόμενη δραστηριότητα, δύναται να υπαχθεί στο πεδίο εφαρμογής της εξαιρέσεως που προβλέπει η διάταξη αυτή. **Κατά τα οριζόμενα δε στην σχετική διάταξη, προκύπτει ότι η εκτίμηση περί του καταχρηστικού χαρακτήρα των ρητρών δεν αφορά ούτε τον καθορισμό του κυρίου**

262. Το άρθρο 4 της οδηγίας 93/13 ορίζει τα εξής:

«1. Με την επιφύλαξη του άρθρου 7, ο καταχρηστικός χαρακτήρας μιας συμβατικής ρήτρας κρίνεται αφού ληφθούν υπόψη η φύση των αγαθών ή των υπηρεσιών που αφορά η σύμβαση και όλες οι κατά τον χρόνο της σύναψης της σύμβασης περιστάσεις που περιέβαλαν την εν λόγω σύναψη, καθώς και όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης ή άλλης σύμβασης από την οποία αυτή εξαρτάται.

2. Η εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα των ρητρών δεν αφορά τον καθορισμό του κυρίου αντικείμενου της συμβάσεως ούτε το ανάλογο ή μη μεταξύ της τιμής και της αμοιβής, αφενός, και των υπηρεσιών ή αγαθών που θα παρασχεθούν ως αντάλλαγμα, αφετέρου, εφόσον οι ρήτρες αυτές είναι διατυπωμένες κατά τρόπο σαφή και κατανοητό.»

αντικειμένου της συμβάσεως, ούτε το ανάλογο ή μη μεταξύ του τιμήματος και της αμοιβής, αφενός, και των υπηρεσιών ή αγαθών που θα παρασχεθούν ως αντάλλαγμα, αφετέρου, εφόσον οι ρήτρες αυτές είναι διατυπωμένες κατά τρόπο σαφή και κατανοητό.

Το Δικαστήριο, προκειμένου να απαντήσει στο τεθειμένο ως άνω ερώτημα, αν δηλαδή, δύναται το αιτούν δικαστήριο να κρίνει την καταχρηστικότητα του σχετικού όρου ως αδιαφανούς, παρόλο που καταρχήν δεν συντρέχει σχετική δυνατότητα του δικαστή της ουσίας, καθόσον η προκείμενη ρήτρα αφορά στον καθορισμό του κυρίου αντικειμένου της δίκης, υπό την έννοια ότι με αυτή καθορίζεται ουσιώδης παροχή της οικείας συμβάσεως, και η οποία ως τέτοια χαρακτηρίζει τη σύμβαση, προσδιόρισε τα κριτήρια με βάση τα οποία θα πρέπει να λάβει χώρα ένας τέτοιου είδους έλεγχος. Έτσι, το Δικαστήριο υπενθύμισε ότι **ο έλεγχος συμβατικής ρήτρας, προκειμένου να εξετασθεί αν εμπίπτει στην έννοια του «κύριου αντικειμένου της συμβάσεως», κατά το άρθρο 4, παράγραφος 2, της οδηγίας 93/13, πρέπει να διενεργείται με γνώμονα τη φύση, την όλη οικονομία και τα όσα ορίζει το σύνολο των διατάξεων της συμβάσεως, καθώς και το νομικό και πραγματικό πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται η σύμβαση αυτή**²⁶³. Ως εκ τούτου, απόκειται στο αιτούν δικαστήριο να αποφανθεί κατά πόσον, λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων αυτών, η επίμαχη στη διαφορά της οποίας έχει επιληφθεί ρήτρα καθορίζει ουσιώδες στοιχείο του συνόλου συμβάσεων στο οποίο εντάσσεται, το οποίο, ως τέτοιο, χαρακτηρίζει το σύνολο αυτό. Σε περίπτωση δε, κατά την οποία το αιτούν δικαστήριο αποφανθεί ότι η ρήτρα αυτή αποτελεί μέρος του κύριου αντικειμένου του οικείου συνόλου συμβάσεων, το δικαστήριο αυτό πρέπει επίσης να διακριβώσει αν η εν λόγω ρήτρα διατυπώθηκε από τον επαγγελματία κατά τρόπο σαφή και κατανοητό²⁶⁴.

Ωφείλει, λοιπόν, το (εθνικό) δικαστήριο της ουσίας να κρίνει το ίδιο αν με την σχετική ρήτρα, που περιέχεται στην υπό κρίση ασφαλιστική σύμβαση, καθορίζεται ουσιώδες στοιχείο αυτής, ώστε, σε περίπτωση που πράγματι, συντρέχει τέτοια περίπτωση, να εξετάσει εν συνεχεία, το κατά πόσον αυτή (η ρήτρα) πληροί τις προϋποθέσεις διαφάνειας που επιτάσσει η Οδηγία 93/13/ΕΚ. Μάλιστα, κατά την οδηγία 93/13, η απαίτηση περί διαφάνειας των συμβατικών ρητρών δεν μπορεί να περιορισθεί αποκλειστικώς στον κατανοητό χαρακτήρα τους από άποψη τύπου και από γραμματική άποψη, καθόσον δεν μπορεί να αποκλεισθεί εν προκειμένω το ενδεχόμενο, ακόμη και αν η ρήτρα έχει διατυπωθεί

263. Βλ. σχετικώς, απόφαση Kásler και Káslerné Rábai, C-26/13, σκέψεις 50 και 51.

264. Βλ. σχετικώς, απόφαση Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, C-484/08, σκέψη 32, και διάταξη Pohotovost', C-76/10, σκέψη 72.

κατά τρόπο γραμματικώς ορθό, στοιχείο του οποίου η διακρίβωση απόκειται στο αιτούν δικαστήριο, ο καταναλωτής να μην κατανόησε το περιεχόμενο της ρήτρας αυτής. **Όστε, εν προκειμένω, για την τήρηση της απαιτήσεως περί διαφάνειας, κεφαλαιώδη σημασία για τον καταναλωτή έχει όχι μόνο η πληροφόρηση που δόθηκε πριν συναφθεί η σύμβαση σχετικά με τις προϋποθέσεις της δεσμεύσεως, αλλά και το αν στη σύμβαση εκτίθενται οι ιδιαιτερότητες του μηχανισμού αναλήψεως της υποχρεώσεως καταβολής των δόσεων του δανείου που οφείλονται στον δανειστή σε περίπτωση πλήρους ανικανότητας προς εργασία του δανειολήπτη, καθώς και η σχέση μεταξύ του μηχανισμού αυτού και εκείνου που προβλέπουν άλλες ρήτρες, προκειμένου ο καταναλωτής να μπορεί να προβλέψει, βάσει σαφών και κατανοητών κριτηρίων, τις ως προς αυτόν οικονομικές συνέπειες.** Το αυτό ισχύει και στο μέτρο που ο καταναλωτής θα αποφασίσει, λαμβάνοντας υπόψη αυτά τα δύο είδη στοιχείων, αν επιθυμεί να δεσμευτεί συμβατικώς με επαγγελματία προσχωρώντας στους όρους που έχει καταρτίσει εκ των προτέρων ο δεύτερος²⁶⁵.

Τελικά, λοιπόν, το Δικαστήριο απεφάνθη ότι **ρήτρα συνομολογηθείσα σε ασφαλιστική εν προκειμένω σύμβαση**, και η οποία έχει ως σκοπό την εγγύηση οφειλόμενων στον δανειστή δόσεων σε περίπτωση πλήρους ανικανότητας του δανειολήπτη προς εργασία, **εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της εξαιρέσεως που προβλέπει η διάταξη του άρθρου 4 παρ. 2 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ**, υπό την προϋπόθεση όμως ότι το εθνικό δικαστήριο διαπιστώσει, αφενός μεν, ότι, λαμβανομένων υπόψη της φύσεως, της όλης οικονομίας και των όσων ορίζει το σύνολο συμβάσεων στο οποίο εντάσσεται η σύμβαση αυτή, καθώς και του νομικού και πραγματικού πλαισίου της, **με τη ρήτρα αυτή καθορίζεται ουσιώδες στοιχείο του εν λόγω συνόλου, το οποίο, ως τέτοιο, χαρακτηρίζει το σύνολο αυτό, και αφετέρου, ότι η εν λόγω ρήτρα έχει διατυπωθεί κατά τροπο σαφή και κατανοητό, δηλαδή όχι μόνον ότι μπορεί να την κατανοήσει ο καταναλωτής από γραμματικής απόψεως, αλλά και ότι στη σύμβαση εκτίθεται με τρόπο διαφανή η συγκεκριμένη λειτουργία του μηχανισμού τον οποίο αφορά η οικεία ρήτρα, καθώς και 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.**

265. Βλ. κατ' αναλογίαν, αποφάσεις RWE Vertrieb, C-92/11, σκέψη 44, Kásler και Káslerné Rábai, C-26/13, σκέψεις 70 και 73, και Matei, C-143/13, σκέψη 74.

1.2 Στεγαστικά δάνεια και έννοια καταναλωτή

1. Απόφαση Horațiu Ovidiu Costea/ SC Volksbank România SA, της 3^{ης} Σεπτεμβρίου 2015 (C-110/14)²⁶⁶:

Με την παρούσα υπόθεση, ζητήθηκε από το Δικαστήριο μέσω προδικαστικού ερωτήματος, διευκρίνιση σχετικά με την έννοια του άρθρου 2 στοιχείο β' της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ²⁶⁷ και το κατά πόσον δύναται να υπαχθεί στην προβλεπόμενη σε αυτό έννοια του καταναλωτή, φυσικό πρόσωπο που ασκεί το επάγγελμα του δικηγόρου και το οποίο συνάπτει σύμβαση πιστώσεως με τράπεζα, για την οποία παρασχέθηκε εγγύηση μέσω εμπράγματης ασφαλείας συσταθείσας από το φυσικό αυτό πρόσωπο υπό την ιδιότητα του εκπροσώπου του δικηγορικού του γραφείου και αφορώσας περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για την άσκηση της επαγγελματικής δραστηριότητας του εν λόγω προσώπου, όπως ένα ακίνητο που ανήκει στο γραφείο αυτό.

Πιο αναλυτικά, βάσει των πραγματικών δεδομένων της υπό κρίση υποθέσεως, Η.Ο Costea, δικηγόρος στο επάγγελμα, με ειδίκευση στον τομέα του εμπορικού δικαίου, συνήψε σύμβαση πιστώσεως με την Volksbank, χωρίς να προσδιορίζεται ο σκοπός της πιστώσεως στη σύμβαση αυτή. Η τελευταία υπεγράφη από τον ενάγοντα, αφενός, ως δανειολήπτη, αφετέρου δε, ως εκπρόσωπο του δικηγορικού του γραφείου, εξαιτίας της συστάσεως εμπράγματης ασφάλειας επ' αυτού, ως εγγύηση για την εξόφληση του σχετικού δανείου. Εν συνεχεία, ο ως άνω δανειολήπτης, άσκησε αγωγή κατά της πιστώτριας, με αίτημα, αφενός, να αναγνωρισθεί ο καταχρηστικός χαρακτήρας συμβατικής ρήτρας σχετικά με την προμήθεια κινδύνου και αφετέρου, να ακυρωθεί η εν λόγω ρήτρα και να επιστραφεί η εισπραχθείσα από την πιστώτρια προμήθεια. Τέθηκε, λοιπόν, εν προκειμένω το ζήτημα, αν ο ως άνω ενάγων δύναται να υπαχθεί, λαμβανομένης υπόψη της πραγματικής και νομικής του κατάστασης, στην έννοια του καταναλωτή, όπως αυτή προσδιορίζεται στο άρθρο 2 στοιχ. β' της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ, ώστε το αιτούν δικαστήριο, να προχωρήσει εν συνεχεία στην σχετική κρίση περί καταχρηστικότητας ή μη της περιεχομένης στην δανειακή σύμβαση ρήτρας.

266. ΔικΕΕ, απόφ. 3.09.2015, υπόθ. C-110/14, Horațiu Ovidiu Costea κατά SC Volksbank România SA., EU:C:2015:538.

267. Το άρθρο 2 της εν λόγω οδηγίας έχει ως εξής:
«Για τους σκοπούς της παρούσας οδηγίας, νοούνται ως:

[...]

β) “καταναλωτής”: κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, κατά τις συμβάσεις που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί για σκοπούς οι οποίοι είναι άσχετοι με τις επαγγελματικές του δραστηριότητες·

γ) “επαγγελματίας”: κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που, κατά τις συμβάσεις που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας, είτε δημόσια[ς] είτε ιδιωτικής.»

Προκειμένου το Δικαστήριο να απαντήσει στο τεθειμένο ως άνω ερώτημα, προέβη καταρχήν στην διευκρίνηση της έννοιας του καταναλωτή και του επαγγελματία, σύμφωνα με το άρθρο 2 στοιχεία β' και γ' της οδηγίας 93/13, υπογραμμίζοντας ότι **κριτήριο διαφοροποίησης της νομικής αντιμετώπισης των δύο αυτών μερών αποτελεί ακριβώς η ιδιότητα με την οποία συμβάλλεται το κάθε μέρος, αναλόγως δηλαδή εάν δρα στο πλαίσιο επαγγελματικής δραστηριότητας ή όχι**. Το κριτήριο αυτό αντιστοιχεί ακριβώς στην παραδοχή, στην οποία στηρίζεται ολόκληρο το θεσπιζόμενο με την εν λόγω οδηγία, σύστημα προστασίας, ότι δηλαδή ο καταναλωτής βρίσκεται σε ασθενέστερη θέση σε σχέση με τον επαγγελματία όσον αφορά τόσο τη δυνατότητα διαπραγματεύσεως όσο και το επίπεδο της πληροφόρησεως, θέση η οποία τον υποχρεώνει να αποδέχεται τους όρους που έχει εκ των προτέρων καταρτίσει ο επαγγελματίας, χωρίς να μπορεί να ασκήσει επιρροή επί του περιεχομένου τους²⁶⁸. **Σε αυτή ακριβώς την παραδοχή, αλλά και στην ανάγκη αποκατάστασης της υφιστάμενης διαπραγματευτικής ανισορροπίας μεταξύ των μερών, στηρίζεται και η παρεχόμενη δυνατότητα ακυρώσεως και συνεπώς μη δεσμεύσεως του υποδεέστερου συναλλακτικά καταναλωτή, από καταχρηστικές συμβατικές ρήτρες.**

Εν συνεχεία, και αφού υπογράμμισε ότι ένα και μόνον πρόσωπο δύναται να ενεργεί τόσο ως καταναλωτής, στο πλαίσιο ορισμένων συναλλαγών, όσο και ως επαγγελματίας στο πλαίσιο άλλων, εναπέθεσε στον εθνικό δικαστή την κρίση του κατά πόσον μπορεί ο συγκεκριμένος δανειολήπτης να χαρακτηριστεί καταναλωτής. Θα πρέπει, μάλιστα, ο εθνικός δικαστής να οδηγηθεί στην σχετική κρίση, αφού λάβει υπόψη το σύνολο των διαθέσιμων αποδεικτικών μέσων και ιδίως των όρων της δανειακής συμβάσεως, ενώ περαιτέρω, ουσιώδη σημασία προς την κατεύθυνση αυτή, διαδραματίζει η φύση του αγαθού ή της υπηρεσίας που αποτελεί το αντικείμενο της εξεταζόμενης συμβάσεως, ώστε να αποδειχθεί για ποιό σκοπό αποκτάται το αγαθό ή παρέχεται η υπηρεσία. **Έτσι, στην συγκεκριμένη περίπτωση, το γεγονός ότι ο συμβαλλόμενος δανειολήπτης είναι δικηγόρος, παρά το υφιστάμενο δεδομένο υψηλό επίπεδο ειδικών γνώσεων που κατέχει, δεν δύναται να αποκλείσει τον χαρακτηρισμό του ως καταναλωτή, όταν ο ίδιος συμβάλλεται με έναν επαγγελματία**. Πράγματι, στην περίπτωση αυτή, ο δικηγόρος, παρά το υψηλό επίπεδο ειδικών γνώσεων και της συναφούς επαγγελματικής εμπειρίας που διαθέτει, θα πρέπει να θεωρηθεί καταναλωτής, καθώς θα αποτελεί ανευ ετέρου το ασθενές μέρος σε σχέση με το διαπραγματευτικά κυρίαρχο επαγγελματία.

268. Βλ. αποφάσεις *Asbeek Brusse* και *de Man Garabito*, C-488/11, σκέψη 31, καθώς και *Šiba*, C-537/13, σκέψη 22.

Συμπεραίνουμε, λοιπόν, ότι η επαγγελματική ιδιότητα φυσικού προσώπου, εν προκειμένω δικηγόρος, ακόμη και αν αυτή δύναται να εξασφαλίσει υψηλού επιπέδου γνώσεις, έστω και αν αυτές μπορούν να χαρακτηριστούν εξειδικευμένες σε σχέση με το αντικείμενο και τη φύση της σχετικής συμβάσεως, δεν επιτρέπει να συναχθεί ότι δεν αποτελεί αυτός το ασθενές μέρος σε σχέση με έναν επαγγελματία. **Κι' αυτό, τόσο διότι το επίπεδο πληροφορήσεώς του, όσο και η δυνατότητά του για διαπραγμάτευση υστερούν ουσιωδώς σε σχέση με τον διαπραγματευτικά υπερέχοντα επαγγελματία, ιδίως δε, στην περίπτωση που υφίστανται όροι που έχει εκ των προτέρων καταρτίσει και στο περιεχόμενο των οποίων ο εν λόγω καταναλωτής ουδεμία επιρροή δύναται να ασκήσει.**

Περαιτέρω δε, το γεγονός ότι στην υπό κρίση σύμβαση παρασχέθηκε εγγύηση μέσω εμπράγματος ασφάλειας συσταθείσας από δικηγόρο υπό την ιδιότητα του εκπροσώπου του δικηγορικού του γραφείου και αφορώσας περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για την άσκηση της επαγγελματικής δραστηριότητας του εν λόγω δικηγόρου, όπως ένα ακίνητο που ανήκει στο γραφείο αυτό, κρίθηκε ότι δεν ασκεί επιρροή στην αξιολόγηση του εν λόγω φυσικού προσώπου ως καταναλωτή. Πράγματι, η υπόθεση της κύριας δίκης αφορά τον καθορισμό της ιδιότητας του καταναλωτή ή επαγγελματία του προσώπου που συνήψε την κύρια σύμβαση, ήτοι τη σύμβαση πιστώσεως, και όχι της ιδιότητας του προσώπου αυτού εντός του πλαισίου της παρεπόμενης συμβάσεως, τούτέστιν της εμπράγματος ασφάλειας προς εγγύηση της εξοφλήσεως του χρέους που δημιουργήθηκε από την κύρια σύμβαση. Έτσι, σε μια υπόθεση όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη, ο χαρακτηρισμός, ως καταναλωτή ή επαγγελματία, του δικηγόρου στο πλαίσιο της εκ μέρους του συστάσεως της εμπράγματος ασφάλειας δεν είναι δυνατόν να καθορίζει την ιδιότητά του στο πλαίσιο της κύριας συμβάσεως πιστώσεως.

Τελικά, λοιπόν, το Δικαστήριο απεφάνθη ότι το άρθρο 2 στοιχ. β' της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ έχει την έννοια ότι **φυσικό πρόσωπο που ασκεί το επάγγελμα του δικηγόρου, και το οποίο συνάπτει σύμβαση πιστώσεως με τράπεζα, χωρίς να προσδιορίζεται ο σκοπός της πιστώσεως στη σύμβαση αυτή, μπορεί να εκλαμβάνεται ως «καταναλωτής»** κατά την έννοια της ανωτέρω διατάξεως, **οσάκις η εν λόγω σύμβαση δεν συνδέεται με την επαγγελματική δραστηριότητα του δικηγόρου αυτού.** Η περίπτωση δε, ότι για την οφειλή που γεννήθηκε με την ίδια σύμβαση παρασχέθηκε εγγύηση μέσω εμπράγματος ασφάλειας συσταθείσας από το πρόσωπο αυτό υπό την ιδιότητα του εκπροσώπου του δικηγορικού του γραφείου και αφορώσας περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για την άσκηση της επαγγελματικής δραστηριότητας του εν λόγω προσώπου, όπως ένα ακίνητο που ανήκει στο γραφείο αυτό, δεν δύναται να ασκήσει επιρροή στην σχετική αξιολόγηση.

2. Spain Supreme Court, Madrid, 30 June 2015 (απόφαση 323/15)²⁶⁹

Η εν λόγω υπόθεση, αφορώσα σύμβαση στεγαστικού δανείου σε συνάλλαγμα παρουσιάζει έντονο ενδιαφέρον ως προς τις παραδοχές στις οποίες οδηγήθηκε το δικάζον δικαστήριο αναφορικά με την επίδραση που διαδραματίζει στην κρίση περί ακυρότητας της δανειακής σύμβασης, αφενός μεν η απόδοση της ιδιότητας του καταναλωτή, αφετέρου δε η υποχρέωση προσυμβατικής ενημέρωσης του πιστωτικού ιδρύματος σε συνάρτηση με το μορφωτικό-κοινωνικό επίπεδο των αντισυμβαλλομένων αυτού.

Οι ενάγοντες άσκησαν αγωγή ενώπιον του Πρωτοδικείου, ζητώντας την ακύρωση της περιλαμβανόμενης στη δανειακή σύμβαση ρήτρας συναλλάγματος, την μετατροπή του οφειλόμενου ποσού και τόκων και λοιπών εξόδων σε ευρώ, καθώς και την κήρυξη συγκεκριμένων όρων της σχετικής συμβάσεως ως καταχρηστικών. Η τράπεζα σε απόκρουση της αγωγής αυτής, προέβαλε τον ισχυρισμό ότι, μολονότι οι προσβαλλόμενοι όροι της δανειακής σύμβασης μπορούσαν να θεωρηθούν καταχρηστικοί, εντούτοις στη συγκεκριμένη περίπτωση, δε συνέτρεχε κάτι τέτοιο, λόγω της ιδιότητας και προσωπικής και επαγγελματικής κατάστασης των εναγόντων. **Ειδικότερα, η σύζυγος ήταν στέλεχος μεγάλης πολυεθνικής εταιρίας, ενώ ο σύζυγος, ο οποίος συνεβλήθη στην επίδικη σύμβαση, τόσο για τον εαυτό του, όσο και για λογαριασμό της άνω συζύγου του, ήταν νόμιμος εκπρόσωπος διάφορων εταιριών και εξειδικευμένος δικηγόρος στο τραπεζικό δίκαιο και ειδικά στα δάνεια σε συνάλλαγμα.** Είχε δε αιτηθεί κατά τους πρώτους μετά την υπογραφή της δανειακής σύμβασης μήνες δύο φορές, την αλλαγή του νομίσματος του δανείου. Το Πρωτοδικείο, με εκδοθείσα απόφασή του, έκρινε ότι η ενημέρωση που είχε παράσχει το πιστωτικό ίδρυμα στους ενάγοντες, αναφορικά με την επίδικη σύμβαση δανείου, ήταν ελλιπής, καθώς και ότι η ρήτρα συναλλάγματος ήταν για τον λόγο αυτό άκυρη. Συνεπεία τούτου, η δανείστρια τράπεζα υποχρεούτο σε υπολογισμό της οφειλής εκ του δανείου σε ευρώ. Εν συνεχεία, η τράπεζα άσκησε έφεση, το δε Εφετείο έκανε δεκτή αυτή και απέρριψε την αγωγή. **Ειδικότερα, το Εφετείο δέχθηκε ότι η παράλειψη του καθήκοντος ενημέρωσης εκ μέρους της τράπεζας, δεν καθιστά άνευ ετέρου (σε κάθε περίπτωση) μια δανειακή σύμβαση, όπως η επίδικη, άκυρη, αλλά πρέπει να λαμβάνεται υπόψη για την κατάφαση ή μη της ακυρότητας της συμβάσεως, της οικονομικής θέσης των μερών, του επιπέδου της μόρφωσης και εμπειρίας τους, καθώς και του εάν οι συμβαλλόμενοι με το πιστωτικό ίδρυμα ιδιώτες ήταν πλήρως ενήμεροι των αναληφθησόμενων με την σχετική σύμβαση υποχρεώσεων και κινδύνων.** Αν

^{269.} Απόφαση Ανώτατου Δικαστηρίου της Μαδρίτης, Mr Jacobo and Ms Zaira against KUTXABANK SA, της 30.06.2015, αριθμός 323/15.

από το σύνολο των περιστάσεων αυτών, συνέτρεχε περίπτωση σοβαρής και ουσώδους παρανόησης των όρων της συμβάσεως και των με αυτή αναληφθεισών υποχρεώσεων, τότε και μόνο θα συνέτρεχε περίπτωση ακυρώσεως αυτής. Λόγω, ωστόσο, της άνω πραγματικής και νομικής κατάστασης των εναγόντων, το Εφετείο έκρινε ότι δεν συνέτρεχε η ως άνω προϋπόθεση, ώστε να κηρυχθεί άκυρη η επίδικη δανειακή σύμβαση με τους προαναφερόμενους όρους της.

Εν συνεχεία, οι ενάγοντες προσέφυγαν στο Ανώτατο Ακυρωτικό δικαστήριο, ζητώντας αναίρεση της απόφασης του Εφετείου (που είχε απορρίψει την αγωγή τους) για τους εξής λόγους: **1)** λόγω συνδρομής στο πρόσωπό τους της ιδιότητας του καταναλωτή, η επίδικη δανειακή σύμβαση περιείχε καταχρηστικούς όρους και ως εκ τούτου θα έπρεπε να κηρυχθεί άκυρη, **2)** ότι υπήρχε πλήρης έλλειψη ενημέρωσης εκ μέρους της τράπεζας, όπως προβλέπεται από τον ισπανικό νόμο, με τον οποίο ενσωματώθηκε στην ισπανική έννομη τάξη η Οδηγία MiFID, η οποία απαιτεί σαφή και πλήρη ενημέρωση προς τον αντισυμβαλλόμενο επενδυτή σχετικά με τους όρους της δανειακής συμβάσεως και τους αναληφθεισόμενους με αυτή κινδύνους, η έλλειψη της οποίας οδηγεί σε ελάττωμα της βούλησης και κατ' αποτέλεσμα σε ακυρότητα της σύμβασης, **3)** ότι εξαιτίας της παραβίασης των παραπάνω κανόνων οδηγήθηκαν εσφαλμένως (ουσιώδης πλάνη) στη σύναψη της σχετικής συμβάσεως και **4)** ότι η πλάνη τους αυτή ήταν συγγνωστή καθόσον το πιστωτικό ίδρυμα δεν τους είχε ενημερώσει επαρκώς για τις αναληφθεισόμενες μέσω της συμβάσεως υποχρεώσεις και κινδύνους.

Επί των αιτιάσεων αυτών, το Ανώτατο Ακυρωτικό απεφάνθη τα εξής: καταρχήν απέρριψε τον ισχυρισμό των αναιρεσειόντων ότι κατά την σύναψη της συμβάσεως είχαν την ιδιότητα του καταναλωτή, δεχόμενο ότι αυτοί ενεργούσαν σε ένα τομέα που συνδέονταν με την επαγγελματική τους δραστηριότητα. Εν συνεχεία, προέβη σε μία εμπειριστατωμένη νομική και πραγματική ανάλυση των δανείων που είχαν ληφθεί σε συνάλλαγμα, όπως το επίδικο, δεχόμενο ότι, με την λήψη ενός τέτοιου δανείου, ο οφειλέτης αναλάμβανε διπλό κίνδυνο. Αφενός μεν τον κίνδυνο αυξομείωσης του επιτοκίου δανεισμού, αφετέρου δε, τον κίνδυνο αυξομείωσης της τιμής του συναλλάγματος. Υπενθύμισε μάλιστα, ότι για το υπό κρίση ζήτημα, λόγω του κινδύνου που αναλαμβάνουν οι δανειολήπτες, έχει εκδοθεί σχετική οδηγία με αριθμό 2014/17/EU διότι δεν έχει παρέλθει η τασσόμενη προθεσμία μεταφοράς της στην εσωτερική έννομη τάξη της Ισπανίας. Επίσης, δεν εφαρμόζεται η εκδοθείσα με αριθμό C-26/13 του ΔΕΚ διότι οι αναιρεσειόντες δεν φέρουν την ιδιότητα του καταναλωτή. Όσον αφορά δε, τον νομικό χαρακτηρισμό της επίδικης σύμβασης, μετά την ερμηνεία και ανάλυση των σχετικών όρων της κατέληξε στο συμπέρασμα ότι πρόκειται στην πραγματικότητα για επενδυτικό προϊόν, και ειδικότερα για παράγωγο

(προϊόν), αφού η ακριβής ποσότητα της αναληφθείσας από το ένα μέρος υποχρέωσης, εξαρτάται από την ποσότητα μιας ξεχωριστής αξίας, την επονομαζόμενη υποβόσκουζα αξία (underlying asset), ήτοι την ποσότητα του ξένου συναλλάγματος και υπό τα δεδομένα αυτά έκρινε ότι συνέτρεξε παράβαση από την τράπεζα της υποχρεώσεώς της να ενημερώσει τους αναιρεσιόντες για τις ακριβείς υποχρεώσεις και τους κινδύνους που αναλάμβαναν με την επίδικη σύμβαση. Η παραβίαση, όμως, από την τράπεζα των υποχρεώσεών της αυτών, δεν συνεπάγεται στην συγκεκριμένη περίπτωση την ακυρότητα της σχετικής συμβάσεως, αφού η προρηθείσα ιδιότητα και εμπειρία των αναιρεσιόντων συνεπάγονταν και την εκ μέρους τους ικανότητα κατανόησης των όρων της συμβάσεων και των μέσω αυτών αναληφθεισομένων κινδύνων²⁷⁰.

Απόφαση Banif Plus Bank Zrt. κατά Márton Lantos και Mártonné Lantos της 3^{ης} Δεκεμβρίου 2015 (C-312/14)²⁷¹ :

Στην υπόθεση αυτή ανέκυψε το ερώτημα εάν μια σύμβαση καταναλωτικού δανείου σε ξένο νόμισμα συνιστά χρηματοπιστωτικό μέσο ή επενδυτική υπηρεσία, υποχρεωμένου του χρηματοπιστωτικού ίδρυμα να προβεί σε έλεγχο της καταλληλότητας βάσει των απαιτήσεων του άρθρου 19, παράγραφοι 4 και 5, της [οδηγίας 2004/39]. Έτσι, παρόλο που η εν λόγω υπόθεση δεν αφορά σε σύμβαση στεγαστικού δανείου, παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον καθόσον τα εξαχθέντα επ' αυτής συμπεράσματα απηχούν θέσεις ισχύουσες σε κάθε δανειακή σύμβαση συνομολογημένη σε ξένο νόμισμα.

Τα πραγματικά περιστατικά της υποθέσεως αυτής είχαν ως εξής: Ένα ζεύγος από την Ουγγαρία έλαβε από ένα πιστωτικό ίδρυμα δάνειο σε ξένο νόμισμα για την αγορά μηχανοκίνητου μέσου. Το ζεύγος εν συνεχεία προσέφυγε στο δικαστήριο και ζήτησε την αναγνώριση της ακυρότητας της επίδικης δανειακής σύμβασης λόγω μη συμμορφώσεως από την τράπεζα των υποχρεώσεών της βάσει της άνω οδηγίας, δεδομένου ότι στην υπό κρίση σύμβαση, αντιθέτως προς τις συμβάσεις δανείου στις οποίες προβλέπεται γνήσια εκτέλεση σε ξένο νόμισμα, το ξένο νόμισμα χρησιμοποιείται ως απλή λογιστική μονάδα, ενώ οι υποχρεώσεις πληρωμής εκπληρώνονται πραγματικώς στο εθνικό νόμισμα. Κατά συνέπεια, η ροή του χρήματος που είναι εγγεγραμμένο λογιστικώς σε ξένο νόμισμα είναι εικονική, ενώ η

270. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι το ΔικΕΕ, με την απόφαση 3.12.2015, υπόθ. C-312/14, Banif Plus Bank Zrt. κατά Márton Lantos και Mártonné Lantos, EU:C:2015:794, θεώρησε ότι οι συμβάσεις δανείου, συνομολογηθείσες σε ξένο νόμισμα δεν συνιστούν επενδυτικό προϊόν και επομένως σε αυτού του είδους τις δανειακές συμβάσεις δεν εφαρμόζεται η MiFID.

271. ΔικΕΕ, απόφ. 3.12.2015, υπόθ. C-312/14, Banif Plus Bank Zrt. κατά Márton Lantos και Mártonné Lantos, EU:C:2015:794.

ροή χρήματος σε φιορίνια είναι πραγματική. Η τράπεζα από την πλευρά της υποστήριξε ότι δεν παρέσχε καμία επενδυτική υπηρεσία, καμία παρεπόμενη της δραστηριότητας αυτής υπηρεσία και καμία υπηρεσία σχετική με τα χρηματιστήρια εμπορευμάτων.

Το δικαστήριο ενώπιον του οποίου προσέφυγαν οι άνω ενάγοντες, αφού έλαβε υπόψη του και προηγούμενη νομολογία του ανωτάτου δικαστηρίου της χώρας αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να αποστείλει στο Δικαστήριο προδικαστικό ερώτημα προκειμένου να διευκρινιστεί κατά πόσον μία σύμβαση όπως η υπό κρίση, στο βαθμό που περιλαμβάνει ρήτρες σχετικές με τη συναλλαγματική ισοτιμία, με αποτέλεσμα την μετακύλιση του συναλλαγματικού κινδύνου στους δανειολήπτες, δύναται να υπαχθεί στο πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας 2004/39. **Ωστε, χαρακτηριζόμενης της παρεχόμενης από το πιστωτικό ίδρυμα υπηρεσίας ως επενδυτικής, να υποχρεούται αυτό, μεταξύ άλλων, σε αξιολόγηση της καταλληλότητας της προς παροχήν υπηρεσίας, κατ' εφαρμογήν της σχετικής διατάξεως του άρθρου 19 της εν λόγω οδηγίας, και συνεπώς σε περίπτωση που αυτή (η αξιολόγηση) δεν έλαβε χώρα η υπό κρίση σύμβαση να πρέπει να ακυρωθεί.**

Κατ' ουσίαν, το εθνικό δικαστήριο, μη δυνάμενο να προβεί σε χαρακτηρισμό της υπό κρίση συμβατικής σχέσεως ως επενδυτικής υπηρεσίας εκ μέρους του πιστωτικού ιδρύματος, ζητά διευκρινήσεις αναφορικά με το αν το άρθρο 4 παρ. 1 σημείο 2 της οδηγίας 2004/39 έχει την έννοια ότι συνιστούν επενδυτική υπηρεσία ή δραστηριότητα, κατά τη διάταξη αυτή, ορισμένες πράξεις συναλλάγματος, τις οποίες πραγματοποιεί ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα δυνάμει ρητρών συμβάσεως δανείου σε ξένο νόμισμα όπως αυτή της κύριας δίκης, οι οποίες συνίστανται στον καθορισμό του ποσού του δανείου βάσει της τιμής αγοράς του ξένου νομίσματος που ισχύει κατά την αποδέσμευση των κεφαλαίων και στον καθορισμό των ποσών των μηνιαίων δόσεων βάσει της τιμής πωλήσεως του ξένου αυτού νομίσματος που ισχύει κατά τον υπολογισμό κάθε μηνιαίας δόσεως. Εν προκειμένω δηλαδή, το αιτούν δικαστήριο διερωτάται **κατά πόσον οι συναλλαγές που πραγματοποιεί ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, οι οποίες συνίστανται στη μετατροπή σε εθνικό νόμισμα ποσών εκφρασμένων σε ξένο νόμισμα, για τον υπολογισμό των ποσών δανείου και των δόσεων αποπληρωμής του, σύμφωνα με τις σχετικές με τη συναλλαγματική ισοτιμία ρήτρες δανειακής συμβάσεως, μπορούν να χαρακτηρισθούν ως «επενδυτικές υπηρεσίες ή δραστηριότητες», κατά το άρθρο 4, παράγραφος 1, σημείο 2, της οδηγίας 2004/39.**

Επί του ερωτήματος αυτού, το Δικαστήριο, αφού διέγνωσε ότι οι πραγματοποιούμενες από το εναγόμενο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα συναλλαγματικές

πράξεις, σε εκτέλεση της υπό κρίση συμβάσεως δανείου, δεν αφορούν τη διαπραγμάτευση ενός ή περισσοτέρων χρηματοπιστωτικών μέσων (εν προκειμένω οι ενάγοντες ισχυρίζονται ότι πρόκειται για προθεσμιακή σύμβαση), η οποία οδηγεί στην ολοκλήρωση συναλλαγών, παρά έχουν ως αντικείμενο να καταστήσουν δυνατή τη χορήγηση και αποπληρωμή του χορηγηθέντος δανείου, υπογράμμισε ότι οι υπηρεσίες συναλλάγματος δεν συνιστούν, αφεαυτών, επενδυτικές υπηρεσίες εμπίπτουσες στην ως άνω οδηγία. Συγκεκριμένα, **στην υπό κρίση σύμβαση, δεν μπορεί να γίνει διάκριση μεταξύ της συμβάσεως δανείου αφεαυτής και πράξεως προθεσμιακής πωλήσεως συναλλάγματος εφόσον η εν λόγω σύμβαση έχει ως αντικείμενο μόνον την εκτέλεση των ουσιαστών υποχρεώσεων της συμβάσεως αυτής, ήτοι τις υποχρεώσεις πληρωμής του κεφαλαίου και τηρήσεως των προθεσμιών καταβολής των δόσεων**, δεδομένου ότι η πράξη αυτή δεν αποτελεί αφεαυτής χρηματοπιστωτικό μέσο²⁷². Ωστε, τελικά, οι ρήτρες της εν λόγω συμβάσεως δανείου σχετικά με τη μετατροπή συναλλάγματος δεν συνιστούν χρηματοπιστωτικό μέσο διαφορετικό από την πράξη η οποία αποτελεί το αντικείμενο της συμβάσεως αυτής, αλλά μόνον λεπτομέρεια αναπόσπαστα συνδεδεμένη με την εκτέλεσή της.

Κατόπιν τούτων, κρίθηκε ότι **δεν αποτελούν επενδυτική υπηρεσία ή δραστηριότητα**, κατά τη διάταξη του άρθρου 4 παρ. 1 σημείο 2 της Οδηγίας 2004/39/EK, ορισμένες **πράξεις συναλλάγματος**, τις οποίες πραγματοποιεί ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα δυνάμει ρητρών συμβάσεως δανείου σε ξένο νόμισμα, όπως αυτή της κύριας δίκης, **οι οποίες συνίστανται στον καθορισμό του ποσού του δανείου βάσει της τιμής αγοράς του ξένου νομίσματος που ισχύει κατά τον χρόνο της αποδεσμεύσεως των κεφαλαίων και στον καθορισμό των ποσών των μηνιαίων δόσεων βάσει της τιμής πωλήσεως του εν λόγω ξένου νομίσματος που ισχύει κατά τον υπολογισμό κάθε μηνιαίας δόσεως.**

Συμπερασματικά, λοιπόν, θα λέγαμε ότι από την ως άνω εκτεθείσα ενωσιακή νομολογία, καθίσταται σαφής η διαχρονική πρόθεση του Ευρωπαϊκού Δικαστή για

²⁷². Έκρινε, δηλαδή, το Δικαστήριο, ότι οι πράξεις συναλλάγματος τις οποίες πραγματοποιεί χρηματοπιστωτικό ίδρυμα στο πλαίσιο της εκτελέσεως συμβάσεως δανείου σε ξένο νόμισμα, όπως εν προκειμένω, δεν μπορούν να χαρακτηρισθούν ως επενδυτικές υπηρεσίες, αφού μέσω αυτών ο καταναλωτής αποσκοπεί μόνο στην λήψη του χορηγούμενου κεφαλαίου και όχι στη διαχείριση συναλλαγματικού κινδύνου ή στην κερδοσκοπία επί της συναλλαγματικής ισοτιμίας ξένου νομίσματος. Έτσι, η σχετική υποχρέωση εκ μέρους του οφειλέτη για καταβολή δόσης του ληφθέντος δανείου σε φιορίνια για δάνειο που αυτός έχει λάβει σε ξένο νόμισμα, χρησιμεύει απλώς και μόνον ως λεπτομέρεια εκτελέσεως των ουσιαστών υποχρεώσεων αποπληρωμής αυτού, δηλαδή, της υποχρεώσεως του δανειστή για διάθεση του κεφαλαίου και του δανειολήπτη για αποπληρωμή του εν λόγω κεφαλαίου εντόκως.

ορθή και αποτελεσματική εφαρμογή του ενωσιακού νομοθετικού πλαισίου προστασίας του λήπτη στεγαστικού δανείου. Η προστασία αυτή εκτεινόμενη αφενός μεν στη διάγνωση του καταχρηστικού χαρακτήρα των σχετικών συμβατικών ρητρών, αφετέρου δε στην κατάγνωση της ιδιότητας του καταναλωτή στο πρόσωπο του δανειολήπτη, εμφανίζεται σταθερά προσανατολισμένη στην υπέρ του τελευταίου ερμηνεία της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ. Έτσι, το Δικαστήριο μετά από σειρά αποφάσεων κατέδειξε την αναγκαιότητα ευθυγράμμισης των επιμέρους εθνικών δικονομικών ρυθμίσεων με την αληθινή και ορθή ερμηνεία του ενωσιακού θεσμικού πλαισίου προστασίας του δανειολήπτη-καταναλωτή από καταχρηστικές και συνεπώς άκυρες συμβατικές ρήτρες. Περαιτέρω, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η διαφοροποιημένη αντιμετώπιση, σε νομολογιακό επίπεδο, της απόδοσης της ιδιότητας του καταναλωτή ανάλογα με το γνωσιακό και κοινωνικό επίπεδο του αντισυμβαλλομένου του πιστωτικού ιδρύματος. Όστε, ενώ το Ανώτατο Δικαστήριο της Ισπανίας απέρριψε τον ισχυρισμό των αναιρεσειόντων ότι κατά την σύναψη της σύμβασης είχαν την ιδιότητα του καταναλωτή, δεχόμενο ότι αυτοί ενεργούσαν σε έναν τομέα που συνδεόταν με την επαγγελματική τους δραστηριότητα, η μεταγενεστέρως εκδοθείσα απόφαση του Δικαστηρίου, δεν δίστασε να αποδώσει σε φυσικό πρόσωπο που ασκεί το επάγγελμα του δικηγόρου την ιδιότητα του καταναλωτή, οσάκις η υπό κρίση σύμβαση δεν συνδέεται με την επαγγελματική δραστηριότητα του προσώπου αυτού. Τέλος, απόφαση ορόσημο για πιστωτικές συμβάσεις συνομολογηθείσες σε ξένο νόμισμα, όπως ιδίως τα στεγαστικά δάνεια σε ελβετικό φράγκο, αποτελεί η υπόθεση Banif, με την οποία κρίθηκε ότι οι συναλλαγές που πραγματοποιεί ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, οι οποίες συνίστανται στη μετατροπή σε εθνικό νόμισμα ποσών εκφρασμένων σε ξένο νόμισμα καθώς και στον καθορισμό του ποσού του δανείου βάσει της τιμής αγοράς του ξένου νομίσματος κατά τον χρόνο αποδεσμεύσεως των κεφαλαίων, δεν αποτελούν επενδυτική υπηρεσία ή δραστηριότητα με συνέπεια την μη εφαρμογή της Οδηγίας 2004/39 και των μέσω αυτής προβλεπόμενων υποχρεώσεων ενημέρωσης των δανειοληπτών εκ μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων.

2. Η εθνική νομολογία

Τα στεγαστικά δάνεια, αποτελώντας κατηγορία τραπεζικών υπηρεσιών με ιδιαίτερη αύξηση τα τελευταία χρόνια, βρέθηκαν στον πυρήνα των νομολογιακών εξελίξεων και σε εθνικό επίπεδο, ιδίως σε ό,τι αφορά στον έλεγχο νομιμότητας των σχετικών ΓΟΣ, όπως αυτοί διατυπώνονται στις εν λόγω συμβάσεις.

Πράγματι, οι τράπεζες, επιδιώκοντας να περιορίσουν τις χρονοβόρες διαδικασίες που συνεπάγεται η διαπραγματεύση με μεγάλο αριθμό πελατών, η

παροχή πληροφόρησης για τις λεπτομέρειες και το κόστος της πίστωσης, η επαναδιαπραμάτευση των επιτοκίων όταν μεταβάλλεται το κόστος δανεισμού και η κίνηση των διαδικασιών είσπραξης οφειλών, χρησιμοποιούν τυποποιημένους ΓΟΣ, τακτική που συχνά κρύβει κινδύνους για τους καλόπιστους καταναλωτές. Κι' αυτό, διότι, οι τελευταίοι μη δυνάμενοι να συγκεντρώσουν την προσοχή τους στις πολυάριθμες και κατά κύριο λόγο δυσνόητες εκφράσεις των έντυπων όρων αλλά και τελώντας υπό την πεποίθηση ότι συμβάλλονται με σοβαρό χρηματοπιστωτικό οργανισμό που δεν υπάρχει πιθανότητα να τους εξαπατήσει, προσχωρούν σε όρους προφανώς άδικους, με άμεσο αποτέλεσμα να υποχρεώνονται να πληρώσουν περισσότερα από τα αντικειμενικώς αναμενόμενα ή να εισπράξουν λιγότερα από τα αντικειμενικώς προσδοκώμενα²⁷³.

Πιο αναλυτικά, στη μορφή αυτή δανεισμού οι ΓΟΣ που εμφανίζουν το μεγαλύτερο ενδιαφέρον σε σχέση με τη νομιμότητά τους ή μη είναι εκείνοι που προβλέπουν: ποινή (ή αποζημίωση ή ποινική ρήτρα) σε περίπτωση προεξόφλησης του δανείου, μετακύλιση της εισφοράς του ν. 128/1975 στον καταναλωτή και επιβάρυνση του δανειολήπτη με τα έξοδα φακέλου, νομικού και τεχνικού ελέγχου, με την νομολογία του Αρείου Πάγου να επιλύει αρκετά από τα εν λόγω ζητήματα. Περαιτέρω, ο υπολογισμός των τόκων με βάση έτος 360 ημερών, η καταβολή τόκων εκ μέρους του οφειλέτη δανείου από τη χρονική στιγμή κατάθεσης του χρηματικού ποσού σε δεσμευμένο λογαριασμό και η χρήση απόσπασματος λογιστικών βιβλίων της τράπεζας προκειμένου να αποδειχθεί η απαίτηση της τελευταίας κατά του οφειλέτη, αποτελούν μερικά μόνο από τα κριθέντα από την πρόσφατη νομολογία ζητήματα καταχρηστικότητας ΓΟΣ στεγαστικών δανείων.

2.1 Στεγαστικά δάνεια και καταχρηστικοί ΓΟΣ

Ο έλεγχος καταχρηστικότητας των ΓΟΣ, όπως αναλυτικά εκτίθεται και σε διαφορετικό κεφάλαιο της παρούσας, λαμβάνει χώρα τόσο παρεμπιπτότως στο πλαίσιο ατομικών αντιδικιών των Τραπεζών με πελάτες, όσο και βάσει των διατάξεων του άρθρου 10 παρ. 16 επ. Ν.2251/1994, στο πλαίσιο συλλογικών δικών που διεξάγονται με πρωτοβουλία των ενώσεων καταναλωτών και στις οποίες κατ'ουσίαν επιδιώκεται η διάγνωση της αφηρημένης επικινδυνότητας των τέτοιου είδους γενικών όρων. Στην συνέχεια επιχειρείται μία κατά το δυνατόν εκτενής επισκόπηση της θεμελιώδους εθνικής νομολογίας, όπως αυτή διαμορφώνεται τόσο

273. Βλ. Δέλλιο, Γενικοί Όροι Συναλλαγών, Ατομική και συλλογική προστασία των καταναλωτών από την έλλειψη ουσιαστικής διαπραγμάτευσης των όρων της σύμβασης, 2013², 458.

επί συλλογικών όσο και επί ατομικών δικών, και που αφορά στην καταχρηστικότητα ή μη γενικών όρων που εντάσσονται σε συμβάσεις στεγαστικών δανείων.

Ειδικότεροι όροι συμβάσεων στεγαστικών δανείων

(1) Όροι επιβολής πρόσθετων οικονομικών επιβαρύνσεων

Η εν λόγω ομαδοποίηση αφορά ρήτρες που νομολογιακά κρίθηκαν άκυρες ως καταχρηστικές, είτε εξαιτίας της αδιαφάνειάς τους ως προς την αιτία επιβολής της πρόσθετης επιβάρυνσης, είτε εξαιτίας της αοριστίας τους υπό την έννοια του άρθρου 2 παρ. 7 εδάφ. ε' και ια' Ν.2251/1994, είτε τέλος εξαιτίας της διάψευσης των δικαιολογημένων προσδοκιών του καταναλωτή κατά παράβαση της γενικής ρήτρας του άρθρου 2 παρ.6 Ν.2251/1994²⁷⁴. Ειδικότερα:

α. «Έξοδα χρηματοδότησης» ή «προμήθεια φακέλου δανείου» ή «δαπάνη εξέτασης αιτήματος δανειοδότησης»:

Άκυρος κρίθηκε από το Εφετείο Αθηνών ο όρος με τον οποίο στον λήπτη στεγαστικού δανείου επιβάλλεται εφάπαξ ποσοστιαία (1%) επιβάρυνση ως «έξοδα χρηματοδότησης» ή ως «διαχειριστικά και λειτουργικά έξοδα» ή ως «προμήθεια φακέλου»²⁷⁵, διότι έτσι «προκαλείται σύγχυση στον καταναλωτή για το τι καλύπτει ο τόκος και τι η προμήθεια και δημιουργείται αδιαφάνεια, μη συγκρισιμότητα με αντίστοιχες παροχές άλλων τραπεζών και μη ομαλή λειτουργία του ανταγωνισμού»²⁷⁶. Μάλιστα, ακόμη και μετά την κήρυξη του εν λόγω ΓΟΣ ως καταχρηστικού, η αλλαγή της διατύπωσης του όρου εκ μέρους ορισμένων τραπεζών ως «εφάπαξ δαπάνης εξέτασης αιτήματος δανειοδότησης και προέγκρισης δανείου»²⁷⁷ προκειμένου να

274. Το σκεπτικό έγκειται στο ότι η Τράπεζα δύναται με ένα και μόνο ποσοστιαίο αριθμό, που θα περιλαμβάνει όλες τις οικονομικές επιβαρύνσεις, να καταστήσει σαφές στον πελάτη το συνολικό ετήσιο κόστος της πίστωσης. Έτσι, η χωριστή χρέωση «προμηθειών» ή άλλων κονδυλίων που τιτλοφορούνται ως «έξοδα», «αποζημιώσεις» κλπ., δύναται σαφώς να προκαλέσει αδιαφάνεια και ως εκ τούτου σύγχυση, διευκολύνοντας την επιβολή ουσιαστικά άδικων οικονομικών επιβαρύνσεων σε βάρος του καταναλωτή-λήπτη στεγαστικού δανείου, βλ. Δέλλιο (20132), 460.

275. Παρεμφερείς και ως εκ τούτου ισοδύναμες εκφράσεις ΓΟΣ αποτελούν: «Έξοδα φακέλου», «προμήθεια εξέτασης δανείου», «έξοδα μελέτης φακέλου», «δικαιώματα για την αίτηση δανείου», «έξοδα διαχείρισης φακέλου», «προκαταβαλλόμενα έξοδα», «προμήθεια στεγαστικού δανείου», «προμήθεια διεκπεραίωσης», «έξοδα παρακολούθησης δανείου», βλ. Βενιέρη, Η επιβάρυνση του δανειολήπτη με έξοδα με έξοδα φακέλου, νομικού και τεχνικού ελέγχου, ΧρΙΔ 2007, 589-590.

276. Βλ. απόφαση υπ' αριθμ. ΕφΑθ 5253/2003 εκδοθείσα επί συλλογικής δίκης, ΕΕμπΔ 2003, 643· Ομοίως επί ατομικών δικών ΕφΑθ 6547/2009, ΔΕΕ 2010, 449· ΕιρΒερ 6/2011, Αρμ 2011, 1532· ΕιρΘεσ 1797/2007, Αρμ 2007, 741· ΕιρΑθ 558/2006, ΧρηΔικ 2008, 381· ΕιρΑθ 3179/2005 ΔΕΕ 2006, 520· ΕιρΑθ 2175/2004, ΔΕΕ 2005, 74.

277. Στο έντυπο της κριθείσας σύμβασης προβλεπόταν διακύμανση της δαπάνης ως εξής: Για αίτημα έως 45.000 ευρώ ποσό 550 ευρώ, για αίτημα 45.000-90.000 ευρώ ποσό 800 ευρώ, για αίτημα 90.000-145.000 ευρώ ποσό 1.000 ευρώ και για αίτημα από 145.000 ευρώ και πάνω ποσό 1.500 ευρώ.

λάβει μορφή εφάπαξ χρηματικής και όχι ποσοστιαίας επιβάρυνσης, δεν κατάφερε να μεταβάλει τον χαρακτήρα του εν λόγω όρου ως καταχρηστικού²⁷⁸.

Πιο συγκεκριμένα, κρίθηκε ότι οι εν λόγω επιβαρύνσεις, οι οποίες ανακοινώνονται προφορικά στους δανειολήπτες χωρίς να περιλαμβάνονται σε έντυπους όρους, συνιστούν γενικούς όρους συναλλαγών, δεδομένου ότι η σχετική πρόβλεψη έχει γίνει εκ των προτέρων, χωρίς να λάβει χώρα ατομική διαπραγμάτευση με τον δανειολήπτη και με ισχύ για απροσδιόριστο αριθμό μελλοντικών ληπτών στεγαστικών δανείων. Κατά συνέπεια, ο έλεγχος καταχρηστικότητας λαμβάνει χώρα με βάση τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 6 και 7 του Ν.2251/1994, οπότε και διαπιστώνεται η ακυρότητά τους²⁷⁹ αφενός μεν λόγω αδιαφάνειας (άρθρ. 2 παρ. 7 εδ. ια' Ν. 2251/1994), αφετέρου δε λόγω ουσιώδους διατάραξης της συμβατικής ισορροπίας σε βάρος του καταναλωτή (άρθρ. 2 παρ. 6 Ν. 2251/1994).

Αναλυτικότερα, η αδιαφάνεια των εν λόγω όρων έγκειται ακριβώς στο γεγονός ότι η Τράπεζα δεν εξειδικεύει στον οφειλέτη τα έξοδα στα οποία υποβάλλεται η ίδια, ενώ παράλληλα δεν προσδιορίζεται με ποιον τρόπο προκύπτουν τα εν λόγω ποσά και το ύψος τους καθώς και ο λόγος για τον οποίο το ύψος του ποσού παρουσιάζεται κλιμακούμενο ανάλογα με το αιτούμενο ποσό δανείου²⁸⁰. Περαιτέρω δε, προκαλείται ουσιώδης διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας σε βάρος του καταναλωτή δεδομένου ότι το ύψος των χρηματικών ποσών που αξιώνονται από την Τράπεζα εμφανίζεται δυσανάλογα αυξημένο σε σχέση με τις ενέργειες που ενδεχομένως απαιτείται να λάβουν χώρα για την εξέταση του αιτήματος χορήγησης δανείου, ενώ παράλληλα, ακόμη και σε περίπτωση άρνησης της Τράπεζας στον καταναλωτή για χορήγηση του δανείου μετά από τη σχετική έρευνα, τα εν λόγω ποσά δεν επιστρέφονται στον τελευταίο αλλά εισπράττονται σε κάθε περίπτωση από εκείνη²⁸¹.

Σχολιάζοντας την εν λόγω πρακτική εκ μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων, θα λέγαμε ότι αναμφισβήτητα η επιβολή τέτοιου είδους επιβαρύνσεων είτε ως εφάπαξ ποσό, είτε ως ποσοστιαία χρηματική επιβάρυνση συνιστά προμήθεια, η είσπραξη της οποίας βάσει της ΠΔ/ΤΕ 1969/1991 απαγορεύεται στα δάνεια των οποίων το

278. Βλ. απόφαση υπ' αριθμ. ΠΠρΑθ 961/2007 εκδοθείσα επί συλλογικής δίκης, ΧρΙΔ 2008, 980.

279. Απαγόρευση της χρήσης των εν λόγω όρων από τις Τράπεζες σύμφωνα με την ΥΑ Ζ1-798/25.06.2008, παρ. 1 εδ. α', όπως τροποποιήθηκε με την ΥΑ Ζ1-21/17.01.2011.

280. Μάλιστα, κατ'επιταγή της με αριθμ. 53/16.1.2003 εγκυκλίου της Τράπεζας της Ελλάδος, διευκρινίζοντας την ΠΔ/ΤΕ 2501/2002, προβλέπεται ότι τέτοιου είδους δαπάνες πρέπει να «προσδιορίζονται και εξειδικεύονται κατά την αιτιολογία και το εύλογο ύψος τους».

281. Βλ. απόφ. ΠΠρΑθ 961/2007, ΧρΙΔ 2008, 980 (985,VI) , κρίση η οποία δεν προσεβλήθη κατ' έφεση, οπότε και κατέστη τελεσίδικη, ούτε δε υπεβλήθη σε αναιρετικό έλεγχο.

επιτόκιο ορίζεται ελεύθερα από τα πιστωτικά ιδρύματα. Συνιστούν δε προμήθεια, διότι, αποτελούν προκαταβλητέο χρηματικό ποσό κατά τη σύναψη των δανειακών συμβάσεων, το οποίο ουδεμία δύνδεση παρουσιάζει με το επιτόκιο ή τα λοιπά έξοδα χορήγησης του δανείου. Ως εκ τούτου, λοιπόν, οι τέτοιου είδους επιβαρύνσεις είναι παράνομες²⁸² και οι σχετικές συμφωνίες επιβολής τους στον δανειολήπτη άκυρες βάσει ΑΚ 178²⁸³. Μάλιστα, προκειμένου η Τράπεζα να αποφύγει τον χαρακτηρισμό της εν λόγω επιβάρυνσης ως προμήθειας και συνεπώς την ακυρότητα της σχετικής συμφωνίας λόγω παρανομίας, θα μπορούσε να προβεί σε ακριβή υπολογισμό των εξόδων και προσκομίζοντας αποδείξεις στον δανειολήπτη να καλύψει ο τελευταίος τα έξοδα φακέλου, νομικού και τεχνικού ελέγχου. Άλλως δε, θα μπορούσε να ενσωματώσει τα εν λόγω έξοδα στο επιτόκιο του δανείου, αυξάνοντας το τελικό ύψος του επιτοκίου, ώστε να μετακυλύεται η επιβάρυνση στον δανειολήπτη νομίμως, και χωρίς διατυπώσεις που αντιτίθενται στο Ν. 2251/1994. Σε κάθε περίπτωση, ορθώς οι τέτοιου είδους όροι κρίνονται άκυροι ως καταχρηστικοί, αφού δεν είναι δυνατή η με οποιαδήποτε τρόπο στοιχειοθέτηση και πρόσδοση στις εν λόγω χρηματικές επιβαρύνσεις της έννοιας της παροχής εκ μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων.

β. «Αποζημίωση πρόωρης εξόφλησης» σε στεγαστικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο:

Σύμφωνα με άποψη της θεωρίας²⁸⁴, η συμφωνία για καταβολή ποινής προεξόφλησης ή αποζημίωσης σε περίπτωση προεξόφλησης σύμβασης δανείου αποτελεί οικονομική συμφωνία των μερών βασισμένη στην ΑΚ 361 και στην ΑΚ 324 και ο σχετικός όρος δεν μπορεί να ελεγχθεί ως καταχρηστικός με βάση την περίπτωση ια' παρ. 7 του άρθρου 2 Ν. 2251/1994 που προβλέπει την καταχρηστικότητα ΓΟΣ, όταν δίχως σπουδαίο λόγο αφήνει το τίμημα αόριστο, με την αιτιολογία ότι τα έξοδα προεξόφλησης δεν αποτελούν τίμημα. Αλλά και με οποιαδήποτε άλλη διάταξη του άρθρου 2 Ν.2251/1994 δεν θεωρείται δυνατή η υπαγωγή σε έλεγχο της σχετικής συμφωνίας υπό την έννοια ότι τα οικονομικά δεδομένα της συμβάσεως δεν μπορούν να τύχουν νομικού ελέγχου²⁸⁵. Κατά άλλη άποψη, η καταχρηστικότητα τέτοιων ΓΟΣ θα πρέπει να ελέγχεται με βάση την έννοια της διατάραξης της παρ.6, διότι δημιουργεί δυσαναλογία μεταξύ παροχής και αντιπαροχής.

282. Βλ. και απόφ. ΕιρΑθ 1215/2009, Αρμ 2010, 969.

283. Βλ. Βενιέρη, ΧρΙΔ 2007, 589επ.

284. Βλ. Πιτσιρίκο, Γενικοί Όροι Τραπεζικών Συμβάσεων περί εξόδων προεξόφλησης, εξόδων χρηματοδότησης και εισφοράς του ν. 128/1975, ΔΕΕ 2004, 633επ.

285. Βλ. Ρόκα, Παρατηρήσεις στην ΠΠρΑθ 3229/1996, ΝοΒ 1998, 823επ.

Κατά την κρατούσα²⁸⁶, ωστόσο, και ορθότερη κατά την άποψή μας θέση, γίνεται δεκτό ότι παρόλο που καταρχήν το τίμημα της σύμβασης ή η σχέση της παροχής με την αντιπαροχή και εν γένει τα οικονομικά στοιχεία της σύμβασης δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο ελέγχου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 Ν.2251/1994, όταν ο σχετικός όρος είναι διατυπωμένος με τέτοιο τρόπο ώστε να παραβιάζεται η αρχή της διαφάνειας, τότε είναι δυνατός ο έλεγχος καταχρηστικότητας βάσει του άρθρου 2 Ν.2251/1994, κυρίως δε, με βάση το γενικότερο πνεύμα προστασίας του καταναλωτή. Με τον τρόπο αυτό, αν η σχετική ρήτρα επιβολής ποινής (ή αποζημίωσης ή ποινικής ρήτρας) σε βάρος του καταναλωτή για την περίπτωση προεξόφλησης δανείου, δεν αναφέρει ειδικώς το ποσό που θα πρέπει αυτός να καταβάλει και την αιτία για την οποία καταβάλει, ή έστω αν δεν περιγράφει τον ακριβή τρόπο υπολογισμού του καταβλητέου ποσού, τότε ο συγκεκριμένος όρος, μη διεπόμενος από την απαιτούμενη αρχή της διαφάνειας, θα τυγχάνει καταχρηστικός και ως εκ τούτου άκυρος.

Την θέση αυτή ακολούθησε και η νομολογία κρίνοντας άκυρο όρο που προβλέπει ότι ο οφειλέτης στεγαστικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο «σε περιπτώσεις πρόωρης εξόφλησης θα πρέπει να καταβάλει αποζημίωση 2,5% του κεφαλαίου που αποπληρώνει».

Πιο αναλυτικά, ο Άρειος Πάγος²⁸⁷ επικυρώνοντας την απόφαση του δικαστηρίου της ουσίας²⁸⁸ έκρινε τον εν λόγω όρο καταχρηστικό, ως προσκρούοντα στις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 6 και 7 περ. ια' του Ν. 2251/1994²⁸⁹. Ειδικότερα, το σχετικό αιτιολογικό της ΑΠ 430/2005 ορίζει: «Αδιαφανείς ρήτρες...δημιουργούν τον κίνδυνο, ο καταναλωτής είτε να απόσχει από άσκηση δικαιωμάτων του είτε να υποκύψει σε...αξιώσεις, που κατά φαινόμενο (μόνο) έχει ο προμηθευτής (και γι' αυτό) οδηγούν, ακριβώς λόγω της αδιαφάνειάς τους, στη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας κατά το άρθρο 2 παρ. 6 Ν.2251/1994...Σύμφωνα δε με τη διάταξη του άρθρου 2 παρ.7 εδ. ια' του Ν.2251/1994, το τίμημα πρέπει να είναι για τον καταναλωτή σαφώς περιγεγραμμένο και προσδιορισμένο...Η διαφάνεια επιβάλλει, μεταξύ άλλων, να προκύπτει και η αιτία της επιβάρυνσης του δανειολήπτη...Στην αιτία

286. Βλ.Μαρίνο/Βενιέρη, ΧρΙΔ 2005, 464επ·Βενιέρη, Ο έλεγχος ΓΟΣ στεγαστικού δανείου που προβλέπει το δικαίωμα και τις συνέπειες εξόφλησης πριν τη συμφωνημένη λήξη του δανείου, ΧρΙΔ 2004, 470επ· Κουμάνη, ΧρΙΔ 2004, 285επ· Τσενέ, Συνήγ. 51/2005, 30επ· Μουργέλας, Η απόφαση ΑΠ 430/2005, ΕΕμπΔ 2005, 354επ.

287. ΑΠ 430/2005, ΔΕΕ 2005, 460.

288. ΕφαΘ 5253/2003, ΕΕμπΔ 2003, 643· ΠΠρΑΘ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 422.

289. Θεωρείται και παράνομος ο κρινόμενος όρος σύμφωνα με την ΥΑ Ζ1-798/25.06.2008, υπό 1, ζ'. Πιο συγκεκριμένα, σε ό,τι αφορά στα στεγαστικά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, παρέχεται η δυνατότητα πρόωρης ολικής ή μερικής εξόφλησης, μετά όμως τον πρώτο χρόνο σύναψης της οικείας σύμβασης και εφόσον δεν υπάρχει καθυστέρηση οφειλής, χωρίς να είναι υποχρεωμένος ο δανειολήπτης να καταβάλει στο πιστωτικό ίδρυμα αποζημίωση.

της επιβάρυνσης ανήκει κατά κύριο λόγο και η αποσαφήνιση, αν το ποσό αφορά αποκατάσταση ζημίας ή αν αφορά αντίτιμο...για παροχή της Τράπεζας. Στον κρινόμενο ΓΟΣ η αιτία της επιβάρυνσης και ο λόγος αυτής δεν είναι διαφανείς....(Το δάνειο) με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει την ίδια απόδοση, είτε το διατηρήσει ο δανειολήπτης και δεν το εξοφλήσει πρόωρα, είτε το αναλάβει άλλος δανειολήπτης....(Ως εκ τούτου) ειδικά στο κυμαινόμενο επιτόκιο η επιβάρυνση δικαιολογείται μόνο αν επικαλεσθεί η Τράπεζα αδυναμία της να επανατοποθετήσει το επιστρεφόμενο κεφάλαιο στην αγορά...(Επιπλέον) στο δάνειο κυμαινόμενων επιτοκίων (ο καταναλωτής) δικαιολογημένα προσδοκά ότι...η υποχρέωσή του θα εξαρτάται από τις διακυμάνσεις των χρηματαγορών...και ότι δεν θα μετατραπεί μονομερώς από την Τράπεζα σε κάποιο είδος σταθερού επιτοκίου. Οι παραπάνω όμως προσδοκίες του καταναλωτή διαψεύδονται γιατί η Τράπεζα αποζητά ευκαιριακό κέρδος από την προεξόφληση, ζητώντας από τον δανειολήπτη σταθερού ύψους παροχή (2,5%), όποιος κι αν είναι οι οικονομικές συγκυρίες και η κατάσταση των αστάθμητων συντελεστών της χρηματαγοράς...(Έτσι, όμως, ο καταναλωτής, εξοφλώντας νωρίτερα) ενδέχεται να καταβάλει περισσότερα από ό,τι θα κατέβαλε αν έληγε κανονικά η σύμβαση δανείου»²⁹⁰. Αντιθέτως, στην περίπτωση των στεγαστικών δανείων σταθερού επιτοκίου, το Ανώτατο Ακυρωτικό²⁹¹ εξέφρασε αντίθετη κρίση αναφορικά με την καταχρηστικότητα του εν λόγω όρου. Έτσι, η πρόωρη εξόφληση στεγαστικού δανείου με σταθερό επιτόκιο νομίμως δίνει στο πιστωτικό ίδρυμα δικαίωμα ανάλογης αποζημίωσης, χωρίς αυτό να επιφέρει διατάραξη της συμβατικής σχέσης ή παραβίαση της αρχής της διαφάνειας, υπό την προϋπόθεση βέβαια απόδειξης από τη δανειστρία τράπεζα τυχόν ζημίας που υπέστη από την πρόωρη κάθε φορά εξόφληση.

Περαιτέρω δε, ο εν λόγω ΓΟΣ κρίνεται άκυρος ως καταχρηστικός και βάσει του άρθρου 2 παρ. 7 εδαφ. λβ' του Ν.2251/1994, βάσει του οποίου κηρύσσονται άκυροι όροι οι οποίοι «προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης στον προμηθευτή, χωρίς αυτός να υποχρεούται να επικαλεστεί και να αποδείξει τη ζημία που υπέστη»²⁹².

290. ΑΠ 430/2005, ΔΕΕ 2005, 460. Ομοίως οι ΕφΑθ 5253/2003, ΕΕμπΔ 2003, 643·ΠΠρΑθ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 422 και επί ατομικών δικών, οι ΜΠρΑθ 4593/2005, ΔΕΕ 2006, 517· ΕιρΒερ 6/2011, Αρμ 2011, 1532.

291. ΟΛΑΠ 15/2007, dsanet.gr.

292. Βλ. *Βενιέρη*, ΧρΙΔ 2007, 589· *Βενιέρη*, Πρόωρη εξόφληση δανείου, 2005· *Βενιέρη*, Ο έλεγχος ΓΟΣ στεγαστικού δανείου που προβλέπει το δικαίωμα και τις συνέπειες εξόφλησης πριν τη συμφωνημένη λήξη, ΧρΙΔ 2004, 470· *Κουμάνη*, Καταχρηστικοί ΓΟΣ στεγαστικού δανείου, ΧρΙΔ 2004, 281· *Μαρίνου/Βενιέρη*, Η ποινή για την πρόωρη εξόφληση στεγαστικού δανείου, ΧρΙΔ 2005, 459· *Πιτσιρίκο*, ΓΟΣ τραπεζικών συμβάσεων περί εξόδων προεξόφλησης χρηματοδότησης, ΔΕΕ 2004, 633.

Σχολιάζοντας την κρατούσα θέση της νομολογίας περί καταχρηστικότητας του εν λόγω ΓΟΣ, ως αντικείμενου στα οριζόμενα κατ' άρθρο 2 παρ. 6 και 7 ια' Ν. 2251/1994, θα μπορούσαμε σαφώς να υποστηρίξουμε ότι κινείται προς την ορθή κατεύθυνση, δεδομένου ότι πράγματι, ένας τέτοιου είδους όρος χαρακτηρίζεται από αδιαφάνεια, οδηγώντας ακριβώς λόγω της αδιαφάνειάς του σε ευθεία διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας σε βάρος του καταναλωτή.

Πιο συγκεκριμένα, με τον συγκεκριμένο ΓΟΣ, το πιστωτικό ίδρυμα προβαίνει σε συμφωνία περί καταβολής χρηματικής επιβάρυνσης, η οποία είτε θεωρηθεί αποζημίωση, είτε ανεξάρτητη παροχή ενόψει της πρόωρης αποπληρωμής του δανείου, οφείλει να πληροί την τεθειμένη από το Ν.2251/1994 και ευρύτερα γνωστή δικαιοική αρχή της διαφάνειας²⁹³, ώστε το τίμημα που ο δανειολήπτης θα κληθεί να καταβάλει σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης να είναι για τον ίδιο σαφώς προσδιορισμένο και κατά τρόπο ορισμένο και ορθό περιγεγραμμένο. Ο καταναλωτής, λοιπόν, θα πρέπει κατά την σύναψη της σύμβασης στεγαστικού δανείου να αντιλαμβάνεται με πλήρη σαφήνεια και τρόπο απολύτως ορισμένο τις αναληφθείσες υποχρεώσεις του, τόσο αναφορικά με τον λόγο και την αιτία της παροχής, όσο και σε σχέση με το περιεχόμενό της. Η αδιαφάνεια, λοιπόν, του όρου περί αποζημιώσεως της Τράπεζας στην περίπτωση του στεγαστικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο, έγκειται στην αδυναμία δικαιολόγησης εκ μέρους της τελευταίας της εν λόγω χρηματικής επιβάρυνσης. Ακόμη όμως και στην περίπτωση που το πιστωτικό ίδρυμα δύναται να δικαιολογήσει την επιβάρυνση αυτή λόγω ανακύπτουσας αδυναμίας του για επανατοποθέτηση του επιστραφέντος κεφαλαίου στην αγορά, ο δανειολήπτης αιφνιδιάζεται ενώπιον της αξίωσης της Τράπεζας για ζημία, η οποία όπως είναι σαφές, δεν μπορεί με οποιονδήποτε τρόπο να δικαιολογηθεί εφόσον πρόκειται για κυμαινόμενο επιτόκιο και σύνολο αστάθμητων συντελεστών που το καθορίζουν.

Περαιτέρω δε, συντρέχει αδιαφάνεια του εν λόγω όρου και σε ό,τι αφορά στο περιεχόμενο την απαιτούμενης από το πιστωτικό ίδρυμα παροχής. Κι' αυτό, διότι, με την επιβολή πρόσθετης χρηματικής επιβάρυνσης για την περίπτωση της πρόωρης εξόφλησης, ο δανειολήπτης δεν δύναται να γνωρίζει επί ποίου ποσού θα υπολογιστεί το επιτόκιο της πρόσθετης επιβάρυνσης 2,5%, ώστε, τελικά υπολογίζεται η πρόσθετη

293. Η εν λόγω αρχή δεν καθιερώνεται μεν ρητώς στο Ν.2251/1994, συνάγεται όμως από το όλο περιεχόμενό του, ιδίως τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 1-3,6, 7, περ. ε', ζ', η', ι' και ια' καθώς και του άρθρου 5 του ίδιου νόμου, ενώ συνάδει και προς το άρθρο 5, εδ.α' της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ. Η ανωτέρω αρχή παρουσιάζει δύο εκφάνσεις, τη σαφήνεια, η οποία αφορά στις νομικές συνέπειες μιας ρήτηρας, στα δικαιώματα δηλαδή και τις υποχρεώσεις των καταναλωτών, και το κατανοητό των όρων.

αυτή επιβάρυνση επι άγνωστου, πρόωρα εξοφληθέντος ποσού, το οποίο κατά την σύναψη της σύμβασης είναι άγνωστο αν και σε ποιο ύψος θα προκύψει²⁹⁴.

Επιπλέον, ο εν λόγω όρος προκαλεί διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας (άρθρο 2 παρ. 6 Ν.2251/1994) σε βάρος του λήπτη στεγαστικού δανείου καθόσον προκύπτει διάψευση των δικαιολογημένων προσδοκιών του καταναλωτή. Κι' αυτό, διότι, με την επιβάρυνση λόγω προεξόφλησης του δανείου, το πιστωτικό ίδρυμα έχει το περιθώριο απόκομισης κέρδους, την ίδια στιγμή που ο κατά γενική διαπίστωση φερέγγυος οφειλέτης κινδυνεύει να καταβάλλει τελικά περισσότερα από τα αρχικώς συμφωνηθέντα και πράγματι οφειλόμενα στην Τράπεζα.

Προκύπτει, λοιπόν, με σαφήνεια η ανάγκη συγκεκριμενοποίησης του οφειλόμενου από τον δανειολήπτη τιμήματος, ώστε να εξασφαλίζεται σε κάθε περίπτωση το απαραίτητο ελάχιστο προστατευτικό πλαίσιο του ήδη ευρισκόμενου σε μειονεκτική συναλλακτική θέση καταναλωτή. Με τον τρόπο αυτό αποφεύγεται η επιδείνωση της οικονομικής θέσης του λήπτη στεγαστικού δανείου, ενώ παράλληλα δεν προκαλείται οποιαδήποτε δυσμενής για την οικονομική, πραγματική και νομική κατάστασή του συνέπεια.

γ. Υπολογισμός χορηγητικών τόκων με βάση έτος 360 ημερών:

Άκυρος κρίθηκε ο όρος ότι «τόκοι του στεγαστικού δανείου υπολογίζονται με βάση έτος 360 ημερών». Κατά το σκεπτικό της εν λόγω απόφασης, ο όρος αυτός προσκρούει στην αρχή της διαφάνειας που επιτάσσει την διατύπωση των όρων κατά τρόπο ορισμένο, σαφή και ορθό²⁹⁵, σύμφωνα και με το άρθρο 2 παρ. 6 Ν.2251/1994, αφού με το να υπολογίζεται το επιτόκιο σε έτος 360 ημερών ο πιστούχος δεν πληροφορείται το πραγματικό ετήσιο επιτόκιο, όπως αυτό θα έπρεπε να προσδιορίζεται σύμφωνα και με τη διάταξη του άρθρου 243 παρ. 3 ΑΚ. «... (Η Τράπεζα) διασπά με τον εν λόγω όρο, εντελώς τεχνητά και κατ' απόκλιση των διακιολογημένων προσδοκιών του καταναλωτή, το χρονικό διάστημα στο οποίο όφειλε να αναφέρεται το επιτόκιο, δημιουργώντας έτσι μια πρόσθετη επιβάρυνση του πιστούχου, ο οποίος πλέον για κάθε ημέρα επιβαρύνεται κατά 1,3889% περισσότερο με τόκους, καθώς το επιτόκιο υποδιαιρείται για τον προσδιορισμό τόκου προς 360 ημέρες, χωρίς αυτή η επιπλέον επιβάρυνση να μπορεί να δικαιολογηθεί με την

294. Ο δικαστής δεν δύναται να ακυρώσει ευθέως έναν σαφή και διαφανή όρο ως καταχρηστικό για τον λόγο ότι επιβάλλει πρόσθετη, δυσανάλογη προς την απώλεια της Τράπεζας, επιβάρυνση στον δανειολήπτη. Στην περίπτωση αυτή, ο έλεγχός του θα περιοριστεί στην υπέρβαση των ορίων που επιβάλλουν τα άρθρα 178, 179 και 188 ΑΚ, βλ. Βενιέρη, ΧρΙΔ 2004, 480.

295. Βλ. Δούβλη, Οι καταναλωτικοί ΓΟΣ- Β. Νομολογιακή αντιμετώπιση, σε Δούβλη/Μπώλο, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών: [ευρωπαϊκό δίκαιο και ελληνική εναρμόνιση, ερμηνεία- νομολογία], 2008, 89.

επίκληση κάποιου σύνθετου χαρακτήρα της παρεχόμενης υπηρεσίας ή από κάποιους εύλογος για τον καταναλωτή λόγους ή από κάποιο δικαιολογημένο ενδιαφέρον της Τράπεζας. Και τούτο ιδίως σε μια εποχή, όπου τα ηλεκτρονικά μέσα προσφέρουν, χωρίς καμία πρόσθετη δυσχέρεια, τον επακριβή υπολογισμό των τόκων με έτος 365 ημερών. Άλλωστε το έτος των 365 ημερών ισχύει και εφαρμόζεται σήμερα κατ' επιταγή της κοινοτικής Οδηγίας 98/7/ΕΚ, που ενσωματώθηκε στο εθνικό μας δίκαιο με την ΚΥΑ Ζ1-178/13.2.2001 (ΦΕΚ 255/Β'/9.3.2001) στην καταναλωτική πίστη, ρύθμιση που δείχνει τη σημασία που αποδίδει και ο κοινοτικός νομοθέτης για τον, κατ' αυτόν τον τρόπο, ακριβή προσδιορισμό του επιτοκίου»²⁹⁶. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι υφίσταται και αντίθετη νομολογία που υποστηρίζει ότι η κοινοτική καθιέρωση έτους 365 ημερών αφορά μόνο στην καταναλωτική πίστη και ως εκ τούτου δεν τυγχάνει αναλογικής εφαρμογής και επί συμβάσεων στεγαστικών δανείων²⁹⁷.

δ. Χρέωση δικαιοπρακτικού τόκου προτού να γίνει χρήση του δανείου:

Άκυρος κρίθηκε ο όρος, σύμφωνα με τον οποίο η Τράπεζα καταθέτει το σύνολο του εγκριθέντος ποσού του στεγαστικού ή επισκευαστικού δανείου σε δεσμευμένο λογαριασμό του πιστούχου, η δε αποδέσμευσή του γίνεται σταδιακά ανάλογα με την πρόοδο των εργασιών στο ακίνητο (κατόπιν έγκρισης των μηχανικών της Τράπεζας). Κι' αυτό, διότι, με τον τρόπο αυτό, ο πιστούχος χρεώνεται με χορηγητικό τόκο για όλο το ποσό του δανείου από τη στιγμή της κατάθεσής του στο δεσμευμένο λογαριασμό, μολονότι δεν δύναται να κάνει χρήση του συνολικού αυτού ποσού αλλά μόνο του μέρους εκείνου που σταδιακά αποδεσμεύεται.

Ενόψει των ανωτέρω, κρίθηκε από τη νομολογία²⁹⁸ ότι ο εν λόγω ΓΟΣ διαταράσσει την ισορροπία των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων σε βάρος του καταναλωτή, ενώ χωρίς εύλογη και επαρκή αιτιολογία αποκλίνει από τις τυπικές και συναλλακτικά δικαιολογημένες προσδοκίες του πελάτη, ώστε τελικά ο όρος αυτός να κρίνεται καταχρηστικός και συνεπώς άκυρος κατ' άρθρο 2 παρ. 6 Ν.2251/1994. Περαιτέρω δε, βάσει του ΑΚ 806 το δάνειο καταρτίζεται γε με την κατά κυριότητα μεταβίβαση των χρημάτων στον οφειλέτη, γεγονός που συνεπάγεται

296. Βλ. απόφαση ΑΠ 430/2005, ΔΕΕ 2005, 460· ΕφΠειρ 711/2011, ΔΕΕ 2012, 356· ΕφΑΘ 4424/2009, ΕλλΔνη 2011, 868· ΕφΛαμ 124/2007, Αρμ 2009, 1190· ΕφΑΘ 776/2006, ΕλλΔνη 2006, 1492· ΜΠρΚέρκ 354/2009, dsanet.gr· ΜΠρΚέρκ 118/2010, Αρμ 2010, 1140· ΜΠρΣυρ 1066/2009, Αρμ 2010, 1326· ΜΠρΣυρ 448/2009, Αρμ 2010, 1851· ΜΠρΑΘ 437/2013, dsanet.gr. Υπογραμμίζεται δε, ότι ο συγκεκριμένος όρος θεωρείται παράνομος και σύμφωνα με την ΥΑ Ζ1-798/25.06.2008, υπό 1, στ'.

297. Βλ. απόφ. ΜΠρΑΘ 3906/2008, ΧρηΔικ 2008, 248.

298. Βλ. επί συλλογικής δίκης εκδοθείσα απόφ. υπ' αριθμ. ΑΠ 2123/2009, ΔΕΕ 2010, 714· ΕφΑΘ 3956/2008, ΔΕΕ 2009, 837· ΠΠρΑΘ 711/2007, ΔΕΕ 2007, 1336. Ομοίως επί ατομικών δικών, ΑΠ 1196/2010, ΔΕΕ 2010, 1310· ΠΠρΑΘ 2906/2008, ΕΕμπΔ 2009, 390.

μεταβίβαση και όλων των εξουσιών που συνοδεύουν το πράγμα και σχετίζονται με την φύση του. Ωστε τελικά, να μην νοείται εκταμίευση δανείου, χωρίς δυνατότητα χρήσης του ποσού.

Περαιτέρω, ομοίως άκυρος κρίθηκε επί ατομικής διαφοράς, αντίστοιχος όρος συμβάσεως στεγαστικού δανείου από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας, όπου μάλιστα ο δεσμευμένος λογαριασμός κατάθεσης του λήπτη στεγαστικού δανείου παρέμενε εντελώς άτοκος. Πιο συγκεκριμένα, βάσει του σκεπτικού της εν λόγω αποφάσεως, ο όρος αυτός προβλέπει μια πλασματική εκταμίευση του δανείου, το οποίο κατ' ουσίαν παραμένει στη διάθεση του εναγομένου (ΟΕΚ), απλά και μόνο προκειμένου να ενεργοποιηθούν οι υποχρεώσεις του δανειολήπτη, δηλαδή η καταβολή των τόκων, χωρίς μάλιστα να υφίσταται οποιαδήποτε πρόβλεψη σε σχέση με τον συνυπολογισμό του οφέλους που ασφαλώς έχει (ο ΟΕΚ) από την κατοχή του προϊόντος του δανείου. Με τον τρόπο όμως αυτό, κατ' ουσίαν τοκίζονται για δεύτερη φορά τα καταβαλλόμενα ποσά του δανείου, με αποτέλεσμα να μεταβάλλεται κατά τρόπο αδιαφανή το επιτόκιο αυτού, ώστε τελικά οι δανειολήπτες να μην γνωρίζουν κατά τρόπο ορισμένο, ορθό και σαφή το επιτόκιο με το οποίο τελικά δανείστηκαν²⁹⁹.

ε. Καθορισμός της σειράς καταλογισμού των καταβολών κατά το πρότυπο της ΑΚ 423:

Έγκυρος κρίθηκε ο όρος που προβλέπει ότι οι καταβολές των οφειλετών καταλογίζονται καταρχήν στα γενόμενα δικαστικά και λοιπά έξοδα με τους τόκους αυτών, ακολούθως στους τόκους υπερημερίας, στους τόκους αυτών, στους συμβατικούς τόκους και τέλος, στο κεφάλαιο³⁰⁰. Μάλιστα, η εγκυρότητα του εν λόγω όρου στηρίχθηκε στη διαπίστωση ότι *«αυτός δεν προσκρούει σε καμία διάταξη, αλλ' αντιθέτως εναρμονίζεται πλήρως με την (ενδοτικού χαρακτήρα) διάταξη του άρθρου 423 ΑΚ»*³⁰¹.

στ. Μετακύλιση της εισφοράς του Ν. 128/1975 στον δανειολήπτη:

Βάσει του άρθρου 1 του εν λόγω νόμου επιβάλλεται καταβολή εισφοράς εις βάρος των πιστωτικών ιδρυμάτων που λειτουργούν στην Ελλάδα, υποχρέωση την οποία οι τράπεζες μετακυλύουν στους καταναλωτές μέσω ΓΟΣ. Επί της νομιμότητας

299. ΑΠ 7/2011, ΧρΙΔ 2012, 45.

300. Η σκοπιμότητα του εν λόγω τρόπου καταλογισμού των καταβολών του οφειλέτη είναι σαφής, καθώς με τον τρόπο αυτό το πιστωτικό ίδρυμα εξασφαλίζει την είσπραξη των τόκων, αφού διαφορετικά, σε περίπτωση που οι καταβολές καταλογίζονταν καταρχήν στο κεφάλαιο, η αποπληρωμή του θα στερούσε δικαιολογητικό λόγο καταβολής των γενομένων επ' αυτού τόκων.

301. Βλ. ΠΠρΑΘ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 422.

του συγκεκριμένου όρου έχουν διατυπωθεί από θεωρία και νομολογία περισσότερες απόψεις³⁰².

Έτσι, κατά μία άποψη³⁰³ η απαγόρευση σχετικού όρου περί μετακύλισης της εισφοράς δεν ευρίσκει έρεισμα ούτε στην ΑΚ 3, με την οποία απαγορεύεται η καταστρατήγηση των κανόνων δημόσιας τάξης από την ιδιωτική βούληση των μερών, καθόσον δεν προκύπτει παραβίαση του σκοπού του νόμου, βάσει του οποίου θεσπίστηκε αυτή η υποχρέωση. Περαιτέρω δε, η εν λόγω εισφορά δεν αποτελεί τίμημα με άμεση συνέπεια την μη υποβολή της σε έλεγχο βάσει άρθρου 2 παρ. 7 περ. ια' Ν.2251/1994, αλλά ούτε και με το γενικότερο κριτήριο της παρ. 6 του ίδιου νόμου. Συνεπώς, κατά την άνω θέση κρίνεται έγκυρη η συμφωνία μεταξύ δανειολήπτη και πιστωτικού ιδρύματος περί επιβολής της εν λόγω εισφοράς στον καταναλωτή μέσω ΓΟΣ, συμφωνία βασιζόμενη στην ΑΚ 361.

Αντίθετα, κατ' άλλη άποψη³⁰⁴, ο όρος αυτός είναι καταχρηστικός με το επιχείρημα ότι η εισφορά αυτή είναι μια ειδική ποσοστιαία επιβάρυνση που αφορά τα πάσης φύσεως πιστωτικά ιδρύματα που λειτουργούν στην Ελλάδα και ως εκ τούτου όχι τους καταναλωτές. Με το σκεπτικό αυτό, μάλιστα, η εφευαική απόφαση έκρινε τον εν λόγω όρο άκυρο, γεγονός που ανατράπηκε από το Ανώτατο Ακυρωτικό³⁰⁵, το οποίο έκρινε, επί συλλογικής αγωγής, έγκυρο τον όρο περί «μετακύλισης της εισφοράς του Ν. 128/1975» στον λήπτη του στεγαστικού δανείου.

Πιο συγκεκριμένα, το σκεπτικό του Αρείου Πάγου στηρίχθηκε στην θέση ότι από το κείμενο του Ν.128/1975 δεν προκύπτει ούτε ρητή πρόβλεψη, ούτε όμως και απαγόρευση για συμβατική μετακύλιση της θεσπιζόμενης με αυτόν εισφοράς. Μάλιστα, η ρυθμιστική ισχύς του εν λόγω νόμου, αφορώντας αποκλειστικά την κάθετη σχέση μεταξύ Κράτους και πιστωτικών ιδρυμάτων και όχι την οριζόντια μεταξύ πιστωτικών ιδρυμάτων και δανειοληπτών, αφήνει περιθώριο συμβατικής μετακύλισης της εισφοράς στους τελευταίους με βάση την αρχή της ιδιωτικής αυτονομίας (ΑΚ 361). Επιπλέον δε, δεν αντίκειται σε απαγορευτικό κανόνα δικαίου κατ' άρθρο 174 ΑΚ ούτε και σε άλλον απαγορευτικό κανόνα, ενώ εντάσσεται στο πλαίσιο του ελεύθερου καθορισμού των επιτοκίων. Τέλος, η εν λόγω επιβολή της εισφοράς στον δανειολήπτη δύναται να ελεγχθεί μόνο από άποψη διαφάνειας, ιδίως

302. Για την αντιπαράθεση μεταξύ των δύο απόψεων περί εγκυρότητας ή μη του σχετικού όρου, βλ. *Ρούσση*, Καταστρατήγηση δικαίου στις τραπεζικές συμβάσεις, 2010, 180επ.

303. Βλ. *Πιτσιρίκο*, ΔΕΕ 2004, 637 επ.

304. Βλ. ΕφΑθ 5253/2003, ΧρΙΔ 2004, 134.

305. ΑΠ 430/2005, ΔΕΕ 2005, 463.

όταν επιβάλλεται χωρίς προηγούμενη επαρκή ενημέρωση ή κατά τρόπο κεκαλυμμένο³⁰⁶.

Κατά την άποψή μας, ορθότερη φαίνεται η θέση που θέλει την εγκυρότητα του εν λόγω όρου να κρίνεται με βάση την αρχή της διαφάνειας³⁰⁷, ώστε να θεωρείται κατ' αρχήν νόμιμος ο σχετικός όρος, ο οποίος αφορά αμιγώς οικονομικά στοιχεία της σύμβασης, υπό την προϋπόθεση όμως ότι σ' αυτή προσδιορίζονται επακριβώς και με τρόπο σαφή και ορισμένο τόσο η παροχή με την οποία βαρύνεται ο καταναλωτής, όσο και η αιτία αυτής. Έτσι, το πιστωτικό ίδρυμα δεν θα πρέπει να αρκείται στην αναγραφή ότι ο καταναλωτής βαρύνεται με την εισφορά του ν. 128/1975, αλλά θα πρέπει περαιτέρω να γίνεται αναφορά επί ποιου ποσού υπολογίζεται το ποσοστό της εισφοράς και για ποια αιτία, ώστε να μην αποκρύπτεται η πραγματική οικονομική επιβάρυνση, ούτε να δημιουργείται ασάφεια ως προς το ύψος και την αιτία αυτής.

(2) Όροι μονομερούς μεταβολής ουσιαστών στοιχείων της σύμβασης από την Τράπεζα

Στην περίπτωση αυτή τη νομολογία απασχόλησε το ζήτημα της εγκυρότητας όρων με τους οποίους δεν επιβλήθηκαν μεν νέες οικονομικές επιβαρύνσεις, μεταβλήθηκαν, ωστόσο, άλλα ουσιαστικά στοιχεία της σύμβασης. Οι εν λόγω όροι κρίθηκαν κυρίως ως προς το ορισμένο του περιεχομένου τους, καθώς και στο πλαίσιο της αρχής της διαφάνειας, κυρίως δε επί τη βάσει των ρυθμίσεων του άρθρου 2 παρ. 7 εδ. ε' και ια' Ν.2251/1994.

α. Μεταβολή κυμαινόμενου επιτοκίου στεγαστικού δανείου:

Στο πλαίσιο συλλογικής δίκης, κρίθηκε άκυρος ο όρος ότι σε στεγαστικό δάνειο θα ισχύει νέο επιτόκιο από την ημέρα λήψης της σχετικής απόφασης της Τράπεζας, ο δε οφειλέτης θα λαμβάνει γνώση για την εν λόγω μεταβολή είτε μέσω γνωστοποίησης σε δύο αθηναϊκές εφημερίδες είτε κατά την πληρωμή της δόσης του δανείου. Σε περίπτωση δε, κατά την οποία δεν επιτευχθεί συμφωνία λόγω διαφωνίας

306. ΑΠ 430/2005, ΔΕΕ 2005, 463· ΕφΘεσ 492/1010, ΕπισκΕΔ 2010, 1143· ΕφΑθ 4424/2009 ΕλλΔνη 2011, 2011, 868· ΕφΑθ 5707/2008, ΔΕΕ 2009, 1100· ΕφΑθ 1558/2007, ΕλλΔνη 2007, 898· ΕφΠατρ 195/2007, Αρμ 2008, 921· ΠΠρΘεσ 36104/2006, Αρμ 2007, 570· ΜΠρΘεσ 2279/2014, dsanet.gr· ΜΠρΡοδόπης 35/2010, Αρμ 2010, 1026· ΜΠρΛαμ 20/2010, ΕπισκΕΔ 2010, 285· ΜΠρΘεσ 2619/2007, Αρμ 2007, 1219· ΜΠρΡόδου 23/2006, ΕπισκΕΔ 2006, 589· ΕιρΑθ 1109/2006, ΧρηΔικ 2007, 77. Βλ. και αντίθετη νομολογία: ΕφΛαμ 124/ 2007, Αρμ 2009, 1191· ΕφΛαμ 125/2007, Αρμ 2008, 1070· ΕφΑθ 1431/2004, ΝοΒ 2005, 91· ΜΠρΧίου 10/2011, Αρμ 2011, 963· ΜΠρΚερκ 354/2009, dsanet.gr· ΕιρΑθ413/2007, Αρμ 2009, 881.

307. Βλ. και *Κουμάνη*, ΧρΙΔ 2004, 287επ· *Τσενέ*, Συνήγ. 51/2005, 32.

του αντισυμβαλλομένου, η Τράπεζα θα δύναται να απαιτήσει την εξόφληση όλου του υπολοίπου του δανείου³⁰⁸.

Η εγκυρότητα του σχετικού όρου κρίνεται στη βάση των ρυθμίσεων του άρθρου 2 παρ. 7 εδ. ε' και ια' του Ν.2251/1994, με αποτέλεσμα την κήρυξη της καταχρηστικότητάς του λόγω αοριστίας. Πράγματι, ο όρος αυτός, τεθειμένος σε σύμβαση στεγαστικού δανείου, επιτρέπει στην προμηθεύτρια Τράπεζα τον προσδιορισμό οποιουδήποτε συμβατικού επιτοκίου, χωρίς να είναι γνωστά και σαφώς προσδιορισμένα εκ των προτέρων στον καταναλωτή κριτήρια ειδικά και εύλογα για τον τέτοιου είδους προσδιορισμό. Έτσι, ο τελευταίος έρχεται προ απροόπτου, με άμεση συνέπεια την διάψευση των τυπικών και δικαιολογημένων προσδοκιών του αναφορικά με την εξέλιξη της συναλλακτικής σχέσεώς του προς την Τράπεζα³⁰⁹.

Επί τη βάσει του άρθρου 2 παρ. 6 και 7 εδ. ε' και ια' Ν. 2251/1994, ομοίως άκυρος κρίθηκε ο εν λόγω όρος ακόμη και στην περίπτωση που προστίθεται στη διατύπωσή του η υποχρέωση του πιστωτικού ιδρύματος να λαμβάνει υπόψη της, κατά τη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου του στεγαστικού δανείου, τις «συνθήκες της αγοράς» ή τη «μεταβολή του κόστους του χρήματος»³¹⁰. Σε ορισμένες, ωστόσο, αποφάσεις επί ατομικών δικών, η διατύπωση του όρου με την απλή αναφορά στις «συνθήκες της αγοράς» κρίθηκε έγκυρη παρά την γενικόλογη φύση της, ιδίως δε επί συμβάσεων στεγαστικών δανείων συναφθέντων πριν την ένταξη της χώρας μας στην ευρωζώνη. Πράγματι, το γεγονός ότι την περίοδο εκείνη δεν υφίστατο συγκεκριμένος δείκτης αναφοράς, δηλαδή το παρεμβατικό επιτόκιο της ΕΚΤ ή το Euribor, είχε ως αποτέλεσμα οι επικρατούσες χρηματοοικονομικές συνθήκες και η χρηματοδοτική πρακτική της τράπεζας να αποτελούν το μοναδικό σημείο αναφοράς για την μεταβολή του επιτοκίου, χωρίς μάλιστα να διαπιστώνεται «απόκλιση από τις συναλλακτικά δικαιολογημένες προσδοκίες του δανειολήπτη»³¹¹.

Σχολιάζοντας την επί του συγκεκριμένου όρου διαμορφωθείσα νομολογία, θεωρούμε ορθότερη την αντιμετώπισή του ως καταχρηστικού, λόγω της ευθείας αντίθεσής του προς τα οριζόμενα κατ' άρθρο 2 παρ. 6 και 7 εδ. ε' και ια' Ν. 2251/1994. Πράγματι, ο εν λόγω όρος, με οποιαδήποτε από τα ανωτέρω λεκτικά και αν εμφανίζεται στην σύμβαση, πάσχει αοριστίας καθόσον επιτρέπει την μονομερή μεταβολή της σύμβασης με κριτήρια τα οποία, χωρίς να είναι εκ των προτέρων γνωστά και σαφώς προσδιορισμένα στον δανειολήπτη, προκαλούν διατάραξη της

308. Βλ. ΕφαΘ 5253/2003, ΕΕμπΔ 2003, 643· ΠΠρΑθ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 422.

309. ΕφαΘ 5101/2011, ΝοΒ 2011, 2139· ΜΠρΑθ 346/2009, dsanet.gr.

310. Βλ. ΕφαΘ 5101/2011, ΝοΒ2011, 2139· ΜΠρΑθ 346/2009, dsanet.gr· ΕιρΑθ 3441/2007, ΧρηΔ 2008, 136.

311. ΕιρΑθ 4052/2009, ΧρηΔικ 2009, 478· ΕιρΑθ 1335/2009, ΧρηΔικ 2009, 336.

συμβατικής ισορροπίας σε βάρος του καταναλωτή και την ουσιώδη απόκλιση από τις δικαιολογημένες προσδοκίες του τελευταίου προς την Τράπεζα. Επιπλέον, το επιχείρημα περί απουσίας συγκεκριμένου δείκτη αναφοράς για τη μεταβολή του επιτοκίου για το διάστημα πριν την ένταξη της χώρας μας στην ευρωζώνη, εύκολα ανατρέπεται, αν ληφθεί υπόψη η ύπαρξη και ευρύτατη χρησιμοποίηση άλλων εξίσου αντικειμενικών παραμέτρων της αγοράς³¹² κατά την ίδια χρονική περίοδο. Έτσι, σε κάθε περίπτωση, η παράλειψη μνείας ενός τέτοιου είδους αντικειμενικού δείκτη μεταβολής του επιτοκίου, θα πρέπει να καθιστά τον σχετικό όρο καταχρηστικό και ως εκ τούτου άκυρο.

(3) Όροι σχετικοί με την καταγγελία της πίστωσης

α. Καταγγελία για καθυστέρηση μιας δόσης:

Άκυρος κρίθηκε³¹³ ο όρος με βάση τον οποίο σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής οποιασδήποτε δόσης ή μέρους της ή τόκων ή εξόδων, προβλέπεται δικαίωμα της Τράπεζας για καταγγελία ολόκληρης της σύμβασης και αξίωσης του συνόλου του ανεξόφλητου ποσού του δανείου μαζί με τους αναλογούντες τόκους υπερημερίας μέχρι την ημερομηνία εξόφλησής του³¹⁴.

Η ακυρότητα του εν λόγω όρου κρίθηκε επί τη βάση της παραβίασης του άρθρου 2 παρ. 6 Ν. 2251/1994, καθώς διαπιστώθηκε ότι επιφέρει ουσιώδη διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας σε βάρος του δανειολήπτη. Πιο συγκεκριμένα, η καθυστέρηση μιας και μόνο δόσης δεν δύναται να δικαιολογήσει την καταγγελία της όλης σύμβασης, ούτε βεβαίως το ληξιπρόθεσμο του συνόλου της οφειλής με τα αποτελέσματα της υπερημερίας που αυτό συνεπάγεται, γεγονός που σε κάθε περίπτωση αντιβαίνει στην καλή συναλλακτική πίστη και επιδεινώνει την ήδη μειονεκτική συναλλακτική θέση του καταναλωτή. Μάλιστα, εάν ένας τέτοιος όρος θεωρούνταν έγκυρος, μια τόσο μικρή καθυστέρηση πληρωμής θα συνεπαγόταν υπέρμετρα και χωρίς εύλογο λόγο οικονομική επιβάρυνση για τον δανειολήπτη, η οποία μάλιστα, είναι αντίθετη και με την διάταξη του άρθρου 2 παρ. 7 εδ.λ' του Ν. 2251/1994.

312. Όπως λ.χ οι δείκτες Libor (διατραπεζικής Λονδίνου) ή Athibor (διατραπεζικής Αθηνών).

313. ΕφΑθ 5253/2003, ΕΕμπΔ 2003, 648. ΠΠρΑθ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 431.

314. Αντιθέτως, κρίθηκε έγκυρος ο όρος που προβλέπει δυνατότητα καταγγελίας της σύμβασης σε περίπτωση καθυστέρησης περισσότερων δόσεων, υπό το σκεπτικό ότι η καθυστέρηση περισσότερων δόσεων αποτελεί σοβαρή παράβαση του οφειλέτη-πελάτη, η οποία συνεπάγεται πράγματι κίνδυνο μη ικανοποίησης της Τράπεζας, θεμελιώνοντας έτσι δικαίωμά της για λύση της σύμβασης, χωρίς να συντρέχει διατάραξη της συμβατικής ισορροπίας, και χωρίς οι συνέπειες της υπερημερίας να συνιστούν υπέρμετρα επιβάρυνση, βλ. ΑΠ 1219/2001, ΔΕΕ 2001, 1128.

β. Καταγγελία για παράβαση όρων της πίστωσης:

Έχει κριθεί έγκυρος νομολογιακά³¹⁵ όρος, σύμφωνα με τον οποίο, σε περίπτωση παράβασης οποιουδήποτε όρου της σύμβασης στεγαστικού δανείου, κατά την οποία λογίζονται όλοι ως ουσιώδεις, επιφυλάσσεται δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης εκ μέρους της Τράπεζας και αναζήτησης του ανεξόφλητου υπολοίπου.

Πιο συγκεκριμένα, θεωρήθηκε ότι ο σχετικός όρος δεν επιφυλάσσει στην Τράπεζα δικαίωμα μονομερούς λύσης της σύμβασης χωρίς σπουδαίο και ορισμένο λόγο, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ. 7 εδ. ε' Ν.2251/1994, διότι ρητά αναφέρεται σε αυτή, ότι η παράβαση εκ μέρους του οφειλέτη των όρων που συνομολογήθηκαν δύναται να αποτελέσει λόγο λύσης. Μάλιστα, εφόσον, οι όροι αυτοί δεν είναι παράνομοι ή καταχρηστικοί, θεωρούνται πράγματι όλοι ουσιώδεις για την προσήκουσα εξέλιξη της συμβατικής σχέσης των μερών. Ο οφειλέτης, λοιπόν, μέσω των συνομολογηθέντων όρων, αναλαμβάνει σύνολο συμβατικών υποχρεώσεων απέναντι στην Τράπεζα, οι οποίες είναι αναγκαίο να τηρηθούν προκειμένου να λειτουργήσει ομαλά η όλη σύμβαση. Έτσι, ορθώς κατά την άποψη μας, σε περίπτωση παραβάσεως οποιουδήποτε από τους σχετικούς όρους, δεδομένου ότι πράγματι δύναται να θεωρηθούν όλοι ουσιώδεις, ως μη παράνομοι ή καταχρηστικοί, επιφυλάσσεται το δικαίωμα καταγγελίας της όλης σύμβασης και αναζήτησης του ανεξόφλητου υπολοίπου.

(4) Όροι που μεταφέρουν το βάρος της απόδειξης στον πελάτη

Βάσει της διάταξης του άρθρου 2 παρ. 7 εδ. κζ' Ν.2251/1994, απαγορεύεται ρητά η συνομολόγηση γενικών όρων που αναστρέφουν το βάρος της απόδειξης σε βάρος του καταναλωτή ή περιορίζουν υπέρμετρα τα αποδεικτικά του μέσα.

α. Απόδειξη του χρεωστικού υπολοίπου με απόσπασμα από τα λογιστικά βιβλία της Τράπεζας:

Στην περίπτωση των στεγαστικών δανείων έχει κριθεί νομολογιακά η περίπτωση όρου περί δυνατότητας χρήσεως αποσπασμάτων από τα λογιστικά βιβλία της Τράπεζας προκειμένου να αποδειχθεί το χρεωστικό υπόλοιπο του δανειολήπτη. Ειδικότερα, ο Άρειος Πάγος, ανατρέποντας την εφετειακή απόφαση, έκρινε έγκυρο τον όρο, σύμφωνα με τον οποίο, το απόσπασμα που θα εξαχθεί από τα λογιστικά βιβλία της Τράπεζας και θα εμφανίζει τον λογιστικό λογαριασμό του στεγαστικού δανείου καθώς και το οφειλόμενο υπόλοιπο, θα αποτελεί πλήρη απόδειξη της απαίτησης της Τράπεζας κατά του οφειλέτη.

315. ΑΠ 430/2005, ΔΕΕ 2005, 460· ΕφΑθ 5253/2003, ΕΕμπΔ 2003, 643· ΠΠρΑθ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 422· ΜΠρΘεσ 2619/2007, Αρμ 2007, 1219.

Πιο συγκεκριμένα, ο σχετικός όρος κρίθηκε από το Εφετείο άκυρος, στηρίζοντας το σκεπτικό του στο ότι με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα στην Τράπεζα να καταχωρεί στον λογαριασμό του δανειολήπτη και έξοδά της που γίνονται εξαιτίας του δανείου (δικαστικά, έξοδα εκτιμήσεως, μηχανικών κλπ), χωρίς να χρειάζεται να αποδεικνύει τόσο το ακριβές ύψος τους, όσο και την αναγκαιότητά τους. Με τον τρόπο αυτό, προκαλείται διατάραξη της ισορροπίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων σε βάρος του καταναλωτή, ενώ αναστρέφεται το βάρος απόδειξης με υπερμετρο περιορισμό των αποδεικτικών μέσων του τελευταίου (άρθρο 2 παρ. 7 εδ. κζ' Ν.2251/1994)³¹⁶.

Ο Άρειος Πάγος³¹⁷, σε αντίθεση με το Εφετείο Αθηνών, έκρινε ότι ο συγκεκριμένος όρος δεν είναι καταχρηστικός, διότι γίνεται παγίως δεκτό³¹⁸, ότι η συμφωνία μεταξύ Τράπεζας και δανειολήπτη, με την οποία συμφωνείται, ότι το ύψος της οφειλής του τελευταίου προς την πρώτη θα αποδεικνύεται από το απόσπασμα των εμπορικών βιβλίων της Τράπεζας είναι έγκυρη και δεν στερεί τον πιστούχο - οφειλέτη του δικαιώματος ανταπόδειξης και τούτο, για το λόγο ότι η συμφωνία αποκλεισμού του δικαιώματος αμφισβήτησης από μέρους του οφειλέτη, πρέπει να περιέχεται ρητά στο σχετικό συμβατικό όρο και όχι να συνάγεται, σιωπηρά ή εξ αντιδιαστολής από τα συμφραζόμενα.

Έτσι, ο ερευνώμενος ΓΟΣ δε συγκαταλέγεται στις αυτοδίκαια καταχρηστικές ρήτρες του άρθρου 2 παρ. 7 του ν. 2251/1994 και ιδίως στην περίπτωση κζ' αυτού δεδομένου ότι α) δεν αντιστρέφεται το βάρος απόδειξης, αφού η απόδειξη της οφειλής συντελείται από την Τράπεζα, η οποία εκπληρώνει το σχετικό δικονομικό βάρος (πρβλ άρθρα 338 παρ. 1 ΚΠολΔ) με τη χρήση και προσκομιδή ως αποδεικτικού μέσου του αποσπάσματος από τα εμπορικά βιβλία της, το οποίο αντλεί την αποδεικτική του δύναμη από τον ως άνω ΓΟΣ και β) δεν αποκλείεται ρητά το δικαίωμα ανταπόδειξης από μέρους του δανειολήπτη, οπότε θα εισάγονταν πράγματι ανεπίτρεπτος περιορισμός των αποδεικτικών μέσων του³¹⁹. Κατά συνέπεια, ο δανειολήπτης δύναται να ανταποδείξει ότι κάποια ενέργεια της Τράπεζας δεν δικαιολογείται από τη δανειακή σύμβαση και, επομένως, ότι και το συγκεκριμένο

316. ΕφΑθ 5253/2003, ΕΕμπΔ 2003, 649· ΠΠρΑθ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 433. Βλ. και Δωρή, Αναγνώριση υπολοίπου οφειλής προς τράπεζα και αφηρημένη αναγνώριση χρέους, ΧρΙΔ 2004, 488 επ.

317. ΑΠ 430/2005, ΔΕΕ 2005, 464.

318. Βλ. ενδεικτικά ΑΠ 1150/1998, ΔΕΕ 1998, 866· ΑΠ 491/1994, ΕΕμπΔ 1995, 387.

319. Η δυνατότητα δε αυτή ανταπόδειξης, από μέρους του δανειολήπτη ενισχύεται σημαντικά ενόψει και της διάταξης του άρθρου 47 παρ. 3 του ν. 2873/2000 στο οποίο ορίζεται: «Οι τράπεζες και τα λοιπά πιστωτικά ιδρύματα, υποχρεούνται εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών, από την υποβολή της σχετικής αιτήσεως, να χορηγούν στον αιτούντα δανειολήπτη αντίγραφο του φακέλου του δανείου του και λεπτομερή κατάσταση, περιέχουσα όλες τις επί μέρους χρεωπιστωτικές πράξεις και σημειώσεις και την εν γένει εξέλιξη του χρέους του».

έξοδο δεν δικαιολογείται να περιληφθεί στο λογαριασμό που τηρεί η Τράπεζα και να βαρύνει τον δανειολήπτη³²⁰.

Θα καταλήγαμε, λοιπόν, στο συμπέρασμα, ότι η επιβάρυνση της θέσης του δανειολήπτη για το λόγο, ότι με τη δικονομική ως άνω συμφωνία διευκολύνεται η Τράπεζα στην απόδειξη και της ύπαρξης της απαίτησης, αφού ως προς το ύψος αυτής και μόνο για ένα έτος από της εγγραφής η αποδεικτική δύναμη του αποσπάσματος των εμπορικών βιβλίων της προέρχεται κατ' ευθείαν από το νόμο (άρθρα 441 παρ. 1, 448 παρ. 1 εδ. β και 453 παρ. 2 ΚΠολΔ), είναι ανεπαίσθητη και συνεπώς η όποια τυχόν διατάραξη της ισορροπίας, των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων, από τον εν λόγω ΓΟΣ δεν εμπίπτει στην έννοια του άρθρου 2 παρ. 6 εδ. α' του ν. 2251/1994²²⁷. Εάν, όμως, η ανωτέρω συμφωνία συνοδεύεται και από τον επιπρόσθετο όρο, ότι ο πιστούχος δε δικαιούται να αμφισβητήσει το περιεχόμενο των αποσπασμάτων, το σκέλος αυτό της συμφωνίας είναι σε κάθε περίπτωση καταχρηστικό και άρα άκυρο, σύμφωνα με τα άρθρα 2 παρ. 6 και 7 περ. κζ' του ν. 2251/1994, διότι περιορίζει υπέρμετρα τα αποδεικτικά μέσα του καταναλωτή πιστούχου³²¹.

(5) Όροι πρόσθετων εξασφαλίσεων της Τράπεζας

Για το εν λόγω ζήτημα, βάσει του άρθρου 2 παρ. 7 εδ. κοτ' Ν.2251/1994, χαρακτηρίζονται καταχρηστικοί όροι, οι οποίοι επιτρέπουν στον προμηθευτή να απαιτήσει από τον καταναλωτή υπέρμετρες εγγυήσεις. Ως τέτοιος κρίθηκε δικαστικά ο όρος της σύμβασης στεγαστικού δανείου με τον οποίο παρεχόταν στην Τράπεζα το δικαίωμα, πέραν της εγγραφής προσημείωσης για ποσό κατά 25% μεγαλύτερο του δανείου, πέραν της υποχρεωτικής ασφάλισως του ακινήτου με δικαιούχο ασφαρίσματος την ίδια και πέραν της λήψεως προσωπικών εγγυήσεων τρίτων, την είσπραξη εκ μέρους της ίδιας ως εκδοχέας και των μισθωμάτων του αποκτηθέντος ακινήτου, όταν αυτό εκμισθωθεί από τον δανειολήπτη.

Πιο συγκεκριμένα, το Εφετείο Αθηνών³²² έκρινε άκυρο ως καταχρηστικό όρο, βάσει του οποίου για πρόσθετη ασφάλεια της Τράπεζας από τις απαιτήσεις της, ο

320. ΑΠ 430/2005, ΔΕΕ 2005, 464· ΑΠ 1001/2010, ΧρΙΔ 2011, 347· ΕφΠειρ 469/2009, ΔΕΕ 2010, 192· ΕφΑθ 4991/2008, ΕπισκΕΔ 2009, 198· ΠΠρΑθ 2235/2003, ΝοΒ 2004, 427· ΜΠρΘεσ 2619/2007, Αρμ 2007, 1221.

321. Επί τραπεζικών πιστώσεων οποιασδήποτε μορφής, το σκέλος του όρου που αποκλείει την αμφισβήτηση του περιεχομένου των λογιστικών αποσπασμάτων της Τράπεζας είναι σε κάθε περίπτωση άκυρο, διότι, αν μεν αποτέλεσε αντικείμενο ειδικής διαπραγματεύσεως, είναι άκυρο κατά το άρθρο 372 ΑΚ διότι ενέχει υπέρμετρη δέσμευση της βούλησης και συνεπώς προσκρούει στη δημόσια τάξη, αν δε είναι προδιατυπωμένο ως ΓΟΣ είναι άκυρο σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 6 και 7 περ. κζ' του Ν.2251/1994.

322. ΕφΑθ 5253/2003 ΕΕμπΔ 2003, 649.

οφειλέτης εκχωρεί και μεταβιβάζει σε αυτή τα μισθώματα του ακινήτου, εφόσον αυτό εκμισθωθεί, κι' αυτό, διότι, ένας τέτοιου είδους όρος αντίκειται στο άρθρο 2 παρ. 7 περ. κστ' του ν. 225119/94, δεδομένου ότι η Τράπεζα με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζεται υπέρμετρα. Δεδομένου, μάλιστα, ότι για τη διασφάλισή της απαιτεί επιπλέον από τον καταναλωτή να εγγράψει υπέρ της προσημείωση υποθήκης για ποσά που υπερκαλύπτουν το ύψος του δανείου, περαιτέρω δε, υποχρεώνει τον καταναλωτή να διατηρεί ασφαλισμένο το ακίνητο για το οποίο χορηγείται το δάνειο κατά του κινδύνου της φωτιάς και του σεισμού με δικαιούχο του ασφαρίσματος την ίδια, ενώ συχνά για την τήρηση των υποχρεώσεων του δανειολήπτη απαιτεί εγγύηση και τρίτου προσώπου.

Ο σχετικός, λοιπόν, όρος, ορθώς κρίνεται καταχρηστικός, αφού μέσω αυτού ο λήπτης στεγαστικού δανείου υποχρεώνεται σε παροχή δυσανάλογα μεγαλύτερων εξασφαλίσεων προς την Τράπεζα, σε σύγκριση με τον κίνδυνο που διατρέχει η τελευταία από ενδεχόμενη μη τήρηση των υποχρεώσεων του αντισυμβαλλομένου της. Έτσι, καταχρηστικώς τίθεται ρήτρα που επιτρέπει στο πιστωτικό ίδρυμα την απαίτηση σωρευτικώς από τον λήπτη στεγαστικού δανείου όχι μόνο προσημείωσης για ποσό σημαντικά μεγαλύτερο του δανείου, αλλά και εκχώρηση του ασφαρίσματος από υποχρεωτική ασφάλιση πυρός ή και εκχώρηση των μισθωμάτων του αποκτώμενου ακινήτου. Συνέπεια της καταχρηστικότητας μιας τέτοιας ρήτρας είναι η καθ' ολοκληρία ακυρότητα της υπόσχεσης παροχής των εξασφαλίσεων εκ μέρους του καταναλωτή, εκτός αν υπάρχει ρητή πρόβλεψη δικαιώματος του καταναλωτή για άρνηση παροχής ή για κατάργηση ή αναζήτηση του υπερβάλλοντος μέρους των εξασφαλίσεων κατ' άρθρο ΑΚ 904 (αιτία μη νόμιμη), οπότε και ο προμηθευτής δεν θα δικαιούται να καταγγείλει τη σύμβαση λόγω μη παροχής ή κατάργησης των εξασφαλίσεων.

(6) Ρήτρες παραίτησης του εγγυητή από τις ενστάσεις των ΑΚ 862-868

Με βάση το άρθρο 2 παρ. 6 και 7 εδ. ιγ' και κστ' Ν.2251/1994, κρίθηκε καταχρηστικός ο όρος των συμβάσεων στεγαστικών δανείων³²³, με τον οποίο ο εγγυητής υπέρ του πρωτοφειλέτη παραιτείται ανεπιφύλακτα από τις ενστάσεις των ΑΚ 862-864 και 866-868.

Πιο συγκεκριμένα, με τις διατάξεις των ΑΚ 862-864, παρέχεται στον εγγυητή το ευεργέτημα της ελευθέρωσης από την εγγύηση στην περίπτωση ματαίωσης της ικανοποίησης του δανειστή από τον οφειλέτη με υπαίτια πράξη του δανειστή, καθώς και στην περίπτωση που ο δανειστής παραιτείται από ασφάλειες με αποτέλεσμα τη

323. Ομοίως και επί συμβάσεων καταναλωτικών δανείων.

ζημία του καταναλωτή, και εν γένει σε κάθε περίπτωση κατά την οποία επέρχεται απόσβεση της οφειλής χωρίς ππαισμά του εγγυητή. Σκοπό επομένως θέσπισης των διατάξεων αυτών αποτελεί η προστασία του εγγυητή από υπαίτιες και εν γένει αυθαίρετες ενέργειες του δανειστή καθώς και από τον κίνδυνο της απροσδόκητης εξέλιξης της συναλλακτικής σχέσης σε βάρος του εγγυητή, κατά τρόπο αντίθετο από τις εύλογες προσδοκίες του τελευταίου. Περαιτέρω, οι διατάξεις των ΑΚ 866-868, υπαγορεύονται από την ιδέα της μη διαιώνισης της ευθύνης του εγγυητή, ώστε να κατανέμονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις, οι κίνδυνοι και εν γένει τα συμφέροντα των μερών κατά τρόπο ισότιμο και δίκαιο.

Καταλήγουμε, λοιπόν, στην θέση, ότι οι διατάξεις αυτές του ΑΚ έχουν τεθεί ούτως ώστε να επιφέρουν μια δίκαιη εξισορρόπηση των εκατέρωθεν συμφερόντων των συμβαλλομένων μερών, ώστε σε περίπτωση παραίτησης του εγγυητή από τα παρεχόμενα μέσω αυτών δικαιώματα, να προκαλείται αποδυνάμωση της προστασίας του απέναντι σε οποιαδήποτε υπαίτια ή ανυπαίτια και εν γένει αυθαίρετη ενέργεια της Τράπεζας. Άλλως, δικαιολογείται σε αυτήν να ζημιώσει τον εγγυητή, χωρίς να επιφυλάσσεται ταυτόχρονα αντίστοιχο δικαίωμα προστασίας στον ίδιο, ώστε να προκαλείται τελικά υπέρμετρος περιορισμός της ευθύνης της Τράπεζας και προφανής διατάραξη της ισορροπίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών σε βάρος του εγγυητή. Κατά συνέπεια, ο σχετικός ΓΟΣ θα πρέπει σαφώς να θεωρηθεί καταχρηστικός, τόσο διότι προσκρούει στις ειδικές διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 7 εδ. ιγ' και κστ' του Ν.2251/1994, όσο και στη γενική διάταξη του άρθρου 2 παρ. 6 του ίδιου νόμου, εφόσον ο βαθμός απόκλισης από τις εν λόγω διατάξεις ενδοτικού δικαίου του ΑΚ είναι τέτοιος, ώστε να επιφέρει ματαίωση του σκοπού της θεσπίσεώς του³²⁴. Περαιτέρω, συνέπεια της καταχρηστικότητας μιας τέτοιου είδους ρήτρας, αποτελεί η καθ' ολοκληρία ακυρότητα της παραίτησης του εγγυητή.

Αντίθετα, κρίθηκε έγκυρη ρήτρα παραίτησης του εγγυητή από το ευεργέτημα της διζήσεως (η οποία θεωρήθηκε σαφής και διαφανής) καθώς και η ρήτρα καθορισμού της ευθύνης του εγγυητή στο εκάστοτε ύψος της κύριας οφειλής, αφού θεωρήθηκε ότι δεν συνεπάγεται δυσμενείς συνέπειες σε βάρος του εγγυητή³²⁵.

324. Βλ ΕφαΘ 6924/2007, ΧριΔ 2009, 428· ΕφαΘ 5253/2003, ΕΕμπΔ 2003, 650, η οποία επί συλλογικής δίκης επικύρωσε στο σημείο αυτό την ΠΠρΑΘ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 435.

325. ΕφαΘ 6924/2007, ΧριΔ 2009, 427· ΕφαΘ 5253/2003, ΕΕμπΔ 2003, 643· ΠΠρΑΘ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 422.

2.2 Στεγαστικά δάνεια και συλλογική αγωγή. Ειδικά τα στεγαστικά δάνεια σε ελβετικό φράγκο.

Δεδομένης της φύσεως των στεγαστικών δανείων ως τραπεζικών συμβάσεων στις οποίες η δομική συμβατική ανισότητα πρέπει να θεωρείται δεδομένη³²⁶, αλλά και του ρόλου που διαδραματίζουν οι καταναλωτικές ενώσεις στην προάσπιση του κοινού καταναλωτικού συμφέροντος, το ζήτημα της συλλογικής ένδικης προστασίας αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Μάλιστα, το ενδιαφέρον νομολιακά εστιάζεται αφενός μεν στην αναγνώριση του «κυρωτικού» χαρακτήρα της αξίωσης για χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης (άρθρο 10 παρ. 16 β' Ν.2251/1994), που επιδιώκεται αποκλειστικά μέσω της συλλογικής αγωγής, αφετέρου δε στην οριοθέτηση της εν στενή εννοία συλλογικής αγωγής του άρθρου 10 παρ. 16 περ. α' έναντι των λοιπών μορφών ατομικής και συλλογικής ένδικης προστασίας. Στην τελευταία δε περίπτωση, άξια αναφοράς είναι η δυνατότητα απόκλισης του αποτελέσματος της ατομικής από αυτό της συλλογικής δίκης, με την απαρίθμηση περιπτώσεων ατομικών αγωγών που άσκησαν λήπτες στεγαστικών δανείων, και κατά τις οποίες επήλθε νομολογιακή διαφοροποίηση σε σχέση με προγενέστερες συλλογικές δίκες.

Πιο αναλυτικά, ο Άρειος Πάγος, σε ευθυγράμμιση προς τα κριθέντα από το Εφετείο Αθηνών³²⁷ επί συλλογικής αγωγής για στεγαστικό δάνειο, απέδωσε στην αξίωση για χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης, σύμφωνα με τα οριζόμενα κατ' άρθρο 10 παρ. 16 περ.β' Ν.2251/1994, κυρωτικό και όχι αποκαταστατικό χαρακτήρα, ώστε για τη στοιχειοθέτηση της ευθύνης των παραβατών να μην απαιτείται υπαιτιότητα αυτών ή ζημία καταναλωτών. Μάλιστα, επαναλαμβάνοντας τα προβλεπόμενα από το νόμο, ορίζει ως κριτήριο καθορισμού της χρηματικής ικανοποίησης ιδίως την ένταση της προσβολής της έννομης τάξης που συνιστά η παράνομη συμπεριφορά, το μέγεθος της εναγόμενης επιχείρησης του προμηθευτή και ιδίως τον ετήσιο κύκλο εργασιών της, καθώς και τις ανάγκες της γενικής και ειδικής πρόληψης. Περαιτέρω, αφού σημειώνεται ότι η υπόθεση που φέρεται ενώπιον του δικαστηρίου με τη συλλογική αγωγή εκδικάζεται κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας, έχοντας ως αντικείμενο όχι τη διάγνωση ιδιωτικού δικαιώματος, έννομης σχέσεως ή ζητήματος αμφισβητούμενου μεταξύ ορισμένων υποκειμένων ως φορέων του, αλλά την αυθεντική βεβαίωση νομικού γεγονότος ή τη διάπλαση κατάστασης³²⁸, υπογραμμίζεται ότι το περιεχόμενο της εν λόγω αξίωσης διαφοροποιείται ουσιωδώς από αυτό που έχει η ΑΚ 932, καθόσον τα κριτήρια αυτής

326. Βλ. Λαδά, Το ζήτημα των εξόδων των στεγαστικών δανείων, ΧρηΔικ 2012, 354.

327. ΑΠ 2123/2009, ΔΕΕ 2010, 714· ΕφΑθ 3956/2008, ΔΕΕ 2009, 837.

328. ΑΠ 1030/2001 ΕλλΔνη 2001, 1549· ΑΠ 1219/2001, ΕλλΔνη 2001, 1603.

για τον καθορισμό του ύψους της αποζημίωσης, αφορούν την πλευρά του υπόχρεου και όχι του δικαιούχου, ενώ δεν αναφέρεται πουθενά στο νόμο η ηθική μείωση της ενώσεως καταναλωτών.

Ειδικότερα, όπως αναφέρεται στο σκεπτικό των σχετικών αποφάσεων, η χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης, που νομιμοποιούνται να αξιώσουν εξ ιδίου δικαίου οι ενώσεις καταναλωτών του άρθρου 10 παρ. 16 και 17 του Ν 2251/1994 ή μέλη των ενώσεων καταναλωτών, αποτελεί κατ' ουσία αστική κύρωση, την οποία επιβάλλει με τη συνδρομή των προϋποθέσεων του νόμου αστικό δικαστήριο σε βάρος προμηθευτή για την επιδεχθείσα αντικαταναλωτική συμπεριφορά του. Ο χαρακτηρισμός της δε ως "χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης" έχει περιεχόμενο τελείως διαφορετικό από αυτό που έχει η διάταξη του άρθρου 932 του ΑΚ, αφού τα κριτήρια που προβλέπονται από τη διάταξη του άρθρου 10 παρ. 16 εδ. β' του Ν 2251/1994 για τον καθορισμό του ύψους της, αφορούν την πλευρά του υπόχρεου και όχι του δικαιούχου³²⁹, ενώ σταθερά υπογραμμίζεται ότι η χρηματική ικανοποίηση ζητείται από την ένωση ως εκφραστή του κοινού καταναλωτικού συμφέροντος, έχοντας κυρωτικό χαρακτήρα και όχι αποκαταστατικό. Ωστε, τελικά, για τη στοιχειοθέτηση της ευθύνης των παραβατών δεν απαιτείται υπαιτιότητά τους ή ζημία καταναλωτών, αποτελώντας κατ' ουσία αστική κύρωση, την οποία επιβάλλει με τη συνδρομή των προϋποθέσεων του νόμου αστικό δικαστήριο σε βάρος προμηθευτή για την επιδειχθείσα αντικαταναλωτική συμπεριφορά του.

Η σημασία της απόφασης της συλλογικής αγωγής, όπως αναλυτικά εκτίθεται σε επόμενο κεφάλαιο της παρούσας, έγκειται ακριβώς στη δεσμευτική ισχύ του ακυρωτικού ή μη αποτελέσματος της. Αυτό, ωστόσο, δεν σημαίνει ότι σε τυχόν ακολουθήσασα ατομική δίκη μπορεί να θεωρηθεί εκ των προτέρων αδύνατη οποιαδήποτε απόκλιση από το αποτέλεσμα αυτό προγενέστερων συλλογικών δικών. Η θέση αυτή λαμβάνει ιδιαίτερο πρακτικό ενδιαφέρον στην περίπτωση καταχρηστικών ΓΟΣ, ιδίως δε όταν σε συγκεκριμένη υπόθεση, κριθείσα στο πλαίσιο ατομικής δίκης, δεν επέρχεται από τον επίμαχο όρο πραγματική βλάβη στα συμφέροντα του μεμονωμένου καταναλωτή ή δεν συντρέχει αιτιώδης συνάφεια μεταξύ της ύπαρξης του επίμαχου όρου και της επελθούσας βλάβης. Ακόμη, δεν μπορεί να αποκλεισθεί ανευ ετέρου το ενδεχόμενο απόκλισης και για ουσιαστικούς

329. Βλ. *Ματθία*, Η νομική φύση και τα αποτελέσματα της συλλογικής αγωγής, ΕλλΔνη 1997,3· ΑΠ 1219/2001, ΕλλΔνη 2001, 1603· ΑΠ 296/2001, ΕλλΔνη 2001,1321· ΕφΑθ 5760/2001, ΕλλΔνη 2002, 219· ΕφΑθ 3285/1998, ΕλλΔνη 1998,1334.

λόγους ή περαιτέρω, λόγω διαφορετικής νομικής άποψης του δικαστηρίου της ατομικής διαφοράς από αυτό της συλλογικής δίκης³³⁰.

Έτσι, κρίθηκε από σειρά αποφάσεων, επί ατομικών αγωγών³³¹ που άσκησαν λήπτες στεγαστικών δανείων, ότι ο έντυπος όρος που προβλέπει την είσπραξη «προμήθειας ή εξόδων φακέλου του δανείου» από την Τράπεζα είναι έγκυρος στις συγκεκριμένες περιπτώσεις, παρά το γεγονός ότι ο ίδιος όρος είχε κριθεί καταχρηστικός στις προγενέστερες επί συλλογικών αγωγών εκδοθείσες³³², αλλά και σε αρκετές άλλες αποφάσεις επί ατομικών διαφορών³³³. Κι' αυτό, διότι στην περίπτωση αυτή, κρίθηκε ότι οι παρασχεθείσες εκ μέρους του πιστωτικού ιδρύματος διευκρινήσεις ήταν σε θέση να άρουν την αδιαφάνεια του σχετικού όρου³³⁴, επιτρέποντας απόκλιση από τα κριθέντα επί συλλογικών δικών.

Άλλη περίπτωση απόκλισης του αποτελέσματος της ατομικής από αυτό της συλλογικής δίκης, έχει λάβει χώρα νομολογιακά στην περίπτωση της αποζημίωσης για πρόωρη εξόφληση σε στεγαστικά δάνεια με σταθερό επιτόκιο, απόκλιση η οποία έγκειται σε υφιστάμενη διαφορά ως προς τις συνεκτιμητέες «υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης», κατ' άρθρο 2 παρ. 6 εδ. β' Ν.2251/1994.

Πιο αναλυτικά, με βάση τα πραγματικά περιστατικά της υπό κρίση υποθέσεως, οι αναιρεσιδόντες καταναλωτές κατήρτισαν με την αναιρεσίβλητη Τράπεζα σύμβαση τοκοχρεωλυτικού ενυπόθηκου στεγαστικού δανείου με σταθερό επιτόκιο, στην οποία περιέχονταν όρος κατά τον οποίο «σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης του δανείου, ο οφειλέτης υποχρεούται να καταβάλει στη δανείστρια για αποζημίωσή της ποσό ίσο με τον τόκο μιας εξαμηνίας του καταβαλλόμενου

330. Μια τέτοια διάσταση απόψεων είναι κατ' αυτόν τον τρόπο δυνατό να προκαλέσει αβεβαιότητα δικαίου, ωστόσο, δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις που συναντάται στη νομολογιακή πρακτική.

331. ΕιρΑθ 2282/2009, ΧρηΔικ 2009, 480· ΕιρΑθ 1109/2006, ΧρηΔικ 2007, 78επ· ΕιρΑθ 558/2006, ΧρηΔικ 2008, 384· ΕιρΑθ 3110/2005, ΧρηΔικ 2007, 81επ.

332. ΕφΑθ 5253/2003, ΔΕΕ 2004, 798επ· ΠΠρΑθ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 425 επ.

333. ΕιρΑθ 269/2008, Αρμ 2008, 1209. ΕιρΘεσ 1797/2007, Αρμ 2007, 741.

334. Πιο συγκεκριμένα, κατά τις ως άνω αποφάσεις του ΕιρΑθ αποδείχθηκε ότι «τα καταβληθέντα αυτά ποσά δεν αφορούσαν προμήθεια για τη χορήγηση του δανείου, αλλά πραγματικά διαχειριστικά έξοδα...ήτοι έξοδα της τεχνικής και νομικής υποστήριξης για τη χορήγηση του δανείου..., δηλαδή αμοιβή του μηχανικού για τον τεχνικό έλεγχο του ακινήτου και τη σύνταξη έκθεσης εκτίμησης της αξίας του και αμοιβή του δικηγόρου για τον έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου και τη σύνταξη έκθεσης τίτλων,...(η δε) καταβολή των ποσών αυτών έγινε αφού εξηγήθηκε στον ενάγοντα ότι καλύπτει συγκεκριμένη ενέργεια και δαπάνη της εναγόμενης τράπεζας. (Κατά συνέπεια,) τα ποσά αυτά αντιστοιχούν σε αντάλλαγμα του ενάγοντα δανειολήπτη για γνωστή σ' αυτόν, απόλυτα προβλέψιμη και αναγκαία ενέργεια της εναγόμενης για την υλοποίηση της κύριας παροχής του δανείου...Δεν είναι αδιαφανής η παραπάνω επιβάρυνση του ενάγοντα, όπως αυτός ισχυρίζεται, γιατί τα σχετικά έξοδα αποτελούν ειδικά καθορισμένες αμοιβές τρίτων,...οι οποίοι και εκδίδουν τα αντίστοιχα φορολογικά στοιχεία (ώστε) οι πελάτες να μπορούν να πληροφορηθούν εύκολα το ύψος τους..., (ενώ και στη σύμβαση) αναφέρεται ότι ο οφειλέτης βαρύνεται με όλα τα έξοδα εκτίμησης του ακινήτου, του ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας κλπ.»

κεφαλαίου, διαφορετικά η δανείστρια δικαιούται να αποκρούσει την προσφορά». Οι εν λόγω οφειλότες καταναλωτές προέβησαν σε πρόωρη εξόφληση του δανείου, χωρίς, ωστόσο, να καταβάλουν το παραπάνω ποσό αποζημίωσης, με συνέπεια να εκδοθεί σε βάρος τους, κατόπιν αιτήσεως του πιστωτικού ιδρύματος, διαταγή πληρωμής για το σχετικό ποσό. Εν συνεχεία, και με βάση την εν λόγω διαταγή πληρωμής η Τράπεζα επέσπευσε διαδικασία αναγκαστικής εκτελέσεως επί του ενυπόθηκου ακινήτου των δανειοληπτών καταναλωτών, οι οποίοι άσκησαν ανακοπή κατά της εκτέλεσης, επικαλούμενοι καταχρηστικότητα του σχετικού προδιατυπωμένου όρου της τραπεζικής σύμβασης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 6 και 7 περ. ια' Ν.2251/1994. Ο ισχυρισμός αυτός, ενώ πρωτοδίκως³³⁵ έγινε δεκτός, απορρίφθηκε εν συνεχεία από το Εφετείο, αφού κρίθηκε ότι για τη συγκεκριμένη περίπτωση «οι προβλέψεις του υπό κρίση όρου ήταν σαφείς και εύλογες και όχι υπερβολικές. Στη συνέχεια, ο Άρειος Πάγος³³⁶, επιλαμβανόμενος των αναιρέσεων των δανειοληπτών, κρίνοντας το σχετικό ζήτημα ως «γενικότερου ενδιαφέροντος», παρέπεμψε αυτές στην Τακτική Ολομέλεια του Ακυρωτικού, η οποία με την ΟΛΑΠ 15/2007 επικύρωσε την εφετειακή κρίση θεωρώντας στη συγκεκριμένη περίπτωση, για τον ίδιο λόγο, τον επίμαχο όρο έγκυρο³³⁷. Μάλιστα, η εν λόγω κρίση διαφοροποιήθηκε σε σχέση με την προγενέστερη επί συλλογικής δίκης εκδοθείσα ΑΠ 430/2005, καθώς και σειρά αποφάσεων επί ατομικών δικών, οι οποίες είχαν κρίνει τον ίδιο όρο ως καταχρηστικό «ιδίως επί συμβάσεων με κυμαινόμενο επιτόκιο»³³⁸. Έτσι, η διαφορετική κρίση στηρίχθηκε στην περίπτωση της συλλογικής αγωγής (ΑΠ 430/2005) στο γεγονός ότι ο σχετικός όρος περί αποζημίωσης πρόωρης εξόφλησης αξιολογήθηκε υπό το πρίσμα της συνεκτιμητέας εκεί ρήτρας κυμαινόμενου επιτοκίου, με βάση την οποία είναι αδύνατη η επέλευση ζημίας στο πιστωτικό ίδρυμα από την πρόωρη εξόφληση, εκτός και αν το τελευταίο επικαλεστεί αδυναμία του για επανατοποθέτηση του επιστρεφόμενου κεφαλαίου στην αγορά³³⁹. Αντίθετα, στην ατομική διαφορά (ΟΛΑΠ 15/2007) ο όρος της αποζημίωσης για πρόωρη εξόφληση κρίθηκε υπό το φως της συνεκτιμητέας ρήτρας του σταθερού επιτοκίου, υπό το καθεστώς της οποίας δεν αποκλείεται η επέλευση ζημίας εκ μέρους του πιστωτικού ιδρύματος. Και τούτο, αφού αποδείχθηκε ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση είχε πράγματι επέλθει ζημία από τη διαφορά μεταξύ του συμφωνηθέντος σταθερού επιτοκίου του εν λόγω δανείου και του σταθερού επιτοκίου των στεγαστικών δανείων

335. ΜΠρΑθ 21367/2004, αδημ.

336. ΑΠ 1495/2006, ΔΕΕ 2006, 1307.

337. ΟΛΑΠ 15/2007, ΕλλΔνη 2007, 985. Ομοίως ΕφΑθ 6547/2009, ΔΕΕ 2010, 449.

338. ΑΠ 430/2005, ΕλλΔνη 2005, 800επ· ΕφΑθ 5253/2003, ΕΕμπΔ 2003, 650· ΠΠρΑθ 1119/2002, ΔΕΕ 2002, 438επ· ΕιρΒερ 6/2011, Αρμ 2011, 1532· ΕιρΑθ 269/2008, Αρμ 2008, 1211· ΕιρΑθ 2676/2004, ΧρΙΔ 2005, 151.

339. ΑΠ 430/2005, ΔΕΕ 2005, 460.

της ίδιας Τράπεζας κατά το χρόνο της πρόωρης εξόφλησης, τέτοια μάλιστα ζημία, της οποίας το ύψος υπερέβαινε το προβλεπόμενο από τον επίμαχο όρο του τόκου της εξαμηνίας επί του εξοφληθέντος κεφαλαίου³⁴⁰. Σε αντίθετη περίπτωση, αν δηλαδή δεν αποδεκνυόταν η επελεύση ζημίας αντίστοιχου ύψους στο πιστωτικό ίδρυμα, ο σχετικός όρος θα κρίνονταν και πάλι καταχρηστικός, αφού με βάση τα προβλεπόμενα κατ' άρθρο 2 παρ. 7 περ. λβ' Ν.2251/1994, η καταβολή αποζημίωσης στον προμηθευτή τελεί υπό την προϋπόθεση επίκλησης και απόδειξης της ζημίας που υπέστη. Ως κριτήρια δε υπολογισμού της εν λόγω ζημίας της Τράπεζας, η νομολογία αναγνωρίζει τον εναπομείναντα χρόνο μεταξύ προεξόφλησης και κανονικής λήξης του δανείου, το ύψος των επιτοκίων κατά τη σύναψη κι τη λήξη του δανείου, το λειτουργικό κόστος του δανείου καθώς και το κόστος του πιστωτικού κινδύνου, από τα οποία απαλλάσσεται το πιστωτικό ίδρυμα με την προεξόφληση του δανείου³⁴¹.

-
- 340.** ΟΛΑΠ 15/2007, ΕλλΔνη 2007, 988 επ. Αντίθετος, κρίνοντας σε κάθε περίπτωση καταχρηστική τη σχετική ρήτρα, *Ψυχομάνης*, Τραπεζικό Δίκαιο ΙΙ, 2010, 451επ.
- 341.** ΟΛΑΠ 15/2007, ΕλλΔνη 2007, 985. Όλα τα παραπάνω εκτίθενται ιδιαίτερα αναλυτικά και στο σκεπτικό της επί ατομικής δίκης εκδοθείσας αποφάσεως υπ' αριθμ. ΕιρΑθ 3110/2005, αφορώσα στεγαστικό δάνειο σταθερού επιτοκίου, όπου αναφέρεται: «*Η Τράπεζα όταν δανειοδοτεί έναν πελάτη της για ορισμένο χρονικό διάστημα, δανείζεται η ίδια το ποσό αυτό και δεσμεύει τα χρήματά της σε μια ορισμένη επένδυση από την οποία προσδοκά τη νόμιμη κερδοφορία...Συνεπώς είναι εύλογο, σε περίπτωση μονομερούς καταγγελίας από πλευράς πελάτη της σύμβασης δανείου προ του συμφωνημένου χρόνου και χωρίς ειδοποίηση εύλογου χρονικού διαστήματος, να προκαλείται ζημία στην Τράπεζα από τη μονομερή ανατροπή της συμφωνημένης επένδυσής της και είναι νόμιμο το δικαίωμά της να απαιτεί από τον πελάτη της αποζημίωση για τη ζημία που υφίσταται (από το) κόστος επανατοποθέτησης των χρημάτων (σε νέο πελάτη) και από τη διαφορά των επιτοκίων, η οποία συνίσταται στο ότι ο νεότερος πελάτης της Τράπεζας θα δανεισθεί το ίδιο ποσό με πολύ χαμηλότερο επιτόκιο, από το επιτόκιο που είχε συμφωνηθεί με τον (αρχικό) πελάτη της, λόγω της πτωτικής τάσης των επιτοκίων...Τα ανωτέρω ουδόλως ανετράπησαν από την απόφαση της ΑΠ 430/2005, (αφού) τα όσα διαλαμβάνει (αυτή) αφορούν σε ρήτρες προεξόφλησης επί συμβάσεων κυμαινόμενου επιτοκίου, (το οποίο) προκαλεί διακυμάνσεις στην επιτοκιακή απόδοση που η πρόωρη εξόφληση δεν αλλοιώνει, (διότι) το χορηγηθέν ποσό με το κυμαινόμενο επιτόκιο έχει την ίδια απόδοση είτε το διατηρήσει ο δανειολήπτης και δεν το εξοφλήσει πρόωρα είτε το αναλάβει άλλος δανειολήπτης...Η διαφορά της μορφής επιτοκίου (κυμαινόμενο-σταθερό) είναι αποφασιστικής σημασίας για την αξιολόγηση της νομιμότητας των ρητρών προεξόφλησης. Γιατί μόνο στην περίπτωση του σταθερού επιτοκίου η Τράπεζα ευλόγως προσδοκά μια συγκεκριμένη απόδοση του κεφαλαίου της στη διάρκεια της περιόδου εκτοκισμού. Πρέπει να σημειωθεί ότι το έτος 1998 που συνήφθη η σύμβαση το σταθερό επιτόκιο ήταν 11,25% ενώ το έτος 2003 (που έγινε η πρόωρη εξόφληση) ήταν 10,3%...Από τα ανωτέρω είναι αυταπόδεικτη η ζημία που υπέστη η Τράπεζα από την πρόωρη εξόφληση της ένδικης σύμβασης, καθότι δεν εισέπραξε το σύνολο των τόκων που είχαν προβλεφθεί συμβατικά (και πλέον) δεν ήταν σε θέση να επανατοποθετήσει το κεφάλαιο αυτό με εξίσου υψηλό επιτόκιο...καθότι οι συνθήκες αγοράς είχαν διαμορφώσει τα επιτόκια δανεισμού σε χαμηλότερα επίπεδα...(Κατά συνέπεια η κρινόμενη ρήτρα) δε τυγχάνει καταχρηστική με την έννοια του άρθρου 2 Ν.2251/1994, διότι...κατανέμει ευλόγως και δικαίως το κόστος και τις οικονομικές συνέπειες από την πρόωρη εξόφληση της δανειακής συμβάσεως», βλ. ΕιρΑθ 3110/2005, ΕΕμπΔ 2006, 92'ΕιρΘεσ 5985/2006, Αρμ 2006, 1739.*

Άλλη περίπτωση κατά την οποία έλαβε χώρα νομολογιακή απόκλιση μεταξύ αποφάσεως επί συλλογικής δίκης και μεταγενέστερης ατομικής, αποτελεί η μετακύλιση της εισφοράς του Ν. 128/1975, απόκλιση στηριζόμενη στην διαφορετική νομική άποψη του δικαστηρίου για το υπό κρίση ζήτημα.

Έτσι, σειρά δικαστικών αποφάσεων επί ατομικών διαφορών έκριναν άκυρη, ως καταχρηστική τη ρήτρα μετακύλισης της εν λόγω εισφοράς στον πιστούχο, και μάλιστα παρά την επί του ίδιου ζητήματος αντίθεση θέση του Ανωτάτου Ακυρωτικού³⁴² αλλά και πολλών άλλων δικαστικών αποφάσεων επί ατομικών δικών για στεγαστικά δάνεια, οι οποίες είχαν κρίνει την ίδια ακριβώς ρήτρα έγκυρη. Οι εν λόγω αποκλίνουσες αποφάσεις, υιοθετώντας το σκεπτικό της ΑΠ 430/2005, δέχονται ότι ο Ν.128/1975 αφορά αποκλειστικά την κάθετη σχέση μεταξύ κράτους και πιστωτικών ιδρυμάτων και όχι την αντίστοιχη οριζόντια μεταξύ πιστωτικών ιδρυμάτων και δανειοληπτών. Ώστε, οι σχετικές αποφάσεις ενώ καταρχήν δέχονται ότι στο πλαίσιο της αρχής της ιδιωτικής αυτονομίας είναι βεβαίως «*δυνατή η η δια συμβάσεως ανάληψη εκ μέρους τρίτου προσώπου (εδώ, του δανειοδοτούμενου) της σχετικής υποχρέωσης (ΑΚ 361, 471 επ.)*», στην συνέχεια προχωρούν το σκεπτικό τους³⁴³ υπογραμμίζοντας ότι ο όρος αυτός δεν είναι πάντοτε, άνευ ετέρου έγκυρος, στηρίζοντας μάλιστα την καταχρηστικότητα του συγκεκριμένου όρου στην αξίωση αιτιολόγησης της πρόσθετης αυτής οικονομικής επιβάρυνσης, καθ' υπαγόρευση της αρχής της διαφάνειας (άρθρο 2 παρ. 6 και 7 εδ. ια' Ν.2251/1994).

Άλλο ζήτημα που αποκτά ενδιαφέρον νομολογιακά στο πλαίσιο της συλλογικής αγωγής του άρθρου 10 Ν.2251/1994, ιδίως δε λόγω του επίκαιρου χαρακτήρα που προσλαμβάνει, είναι αυτό που αφορά στη σύναψη στεγαστικών

342. ΑΠ 430/2005, ΕλλΔνη 2005, 796 επ. Ομοίως, σύνολο δικαστικών αποφάσεων επί ατομικών διαφορών για διάφορα είδη τραπεζικών πιστωτικών συμβάσεων είχαν κρίνει την ίδια ακριβώς ρήτρα ως έγκυρη, βλ. ενδεικτικά: ΕφΘεσ 492/2010, ΕπισκΕΔ 2010, 1149επ· ΕφΑθ 4424/2009, ΕλλΔνη 2011, 873· ΕφΑθ 5707/2008, ΔΕΕ 2009, 1100· ΕφΑθ 1558/2007, ΕλλΔνη 2007, 900επ· ΕφΠατρ 195/2007, Αρμ 2008, 921· ΜΠρΡοδόπης 35/2010, Αρμ 2010, 1036· ΜΠρΛαμ 20/2010, ΕπισκΕΔ 2010, 291επ· ΜΠρΡόδου 23/2006, ΕπισκΕΔ 2007, 589· ΕιρΑθ 2639/2002, ΔΕΕ 2004, 571επ.

343. «*Έναντι του δικαιούχου της εισφοράς (Τράπεζα της Ελλάδος) υπόχρεος είναι το πιστωτικό ίδρυμα και όχι ο δανειοδοτούμενος. (Άρα, κατά την δια συμβάσεως ανάληψη της υποχρέωσης εισφοράς εκ μέρους τρίτου) δεν μπορεί να γίνεται λόγος για αναδοχή χρέους, αφού εκεί απαιτείται σύμβαση μεταξύ του δανειστή (Τράπεζα Ελλάδος) και του τρίτου, αλλά μόνο για απλή υπόσχεση ελευθερώσεως (ΑΚ 478). Η σύμβαση όμως αυτή είναι αιτιώδης, σε αντίθεση με τη σωρευτική ή τη στερητική αναδοχή χρέους, (οπότε και η σχετική ρήτρα ελευθερώσεως της Τράπεζας σε βάρος του υποσχομένου δανειολήπτη) θα είναι άκυρη αν δεν προβλέπεται στη σύμβαση αιτία επιδόσεως ως προς τη συγκεκριμένη παροχή (εισφορά Ν.128/1975)...(Στην υπό κρίση περίπτωση) από τα έγγραφα που προσκομίζει η ανακόπτουσα αποδείχθηκε ότι αυτή επιβαρύνεται από την εισφορά του Ν.128/1975 (1,20% πλέον ΕΦΤΕ 3%), χωρίς καμία αιτιολογία ως προς τη μετακύλιση της εισφοράς (και, κατά συνέπεια) η επιβάρυνσή της αυτή είναι καταχρηστική», βλ. ΕφΛαμ 124/2007, Αρμ 2009, 1191επ· ΕιρΑθ 358/2011, Αρμ 2011, 963· ΕιρΚαλλιθ 625/2005, Αρμ 2007, 68επ· ΜΠρΧίου 10/2011, ΧρΙΔ 2012, 202· ΜΠρΤρικ 137/2003, ΕπισκΕΔ 2003, 269επ.*

δανείων σε συνάλλαγμα, και πιο συγκεκριμένα σε ελβετικό φράγκο. Σε αυτά, περιλαμβάνεται ρήτρα αποπληρωμής τοκοχρεωλυτικών δόσεων με βάση την τρέχουσα αξία του συναλλαγμάτος κατά τον χρόνο της αποπληρωμής των δόσεων, ώστε να τίθεται ζήτημα, αν είναι εν προκειμένω δυνατή, η μέσω συλλογικής αγωγής αξίωση σταθερού και αναδρομικού καθορισμού της κρίσιμης νομισματικής ισοτιμίας κατά το χρόνο εκταμίευσης του δανείου.

Προκειμένου να δοθεί απάντηση στο ως άνω ανακύπτον ζήτημα, το οποίο σημειωτέον εμφανίζει ιδιαίτερο πρακτικό ενδιαφέρον, θα πρέπει καταρχήν να διευκρινιστεί η φύση συλλογικής αγωγής του άρθρου 10 παρ. 16 περ. α' Ν.2251/1996, ήτοι της εν στενή εννοία συλλογικής αγωγής. Η τελευταία, νομιμοποιώντας μόνον αναγνωρισμένες καταναλωτικές οργανώσεις προς άσκησης της, και όχι κάθε μεμονωμένο καταναλωτή, αποσκοπεί στην προστασία του συλλογικού καταναλωτικού συμφέροντος, το οποίο ικανοποιείται με την εξάλειψη της επικαλούμενης αντικαταναλωτικής συμπεριφοράς του προμηθευτή. Έτσι, απορρίπτεται ως απαράδεκτο κάθε αίτημα που προβάλλεται μέσω της εν στενή εννοία συλλογικής αγωγής, και το οποίο κατατείνει στη διασφάλιση του ατομικού καταναλωτικού συμφέροντος. Με τον τρόπο αυτό, η απολύτως κρατούσα σε θεωρία και νομολογία θέση, θέλει τη συλλογική αγωγή του άρθρου 10 παρ. 16 εδ. α' να μην δύναται να έχει ως αντικείμενο ζητήματα που εμπίπτουν στο πεδίο της ατομικής ένδικης προστασίας, αφού «...η συλλογική αγωγή δεν μπορεί να επιδιώκει την προστασία δικαιώματος ή συμφέροντος που προσιδιάζει σε ατομικό φορέα...»³⁴⁴. Εξάλλου, κάθε αίτημα το οποίο δεν κατατείνει στη διασφάλιση του γενικού αλλά του ατομικού καταναλωτικού συμφέροντος, δεν μπορεί να προβληθεί παραδεκτά με την αγωγή του άρθρου 10 παρ. 16 περ. α', λόγω ελλείψεως ενεργητικής νομιμοποίησης στο πρόσωπο της ενάγουσας καταναλωτικής ένωσης³⁴⁵. Κι' αυτό, διότι η απορρέουσα από το άρθρο 10 παρ. 16 περ. α' νομιμοποίηση της ένωσης χορηγείται αποκλειστικά προς προστασία του συλλογικού και όχι του ατομικού συμφέροντος των καταναλωτών³⁴⁶.

Πέραν των ανωτέρω, αίτημα της συλλογικής αγωγής του άρθρου 10 παρ. 16 περ. α', δεν δύναται παραδεκτώς να αποτελέσει ο αναδρομικός καθορισμός

344. Βλ. ΠΠρΑθ 528/2002, ΕΕμπΔ 53/2002, 622επ.

345. Ακόμη δε και αν υποτεθεί, ότι με την εν λόγω αγωγή ασκείται ίδιο και αυτοτελές δικαίωμα της ένωσης, η σχετική αγωγή θα απορριφθεί ως νόμω αβάσιμη, καθόσον αντικείμενο του ασκούμενου δικαιώματος της ένωσης και, συνεπώς, αντικείμενο της αντίστοιχης δίκης δεν δύναται κατά νόμο να αποτελέσει ατομικό δικαίωμα του θιγόμενου καταναλωτή.

346. Η ικανοποίηση ατομικών δικαιωμάτων ή αξιώσεων των τελευταίων είναι δυνατή μόνο στο πλαίσιο της κατ' εξαίρεση νομιμοποίησης των καταναλωτικών ενώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 15 (συλλογική αγωγή εν ευρεία εννοία) και 16 περ. δ' (συλλογική αναγνωριστική αγωγή).

της νομισματικής ισοτιμίας ευρώ και ελβετικού φράγκου για το σύνολο των αντισυμβαλλόμενων δανειοληπτών στεγαστικών δανείων των εναγόμενων τραπεζών³⁴⁷. Το ως άνω αίτημα, το οποίο έχει κατ' επανάληψη τεθεί από μεμονωμένους δανειολήπτες στο πλαίσιο ατομικών αιτήσεων για την παροχή προσωρινής ή και οριστικής ένδικης προστασίας³⁴⁸, δεν δύναται να αποτελέσει παραδεκτή βάση στο πλαίσιο της συλλογικής ένδικης προστασίας³⁴⁹. Κι' αυτό, διότι, αφενός μεν με την σχετική συλλογική αγωγή δεν δύναται να προβληθούν αιτήματα που κατατείνουν στη διασφάλιση ατομικού καταναλωτικού συμφέροντος, αφετέρου δε στην ίδια, τα κριτήρια δικαστικού ελέγχου διαφοροποιούνται, ώστε ενώ επί συλλογικής αγωγής να κυριαρχεί ο αντικειμενικός έλεγχος των γενικών συναλλακτικών όρων, στην περίπτωση της ατομικής ένδικης προστασίας να αξιολογούνται *in concreto* και ειδικές περιστάσεις της συγκεκριμένης σύμβασης(επαγγελματικό-γνωσιακό επίπεδο δανειολήπτη, προσυμβατική ενημέρωση από τους υπαλλήλους του πιστωτικού ιδρύματος σχετικά με τον συναλλαγματικό κίνδυνο από την τυχόν διακύμανση της ισοτιμίας ελβετικού φράγκου και ευρώ που ενείχε η σύμβασή τους κλπ.). **Ωστε το απαράδεκτο των αιτημάτων περί αναδρομικού και σταθερού καθορισμού της νομισματικής ισοτιμίας για το σύνολο των δανειοληπτών που έχουν καταρτίσει δανειακές συμβάσεις στεγαστικών δανείων σε ελβετικό φράγκο δεν υπαγορεύεται μόνον από το αντικείμενο της εν στενή έννοια συλλογικής αγωγής και δίκης, αλλά έτι περαιτέρω από την ανάγκη προστασίας του δικαιώματος ακρόασης των εναγομένων τραπεζών.** Κι' αυτό, προκειμένου αφενός να αποδειχθεί η συνδρομή ή μη ιδιαίτερων συνθηκών σύναψης των σχετικών συμβάσεων, αφετέρου δε, ούτως

347. Έτσι ώστε η αποπληρωμή των τοκοχρεωλυτικών δόσεων των συναφθέντων σε συνάλλαγμα (ελβετικό φράγκο) στεγαστικών δανείων να γίνεται αντί με βάση την τρέχουσα, κατά το χρόνο της πληρωμής των δόσεων, αξία του συναλλαγμάτος, με βάση την ισχύσασα κατά τον χρόνο της εκταμίευσης των δανείων συναλλαγματική ισοτιμία

348. Βλ. ΜΠρΑθ 3399/2015, ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΑθ 4481/2015, ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΛαμ 163/2015, ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΛαμ 178/2015, Αρμ 69/2015, 754επ· ΜΠρΛαμ 320/2015, ΝΟΜΟΣ· ΠΠρΞάνθης 23/2014 ΧρΙΔ 14, 606 επ.

349. Η νομική θεμελίωση του αιτήματος ανάγεται κυρίως μεν στην επικαλούμενη ακυρότητα των προδιατυπωμένων και φερόμενων ως καταχρηστικών ΓΟΣ, δυνάμει των οποίων η κρίσιμη νομισματική ισοτιμία προσδιορίζεται στο χρόνο πληρωμής των δόσεων, επικουρικά δε στην απρόοπτη μεταβολή των συνθηκών που έλαβε χώρα εξαιτίας της ραγδαίας ανατίμησης του ελβετικού φράγκου έναντι του ευρώ, καθιστώντας υπέρμετρα επαχθή την εξυπηρέτηση των συμβατικών υποχρεώσεων των δανειοληπτών (ΑΚ 288, 388). Μάλιστα, στην πρώτη περίπτωση ζητείται περαιτέρω από το δικαστήριο να προβεί σε «συμπληρωματική ερμηνεία» των δανειακών συμβάσεων με βάση το άρθρο 200 ΑΚ, ούτως ώστε το ανακύπτον κενό, μετά την κήρυξη των επίμαχων όρων ως καταχρηστικών, να καλυφθεί ερμηνευτικά βάσει της εικαζόμενης βουλήσεως των μερών. Αυτή δε, φαίνεται πρακτικά να συνίσταται στην υποχρέωση των πιστωτικών ιδρυμάτων να δέχονται ή να ανέχονται την πληρωμή των δόσεων στη βάση της μεταξύ των δύο νομισμάτων δεδομένης ισοτιμίας, όπως αυτή ίσχυε κατά το χρόνο εκταμίευσης των δανείων.

ώστε τα εναγόμενα πιστωτικά ιδρύματα να μην στερηθούν του δικονομικού δικαιώματος να αρνηθούν τις προϋποθέσεις επέλευσης ζημίας στη περίπτωση κάθε μεμονωμένου δανειολήπτη, αλλά και συνυπολογισμού της ωφέλειας που αποκόμισε ο δανειολήπτης από την κατάρτιση δανείου σε ελβετικό φράγκο, σε σύγκριση πάντα με την κατάσταση στην οποία θα βρισκόταν αν το δάνειο είχε εξαρχής καταρτιστεί σε ευρώ.

Επιπλέον, μέσω συλλογικών αγωγών προσβάλλονται ως καταχρηστικοί συμβατικοί όροι στεγαστικών δανείων, οι οποίοι υπό την μορφή ΓΟΣ, προβλέπουν την αποπληρωμή αυτών με βάση την τρέχουσα ισοτιμία ευρώ και ελβετικού φράγκου, όπως η τελευταία διαμορφώνεται στο χρονικό σημείο της καταβολής των δόσεων. Η σχετική ρήτρα, μη αποκλίνοντας από την ενδοτικού δικαίου διάταξη του άρθρου 291 ΑΚ, σύμφωνα με την οποία, επί χρηματικών ενοχών σε αλλοδαπό νόμισμα, η πληρωμή τους στην Ελλάδα και σε εγχώριο νόμισμα γίνεται με βάση την τρέχουσα αξία του ξένου νομίσματος στο χρόνο της πληρωμής, δεν δύναται να αποτελέσει αντικείμενο δικαστικού ελέγχου με βάση τις διατάξεις του Ν.2251/1994, όπως ακριβώς ορίζει και το άρθρο 1 παρ. 2 εδ. α' και β' της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ. Κι' αυτό, διότι, οι ΓΟΣ που κατ' ουσίαν επαναλαμβάνουν το περιεχόμενο ρυθμίσεων του ενδοτικού δικαίου χαρακτηρίζονται ως απλώς «δηλωτικοί», υποκείμενοι στον έλεγχο του περιεχομένου τους μόνο αν το «πραγματικό» της υπό κρίση συναλλαγής αποκλίνει ουσιωδώς στο επίδικο ζήτημα από το ρυθμισμένο στο νόμο συμβατικό πρότυπο, με συνέπεια να προκαλείται καταστρατήγηση του καθοδηγητικού χαρακτήρα των αντίστοιχων διατάξεων του ενδοτικού δικαίου³⁵⁰. Άλλωστε, ακόμη και αν οι σχετικές ρήτρες θεωρούνταν καταχρηστικές, θα ήταν και πάλι η διάταξη του ΑΚ 291 που θα έπρεπε να καλύψει το δημιουργούμενο κενό, με αποτέλεσμα να οδηγούμαστε στο ίδιο ακριβώς αποτέλεσμα. Κατά συνέπεια, η επικαλούμενη βλάβη των δανειοληπτών από την εφαρμογή της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας κατά τον χρόνο της πληρωμής των δόσεων και όχι της ισχύσασας κατά την εκταμίευση των δανείων, δεν δύναται να αποκατασταθεί με την αναγνώριση των επίμαχων συμβατικών όρων ως καταχρηστικών ούτε στο πλαίσιο της ατομικής ένδικης προστασίας³⁵¹.

Επιπλέον, τίθεται νομολογιακά ως ζήτημα η δυνατότητα ελέγχου του περιεχομένου των σχετικών συμβατικών όρων περί νομισματικής ισοτιμίας, υπό το

350. Βλ. Δέλλιο (2001), 436 επ.

351. Θα μπορούσε η αποκατάσταση της βλάβης να επιχειρηθεί με προσφυγή στις διατάξεις των άρθρων 288 και 388 ΑΚ και να επιδιωχθεί η αναπροσαρμογή του συμβατικού περιεχομένου των σχετικών δανειακών συμβάσεων στα νέα δεδομένα. Αυτό, ωστόσο, δεν είναι δυνατό στο πλαίσιο της εν στενή έννοια συλλογικής αγωγής του άρθρου 10 παρ. 16 περ.α' για το σύνολο των δανειοληπτών και των δανείων που έχουν συναφθεί σε ελβετικό φράγκο.

πρίσμα της αρχής της διαφάνειας βάσει των κριτηρίων του Ν.2251/1994 και της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ, δεδομένου του γεγονότος ότι, όπως ελέχθη και ανωτέρω, κατ' ουσίαν επαναλαμβάνουν την ενδοτικού δικαίου ρύθμιση του άρθρου 291 ΑΚ.

Εκκινώντας από τα προβλεπόμενα στο άρθρο 4 παρ. 2 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ³⁵², οδηγούμαστε ευχερώς στη διαπίστωση ότι συμβατικοί όροι που αφορούν στο κύριο αντικείμενο της σύμβασης αφενός, και στο ύψος της οφειλόμενης αντιπαροχής αφετέρου, αποτελούν τα κατεξοχήν ζητήματα προς τα οποία στρέφεται η προσοχή των καταναλωτών κατά τη διαμόρφωση της δικαιοπρακτικής τους βούλησης. Ωστε σε ό,τι αφορά όρους συγκροτούντες τον πυρήνα της συμβατικής σχέσης, δεν εντοπίζονται κατά κανόνα οι τυπικοί εκείνοι κίνδυνοι που δικαιολογούν την αυξημένη προστασία των καταναλωτών έναντι της καταχρηστικής διατύπωσής τους, με συνέπεια να παρέλκει κάθε προστατευτική παρέμβαση του δικαστηρίου ως προς τον έλεγχο καταχρηστικότητας των βασικών όρων της σχετικής συναλλαγής. Άλλωστε, όπως ρητά ορίζεται κατ' άρθρο 4 παρ. 2 της Οδηγίας 93/13/ΕΟΚ, ο δικαστικός έλεγχος των όρων που καθορίζουν το κύριο αντικείμενο της σύμβασης περιορίζεται στην έρευνα αν αυτοί είναι διατυπωμένοι «κατά τρόπο σαφή και κατανοητό» (αρχή της διαφάνειας). Επί δανειακών δε συμβάσεων συναφθεισών σε ξένο νόμισμα, η ένταξη της ρήτρας περί συναλλαγματικής ισοτιμίας στο κύριο αντικείμενο της σύμβασης έχει ήδη κριθεί από το ΔΕΕ στην **υπόθεση C-26/13 (Kasler/ Jelzalogbank)**, όπου το Δικαστήριο δέχθηκε ότι «...η φύση και το περιεχόμενο δανειακής σύμβασης σε συνάλλαγμα καθιστά εξ ορισμού τη ρήτρα περί νομισματικής ισοτιμίας ουσιώδες στοιχείο του κυρίου αντικειμένου αυτής...». Κι' αυτό, διότι, χωρίς τον συγκεκριμένο συμβατικό όρο, η κατάρτιση και η λειτουργία δανείου συναφθέντος σε συνάλλαγμα δεν θα μπορούσε να είναι νοητή, καθόσον μάλιστα, η σχετική ισοτιμία αποτελεί τη βάση υπολογισμού του ύψους των οφειλόμενων τοκοχρεωλυτικών δόσεων και του άληκτου κεφαλαίου, ήτοι την βάση για τον καθορισμό της οφειλόμενης αντιπαροχής του δανειολήπτη. Συνάγεται, λοιπόν, ότι **η ρήτρα περί νομισματικής ισοτιμίας, καθορίζοντας τη σχέση μεταξύ παροχής και αντιπαροχής και το κύριο αντικείμενο της δανειακής συμβάσεως, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 της Οδηγίας, δεν υπόκειται καταρχάς σε έλεγχο από άποψη καταχρηστικότητας, κατ' άρθρο 2 του Ν.2251/1994, υπό την προϋπόθεση, ωστόσο, ότι έχουν διατυπωθεί κατά τρόπο σαφή και κατανοητό,**

352. Όπου ορίζεται ότι: «η εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα των ρητρών δεν αφορά ούτε τον καθορισμό του κυρίου αντικειμένου της σύμβασης ούτε το ανάλογο ή μη μεταξύ της τιμής και της αμοιβής αφενός και των υπηρεσιών ή αγαθών που θα παρασχεθούν αφετέρου, εφόσον οι ρητρες αυτές είναι διατυπωμένες κατά τρόπο σαφή και κατανοητό».

ότι δεν έχει δηλαδή παραβιασθεί η αρχή της διαφάνειας³⁵³. Υπό το πρίσμα αυτό, είναι δυνατός ο έλεγχος των επίμαχων συμβατικών όρων, μόνο αναφορικά με την αρχή της διαφάνειας, ούτως ώστε να διαπιστώνεται κατά πόσο κατέστη κατανοητός στο μέσο καταναλωτή ο μηχανισμός καθορισμού της παροχής, αλλά και κατά πόσο το καταναλωτικό κοινό είχε τη δυνατότητα να προβεί σε συγκρίσεις με ανταγωνιστικά προϊόντα που τέθηκαν στη διάθεσή του από άλλους προμηθευτές.

Ενώ, ωστόσο, το ΔΕΕ εντόπισε τον έλεγχο διαφάνειας στη διαφορετική εφαρμογή της τιμής αγοράς και πώλησης του ελβετικού φράγκου³⁵⁴, η ελληνική νομολογία εντοπίζει τον κίνδυνο αδιαφάνειας της ρήτρας περί νομισματικής ισοτιμίας στην πιθανή αδυναμία του καταναλωτή- δανειολήπτη να κατανοήσει τη διαφοροποιημένη εφαρμογή της τιμής πώλησης και αγοράς του συναλλάγματος, καθώς και τις οικονομικές συνέπειες που επέφερε η διαφοροποίηση αυτή³⁵⁵. Έτσι, ερευνητέο ανά περίπτωση γεγονός αποτελεί το κατά πόσο ο μέσος καταναλωτής είναι σε θέση να αντιληφθεί ότι η ισοτιμία του αλλοδαπού νομίσματος δεν παραμένει σταθερή, αλλά υπόκειται σε διακυμάνσεις, ή άλλως, εάν η ρήτρα περί εφαρμογής της τρέχουσας ισοτιμίας συναλλάγματος συνάδει προς την αρχή της διαφάνειας ως προς το στοιχείο της μεταβαλλόμενης αξίας των νομισμάτων. Όστε, η ελληνική νομολογία, παγίως αποφαινεται ότι *«...ασαφείς ή πολυσήμαντες ρήτρες δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται από τον προμηθευτή για να ενισχύσει τη θέση του έναντι του καταναλωτή. Ιδιαίτερα οι δυσμενείς οικονομικές συνέπειες και επιβαρύνσεις θα πρέπει να είναι ευκρινείς. Αδιαφανείς ρήτρες, που αποκρύπτουν την πραγματική, νομική και*

353. Βλ. ΟΛΑΠ 15/2007, ΕλλΔνη 2007, 985επ· ΑΠ 1001/2010, ΧρΙΔ 2011, 345επ· ΑΠ 7/2011, ΧρΙΔ 2012, 45 επ· ΑΠ 237/2012, ΕΕμπΔ 2012, 650επ· ΕφΘεσ 312/2010, ΔΕΕ 2010, 920επ.

354. Σύμφωνα με την προσέγγιση του ΔΕΕ, η μεταβαλλόμενη νομισματική ισοτιμία αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της δανειακής σύμβασης σε συνάλλαγμα, αφού η τελευταία εμπεριέχεται εξ ορισμού ως στοιχείο αυτής, ενώ προσδιορίζεται με βάση «την τρέχουσα αξία του νομίσματος» κατά το χρόνο της καταβολής. Αντιθέτως, ο συμβατικός όρος που προβλέπει πληρωμή δόσεων με βάση την ίδια μεταβαλλόμενη ισοτιμία αξιολογείται από τα ελληνικά δικαστήρια ως μη διαφανής και προβλέψιμος από το μέσο καταναλωτή.

355. Έτσι, η ελληνική νομολογία αξιολογεί την πιθανή αδιαφάνεια στη βάση της αδυναμίας του καταναλωτή να αντιληφθεί ή να προβλέψει τις οικονομικές συνέπειες της μεταβολής της ισοτιμίας σε σύγκριση με αυτή που ίσχυε κατά τον χρόνο της εκταμίευσης του δανείου. Οι κρίσιμοι δε, δανειακοί όροι, ελέγχονται κατά το σκέλος που αφορούν στην υποχρέωση του δανειολήπτη για καταβολή των οφειλόμενων τοκοχρεωλυτικών δόσεων με βάση την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία, όπως αυτή διαμορφώνεται κατά το χρόνο της πληρωμής. Μάλιστα, η υποτιθέμενη αδυναμία του καταναλωτή να προβλέψει το ενδεχόμενο μεταβολής της συναλλαγματικής ισοτιμίας καθιστά τους σχετικούς όρους άκυρους ως αδιαφανείς, με συνέπεια να λαμβάνει χώρα συμπληρωματική ερμηνεία της δανειακής συμβάσεως κατ' άρθρο 200 ΑΚ και τα δικαστήρια να αναγνωρίζουν την υποχρέωση των πιστωτικών ιδρυμάτων να αποδέχονται την εξόφληση των τοκοχρεωλυτικών δόσεων με βάση τη συναλλαγματική ισοτιμία του χρόνου εκταμίευσης του δανείου και όχι με βάση την τρέχουσα ισοτιμία κατά το χρόνο πληρωμής των δόσεων.

οικονομική κατάσταση δημιουργούν τον κίνδυνο ο καταναλωτής είτε να απόσχει από ορισμένες ενέργειες (άσκηση δικαιωμάτων του) είτε να υποκύψει σε δικαιώματα ή αξιώσεις, που κατά το φαινόμενο έχει ο προμηθευτής. Με το πρίσμα αυτό αδιαφανείς ρήτρες οδηγούν, ακριβώς λόγω της αδιαφάνειάς τους, στη διατάραξη της συμβατικής ισοροπίας, κατά το άρθρο 2 παρ. 6 του Ν.2251/1994...»³⁵⁶. Περαιτέρω δε, ως αδιαφανείς και τέμνουσες τη συμβατική ισοροπία χαρακτηρίζονται ιδίως οι «αιφνιδιαστικές» ή «απροσδόκητες» ρήτρες, ρήτρες, δηλαδή, τις συνέπειες των οποίων είναι αδύνατον να προβλέψει ο μέσος δανειολήπτης-καταναλωτής και οι οποίες μεταβάλλοντας την εικόνα που εύλογα έχει δημιουργηθεί στον τελευταίο σχετικά με ύψος του τιμήματος ή την έκταση της κύριας παροχής, οδηγούν σε διάψευση των δικαιολογημένων προσδοκιών του³⁵⁷. Υπογραμμίζεται, μάλιστα, ότι σε κάθε περίπτωση προκειμένου να αξιολογηθεί η αδιαφάνεια των συμβατικών όρων, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη τόσο η συναλλακτική δράση, όσο και η κοινωνική πείρα του μέσου καταναλωτή³⁵⁸, οι οποίες παρέχουν στον ίδιο τη δυνατότητα να αντιλαμβάνεται κρίσιμες έννοιες, ακόμη και αν δεν γνωρίζει το ακριβές περιεχόμενό τους³⁵⁹.

Στις εν λόγω, ωστόσο, αιφνιδιαστικές ή απροσδόκητες ρήτρες, δεν εμπίπτει η ρήτρα περί εφαρμογής της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας κατά το χρόνο της πληρωμής των δόσεων. Κι' αυτό, διότι, όπως έχει νομολογιακά κριθεί, όχι μόνον ο μέσος αλλά και ο πλέον αδαής συναλλασσόμενος γνωρίζει ότι η νομισματική ισοτιμία υπόκειται σε συνεχείς μεταβολές, ακόμη δε και σε ιδιαίτερες μεγάλες διακυμάνσεις³⁶⁰. Ωστε, στο πλαίσιο της λειτουργίας δανειακών συμβάσεων που

356. Βλ. ΑΠ 652/2010, ΔΕΕ 2010, 943επ'ΑΠ 430/2005, ΕΛΛΔνη 2005, 793επ'ΕφΑθ 6547/2009, ΔΕΕ 2010, 449επ'ΕφΑθ 6924/2007, ΧρΙΔ 2009, 427επ.

357. Βλ. ΣτΕ 1210/2010, ΕΛΛΔνη 2010, 1148επ.

358. Για την έννοια του μέσου καταναλωτή στην ελληνική νομολογία βλ. ενδεικτικά ΑΠ 652/2010, ΔΕΕ 2010, 943επ' ΑΠ 1495/2006, ΔΕΕ 2006, 1307επ' ΕφΑθ 1471/2013, Αρμ 68/2014, 752επ.

359. Βλ. ΠΠρΑθ 961/2007, ΧρΙΔ 2008, 980.

360. Έτσι, σύμφωνα με την ΜΠρΑθ 2108/2015, ΝΟΜΟΣ, η σύναψη σύμβασης στεγαστικού δανείου «...αποτελεί μία συνήθη στις τραπεζικές συναλλαγές σύμβαση και εναπόκειται αποκλειστικά στην κρίση του καταναλωτή- δανειολήπτη εάν θα συνάψει δάνειο σε ξένο νόμισμα, λαμβανομένων υπόψη του χαμηλού επιτοκίου αυτού, της ευνοϊκής υπέρ του ευρώ ισοτιμίας κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης και της πιθανότητας μεταβολής της ισοτιμίας...». Κατά την ίδια δε απόφαση, ο όρος περί εφαρμογής της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας κατά το χρόνο της πληρωμής των δόσεων ή της καταγγελίας του δανείου δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως αδιαφανής, «...καθόσον από τη γραμματική του διατύπωση, η οποία είναι απολύτως σαφής και ξεκάθαρη, μη επιδεχόμενη διαφορετική ερμηνεία, αλλά και το ότι, κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας, είναι γνωστό στο μέσο συναλλασσόμενο, ακόμη και στον αδαή ακόμη περί τις τραπεζικές συναλλαγές, ότι η ισοτιμία των νομισμάτων συνεχώς μεταβάλλεται, ακόμη και με μεγάλη κατά καιρούς, διακύμανση...». Περαιτέρω δε, με την ΜΠρΑθ 5880/2015, ΝΟΜΟΣ, κρίθηκε ότι, προκειμένου για συμβάσεις δανείων σε ξένο νόμισμα «...η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη απαιτούν τη μη αλλαγή ουσιαστικά του νομίσματος της εν λόγω σύμβασης...», δεδομένου ότι «...η εν λόγω

έχουν συναφθεί σε συνάλλαγμα, εφόσον οι σχετικές ρήτρες είναι σαφείς κατά τη γραμματική διατύπωσή τους, επαναλαμβάνουν τα γενικώς ισχύοντα για την καταβολή χρηματικών υποχρεώσεων που έχουν συνομολογηθεί σε ξένο νόμισμα και δεν αποκρύπτουν την πραγματική, νομική και οικονομική κατάσταση των σχετικών συμβάσεων, δεν παραβιάζουν την αρχή της διαφάνειας. Συνεπώς, ο δανειολήπτης που προσχωρεί εν πλήρη γνώσει του σε μια δανειακή σύμβαση που περιέχει εξ ορισμού το πλεονέκτημα ή μειονέκτημα της κυμαινόμενης ισοτιμίας, δεν δύναται να επικαλεστεί την αδιαφάνεια της σχετικής δανειακής ρήτρας προκειμένου να αποφύγει την εκπλήρωση συμβατικών υποχρεώσεων τις οποίες ανέλαβε υπό πλήρως διαφανείς και νόμιμες συνθήκες, ούτε στο πλαίσιο συλλογικής αλλά ούτε και ατομικής ένδικης προστασίας.

σύμβαση συνήθη σε ξένο νόμισμα διότι ήταν ελκυστική ως προς το επιτόκιο αυτής..». Τέλος, η νομολογία έχει αξιολογήσει ως κριτήριο ελέγχου διαφάνειας των επίμαχων όρων τη «..συνήθη τακτική του μέσου συνετού συναλλασσόμενου να προβαίνει πριν τη σύναψη τέτοιας σύμβασης σε έρευνα αγοράς, (κατά) την οποία ο ενδιαφερόμενος διερευνά τα προϊόντα διαφόρων πιστωτικών ιδρυμάτων προκειμένου να καταλήξει σε αυτό που τον εξυπηρετεί και συμφέρει οικονομικά..», βλ. ΜΠρΑθ 54862015, ΝΟΜΟΣ: ΜΠρΑθ 617/2015, ΝΟΜΟΣ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ ΤΑ ΜΕΣΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΩΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

1. Εξώδικη προστασία

Το βασικό εργαλείο προστασίας που παρέχεται στον Έλληνα λήπτη στεγαστικού δανείου ως καταναλωτή, από πλευράς ουσιαστικού δικαίου περιγράφεται στο άρθρο 10 του Ν.2251/1994. Η παρεχόμενη έννομη προστασία εμφανίζεται με τον τρόπο αυτό ιδιαίτερος αποτελεσματική και πολυεπίπεδη, συγκεντρώνοντας, ωστόσο, και σύνολο μειονεκτημάτων που εστιάζονται κυρίως στο χρονοβόρο και κοστοβόρο των διαδικασιών.

Πράγματι, η επιλογή της δικαστικής επίλυσης των καταναλωτικών διαφορών, παρουσιάζοντας συχνά δυσανάλογο κόστος σε σχέση με την ίδια την αξία του αντικειμένου της διαφοράς, καθώς επίσης και η φύση των δικαστικών διαδικασιών ως ιδιαίτερος περίπλοκων και ανελαστικών, με την έκβαση του δικαστικού αγώνα να είναι σχεδόν πάντα αβέβαιη και να συνεπάγεται σημαντική απώλεια χρόνου, εμφανίζεται ως απορριπτέα για τον μέσο καταναλωτή³⁶¹. Περαιτέρω, το πληροφοριακό και διαπραγματευτικό έλλειμμα του καταναλωτή σε σχέση με τον κατά κανόνα περισσότερο έμπειρο και οργανωτικά υπερτερούντα προμηθευτή, αποτελούν αποτρεπτικό παράγοντα δικαστικής επιδιώξεως των νομίμων δικαιωμάτων του, με μια επικείμενη δικαστική σύγκρουση να εμφανίζεται ικανή να πλήξει ανεπανόρθωτα τη σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ προμηθευτή και καταναλωτή³⁶².

Συνέπεια όλων των ανωτέρω αποτελεί η αναζήτηση εναλλακτικών μορφών επίλυσης καταναλωτικών διαφορών, χώρος ο οποίος σε ενωσιακή και διεθνή κλίμακα διέπεται από μια έντονη ποικιλομορφία, ενώ περαιτέρω χαρακτηρίζεται από έναν ιδιότυπο συγκερασμό τόσο δημοσίων, όσο και ιδιωτικών φορέων³⁶³, με πιο συνηθισμένους μηχανισμούς εξώδικης επίλυσης των διαφορών να αποτελούν η διαμεσολάβηση (mediation), η διαιτησία (arbitration), η συνδιαλλαγή/συμφιλίωση (conciliation) και οι επιτροπές φιλικής επίλυσης διαφορών.

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο η σταδιακή προώθηση, ανάπτυξη και εδραίωση των εναλλακτικών τρόπων επίλυσης διαφορών οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στις προσπάθειες των θεσμικών οργάνων της ΕΕ, οι οποίες εξωτερικεύθηκαν μετά το 1980, με την κατάθεση από την Επιτροπή της Πράσινης Βίβλου για την «Πρόσβαση των καταναλωτών στη δικαιοσύνη και τη ρύθμιση των διαφορών κατανάλωσης στην

361. Βλ. *Δελούκα – Ιγγλέση*, Δίκαιο του Καταναλωτή, Ενωσιακό και Ελληνικό, 2014, 346.

362. Βλ. *Μπώλο*, Εξωδικαστική επίλυση καταναλωτικών διαφορών σε *Δούβλη/Μπώλου*, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών (ΔικΠΚ), 2008, 1484.

363. Βλ. *Παπαϊωάννου σε Αλεξανδρίδου*, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή, Ελληνικό – Ενωσιακό, 2015², 746.

εσωτερική αγορά». Εν συνεχεία, εξαιτίας της σταδιακής ανάπτυξης των διασυνοριακών συναλλαγών μέσω του ηλεκτρονικού εμπορίου, η Επιτροπή θέσπισε τις συστάσεις 98/257/EK και 2001/310/EK³⁶⁴, με τις οποίες καθιέρωσε τις ελάχιστες θεσμικές εγγυήσεις³⁶⁵ ως ελάχιστο πρότυπο ποιότητας για τους εναλλακτικούς φορείς επίλυσης καταναλωτικών διαφορών.

Αντίστοιχα, στο ελληνικό δίκαιο το πρώτο βήμα σε επίπεδο εξωδικαστικών φορέων επίλυσης καταναλωτικών διαφορών έγινε με τα «γραφεία συνδιαλλαγής» του άρθρου 42 του ν. 1961/1991, τα οποία είχαν αρμοδιότητα να διεκπεραιώνουν αιτήσεις για εξώδικο διακανονισμό διαφορών που προέκυπταν μεταξύ προμηθευτών και καταναλωτών σχετικά με προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών μέσα στην περιφέρεια του νομού. Αργότερα, και έπειτα και από την έκδοση των συστάσεων 98/257/EK και 2001/310/EK, ο Έλληνας νομοθέτης κατανοώντας την αναγκαιότητα συγκρότησης σχημάτων για την επίλυση καταναλωτικών διαφορών εισήγαγε τα εν λόγω «γραφεία συνδιαλλαγής» που αποτέλεσαν τη βάση των μετέπειτα «επιτροπών φιλικού διακανονισμού» των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων (άρθρο 11 του ν. 2251/1994)³⁶⁶.

Η εξελικτική πορεία στον τομέα της εξώδικης επίλυσης καταναλωτικών διαφορών συνεχίστηκε με τη λειτουργία του Τραπεζικού Μεσολαβητή το 1999 και του Μεσολαβητή Κεφαλαιοαγοράς το 2003. Τέλος, ως δημόσιος εναλλακτικός μηχανισμός επίλυσης διαφορών (public ADR scheme) θεσπίστηκε η Ανεξάρτητη Αρχή του Συνηγόρου του Καταναλωτή καταδεικνύοντας τη μέριμνα της Πολιτείας

364. Με την μεταγενέστερη Σύστασή της 2001/310/EK η Επιτροπή συμπλήρωσε και διεύρυνε την προγενέστερή της, έτσι ώστε το πεδίο εφαρμογής της νέας σύστασης να μην περιορίζεται μόνο στις διαδικασίες, οι οποίες ανεξαρτήτως της ονομασίας τους, οδηγούν σε ρύθμιση της διαφοράς μέσω της ενεργού παρέμβασης τρίτου προσώπου που προτείνει ή επιβάλλει λύση, αλλά να υπάγονται και εκείνες οι διαδικασίες επίλυσης καταναλωτικών διαφορών στις οποίες η επίλυση της διαφοράς επιχειρείται με την απόπειρα προσέγγισης των μερών, προκειμένου να πεισθούν να αποδεχθούν μια λύση με κοινή συναίνεση. Η εν λόγω Σύσταση, η οποία σημειωτέον, δεν ισχύει για μηχανισμούς επεξεργασίας καταγγελιών καταναλωτών που διαθέτουν οι επιχειρήσεις και έρχονται σε επαφή με τον καταναλωτή, προσδιορίζει τις βασικές αρχές κατά τρόπο που να ανταποκρίνεται στη σύγχρονη πραγματικότητα, περιλαμβάνοντας και ηλεκτρονικούς μηχανισμούς επίλυσης, με άμεσο στόχο την υπλοποίηση ενός ευρωπαϊκού εξωδικαστικού δικτύου. Σημειώνεται δε, ότι βρίσκονται ήδη σε λειτουργία το Ευρωπαϊκό εξωδικαστικό δίκτυο επίλυσης καταναλωτικών διαφορών (EEJ-NET) καθώς και το Ευρωπαϊκό δίκτυο εξώδικων διασυνοριακών παραπόνων στο χρηματοοικονομικό τομέα (FIN-NET), βλ. *Παπαϊωάννου*, Το Ευρωπαϊκό Δίκτυο Εξώδικων Διασυνοριακών Παραπόνων στον τομέα των χρηματοπιστωτικών διαφορών, ΔΕΕΤ, Ιούλιος-Σεπτέμβριος 2002, 41.

365. Οι ελάχιστες αυτές εγγυήσεις λαμβάνουν τη μορφή επτά «αρχών» τις οποίες θα πρέπει να τηρούν τα αρμόδια για τη «διαμεσολάβηση» κάθε φορά όργανα κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους, που είναι : Η αρχή της ανεξαρτησίας του οργάνου, η αρχή της διαφάνειας, η αρχή της εκατέρωθεν ακρόασης, η αρχή της αποτελεσματικότητας της διαδικασίας, η αρχή της νομιμότητας της απόφασης, η αρχή της ελευθερίας των μερών και η αρχή της εκπροσώπησης, βλ. *Δελούκα – Ιγγλέση* (2014), 348.

366. Βλ. *Μπώλο* σε *Δούβλη/Μπώλο* (2008), 1486.

τόσο στην ενίσχυση της εμπιστοσύνης των καταναλωτών στη λειτουργία της αγοράς, όσο και για την αμερόληπτη και αποτελεσματική προάσπιση των δικαιωμάτων τους έναντι προμηθευτών του ιδιωτικού και δημόσιου τομέα³⁶⁷.

1.1 Επιτροπή φιλικού διακανονισμού

Αναλυτικότερα, με το άρθρο 11 του ν. 2251/1994 προβλέπεται η λειτουργία Επιτροπών Φιλικού Διακανονισμού των καταναλωτικών διαφορών³⁶⁸ στις κατά τόπους Νομαρχίες, στις οποίες μπορούν να προσφεύγουν οι πολίτες – καταναλωτές για τη φιλική διευθέτηση των διαφορών τους³⁶⁹. Με τον τρόπο αυτό εισάγεται η αποκεντρωμένη λειτουργία του θεσμού σε επίπεδο νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, προκειμένου να ανταποκριθεί ο θεσμός αφενός μεν στο γενικότερο αίτημα της ισόρροπης οικονομικής ανάπτυξης σε κέντρο και περιφέρεια, αφετέρου δε στην επιταγή για παροχή έννομης προστασίας στον τόπο εκτέλεσης ή συμφωνίας εκτέλεσης της παροχής δηλαδή όσον το δυνατόν πλησιέστερα στην κατοικία του καταναλωτή³⁷⁰.

Αναφορικά με τις παραγόμενες έννομες συνέπειες των πορισμάτων της Επιτροπής, τα τελευταία δεν υπόκεινται σε αναθεώρηση, ανάκληση ή προσβολή, ενώ παράλληλα δεν αποτελούν εκτελεστές διοικητικές πράξεις, και συνεπώς δεν δύναται να εκτελεστούν αναγκαστικά κατά του ηττημένου μέρους με τα μέσα της διοικητικής εκτέλεσης. Ούτε σε διοικητική προσφυγή είναι δυνατόν να υποβληθούν, ενώ μη αποκτώντας ισχύ δικαστικής απόφασης, δεν αποτελούν εκτελεστό τίτλο ούτε παράγουν δεδικασμένο³⁷¹. Με τον τρόπο αυτό, τα πορίσματα της ΕΦΔ δεν αποτρέπουν τα δικαστήρια από το να εκδώσουν απόφαση ίδια ή διαφορετική στην ίδια διαφορά, ούτε αναστέλλουν ή επηρεάζουν την πορεία οποιασδήποτε δικαστικής

367. Βλ. Μπώλο σε Δούβλη/Μπώλο (2008), 1493.

368. Η Επιτροπή έχει τριμελή σύνθεση, με διετή, ανανεώσιμη απεριόριστα θητεία, και διασφαλίζει την ισόρροπη εκπροσώπηση καταναλωτών και προμηθευτών, αλλά δεν συνοδεύεται από εχέγγυα εξειδικευμένης επιστημονικής επάρκειας, ή σχετικής εμπειρίας και δεν προβλέπει κώλυμα του προεδρεύοντος δικηγόρου σε περίπτωση επαγγελματικής ανάμειξης του στη διαφορά. Δικαίωμα προσφυγής έχει μόνον ο καταναλωτής, με δυνατότητα εκπροσώπησης από τρίτον δικηγόρο, και η τοπική ένωση καταναλωτών. Χωρεί και παραπομπή από τον Συνήγορο του Καταναλωτή. Η κρίση της Επιτροπής στηρίζεται στο ισχύον δίκαιο λαμβάνοντας υπόψη για την κάλυψη σχετικών κενών τα συναλλακτικά- εύλογα χρηστά ήθη, ενώ οι αποφάσεις της λαμβάνονται κατά πλειοψηφία σε συνεδριάσεις με παρουσία όλων των μελών της. Τα πορίσματά της κοινοποιούνται με έγγραφο στον Συνήγορο του Καταναλωτή και στους ενδιαφερόμενους το αργότερο εντός (15) δεκαπέντε ημερών από τη συζήτηση των σχετικών υποθέσεων (άρθρο 11 παρ. 8 εδ. α' του Ν.2251/1994), βλ. Παπαϊωάννου σε Αλεξανδρίδου (2015²), 711.

369. Βλ. Δελούκα – Ιγγλέση (2014), 352-354.

370. Βλ. Καρακώστα, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή, 2016³, 464.

371. Βλ. άρθρο 11 παρ.8 εδ. β' του Ν.2251/1994.

ή διοικητικής διαδικασίας³⁷², με αποτέλεσμα ο ρόλος της Επιτροπής να εξαντλείται στην προσπάθεια συμβιβασμού των εμπλεκόμενων μερών. Κατ' ουσίαν, λοιπόν, τα πορίσματα της Επιτροπής συνιστούν κρίσεις στηριζόμενες ενδεχομένως σε αποδεικτικά μέσα, οι οποίες συνεκτιμώνται από το δικαστήριο, χωρίς όμως να δύνανται να αποτελέσουν οι ίδιες το μέσο αποδείξεως³⁷³.

Κρίνοντας, λοιπόν, συνολικά το έργο των Επιτροπών Φιλικού Διακανονισμού στο πλαίσιο της εξωδικαστικής προστασίας των καταναλωτών, και παρά την προφανή πρόθεση του νομοθέτη για θεσμοθέτηση απλούστερης και ταχύτερης διαδικασίας επίλυσης των διαφορών, διαπιστώνεται έλλειψη απήχησης εκ μέρους του κοινού αλλά και απροθυμία αφενός μεν, εκ μέρους της πολιτείας να προχωρήσει στην προβλεπόμενη συγκρότηση των εν λόγω Επιτροπών σε πολλούς επιμέρους Δήμους, αφετέρου δε, εκ μέρους των εμπλεκόμενων φορέων (δικηγορικοί σύλλογοι, επιμελητήρια, ενώσεις καταναλωτών) για ανάληψη υπηρεσίας στο πλαίσιο αυτών, ελλείψει κυρίως οικονομικού κινήτρου.

1.2 Ο θεσμός του τραπεζικού Μεσολαβητή – BANKING OMBUDSMAN

Ιδιαίτερο θεσμό εξώδικης επίλυσης διαφορών αποτελεί ο Τραπεζικός Μεσολαβητής – Banking Ombudsman, ο οποίος διαδραματίζοντας συμπληρωματικό ρόλο προς το θεσμό των Επιτροπών Φιλικού Διακανονισμού και την παραδοσιακή απονομή δικαιοσύνης, επιδιώκει την αντιμετώπιση και διευθέτηση των καταγγελιών που σχετίζονται με τις τραπεζικές εργασίες. Στόχος του Τραπεζικού Μεσολαβητή είναι η προσπάθεια επίλυσης των διαφορών που ανακύπτουν μεταξύ των τραπεζών και των πελατών τους κατά την παροχή σ' αυτούς τραπεζικών υπηρεσιών³⁷⁴.

-
- 372.** Αυτό όμως ισχύει μόνο για την περίπτωση που το πόρισμα δεν ικανοποιεί τα μέρη, οπότε αυτά μπορούν να ζητήσουν τη δικαστική επίλυση της διαφοράς τους. Αν όμως τα μέρη μείνουν σύμφωνα με το πόρισμα, τότε δεν είναι ακριβές ότι αυτό δεν έχει καμία σημασία για τη δίκη που τυχόν εκκρεμεί, διότι σύμφωνα με το άρθρο 293 παρ.2 ΚΠολΔ μπορεί να θεωρηθεί ως εξώδικος συμβιβασμός που δεν καταργεί τη δίκη, αλλά κρίνεται κατά τις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου. Έτσι, ένας τέτοιος συμβιβασμός δύναται να θεμελιώσει ανατρεπτική ένσταση, η προβολή και απόδειξη της οποίας υποχρεώνει το δικαστήριο να προσαρμόσει την απόφασή του στο περιεχόμενο του συμβιβασμού, με αποτέλεσμα την έκδοση δικαστικής απόφασης της οποίας το περιεχόμενο θα επηρεασθεί από το πόρισμα της Επιτροπής Φιλικού Διακανονισμού, εφόσον βεβαίως ανταποκρίνεται στις προϋποθέσεις του ουσιαστικού δικαίου, βλ. *Καράκωστα* (2016³), 468.
- 373.** Τα πορίσματα της Επιτροπής Φιλικού Διακανονισμού δεν μπορούν να θεωρηθούν δικαστικά τεκμήρια, ούτε και ανώνυμα αποδεικτικά μέσα, η χρήση των οποίων επιτρέπεται στο πλαίσιο του συστήματος της ελεύθερης απόδειξης που ισχύει στην εκουσία δικαιοδοσία (άρθρο 759 παρ.3 ΚΠολΔ), και που εφαρμόζεται για την εκδίκαση των συλλογικών αγωγών, βλ. *Καράκωστα* (2016³), 468.
- 374.** Η καθιέρωση του θεσμού στις ευρωπαϊκές χώρες (π.χ Γερμανία, Βέλγιο, Ισπανία και Λουξεμβούργο) επιδιώκει τριπλό σκοπό: απαντά στις δυσκολίες και διαμαρτυρίες των πελατών που δημιουργούνται από την έλλειψη σαφούς πληροφόρησης για τις τραπεζικές εργασίες, θέτει στη διάθεση των πελατών έναν μεσολαβητή αρμόδιο να

Ο θεσμός λειτουργεί συνήθως στο πλαίσιο των Ενώσεων Τραπεζών, και κατ' εξαίρεση, στο πλαίσιο της Κεντρικής Τράπεζας (Ισπανία και Λουξεμβούργο), ενώ στη Μεγάλη Βρετανία λειτουργεί με τη μορφή του ανεξάρτητου Συμβουλίου και Ombudsman. Στη χώρα μας, ο Τραπεζικός Μεσολαβητής εκλέγεται από τη γενική συνέλευση των μελών της Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, η θητεία του είναι τριετής και ενεργεί στο πλαίσιο ειδικού κανονισμού λειτουργίας, ο οποίος εγκρίνεται ομοίως από την Ένωση Ελληνικών Τραπεζών³⁷⁵.

Ο Τραπεζικός Μεσολαβητής εξετάζει, δωρεάν, παράπονα ή διαφορές που σχετίζονται με την παροχή τραπεζικών υπηρεσιών σε ιδιώτες³⁷⁶ και μόνο από τις τράπεζες που συμμετέχουν στο θεσμό. Αυτοδιακηρύσσεται ως ο «ανεξάρτητος εκείνος θεσμός που δημιουργήθηκε για να εξετάζει δίκαια, αμερόληπτα και με διαφανείς διαδικασίες τις διαφορές των συναλλασσομένων με τις τράπεζες και να επιδιώκει τη φιλική διευθέτησή τους». Σε αυτόν μπορούν να απευθυνθούν μόνο ιδιώτες και όχι νομικά πρόσωπα και σε κάθε περίπτωση πρόσωπα που κινούνται έξω από το πλαίσιο της επαγγελματικής τους δραστηριότητας.

Για να υποβληθεί παράπονο στον Τραπεζικό Μεσολαβητή θα πρέπει να προηγηθούν τρία «βήματα».

α) Πρώτο «βήμα»: Σε περίπτωση παραπόνου θα πρέπει κατ' αρχήν ο καταναλωτής να απευθυνθεί άμεσα στον υπεύθυνο του καταστήματος της τράπεζας με την οποία συναλλάχθηκε, και πιο συγκεκριμένα στον προϊστάμενο υπηρεσίας ή στον διευθυντή του καταστήματος. Το πρόσωπο αυτό υποχρεούται να ακούσει το πρόβλημά του καταναλωτή και να απαντήσει εντός δέκα εργάσιμων ημερών.

β) Δεύτερο «βήμα»: Σε περίπτωση που η προτεινόμενη λύση δεν είναι ικανοποιητική, ο καταναλωτής δύναται να απευθυνθεί στην ειδική Υπηρεσία Πελατών, την οποία διαθέτουν όλες πλέον οι τράπεζες, και η οποία ομοίως οφείλει να υποβάλει γραπτώς τις διαπιστώσεις της εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών.

γ) Τρίτο «βήμα»: Στην πλειονότητά τους τα παράπονα των πελατών επιλύονται επί τόπου από την ίδια την τράπεζα. Παρ' όλα αυτά, σε περίπτωση που η απάντηση της Υπηρεσίας Πελατών δεν είναι ικανοποιητική ή περάσουν οι δέκα (10)

επιλύει με ευελιξία και ταχύτητα τις μικρές συνήθως αμφισβητήσεις και συμβάλλει στην βελτίωση της ποιότητας των τραπεζικών υπηρεσιών και της εικόνας των πιστωτικών ιδρυμάτων, βλ. *Καράκωστα* (2016³), 481.

375. Συγκεκριμένα, η σύσταση του Γραφείου του Τραπεζικού Μεσολαβητή αποφασίστηκε από τη Γενική Συνέλευση της Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών το Μάρτιο του 1998, ενώ με νεότερη απόφαση της Ένωσης καθορίστηκε το ιδρυτικό καταστατικό του που ρυθμίζει τη δράση και τη λειτουργία του. Η έναρξη λειτουργίας του Γραφείου του Τραπεζικού Μεσολαβητή σημειώθηκε την 15^η Μαρτίου 1999.

376. Για παράδειγμα, λογαριασμούς καταθέσεων, χορήγηση δανείων, έκδοση επιταγών, πιστωτικές κάρτες, κινητές αξίες που παρέχονται από τις τράπεζες οι οποίες συμμετέχουν στον θεσμό.

εργάσιμες ημέρες χωρίς η Υπηρεσία να απαντήσει, τότε μόνο και το αργότερο μέσα σε ένα (1) μήνα από την απάντηση ή την άπρακτη παρέλευση της δεκαήμερης προθεσμίας, δικαιούται ο καταναλωτής να υποβάλει το παράπονό του εγγράφως στον Τραπεζικό Μεσολαβητή με συμπλήρωση ειδικού σχετικού εντύπου («Έντυπο Παραπόνων προς τον Τραπεζικό Μεσολαβητή»)³⁷⁷.

Σε ό,τι αφορά στην διαδικασία εξέτασης, ο Τραπεζικός Μεσολαβητής ενημερώνει κατ' αρχήν άμεσα με επιστολή του ότι παρέλαβε το έντυπο του παραπόνου του καταναλωτή και σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο, δύναται να ζητήσει συμπληρωματικές πληροφορίες. Εν συνεχεία και εφόσον το παράπονο αφορά σε ζήτημα το οποίο ο Τραπεζικός Μεσολαβητής είναι εξουσιοδοτημένος να εξετάσει, απευθύνεται στην τράπεζα για να ακούσει την άποψή της περί του θέματος.

Αφού προβεί σε όλες τις παραπάνω ενέργειες, με απόλυτη εχεμύθεια και σε σύντομο χρονικό διάστημα, προτείνει τη φιλική διευθέτηση της διαφοράς επιδιώκοντας να συμβιβάσει τα δύο μέρη. Σε περίπτωση που δεν γίνει αποδεκτή η πρότασή του και από τα δύο μέρη, τότε προχωρεί σε έγγραφη σύσταση και προς τα δύο εμπλεκόμενα μέρη³⁷⁸. Εφόσον και αυτή η συμβιβαστική απόπειρα αποτύχει, απομένει μόνο η οδός της ένδικης πορστασίας, ενώ αξίζει να σημειωθεί ότι ο καταναλωτής μπορεί να χρησιμοποιήσει στο δικαστήριο τα πορίσματα του Τραπεζικού Μεσολαβητή.

Κρίνοντας, ωστόσο, συνολικά τον θεσμό του Τραπεζικού Μεσολαβητή, γίνεται αντιληπτή η καθαρά γνωμοδοτική και σε καμία περίπτωση νομικά δεσμευτική παρέμβαση του ίδιου, μέσα από μια ιδιαίτερος χρονοβόρα διαδικασία που απαιτεί την παρεμβολή περισσότερων προσώπων. Περαιτέρω, στη χρονική αναμονή και εκκρεμότητα προστίθεται και η εξαίρεση από το πεδίο διαμεσολάβησής του κατηγορίας προσώπων και περιπτώσεων³⁷⁹, ενώ βασικό μειονέκτημα αποτελεί και η άμεση εξάρτηση του Μεσολαβητή από την Ένωση Τραπεζών καθώς και η αδιαφάνεια στη χρηματοδότησή του.

377. Στο έντυπο θα πρέπει να γίνει μία σαφής και σύντομη περιγραφή του παραπόνου του καταναλωτή, ενώ χρήσιμη κρίνεται και η αποστολή στον φάκελο με την αίτηση που θα ταχυδρομηθεί στον τραπεζικό μεσολαβητή, και κάθε εγγράφου σχετικού με την υπόθεση (πρωτότυπο ή επικυρωμένο αντίγραφο).

378. Τη σύσταση αυτή μπορεί να την αποδεχθούν εκ νέου τα μέρη ή να την απορρίψουν. Ρητώς, ωστόσο, επισημαίνεται ότι η προαναφερθείσα απόπειρα σε καμία περίπτωση δεν αναστέλλει τις δικαστικές προθεσμίες υποβολής ενδίκων βοηθημάτων οι οποίες και τρέχουν κανονικά.

379. Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω στον Τραπεζικό Μεσολαβητή μπορούν να προσφύγουν μόνο φυσικά πρόσωπα καταναλωτές που ενεργούν αυστηρά έξω από το πλαίσιο της επαγγελματικής τους δραστηριότητας. Επιπλέον, για να επιληφθεί της υποθέσεως θα πρέπει να έχουν τηρηθεί οι προβλεπόμενες προθεσμίες και η διαφορά να μην έχει ρητά εξαιρεθεί από το πεδίο δράσης του (λ.χ παράπονα που αποτέλεσαν αντικείμενο δικαστικής επιδίωξης ή ήδη διευθετήθηκαν από την Τράπεζα).

1.3 Ο Συνήγορος του καταναλωτή

Ο θεσμός του Συνηγόρου του Καταναλωτή, αν και δεν εντάσσεται στην κατηγορία των συνταγματικά κατοχυρωμένων Ανεξάρτητων Αρχών, οι οποίες λογοδοτούν μόνο ενώπιον της Βουλής των Ελλήνων, χωρίς να υπόκεινται σε εποπτεία ή έλεγχο από κυβερνητικά όργανα, θυμίζει σε αρκετά σημεία, τόσο ως προς την οργανωτική δομή, όσο και ως προς την εν γένει λειτουργία του τον αντίστοιχο θεσμό του Συνηγόρου του Πολίτη. Έτσι, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 3297/2004 *«συνιστάται ανεξάρτητη αρχή με την επωνυμία Συνήγορος του Καταναλωτή, ως εξωδικαστικό όργανο συναινετικής επίλυσης των καταναλωτικών διαφορών»*, όργανο που απολαμβάνει κατά την άσκηση των καθηκόντων του προσωπικής και λειτουργικής ανεξαρτησίας, εποπτεύεται δε από τον Υπουργό Ανάπτυξης.

Πιο συγκεκριμένα, ο ΣΤΚ λειτουργεί ως εξωδικαστικό όργανο επίλυσης των καταναλωτικών διαφορών, αλλά και ως συμβουλευτικός θεσμός στο πλευρό της πολιτείας για την αντιμετώπιση προβλημάτων που εμπíπτουν στις αρμοδιότητές του. Στην Εποπτεία της Αρχής υπάγονται και οι Επιτροπές Φιλικού Διακανονισμού, ενώ στόχος της λειτουργίας της αρχής είναι η άμεση προστασία των δικαιωμάτων του καταναλωτή και η υποστήριξη των δίκαιων αιτημάτων του μέσω μιας ευέλικτης, ανέξοδης και ταχείας διευθέτησης των διαφορών³⁸⁰.

Στις αρμοδιότητές του εμπíπτει η εξώδικη επίλυση των διαφορών μεταξύ προμηθευτών και καταναλωτών ή ενώσεων καταναλωτών, ενώ περαιτέρω:

- Επιλαμβάνεται αιτημάτων καταναλωτών ή ενώσεων καταναλωτών αλλά και προμηθευτών, που έχουν απορριφθεί στο πλαίσιο διαδικασιών που εφαρμόζονται από άλλους φορείς εξώδικης ρύθμισης επί καταναλωτικών διαφορών.
- Προβαίνει σε συστάσεις και υποδείξεις προς τους προμηθευτές όταν από την επιχειρηματική συμπεριφορά τους θίγεται μεγάλος αριθμός καταναλωτών.
- Συντάσσει πορίσματα και ειδικές εκθέσεις επί υποθέσεων που αφορούν κατηγορίες θεμάτων ή θέματα μείζονος σημασίας και προβαίνει στη δημοσιοποίησή τους όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των δικαιωμάτων των καταναλωτών και την εύρυθμη λειτουργία της αγοράς.
- Συντάσσει Ετήσια Έκθεση, η οποία υποβάλλεται στη Βουλή και στην οποία παρουσιάζεται το έργο της Αρχής, παρατίθενται οι σημαντικότερες

380. Βλ. Παπαϊωάννου σε Αλεξανδρίδου (2015²), 713.

υποθέσεις και διατυπώνονται προτάσεις για τη θεραπεία προβλημάτων που εμπíπτουν στην αρμοδιότητά της, ενώ προτείνονται και οι αναγκαίες νομοθετικές παρεμβάσεις.

Σημειώνεται ότι ο ΣΤΚ δεν επιλαμβάνεται υποθέσεων που αφορούν την προστασία του καταναλωτή, όταν είναι *ex lege* επιφορτισμένοι άλλοι κρατικοί φορείς με τα συγκεκριμένα ζητήματα³⁸¹, ή υποθέσεων που εκκρεμούν ενώπιον των δικαστικών αρχών ή αναφορών που κρίνονται προδήλως αόριστες, αβάσιμες, ασήμαντες ή που ασκούνται κατά τρόπο καταχρηστικό ή κατά παράβαση της αρχής της καλής πίστης³⁸².

Σε ό,τι αφορά στην διαδικασία ενώπιον του ΣΤΚ, αυτή είναι προαιρετική και σε καμία περίπτωση προαπαιτούμενη για την ενδεχόμενη δικαστική ενάσκηση του δικαιώματος του καταναλωτή. Πιο συγκεκριμένα, η διαδικασία ξεκινά με την υποβολή ενυπόγραφης αναφοράς³⁸³ από κάθε άμεσα ενδιαφερόμενο φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή ένωση προσώπων που κατοικούν ή εδρεύουν σε οποιοδήποτε κράτος – μέλος της Ε.Ε. εντός τριών μηνών, αφότου ο ενδιαφερόμενος έλαβε γνώση της βλαπτικής γι' αυτόν πράξης ή παράλειψης, που συνιστά την καταναλωτική διαφορά³⁸⁴, ενώ μαζί με την καταγγελία οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν και όλα τα έγγραφα που θεωρούν χρήσιμα για τη διερεύνηση της αναφοράς τους.

Η εξέταση των αναφορών γίνεται με τρόπο αντικειμενικό και αμερόληπτο, με βάση την αρχή της εκατέρωθεν ακρόασεως (άρθρο 4 του ν. 3287/2004), ενώ η ακολουθούμενη διαδικασία παρέχει σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη τη δυνατότητα να κοινοποιούν της απόψεις τους στην Αρχή και να ενημερώνονται για τα επιχειρήματα και τους ισχυρισμούς του άλλου μέρους. Σε περίπτωση που προκύψουν επαρκείς ενδείξεις για την τέλεση αξιόποινης πράξης, ο ΣΤΚ συμβουλεύει τον καταναλωτή και υποδεικνύει σε αυτόν τα μέτρα ποινικής προστασίας του, ενώ σε περίπτωση τέλεσης

381. Όπως είναι επί παραδείγματι ο ΕΦΕΤ (Ν. 2741/1999 «Ενιαίος Φορέας Ελέγχου Τροφίμων, άλλες ρυθμίσεις θεμάτων της αρμοδιότητας του Υπουργείου Ανάπτυξης και λοιπές διατάξεις»). Ο ΣΤΚ μπορεί, ωστόσο, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 9 του ν. 3297/2004, να συνεργάζεται με άλλες Αρχές ή υπηρεσίες, οι οποίες επιλαμβάνονται θεμάτων που αφορούν τον καταναλωτή.

382. Βλ. Μπώλο σε Δούβλη/Μπώλου (2008), 1496· Καράκωστα (2016³), 475.

383. Σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 ΚανΣΤΚ η αναφορά υποβάλλεται με αυτοπρόσωπη μαρτυρία, με επιστολή, με τηλεομοιοτυπία ή με τη χρήση εντύπου υποβολής παραπόνων, που διατίθεται από τον δικτυακό τόπο και από τα γραφεία του Συνηγόρου του Καταναλωτή, βλ. Μπώλο σε Δούβλη/Μπώλου (2008), 1500.

384. Σε ειδικές και εξαιρετικές περιπτώσεις σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 3 του σχεδΚανΣΤΚ, ιδίως όταν ο προμηθευτής δεν απαντά στα επανειλημμένα διαβήματα του ενδιαφερόμενου ή επιλαμβάνεται της υπόθεσης και καθυστερεί υπέρμετρα των προθεσμιών που τυχόν προβλέπονται από τον νόμο, ή ο ενδιαφερόμενος βρίσκεται σε φυσική αδυναμία ή εμποδίζεται από σπουδαίους λόγους, δίνεται η δυνατότητα παράτασης των 3 μηνών για την υποβολή και εξέταση της αναφοράς.

αξιόποινης πράξης, που διώκεται αυτεπαγγέλτως διαβιβάζει την υπόθεση στον αρμόδιο εισαγγελέα .

Περαιτέρω, στο άρθρο 4 παρ. 5 του Ν. 3297/2004 εισάγεται μία βασική καινοτομία για τον ΣΤΚ κατά την οποία, ο ΣΤΚ και οι επιτροπές προτείνουν τη φιλική διευθέτηση της διαφοράς, επιδιώκοντας τον συμβιβασμό των εμπλεκόμενων μερών. Σε περίπτωση που επιτευχθεί συμβιβασμός συντάσσεται πρακτικό (συμβιβασμού) από τον Συνήγορο του Καταναλωτή ή Πρόεδρο της οικείας επιτροπής φιλικού διακανονισμού κατά περίπτωση, το οποίο υπογράφεται από τα εμπλεκόμενα μέρη ή τους νόμιμους εκπροσώπους τους και επέχει θέση δικαστικού συμβιβασμού³⁸⁵. Αυτό συμβαίνει σύμφωνα με το άρθρο 293ΚΠολΔ προκειμένου να καταστεί εφικτή η δημιουργία εκτελεστού τίτλου και να αποφευχθεί πλήρως η χρονοβόρα και πολυδάπανη δικαστική διαμάχη.

Σε περίπτωση που δεν στεφθεί με επιτυχία ο φιλικός διακανονισμός της διαφοράς, υπάρχει σαφής νομοθετική επιλογή να μην επιβάλλονται κυρώσεις στο μη «συμμορφούμενο» μέρος. Υπό αυτές τις συνθήκες ο ΣΤΚ προβαίνει στη διατύπωση έγγραφης σύστασης προς επίλυση της διαφοράς, η οποία όμως δεν παράγει καμία έννομη συνέπεια για τα εμπλεκόμενα μέρη.

Ακόμη, στις περιπτώσεις που κάποιο από τα εμπλεκόμενα μέρη δεν αποδεχθεί τα διαλαμβανόμενα στην έγγραφη σύσταση της αρχής, ο ΣΤΚ έχει τη δυνατότητα δημοσιοποιήσει το γεγονός κοινοποιώντας καταλλήλως το πόρισμα (άρθρο 4 παρ. 5 in fine), δυνατότητα η οποία αποτελεί άλλωστε και τον ισχυρότερο μοχλό πίεσης που διαθέτει, καθώς μία δυσμενής έγγραφη σύσταση για έναν προμηθευτή, δύναται να πλήξει την εταιρική του φήμη, προκαλώντας τη δυσαρέσκεια του καταναλωτικού κοινού.

1.4 Ο Μεσολαβητής Τραπεζικών- Επενδυτικών Υπηρεσιών

Ο Μεσολαβητής Τραπεζικών – Επενδυτικών Υπηρεσιών («Μ.Τ.Ε.Υ.») είναι μία Αστική Εταιρεία μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα³⁸⁶, η οποία προήλθε από τη συγχώνευση του Τραπεζικού Μεσολαβητή με το Μεσολαβητή της Κεφαλαιοαγοράς και υπό τη μορφή αυτή λειτουργεί από την 1.7.2005, έχοντας ως βασική αποστολή την αμερόληπτη, δίκαιη και την με απόλυτα διαφανείς διαδικασίες φιλική διευθέτηση των διαφορών που ανακύπτουν από την παροχή Τραπεζικών και Επενδυτικών

385. Βλ. Μπώλο σε Δούβλη/Μπώλο (2008), 1503.

386. Οι παρεχόμενες από τον «Μ.Τ.Ε.Υ.» διαμεσολαβητικές υπηρεσίες είναι εντελώς δωρεάν, ενώ μέλη της μη κερδοσκοπικής αυτής αστικής εταιρείας είναι η Ελληνική Ένωση Τραπεζών, ο Σύνδεσμος Μελών Χρηματιστηρίων Αθηνών και η ένωση Θεσμικών Επενδυτών.

υπηρεσιών³⁸⁷. Η παρέμβαση του Μεσολαβητή είναι καθαρά γνωμοδοτικού χαρακτήρα, χωρίς δεσμευτική ισχύ και χωρίς να επιφέρει έννομα αποτελέσματα.

Πιο συγκεκριμένα, η διαδικασία διαμορφώνεται ως εξής: κάθε παραπονούμενος υποβάλει το ζήτημά του στον προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας της τράπεζας ή της επενδυτικής εταιρείας, ο οποίος οφείλει να απαντήσει σε δέκα εργάσιμες μέρες. Αν η απάντηση δεν είναι ικανοποιητική ο καταναλωτής απευθύνεται εγγράφως στην Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Πελατών της Τράπεζας ή στην Επενδυτική εταιρία. Στην πλειοψηφία τους, οι διαφορές επιλύονται από την Τράπεζα ή την Επενδυτική εταιρία στο στάδιο αυτό³⁸⁸.

1.5 Το Εθνικό Συμβούλιο Καταναλωτή και Αγοράς

Το Εθνικό Συμβούλιο Καταναλωτή και Αγοράς αποτελεί ένα συμβουλευτικό και γνωμοδοτικό όργανο του Υπουργού Ανάπτυξης Οικονομίας και Τουρισμού. Το ΕΣΚΑ εκφράζει τις θέσεις των φορέων της αγοράς και των καταναλωτών επί θεμάτων ανταγωνιστικής λειτουργίας της αγοράς και προστασίας καταναλωτών, υποβάλλει προτάσεις και εκδίδει γνωμοδοτήσεις επί θεμάτων σχετικών με την αγορά και τους καταναλωτές. Η λειτουργία του ΕΣΚΑ ρυθμίζεται από το άρθρο 12 του Ν.2251/1994, ένας από τους στόχους του οποίου αποτελεί και η ανάδειξη του Εθνικού Συμβουλίου Καταναλωτή και Αγοράς σε σημαντικό μοχλό για την άσκηση επιρροής και συμμετοχής των καταναλωτών σε θέματα πολιτικής που αφορούν την προστασία τους³⁸⁹. Το ΕΣΚΑ αποτελείται ενδεικτικά από: 1) τον Γενικό Γραμματέα Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης, 2) τον Γενικό Γραμματέα Εμπορίου του Υπουργείου Ανάπτυξης, 3) τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, 4) τον ΣΤΚ, 5) δώδεκα εκπροσώπους των ενώσεων καταναλωτών, κ.α συνεδριάζει δε, τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο, χωρίς, ωστόσο, να υπάρχει διάταξη που να ορίζει ότι αυτές θα είναι δημόσιες και ότι οι γνωμοδοτήσεις και οι απόψεις όλων των φορέων θα δημοσιεύονται.

387. Ο Μεσολαβητής εξετάζει παράπονα και διαφορές που ανακύπτουν στο πλαίσιο παροχής Τραπεζικών Υπηρεσιών, όπως π.χ. καταθέσεων, δανείων, πιστωτικών και χρεωστικών καρτών κλπ. Επίσης επιλαμβάνεται υποθέσεων που αφορούν Επενδυτικές υπηρεσίες, όπως μετοχές, αμοιβαία κεφάλαια, ομόλογα, κ.λπ.

388. Παρόλα αυτά, αν η απάντηση δεν είναι ικανοποιητική, τότε ο καταναλωτής μπορεί να υποβάλει εγγράφως το θέμα στον «Μ.Τ.Ε.Υ.» το αργότερο μέσα σε ένα μήνα από την απάντηση της Υπηρεσίας Πελατών, βλ. *Δελούκα – Ιγγλέση (2014)*, 362.

389. Μάλιστα, κατά την εισηγητική έκθεση του νόμου «*η συγκρότηση και η λειτουργία του ΕΣΚ γίνονται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να διασφαλίζονται η αντιπροσωπευτικότητα και η ανεξαρτησία του οργάνου απέναντι σε κρατικές παρεμβάσεις. Η συμμετοχή όλων των εμπλεκόμενων φορέων σε θέματα κατανάλωσης αποτυπώνει την αρχή ότι η προστασία του καταναλωτή είναι υπόθεση της κοινωνίας*».

Σε ό,τι αφορά στην δραστηριότητα του Συμβουλίου του ΕΣΚΑ, αυτή θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ιδιαίτερος αξιόλογη, ήδη κατά τα πρώτα χρόνια της συγκρότησής του. Ενδεικτικά μερικές ενέργειες – παρεμβάσεις – προτάσεις προς τους αρμόδιους φορείς με στόχο την αποτελεσματικότερη προστασία των καταναλωτών αποτελούν:

- 1) Η έκδοση ψηφίσματος για την εφαρμογή του ν. 2328/95 προκειμένου να απαγορευθούν τηλεοπτικές διαφημίσεις «ροζ τηλεφώνων»
- 2) Πρόταση περί επεκτάσεως των διατάξεων του ν. 2328/95 και στην έντυπη διαφήμιση
- 3) Πρόταση ψήφισμα περί επανεξετάσεως του νομοθετικού πλαισίου οργανώσεως και λειτουργίας των σχολικών κυλικείων με ιδιαίτερη έμφαση στο ζήτημα διατροφής των μαθητών
- 4) Πρόταση για την αποτελεσματικότερη τήρηση των αγορανομικών και λοιπών διατάξεων που αφορούν την πληροφόρηση και προστασία των καταναλωτών
- 5) Αίτημα για συμμετοχή μελών του ΕΣΚ στην ΕΔΕΕ για αποτελεσματικό έλεγχο των διαφημίσεων
- 6) Παρότρυνση προς το Υπουργείο Ανάπτυξης για έκδοση σχετικής εγκυκλίου για την συμμόρφωση των Τραπεζών στην ΑΠ 1219/2001 σχετικά με τους Γενικούς Όρους Συναλλαγών κ.ά³⁹⁰.

1.6 Ευρωπαϊκά Εξωδικαστικά Δίκτυα

Το ενδιαφέρον των θεσμικών οργάνων της Ε.Ε. εστιάζεται διαχρονικά στην ανάληψη συγκεκριμένων πρωτοβουλιών για τη σταδιακή προώθηση, ανάπτυξη και εδραίωση εναλλακτικών τρόπων επίλυσης διαφορών σε εθνικό, αλλά και σε διασυνοριακό επίπεδο. Μάλιστα, η Επιτροπή πρωτοστάτησε στη δημιουργία δύο ευρωπαϊκών δικτύων για την επίλυση διασυνοριακών διαφορών σε περιπτώσεις κατά τις οποίες ο έμπορος εδρεύει σε κράτος-μέλος διαφορετικό από εκείνο στο οποίο διαμένει ο καταναλωτής, με απώτερο στόχο τη διευκόλυνση της πρόσβασης των καταναλωτών σε εξώδικες διαδικασίες. Τα δύο αυτά δίκτυα έχουν τον ίδιο στόχο αλλά διαφορετικό τρόπο λειτουργίας³⁹¹.

1.6.1 Ευρωπαϊκό Κέντρο Καταναλωτή (ECC-NET)

Στα κράτη μέλη της Ε.Ε. καθώς επίσης και στη Νορβηγία και την Ισλανδία, λειτουργεί το Δίκτυο Ευρωπαϊκών Κέντρων Καταναλωτή (European Consumers

390. Βλ. *Καράκωστα* (20163), 488.

391. Βλ. *Μπώλο* σε *Δούβλη/Μπώλο* (2008), 1511.

Centers Network ή “ECC-Net”). Το “ECC-Net” στην Ελλάδα συστήθηκε πρώτη φορά την 1.1.2005 και από την 1.1.2012 λειτουργεί υπό την εποπτεία και με τη στήριξη του ΣτΚ, έχοντας ως στόχο:

A) την εξασφάλιση παροχής πληροφοριών και συμβουλών σε καταναλωτές που πραγματοποιούν αγορές προϊόντων και υπηρεσιών στην Ε.Ε., ώστε να γνωρίζουν τα δικαιώματά τους και να πραγματοποιούν ασφαλείς συναλλαγές με βάση την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία προστασίας καταναλωτή, και

B) την εξωδικαστική επίλυση διαφορών μεταξύ προμηθευτών και καταναλωτών που έχουν ανακύψει από συναλλαγές που οι καταναλωτές πραγματοποίησαν σε κράτη-μέλη της Ε.Ε. εκτός της χώρας διαμονής τους.

1.6.2 Δίκτυο FIN-NET

Συμπληρωματικά και παράλληλα με το προαναφερθέν “ECC- Net” λειτουργεί το δίκτυο “FIN-Net” που αφορά στη διαχείριση και επίλυση των διαφορών με διασυνοριακό χαρακτήρα ειδικά στον χρηματοπιστωτικό τομέα³⁹². Οι διατάξεις του δεν είναι νομικά δεσμευτικές για κανένα από τα εμπλεκόμενα μέρη και δεν δημιουργούν νομικά δικαιώματα και υποχρεώσεις. Μέλη αυτού του δικτύου στη χώρα μας είναι ο Μεσολαβητής Τραπεζικών –Επενδυτικών Υπηρεσιών και η Διεύθυνση Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων και Αναλογιστικής του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Στόχους του “FIN-Net” αποτελούν: α) η παροχή στους καταναλωτές εύκολης πρόσβασης σε εξώδικη αποκατάσταση διασυνοριακών διαφορών, β) η εξασφάλιση αποτελεσματικής ανταλλαγής πληροφοριών μεταξύ των διαφόρων ευρωπαϊκών φορέων ώστε ο χειρισμός των διασυνοριακών καταγγελιών να γίνεται με τον πλέον ταχύ τρόπο και γ) η διασφάλιση ότι οι φορείς επίλυσης διασυνοριακών διαφορών στις διάφορες ευρωπαϊκές χώρες συμμορφώνονται με ένα κοινό σύνολο ελάχιστων εγγυήσεων – αρχών για να κατοχυρωθεί η δικαιοσύνη και η αποτελεσματικότητα των εργασιών τους³⁹³.

2. Ατομική αγωγή

Το δικαίωμα του μεμονωμένου καταναλωτή για προσφυγή ενώπιον των αρμοδίων αρχών με στόχο την προστασία των εννόμων συμφερόντων του, κατοχυρώνεται ήδη με το πρώτο άρθρο του νόμου περί καταναλωτών. Εκεί, ορίζεται ότι αποτελούν μέριμνα της πολιτείας τα συμφέροντα των καταναλωτών και

392. Άρχισε να λειτουργεί το 2001 ενώ η διαδικασία που ακολουθείται από τα μέλη του “FIN-Net” περιγράφεται στο «Μνημόνιο σχετικά με τη δημιουργία στον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο ενός Δικτύου Εξωδικαστικών Διασυνοριακών Καταγγελιών στον τομέα των Χρηματοπιστωτικών Υπηρεσιών».

393. Βλ. Δελούκα–Ιγγλέση (2014), 364.

συγκεκριμένα η υγεία και ασφάλειά τους, τα οικονομικά τους συμφέροντα, η οργάνωσή τους σε Ενώσεις Καταναλωτών, το δικαίωμα ακρόασης σε θέματα που τους αφορούν και η πληροφόρησή τους σχετικώς.

Έτσι, παρά την απουσία ρητής δικονομικής πρόβλεψης για την υλοποίηση της εν λόγω ατομικής προστασίας, με τρόπο αντίστοιχο της συλλογικής αγωγής, το εν λόγω δικαίωμα του μεμονωμένου καταναλωτή στηρίζει τη νομιμοποίησή του στο αναφαίρετο και συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα της παροχής εννόμου προστασίας του άρθρου 20 του Συντάγματος. Μοιάζει δε αυτονόητη η ατομική επιδίωξη της προστασίας του, αν αναλογιστεί κανείς ότι στην πλειονότητα των περιπτώσεων ο καταναλωτής είναι ο αποκλειστικά θιγόμενος και το έννομο συμφέρον αυτού ως εκ τούτου άμεσο. Κατά συνέπεια, οι προστατευτικές διατάξεις του Ν.2251/1994 θα πρέπει να ερμηνεύονται στο πλαίσιο της αρχής της προστασίας του καταναλωτή με τη μεγαλύτερη δυνατή ευρύτητα, ώστε, αφενός μεν, να παρέχεται η αποτελεσματικότερη δυνατή έννομη προστασία στον καταναλωτή, αφετέρου δε, να του παρέχεται η δυνατότητα ουσιαστικής προάσπισης των οικονομικών του συμφερόντων.

Επομένως, ο καταναλωτής δύναται με νομική βάση το άρθρο 2 του Ν.2251/1994 να απαιτήσει την αναγνώριση της καταχρηστικότητας και συνεπώς την ακυρότητα εντύπων όρων που περιέχονται σε σύμβαση που έχει συνάψει ο ίδιος, αξιώνοντας την παράλειψη της χρησιμοποίησής τους. Περαιτέρω δε, έχει το δικαίωμα να προστατευτεί και στην περίπτωση της παραπλανητικής διαφήμισης κατά το άρθρο 9θ του Ν.2251/1994, με την αυτονόητη προϋπόθεση ότι ο μεμονωμένος καταναλωτής θίγεται άμεσα από την προβαλλόμενη διαφήμιση. Ακόμη, σε ό,τι αφορά στην νομιμοποίηση του μεμονωμένου καταναλωτή για την αξίωση χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης από παραπλανητική διαφήμιση ή καταχρηστικούς όρους, θα πρέπει να θεωρηθεί δεδομένη η προστασία του βάσει του Ν.2251/1994 σε συνδυασμό μάλιστα με τις διατάξεις του άρθρου 57, 59, 914 και 932 ΑΚ³⁹⁴. Σημειώνεται δε, ότι και ο μεμονωμένος καταναλωτής δύναται να ενεργοποιήσει το άρθρο 80 ΚΠολΔ, ασκώντας πρόσθετη παρέμβαση στην εκκρεμή δίκη υπέρ της Ένωσης, της οποίας είναι μέλος και η οποία είναι διάδικος σε δίκη κατά προμηθευτών.

Τέλος, είναι δυνατή η παροχή προσωρινής προστασίας στον μεμονωμένο καταναλωτή, μέσω της λήψης ασφαλιστικών μέτρων κατά των προμηθευτών,

394. Ειδικότερα ο μεμονωμένος καταναλωτής, στο πρόσωπο του οποίου η ζημία συγκεκριμενοποιείται και προσδιορίζεται επαρκώς, μπορεί να επικαλεστεί τις διατάξεις του Ν.2251/1994, οι οποίες θα πληρούν τις προϋποθέσεις του παρανόμου του 914 ΑΚ και 932 ΑΚ, έτσι ώστε να απαιτήσει αποζημίωση και χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης, βλ. σχετικά και ΑΠ 301/2001, ΔΕΕ 2001, 1147.

δυνατότητα που αναντίρρητα εμπεριέχεται ομοίως στο συνταγματικό δικαίωμα του άρθρου 20. Έτσι, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις των άρθρων 682επ. και 731-732 ΚΠολΔ, ο καταναλωτής δύναται να αιτηθεί τη λήψη προσωρινού μέτρου ή την προσωρινή ρύθμιση κατάστασης μέχρι την εκδίκαση της τακτικής αγωγής του, εφόσον βεβαίως συντρέχει σπουδαίος κίνδυνος ή επείγουσα ανάγκη για τα συμφέροντά του³⁹⁵.

3. Συλλογική αγωγή

Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, ένας από τους σημαντικότερους μηχανισμούς προστασίας των ληπτών στεγαστικού δανείου ως καταναλωτών, τόσο από τους καταχρηστικούς ΓΟΣ, όσο και από την παραπλανητική διαφήμιση, ως αθέμιτη εμπορική πρακτική εκ μέρους των πιστωτικών ιδρυμάτων, αποτελεί η συλλογική αγωγή του άρθρου 10 του Ν.2251/1994 που ασκείται από τις ενώσεις καταναλωτών. Πράγματι, μέσω της συλλογικής αγωγής επιτυγχάνεται η πλέον αποτελεσματική προάσπιση των ευρύτερων καταναλωτικών συμφερόντων, όχι μεμονωμένα, όπως συμβαίνει επί ατομικής αγωγής, αλλά συλλογικά, ενώ αίτημα αυτής δύναται να αποτελέσει α) ο προληπτικός έλεγχος για παράλειψη παράνομης συμπεριφοράς του προμηθευτή (περίπτωση ελαττωματικών προϊόντων, καταχρηστικοί ΓΟΣ κ.ά), β) η χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης, που έχει τη μορφή αστικής κύρωσης (punitive damage)³⁹⁶, γ) η λήψη ασφαλιστικών μέτρων και δ) η αναγνωριστική αγωγή.

Πιο αναλυτικά, με βάση το Ν.2251/1994, στις δικονομικές αρμοδιότητες και εξουσίες των καταναλωτικών ενώσεωνεμπήπτουν: η εν ευρεία εννοία συλλογική αγωγή του άρθρου 10 παρ.15, η συλλογική αναγνωριστική αγωγή του άρθρου 10 παρ. 16 περ. δ' καθώς και η εν στενή εννοία συλλογική αγωγή του άρθρου 10 παρ. 16 περ. α'.

Κατά την εν ευρεία εννοία συλλογική αγωγή του άρθρου 10 παρ. 15 Ν.2251/1994, οι ενώσεις καταναλωτών, ενεργώντας υπό την ιδιότητα του μη δικαιούχου διαδίκου, προσώπου, δηλαδή, νομιμοποιούμενου κατ' εξαίρεση προς

395. Στην περίπτωση αυτή το αρμόδιο δικαστήριο θα κρίνει ποιο θα είναι το τελικώς διατασσόμενο πρόσφορο μέσο (λ.χ προσωρινή απαγόρευση επίκλησης καταχρηστικών όρων έναντι του συγκεκριμένου καταναλωτή), λαμβάνοντας υπόψη την αρχή της αναλογικότητας και της αναγκαιότητας, ώστε να μην επιβληθεί κάποιο ιδιαίτερος επαχθές για τον προμηθευτή μέτρο.

396. Σημειώνεται ότι η χρηματική ικανοποίηση ηθικής βλάβης, που έχει την μορφή αστικής κύρωσης (punitive damage), δύναται να ασκηθεί μόνο μέσω συλλογικής αγωγής και όχι ατομικά. Για την απόδοση κυρωτικού και όχι αποκαταστατικού χαρακτήρα στην εν λόγω αξίωση αποζημίωσης βλ. ανωτέρω ανάπτυξη ελληνικής νομολογίας, υπό κεφ. 3°, παρ. 2.2 *Στεγαστικά δάνεια και συλλογική αγωγή. Ειδικά τα στεγαστικά δάνεια σε ελβετικό φράγκο.*

διεξαγωγή δικών περί αλλότριων ουσιαστικών δικαιωμάτων³⁹⁷, νομιμοποιούνται να ζητούν στο όνομά τους την παροχή ένδικης προστασίας για την ικανοποίηση ατομικών δικαιωμάτων ή αξιώσεων των μελών τους έναντι συγκεκριμένων προμηθευτών ή παραγωγών (εδ α' και β'). Όστε, η κατ' εξαίρεση νομιμοποίηση που απονέμεται με το εν λόγω άρθρο στις ενώσεις καταναλωτών αποτελεί κατ' ουσίαν μέσο ατομικής ένδικης προστασίας των θιγόμενων κατ' ιδίαν μελών της³⁹⁸.

Με την συλλογική αναγνωριστική αγωγή του άρθρου 10 παρ. 16 περ. δ' Ν.2251/1994, οι καταναλωτικές ενώσεις δύνανται να ζητήσουν στο όνομά τους την αναγνώριση του δικαιώματος αποκατάστασης της ζημίας που έχει υποστεί το καταναλωτικό κοινό από την παράνομη ή αθέμιτη συμπεριφορά συγκεκριμένων προμηθευτών ή παραγωγών. Όστε με την ιδιάζουσα αυτή εξαιρετική νομιμοποίηση της ενώσεως καταναλωτών, σκοπείται η **κατά τη διαδικασία της αμφισβητούμενης διαδικασίας, αμετάκλητη αναγνώριση της αδικοπρακτικής ευθύνης ορισμένου προμηθευτή ή παραγωγού**, ή άλλως η «βασική αδικοπρακτική έννομη σχέση»³⁹⁹, παρέχοντας εν συνεχεία σε κάθε θιγόμενο καταναλωτή το δικαίωμα αξίωσης έκδοσης διαταγής πληρωμής για την καταβολή χρηματικού ποσού, αντίστοιχου προς την εγγράφως αποδεικνυόμενη και εκκαθαρισμένη ζημία του (άρθρο 10 παρ. 20 υποπαρ. 2 εδ. α'-γ')⁴⁰⁰. Συνεπώς, με τη συλλογική αναγνωριστική αγωγή του άρθρου 10 παρ. 16 εδ. δ' Ν.2251/1994, επιδιώκεται η διάγνωση των γενικών προϋποθέσεων της αποζημιωτικής ευθύνης συγκεκριμένου προμηθευτή ή παραγωγού, ώστε σε περίπτωση θετικής κρίσης, να αποτελέσει αυτή το αναγκαίο, κατ' άρθρο 331 ΚΠολΔ, προδικαστικό ζήτημα για τις ατομικές αξιώσεις μεμονωμένων καταναλωτών. Έτσι, σε μια μελλοντική ατομική δίκη, ο καταναλωτής θα υποχρεούται πλέον μόνον στην απόδειξη του ύψους της ζημίας του⁴⁰¹.

Σε ό,τι αφορά, τέλος, στη συλλογική αγωγή του άρθρου 10 παρ. 16 περ.α' Ν.2251/1994, ή άλλως στην εν στενή έννοια συλλογική αγωγή, διαρθρωμένη κατά το

397. Η εν λόγω εξαιρετική νομιμοποίηση των ενώσεων είναι αφενός μεν συντρέχουσα, ώστε η παρεχόμενη σε αυτές νομιμοποιητική εξουσία δεν συνεπάγεται αφαίρεση της αντίστοιχης δικονομικής εξουσίας του αληθούς δικαιούχου καταναλωτή, αφετέρου δε επικουρική, υπό την έννοια ότι η θεμελίωσή της προϋποθέτει την αδράνεια ή τη μη εναντίωση του δικαιούχου καταναλωτή, βλ. *Κολοτούρο*, Το αντικείμενο της εν στενή έννοια συλλογικής δίκης (γν), ΔΕΕ 2015, 1191.

398. Κι' αυτό, διότι, με την σχετική ρύθμιση του άρθρου 10 παρ. 15, παρέχεται στις ενώσεις η δικονομική εξουσία επιδίωξης της ικανοποίησης των ατομικών δικαιωμάτων και αξιώσεων των κατ'ιδίαν μελών τους.

399. Όστε δεν είναι απαραίτητο να συγκεκριμενοποιείται στο αγωγικό δικόγραφο ορισμένη ζημία και, περαιτέρω, να αποδεικνύεται το ύψος αυτής, βλ. *Μπώλο* σε *Δούβλη/Μπώλο* (2008), 41.

400. Η επιδίκαση της σχετικής αποζημίωσης δύναται ήδη, με την επέλευση της τελεσιδικίας (και όχι του αμετακλήτου) να επιδιωχθεί και με την άσκηση ατομικής αγωγής εκ μέρους κάθε μεμονωμένα θιγόμενου καταναλωτή.

401. Βλ. *Δέλλιο* (2013), 91· *Κολοτούρο*, ΔΕΕ 2015, 1192.

πρότυπο της «σωματειακής αγωγής» του γερμανικού και γαλλικού δικαίου, αποβλέπει στη διαφύλαξη του γενικού καταναλωτικού συμφέροντος, των συμφερόντων δηλαδή της ολότητας των καταναλωτών⁴⁰². Έτσι, αντικείμενο της εν στενή εννοία συλλογικής δίκης αποτελεί, αφενός μεν η δικαστική βεβαίωση ορισμένης νομικής ή πραγματικής κατάστασης ως αντικαταναλωτικής, αφετέρου δε η επιβολή ρυθμιστικών μέτρων προς αποτροπή ή ανατροπή της παράνομης συμπεριφοράς χάριν του γενικότερου καταναλωτικού συμφέροντος. Ακριβώς αυτή η ρυθμιστική-διαπλαστική φύση της σχετικής αγωγής επιβεβαιώνεται και από την ακολουθούμενη διαδικασία εκδίκασης⁴⁰³, δεδομένου του γεγονότος ότι η εκουσία δικαιοδοσία είναι αυτή που κατατείνει στην παροχή πρωτογενούς έννομης προστασίας, με τη λήψη μέτρων διαπιστωτικής ή διαπλαστικής υφής, ανεξάρτητα, μάλιστα, από την ύπαρξη διαφοράς σχετικά με συγκεκριμένο ιδιωτικό δικαίωμα ή έννομη σχέση του ιδιωτικού δικαίου⁴⁰⁴. Ωστε, σε αντίθεση με την εν ευρεία εννοία συλλογική αγωγή του άρθρου 10 παρ. 15 του ίδιου νόμου, δεν αναφέρεται σε ατομικά θιγόμενους καταναλωτές, αλλά **μέσω αυτής σκοπείται η αναγνώριση της συμπεριφοράς του εναγόμενου προμηθευτή ως αντικαταναλωτικής (παράνομης ή καταχρηστικής) και ο εξαναγκασμός του ίδιου σε πράξη ή παράλειψη, με την οποία θα αίρεται η αθέμιτη πρακτική αλλά και θα αποτρέπεται η επανάληψή της στο μέλλον**⁴⁰⁵. Μάλιστα, δεδομένου ότι δεν απαιτείται να έχει επέλθει βλάβη σε κάποιον καταναλωτή, η σχετική αγωγή δύναται να ασκηθεί και προληπτικά, πριν δηλαδή λάβει χώρα προσβολή προστατευόμενου

-
- 402.** Σημειώμεται ότι, με βάση την ορθότερη κατά τη γνώμη μας άποψη, θεμέλιο της νομιμοποίησης των ενώσεων καταναλωτών για άσκηση της προκειμένης αγωγής αποτελεί το συλλογικό καταναλωτικό συμφέρον το οποίο και εκπροσωπεί η ένωση, ώστε πρόκειται για μια «αμιγή δικονομική εξουσία διεξαγωγής της δίκης» εκ μέρους της. Η τελευταία, αν και μοιάζει λειτουργικά, ωστόσο, δεν ταυτίζεται με την κατ' εξαίρεση νομιμοποίηση του μη δικαιούχου διαδίκου, καθόσον δεν συνδέεται με την άσκηση αλλότριου ουσιαστικού δικαιώματος, ήτοι ατομικού δικαιώματος ορισμένου καταναλωτή, αλλά επιδιώκεται η προστασία των καταναλωτών στο σύνολό τους, βλ. *Κολοτούρο* (2015), 1194.
- 403.** Και η νομολογία παγίως αποφαίνεται ότι «...η υπόθεση που φέρεται ενώπιον του δικαστηρίου με τη συλλογική αγωγή έχει ως αντικείμενο όχι τη διάγνωση ιδιωτικού δικαιώματος, έννομης κατάστασης ή ζητήματος αμφισβητούμενου μεταξύ ορισμένων υποκειμένων ως φορέων του, αλλά την αυθεντική βεβαίωση νομικού γεγονότος ή τη διάπλαση κατάστασης...», βλ. ΑΠ 1219/2001, ΔΕΕ 2001, 1128επ· ΑΠ 293/2014, ΔΕΕ 2014, 272· ΑΠ 1030/2001, ΝοΒ 50/2002, 349· ΕφΑθ 147/2004, ΝοΒ 53/2005, 289· ΕφΑθ 3285/1998, ΕλλΔνη 1998, 1335επ· ΠΠρΑθ 1212/2007, ΧρΙΔ 10/2010, 35· ΠΠρΑθ 523/2000, ΔΕΕ 2000, 1136.
- 404.** Πράγματι, στην περίπτωση της εν στενή εννοία συλλογικής αγωγής το δικαστήριο δεν προβαίνει στη διάγνωση έννομης σχέσης ή ιδιωτικού δικαιώματος της ενάγουσας καταναλωτικής ένωσης αλλά, διαπιστώνοντας την ύπαρξη κατάστασης που ενέχει αντικαταναλωτική συμπεριφορά, διατάσσει τα κατά την κρίση του ενδεδειγμένα ρυθμιστικά-διαπλαστικά μέτρα με στόχο την προστασία, όχι ατομικών συμφερόντων, ως εΐθισται επί συλλογικών αγωγών, αλλά του γενικού, υπερατομικού συμφέροντος του καταναλωτικού κοινού, βλ. *Κολοτούρο* (2015), 1195.
- 405.** Βλ. *Καράκωστα* (2016³), 425.

δικαιώματος ορισμένου καταναλωτή, εφόσον βεβαίως έχει εξωτερικευθεί συμπεριφορά δυνάμενη να πλήξει αυτόν. Όστε, η κατ' άρθρο 10 παρ. 16 εδ. α' Ν.2251/1994 αγωγή, αποτελεί το πλέον πρόσφορο και αποτελεσματικό μέσο προς την κατεύθυνση της πραγμάτωσης της συλλογικής- προληπτικής ή κατασταλτικής- ένδικης προστασίας⁴⁰⁶.

3.1 ΓΟΣ και συλλογική αγωγή

Επιχειρώντας μια τελολογική προσέγγιση της συλλογικής αγωγής του άρθρου 10 παρ. 16 περ. α'-β', γίνεται ευχερώς αντιληπτή η αδυναμία του συστήματος ατομικής δικαστικής προστασίας να επιτύχει μόνο του αποτελεσματική αντιμετώπιση της χρήσης άδικων ΓΟΣ. Διότι, η εκδοθησόμενη επί ατομικής δίκης μεταξύ προμηθευτή και καταναλωτή απόφαση, δημιουργώντας δεδικασμένο μόνο στις σχέσεις μεταξύ των δύο αυτών διάδικων μερών (ΚΠολΔ 324, 325 παρ.1), ουδόλως αναγκάζει τον συγκεκριμένο προμηθευτή να παύσει τη χρήση των ανεπιεικών όρων στις συναλλαγές του με τους λοιπούς καταναλωτές, οι οποίοι το πιθανότερο είναι να αποφύγουν οποιαδήποτε δικαστική εμπλοκή προκειμένου να αμφισβητήσουν δικαστικά την εγκυρότητα των όρων. Έτσι, ανταποκρινόμενος ακριβώς σε αυτήν την ανάγκη διεύρυνσης της εμβέλειας και βελτίωσης της αποτελεσματικότητας της παρεχόμενης προστασίας, επιχειρεί ο νομοθέτης μέσω της θεσμοθέτησης της συλλογικής αγωγής, να παράσχει ένα χρήσιμο εργαλείο με το οποίο να εξασφαλίζεται αφενός μεν, η γενικευμένη παράλειψη της παράνομης συμπεριφοράς του προμηθευτή (παρ. 16 περ. α'), αφετέρου δε, η καταδίκη του τελευταίου, σε μια αποτρεπτικού χαρακτήρα χρηματική ποινή για την διακινδύνευση που η συμπεριφορά του επιφέρει στην έννομη τάξη (παρ. 16 περ. β')⁴⁰⁷.

Ειδικότερα, σε ό,τι αφορά στους καταχρηστικούς ΓΟΣ, το άρθρο 10 του Ν.2251/1994 προβλέπει ρητά τη δυνατότητα (παρ. 16 περ. α') άσκησης συλλογικής αγωγής από ενώσεις καταναλωτών μεταξύ άλλων και για την παράβαση του άρθρου 2 Ν.2251/1994. Περαιτέρω δε, και με την παρ. 21 του ίδιου άρθρου, παρέχεται η δυνατότητα στον Υπουργό Ανάπτυξης (με απόφασή του) υπό προϋποθέσεις να προσδίσει στο δεδικασμένο αμετακλήτων δικαστικών αποφάσεων επί αγωγών ενώσεων καταναλωτών ή ακόμα και μεμονωμένου καταναλωτή κανονιστική ισχύ, με αποτέλεσμα όλοι οι καταναλωτές να καρπώνονται τα οφέλη άσκησης συλλογικής

406. Βλ. *Καράκωστα* (2016³), 431.

407. Βλ. *Δέλλιο* (2013), 48.

αγωγής από ενώσεις καταναλωτών, οι οποίες κατά κανόνα κινούν δικαστικούς αγώνες για την ακύρωση καταχρηστικών ΓΟΣ⁴⁰⁸.

Για την κήρυξη ενός ΓΟΣ ως καταχρηστικού στο πλαίσιο συλλογικής αγωγής, τα κριτήρια διαφοροποιούνται σε σχέση με την προστασία του μεμονωμένου καταναλωτή. Κι' αυτό, διότι, ο δικαστής στην περίπτωση της συλλογικής αγωγής καλείται να κρίνει *in abstracto* τη πιθανότητα δημιουργίας κινδύνου, ασκώντας κατ' ουσίαν προληπτικό έλεγχο καταχρηστικότητας των ΓΟΣ, αναζητώντας μάλιστα την δυσμενέστερη εκδοχή τους, ώστε κριθέντες αυτοί καταχρηστικοί, να απαλειφθούν εφεξής από όλες τις συμβάσεις⁴⁰⁹. Αντιθέτως, στην περίπτωση της ατομικής αγωγής, ο δικαστής καλείται να κρίνει την ένταξη των ΓΟΣ στην συγκεκριμένη σύμβαση (*in concreto*), αναζητώντας την ευμενέστερη για τον καταναλωτή εκδοχή κατά την ερμηνεία τους, ώστε σε περίπτωση ακυρώσεώς τους να μην ασκείται καμία επιρροή σε υπόλοιπες συμβάσεις που τυχόν περιέχουν τους ίδιους όρους⁴¹⁰.

Πιο αναλυτικά, σε ό,τι αφορά στο πρώτο στάδιο ελέγχου της νόμιμης ένταξης των ΓΟΣ στη σύμβαση, όπως σημειώθηκε και ανωτέρω, η συλλογική αγωγή δύναται να ασκηθεί και προληπτικά, πριν δηλαδή εκδηλωθεί η παράνομη συμπεριφορά του προμηθευτή⁴¹¹, με αποτέλεσμα ο εφαρμοστής του δικαίου να μην χρειάζεται να κρίνει τη νομότυπη ένταξη των ΓΟΣ στη σύμβαση, δεδομένου ότι αυτή πιθανότατα να μην έχει καν συναφθεί. Περαιτέρω δε, κατά το δεύτερο στάδιο, εκείνο της ερμηνείας των ΓΟΣ στο πλαίσιο ασκηθείσας συλλογικής αγωγής, κατά ρητή επιταγή του νομοθέτη (άρθρο 2 παρ. 5 Ν.2251/1994) ορίζεται ότι σε περίπτωση αμφιβολίας για το νόημα ενός ΓΟΣ επικρατεί η δυσμενέστερη για τον καταναλωτή ερμηνευτική εκδοχή,

408. Η εν λόγω διάταξη, αποτελώντας ευρωπαϊκή πρωτοτυπία, ανταποκρίνεται σε ένα πάγιο αίτημα των ενώσεων καταναλωτών και αφορά στη συμμόρφωση των προμηθευτών προς τις δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν κατόπιν άσκησης συλλογικής αγωγής, βλ. σχετικά Μπώλο σε Δούβλη/Μπώλο (2008), σ. 1594: Βασιλόπουλο, Οι καταναλωτικοί ΓΟΣ- Α. Θεωρητική Αντιμετώπιση, σε Δούβλη/Μπώλο, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών (ΔικΓΚ), 2008, 30.

409. Η σκοπιμότητα της τέτοιου είδους ερμηνείας των ΓΟΣ, ήτοι η αναζήτηση της δυσμενέστερης ερμηνείας τους ώστε να κριθούν αυτοί καταχρηστικοί, φαίνεται λογική και αναμενόμενη δεδομένου ότι μέσω της συλλογικής αγωγής προστατεύονται συμφέροντα του ευρύτερου κοινού από παράνομους ΓΟΣ συμβάσεων που έχουν ήδη συναφθεί αλλά και που πρόκειται να συναφθούν στο μέλλον, και όχι ενός μεμονωμένου καταναλωτή. Σε αντίθετη περίπτωση, αν στα πλαίσια συλλογικής αγωγής ερμηνεύονταν οι ΓΟΣ με διαφορετικό τρόπο- έστω και ευνοϊκό για τον καταναλωτή- αυτοί θα συνέχιζαν να ισχύουν.

410. Συνεπώς, ο νομοθέτης, στην περίπτωση της αντιδικίας μεμονωμένου καταναλωτή με τον προμηθευτή, επιθυμεί να περισωφεί το κύρος του ΓΟΣ εις βάρος του προμηθευτή και με τον καλύτερο δυνατό τρόπο υπέρ του καταναλωτή, ώστε να του παρασχεθεί νομική προστασία στη συγκεκριμένη περίπτωση.

411. Βλ. άρθρο 10 παρ. 16 περ. α', όπου ορίζεται η δυνατότητα άσκησης συλλογικής αγωγής για «την παράλειψη της παράνομης συμπεριφοράς του προμηθευτή, ακόμα και πριν αυτή εκδηλωθεί...». Αυτό σημαίνει δυνατότητα άσκησης συλλογικής αγωγής προληπτικά, πριν δηλαδή εκδηλωθεί η παράνομη συμπεριφορά του προμηθευτή, και σε κάθε περίπτωση πριν πληγεί το σύνολο του καταναλωτικού κοινού.

εφόσον οδηγεί σε απαγόρευση διατύπωσης και χρήσης του σχετικού όρου. Τέλος, σε ό,τι αφορά στο τρίτο στάδιο του άμεσου ελέγχου καταχρηστικότητας των ΓΟΣ, ο εφαρμοστής του δικαίου σε δίκη επί συλλογικής αγωγής που ασκείται προληπτικά, κρίνει με αφηρημένα κριτήρια τη σημαντική διατάραξη της ισορροπίας, αφού αυτή δεν έχει ακόμα επέλθει, κρίνοντας κυρίως τον κίνδυνο επέλευσής της⁴¹².

3.2 Παραπλανητική διαφήμιση και συλλογική αγωγή

Πέραν των καταχρηστικών ΓΟΣ, η συλλογική αγωγή αποτελεί αποτελεσματικό εργαλείο ένδικης προστασίας για τους λήπτες στεγαστικού δανείου ως καταναλωτές, και απέναντι σε άλλες μορφές παράνομης συμπεριφοράς του προμηθευτή⁴¹³, όπως είναι η παραπλανητική διαφήμιση.

Η προστασία αυτή, του συλλογικού συμφέροντος που συνίσταται στην απαγόρευση της παραπλανητικής διαφήμισης, περιλαμβάνει τρεις αξιώσεις. Πιο συγκεκριμένα, την αξίωση για παράλειψη του διαφημιζόμενου να χρησιμοποιεί διαφήμιση το περιεχόμενο ή η μορφή της οποίας προκαλεί ή ενδέχεται να προκαλέσει πλάνη στα πρόσωπα στα οποία απευθύνεται ή στων οποίων τη γνώση περιέρχονται και εξ αιτίας της πλάνης αυτής, μπορεί να επηρεάσει την οικονομική τους συμπεριφορά, την αξίωση για επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης, την τοιαύτη για λήψη ασφαλιστικών μέτρων, και τέλος την αξίωση για επανόρθωση της παραπλανητικής διαφήμισης, με κάθε πρόσφορο τρόπο (τελευταίο εδάφιο της παρ. 16^α του άρθρου 10 του Ν.2251/1994)⁴¹⁴.

Πιο αναλυτικά, με την συλλογική αγωγή για παράλειψη, καθιερώνεται κατ' ουσίαν μία προληπτική οιοσδήποτε δικαστική προστασία, η οποία στην περίπτωση της παραπλανητικής διαφήμισης μπορεί να έχει ως παρεπόμενο αίτημα και την επιβολή

412. Αντίθετα, στην ατομική δίκη προϋπόθεση καταχρηστικότητας των ΓΟΣ είναι να έχει ήδη επέλθει στη συγκεκριμένη περίπτωση η σημαντική διατάραξη της ισορροπίας, βλ. Βασιλόπουλο σε Δούβλη/Μπώλου (2008), 33.

413. Οι ειδικότερες μορφές, υπό τις οποίες εκδηλώνεται στην πράξη, η παράνομη συμπεριφορά του προμηθευτή, αναφέρονται στην παράγραφο 16^α του άρθρου 10 του Ν.2251/1994, ενδεικτικά, όπως προκύπτει από τη λέξη «ιδίως» και αφορούν: αα. Τους καταχρηστικούς γενικούς όρους συναλλαγών, ββ. Τις συμβάσεις εκτός εμπορικού καταστήματος, γγ. Τις συμβάσεις από απόσταση, δδ. Τις παραβάσεις υποχρεώσεων εξυπηρέτησης μετά την πώληση, εε. Στην ευθύνη του παραγωγού για ελαττωματικά προϊόντα, στστ. Την ασφάλεια και την υγεία των καταναλωτών, ζζ. Την παροχή ελαττωματικών υπηρεσιών και ηη. Την παραπλανητική και αθέμιτη διαφήμιση.

414. Η απαρίθμηση των παραπάνω αξιώσεων, που αναγνωρίζονται ρητά στις Ενώσεις Καταναλωτών για την προστασία των γενικότερων συμφερόντων του καταναλωτικού κοινού από την παραπλανητική διαφήμιση, είναι ενδεικτική, όπως προκύπτει από την λέξη «ιδίως», γεγονός που ενδεικνύει δυνατότητα αναγνώρισης και άλλων, συνυφασμένων με τον σκοπό του νομοθέτη για αποτελεσματική προστασία του κοινού. Έτσι, οι Ενώσεις Καταναλωτών του άρθρου 10 Ν.2251/1994, μπορούν με συλλογική αγωγή, να ζητήσουν επιπλέον, και την αναγνώριση της επίμαχης διαφήμισης ως παραπλανητικής, την παύση της και αποζημίωση, βλ. Γαζετά (2002), 148.

κυρώσεων (χρηματικής ποινής και προσωπικής κράτησης) ως μέσα αναγκαστικής εκτέλεσης της απόφασης, σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 947 ΚΠολΔ σε βάρος του εναγομένου-προμηθευτή (νομίμων εκπροσώπων προκειμένου πέρει ανώνυμης εταιρίας) σε περίπτωση παράβασης της υποχρέωσής του. Περαιτέρω δε, είναι δυνατόν με υποβολή σχετικού αιτήματος από την ενάγουσα Ένωση Καταναλωτών, το δικαστήριο, πέραν της παράλειψης (απαγόρευσης) της διατύπωσης από τον εναγόμενο προμηθευτή παραπλανητικών διαφημιστικών ανακοινώσεων, να διατάξει επιπλέον, τη δημοσίευση στον τύπο του διατακτικού της απόφασης, δημοσιότητα η οποία, ανευ ετέρου επιφέρει την καλύτερη προστασία του καταναλωτικού κοινού από την παραπλανητική διαφήμιση και τις βλαπτικές συνέπειές της. Σημειώνεται τέλος, ότι το δικαστήριο δύναται κατά την κρίση του να διατάξει και την προσωρινή εκτέλεση της απόφασης (άρθρο 908 παρ. 1 ΚΠολΔ).

Σε ό,τι αφορά στην συλλογική αγωγή για επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης, όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, η εν λόγω αξίωση έχει κυρωτικό χαρακτήρα, αποτελώντας κατ' ουσίαν αστική κύρωση (punitive damage). Πράγματι, η νομική αυτή φύση προκύπτει τόσο από τα κριτήρια που προβλέπονται για τον καθορισμό του ύψους της, όσο και από τον προβλεπόμενο στο νόμο περιορισμό απαγγελίας της καταψηφίσης «μία μόνο φορά», με προορισμό των εισπραττομένων χρηματικών ποσών «για κοινωφελείς σκοπούς σχετικούς με την προστασία του καταναλωτή...» (άρθρο 10 παρ. 22 του Ν.2251/1994). Έτσι, η αναγνώριση της αξίωσης αυτής, μη αποβλέποντας στην αποκατάσταση της ηθικής βλάβης συγκεκριμένων προσώπων, αποσκοπεί στην αποκατάσταση της ισορροπίας των γενικότερων συμφερόντων του καταναλωτικού κοινού⁴¹⁵, η οποία διαταράχθηκε από την παράνομη ενέργεια του εναγόμενου προμηθευτή-διαφημιζόμενου να επιχειρεί να επηρεάσει την οικονομική συμπεριφορά του καταναλωτικού κοινού στην αγορά ενός συγκεκριμένου προϊόντος ή υπηρεσίας. Ακριβώς αυτή η συμπεριφορά του προμηθευτή είναι που προσβάλλει το συλλογικό συμφέρον, που έχει ως φορέα του την Ένωση.

Νομικά κριτήρια προκειμένου να καθοριστεί από τον δικαστή το ποσό της χρηματικής ικανοποίησης αποτελούν ενδεικτικά⁴¹⁶: η ένταση της προσβολής της

415. Προς την κατεύθυνση αυτή βοηθεί η ρύθμιση του άρθρου 10 παρ. 22 του Ν.2251/1994, αφού το επιδικαζόμενο ποσό στο πλαίσιο της χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης («κυρωτική αποζημίωση») διατίθεται για σκοπούς εκπαίδευσης, ενημέρωσης και εν γένει προστασίας του καταναλωτή. Πιο συγκεκριμένα, η επιδικαζόμενη χρηματική αποζημίωση κατανέμεται ως εξής: α) τριάντα τοις εκατό (35%) στην ενάγουσα ένωση καταναλωτών, β) τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) στις ενώσεις καταναλωτών δευτέρου βαθμού και γ) τριάντα τοις εκατό (30%) στον κρατικό προϋπολογισμό.

416. Σημειώνεται ότι η απαρίθμηση από το νόμο των στοιχείων για τον καθορισμό του ποσού της χρηματικής ικανοποίησης είναι ενδεικτική, με αποτέλεσμα πέραν των

έννομης τάξης που συνιστά η παράνομη συμπεριφορά του προμηθευτή-διαφημιζόμενου, το μέγεθος της εναγόμενης επιχείρησης του προμηθευτή⁴¹⁷ και ιδίως ο ετήσιος κύκλος εργασιών της⁴¹⁸, καθώς και οι ανάγκες της γενικής και της ειδικής πρόληψης (άρθρο 10 παρ. 16 περ. β' του Ν.2251/1994).

Τέλος, άξια αναφοράς είναι και η παρεχόμενη από το νόμο δυνατότητα της Ενώσεως Καταναλωτών για άσκηση συλλογικής αγωγής προς επανόρθωση της παραπλανητικής διαφήμισης, έννομη προστασία που λειτουργεί συμπληρωματικά προς τις υπόλοιπες μορφές ένδικης προστασίας. Πράγματι, η αγωγή αυτή έχοντας τον χαρακτήρα της αίτησης για επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση, έχει ως αίτημά της να υποχρεωθεί ο εναγόμενος (προμηθευτής) να προβεί σε δημοσίευση επανορθωτικής δήλωσης, ήτοι σε επανόρθωση της παραπλανητικής διαφήμισης. Τούτο σημαίνει, όχι απλώς την απαγόρευση συνέχισης μιας τέτοιας διαφήμισης, αλλά πολύ περισσότερο την υποχρέωση του εναγομένου (προμηθευτή) να προβεί σε νέα διαφήμιση, με την οποία θα ανακοινώνεται στο καταναλωτικό κοινό ότι η προηγούμενη διαφήμιση δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα⁴¹⁹. Σημειώνεται δε, ότι είναι δυνατή και η αξίωση επιβολής χρηματικής ποινής και προσωπικής κράτησης σε βάρος του προμηθευτή, σε περίπτωση που δεν συμμορφωθεί προς το διατακτικό της απόφασης, αφού πρόκειται για υποχρέωση σε επιχείρηση πράξης (άρθρο 946 παρ. 1 ΚΠολΔ).

3.3 Προϋποθέσεις του παραδεκτού άσκησης της συλλογικής αγωγής. Προθεσμία- Αρμοδιότητα- Διαδικασία

Κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 10 παρ. 18 του Ν.2251/1994: «*Η συλλογική αγωγή ασκείται σε αποκλειστική προθεσμία έξι (6) μηνών από την τελευταία εκδήλωση της παράνομης συμπεριφοράς που αποτελεί τη βάση της*». Συνεπώς, η Ένωση Καταναλωτών, οφείλει για το παραδεκτό της εν λόγω αγωγής κατά του

ανωτέρω νομικών κριτηρίων να λαμβάνονται επιπλέον υπόψη και ειδικότερες συνθήκες που χαρακτηρίζουν τη συγκεκριμένη διαφημιστική ανακοίνωση, όπως επί παραδείγματι: το μορφωτικό επίπεδο του καταναλωτικού κοινού προς το οποίο απυθύνεται η διαφημιστική ανακοίνωση, η βλάβη που προκλήθηκε ή ήταν δυνατόν να επέλθει στα γενικότερα συμφεροντά του κλπ.

- 417.** Με τον όρο «μέγεθος της εναγόμενης επιχείρησης» νοείται η θέση της στην αγορά, το είδος της δραστηριότητάς της, ο αριθμός των υπαλλήλων που απασχολεί, το ύψος των καθαρών κερδών της (ενεργητικό), που έχει πραγματοποιήσει κλπ.
- 418.** Στοιχεία που προσδιορίζουν τον κύκλο εργασιών, είναι π.χ οι επενδύσεις που έχει ενεργήσει ο προμηθευτής στην επιχείρησή του κατά τα τελευταία δύο χρόνια, το είδος και η μορφή των εξοπλισμών, η αγορά τυχόν ακινήτων, μετοχών, οι δαπάνες για λειτουργικά έξοδα, μισθοδοσία υπαλλήλων κλπ.
- 419.** Η υποχρέωση αυτή του προμηθευτή, απορρέει από την αρχή της αλήθειας, που πρέπει να διέπει την διαφήμιση, σε όλες τις μορφές και τα στάδια της εκδήλωσής της, βλ. *Γαζετά* (2002), 158.

προμηθευτή να την ασκήσει μέσα σε χρονικό διάστημα έξι μηνών, προθεσμία που είναι αποκλειστική και λήγει με την επίδοση της αγωγής στον εναγόμενο (προμηθευτή).

Το ιδιαίτερος βραχύ χρονικό αυτό όριο των έξι μηνών, τάσσεται από το νόμο για την άσκηση της συλλογικής αγωγής, υπό την μορφή της αποσβεστικής προθεσμίας και όχι της παραγραφής, μιας και δεν πρόκειται για «αξίωση» (ΑΚ 247) αλλά για διαπλαστικό δικαίωμα. Έτσι, δεν είναι απαραίτητο να προταθεί κατ' ένσταση από τον εναγόμενο, αλλά λαμβάνεται υπόψη αυτεπαγγέλτως, εφόσον η παρέλευσή της, προκύπτει από τα στοιχεία, που υπεβλήθησαν στο δικαστήριο⁴²⁰. Αντιθέτως, σε ό,τι αφορά στην συλλογική αγωγή για αναγνώριση του δικαιώματος αποκατάστασης της ζημίας που υφίστανται οι καταναλωτές από την παράνομη συμπεριφορά (άρθρο 10 παρ. 16 περ. δ' του Ν.2251/1994), κατά ρητή επιταγή του νόμου, οι εν λόγω απαιτήσεις υπόκεινται στην πενταετή παραγραφή του άρθρου 937 ΑΚ.

Περαιτέρω, αποκλειστικώς αρμόδιο για την εκδίκαση της συλλογικής αγωγής είναι το Πολυμελές Πρωτοδικείο της κατοικίας ή της έδρας του εναγομένου (προμηθευτή)⁴²¹, ενώ η διάταξη της παρ. 20 του άρθρου 10 του νόμου, καθιερώνει ρητά την εκούσια δικαιοδοσία (περ. α' και β' της παρ. 16 του άρθρου 10 του Ν.2251/1994), στη συντομότερη δυνατή δικάσιμο. Επισημαίνεται δε, ότι για το παραδεκτό της συζήτησης της εν λόγω αγωγής από την Ένωση Καταναλωτών, θα πρέπει να έχει ληφθεί προηγουμένως απόφαση του διοικητικού της συμβουλίου, σύμφωνα με το καταστατικό της (άρθρο 10 παρ. 17 Ν.2251/1994).

Σημειώνεται, τέλος, ότι η υπαγωγή της εκδίκασης της συλλογικής αγωγής στο πλαίσιο της εκουσίας δικαιοδοσίας έχει ως συνέπεια την εφαρμογή του άρθρου 758 παρ. 1 ΚΠολΔ, σύμφωνα με την οποία οι οριστικές αποφάσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, μπορούν με αίτηση του διαδίκου, μετά τη δημοσίευσή τους, να ανακληθούν ή να μεταρρυθμιστούν από το δικαστήριο που τις εξέδωσε, αν προκύψουν νέα πραγματικά περιστατικά ή μεταβληθούν οι συνθήκες υπό τις οποίες εκδόθηκαν. Μάλιστα, η δυνατότητα ανάκλησης ή μεταρρύθμισης της απόφασης δεν υπόκειται σε χρονικούς περιορισμούς, δυνάμενη να ασκηθεί μόνο κατόπιν αιτήσεως του διαδίκου και όχι αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο⁴²².

420. Πρόκειται για χρονική προϋπόθεση του παραδεκτού (εμπρόθεσμου) άσκησης της εν λόγω αγωγής.

421. Η ρύθμιση περιλαμβάνει, τόσο την μέσω του τύπου διαφήμιση, όσο και την μέσω των Μ.Μ.Ε. τοιαύτη.

422. Η ανάκληση ή μεταρρύθμιση ακολουθεί τη διαδικασία των άρθρων 741-781 ΚΠολΔ, αφού κληθούν οι διάδικοι της αρχικής δίκης και τα πρόσωπα που είχαν διοριστεί ή είχαν αντικατασταθεί ή παυθεί από την απόφαση για την άσκηση λειτουργήματος.

3.4 Η δικαστική απόφαση επί συλλογικής αγωγής

Σε ό,τι αφορά στην φύση και την υποκειμενική εμβέλεια της εκδοθησόμενης επί συλλογικής αγωγής απόφασης, το ζήτημα που ανακύπτει αφορά στο αν επί της αποφάσεως συλλογικής αγωγής δύναται να προσδοθεί η δεσμευτική ενέργεια του δεδिकाσμένου⁴²³, ώστε τα αποτελέσματα αυτής να ισχύουν ως προς τα εμπλεκόμενα μέρη και τυχόν απόρριψη της συλλογικής αγωγής, να καθιστά απαράδεκτη από το δικαστήριο την άσκηση νέας (από ίδια ή άλλη ένωση καταναλωτών). Προκειμένου να δοθεί απάντηση στο εν λόγω ζήτημα, ερευνητέο το αντικείμενο της υπόθεσης που φέρεται ενώπιον του δικαστηρίου προς εκδίκαση στο πλαίσιο της συλλογικής αγωγής, αλλά και ο τρόπος με τον οποίο δεσμεύονται τα μη συμμετέχοντα στη σχετική δίκη πρόσωπα.

Πιο αναλυτικά, σύμφωνα με την παρ. 20 του άρθρου 10 του Ν.2251/1994 ορίζεται: *«Συλλογικές αγωγές των περ. α' και β' της παρ. 16 δικάζονται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, στη συντομότερη δυνατή δικάσιμο. Το δικαστήριο μπορεί να διατάξει την προσωρινή εκτέλεση της απόφασης. Οι έννομες συνέπειες που προκύπτουν από την απόφαση αυτή ισχύουν έναντι πάντων, και αν δεν ήταν διάδικοι. Το δεδिकाσμένο της απόφασης που δέχεται εν όλω ή εν μέρει αγωγή της περ. δ' της παρ. 16 ισχύει και υπέρ των ζημιωθέντων καταναλωτών, έστω και αν αυτοί δεν είχαν συμμετάσχει στη σχετική δίκη»*. Έτσι, *«από την απόφαση που εκδίδεται σε μια τέτοια δίκη που δέχεται τη συλλογική αγωγή παράγεται μια ιδιότυπη δεσμευτικότητα που ισχύει έναντι πάντων»⁴²⁴*, η οποία, ως τέτοια, φέρει σύνολο ιδιαίτερων χαρακτηριστικών.

Κατ' αρχάς, παρέχει στον μεμονωμένο καταναλωτή, μέλος ή μη της ένωσης που διεξήγαγε με επιτυχία τη συλλογική αγωγή, το δικαίωμα να επικαλείται το ρυθμιστικό μέτρο που λήφθηκε κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, ήτοι την απαγόρευση ενός ΓΟΣ, ως «ισχύον» υπέρ αυτού ως καταναλωτή. **Η «ισχύς» δε αυτή λαμβάνει το νόημα ενός μαχητού αλλά δυσχερώς αναστρέψιμου τεκμηρίου για την καταχρηστικότητα ή μη του κριθέντος όρου, καθώς η σχετική κρίση έλαβε χώρα στο πλαίσιο αντικειμενικού ελέγχου αυξημένου κύρους,**

423. Υπογραμμίζεται ότι σε καμία από τις διατάξεις του άρθρου 10 Ν.2251/1994 δεν γίνεται λόγος για «δεδिकाσμένο» των αποφάσεων επί των συλλογικών αγωγών των περ. α'-β' της παρ. 16, περίπτωση η οποία συντρέχει μόνο επί της συλλογικής αγωγής της περ. δ' της παρ. 16. Όστε, αν ο νομοθέτης επιθυμούσε πράγματι να αναπτύσσουν ισχύ δεδिकाσμένου υπέρ των ζημιωθέντων μεμονωμένων καταναλωτών και οι αποφάσεις των περ. α'-β' της παρ. 16, δεν θα περιόριζε ρητά τη συνέπεια αυτή στις αποφάσεις της περ. δ'.

424. Βλ. νομολογία Αρείου Πάγου, όπως ενδεικτικά: ΑΠ 1030/2001, ΝοΒ 2002, 349 επ' ΑΠ 1219/2001, ΕΤρΑξΧρΔ 2001, 529επ, και ΝοΒ 2002, 354επ' ΠΠρΑθ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 422 επ' ΕφΑθ 147/2004, ΝοΒ 2005, 289επ' ΠΠρΑθ 711/2007, ΔΕΕ 2007, 1336' ΟΛΣΤΕ 1210/2010, ΕλλΔνη 2010, 1148, 1149.

δεδομένου ότι η απόφαση της συλλογικής δίκης είναι απαλλαγμένη από το σύνολο των τυχαίων συνθηκών της ατομικής διαφοράς⁴²⁵. Με τον τρόπο αυτό, ο δικαστής της ατομικής διαφοράς θα δύναται να αποκλίνει από το αποτέλεσμα της συλλογικής δίκης, μόνον όταν ο θιγόμενος από το εν λόγω τεκμήριο διάδικος επικαλείται και αποδεικνύει ότι στη δική του περίπτωση συντρέχουν ειδικότερες συνθήκες, τέτοιες που δικαιολογούν μια τέτοιου είδους ανατροπή⁴²⁶. Ωστε, η «ιδιότυπη δεσμευτικότητα» της δικαστικής κρίσης επί της συλλογικής αγωγής παραλληλίζεται από μέρος της θεωρίας⁴²⁷ με μια χαλαρή αντίληψη του κανόνα του δικαστικού προηγούμενου (*stare decisis*) του *common law*, χωρίς, ωστόσο, αυτό να είναι αρκετό προκειμένου να προσδοθεί στην απόφαση επί της συλλογικής αγωγής χαρακτήρας «δεδικασμένου» για κάθε σχετική δίκη μεμονωμένων καταναλωτών με τον συγκεκριμένο ή άλλο προμηθευτή. Κατ' άλλη δε διατύπωση, η «ιδιότυπη δεσμευτικότητα» της απόφασης επί της εν στενή εννοία συλλογικής αγωγής (άρθρο 10 παρ. 16 περ. α' Ν.2251/1994), συνίσταται σε ένα αυξημένης σημασίας «νομολογιακό προηγούμενο» σε ό,τι αφορά στον αντικειμενικό έλεγχο της νομιμότητας ΓΟΣ ή άλλως, σε ένα «πόρισμα με αυξημένη καθοδηγητική σημασία», αποτελώντας κατ' ουσίαν ένα μαχητό αλλά δύσκολα αναστρέψιμο τεκμήριο σχετικά με την καταχρηστικότητα ενός όρου, το οποίο όμως δεν δύναται να προδικάσει κατά τρόπο απόλυτο την έκβαση της ατομικής δίκης⁴²⁸.

Περαιτέρω, η εν λόγω «ιδιότυπη δεσμευτικότητα» της αποφάσεως συλλογικής αγωγής, δεν εμποδίζει την επέλευση του συνόλου των συνεπειών της κοινής ισχύος

425. Βλ. Δέλλιο (2013), 79επ' Επί του ζητήματος ο Μπώλος, σε Δούβλη/Μπώλο (2008), 1592, δέχεται την άποψη του μαχητού τεκμηρίου μόνον για την απορριπτική απόφαση επί της συλλογικής αγωγής, ενώ για την απόφαση που κάνει δεκτό το αίτημά της θεωρεί δεδομένη την απαραίτητη δέσμευση του δικαστή της ατομικής διαφοράς.

426. Κάτι τέτοιο θα συντρέχει ιδίως, όταν επικαλείται και αποδεικνύει ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση είχαν παρασχεθεί διευκρινήσεις που αίρουν την αφηρημένα διαπιστωθείσα στη συλλογική δίκη αδιαφάνεια των όρων, ή ότι ο σχετικός όρος συνοδεύεται από σύνολο συνεκτιμητέων ρητρών που εξισορροπούν τον άδικο χαρακτήρα ή αναστρέφουν την ακυρότητα, ή τέλος, όταν δεν υπάρχει αιτιώδης συνάφεια μεταξύ του επίμαχου όρου και της βλάβης των συμφερόντων του καταναλωτή.

427. Βλ. Δέλλιο (2013), 80.

428. Προκύπτει, λοιπόν, με σαφήνεια ότι το τεκμήριο καταχρηστικότητας ΓΟΣ, μπορεί μεν να γίνει αντικείμενο επίκλησης από όλους τους αντισυμβαλλόμενους καταναλωτές του προμηθευτή, χωρίς, ωστόσο, μια απόλυτη και αυτόματη δέσμευση του δικαστηρίου στην ατομική δίκη κάθε μεμονωμένου καταναλωτή. Στο πλαίσιο αυτής, θα πρέπει να παρέχεται η δυνατότητα σε αμφότερα τα μέρη να επικαλεστούν ειδικές συνθήκες και περιστάσεις που δικαιολογούν μια διαφορετική, σε σχέση με την επί της συλλογικής αγωγής δίκη, έκβαση. Με τον τρόπο αυτό εξυπηρετείται, άλλωστε, και το δικαίωμα της ακρόασης (άρθρο 20 παρ. 1 Συντ. και 6 παρ. 1 ΕυρΣΔΑ), το οποίο, σε περίπτωση που ο προμηθευτής αδυνατούσε να προβάλλει ισχυρισμούς προς άρση της παρανομίας του σχετικού ΓΟΣ, θα δεχόταν ένα αδικαιολόγητο πλήγμα, βλ. Κολοτούρο (2015), 1197 επ.

των αποφάσεων της εκουσίας δικαιοδοσίας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στα άρθρα 763 παρ. 2, 3⁴²⁹, 770, 774 και 776-779 ΚΠολΔ⁴³⁰, ενώ απόκλιση από τα ισχύοντα στην εκουσία δικαιοδοσία εισάγει το άρθρο 10 παρ. 20 εδ. β' Ν.2251/1994, καθόσον το δικαστήριο δύναται να διατάξει την προσωρινή εκτέλεση της απόφασης⁴³¹. Τέλος, βάσει του άρθρου 222 παρ. 1 ΚΠολΔ και 778 ΚΠολΔ που τυγχάνουν ομοίως εφαρμογής, εμποδίζεται η παράλληλη συζήτηση άλλης ή η υποβολή νέας συλλογικής αγωγής κατά του ίδιου προμηθευτή για τον ίδιο ΓΟΣ από άλλη ένωση καταναλωτών⁴³², επιλογή, η οποία, κατά την άποψή μας, δικαιολογείται ευχερώς υπό το σκεπτικό ότι, καθόσον ουσιαστικός φορέας των προστατευόμενων με τη συλλογική αγωγή έννομων αγαθών είναι η ολότητα των καταναλωτών, η παρεχόμενη νομοθετικά εξουσία διεξαγωγής δίκης εκ μέρους των ενώσεων καταναλωτών θα πρέπει να είναι ενιαία, ώστε τελικά σε κάθε συλλογική δίκη, οι νομιμοποιούμενες ενώσεις καταναλωτών να θεωρούνται ως οιονεί συνενάγουσες από κοινού χάριν του δημοσίου συμφέροντος.

Σχετικά με την δυνατότητα ασκήσεως του ενδίκου μέσου της τριτανακοπής από μη μετασχόντες στη συλλογική δίκη τρίτους, έχουν διατυπωθεί περισσότερες απόψεις, οι οποίες ακριβώς στηρίζονται στη διαφορετική τεκμηρίωση αναφορικά με την *erga omnes* επέκταση των αποτελεσμάτων της απόφασης της συλλογικής αγωγής. Έτσι, η θέση που λαμβάνει δεδομένη την παραδοχή περί μη ισχύος δεδικασμένου έναντι μη μετασχόντων στη συλλογική δίκη τρίτων, αλλά και περί ενιαίας παραχωρήσεως της εξουσίας διεξαγωγής της δίκης της συλλογικής αγωγής στις ενώσεις καταναλωτών, δέχεται ότι **τόσο οι μη μετασχόντες στη δίκη προμηθευτές (ως μη θιγόμενοι από δεδικασμένο τρίτοι) όσο και οι λοιπές ενώσεις καταναλωτών (ως οιονεί συνενάγουσες χάριν του δημοσίου συμφέροντος), κωλύονται ως προς τη δυνατότητα άσκησης τριτανακοπής που διαφορετικά θα ήταν δυνατή (άρθρο 773 παρ. 1 ΚΠολΔ)**. Τριτανακοπή θα συγχωρείται στην περίπτωση αυτή, μόνο σε περίπτωση επίκλησης δόλου ή

429. Τα προβλεπόμενα κατ' άρθρο 763 παρ. 1 ΚΠολΔ, όπου ορίζεται ότι «η προθεσμία της έφεσης και η άσκησή της δεν αναστέλλουν την ισχύ και την εκτέλεση της απόφασης», δεν τυγχάχουν εφαρμογής εν προκειμένω, καθώς σύμφωνα με την ειδική ρύθμιση του άρθρου 10 παρ. 20 υποπαρ. 1 εδ. β' Ν.2251/1994, «το δικαστήριο μπορεί να διατάξει την προσωρινή εκτέλεση της απόφασης» των περιπτ. α'-β' του άρθρου 10 παρ. 16 Ν.2251/1994.

430. Βλ. Μπώλο σε Δούβλη/Μπώλο (2008), 1590· Δέλλιο (2013), 82.

431. Η απόκλιση έγκειται ακριβώς στο γεγονός ότι οι αποφάσεις της εκουσίας δικαιοδοσίας εκδηλώνουν τις έννομες συνέπειές τους από τη δημοσίευσή τους, καθώς ούτε η προθεσμία ούτε η άσκηση της έφεσης οδηγούν σε αναστολή των αποτελεσμάτων τους, για τον λόγο δε αυτό, δεν κηρύσσονται και προσωρινά εκτελεστές.

432. Χωρίς βέβαια να αποκλείεται η ανάκληση ή μεταρρύθμιση της απόφασης, σύμφωνα με το άρθρο 758 παρ. 1 ΚΠολΔ.

συμπαιγνίας των διαδίκων, κατ' αναλογία της 586 παρ. 2 ΚΠολΔ⁴³³. Στην περίπτωση, μάλιστα, αυτή το δικαίωμα ακρόασης των μη μετασχόντων στη συλλογική δίκη προμηθευτών (άρθρο 20 παρ. 1 Σ.) διασφαλίζεται μέσω της παρεχόμενης στους τελευταίους δυνατότητας να αντιμάχονται στο πλαίσιο **ατομικής διαφοράς**, με εξατομικευμένα επιχειρήματα, το τεκμήριο καταχρηστικότητας, το οποίο αφηρημένως διεγνώσθη επί της συλλογικής αγωγής.

Άλλη, ωστόσο, θέση στηρίζει την μη δεσμευτική ενέργεια δεδικασμένου της απόφασης επί συλλογικής αγωγής στην παραδοχή της ελληνικής νομολογίας⁴³⁴ ότι: **«η υπόθεση που φέρεται ενώπιον του δικαστηρίου με τη συλλογική αγωγή, εκδικάζεται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας και έχει ως αντικείμενο όχι τη διάγνωση ιδιωτικού δικαιώματος, έννομης σχέσεως ή ζητήματος αμφισβητούμενου μεταξύ ορισμένων υποκειμένων ως φορέων του, αλλά την αυθεντική βεβαίωση νομικού γεγονότος ή τη διάπλαση κατάστασης»**. Έτσι, κρίνει ότι, όταν ο νομοθέτης κάνει λόγο για έννομες συνέπειες της σχετικής απόφασης «που ισχύουν έναντι πάντων, και αν δεν ήταν διάδικοι», κατ' ουσίαν δέχεται ότι ισχύ έναντι πάντων προσλαμβάνει το σχετικό απαγορευτικό «μέτρο» (όπως επί παραδείγματι η αναγνώριση της αντικαταναλωτικής συμπεριφοράς του προμηθευτή ή/και η υποχρέωση της εφεξής παράλειψης) που διατάσσει η εν λόγω απόφαση⁴³⁵, ενώ περαιτέρω θέλει το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα ακρόασης του άρθρου 20 παρ. 1 Σ., να διασφαλίζεται στο πλαίσιο της εκουσίας δικαιοδοσίας, είτε με την συμμετοχή τρίτων στη δίκη, είτε με την παροχή προς αυτούς του δικαιώματος άσκησης τριτανακοπή. Όστε, τελικά, να τίθεται ως απαραίτητη προϋπόθεση για την τέτοιου είδους ισχύ (έναντι των προμηθευτών και των καταναλωτικών ενώσεων) των αποτελεσμάτων της απόφασης, είτε αυτή δέχεται, είτε απορρίπτει την σχετική αγωγή, την δυνατότητα άσκησης τριτανακοπής σύμφωνα με το άρθρο 773 ΚΠολΔ, και μάλιστα, χωρίς να είναι αναγκαία η επίκληση δόλου ή συμπαιγνίας των διαδίκων εκ μέρους των ενώσεων ή των προμηθευτών⁴³⁶. Με τον τρόπο αυτό, και δεδομένης τόσο της νομιμοποιητικής εξουσίας της ενώσεως καταναλωτών για άσκηση της σχετικής αγωγής, όσο και της δυνατότητας άσκησης

433. Βλ. Δέλλιο (2013), 83.

434. ΑΠ 1030/2001, ΝοΒ 2002, 349 επ' ΑΠ 1219/2001 ΕτρΑξΧρΔ 2001, 529επ' ΕφΑθ 147/2004, ΝοΒ 2005, 289επ.

435. Βλ. Μπώλο σε Δούβλη/Μπώλο (2008), 1589επ.

436. Με την αποδοχή δε της τριτανακοπής, η τριτανακοπτόμενη απόφαση εξαφανίζεται έναντι όλων, δηλαδή έναντι και των διαδίκων της προηγούμενης απόφασης, γεγονός που αποβλέπει τόσο στην ομοιόμορφη προστασία των καταναλωτών, όσο και στην αποφυγή στρεβλώσεων του ανταγωνισμού και στην ομαλή λειτουργία της αγοράς (αρκεί να σκεφτούμε λ.χ την περίπτωση που μια τράπεζα μπορούσε να χρησιμοποιεί τον ίδιο ΓΟΣ, που το δικαστήριο σε δίκη ένωσης καταναλωτών με άλλη τράπεζα έκρινε καταχρηστικό).

τριτοανακοπής κατά της απορριπτικής απόφασης, σε περίπτωση απόρριψης της συλλογικής αγωγής, η άσκηση νέας (από την ίδια ή άλλη ένωση καταναλωτών) κατά του ίδιου προμηθευτή να πρέπει, βάσει της αρχής *ne bis in idem*, να κηρυχθεί απαράδεκτη από το δικαστήριο⁴³⁷.

Περαιτέρω δε, σε ό,τι αφορά στην ρύθμιση της παρ. 20 εδ. γ' του άρθρου 10 του Ν.2251/1994, όπου ορίζεται ότι: «*το δεδικασμένο απόφασης που δέχεται εν όλω ή εν μέρει αγωγή της περίπτωσης δ' της παραγράφου 16, ισχύει και υπέρ των ζημιωθέντων καταναλωτών, έστω και αν αυτοί δεν είχαν συμμετάσχει στη σχετική δίκη*», προκύπτει σαφής νομοθετική επέκταση των υποκειμενικών ορίων του δεδικασμένου, αφού οι συνέπειες της απόφασης εκτείνονται και υπέρ ζημιωθέντων καταναλωτών, οι οποίοι δεν μετείχαν στη σχετική δίκη⁴³⁸.

Τέλος, σε ό,τι αφορά στις συνέπειες της απόφασης της συλλογικής αγωγής στο πλαίσιο ατομικής δίκης καταναλωτή κατά προμηθευτή, η «ιδιότυπη δεσμευτικότητα» της απόφασης επί συλλογικής αγωγής λαμβάνει την εξής μορφή: Στην περίπτωση θετικής απόφασης επί συλλογικής αγωγής (η οποία λ.χ κηρύσσει τραπεζικό ΓΟΣ ως καταχρηστικό), ο καταναλωτής έχει τη δυνατότητα να επικαλεστεί το αποτέλεσμα της σχετικής απόφασης, η οποία δεσμεύει και το επιληφθέν δικαστήριο στο πλαίσιο της αμφισβητούμενης διαδικασίας. Στην αντίθετη περίπτωση, ήτοι κατά την έκδοση απορριπτικής αποφάσεως, η δέσμευση από την απορριπτική απόφαση λειτουργεί ως τεκμήριο, το οποίο δυνάμενο να ανατραπεί, αποτελεί μαχητό και όχι αμάχητο νόμιμο τεκμήριο, όπως συμβαίνει με το δεδικασμένο⁴³⁹.

437. Βλ. Μπώλο σε Δούβλη/Μπώλο (2008), 1591.

438. Η σύνδεση της σχετικής αγωγής με το δεδικασμένο είναι προφανής, εξαιτίας της διαδικασίας που ακολουθείται για την αναγνώριση της σχετικής ζημίας. Πιο συγκεκριμένα, η αναγνωριστική αγωγή της παρ. 16 εδ. δ' του άρθρου 10 του Ν.2251/1994, αποτελεί κατ' ουσίαν δεύτερη αγωγή που ακολουθεί την συλλογική αγωγή της εκουσίας δικαιοδοσίας που ασκεί η Ένωση Καταναλωτών με στόχο την αμετάκλητη αναγνώριση της ζημίας. Αφού, λοιπόν, επιδικαστεί η αρχική συλλογική αγωγή (με την οποία λ.χ κρίνεται η καταχρηστικότητα ενός ΓΟΣ) με εκουσία και αναγνωριστεί αμετάκλητα η ζημία, ακολουθεί η δεύτερη, αναγνωριστική αγωγή εκ μέρους της Ενώσεως Καταναλωτών, η οποία εκδικάζεται με βάση την τακτική διαδικασία.

439. Έτσι, το δικαστήριο δεσμεύεται με αρνητικά, ως προς τη μη καταχρηστικότητα ενός τραπεζικού ΓΟΣ επί παραδείγματι, οφείλει, ωστόσο, στο πλαίσιο της ατομικής δίκης να κρίνει τον εν λόγω ΓΟΣ υπό το πρίσμα των ειδικών διατάξεων του άρθρου 2 παρ. 5 και 6 του Ν.2251/1994.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ – ΟΙ ΠΡΟΣΦΑΤΕΣ
ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ

1. Η διεθνής πιστωτική κρίση και οι επιπτώσεις της στην Ελλάδα

Σκιαγραφώντας το σύγχρονο τοπίο της στεγαστικής πίστης στην Ελλάδα, δεν θα μπορούσε να παραλειφθεί μια επισκόπηση των ευρύτερων κοινωνικο-οικονομικών δεδομένων που δημιούργησαν και προώθησαν την υφιστάμενη οικονομική κρίση σε διεθνές και εθνικό επίπεδο. Έτσι, αρχίζοντας από τις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής και την αγορά στεγαστικών δανείων υψηλού κινδύνου (subprime), αναλύεται ο τρόπος διάχυσης επισφαλών επενδυτικών προϊόντων, ώστε να καταλήξουμε τελικά στην διευρυμένη πλέον ευρωπαϊκή και παγκόσμια οικονομική κρίση που πλήττει καίρια ήδη από το 2010 και την ελληνική αγορά στεγαστικών δανείων.

Στην άκρως καπιταλιστική κοινωνία των Η.Π.Α., όπου η κατανάλωση και η κυκλοφορία του κεφαλαίου τίθενται στον πυρήνα της εξέλιξης των χρηματοοικονομικών και πιστωτικών πρακτικών, η ελεύθερη διακίνηση ανθρώπων και αγαθών επέτρεψε την δημιουργία ιδιαίτερων συνθηκών ευφορίας και ανόδου. Η τακτική της πτώσης του επιπέδου των επιτοκίων, σε συνδυασμό με τον τεράστιο όγκο των κεφαλαίων των αναπτυσσόμενων χωρών που επενδύθηκε σε αμερικανικά ομόλογα, δημιούργησε τις ευνοϊκότερες πιστωτικές συνθήκες στην αγορά⁴⁴⁰. Συνέπεια αυτού αποτέλεσε η ανοδική πορεία των τιμών των ακινήτων στις Η.Π.Α, η οποία με τη σειρά της τροφοδότησε την αγορά των υποθηκών⁴⁴¹. Οι συνθήκες αυτές, όχι μόνο εισήγαγαν αλλά και ενίσχυσαν στην λογική των αμερικανών πολιτών την συνήθεια του δανεισμού, συνήθεια που γρήγορα απλώθηκε σε όλα τα στρώματα της κοινωνίας, εξυπηρετώντας μεν την τραπεζική αγορά και τους ενδιάμεσους αυτής, βλάπτοντας όμως παράλληλα τα κατώτερα κοινωνικά στρώματα και τις μειονότητες και οδηγώντας τα αμερικάνικα νοικοκυριά σε υπερχρέωση προς τις τράπεζες.

440. Με στόχο την καταπολέμηση του φόβου της ύφεσης, κυρίως εξαιτίας της φούσκας του χρηματιστηρίου αλλά και του τρομοκρατικού χτυπήματος της 11^{ης} Σεπτεμβρίου στις Η.Π.Α, από το 2001 και εφεξής η οικονομική επέκταση και η πολιτική του φθηνού χρήματος αποτέλεσαν σταθερή επιδίωξη του συνόλου των ανεπτυγμένων χωρών.

441. Ο μέσος όρος των τιμών των κατοικιών στις ΗΠΑ γνώρισε αύξηση της τάξεως του 200% από το 1996 έως το 2005. Η αύξηση του ανεξόφλητου χρέους από ενυπόθηκα δάνεια, αλλά και η αύξηση των χορηγούμενων ενυπόθηκων δανείων, ήταν σημαντικά μεγαλύτερη από την αύξηση οποιουδήποτε άλλου είδους καταναλωτικών οφειλών. Ο συνολικός αριθμός των αιτήσεων για ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια νέας κατοικίας, που έγιναν δεκτές, αυξήθηκε ραγδαία μεταξύ 2003-2005, γεγονός που υποδηλώνει την είσοδο νέων καταναλωτών στην αγορά αυτή κατά την ίδια χρονική περίοδο, βλ. *Atif Mian/ Amir Sufi, The consequences of mortgage credit expansion: evidence from the 2007 mortgage default crisis, Working Paper 13936, National Bureau of Economic Research, 2008, 1.*

Γρήγορα, το πλήθος των χορηγούμενων δανείων και καρτών παραποίησε την πραγματική αξία του χρήματος στο μυαλό του κόσμου, ενώ ο δανεισμός διαφημίστηκε ως τρόπος ζωής που ο καθένας ήταν σε θέση να υιοθετήσει. Το χρέος των καταναλωτών στις ΗΠΑ, αυξάνεται με πρωτοφανή ρυθμό, ενώ σχεδόν το 70% αυτού οφείλεται σε ενυπόθηκο χρέος, χωρίς, ωστόσο, να είναι σαφές σε τι βαθμό η ανάπτυξη του ενυπόθηκου δανεισμού σήμαινε και αύξηση στην πραγματική κατανάλωση των στεγαστικών υπηρεσιών⁴⁴².

Έτσι, τόσο η άγνοια των πολιτών, όσο και οι κερδοσκοπικές επιδιώξεις των επιχειρηματιών και δη των τραπεζών, αύξησαν εικονικά το μερίδιο της αγοράς, δημιουργώντας παράλληλα ένα φαινόμενο υπερδανεισμού από ανθρώπους μη δυνάμενους να ανταπεξέλθουν μελλοντικά στις αναληφθείσες από αυτούς οικονομικές υποχρεώσεις. Όστε, η ιδιοκτησία κατοικίας ξεπέρασε την οικονομική ευχέρεια απόκτητής της⁴⁴³. Από την άλλη μεριά, το κέρδος για τους πωλητές ακινήτων και τους τραπεζίτες, σχετιζόμενο πρωτίστως με τον όγκο των πωλήσεων και των χορηγήσεων, απέτρεψε τους εμπλεκόμενους από το να ανακόψουν τη μεγάλη δανειοληπτική τάση των κατώτερων και κατώτατων εισοδηματικά ομάδων. Άλλωστε, τα νέα αυτά δεδομένα, δεν επέτρεπαν μόνο στους νέους αγοραστές να έχουν πρόσβαση στην πίστωση, αλλά επίσης έκαναν ευκολότερη για τους ιδιοκτήτες ακινήτων την κερδοσκοπία από την προκύπτουσα αύξηση της αξίας των ακινήτων τους.

Το αποτέλεσμα του υπερδανεισμού σε συνδυασμό με την έντονη και απρόβλεπτη διακύμανση των τιμών των κατοικιών δημιούργησε την λεγόμενη κρίση των subprime, των στεγαστικών δανείων, δηλαδή, προς πολίτες με αφερέγγυο πιστωτικό ιστορικό, και γενικά μικρό εισόδημα, και μικρή ή καμία περιουσία⁴⁴⁴. Αυτά τα δάνεια υψηλού κινδύνου μέσα από το χρηματοοικονομικό σύστημα της τιτλοποίησης από τις δύο μεγάλες ομοσπονδιακές εταιρίες αλλά και από τον ιδιωτικό

442. *Meta Brown/ Sarah Stein/ Basit Zafar, The Impact of Housing Markets on Consumer Debt: Credit Report Evidence from 1999 to 2012, 2013, 1.*

443. Γεγονός, ωστόσο, το οποίο σχετίζεται όχι μόνο με την αγορά subprime, αλλά πολύ περισσότερο ενδεικνύει ένα πρόβλημα πιο διάχυτο, συστημικό που έχει τις ρίζες του στην αμερικανική «ερωτική» σχέση με την ιδιοκτησία κατοικίας, βλ. *Kristen D. Adams, Homeownership: American Dream or illusion of empowerment?, Research Paper N. 2009-06, 585.*

444. Τιτλοποίηση και άλλες καινοτομίες στην αγορά ενυπόθηκων δανείων οδήγησαν σε νέα δανειακά προϊόντα με την προοπτική να καταστήσουν την ιδιοκατοίκηση ευκολότερη και πιο προσιτή σε αγοραστές, οι οποίοι δεν μπορούσαν προηγουμένως να έχουν πρόσβαση με συμβατικά μέσα σε τέτοιου είδους χορηγήσεις. Όστε, δάνεια χαμηλής εξασφάλισης (subprime και near-prime) επέτρεψαν στους αγοραστές με χαμηλότερη πιστοληπτική ικανότητα, μικρότερες προκαταβολές και/ ή ελάχιστη εκμνησίωση του εισοδήματός τους να αγοράσουν σπίτια, βλ. *Christopher J. Mayer/ Karen Pence, Subprime mortgages: What, where, and to whom?, Working Paper 14083, National Bureau of Economic Research, 2008,1.*

τομέα, προωθήθηκαν στην χρηματαγορά ως τίτλοι υψηλής απόδοσης αρχικά στους αμερικανούς επενδυτές και από εκεί στους επενδυτές όλου του κόσμου⁴⁴⁵.

Η απουσία κανονιστικού πλαισίου και η διαπιστούμενη πρωτοτυπία των χρηματοοικονομικών πρακτικών, εμπόδισε την αντικειμενική αξιολόγηση των εν λόγω τιτλοποιήσεων, με αποτέλεσμα τα χρεόγραφα να κυκλοφορήσουν ευρύτατα στην αγορά και αντί να επιτύχουν την διάχυση του ρίσκου, όπως υπόσχονταν να πράξουν, προκάλεσαν σύγχυση στους επενδυτές ξεγελώντας τους και οδηγώντας τους σε ακόμη μεγαλύτερα ανοίγματα. Σημαντική διαπιστώνεται και η ευθύνη των διαχειριστών των κεφαλαίων και των χρεογράφων αυτών, οι οποίοι παρακινούμενοι από το σύντομο κέρδος αδιαφόρησαν για την μακροπρόθεσμη σταθερότητα των επενδυτικών τους επιλογών, ενώ ευθύνη έχουν και οι αξιολογητές, οι οποίοι χρησιμοποιώντας συνηθισμένα κριτήρια απέτυχαν να αντιληφθούν το κρυμμένο ρίσκο στη σειρά αυτή των πρωτοπόρων τιτλοποιήσεων.

Κατά τη διάρκεια της Μεγάλης Ύφεσης, η Ομοσπονδιακή Τράπεζα μείωσε τα βραχυπρόθεσμα επιτόκια και πραγματοποίησε μεγάλες αγορές ενυπόθηκων τίτλων σε μια προσπάθεια να τονώσει τις δαπάνες των νοικοκυριών και να στηρίξει τις τιμές των περιουσιακών στοιχείων, όπως τα σπίτια⁴⁴⁶. Οι τιμές των ακινήτων άρχισαν σταδιακά να πέφτουν μέσα στο 2007. Η αγορά των δανείων υψηλού κινδύνου κατέρρευσε και τεράστιες απώλειες στο χρηματιστήριο ακολούθησαν. Το 2008 η κρίση έφτασε στο χειρότερο σημείο της, με την κυβέρνηση των Η.Π.Α. να αναγκάζεται αρχικά να κρατικοποιήσει τις δύο μεγάλες ομοσπονδιακές εταιρίες που ήταν υπεύθυνες για περισσότερα από τα μισά τιτλοποιημένα δάνεια, ενώ παράλληλα ο κλάδος της επενδυτικής τραπεζικής στις Η.Π.Α. αφανίζεται. Άμεση συνέπεια ήταν το πάγωμα της χρηματοπιστωτικής αγοράς, καθιστώντας ακόμη και τον δανεισμό μεταξύ των τραπεζών ιδιαίτερα δυσχερή, λόγω ακριβώς της μεγάλης διασποράς των λεγόμενων τοξικών κεφαλαίων. Η κρίση περνά γρήγορα από την Αμερική στην Ευρώπη και έπειτα σε ολόκληρο τον κόσμο⁴⁴⁷.

445. Η κλίμακα των κεφαλαίων που κινούνταν αυτές οι τιτλοποιήσεις ήταν αυτή των μεγάλων τραπεζών και των μεγάλων επενδυτικών οίκων της διεθνούς χρηματοοικονομικής αγοράς. Από εκεί το να φτάσουν οι συνέπειες της κρίσης και σε όλους τους υπόλοιπους τομείς της οικονομίας ήταν καθαρά θέμα χρόνου.

446. *Benjamin J. Keys (University of Chicago)/ Tomasz Piskorski (Columbia Business School)/Amit Seru (University of Chicago and NBER)/Vincent Yao, Fannie Mae, Mortgage Rates, Household Balance Sheets, and the Real Economy, 2014, 2.*

447. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι η κρίση στην Ευρώπη αποτελεί μια ξεχωριστή περίπτωση, η οποία οφειλόμενη στον υπερδανεισμό των κρατών δημιουργήθηκε από τα τέλη του 2009, όταν και επισήμως έληξε η κρίση στις ΗΠΑ.

1.1 Η αγορά των στεγαστικών δανείων στην Αμερικάνικη οικονομία

Όπως και στην Αγγλία, η Αμερικανική στεγαστική πολιτική είναι προσανατολισμένη προς την ενθάρρυνση της ιδιοκτησίας κατοικίας⁴⁴⁸. Μάλιστα, για κάποιους ηγέτες της Ομοσπονδιακής Τράπεζας Στεγαστικών Δανείων, ο κεντρικός σκοπός του συστήματος σήμερα, όπως και όταν ιδρύθηκε το 1932, είναι να υποστηρίξει τη χρηματοδότηση στη στέγαση, που σημαίνει, να κάνει την ιδιοκατοίκηση ευρέως προσβάσιμη και οικονομικά προσιτή μέσω της δομής του οικονομικού συστήματος⁴⁴⁹. Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, τα στεγαστικά δάνεια δίνονταν με τον απαρχαιωμένο τρόπο. Όταν κάποιος ήθελε να αγοράσει ένα σπίτι, η τράπεζα θα έκανε μια συνάντηση ώστε να αποφασίσει αν θα έδινε το δάνειο ή όχι. Αν έκρινε ότι ο πελάτης της ήταν αρκετά αξιόπιστος, θα πήγαινε στο θησαυροφυλάκιο ή το πιθανότερο θα υπέγραφε μια επιταγή για λογαριασμό του δανειολήπτη πληρωτέο στον πωλητή του ακινήτου. Με τον τρόπο, ωστόσο, αυτό, μεγάλο μέρος του πληθυσμού κρατήθηκε εκτός της ιδιοκατοίκησης, αφού οι όροι ήταν τέτοιοι ώστε μόνο πραγματικά πλούσιοι να δύνανται να λάβουν στεγαστικό δάνειο⁴⁵⁰. Στα τέλη της δεκαετίας του '90 άρχισε να εμφανίζεται ένα ζευγάρι άλλου τύπου δανείων, τα "subprime"⁴⁵¹ και "Alternative A", τα οποία δεν μπορούσαν να υπαχθούν ούτε στα συμβατικά, ούτε στα κυβερνητικά δάνεια.

Παραδοσιακά, οι τράπεζες δανείζονται βραχυπρόθεσμα και δανείζουν μακροπρόθεσμα. Στο παθητικό των τραπεζών είναι οι καταθέσεις των πελατών, ενώ

-
- 448.** Τα διάφορα προγράμματα που λειτουργούν από το Ομοσπονδιακό Υπουργείο Οικισμού και Αστικής Ανάπτυξης (HUD), έχουν σχεδιαστεί για να επιτρέπουν όσο το δυνατό σε περισσότερους ανθρώπους να εκπληρώσουν το «αμερικάνικο όνειρο» της ιδιοκατοίκησης. Είναι επίσης ένας από τους καλύτερους τρόπους για την ενδυνάμωση των κατοικιών της περιοχής, για να τους δώσει ένα μερίδιο στην κοινότητα και να αυξήσει τους δεσμούς των ανθρώπων μεταξύ τους, βλ. *Peter Boelhouwer/ John Doling/ Marja Elsinga*, Home ownership (electronic resource): getting in, getting from, getting out, Publisher: Deft: DUP Science, 2005, 78.
- 449.** *Susan M. Hoffmann and Mark K. Cassell*, Mission expansion in the Federal Home Loan Bank System (electronic resource), Publisher: Albany: State University of New York Press, 2010, 9.
- 450.** Σημειώνεται χαρακτηριστικά ότι η προκαταβολή που θα έπρεπε να καταβληθεί για την λήψη στεγαστικού δανείου έφτανε το 50% του ποσού, ώστε εύλογα θα διερωτώνταν κανείς, γιατί να μπει στον κόπο να πάρει δάνειο και αντ' αυτού να κρατήσει την προκαταβολή και να περιμένει μέχρι να μαζέψει το υπόλοιπο ποσό για την αγορά ακινήτου από μόνος του;, βλ. *David Reed*, Decoding the New Mortgage Market (electronic resource): insider secrets for getting the best loan without getting ripped off, Publisher: New York: AMACOM, 2010, 2.
- 451.** Σε αυτά η πιστοληπτική ικανότητα των δανειοληπτών ήταν μειωμένη, ωστόσο, σχεδιάστηκαν αρχικά ως προσωρινή λύση για την επίλυση του προβλήματος ενυπόθηκων δανείων. Στόχος ήταν μετά από μια διετία καλής πιστωτικής συμπεριφοράς, ο δανειολήπτης χαμηλής πιστοληπτικής ικανότητας να έχει τη δυνατότητα αναχρηματοδότησης μέσω παραδοσιακού τύπου δανείου (συμβατικό ή κυβερνητικό), *David Reed*, Decoding the New Mortgage Market (electronic resource): insider secrets for getting the best loan without getting ripped off, Publisher: New York: AMACOM (2010), 6.

στο ενεργητικό είναι τα δάνεια προς τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις. Αυτά τα δάνεια παρέμεναν στο ενεργητικό της τράπεζας μέχρι και την τελική αποπληρωμή τους. Ωστόσο, αυτός ο συνδυασμός ενεργητικού παθητικού ενέχει τον κίνδυνο της χαμηλής ρευστότητας. Έτσι, με στόχο την προστασία των καταθέσεων ελήφθησαν μέτρα από τις αρχές, ώστε σε περίπτωση που αντιμετώπιζαν πρόβλημα οι ιδιωτικές τράπεζες θα μπορούσαν πλέον να δανειστούν από τις κεντρικές ομοσπονδιακές τράπεζες. Μάλιστα, για το λόγο αυτό οι τράπεζες δέχτηκαν να υπόκεινται στους κανονισμούς και στην εποπτεία, διατηρώντας ένα κατώτατο απόθεμα σε κεφάλαια⁴⁵².

Στην Αμερικάνικη οικονομία η τεράστια ζήτηση στεγαστικών δανείων δεν ήταν δυνατό να καλυφθεί με τη συμβατική μέθοδο⁴⁵³. Έπρεπε να βοηθηθεί το σύστημα, με μια πηγή ρευστότητας. Η πρακτική λύση δόθηκε με την τιτλοποίηση⁴⁵⁴. Για δεκαετίες η μέθοδος εξυπηρετούσε το σκοπό της χωρίς να αποτελέσει αντικείμενο κερδοσκοπίας. Την δεκαετία του 1970 δημιουργούνται οι πρώτες ιδιωτικές εταιρίες παροχής δανειοδοτικών υπηρεσιών. Οι ιδιώτες δανειστές με τα χρόνια απέκτησαν τη δυνατότητα να πουλάνε ακόμα πιο σύνθετα προϊόντα⁴⁵⁵. Το φορολογικό καθεστώς στις Η.Π.Α. άλλαξε και η πολιτική μίας σειράς κυβερνήσεων προώθησε την αύξηση του αριθμού των πολιτών που μπορούσαν να πάρουν δάνειο και να αγοράσουν το δικό τους σπίτι. Αυτό σε συνδυασμό με την αύξηση των τιμών των ακινήτων δημιούργησε το πλαίσιο της πιστωτικής κρίσης.

Πιο αναλυτικά, μεταξύ των πολυάριθμων εξειδικευμένων εταιριών παροχής χρηματοοικονομικών υπηρεσιών που δραστηριοποιούνται στο ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον των Η.Π.Α.⁴⁵⁶, συγκαταλέγονται και εξειδικευμένες εταιρίες πώλησης

452. Με την απελευθέρωση (deregulation), ωστόσο, των αγορών τίτλων, όλα αυτά τα ιδρύματα προσεγγίζονται από τις μεγάλες επενδυτικές τράπεζες σε μια προσπάθεια εκμετάλλευσης των πόρων τους.

453. Ο παραδοσιακός τρόπος δανεισμού που χρησιμοποιούσαν οι τράπεζες είναι της παροχής δανείου στον καταναλωτή και της μετέπειτα κατοχής του έως και την σταδιακή εξόφληση. Η αποπληρωμή του δανείου γινόταν άμεσα από τον καταναλωτή στην εμπορική τράπεζα.

454. Η τιτλοποίηση είναι μια δομημένη οικονομική διαδικασία, που περιλαμβάνει την συγκέντρωση και μετατροπή στοιχείων του ενεργητικού που φέρνουν εισροές κεφαλαίων, σε τίτλους που πωλούνται στους επενδυτές. Ο όρος τιτλοποίηση προέρχεται από την μορφή των οικονομικών οργάνων που χρησιμοποιούνται για την εισροή κεφαλαίων, και ονομάζονται τίτλοι. Οι τίτλοι που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ποικίλουν όμως οι συχνότερα χρησιμοποιούμενοι είναι τα ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια.

455. Ωστε η αδυναμία πληρωμής των ενυπόθηκων δανείων συσχετίστηκε επίσης με μια αυξημένη εξάρτηση από εναλλακτικά προϊόντα ενυπόθηκων δανείων (Alternative Mortgage Products, AMPs), βλ. *Jan K. Brueckner (University of California, Irvine) / Paul S. Calem (Federal Reserve Bank of Philadelphia) / Leonard I. Nakamura (Federal Reserve Bank of Philadelphia), House Expectations, alternative mortgage products, and default, 2015, 1.*

456. Το σύγχρονο τραπεζικό σύστημα στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής έχει ως κεντρικό άξονα του το Ομοσπονδιακό Αποθεματικό (Federal Reserve System ή Fed), το οποίο έχει το ρόλο κεντρικής τράπεζας, και μαζί με το Θησαυροφυλάκιο των Ηνωμένων

στεγαστικών δανείων⁴⁵⁷ οι οποίες λειτουργούν ως κύρια πηγή ρευστότητας για τις υπεράριθμες μικρότερες εταιρίες που αναλαμβάνουν τις εκδόσεις στεγαστικών δανείων.

Συγκεκριμένα, ο Ομοσπονδιακός Συνεταιρισμός Ενυπόθηκων Στεγαστικών Δανείων (Federal National Mortgage Association γνωστός και ως Fannie Mae) και η Ομοσπονδιακή Εταιρία Ενυπόθηκων Στεγαστικών Δανείων (Federal Home Loan Mortgage Corporation ή αλλιώς Freddie Mac) είναι οι πυλώνες του κλάδου, οι οποίοι λειτουργούν ως κύρια πηγή ρευστότητας για τις πολυάριθμες μικρότερες εταιρίες που αναλαμβάνουν τις εκδόσεις στεγαστικών δανείων. Αρχικά, λοιπόν, αγοράζουν το πιστωτικό ρίσκο από τις εταιρίες και τους δίνουν τα χρήματα που χρειάζονται για να παρέχουν ακόμα περισσότερα δάνεια. Στη συνέχεια ομαδοποιούν τα ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια και τα μετατρέπουν σε τίτλους, σε μια διαδικασία που ονομάζεται τιτλοποίηση⁴⁵⁸. Οι τίτλοι αυτοί αγοράζονται από τις επενδυτικές τράπεζες και μέσω περίπλοκων οικονομικών μετατρέπονται σε παράγωγα χρεόγραφα. Αυτό που επιδιώκουν ουσιαστικά όλοι είναι η ελαχιστοποίηση του ρίσκου, που μεταφέρεται από ένα κάτοχο σε πολλούς⁴⁵⁹.

Πολιτειών (U.S. Treasury), που είναι υπεύθυνο για την έκδοση χαρτονομισμάτων και μεταλλικών νομισμάτων, ρυθμίζουν την πορεία της Αμερικάνικης Οικονομίας. Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα στις Η.Π.Α. χωρίζονται σε εμπορικές τράπεζες (commercial banks) και σε επενδυτικές τράπεζες (investment banks), με τις πρώτες να δραστηριοποιούνται στον εγχώριο δανεισμό και τις δεύτερες στις διεθνείς χρηματαγορές. Το ίδιο ισχύει τόσο για τις ασφαλιστικές εταιρίες (insurance companies) και τα ιδιωτικά ταμεία συνταξιοδότησης (pension funds), όσο και για τους αποταμιευτικούς συνεταιρισμούς (savings and loan associations).

457. Οι περισσότερες εκ των οποίων είναι ιδιωτικές, ενώ κάποιες λειτουργούν με τη υποστήριξη της ομοσπονδιακής κυβέρνησης.

458. Η τεχνική των τιτλοποιήσεων δεν είναι άγνωστη στον ευρύτερο χώρο του common law. Έτσι, η αγορά τιτλοποίησης άνοιξε στο Ηνωμένο Βασίλειο το 1987, ενώ μέχρι σήμερα θεωρείται η μεγαλύτερη στην Ευρώπη. Στην Ιρλανδία, η οποία εντάσσεται σε όμοιο με το Ηνωμένο Βασίλειο κανονιστικό πλαίσιο, η Κεντρική Τράπεζα της Ιρλανδίας, θεμελίωσε τους κανόνες επί της τιτλοποίησης το 1992, ενώ η Γαλλία, με τροποποιήσεις και μεταβολές στο βασικό νομοθετικό πλαίσιο από τον Δεκέμβριο του 1988, ενθάρρυνε ένα ευρύ πλαίσιο εφαρμογής των τιτλοποιήσεων στην αγορά της. Σημειώμεται, ωστόσο, ότι ο νόμος επί των τιτλοποιήσεων είναι στενός, που σημαίνει ότι, αν ένας νόμος δεν επιτρέπει ρητά μια δομή, τότε δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Μετά το Ηνωμένο Βασίλειο και την Γαλλία, η Ισπανία έχει αποτελέσει έναν σημαντικό χρήστη της τεχνικής της τιτλοποίησης, μετά δε και την υιοθέτηση ενός ειδικού νομικού πλαισίου για την τιτλοποίηση ενυπόθηκων απαιτήσεων το 1992. Τέλος, στην Ιταλία, δεν υπάρχει ειδική νομοθεσία για την τιτλοποίηση, ενώ μέχρι προσφάτως, η τιτλοποίηση ήταν δυνατή μέσω δύο οχημάτων, είτε μέσω offshore, είτε μέσω της αγοράς ακίνητης περιουσίας στην Ιταλία, βλ. *Frank J. Fabozzi, Handbook of structured financial products*, Publisher: Hoboken, N.J: Wiley, 1998, 11-15.

459. Η διαδικασία αυτή έγινε επιτρεπτή με νόμο του 2000 (Commodity Futures Modernization Act) που δίνει το ελεύθερο στην διακίνηση των παραγώγων χρεογράφων σε όλα τα χρηματοοικονομικά ιδρύματα (hedge funds, investment banks, insurance companies κτλ.).

Με στόχο την εξυπηρέτηση των καταναλωτών όλων των εισοδηματικών τάξεων οι εταιρείες παρέχουν διαφορετικούς τύπους δανείων⁴⁶⁰. Έτσι τα δάνεια που απευθύνονται στους αξιόπιστους πελάτες ονομάζονται «πρώτα» (prime mortgage loans), αυτά που απευθύνονται στους επόμενους σε ποιότητα «σχεδόν πρώτα» (Alt-A mortgage loans) και αυτά που απευθύνονται στους αμφιβόλου ποιότητας «κάτω από πρώτα» (subprime mortgage loans)⁴⁶¹.

Στη συνέχεια μεγάλα πακέτα αυτών των δανείων αγοράζονται από εταιρίες έκδοσης χρεογράφων όπου και ομαδοποιημένα κατά τάξη εκδίδονται ως τίτλοι. Αυτοί οι τίτλοι αγοράζονται από τις επενδυτικές εταιρίες και εν συνεχεία προωθούνται μέσω ανεπτυγμένων επενδυτικών προγραμμάτων στους επενδυτές. Τα προγράμματα αυτά, τα επονομαζόμενα δομημένα επενδυτικά οχήματα (structured investment vehicle ή SIV)⁴⁶², είναι ειδικά σχεδιασμένα ώστε αφενός να διαχωρίζουν το ρίσκο από την εταιρεία και αφετέρου να μην υπάρχουν καν στο σύνολο των στοιχείων του ενεργητικού της. Οι μεγάλες επενδυτικές τράπεζες κατασκεύασαν αυτές τις εταιρίες «φαντάσματα» θέλοντας να αποφύγουν τον έλεγχο των οικονομικών τους.

Η κρίση των δανείων υψηλού κινδύνου είναι μια κρίση του κλάδου της ακίνητης περιουσίας που με αφορμή την δραματική αύξηση των εξώσεων στις Η.Π.Α.

-
- 460.** Σε πρώτη φάση τα δάνεια είναι συμφωνία μεταξύ του δανειολήπτη και του δανειστή. Από το 1982 νόμος του Κογκρέσου (Alternative Mortgage Transactions Parity Act) επιτρέπει την χορήγηση δανείων με προσαρμοσμένο επιτόκιο, ενώ ως τότε χορηγούνταν δάνεια μόνο με σταθερό επιτόκιο. Ανάλογα δε με το χρηματικό ύψος του δανείου διαχωρίζονται σε συμβατικά και σε μη συμβατικά, κυρίως όταν το ύψος ξεπερνά ένα ποσό οπότε και ονομάζονται «τεράστια» δάνεια (jumbo loans).
- 461.** Τα ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια υψηλού κινδύνου είναι δάνεια που απευθύνονται σε δανειολήπτες με κακό οικονομικό ιστορικό. Έχοντας εμφανιστεί εδώ και κάποιες δεκαετίες, η πρακτική δανεισμού με μειωμένη εξασφάλιση άρχισε να αναπτύσσεται στα μέσα της δεκαετίας του 1990. Η ανάπτυξη της οφείλεται κατά πολύ σε καινοτομίες που μείωσαν το κόστος υπολογισμού του ρίσκου και διευκόλυναν τους δανειστές. Έτσι, ενώ κάποτε οι δανειστές κρατούσαν εγγεγραμμένα στα βιβλία τους τα δάνεια ώσπου να ξεπληρωθούν, οι αλλαγές στους κανονισμούς και η απελευθέρωση του τραπεζικού και επενδυτικού κλάδου τους επέτρεψε να πουλάνε πιο εύκολα τα δάνεια σε ενδιάμεσους, που με τη σειρά τους τα μεταπουλάνε ως τίτλους. Αυτή η αυξημένη κίνηση της αγοράς έφερε πιστωτικές ευκαιρίες και στα υπόλοιπα νοικοκυριά.
- 462.** Η βασική αιτία για την δημιουργία των δομημένων επενδυτικών οχημάτων έχει να κάνει με την παράκαμψη των κανονισμών και των ελεγκτικών μέτρων. Το 1^ο Σύμφωνο της Βασιλείας (μια διεθνής συμφωνία που θέτει οδηγίες για τον έλεγχο των τραπεζών) απαιτούσε από τις τράπεζες να διατηρούν τα κεφάλαια τουλάχιστον του 8% του συνόλου των δανείων στον ισολογισμό τους. Αυτός ο κανονισμός επέτρεπε στις τράπεζες που μετακινούσαν εκτός ισολογισμού τα δάνεια τους, στα δομημένα επενδυτικά οχήματα, να διατηρούν ένα πολύ χαμηλότερο κεφάλαιο. Το 2^ο Σύμφωνο της Βασιλείας διαφοροποίησε τον τρόπο υπολογισμού των κεφαλαίων που πρέπει να διατηρεί μια τράπεζα, και καθιέρωσε να αξιολογούνται τα δάνεια με βάση το ρίσκο. Εδώ οι τράπεζες απάντησαν ομαδοποιώντας τα δάνεια, μειώνοντας το ρίσκο επενδύσεις και εκδίδοντας αυτά σε διαστρωματωμένα χρεόγραφα με ιεραρχημένες αποδόσεις. Η κατώτερη απόδοση πληρώνονταν τελευταία αλλά έχανε πρώτη σε περίπτωση απωλειών, η ανώτερη πληρώνονταν πρώτη αλλά έχανε τελευταία. Τα μοντέλα αυτά αύξησαν ακόμα περισσότερο τον όγκο των επενδύσεων σε εκτός ισολογισμού δομημένα επενδυτικά οχήματα.

προκάλεσε μεγάλα προβλήματα σε τράπεζες και στην χρηματοοικονομική αγορά σε παγκόσμιο επίπεδο.

Μεταξύ του Ιουνίου του 2007 και του Νοεμβρίου 2008 οι πολίτες των Η.Π.Α. έχασαν περισσότερο από το ένα τέταρτο της περιουσίας τους. Απ' τις αρχές του Νοέμβρη του 2008, ο χρηματιστηριακός δείκτης S&P 500, έπεσε κατά 45% απ' το υψηλό επίπεδο του 2007. Οι τιμές των ακινήτων έπεσαν κατά 20% από την κορυφή των τιμών του 2006. Η κρίση εισήλθε στον χρηματοοικονομικό κλάδο μέσω των τραπεζών. Πρώτη τον Φεβρουάριο του 2007 δήλωσε απώλειες 10,5 δις δολαρίων η τράπεζα HSBC, στις επενδύσεις της σε πιλοποιημένα δάνεια. Μέσα στο 2007 τουλάχιστον 100 εταιρείες έκδοσης στεγαστικών δανείων είτε έκλεισαν είτε ξεπουλήθηκαν. Καθώς η κρίση εξαπλώθηκε όλο και περισσότερες εταιρείες συγχωνεύτηκαν ή εξαγοράστηκαν⁴⁶³. Αποτέλεσμα αυτής της κατάστασης ήταν η σημαντική εξασθένηση του διεθνούς τραπεζικού συστήματος, περιορίζοντας το απόθεμα των τραπεζών σε κεφάλαια και άρα την ευχέρεια τους για χορήγηση δανείων.

Υπό πλήρη ομοσπονδιακό έλεγχο περνάνε ο Ομοσπονδιακός Συνεταιρισμός Ενυπόθηκων Στεγαστικών Δανείων (Federal National Mortgage Association) και η Ομοσπονδιακή Εταιρία Ενυπόθηκων Στεγαστικών Δανείων (Federal Home Loan Mortgage Corporation). Οι δύο αυτές εταιρείες κατείχαν περίπου το μισό απ' τα 12 τρις δολάρια της όλης αγοράς υποθηκών των Η.Π.Α. και πλέον κρατικοποιούνται. Αποτέλεσμα αυτού ένας πανικός στις χρηματαγορές⁴⁶⁴.

Η απάντηση του Ομοσπονδιακού Αποθεματικού, της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας και άλλων κεντρικών τραπεζών ήταν άμεση. Το τελευταίο τρίμηνο του

463. Οι επενδυτές πανικοβλήθηκαν και απέσυραν τα κεφάλαια τους από τους τίτλους των δανείων και τα πιλοποιημένα χρεόγραφα. Τα κεφάλαια πήγαν στις χρηματαγορές των τροφίμων και του πετρελαίου. Μέχρι τον Αύγουστο του 2008 οι εταιρίες σε όλες τις χώρες έχασαν 501 δις δολάρια. Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο υπολόγισε απώλειες 1,5 τρις μέχρι το τέλος του 2008.

464. Οι επενδυτικές τράπεζες της Wall Street έχασαν 175 δισεκατομμύρια δολάρια από τον Ιούλιο του 2007 μέχρι το Μάρτιο του 2008 και η Bear Stearns, η πέμπτη μεγαλύτερη, διασώθηκε το Μάρτιο από την Morgan Stanley και με εγγυήσεις 29 δισεκατομμυρίων δολαρίων από το Federal Reserve (Ομοσπονδιακό Ταμείο), σε μια εξευτελιστική τιμή των 10 δολαρίων ανά μετοχή από την τιμή των 133.20 δολαρίων που διατηρούσε πριν την κρίση. Οι περισσότερες από τις υπόλοιπες επιβίωσαν πουλώντας τεράστια κομμάτια προνομιακών χρεογράφων. Η μεγάλη επενδυτική τράπεζα Merrill Lynch πουλήθηκε στην Bank of America. Όταν τον Σεπτέμβριο του 2008 η επενδυτική τράπεζα Lehman Brothers πτώχευσε, η κρίση έφτασε σε ένα κομβικό σημείο. Η χρηματαγορά άδειασε από κεφάλαια, 150 δις δολάρια τραβήχτηκαν τις δύο επόμενες μέρες ενώ ο μέσος όρος απώλειας δύο ημερών ήταν 5 δις. Οι δύο τράπεζες που απέμειναν, Morgan Stanley και Goldman Sachs, αποδέχτηκαν να γίνουν εμπορικές τράπεζες για να επωφεληθούν απ' τα κεφάλαια των καταθετών και να δεχτούν αυστηρότερο έλεγχο. Το διατραπεζικό επιτόκιο δανεισμού τετραπλασιάστηκε. Αυτό ακριβώς το στέγνωμα των πιστωτικών διαθεσίμων έφερε το σύστημα στα όρια της κατάρρευσης.

2008 οι κεντρικές τράπεζες αγόρασαν 2,5 τρις δολάρια κυβερνητικού χρέους και προβληματικών ιδιωτικών επενδύσεων από τις επενδυτικές τράπεζες. Αυτή ήταν η μεγαλύτερη επέμβαση οικονομικής βοήθειας στην χρηματοπιστωτική αγορά, και η μεγαλύτερη εφαρμογή μέτρου για την νομισματική πολιτική.

Τα κράτη σε όλη την υφήλιο επηρεάστηκαν αρνητικά από την οικονομική κρίση. Το καθαρό Α.Ε.Π. των ανεπτυγμένων χωρών υπέστη μια άνευ προηγουμένου μείωση του 7,5% το τέταρτο τρίμηνο του 2008⁴⁶⁵. Όχι μόνο η οικονομία των Η.Π.Α. αλλά και της δυτικής Ευρώπης και της ανεπτυγμένης Ασίας χτυπήθηκαν από την αποτυχία του οικονομικού ελέγχου. Επίσης οι ανερχόμενες οικονομίες, όπως αυτές της ανατολικής Ασίας που βασίζονται στις εξαγωγές, και της περιφερειακής Ευρώπης που βασίζονται στις επενδύσεις από το εξωτερικό, υπέστησαν απώλειες γύρω στο 4%. Παράλληλα με το πάγωμα της οικονομικής δραστηριότητας, οι πληθωριστικές πιέσεις υποχώρησαν. Οι τιμές των αγαθών που έπεσαν απότομα προκάλεσαν μεγάλες απώλειες στις χώρες τις Μέσης Ανατολής και ακόμα στις εξαγωγικές οικονομίες της Λατινικής Αμερικής και της Αφρικής⁴⁶⁶. Οι πρωτοβουλίες αντιμετώπισης της κρίσης περιλαμβάνουν κρατικές πολιτικές τόνωσης της ρευστότητας, νομισματικής ελάφρυνσης και οικονομικά πακέτα υποστήριξης.

1.2 Οι διεθνείς εξελίξεις στην αγορά ακινήτων

Το σημείο μηδέν ήταν η ιδιαίτερη αγορά στεγαστικών δανείων χαμηλής εξασφάλισης (subprime mortgages) στις ΗΠΑ για την οποία έγινε αναλυτικά λόγος ανωτέρω. Εκεί, η υπερτίμηση (“φούσκα”) και η μετέπειτα πτώση των τιμών των ακινήτων, σε συνδυασμό με τα πολλαπλά παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα που είχαν δομηθεί σε μορφή αντεστραμμένης πυραμίδας με βάση τις τιμές αυτές, και μάλιστα επί δανείων χαμηλής εξασφάλισης, οδήγησαν σε ένα ντόμινο πανικού και έλλειψης ρευστότητας στην τραπεζική αγορά, το οποίο, σε συνδυασμό με την υψηλή μόχλευση, προξένησε την παρ’ ολίγον κατάρρευση του αμερικανικού χρηματοπιστωτικού συστήματος και τη μετέπειτα ύφεση⁴⁶⁷.

465. Βλ. Παράρτημα Διαγραμμάτων (διάγραμμα 1)- ‘Υφεση, απομόχλευση και ανάπτυξη στην Ευρωζώνη και ΗΠΑ.

466. Οι απώλειες σε παγκόσμιο επίπεδο υπολογίζονται στα 4 τρις δολάρια, εκ των οποίων τα 2/3 αφορούν τις τράπεζες και το υπόλοιπο 1/3 τις ασφαλιστικές εταιρείες, τα hedge funds, και άλλους ενδιάμεσους. Οι τράπεζες παντού περιορίζουν την πρόσβαση στο δανεισμό.

467. Βλ. *Χαρδούβελη*, «Το χρονικό της διεθνούς και της συνακόλουθης ελληνικής και ευρωπαϊκής κρίσης: Αίτια, αντιδράσεις, επιπτώσεις, προοπτική», Εισαγωγή, στο *Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης* (επιμ.) Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον;, 2011, και το σχετικό site της Federal Reserve Bank of St. Louis: <http://timeline.stlouisfed.org/>.

Στην Ιρλανδία, το σκάσιμο της “φούσκας” στην αγορά ακινήτων προκάλεσε τη χρεοκοπία των μεγαλύτερων τραπεζών της χώρας, οι οποίες ήταν ιδιαίτερα εκτεθειμένες στη στεγαστική πίστη. Για τη διάσωση των ιρλανδικών τραπεζών απαιτήθηκαν κρατικά κεφάλαια ύψους 62,8 δισεκ. ευρώ ή 40,2% του ΑΕΠ μέχρι τα μέσα του 2011⁴⁶⁸. Αποτέλεσμα αυτού ήταν να εκτοξευθεί το δημόσιο χρέος της χώρας σε μη βιώσιμα επίπεδα⁴⁶⁹. Η προσφυγή στη βοήθεια από το ΔΝΤ και την ΕΕ ήταν αναπόφευκτη.

Στην περίπτωση της Ισπανίας, τα προβλήματα στην αγορά ακινήτων έθεσαν τη χώρα σε τροχιά ύφεσης. Στα πρώτα χρόνια της κρίσης, οι μεγάλες ισπανικές τράπεζες δεν επηρεάστηκαν από την πτώση της αγοράς ακινήτων. Αυτό οφείλεται κυρίως στο ότι από τις αρχές της δεκαετίας του 2000 οι εν λόγω τράπεζες είχαν εξαναγκαστεί από τον επόπτη τους, την κεντρική τράπεζα, σε σημαντική αύξηση των προβλέψεών τους σε σχέση με την υπερβολική τους έκθεση στη στεγαστική πίστη. Έτσι, η “φούσκα” ακινήτων δεν τις επηρέασε άμεσα, παρά μόνο τις μικρές τράπεζες, τις γνωστές *cajas*. Η κρίση άρχισε να επηρεάζει εμφανώς τις μεγάλες ισπανικές τράπεζες το 2012, καθώς αυξανόταν το προβληματικό δανειακό χαρτοφυλάκιο τους στην επιχειρηματική στεγαστική πίστη, η παρούσα αξία του ενεργητικού τους συνέχιζε να μειώνεται και η χρηματοδότηση του ενεργητικού αυτού να δυσχεραίνεται, με αποτέλεσμα τόσο τη συρρίκνωση της ρευστότητας των τραπεζών όσο και τη σταδιακή μείωση των ιδίων κεφαλαίων τους, σε σημείο που να μην καλύπτονται πλέον από πολλές τράπεζες οι ελάχιστοι δείκτες εποπτικών κεφαλαίων.

Το ισπανικό νοικοκυριό κατά την τελευταία δεκαετία έχει βιώσει μια σημαντική αλλαγή στο ισοζύγιο στοιχείων ενεργητικού και παθητικού. Πιο συγκεκριμένα, το χρέος των νοικοκυριών, και δη το χρέος σε ενυπόθηκα δάνεια, αυξήθηκε ραγδαία, κατά μέσο όρο 20% ετησίως κατά την περίοδο 2000-2004, ενώ κατά την ίδια περίοδο, οι τιμές στις ιδιοκτησίες γνώρισαν επίσης σημαντική άνοδο της τάξης του 16%. Ως αποτέλεσμα των αλλαγών αυτών τόσο τα στοιχεία του παθητικού, όσο και του πλούτου των νοικοκυριών αυξήθηκαν σημαντικά⁴⁷⁰. Στην Ισπανία, ωστόσο, κύριο πρόβλημα αποτέλεσε η χαμηλή ανταγωνιστικότητα, η οποία κατέστησε την οικονομία

468. Σύμφωνα με τα στοιχεία των Laeven and Valencia (2008), στις 124 συστημικές τραπεζικές κρίσεις μεταξύ των ετών 1970 και 2007, η ιρλανδική τραπεζική κρίση κατατάσσεται ως η έκτη μεγαλύτερη από άποψη δημοσιονομικού κόστους (% ΑΕΠ).

469. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2007 το χρέος της γενικής κυβέρνησης ήταν μόλις 24,8% του ΑΕΠ, ενώ εκείνη τη χρονιά η χώρα είχε δημοσιονομικό πλεόνασμα 0,06% του ΑΕΠ. Σε αντιδιαστολή, τρία χρόνια μετά την κρίση, το 2010, τα μεγέθη αυτά εκτινάχθηκαν στο 92,5% και το -31,2% του ΑΕΠ αντίστοιχα.

470. *Ricardo Gimeno and Carmen Martínez – Carrascal, The interaction between house prices and loans for house purchase. The Spanish Case, Documentos de Trabajo No 0605 Banco de Espana (2006), 9.*

ευάλωτη σε εξωτερικές αρνητικές διαταράξεις, όπως αρχικά αυτή της διεθνούς χρηματοοικονομικής κρίσης και ακολούθως της κρίσης χρέους της ζώνης του ευρώ. Έτσι, το δημόσιο χρέος της χώρας πριν από την κορύφωση της κρίσης βρισκόταν σε χαμηλά επίπεδα, 36,2% του ΑΕΠ το 2007 (68,5% το 2011), ενώ το δημοσιονομικό ισοζύγιο του 2007 ήταν πλεονασματικό, 1,9% του ΑΕΠ (8,5% έλλειμμα το 2011). Η χαμηλή ανταγωνιστικότητα, σε συνδυασμό με τη διεθνή χρηματοοικονομική κρίση και την εγχώρια κρίση στην αγορά ακινήτων, δημιούργησε μεγάλα προβλήματα στην ισπανική οικονομία, με αποτέλεσμα η ανεργία να εκτοξευθεί από 8,3% το 2007 στο 23,1% στο τέλος του 2011.

Σε αντίθεση με την Ιρλανδία και την Ισπανία, η αγορά ακινήτων δεν αποτέλεσε την κύρια αιτία των οικονομικών προβλημάτων που αντιμετώπισαν οι υπόλοιπες οικονομίες της ζώνης του ευρώ που βρίσκονται στο επίκεντρο της εξελισσόμενης κρίσης. Συγκεκριμένα, οι οικονομίες της Ελλάδος, της Πορτογαλίας και της Ιταλίας αντιμετωπίζουν κυρίως προβλήματα χαμηλής ανταγωνιστικότητας.

Στην Πορτογαλία, η διεθνής κρίση βρήκε την οικονομία ήδη σε στασιμότητα. Η πορτογαλική οικονομία από τις αρχές της προηγούμενης δεκαετίας και την είσοδό της στο ευρώ κινούνταν με χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης. Το ΑΕΠ αυξανόταν σε μ.ό. κατά 1,5% την περίοδο 2000-2007. Το δημόσιο χρέος, αν και δεν ήταν από τα υψηλότερα της ζώνης του ευρώ, αυξανόταν συνεχώς, από 48,4% το 2000 σε 68,3% το 2007 (107,8% το 2011). Η χαμηλή ανταγωνιστικότητα ήταν το κυριότερο πρόβλημα, ενώ το έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών έφθασε το 12,6% του ΑΕΠ το 2008 (6,4% το 2011). Η αδυναμία αντιμετώπισης της κρίσης και αναχρηματοδότησης του χρέους οδήγησε και την Πορτογαλία, όπως και την Ελλάδα και την Ιρλανδία, στην προσφυγή για βοήθεια από το ΔΝΤ και την ΕΕ.

Η Ιταλία αποτελεί την τρίτη μεγαλύτερη οικονομία της ζώνης του ευρώ. Τα προβλήματα ανταγωνιστικότητας, αν και μικρότερα σε σχέση με αυτά των υπόλοιπων χωρών του Νότου, συνδυάζονται με ένα τεράστιο δημόσιο χρέος, 103,1% του ΑΕΠ το 2007 (120,1% το 2011), που είναι το δεύτερο μεγαλύτερο στη ζώνη του ευρώ μετά από την Ελλάδα. Το απόλυτο μέγεθος του ιταλικού χρέους, 1,96 τρισεκ. ευρώ το 2011, η έλλειψη (επαρκούς) ευελιξίας στην εγχώρια αγορά εργασίας, σε συνδυασμό με τους φόβους για ύφεση ή για χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης στη ζώνη του ευρώ τα επόμενα χρόνια, που θα πλήξουν τη χαμηλής ανταγωνιστικότητας ιταλική οικονομία, είναι οι αιτίες των προβλημάτων που αντιμετωπίζει η Ιταλία στις διεθνείς αγορές.

Στην Ελλάδα, οι αδυναμίες της οικονομίας της αντανakλώνται στα σημαντικά ελλείμματα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών και στις δημοσιονομικές ανισοροπίες, δηλαδή υψηλά δημόσια ελλείμματα και χρέος. Οι κυριότερες

αδυναμίες είναι η χαμηλή ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας και η οργανωτική ανεπάρκεια του ελληνικού κράτους. Η αγορά ακινήτων δεν προκάλεσε την κρίση. Η ελληνική οικονομία αντιμετωπίζει σήμερα ένα φαινομενικό αδιέξοδο, που οφείλεται στις χρόνιες μακροοικονομικές ανισορροπίες και στην ανεπάρκεια της ασκούμενης οικονομικής πολιτικής επί δεκαετίες⁴⁷¹.

2. Οι επελθούσες συνέπειες στα στεγαστικά δάνεια και τις λοιπές χορηγήσεις ενόψει της οικονομικής κρίσης

Όπως καταδείχθηκε και από τις προηγούμενες αναπτύξεις, η στεγαστική πίστη αποτελεί μια από τις σημαντικότερες τραπεζικές δραστηριότητες, η οποία, κατά την τελευταία εικοσαετία, γνώρισε ιδιαίτερη ανάπτυξη τόσο στις ανεπτυγμένες, όσο και στις αναπτυσσόμενες οικονομίες. Το συγκεκριμένο αποτέλεσμα αποδίδεται σε δύο δεκαετίες συνεχούς οικονομικής ανάπτυξης αλλά και στη διαδικασία απορρύθμισης του διεθνούς τραπεζικού συστήματος, παράγοντες οι οποίοι είχαν ως αποτέλεσμα τη μείωση των επιτοκίων και την αύξηση των τιμών στην κτηματική αγορά, η οποία με τη σειρά της αύξησε και την ενυπόθηκη αξία. Τα δεδομένα αυτά, λειτούργησαν υπέρ της στεγαστικής πίστης αυξάνοντας ταυτόχρονα τόσο τη ζήτηση όσο και την προσφορά για στεγαστικά και κτηματικά δάνεια. Δυστυχώς όμως, η εν λόγω τάση διακόπηκε το 2008 μετά το ξέσπασμα της κρίσης με τα τιτλοποιημένα ομόλογα – subprime crisis και τις παγκόσμιες συνέπειές της. Στην Ελλάδα η στεγαστική πίστη γνώρισε ραγδαία αύξηση επικουρούμενη από την Ευρωπαϊκή Νομισματική Ένωση (υιοθέτηση του ΕΥΡΩ ως εθνικής νομισματικής μονάδας) και τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων το 2004. Την ελληνική κρίση δεν την προξένησε η αγορά ακινήτων, ούτε τα στεγαστικά δάνεια των τραπεζών, όπως συνέβη στο εξωτερικό με τη διεθνή κρίση⁴⁷². Ωστόσο, η διεθνής οικονομική κρίση δεν μπορούσε παρά να επηρεάσει κατακόρυφα, τόσο την εγχώρια κτηματική αγορά όσο και τη στεγαστική πίστη, οδηγώντας σε πάγωμα την χορήγηση δελεαστικών προϊόντων στεγαστικής πίστης και καθιστώντας σε μεγάλο βαθμό, σχεδόν αδύνατη την αποπληρωμή ήδη χορηγηθέντων, κατά την περίοδο της οικονομικής ευρωστίας, στεγαστικών δανείων.

Πιο αναλυτικά, η οικονομική ύφεση και η επακόλουθη μείωση των εισοδημάτων και της κερδοφορίας, σε συνδυασμό με την σημαντική αύξηση της

471. Οι Buiter και Rahbari εξετάζουν την ελληνική κρίση στο πλαίσιο της ONE και τονίζουν ότι για τα προβλήματα της Ελλάδος δεν είναι υπαίτια η διεθνής ύφεση αλλά οι οικονομικές ανισορροπίες της χώρας, τις οποίες αποκάλυψε η κρίση, βλ. *Buiter, W. και E. Rahbari*, «Η Ελλάδα και η δημοσιονομική κρίση στην ONE», άρθρο Δ.3, στο *Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης* (επιμ.) *Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον;*, 2011.

472. Βλ. *Σαμπανιώτη/Χαρδούβελη* (2012), 16.

φορολογικής επιβάρυνσης των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, οδήγησαν σε αξιοσημείωτη επιδείνωση της χρηματοοικονομικής τους κατάστασης. Ουσιαστική συνέπεια αυτού, αποτέλεσε η δραματική αύξηση του λόγου των δανείων σε καθυστέρηση, ως προς το σύνολο των χορηγηθέντων δανείων. Έτσι, από 5,1% το 2008 τα δάνεια σε καθυστέρηση ανήλθαν στο 31,6% στο τέλος του 2013, με το ρυθμό σχηματισμού των δανείων σε καθυστέρηση να λαμβάνει σημαντικές διαστάσεις το 2011 και 2012, εξαιτίας της επιδεινούμενης ύφεσης και της γενικευμένης αβεβαιότητας με επιπτώσεις στη συναλλακτική συμπεριφορά⁴⁷³. Περαιτέρω, κατά το 2013, το υψηλότερο ποσοστό δανείων σε καθυστέρηση παρατηρήθηκε στα καταναλωτικά δάνεια (περιλαμβανόμενων των ανοιγμάτων των πιστωτικών καρτών και των υπερεναλήψεων των τρεχούμενων λογαριασμών) στο 47,6%, ακολουθούμενο από τα επιχειρηματικά δάνεια (31,6%) και τα στεγαστικά δάνεια (26,1%) που εμφανίζουν το μικρότερο ποσοστό καθυστέρησης⁴⁷⁴.

Έτσι, το σύνολο των μη εξυπηρετούμενων δανείων των πιστωτικών ανοιγμάτων των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, ανέρχεται σήμερα στο 60% του ΑΕΠ, με το σύνολο των «προβληματικών» δανείων⁴⁷⁵ να υπολογίζεται, με βάση την πρόσφατη επεξεργασία των στοιχείων της ΤτΕ από το Ινστιτούτο Εμπορίου Υπηρεσιών (IN.EM.Y) της Ελληνικής Συνομοσπονδίας Επιχειρηματικότητας και Εμπορίου, σε 107 με 108 δις ευρώ⁴⁷⁶. Περαιτέρω, τα μη εξυπηρετούμενα και με πιστωτικά ανοίγματα στεγαστικά δάνεια ανέρχονται στα 28 δις ευρώ, από τα οποία τα 12 δις. δόθηκαν για την απόκτηση κύριας κατοικίας. Τέλος το σύνολο των 108 δις. ευρώ συμπληρώνεται και από 10 δις. ευρώ που προέρχονται από τις αναδιαρθρώσεις «κακών» τραπεζών⁴⁷⁷.

473. Βλ. Παράρτημα Διαγραμμάτων (διάγραμμα 2).

474. Σε απόλυτους αριθμούς τα δάνεια σε καθυστέρηση του ιδιωτικού τομέα της οικονομίας ανήλθαν, τον Δεκέμβριο του 2013 σε:

Στεγαστικά: 18,449 δις. ευρώ.

Καταναλωτικά: 13,495 δις. ευρώ.

Επιχειρηματικά: 32,612 δις. ευρώ.

Ελεύθεροι επαγγελματίες, αγρότες, ατομικές επιχειρήσεις: 4,389 δις. ευρώ.

Σύνολο: 68,945 δις. ευρώ.,

βλ. εφημ. «Η ΑΥΓΗ», 3.05.2014, <http://www.avgi.gr/article/2478908/daneia#prettyPhoto>.

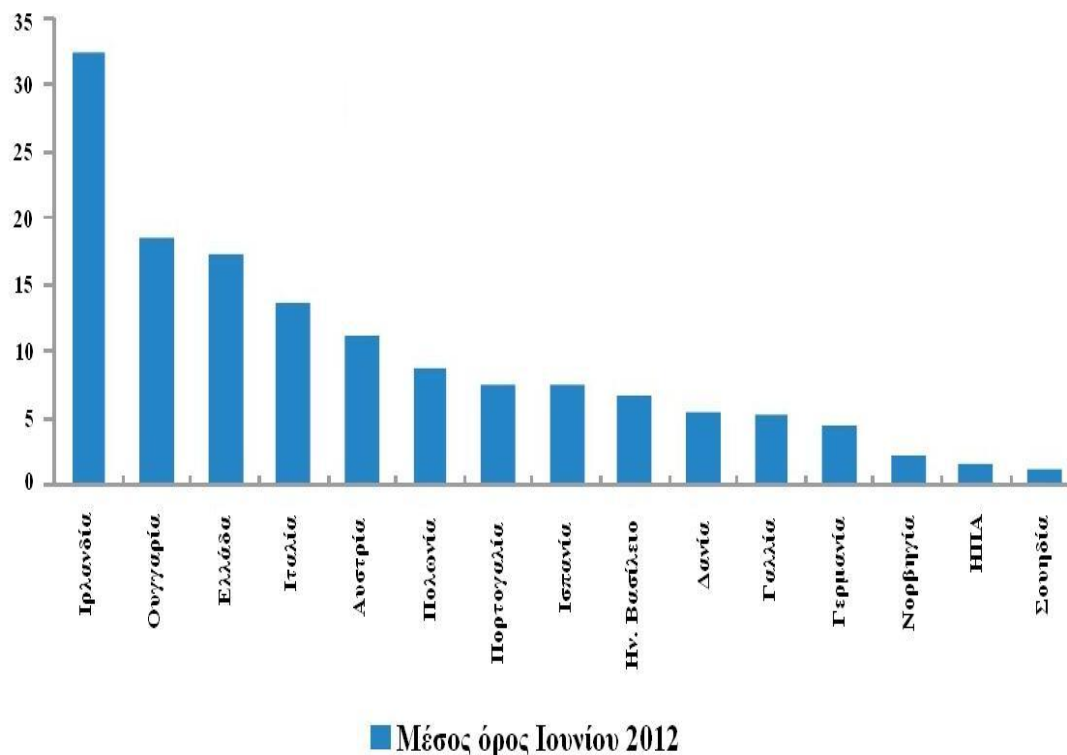
475. Πρόκειται για αυτά που βρίσκονται σε καθυστέρηση πληρωμής για διάστημα άνω των 90 ημερών αλλά και για εκείνα που είναι ληξιπρόθεσμα σε χρόνο κάτω των 90 ημερών, ωστόσο υπάρχουν ενδείξεις ότι τελικά ο οφειλέτης δεν θα μπορέσει να εκπληρώσει πλήρως τις δανειακές του υποχρεώσεις.

476. Από το σύνολο των 108 δις. ευρώ, το μεγαλύτερο μέρος προέρχεται από επιχειρήσεις. Το ύψος των «προβληματικών» δανείων τους υπολογίζεται σε περίπου 60 δις. ευρώ. Από αυτά τα 11 δις. ευρώ οφείλουν 800 μεγάλες επιχειρήσεις, τα 28,5 δις. ευρώ 6.000 μεσαίες επιχειρήσεις και τα υπόλοιπα 120.000 μικρομεσαίες.

477. Βλ. Παράρτημα Διαγραμμάτων (διάγραμμα 3) από εφημ. «Ημερησία», 13.02.2016, <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=26516&subid=2&pubid=113911648>.

Επιπρόσθετα, τα δάνεια που δεν εξυπηρετούνται αποτελούν μία σοβαρότατη πηγή προβλημάτων με πανευρωπαϊκές διαστάσεις, ανακηρύσσοντας, μάλιστα, κατά το έτος 2012, πρωταθλητή την Ιρλανδία.

Διάγραμμα 1. Ποσοστό δανείων σε καθυστέρηση ως ποσοστό του συνόλου των δανείων



Πηγή : [IMF \[pdf\]](#), Country Report No. 13/67, "European Union: Publication of Financial Sector Assessment Program Documentation—Technical Note on Progress with Bank Restructuring and Resolution in Europe", Μάρτιος 2013⁴⁷⁸.

Ήδη από την αμέσως επόμενη χρονιά η κατάσταση εμφανίζεται αρκετά πιο επιβαρυσμένη τουλάχιστον όσον αφορά στην Ελληνική οικονομία (Διάγραμμα 2), με

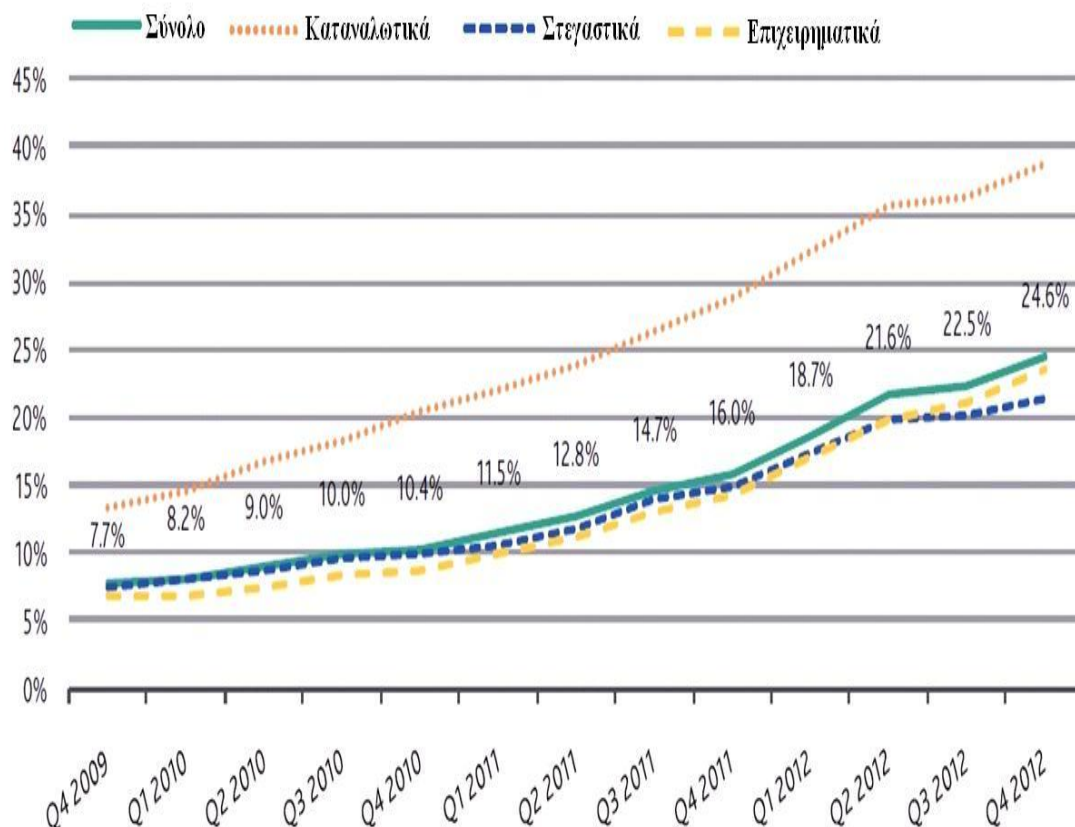
478. Η παραπάνω εικόνα των δανείων έχει δύο προβλήματα:

α) Το πρώτο είναι πρόβλημα επικαιροποίησης. Τα στοιχεία που παρουσιάζονται στη μελέτη του IMF προέρχονται από την περίοδο του τέλους του 2011 και τις αρχές του 2012.

β) Το δεύτερο είναι το πρόβλημα της ακρίβειας των στοιχείων. Είναι δηλαδή γνωστό ότι όλες οι τράπεζες (άλλες λιγότερο και άλλες περισσότερο) και στην Ελλάδα και στο εξωτερικό (βλέπε ιδίως Ισπανία) δίνουν στοιχεία που συμπεριλαμβάνουν και τα υπερήμερα δάνεια τα οποία ρυθμίζονται, τα οποία όμως εμπεριέχουν βαθμό δυσκολίας εξυπηρέτησης. Το ποσοστό των δανείων αυτό για τα στεγαστικά δάνεια κυμαίνεται μεταξύ 5% και 7% για το 2012 (πηγή: [IMF](#) και [ΤΤΕ](#)), βλ. *Πετράκη*, Οι Εξελίξεις στην Ευρωπαϊκή Τραπεζική Ένωση, άρθρο δημοσιευμένο στις 8.06.2013, από Ινστιτούτο Εκπαίδευσης Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών- Κέντρο Συνεχιζόμενης Εκπαίδευσης και Επιμόρφωσης, http://elearn.elke.uoa.gr/elearn/soel/node0005_1412.php.

τις προβλέψεις να θέλουν εντός του 2014 και 2015 το ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων να υπερβαίνει αυτό της Ιρλανδίας.

Διάγραμμα 2. Εξέλιξη των δανείων σε καθυστέρηση ανά κατηγορία δανείου



Πηγή: [Moody's Credit Outlook](#), (15/03/2013).

Αναφορικά, τέλος, με τους λόγους για τους οποίους στην Ελληνική οικονομία τα κόκκινα δάνεια (Non Performing Loans, NPL) εκτινάσσονται τόσο υψηλά, θα μπορούσαμε να εστιάσουμε σε πέντε. Κατ' αρχάς η χαμηλή εσωτερική ζήτηση, η περιορισμένη ρευστότητα της οικονομίας και η γενικότερη τάση απομόχλευσης του τραπεζικού τομέα, αποτέλεσαν βασικούς παράγοντες αδυναμίας εξυπηρέτησης των δανείων. Σε συνδυασμό μάλιστα με την αυξημένη ανεργία και τη διόγκωση των υποχρεώσεων του δημόσιου τομέα, αλλά και την ύπαρξη προβληματικών δανειοδοτήσεων, ο βαθμός εμπιστοσύνης στο ευρωπαϊκό τραπεζικό σύστημα εν γένει μειώθηκε σημαντικά, με αποτέλεσμα τον απόλυτο κατακερματισμό της χρηματοοικονομικής αγοράς, ιδίως από το 2008 και εφεξής⁴⁷⁹.

479. Βλ. Παράρτημα Διαγραμμάτων (διάγραμμα 4)- Ο κατακερματισμός της χρηματοοικονομικής αγοράς.

2.1 Η Νέα Οδηγία 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4ης Φεβρουαρίου 2014 σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία

Σε συνέχεια των όσων παραστατικά περιγράφηκαν ανωτέρω, η παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση των ετών 2007-2009, προκαλώντας σοβαρά κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα, ανέδειξε πολύ περισσότερο ότι η ανεύθυνη συμπεριφορά των συμμετεχόντων στην αγορά μπορεί να υπονομεύσει τα θεμέλια του χρηματοοικονομικού συστήματος, οδηγώντας σε έλλειψη εμπιστοσύνης εκ μέρους όλων των πλευρών, ιδίως δε των καταναλωτών, και, δυνητικά, σε σοβαρές κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες. Αποτέλεσμα αυτού, πολλοί καταναλωτές να έχουν απολέσει την εμπιστοσύνη τους στον χρηματοπιστωτικό τομέα, οι δε δανειολήπτες να διαπιστώνουν όλο και περισσότερο ότι δεν είναι σε θέση να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, με ολέθρια συνέπεια την γεωμετρική αύξηση των αθετήσεων πληρωμών καθώς και των αναγκαστικών εκποιήσεων⁴⁸⁰. Παρατηρήθηκε, λοιπόν, ότι παρά την έκταση που έλαβε η χρηματοπιστωτική κρίση εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης, μεγάλα προβλήματα έπληξαν και την αγορά ενυπόθηκης πίστης εντός αυτής. Έτσι, σε αρκετά κράτη μέλη, προβλήματα σχετιζόμενα με τα ασυνεπή ή ακόμα και ανύπαρκτα πλαίσια αδειοδότησης και λειτουργίας των μεσιτών πιστώσεων καθώς και τις πιστώσεις που είναι εκπεφρασμένες σε ξένο νόμισμα, επέριψαν στους καταναλωτές εντός της Ένωσης σημαντικό όγκο χρέους, μεγάλο μέρος του οποίου είναι συγκεντρωμένο σε πιστώσεις που σχετίζονται με ακίνητα που προορίζονται για κατοικία.

Προκειμένου, λοιπόν, να διευκολυνθεί η δημιουργία και η εύρυθμη λειτουργία της εσωτερικής αγοράς με υψηλό επίπεδο προστασίας των καταναλωτών στον τομέα των συμβάσεων πίστωσης που αφορούν στα ακίνητα, καθώς και με στόχο να διασφαλιστεί ότι οι καταναλωτές που επιθυμούν να συνάψουν τέτοιες συμβάσεις μπορούν να το πράττουν με βεβαιότητα ότι οι φορείς με τους οποίους συναλλάσσονται ενεργούν με επαγγελματισμό και υπευθυνότητα, θεσπίστηκε η **Οδηγία 2014/17/ΕΕ**⁴⁸¹ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4ης Φεβρουαρίου 2014 σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και την τροποποίηση των Οδηγιών **2008/48/ΕΚ**,

480. Βλ. αιτιολογική σκέψη υπ' αριθμ. 3 Οδηγίας 2014/17/ΕΕ.

481. Οδηγία 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4ης Φεβρουαρίου 2014 σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και την τροποποίηση των οδηγιών 2008/48/ΕΚ και 2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010, δημοσιευμένη στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, L 60/34, 28.2.2014. Η Οδηγία τέθηκε σε ισχύ στις 20 Μαρτίου 2014. Οι χώρες της ΕΕ πρέπει να την ενσωματώσουν στο εθνικό τους δίκαιο έως τις 21 Μαρτίου 2016.

2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010. Η Οδηγία 2014/17/ΕΕ για τους κανόνες στεγαστικών δανείων, γνωστή και ως «οδηγία για την ενυπόθηκη πίστη», εφαρμόζεται σε όλα τα δάνεια που λαμβάνουν οι καταναλωτές με σκοπό την αγορά κατοικίας συμπεριλαμβανομένων των δανείων που εξασφαλίζονται με υποθήκη ή με άλλη παρόμοια εγγύηση, αποβλέπει δε στη διασφάλιση ότι όλοι οι καταναλωτές που λαμβάνουν ενυπόθηκη πίστωση για την αγορά ακινήτου ενημερώνονται και προστατεύονται επαρκώς από τους σχετικούς κινδύνους.

Στην εν λόγω Οδηγία, καταρτισθείσα σε συνέχεια της προηγούμενης Λευκής Βίβλου της 18^{ης} Δεκεμβρίου 2007 για την ολοκλήρωση των αγορών ενυπόθηκτης πίστης στην ΕΕ, με την οποία και εξαγγέλθηκε η πρόθεση της Επιτροπής να προβεί σε εκτίμηση των επιπτώσεων, μεταξύ άλλων, των επιλογών πολιτικής για την προσυμβατική ενημέρωση, τις βάσεις πιστωτικών δεδομένων, την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας, το συνολικό ετήσιο πραγματικό επιτόκιο (ΣΕΠΕ) και την παροχή συμβουλών όσον αφορά τις συμβάσεις πίστωσης, εξάιρεται η ανάγκη δημιουργίας μιας γνήσιας εσωτερικής αγοράς με υψηλό και ισοδύναμο επίπεδο προστασίας των καταναλωτών.

Μέσω αυτής προβλέπεται η υποχρέωση παροχής πληροφόρησης προς τους καταναλωτές σε ό,τι αφορά στα διαθέσιμα προϊόντα ενυπόθηκτης πίστης, ενώ στο επίκεντρο της σχετικής νομοθεσίας τίθεται η χρηματοοικονομική διαπαιδαγώγηση των καταναλωτών σε ό,τι αφορά στον υπεύθυνο δανεισμό και τη διαχείριση του χρέους, ιδίως σχετικά με τις συμβάσεις ενυπόθηκτης πίστωσης. Αναλυτικότερα, η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνει: i) την υποχρέωση των πιστωτών να παρέχουν στους καταναλωτές τυποποιημένο δελτίο πληροφοριών (τυποποιημένο ευρωπαϊκό δελτίο πληροφοριών- ESIS) το οποίο επιτρέπει στους τελευταίους τη διερεύνηση της αγοράς για τον εντοπισμό του κατάλληλου για εκείνους προϊόντος, ii) την συμπερίληψη στο ESIS των απαισιόδοξων εκδοχών αναφορικά με το μεταβλητό επιτόκιο (άρθρο 24) και τα δάνεια σε ξένο νόμισμα (άρθρο 23) ούτως ώστε να ειδοποιούνται οι καταναλωτές σχετικά με πιθανές διακυμάνσεις επιτοκίου, iii) την παροχή μιας εγγυημένης περιόδου μελέτης ή του δικαιώματος υπαναχώρησης για δανειολήπτες προτού δεσμευθούν από τη σύμβαση πίστωσης και τέλος, iv) την εφαρμογή νέων ευρωπαϊκών προτύπων για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των αιτούντων ενυπόθηκων δανειοληπτών (άρθρο 18), προκειμένου να διασφαλίζεται η δυνατότητα των τελευταίων να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους για αποπληρωμή. Σημειώνεται ότι, η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του καταναλωτή λαμβάνει χώρα πριν τη σύναψη της σύμβασης με στόχο την εξακρίβωση της προοπτικής του καταναλωτή να τηρήσει τις υποχρεώσεις του στο πλαίσιο της σχετικής σύμβασης, ενώ παράλληλα παρέχεται στους πιστωτικούς

φορείς η δυνατότητα πρόσβασης σε βάσεις δεδομένων με μοναδικό σκοπό την παρακολούθηση της συμμόρφωσης του καταναλωτή προς τις πιστωτικές υποχρεώσεις καθόλη τη διάρκεια της σύμβασης πίστωσης. Ακόμη, περιγράφεται το πλαίσιο των τυποποιημένων πληροφοριών που θα πρέπει να περιλαμβάνεται στη διαφήμιση (άρθρο 11) για συμβάσεις πίστωσης και εντός του οποίου θα πρέπει να κινούνται οι πιστωτικοί φορείς, ενώ περαιτέρω προβλέπεται η υποχρέωση παροχής επαρκών εξηγήσεων στον καταναλωτή (άρθρο 16) προκειμένου ο τελευταίος να είναι σε θέση να αξιολογήσει αν η προτεινόμενη σύμβαση προσαρμόζεται στις ανάγκες και την οικονομική του κατάσταση. Τέλος, θεσμοθετείται η υποχρέωση συνεργασίας και επίλυσης διαφορών μεταξύ των αρμοδίων αρχών των διαφορετικών κρατών μελών (άρθρα 36-39) με στόχο την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση των προβλεπόμενων από την σχετική Οδηγία.

Στόχο της **Οδηγίας 2014/17/ΕΕ** αποτελεί η ανάπτυξη μιας περισσότερο διαφανούς, αποτελεσματικής και ανταγωνιστικής εσωτερικής αγοράς, μέσω συνεπών, ευέλικτων και δίκαιων συμβάσεων πίστωσης που αφορούν ακίνητα, προωθώντας παράλληλα τη βιώσιμη χορήγηση και λήψη δανείων προσφέροντας έτσι υψηλό επίπεδο προστασίας στον καταναλωτή⁴⁸². Όστε, μέσω της Οδηγίας θεσπίζονται αρχές επαγγελματικής δεοντολογίας, οι οποίες αφενός διασφαλίζουν ότι οι πιστωτές και οι μεσίτες πίστωσης (ήτοι άτομα ή εταιρίες που παρέχουν πληροφορίες και συνδρομή σε καταναλωτές που αναζητούν ενυπόθηκο δάνειο) ενεργούν με εντιμότητα και διαφάνεια προς εξυπηρέτηση του καταναλωτικού συμφέροντος, αφετέρου δε, ότι οι ίδιοι διαθέτουν προσωπικό με απαραίτητες και επικαιροποιημένες γνώσεις σε ό,τι αφορά στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, με παροχή όλων των απαραίτητων πληροφοριών στους καταναλωτές πριν τη σύναψη οποιασδήποτε σύμβασης. Επιπλέον, με την εν λόγω Οδηγία, παρέχεται στους καταναλωτές το γενικό δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης (άρθρο 25), επωφελούμενοι οι τελευταίοι από μια πιθανή απομείωση του συνολικού εναπομείναντος κόστους του ενυπόθηκου δανείου, με πρόβλεψη παράλληλα δικαιώματος εύλογης αποζημίωσης στους πιστωτές για τυχόν έξοδα που συνδέονται άμεσα και αποκλειστικά με την πρόωρη αποπληρωμή. Τέλος, η Οδηγία θεσπίζει καθεστώς διαβατηρίου ΕΕ για τους μεσίτες πίστωσης, γεγονός που καταρχήν συνεπάγεται δυνατότητα παροχής

482. Βλ. αναλυτικότερα την Αιτιολογική έκθεση- Σχέδιο νόμου Ενσωμάτωση στην εθνική νομοθεσία της Οδηγίας 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4ης Φεβρουαρίου 2014 σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και την τροποποίηση των οδηγιών 2008/48/ΕΚ, 2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010, όπως δημοσιεύτηκε την 30^η Απριλίου 2016 στον σύνδεσμο: <https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/23530>

υπηρεσιών σε ολόκληρη την Ευρωπαϊκή Ένωση μετά τη λήψη της σχετικής άδειας σε μία χώρα της ΕΕ.

Συμπερασματικά, λοιπόν, θα μπορούσαμε να κατατάξουμε την εν λόγω Οδηγία στις νομοθετικές εκείνες πρωτοβουλίες που ανταποκρινόμενες στα επιτακτικά κελεύσματα της εποχής, αφενός μεν για διαμόρφωση μιας εσωτερικής αγοράς διαφανούς και ανταγωνιστικής, με επαγγελματίες που δρουν σεβόμενοι τους κανόνες της αγοράς αλλά και τα δικαιώματα των αντισυμβαλλομένων τους, αφετέρου δε για θεσμοθέτηση ενός τέτοιου πλαισίου προστασίας για τον καταναλωτή-λήπτη στεγαστικού δανείου, το οποίο να επιτρέπει σε αυτόν την επί ίσοις όροις συμμετοχή του στη σχετική αγορά, φαίνεται να επιχειρεί μια δίκαιη εξισορρόπηση των αντικρουόμενων συμφερόντων, με ανάδειξη του καταναλωτή σε βασικό παράγοντα διαμόρφωσης της χρηματοοικονομικής αγοράς και δη της αγοράς ενυπόθηκτης πίστης.

3. Η υποβολή σε ρύθμιση των “κόκκινων” στεγαστικών δανείων από τις τράπεζες

3.1 Ο Κώδικας Δεοντολογίας Τραπεζών

Όπως έγινε λόγος και σε προηγούμενο κεφάλαιο, ο Κώδικας Δεοντολογίας αποτελεί στην ουσία ένα κείμενο αρχών, διαδικασιών και χρονοδιαγραμμάτων που ήδη ακολουθούνται από τις τράπεζες και τους δανειολήπτες με στόχο τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια να αρχίσουν με κάποιο τρόπο να αποπληρώνονται εκ νέου, ή τελικά να κρίνονται οριστικά ως μη εξυπηρετούμενα και η διαχείρισή τους να ακολουθήσει τη δικαστική οδό. Αφορά δε περιπτώσεις δανείων που βρίσκονται σε στάδιο «προ- καθυστέρησης» ή σε αρχικό στάδιο καθυστέρησης (1 έως 89 ημέρες), σε δάνεια που χαρακτηρίζονται ως μη εξυπηρετούμενα (καθυστέρηση άνω των 90 ημερών) και σε δάνεια που βρίσκονται σε οριστική καθυστέρηση.

Πιο αναλυτικά, βάσει του Κώδικα Δεοντολογίας Τραπεζών, προβλέπονται τρεις τύποι ρυθμίσεων. Κατ' αρχάς οι βραχυπρόθεσμες, οι οποίες γίνονται για περίοδο έως 5 χρόνια και περιλαμβάνουν πληρωμή μόνο τόκων, μειωμένες τοκοχρεωλυτικές δόσεις, «πάγωμα» πληρωμών, αναστολή πληρωμών (περίοδος χάριτος), τακτοποίηση του καθυστερούμενου υπολοίπου μέσω ρευστοποίησης περιουσιακών στοιχείων και διατήρηση της απαίτησης για το υπόλοιπο, κεφαλαιοποίηση των ληξιπρόθεσμων οφειλών κ.ά. Περαιτέρω, οι μακροπρόθεσμες, που γίνονται για περίοδο άνω των πέντε ετών και περιλαμβάνουν μόνιμη μείωση επιτοκίου ή επιτοκιακού περιθωρίου, αλλαγή του τύπου επιτοκίου από σταθερό σε κυμαινόμενο ή αντίστροφα, επιμήκυνση δανείου, διαχωρισμό δανείου σε τμήμα που

μπορεί να εξυπηρετηθεί και σε αυτό που μπορεί να αποπληρωθεί με πώληση περιουσιακών στοιχείων, μερική διαγραφή χρεών, πρόσθετες εξασφαλίσεις υπέρ της τράπεζας, λειτουργική αναδιάρθρωση μιας επιχείρησης με αλλαγή διοίκησης, συμφωνίες ανταλλαγής χρέους με μετοχικό κεφάλαιο κ.α. τέλος, προβλέπεται η περίπτωση της οριστικής διευθέτησης, με βάση την οποία παρέχεται στον δανειολήπτη η δυνατότητα εθελοντικής παράδοσης της κυριότητας του ακινήτου στην πιστώτρια τράπεζα, μετατροπή του δανείου σε leasing, μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου και ενοικίασή του από τον δανειολήπτη, πώληση του δανείου σε άλλη τράπεζα ή σχήμα, ανταλλαγή με στεγαστικό δάνειο μικρότερης αξίας ώστε να αγοράσει νέα κατοικία ή επαγγελματικό ακίνητο, εκκαθάριση της εταιρείας στο πλαίσιο της πτωχευτικής διαδικασίας, ρευστοποίηση των εξασφαλίσεων κ.ά.⁴⁸³.

Η όλη διαδικασία ρύθμισης των οφειλών προς τα πιστωτικά ιδρύματα, βάσει του εν λόγω Κώδικα, διαρθρώνεται και λειτουργεί σε συνάρτηση με τις έννοιες του «συνεργάσιμου δανειολήπτη» και των «εύλογων δαπανών διαβίωσης». Πιο συγκεκριμένα, ως συνεργάσιμος δανειολήπτης χαρακτηρίζεται εκείνος ο οφειλέτης, ο οποίος αποδέχεται να παράσχει όποια πληροφορία του ζητηθεί από την τράπεζα σχετικά με την οικονομική, οικογενειακή, επαγγελματική και περιουσιακή του κατάσταση, και ο οποίος θα ανταποκρίνεται με συνέπεια στο σχέδιο ρύθμισης⁴⁸⁴. Περαιτέρω, οι εύλογες δαπάνες διαβίωσης του δανειολήπτη, αποτελώντας κατ' ουσίαν το ποσό που απαιτείται μηνιαίως για αξιοπρεπή διαβίωση⁴⁸⁵, θα πρέπει να

483. Σημειώνεται ότι στην πράξη εκτελεστικής επιτροπής της ΤτΕ ορίζεται πως σε περίπτωση που δεν επιτυγχάνεται τύπος ρύθμισης της οποίας η βιωσιμότητα δεν μπορεί να τεκμηριωθεί επαρκώς από τις τράπεζες, εποπτικώς αποδεκτές θα θεωρούνται από την ΤτΕ οι οριστικές διευθετήσεις.

484. Στον Κώδικα Δεοντολογίας υπάρχει προσαρτημένη εξασέλιδη τυποποιημένη κατάσταση οικονομικής πληροφόρησης την οποία είναι υποχρεωμένος να συμπληρώσει αναλυτικά ο δανειολήπτης που θα κληθεί ή θα ζητήσει να μπει σε ρύθμιση. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι δεν είναι ξεκάθαρο αν η τράπεζα θα έχει δικαίωμα να κατατάξει τον οφειλέτη στους μη συνεργάσιμους δανειολήπτες και συνεπώς να ενεργοποιήσει αναγκαστικά μέτρα εναντίον του στην περίπτωση που ο οφειλέτης δεν αποδεχθεί τις προτάσεις ρύθμισης που τυχόν υποβληθούν, όπως λ.χ να συναινέσει σε λύσεις ενοικίου αντί δόσεων, αύξησης των εγγυήσεων κ.α ή δεν συμφωνήσει συνολικά με το σχέδιο διευθέτησης. Σε κάθε περίπτωση, όσοι δανειολήπτες χαρακτηριστούν ως μη συνεργάσιμοι, θα είναι αυτοί που θα κινδυνεύσουν με πλειστηριασμούς ακινήτων και λοιπά νομικά μέτρα εναντίον τους να υποστούν αναγκαστική εκτέλεση σε βάρους τους καθώς και λοιπές νομικές συνέπειες.

485. Σύμφωνα με την απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους, τα ποσά που χρειάζεται για να ζει κανείς αξιοπρεπώς και να καλύπτει τις απολύτως βασικές ανάγκες του ξεκινούν από τα 537 ευρώ «καθαρά» τον μήνα για έναν ενήλικα και φτάνουν ως τα 1.788 ευρώ για μια οικογένεια με τέσσερα παιδιά, χωρίς σε αυτά τα ποσά να υπολογίζεται η δαπάνη ενοικίων, ενώ ο,τιδήποτε κερδίζει κανείς πάνω από αυτά θα αποτελεί δυναμικό έσοδο για την τράπεζα. Επιπλέον, προβλέπονται συνολικά τέσσερις ομάδες δαπανών με πιο σημαντική αυτή με τα βασικά έξοδα διαβίωσης στα οποία περιλαμβάνονται δαπάνες διατροφής, ένδυσης-υπόδησης, έξοδα συντήρησης κατοικίας (φως, νερό, θέρμανση, τηλέφωνο κ.ά.), έξοδα μετακίνησης, επισκευές και συντήρηση οικιακού εξοπλισμού, είδη οικιακής

λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη από τα πιστωτικά ιδρύματα, προκειμένου τα τελευταία να αξιολογούν τις δυνατότητες αποπληρωμής, ενώ οι πληροφορίες αυτές θα αξιοποιούνται σε συνδυασμό με άλλα στοιχεία όπως η οικονομική κατάσταση του δανειολήπτη (κινητή και ακίνητη περιουσία), το συνολικό ύψος των χρεών, η ικανότητα αποπληρωμής των οφειλών, το ιστορικό της οικονομικής συμπεριφοράς του.

Σε ό,τι αφορά στο προβλεπόμενο από τον Κώδικα χρονοδιαγράμμα για την έναρξη της διαδικασίας επίλυσης των καθυστερήσεων, αυτό περιλαμβάνει πέντε συγκεκριμένα στάδια, με βασική συνισταμένη της όλης διαδικασίας να αποτελεί η επικοινωνία της τράπεζας με τον δανειολήπτη από την πρώτη στιγμή που παρουσιάζει καθυστέρηση καταβολής δόσης⁴⁸⁶. Σε κάθε περίπτωση, για την ένταξη σε ρύθμιση, είναι υποχρεωτική η συμπλήρωση της τυποποιημένης φόρμας οικονομικής πληροφόρησης, στην οποία περιλαμβάνονται προσωπικά στοιχεία οικογενειακής κατάστασης, καθώς και τα ελάχιστα στοιχεία για τις δαπάνες διαβίωσης ώστε να συσχετιστούν με τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης. Έτσι, στο στάδιο της αξιολόγησης λαμβάνονται υπόψη η οικονομική κατάσταση του δανειολήπτη, το συνολικό ύψος και η φύση των χρεών, το ιστορικό οικονομικής συμπεριφοράς, η προβλεπόμενη ικανότητα αποπληρωμής κ.α, με την σχετική πρόταση ρύθμισης ή οριστικής διευθέτησης να είναι αναλυτική ως προς τις επιπτώσεις της από τις τράπεζες, χωρίς, ωστόσο, να είναι υποχρεωτικά αποδεκτή από τον δανειολήπτη ο οποίος έχει τη δυνατότητα να την απορρίψει, να αντιπροτείνει άλλη ή να υποβάλει ένσταση⁴⁸⁷.

κατανάλωσης, φροντιστήρια-εκπαίδευση, φοροτεχνικοί, δικηγόροι, κ.ά. Έτσι, οι δαπάνες διαβίωσης για μια οικογένεια με δύο παιδιά προσδιορίζονται στα 1.347 ευρώ τον μήνα ή στα 16.162 ευρώ ετησίως μετά την αφαίρεση των φόρων, όπως αυτές προκύπτουν από το ετήσιο εκκαθαριστικό, και αφού αφαιρεθεί τυχόν δόση δανείου ή το ενοίκιο σπιτιού. Πρακτικά το μικτό μηνιαίο εισόδημα υπολογίζεται σε περίπου 2.100 ευρώ.

- 486.** Αν η καθυστέρηση υπερβεί τις 30 ημέρες και επιπλέον ο δανειολήπτης δεν ανταποκριθεί στην ειδοποίηση που έχει ήδη λάβει εντός 15 ημερών, το ίδρυμα τον ενημερώνει γραπτώς μέσα σε διάστημα δέκα ημερών για τις δυνατότητες διευθέτησης. Επιπλέον αν η μετά τις αρχικές καθυστερήσεις ο δανειολήπτης δεν ανταποκριθεί ή η καθυστέρηση υπερβεί τις 90 ημερολογιακές μέρες ή τις τρεις μηνιαίες δόσεις, η τράπεζα πρέπει να στείλει εντός δέκα εργάσιμων ημερών προειδοποιητική επιστολή για την προοπτική να χαρακτηριστεί μη συνεργάσιμος και τις συνέπειες που θα έχει αυτό. Αν η καθυστέρηση υπερβαίνει ήδη τις 30 ημέρες κατά την θέση του Κώδικα σε ισχύ ο δανειολήπτης ειδοποιείται ώστε να ενταχθεί σε στάδιο διευθέτησης και υποβάλλοντας την τυποποιημένη κατάσταση οικονομικής πληροφόρησης, διαφορετικά κινδυνεύει να χαρακτηριστεί μη συνεργάσιμος.
- 487.** Ο δανειολήπτης πρέπει να απαντήσει θετικά ή αρνητικά τουλάχιστον 15 ημέρες μετά. Η απόφαση επί τυχόν ενστάσεων του δανειολήπτη ορίζεται ότι θα πρέπει να εκδίδεται το αργότερο σε τρεις μήνες.

Καταληκτικά, λοιπόν, θα λέγαμε ότι με τον Κώδικα Δεοντολογίας, τα πιστωτικά ιδρύματα αποκτούν ένα χρήσιμο και αποτελεσματικό εργαλείο για τη διαχείριση των «κόκκινων δανείων», ειδικά δε αν ληφθεί υπόψη το δεδομένο οικονομικό-κοινωνικό περιβάλλον εντός του οποίου λαμβάνει χώρα η εφαρμογή του. Η ανάγκη διασφάλισης της κοινωνικής συνοχής σε μια εν πολλοίς καταρρέουσα οικονομία δύναται με την έλλογη και συνετή αξιοποίηση του σχετικού κειμένου να αποκτήσει σάρκα και οστά, μέσα από μια διαδικασία απολύτως απαραίτητη τόσο για την εξυγίανση των πιστωτικών ιδρυμάτων, όσο και για την «ηθική» του συστήματος και τον εύλογο διαχωρισμό μεταξύ των νοικοκυριών που πασχίζουν να εξυπηρετήσουν τις υποχρεώσεις τους από τους δανειολήπτες που εκμεταλλεύονται μέχρι σήμερα τις προστατευτικές ρυθμίσεις.

3.2 Ο Ν. 3869/2010 μετά τις τροποποιήσεις με τους Ν. 4161 και 4224/2013 και τον Ν.4336/2015 (3^ο Μνημόνιο)

Σύνολο παραγόντων, όπως ο εκδημοκρατισμός των πιστώσεων κατά τη δεκατία 1995-2005, η απουσία συγκροτημένου νομοθετικού πλαισίου για την προστασία του δανειολήπτη, καθώς και η χρήση επιθετικών πρακτικών προσέγγισης του καταναλωτή για δανεισμό, είχαν ως αποτέλεσμα την υπερχρέωση του καταναλωτή και την ανάγκη παρέμβασης του νομοθέτη. Η διαπιστούμενη κατά τα άνω υπερχρέωση του καταναλωτή, γρήγορα κατέστησε αυτόν αφερέγγυο, ώστε η ανάγκη θεσμοθέτησης ενός μηχανισμού επέμβασης, με στόχο να ανταπεξέλθει ο τελευταίος στις οφειλές του, να κρίνεται αναγκαία. Προς την κατεύθυνση αυτή, με τον Νόμο 3869/2010, θεσμοθετήθηκε κατ' ουσίαν μια διαδικασία αντίστοιχη της πτώχευσης του εμπορικού δικαίου⁴⁸⁸, αφορώσα όμως φυσικά πρόσωπα μη έχοντα την ιδιότητα του εμπόρου, και με βάση την οποία, παρέχεται στα φυσικά πρόσωπα η δυνατότητα αξιοποίησης των μελλοντικών εισοδημάτων τους για αποπληρωμή των γεννημένων οφειλών τους. Σκοπό του εν λόγω νομοθετήματος αποτελεί, λοιπόν, τόσο η κατά το δυνατό εκκαθάριση των οφειλών του δανειολήπτη, εφόσον διαπιστώνεται ότι ο τελευταίος δεν δύναται να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις των δανειστών του για αποπληρωμή, όσο και η παροχή μιας «δεύτερης ευκαιρίας» σε αυτόν, ώστε να καταστεί δυνατή η επανένταξή του στην οικονομική ζωή της χώρας.

488. Στην πτώχευση του εμπορικού δικαίου, ως γνωστόν, προτάσσεται η ικανοποίηση των πιστωτών, ενώ αντιθέτως στην περίπτωση αυτή, σκοπείται η προστασία του φυσικού προσώπου και η κατά το δυνατό αποτελεσματικότερη εξισορρόπηση μεταξύ του δικαιώματος του δανειστή για είσπραξη και του δικαιώματος του δανειολήπτη για αποπληρωμή στο μέτρο των δυνατοτήτων του.

Οι διατάξεις του Ν. 3869/2010 σε ό,τι αφορά στο βασικό του κομμάτι, δηλαδή την ρύθμιση χρεών, τέθηκε σε εφαρμογή εν μέρει από τον Σεπτέμβριο του 2010 και οριστικά από τις αρχές του 2011⁴⁸⁹. Από την εφαρμογή του εν λόγω νόμου και μετά, ιδίως δε, έπειτα από την 4^η Ιανουαρίου 2011, εκδόθηκε σύνολο νέων νομοθετικών διατάξεων, με σκοπό τον καλύτερο προσδιορισμό, την συμπλήρωση και την παροχή διευκρινίσεων σε διάφορα ζητήματα που άφηνε κενά ο Ν.3869/2010⁴⁹⁰. Μάλιστα, η έκδοση αποφάσεων, ιδιαίτερα ευνοϊκών για τους δανειολήπτες, συντέλεσε στην σταδιακή αύξηση των αιτήσεων για δικαστική ρύθμιση ενώπιον του Ειρηνοδικείου, με το 0,10% του συνόλου των συζητηθεισών υποθέσεων, να καταλήγουν σε ολική διαγραφή χρέους⁴⁹¹. Ο Ν. 4161/2013 έφερε σημαντικές τροποποιήσεις στον νόμο Κατσέλη, όπως η κατάργηση του εξωδικαστικού σταδίου, η καθιέρωση υποχρεωτικών δόσεων σε ποσοστό 10% της αρχικής δόσης, το προδικαστικό στάδιο επικύρωσης και προσωρινής διαταγής. Περαιτέρω, ο νόμος αυτός λειτούργησε θετικά και ως λόγος ανακοπής (κυρίως για τα άρθρα 632 και 933 ΚΠολΔ), κατά διαταγών πληρωμής και κατά της αναγκαστικής εκτέλεσης εν γένει, καθώς και στις αιτήσεις αναστολής που ασκήθηκαν χάριν των ανακοπών και των εντεύθεν προσωρινών διαταγών απαγόρευσης εκτέλεσης κατά της περιουσίας των οφειλετών⁴⁹².

Εν συνεχεία, στις 31.12.2013, δημοσιεύθηκε (ΦΕΚ Α 288/31.12.2013) ο Νόμος 4224/2013, με τον οποίο εισήχθη η σύσταση ενός νέου οργανισμού, το

-
- 489.** Από την 1^η Σεπτεμβρίου 2010 ξεκίνησε η διαδικασία εξωδικαστικού συμβιβασμού του οφειλέτη με τους πιστωτές του, ενώ από τις 4 Ιανουαρίου 2011 είχαν τη δυνατότητα οι οφειλέτες να υποβάλλουν αιτήσεις στο Ειρηνοδικείο, ζητώντας τη ρύθμιση των οφειλών τους.
- 490.** Βλ. σχετικά *Γαλανοπούλου- Μητροπούλου*, Υπερχρεωμένα νοικοκυριά: νομική αντιμετώπιση, 2014, 138 επ.
- 491.** Αξίζει να υπογραμμιστεί ότι, αρχικά, το ενδιαφέρον του κοινού δεν έδειξε να ανταποκρίνεται στις προσδοκίες του Υπουργείου με την θεσμοθέτηση του εν λόγω νόμου. Έτσι, έως τον Μάιο του 2011, οι αιτήσεις για δικαστική ρύθμιση ενώπιον του Ειρηνοδικείου, σε όλη την επικράτεια, ήταν περί τις 5.000. Από την έκδοση, ωστόσο, της πρώτης απόφασης, περί τα τέλη Ιουνίου 2011, οι αιτήσεις αυξήθηκαν κατακόρυφα, κυρίως λόγω της εκδόσεων και άλλων αποφάσεων, ιδιαίτερας ευνοϊκών για τους δανειολήπτες. Μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2012 είχαν συζητηθεί 5.000 αιτήσεις, ενώ έχουν εκδοθεί περί τις 3.000 αποφάσεις, εκ των οποίων, 1.500 απορριπτικές. Από τις τελευταίες, το 80% είχαν ως λόγο απόρριψης τυπικές παραλείψεις στην άσκηση ή την συζήτηση της αίτησης και μόνο το 20% λόγους ουσίας. Κατά το έτος 2014 εκκρεμούσαν πάνω από 60.000 αιτήσεις εξωδικαστικού συμβιβασμού και δικαστικής ρύθμισης.
- 492.** Δεν θα πρέπει, ωστόσο, να παραβλέπεται ότι ο εν λόγω νόμος έφερε και μια σκληρότερη αντιμετώπιση από την πλευρά των πιστωτικών ιδρυμάτων, τα οποία, στην προσπάθειά τους να αποφύγουν τα αποτελέσματα μιας ενδεχόμενης απόφασης ιδιαίτερας ευνοϊκής για τον δανειολήπτη, και με την οποία η οφειλή είτε θα εξαλειφόταν τελείως, είτε θα μειωνόταν στο μεγαλύτερο μέρος της, κατευθύνουν τους πρώην πελάτες τους σε διακανονισμούς με το μεγαλύτερο για τα ίδια όφελος, προτείνοντας επιμηκύνσεις της περιόδου αποπληρωμής-με τριπλάσιο σχεδόν επιτόκιο- και προσημειώσεις, όπου δεν υπήρχαν ήδη.

«Κυβερνητικό Συμβούλιο Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους», καθώς και η δια νόμου αναστολή πλειστηριασμών της κύριας κατοικίας⁴⁹³.

Σε ό,τι αφορά, κατ' αρχάς, στο εν λόγω Συμβούλιο, σκοπό του αποτελεί η θέσπιση και παρακολούθηση των απαραίτητων δράσεων για την προώθηση δημιουργίας ενός μόνιμου μηχανισμού επίλυσης του μη εξυπηρετούμενου ιδιωτικού χρέους φυσικών, νομικών προσώπων και επιχειρήσεων (άρθρο 1), ενώ η αποστολή του διακρίνεται σε γνωμοδοτική, συμβουλευτική και αποφασιστική⁴⁹⁴. Αποφασιστική εμφανίζεται η αποστολή του εν λόγω Συμβουλίου και αναφορικά με τους αιτούντες του Ν.4161/2013, για την μέσω τραπεζικής συνδιαλλαγής, ρύθμιση των οφειλών («απόπειρες εξωδικαστικού συμβιβασμού»), αλλά και την αξιοποίηση της συλλογής στοιχείων, κατά τη διαδικασία ενώπιον των δικαστηρίων. Κι' αυτό, διότι, ορίζει με απόφασή του τις αρχές του «συνεργάσιμου δανειολήπτη» και *«προβαίνει ετησίως στην εκτίμηση των εύλογων δαπανών διαβίωσης», με βάση τα ετήσια στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, που θα ενσωματωθούν και θα αποτελέσουν μέρος του Κώδικα Δεοντολογίας (παρ. 2), προκειμένου να αξιοποιηθούν στις απόπειρες εξωδικαστικού συμβιβασμού και ενώπιον των δικαστηρίων»*. Κατά την παρ. 2 του άρθρου 1 του ίδιου νόμου, προβλέπεται η έκδοση Κώδικα Δεοντολογίας Τραπεζών για τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ιδιωτικών οφειλών, ενώ το περιεχόμενο και

493. Βάσει του άρθρου 2 παρ. 1^α Ν. 4224/2013, από 1.1.2014 και μέχρι 31.12.2014, απαγορεύονται οι πλειστηριασμοί ακινήτων οφειλετών, που χρησιμεύουν ως κύρια κατοικία τους δηλωθείσα ως τέτοια στην τελευταία δήλωση φόρου εισοδήματός τους, εφόσον η αντικειμενική αξία του ακινήτου δεν υπερβαίνει τις διακόσιες χιλιάδες (200.000) ευρώ και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της υποπαραγράφου 1β. Μάλιστα, αναλογικά προς τις διατάξεις του 3869/2010, όπως τροποποιήθηκε έπειτα από την έναρξη ισχύος του Ν. 4161/2013, οι οφειλέτες, εάν θέλουν να διατηρήσουν το «προνόμιο» της προστασίας της κύριας κατοικίας τους, υποχρεούνται κατά την διάρκεια απαγόρευσης πλειστηριασμού, να καταβάλουν προς τους δανειστές μηνιαίως ποσοστό 10% επί του καθαρού μηνιαίου εισοδήματός τους, εφόσον το ετήσιο οικογενειακό εισόδημα δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ. Στην περίπτωση κατά την οποία το οικογενειακό εισόδημα ξεπερνά τις 15.000 ευρώ, οι οφειλέτες υποχρεούνται να καταβάλουν προς τους δανειστές μηνιαίως ποσοστό 10% στο ποσό μέχρι τις 15.000 ευρώ και ποσοστό 20% στο υπερβάλλον εισόδημα.

494. Ειδικότερα, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 1, αποστολή του Κυβερνητικού Συμβουλίου Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους, είναι ιδίως οι κάτωθι:

- i) η διαμόρφωση πολιτικών σχετικά με την οργάνωση ενός ολοκληρωμένου μηχανισμού αποτελεσματικής διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων ιδιωτικών δανείων,
- ii) οι προτάσεις τροποποιήσεων του υφιστάμενου νομικού πλαισίου σε θέματα ουσίας και διαδικασίας για την ενίσχυση της αποτελεσματικότητας στην επίλυση θεμάτων ιδιωτικού χρέους, συμπεριλαμβανομένης της επιτάχυνσης των διαδικασιών αναφορικά με τις καθυστερούμενες αποπληρωμές και τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που διέπει την αγορά ακινήτων,
- iii) η κατάρτιση δράσεων ευαισθητοποίησης για την άμεση και αποτελεσματική ενημέρωση και υποστήριξη των πολιτών και των ενδιαφερομένων μερών σχετικά με τη λήψη αποφάσεων επί των ανωτέρω θεμάτων,
- iv) η δημιουργία ενός δικτύου παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών για θέματα διαχείρισης οφειλών.

πεδίο των ρυθμίσεων αυτού περιλαμβάνει μεταξύ άλλων και διατάξεις σχετικά με τις διατάξεις αξιολόγησης κινδύνου, τις διαδικασίες αξιολόγησης της δυνατότητας αποπληρωμής, δεσμευτικούς κανόνες συμπεριφοράς των τραπεζών με σαφή χρονοδιαγράμματα, όρους επικοινωνίας μεταξύ πιστωτικών ιδρυμάτων και δανειστών, όπου «θα αξιοποιούνται οι ορισμοί του “συνεργάσιμου δανειολήπτη” και των “εύλογων δαπανών διαβίωσης”, των οποίων θα γίνεται χρήση κατά τη λήψη αποφάσεων των τραπεζών σχετικά με παροχή λύσεων/αναδιαρθρώσεων δανείων που βρίσκονται σε καθυστέρηση πληρωμής». Τέλος, με βάση την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου του νόμου αυτού, δίδεται ρόλος διαμεσολαβητή στην ανεξάρτητη διοικητική αρχή «Συνήγορος του Καταναλωτή», στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του, μεταξύ δανειστών και οφειλετών, με σκοπό τη ρύθμιση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, ιδίως αναφορικά με θέματα που άπτονται της εφαρμογής του Κώδικα Δεοντολογίας Τραπεζών της παραγράφου 2.

Σχετικά δε, με την θέσπιση της αναστολής των πλειστηριασμών ακινήτων οφειλετών, που χρησιμεύουν ως κύρια κατοικία, πέραν της προϋποθέσεως η αντικειμενική αυτού αξία να μην υπερβαίνει τις 200.000 ευρώ, θα πρέπει να συντρέχει σωρευτικά σύνολο ουσιαστικών και τυπικών προϋποθέσεων⁴⁹⁵. Σημειώνεται, μάλιστα, ότι κατά τη διάρκεια της απαγόρευσης πλειστηριασμού, κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 2 Ν.4224/2013, και εφόσον η απαγόρευση δεν έχει αρθεί για τον πρωτοφειλέτη ως προς την συγκεκριμένη οφειλή, απαγορεύεται ο πλειστηριασμός ακινήτων των εγγυητών για τις συγκεκριμένες οφειλές⁴⁹⁶. Σημειώνεται, τέλος, ότι η πρόβλεψη του σχετικού άρθρου αφορά σε αναστολή του πλειστηριασμού μόνο, και σε καμία περίπτωση σε πρόκειται για αναστολή αναγκαστικής εκτελέσεως και συνεπώς, η κατάσχεση και όλες οι αντίστοιχες διαδικασίες εφαρμόζονται και συνεχίζονται κανονικά.

Με την τελευταία τροποποίηση του Ν. 3869/2010 με τον Ν.4336/2015 (3^ο Μνημόνιο), η όλη διαδικασία υπαγωγής στα υπερχρεωμένα νοικοκυριά διαφοροποιείται. Έτσι, η κατάθεση χωρίζεται πλέον σε τέσσερα μέρη: α) την κατάθεση της αίτησης του αρ. 4 του ανωτέρω νόμου, μαζί με τον φάκελο προδικασίας με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά έγγραφα, β) τον τυπικό έλεγχο της ανωτέρω αιτήσεως από την αρμόδια γραμματεία του οικείου Ειρηνοδικείου εντός διαστήματος δύο (2) ημερών από την κατάθεση της αίτησης, που συνεπάγεται την

495. Βλ. αναλυτικότερα άρθρο 2 παρ. 1β Ν.4224/2013 (ΦΕΚ Α 288/31.12.2013).

496. Η παρεχόμενη αυτή προστασία των εγγυητών κρίνεται απαραίτητη για την ασφάλεια της πίστης και των συναλλαγών. Πέραν δε αυτού, εξυπηρετείται και ratio του νόμου, καθώς διαφορετικά θα προστατεύονταν οι οφειλέτες, ενώ οι εγγυητές, κατά των οποίων η απαίτηση είναι παρεπόμενη, θα ήταν εκτεθειμένοι στις «επιθέσεις» των τραπεζών.

δυνατότητα συμπλήρωσης του φακέλου προδικασίας με τυχόν ελλείποντα δικαιολογητικά έγγραφα εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την κατάθεση της αίτησης, ακόμα δε και την αρχειοθέτησή της σε περίπτωση που θεωρηθεί τυπικά अपαράδεκτη, γ) την ολοκλήρωση της διαδικασίας κατάθεσης της αίτησης με τον προσδιορισμό των δικασίμων τόσο για την συζήτηση του σταδίου του προσυμβατικού συμβιβασμού, άλλως του αιτήματος χορήγησης προσωρινής διαταγής, όσο και για τη συζήτηση της αιτήσεως κτά τη διαδικασία της Εκουσίας Δικαιοδοσίας και δ) την επίδοση της αίτησης προς πάσης φύσεως πιστωτές και εγγυητές του αιτούντος εντός χρονικού διαστήματος δεκαπέντε (15) ημερών από τη συμπλήρωση της διαδικασίας κατάθεσης της αίτησης. Περαιτέρω, αξίζει να σημειωθεί, ότι με τον παρόντα νόμο διευρύνεται το πεδίο εφαρμογής των διατάξεων του νόμου Κατσέλη, ώστε υπάγονται σε ρύθμιση και βεβαιωμένες οφειλές προς το Δημόσιο, τη Φορολογική Διοίκηση, τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, οι οποίες, ωστόσο, θα πρέπει υποχρεωτικά να συντρέχουν με οφειλές προς ιδιώτες και/ή πιστωτικά ιδρύματα⁴⁹⁷. Ακόμη, καθορίζεται η υποχρέωση του οφειλέτη για σύμμετρα των πιστωτών του, μηνιαίως, κατά το σχέδιο αποπληρωμής που έχει επικυρωθεί ή σύμφωνα με την απόφαση της προσωρινής διαταγής και αναστέλλεται η παραγραφή των απαιτήσεων κατά των πιστωτών. Τέλος, εξαιρούνται της ρύθμισης οφειλές, αιτία των οποίων είναι τυχόν αδίκημα οφειλόμενο σε δόλο, βαριά αμέλεια (αδικοπραξία), σε χρηματικές ποινές ή διοικητικά πρόστιμα⁴⁹⁸, ενώ στις ρυθμιζόμενες οφειλές δεν συμπεριλαμβάνονται όσες αφορούν υποχρεώσεις διατροφής συζύγου ή ανηλίκου τέκνου. Υπογραμμίζεται ότι το σύνολο των παραπάνω οφειλών δεν θα πρέπει να έχει δημιουργηθεί κατά το τελευταίο έτος πριν την υποβολή αίτησης υπαγωγής στις διατάξεις του ν. Κατσέλη.

Στον σχετικό νόμο μπορούν πλέον να υπαχθούν δύο κατηγορίες «κόκκινων δανειοληπτών», οι οποίες ταξινομούνται με βάση τις οικονομικές δυνατότητες του δανειολήπτη, λαμβάνοντας υπόψη το ετήσιο εισόδημα και τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης. Έτσι, στην πρώτη κατηγορία υπάγονται όσων το εισόδημα ισούται με τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης, προσαυξημένες κατά 70%, ενώ στη δεύτερη κατηγορία, η οποία χαρακτηρίζεται ως οικονομικά ευάλωτη, αυτοί των οποίων το εισόδημα είναι ίσο ή μικρότερο από τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης. Περαιτέρω, προκειμένου να

497. Σημειώνεται ότι σε περίπτωση προηγούμενης υπαγωγής των οφειλών προς το Δημόσιο σε άλλο ρυθμιστικό πλαίσιο, ο οφειλέτης επιλέγει αν επιθυμεί να το διατηρήσει ή να υπαχθεί στις διατάξεις του ν. Κατσέλη. Σε κάθε περίπτωση, δεν είναι δυνατή η παράλληλη χρήση περισσότερων του ενός θεσμικού πλαισίου διευθέτησης οφειλών.

498. Συνεπώς, δεν είναι δυνατή η ρύθμιση οφειλών που προέρχονται από μη απόδοση ΦΠΑ, δεδομένου ότι η μη απόδοσή τους αποτελεί αδίκημα. Ομοίως αποκλείονται περιπτώσεις δόλιας χρεωκοπίας.

προστατευτεί η πρώτη κατοικία των δανειοληπτών της πρώτης κατηγορίας, απαιτείται η αντικειμενική αξία της κατά τον χρόνο συζήτησης της αίτησης να μην υπερβαίνει τις 180.000 ευρώ για άγαμο οφειλέτη, προσαυξημένη κατά 40.000 ευρώ για τον έγγαμο και κατά 20.000 ευρώ ανά τέκνο και μέχρι τρία τέκνα⁴⁹⁹. Η αντίστοιχη αντικειμενική αξία για την δεύτερη κατηγορία δανειοληπτών, δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τις 120.000 ευρώ για τον άγαμο οφειλέτη, προσαυξημένη κατά 40.000 ευρώ για τον έγγαμο και κατά 20.000 ευρώ ανά τέκνο μέχρι τρία τέκνα⁵⁰⁰. Υπογραμμίζεται ότι προκειμένου να υπαχθεί κάποιος στο Ν. 3869/2010, όπως αυτός ισχύει από την 1η Ιανουαρίου 2016, θα πρέπει μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του 2018 να υποβάλει στο δικαστήριο πρόταση εκκαθάρισης, ζητώντας να εξαιρεθεί από την εκποίηση βεβαρυμένο ή μη με εμπράγματη ασφάλεια ακίνητο, το οποίο χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία. Σημειώνεται ότι ο οφειλέτης θα πρέπει να υπήρξε συνεργάσιμος κατά τον χρόνο της αρχικής καθυστέρησης του δανείου. Έτσι, κατά τη συζήτηση της υπόθεσης στο Ειρηνοδικείο, η σχετική αίτηση δύναται να απορριφθεί ή να υπαχθεί σε ένα σχέδιο διευθέτησης οφειλών. Το τελευταίο προβλέπει αφενός μεν πως ο οφειλέτης θα καταβάλει το μέγιστο της δυνατότητας αποπληρωμής του, αφετέρου δε, ότι το ποσό που θα πληρώνει είναι τέτοιο ώστε οι πιστωτές δεν θα βρεθούν χωρίς τη συναίνεσή τους σε χειρότερη οικονομική θέση από αυτή στην οποία θα βρίσκονταν σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης.

Ο προσδιορισμός της μέγιστης ικανότητας αποπληρωμής⁵⁰¹ του οφειλέτη βασίζεται στην τρέχουσα και στη μελλοντική του ικανότητα για αποπληρωμή⁵⁰² του

-
- 499.** Για πενταμελή, δηλαδή, οικογένεια, η αντικειμενική αξία φθάνει έως τις 280.000 ευρώ.
- 500.** Έτσι, για την αντίστοιχη πενταμελή οικογένεια, η αντικειμενική αξία θα φθάνει έως τις 220.000 ευρώ.
- 501.** Κατά τον υπολογισμό της μέγιστης ικανότητας αποπληρωμής του οφειλέτη λαμβάνεται υπ' όψιν το χρονικό διάστημα κατά το οποίο οι τυχόν μεταβολές στο εισόδημα ή στις δαπάνες του αναμένεται να επισυμβούν και η περίοδος που εκτιμάται ότι αυτές θα διαρκέσουν.
- 502.** Βάση του υπολογισμού της μελλοντικής ικανότητας αποπληρωμής του οφειλέτη αποτελεί το ποσό που προκύπτει από τον υπολογισμό της τρέχουσας ικανότητας αποπληρωμής του οφειλέτη, υποκείμενο σε κατ' αρχήν σταδιακή προσαύξηση ποσοστού 5% ανά πενταετία. Το ποσοστό της προσαύξησης ανά πενταετία μπορεί να είναι ανώτερο ή κατώτερο του 5%: (α) στην περίπτωση που βασίζεται σε προσδοκία μελλοντικής αύξησης ή σε εκτίμηση μελλοντικής μείωσης του εισοδήματος του οφειλέτη από οποιαδήποτε αιτία, εφόσον αυτή τεκμηριώνεται επαρκώς, (β) στην περίπτωση που βασίζεται σε οικειοθελή δέσμευση του οφειλέτη να μειώσει τις δαπάνες διαβίωσης του ιδίου και των προστατευόμενων μελών της οικογένειάς του, εφόσον δεν συντρέχουν άλλοι προφανείς λόγοι που καθιστούν μη ρεαλιστική την προοπτική μείωσης των δαπανών διαβίωσης. Για την εκτίμηση της μελλοντικής ικανότητας λαμβάνονται ενδεικτικά υπ' όψιν: i) το τρέχον επίπεδο δαπανών σε σχέση με τις εύλογες δαπάνες, ii) η ηλικία του οφειλέτη, iii) ο αριθμός και η ηλικία των προστατευόμενων μελών της οικογένειάς του, iv) τυχόν προβλήματα υγείας του οφειλέτη και των προστατευόμενων μελών της οικογένειάς του, v) οι συνθήκες της αγοράς ή του κλάδου δραστηριότητας του οφειλέτη ή του εργοδότη αυτού.

συνόλου της οφειλής με βάση αξιόπιστες και ρεαλιστικές παραδοχές που λαμβάνουν υπ' όψιν τόσο τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης του οφειλέτη όσο και των προστατευόμενων μελών της οικογένειάς του, ενώ βάση του υπολογισμού της τρέχουσας ικανότητας αποπληρωμής αυτού αποτελούν το συνολικό διαθέσιμο εισόδημα και οι δαπάνες διαβίωσης αυτού και των προστατευόμενων μελών της οικογένειάς του κατά τον χρόνο συζήτησης της αίτησής του, όπως αυτά τεκμηριώνονται από τα έγγραφα και δικαιολογητικά που αυτός έχει καταθέσει στη γραμματεία του δικαστηρίου. Για την δεύτερη, ωστόσο, κατηγορία «κόκκινων δανειοληπτών», από τη στιγμή που θα καθοριστεί η μέγιστη ικανότητα αποπληρωμής και θα εκδοθεί η απόφαση διευθέτησης του δανείου από το δικαστήριο, οι εν λόγω οικονομικά αδύναμοι δανειολήπτες δύνανται να αιτηθούν στο Δημόσιο την κάλυψη μέρους της οφειλής της, υπό την προϋπόθεση ότι θα καταβάλουν την ελάχιστη εισφορά, η οποία, αν το διαθέσιμο εισόδημα είναι μικρότερο ή ίσο των 8.000 ευρώ, υπολογίζεται σε 5% επί του διαθέσιμου εισοδήματος. Στην περίπτωση που το διαθέσιμο εισόδημα είναι άνω των 8.000 ευρώ, επί του υπερβάλλοντος ποσού υπολογίζεται επιπλέον συνεισφορά 10%, ενώ σημειώνεται ότι το ποσό της ελάχιστης συνεισφοράς του οφειλέτη επανεξετάζεται στο τέλος κάθε οικονομικού έτους, για τυχόν μεταβολή του διαθέσιμου εισοδήματος του αιτούντος. Παράλληλα δε, ο οφειλέτης ενημερώνεται σχετικά με το ποσό στο οποίο αντιστοιχεί η ελάχιστη συνεισφορά του για το επόμενο οικονομικό έτος.

Τέλος, στην περίπτωση που οι δανειολήπτες στερούνται της ικανότητας αποπληρωμής, όπως είναι λογικό, δεν δύναται να υπάρξει σχέδιο διευθέτησης με συνέπεια η πρώτη κατοικία είτε να εκπλειστηριαστεί, ή το «κόκκινο δάνειο» να εκποιηθεί. Μόνον στην περίπτωση που ο δανειολήπτης διαθέτει και άλλη ακίνητη περιουσία πλην της πρώτης κατοικίας, θα δύναται, εκποιώντας μέρος ή σύνολο αυτής προκειμένου να αποπληρώσει το δάνειο για την πρώτη κατοικία.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στον κόσμο των οικονομικών η επένδυση σε ακίνητα σημαίνει κάτι παραπάνω από βέβαιο κέρδος. Σημαίνει πολύ περισσότερο ότι δεν υπάρχει τίποτα ασφαλέστερο από το δανεισμό χρημάτων προς τους κατόχους ακινήτων. Η παραδοχή αυτή συχνά αποδεικνύεται ψέμα, ιδίως αν ληφθούν υπόψη παράγοντες όπως η υποτίμηση της αξίας, η ρευστότητα και η μεταβλητότητα στην οποία υπόκειται η σχετική επένδυση. Στην Ελλάδα, η στεγαστική πίστη, γνωρίζοντας διακυμάνσεις σε ευθεία αντιστοιχία με τις επικρατούσες ανά χρονική περίοδο κοινωνικό-οικονομικές εξελίξεις, αναδείχθηκε διαχρονικά σε παράγοντα διαμόρφωσης της ελληνικής τραπεζικής αγοράς και βασικό μοχλό χρηματοδότησης των διαφόρων οικονομικών κλάδων και δραστηριοτήτων. Παράλληλα, η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα, με το σύνολο των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του αντίστοιχου στεγαστικού τομέα, αναδεικνύει ανευ ετέρου την ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας σε βασικό, αν όχι στο σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο των νοικοκυριών, αλλά και σε κύριο μέσο εξασφάλισης των παρεχόμενων τραπεζικών πιστώσεων. Όστε, τα ακίνητα αποτελούν το μεγαλύτερο περιουσιακό στοιχείο των περισσότερων νοικοκυριών σχεδόν σε όλες τις χώρες, με σημασία καίρια στη διαμόρφωση του καθαρού πλούτου των νοικοκυριών διεθνώς.

Η ευθεία αλληλεπίδραση της αγοράς κατοικίας με την αγορά στεγαστικής πίστης, αναδεικνύοντας σε κεντρικό πυρήνα και βασικό «παίκτη» τον λήπτη στεγαστικού δανείου, συνεπάγεται την σταδιακή διαμόρφωση ενός νομοθετικού πλαισίου προστασίας του τελευταίου, συνιστάμενο αφενός μεν από τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα, αφετέρου δε από ειδικότερα νομοθετήματα με προεξάρχοντα τον Ν.2251/1994. Όστε, ο λήπτης στεγαστικού δανείου, είτε με βάση το κριτήριο του τελικού αποδέκτη της σχετικής πιστωτικής συμβάσεως (άρθρο 1 παρ. 4^α Ν.2251/1994), είτε με βάση την δεδομένη διαπραγματευτική ανισότητα που διέπει την εν λόγω συμβατική σχέση, χαρακτηρίζεται ευχερώς ως καταναλωτής με το αντίστοιχο οπλοστάσιο του Ν.2251/1994 να τίθεται ανευ πάσης αμφιβολίας σε εφαρμογή.

Περαιτέρω, το προϊόν στεγαστικά δάνεια, εξεταζόμενο τόσο από άποψη εμπορικού και αστικού δικαίου, πολύ περισσότερο δε από άποψη του ειδικού δικαίου προστασίας του καταναλωτή, αντιμετωπίζεται όχι απλώς ως μια μακροχρόνια σύμβαση πιστώσης που θέλει τον αντισυμβαλλόμενο δανειολήπτη σε μειονεκτική διαπραγματευτική θέση, αλλά ως μια σύμβαση στο πλαίσιο της οποίας αναπτύσσονται και αλληλεπιδρούν αντικρουόμενα νομικά και οικονομικά συμφέροντα. Έτσι, η παραπλανητική διαφήμιση και οι γενικοί όροι συναλλαγών τοποθετούνται στον πυρήνα των καταχρηστικών σε βάρος των δανειοληπτών-

καταναλωτών συμπεριφορών, με αποτελεσματικό απέναντι σε αυτές οπλοστάσιο το Ν.2251/1994. Στην μεν παραπλανητική διαφήμιση, κεντρικό και κυρίαρχο μέγεθος αλλά και ουσιώδες στοιχείο της ως αθέμιτης και συνεπώς απαγορευμένης εμπορικής πρακτικής αποτελεί το στοιχείο της πλάνης, ακόμη δε και της ενδεχόμενης αυτής, η οποία ακριβώς δύναται να ασκήσει επιρροή στην οικονομική συμπεριφορά του καταναλωτή. Κριτήριο μάλιστα για την απόδειξη της σχετικής πλάνης αποτελεί ο υποκειμενικός τρόπος με τον οποίο αποδέχεται ο καταναλωτής το διαφημιστικό μήνυμα, αλλά και η ερμηνεία που ο ίδιος δύναται να αποδώσει. Στην περίπτωση των καταχρηστικών ΓΟΣ, ο έλεγχος του περιεχομένου τους κινούμενος σε δύο άξονες, αφενός μεν βάσει του κριτηρίου της «διατάραξης των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των μερών» που απορρέει ευθέως από τη γραμματική διατύπωση της γενικής ρήτρας του άρθρου 2 παρ. 6 Ν.2251/1994, αφετέρου δε, με βάση την αρχή της διαφάνειας, η οποία χωρίς να αναφέρεται ρητά προκύπτει από τη συστηματική και τελολογική ερμηνεία του ίδιου αυτού νομοθετήματος.

Αλλά και η νομολογιακή επισκόπηση της ενωσιακής και εθνικής έννομης τάξης, καταδεικνύουν την ανάγκη ευθυγράμμισης των επιμέρους εθνικών κανονιστικών κειμένων με την αληθή ερμηνεία της ενωσιακής νομοθεσίας, αναδεικνύοντας σε κάθε περίπτωση τα κρίσιμα νομικά ζητήματα που εγείρονται σε πρακτικό επίπεδο. Και εκεί η καταχρηστικότητα ΓΟΣ και η απόδοση την ιδιότητας του καταναλωτή μονοπωλούν το δικαστηριακό ενδιαφέρον σε ενωσιακό επίπεδο, με τη νομολογία να προσανατολίζεται σταθερά στην υπέρ του δανειολήπτη ερμηνεία του εθνικού κανονιστικού πλαισίου για τις εν λόγω πιστωτικές συμβάσεις. Αλλά και σε εθνικό επίπεδο, τα βασικά νομικά ζητήματα που εγείρονται σε πρακτικό επίπεδο σχετίζονται πρωτίστως με την κατάγνωση καταχρηστικότητας ΓΟΣ, καθώς επίσης με τα ιδιαίτερα δικονομικής φύσεως χαρακτηριστικά της συλογικής αγωγής. Δε θα μπορούσε, μάλιστα, να λείπει και μια νομολογιακή επισκόπηση των περισσότερο από ποτέ επίκαιρων στεγαστικών δανείων σε ελβετικό φράγκο, ανάπτυξη η οποία καταδεικνύει με σαφήνεια την ένταξη του εν λόγω πιστωτικού προϊόντος στην σύγχρονη χρηματοοικονομική αγορά.

Τελικά, το ζήτημα των στεγαστικών δανείων και η συναφής έννομη προστασία του λήπτη στεγαστικού δανείου, εντασσόμενη στο υφιστάμενο δεινό κοινωνικο-οικονομικό περιβάλλον, καθιστά το σύγχρονο νομοθέτη αρωγό μιας προσπάθειας, όχι απλώς για αποτελεσματική προστασία του δανειολήπτη, με την λήψη μέτρων διευθέτησης και ρύθμισης των οφειλών του, αλλά πολύ περισσότερο για χρηματοοικονομική διαπαιδαγώγηση των καταναλωτών σε ό,τι αφορά τον υπεύθυνο δανεισμό και την διαχείριση χρέους.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

I. Ελληνική

Buiter, W. και E. Rahbari, «Η Ελλάδα και η δημοσιονομική κρίση στην ΟΝΕ», άρθρο Δ.3, στο *Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης* (επιμ.) Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον;, 2011.

Ferguson N., Η εξέλιξη του χρήματος- Μια οικονομική ιστορία του κόσμου, 2008.

Αλεξανδρίδου Ε., Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή: Ελληνικό-Ενωσιακό, κατ' άρθρο ερμηνεία του Ν.2251/1994 και άλλων σχετικών νομοθετημάτων, 2015².

Βασιλόπουλος Σ., Οι καταναλωτικοί ΓΟΣ- Α. Θεωρητική Αντιμετώπιση, σε *Δούβλη/Μπώλου*, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών (ΔικΠΚ): [ευρωπαϊκό δίκαιο και ελληνική εναρμόνιση, ερμηνεία- νομολογία], 2008.

Βενιέρης Ι., Ο έλεγχος ΓΟΣ στεγαστικού δανείου, ΧρΙΔ 2004, 470επ.

Ο ίδιος, Πρόωρη εξόφληση δανείου (Το παράδειγμα της πρόωρης λύσης σύμβασης στεγαστικού δανείου), 2003.

Ο ίδιος, Πρόωρη Εξόφληση Δανείου, 2^η έκδοση, 2005.

Ο ίδιος, Η επιβάρυνση του δανειολήπτη με έξοδα με έξοδα φακέλου, νομικού και τεχνικού ελέγχου, ΧρΙΔ 2007, 589 επ.

Βόγκλης Ε., Κυμαινόμενο επιτόκιο, 2005.

Βουζίκας Ε., ΕρμΑΚ, Εισαγωγικές Παρατηρήσεις άρθρων 806-809 ΑΚ

Γαζετάς Κ., Παραπλανητική Διαφήμιση- Δικαστική προστασία, 2002.

Γαλανοπούλου-Μητροπούλου Α., Υπερχρεωμένα νοικοκυριά: νομική αντιμετώπιση, 2014.

Γεωργακόπουλος Λ., Χρηματιστηριακό και Τραπεζικό Δίκαιο, 1999.

Ο ίδιος, Εγχειρίδιο Εμπορικού Δικαίου, Τραπεζικές Συμβάσεις, τόμ.2, τευχ. 2, 1999.

Ο ίδιος, Κώδικας Δεοντολογίας Τραπεζών, γνωμοδότηση σε ΔΕΕ 1998.

Δελούκα – Ιγγλέση Κ., Δίκαιο του Καταναλωτή, Ενωσιακό και Ελληνικό, 2014.

Δέλλιος Γ., Ο κρίσιμος βαθμός διατάραξης της συμβατικής ισορροπίας για τον έλεγχο περιεχομένου ΓΟΣ, Αρμεν. 2000, 1181επ.

Ο ίδιος, Προστασία των καταναλωτών και σύστημα του ιδιωτικού δικαίου ΙΙ, Ο δικαστικός έλεγχος του περιεχομένου των καταναλωτικών συμβάσεων και τα όριά του, 2001.

Ο ίδιος, Προστασία καταναλωτών και σύστημα ιδιωτικού δικαίου Ι, Ο καταναλωτής ως υποκείμενο έννομης προστασίας, 2005.

Ο ίδιος, Γενικοί Όροι Συναλλαγών, Ατομική και συλλογική προστασία των καταναλωτών από την έλλειψη ουσιαστικής διαπραγμάτευσης των όρων της σύμβασης, 2^η έκδοση, 2013, 458.

Δούβλης Β., Οι καταναλωτικοί ΓΟΣ- Β. Νομολογιακή αντιμετώπιση, σε *Δούβλη/Μπώλου*, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών: [ευρωπαϊκό δίκαιο και ελληνική εναρμόνιση, ερμηνεία- νομολογία], 2008.

Ο ίδιος, Η εξελικτική πορεία των τραπεζικών ΓΟΣ στο ελληνικό δίκαιο, 2010.

Δωρής Φ., Αναγνώριση υπολοίπου οφειλής προς τράπεζα και αφηρημένη αναγνώριση χρέους, ΧρΙΔ 2004, 488 επ.

Ο ίδιος, Ο χαρακτηρισμός αντισυμβαλλομένων τραπεζών ως καταναλωτών ως προϋπόθεση για την προστασία τους από τους ΓΟΣ, ΝοΒ 2004, 729επ.

Καλαβρός Κ., Η προστασία του καταναλωτή στο ουσιαστικό ευρωπαϊκό δίκαιο της καταναλωτικής πίστης, 2007.

Καραγκουνίδης Α., Προστασία του επενδυτή στο δίκαιο των επενδυτικών υπηρεσιών, 2007.

Καράκωστας Ι., Ο αποδέκτης τραπεζικών υπηρεσιών ως καταναλωτής, ΧρΙΔ Γ/2003.

Ο ίδιος, Γενικοί όροι των τραπεζικών συναλλαγών, 2001.

Ο ίδιος, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή (Ν.2251/1994), Ερμηνεία-Νομολογία-Πρακτική εφαρμογή, 2016³.

Κατσάς Θ., Προστασία των επενδυτών ως καταναλωτών, σε *Δούβλη/Μπώλου*, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών (ΔικΠΚ): [ευρωπαϊκό δίκαιο και ελληνική εναρμόνιση, ερμηνεία- νομολογία], 2008.

Κολλιόπουλος Ι., Ο νέος νόμος 3714/2008 «Προστασία δανειοληπτών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 231/7.11.2008). Ερμηνευτική προσέγγιση & προβληματισμοί, περιέχεται στο *Επιθεώρηση Πολιτικής Δικονομίας* 2008, τ.1, τευχ. 6, 911επ.

Κουμάνης Σ., Καταχρηστικοί ΓΟΣ στεγαστικού δανείου, ΧρΙΔ 2004, 281επ.

Λαδάς Δ., Το ζήτημα των εξόδων στεγαστικών δανείων, ΧρηΔικ 2012, 351επ.

Λελεντζή Α., Αρχή διαφάνειας- Ο έλεγχος του περιεχομένου των ΓΟΣ, ΝοΒ 2002, 287επ.

Λιβαδά Χ., Προστασία του δανειολήπτη ως καταναλωτή, σε *Αλεξανδρίδου*, Δίκαιο Προστασίας καταναλωτή, Ελληνικό- Ενωσιακό, 2015,

Μαρίνος Μ.Θ/ Βενιέρης Ι., Η ποινή για την πρόωρη εξόφληση στεγαστικού δανείου- Η φύση, ο υπολογισμός και ο έλεγχος αυτή υπό το πρίσμα του Ν. 2251/1994, ΧρΙΔ Ε/2005, 461επ.

Μαρίνος Μ.Θ/Βενιέρης Ι., Η ποινή για την πρόωρη εξόφληση στεγαστικού δανείου: η φύση, ο υπολογισμός και ο έλεγχος αυτής υπό το πρίσμα του Ν. 2251/1994, περιέχεται στο *Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου* 2005, τ. Ε, τεύχος 5, 459επ.

Μαθθία Στ., Η νομική φύση και τα αποτελέσματα της συλλογικής αγωγής, ΕΛΛΔνη 38,3.

Μουζουράκη Μ., Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας, περιέχεται στο «Προστασία καταναλωτή και τραπεζικές υπηρεσίες», 1997.

Μούργελας Ι., Η απόφαση ΑΠ 430/2005 για τους καταχρηστικούς όρους συμβάσεων στεγαστικών δανείων, ΕΕμπΔ 2005, 354επ.

Μπαλής Γ., Γενικές Αρχές

Μπώλος Α., Συλλογική αγωγή, σε Δούβλη/Μπώλου, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών (ΔικΠΚ): [ευρωπαϊκό δίκαιο και ελληνική εναρμόνιση, ερμηνεία-νομολογία], 2008.

Ο ίδιος, Εξωδικαστική επίλυση καταναλωτικών διαφορών, σε Δούβλη/Μπώλου, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών (ΔικΠΚ): [ευρωπαϊκό δίκαιο και ελληνική εναρμόνιση, ερμηνεία- νομολογία], 2008.

Ο ίδιος, Αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας και υποχρεώσεις ενημέρωσης των τραπεζών κατά τη διάθεση ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου. Μια κριτική προσέγγιση του άρθρου 25 παρ. 6 ν. 3606/2007, σε Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου 2016, 13.

Ο ίδιος, Δάνεια σε ελβετικό φράγκο, Θεωρητική και πρακτική προσέγγιση, 2016.

Μπώλος Α./Τζάκας Δ., Το Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο των Εξωσυμβατικών Ενοχών. Κατ' άρθρον ερμηνεία του Κανονισμού 864/2007 [Ρώμη II], 2014.

Παπαϊωάννου Γ., Το Ευρωπαϊκό Δίκτυο Εξώδικων Διασυνοριακών Παραπόνων στον τομέα των χρηματοπιστωτικών διαφορών, ΔΕΕΤ, Ιούλιος-Σεπτέμβριος 2002, 41.

Παπαϊωάννου Γ., Η προστασία του καταναλωτή στο ουσιαστικό ευρωπαϊκό δίκαιο της καταναλωτικής πίστης, 2007.

Ο ίδιος, σε Αλεξανδρίδου, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή, Ελληνικό – Ενωσιακό, 2015, 592.

Παπανικολάου Π., Η έννοια του καταναλωτή σήμερα ιδίως στις καταρτιζόμενες με ΓΟΣ πιστωτικές συμβάσεις, ΔΕΕ 2010, 4.

Παπαρσενίου Π., Το ζήτημα των καταχρηστικών ΓΟΣ. Θεωρητική και νομολογιακή προσέγγιση, Τιμητικός τόμος Μχ. Σταθόπουλου, 2010.

Περάκης Ε., Θέματα θεωρίας & πράξης του εμπορικού δικαίου, 2004.

Πετράκης Π., Οι Εξελίξεις στην Ευρωπαϊκή Τραπεζική Ένωση, άρθρο δημοσιευμένο στις 8.06.2013, από Ινστιτούτο Εκπαίδευσης Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών- Κέντρο Συνεχιζόμενης Εκπαίδευσης και Επιμόρφωσης, http://elearn.elke.uoa.gr/elearn/soel/node0005_1412.php.

Πιτσιρίκος Ι., Γενικοί Όροι Τραπεζικών Συμβάσεων περί εξόδων προεξόφλησης, εξόδων χρηματοδότησης και εισφοράς του ν. 128/1975, ΔΕΕ 2004, 633επ.

Ρεπούσης Σ., Τραπεζικές Πιστοδοτήσεις, 2004.

Ρόκας Ν., Εισαγωγικές Παρατηρήσεις στα άρθρα 806-809 ΑΚ σε Γεωργιάδη/ Σταθόπουλου, Αστικός Κώδικας, κατ' άρθρο ερμηνεία, 2007.

Ο ίδιος, Παρατηρήσεις στην ΠΠρΑθ 3229/1996, ΝοΒ 1998, 823επ.

Ρούσσης Δ., Καταστρατήγηση δικαίου στις τραπεζικές συμβάσεις, 2010, 180επ.

Σαμπανιώτη Θ./ Χαρδούβελη Γ., Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης, Οικονομία & Αγορές, τόμος VII, τεύχος 2, 2012, 6 επ.

Σαχπεκίδου Ε., Ευρωπαϊκό Δίκαιο, Β' έκδοση, 2013.

Σπυριδάκης/ Περάκης, Αστικός Κώδιξ, 1977.

Τσενέ Χ., Αρχή της διαφάνειας και έλεγχος καταχρηστικότητας ΓΟΣ, Συνήγορος 51/2005, 30επ.

Τσούμας Β., Δάνειο και Χρησιδάνειο, 2006.

Φίλιος Π., Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό Μέρος, τόμ. Α', ημιτ. Β', έκδοση 6^η, 2005.

Φώσκολος Α., Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας, περιέχεται στο «Προστασία καταναλωτή και τραπεζικές υπηρεσίες», 1997.

Χαλιάσος Μ., Τα ακίνητα ως μέρος της περιουσίας του νοικοκυριού: διεθνείς διαφορές και ο ρόλος της καινοτομίας, ομιλία για το συνέδριο της Τράπεζας της Ελλάδος σχετικά με την κατοικία και την ακίνητη περιουσία, Αθήνα, 2.12.2011.

Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., Η εξασφάλιση του δανειστή με προσωπικές ασφάλειες εκ του νόμου, 2002.

Χριστοπούλου Χ., Στεγαστικά Δάνεια (Σύσταση 2001/193/ΕΚ) σε Δούβλη/Μπώλου, Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών (ΔικΠΚ): [ευρωπαϊκό δίκαιο και ελληνική εναρμόνιση, ερμηνεία- νομολογία], τ. ΙΙ, 2008.

Χαρδούβελη Γ., «Το χρονικό της διεθνούς και της συνακόλουθης ελληνικής και ευρωπαϊκής κρίσης: Αίτια, αντιδράσεις, επιπτώσεις, προοπτική», Εισαγωγή, στο Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.)

Ψυχομάνης Σ., Ο Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας, Αρμενόπουλος, 1999.

Ο ίδιος, Τραπεζικό Δίκαιο- Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων, τ. Ι, 2001.

Ο ίδιος, Εγχειρίδιο Τραπεζικού Δικαίου, 2009.

Ο ίδιος, Τραπεζικό Δίκαιο ΙΙ, 6^η έκδοση, 2010.

II. Ξενόγλωσση

K. D. Adams, Homeownership: American Dream or illusion of empowerment?, Research Paper N. 2009-06.

G. Bertola, R. Disney, and C. Grant, The economics of consumer credit (electronic resource), Publishers: Cambridge, Mass:MIT Press, 2006.

P. Boelhouwer/ J. Doling/ M. Elsinga, Home ownership (electronic resource): getting in, getting from, getting out, Publisher: Deft: DUP Science, 2005.

M. Brown/ S. Stein/ B. Zafar, The Impact of Housing Markets on Consumer Debt: Credit Report Evidence from 1999 to 2012, 2013.

J. K. Brueckner (University of California, Irvine) / P. S. Calem (Federal Reserve Bank of Philadelphia) / L. I. Nakamura (Federal Reserve Bank of Philadelphia), House Expectations, alternative mortgage products, and default, 2015.

Cheshire and Burn's, Modern Law Of real Property, 14th edition, E H Burn BCL, MA, London, Edinburgh, Butterworths, 1988.

F. J. Fabozzi, Handbook of structured financial products, Publisher: Hoboken, N.J: Wiley, 1998.

C. Gavalda/ J. Stoufflet, Droit Bancaire, Institutions-Comptes-Operations- Services, 3ieme edition, Litec, Librairie de la Cour de cassation, 1997.

R. Gimeno and C. Martínez – Carrascal, The interaction between house prices and loans for house purchase. The Spanish Case, Documentos de Trabajo No 0605 Banco de Espana, 2006.

S. M. Hoffmann and M. K. Cassell, Mission expansion in the Federal Home Loan Bank System (electronic resource), Publisher: Albany: State University of New York Press, 2010.

S. Hudson – Wilson, Modern real estate portfolio management, Publisher: New Hope, Pa: F.J Fabozzi Associates, 2000.

B. J. Keys (University of Chicago)/ T. Piskorski (Columbia Business School)/A. Seru (University of Chicago and NBER)/V. Yao, F. Mae, Mortgage Rates, Household Balance Sheets, and the Real Economy, 2014.

J. P. Mattout, Droit Bancaire International, 4ieme edition, La Revue Banque editeur, 2009.

C. J. Mayer/ K. Pence, Subprime mortgages: What, where, and to whom?, Working Paper 14083, National Bureau of Economic Research, 2008.

A. Mian/ A. Sufi, The consequences of mortgage credit expansion: evidence from the 2007 mortgage default crisis, Working Paper 13936, National Bureau of Economic Research, 2008.

D. Reed, Decoding the New Mortgage Market (electronic resource): insider secrets for getting the best loan without getting ripped off, Publisher: New York: AMACOM, 2010.

Task Force of the Monetary Policy Committee of the European System of Central Banks, Housing Finance in the euro area, Occasional Paper Series, 2009.

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ**I. Ελληνική****1. Ολομέλεια**

ΟΛΣΤΕ 1210/2010, ΕλλΔνη 2010, 1148, 1149

ΟΛΑΠ 15/2007, ΕλλΔ/νη 2007, 985 επ.=dsanet.gr

2. Άρειος Πάγος

ΑΠ 293/2014, ΔΕΕ 2014, 272

ΑΠ 237/2012, ΕΕμπΔ 2012, 650επ.

ΑΠ 7/2011, ΧρΙΔ 2012, 45

ΑΠ 417/2010, dsanet.gr

ΑΠ 652/2010, ΔΕΕ 2010, 943επ.

ΑΠ 1001/2010, ΧρΙΔ 2011, 345επ.

ΑΠ 1196/2010, ΔΕΕ 2010, 1310

ΑΠ 2123/2009, ΕΕμπΔ 2009, 843 επ. =ΔΕΕ 2010, 714

ΑΠ 1679/2008, ΔΕΕ 2009, 105

ΑΠ 1495/2006, ΔΕΕ 2006, 1307επ.

ΑΠ 1987/2006, ΕλλΔνη 2009, 753

ΑΠ 430/2005, ΔΕΕ 2005, 460επ.=ΕλλΔνη 2005, 793επ.

ΑΠ 296/2001, ΧρΙΔ 2001, 355=ΕλλΔνη 2001, 1321

ΑΠ 301/2001, ΔΕΕ 2001, 1147

ΑΠ 1030/2001, ΕΕμπΔ 2001, 740=NoB 2002, 349επ.=ΕλλΔνη 2001, 1549

ΑΠ 1219/2001, ΕΕμπΔ 2001, 529=ΔΕΕ 2001, 1128επ.=ΕΤρΑξΧρΔ 2001, 529επ.=NoB 2002, 354επ.=ΕλλΔνη 2001, 1603

ΑΠ 1150/1998, ΔΕΕ 1998, 866

ΑΠ 491/1994, ΕΕμπΔ 1995, 387

ΑΠ 1130/1974 ΑρχΝ ΚΣΤ', 380

ΑΠ 1079/1973, NoB 22, 763

ΑΠ 596/1964, NoB 13, 242

3. Εφετείο

ΕφΑθ 1471/2013, Αρμ 68/2014, 752επ.

ΕφΑθ 1159/2012, ΔΕΕ 2012, 676

ΕφΑθ 1309/2012, ΕλλΔνη 2012, 820

Εφαθ 5101/2011, ΝοΒ2011, 2139
Εφαθ 4424/2009, ΕλλΔνη 2011, 868επ.
Εφαθ 6547/2009, ΔΕΕ 2010, 449 επ.
Εφαθ 3499/2008, dsanet.gr
Εφαθ 3956/2008, ΔΕΕ 2009, 837
Εφαθ 4991/2008, ΕπισκΕΔ 2009, 198
Εφαθ 5707/2008, ΔΕΕ 2009, 1100
Εφαθ 1558/2007, ΕλλΔνη 2007, 898 επ.
Εφαθ 6924/2007, ΕπισκΕΔ 2007, 1264=ΧρΙΔ 2009, 427
Εφαθ 776/2006, ΕλλΔνη 2006, 1492
Εφαθ 3884/2006, ΕλλΔνη 2007, 305
Εφαθ 147/2004, ΝοΒ 2005, 289επ.
Εφαθ 1431/2004, ΝοΒ 2005, 91
Εφαθ 5253/2003, ΕΕμπΔ 2003, 643επ.=ΧρΙΔ 2004, 134=ΔΕΕ 2004, 798επ.
Εφαθ 5760/2001, ΕλλΔνη 2002, 219
Εφαθ 3285/1998, ΕλλΔνη 1998, 1334επ.
Εφαθ 11152/1996, ΔΕΕ 4, 493
Εφαθ 1295/1996, ΕλλΔνη 2000, 155
Εφαθ 4167/1980 ΝοΒ 28, 1562
Εφαθ 695/1978, Αρμ ΛΒ', 569
Εφαθ 7253/1977, ΕλλΔνη 1978, 720
ΕφΘεσ 312/2010, ΔΕΕ 2010, 920επ.
ΕφΘεσ 492/1010, ΕπισκΕΔ 2010, 1143 επ.
ΕφΘεσ 317/2009, ΔΕΕ 2009, 819
ΕφΘεσ 23/1998, Αρμ. 52, 1349
ΕφΛαμ 124/2007, Αρμ 2009, 1190 επ.
ΕφΛαμ 125/2007, Αρμ 2008, 1070
ΕφΛαρ 806/2010, ΕπισκΕμπΔ 2011, 461
ΕφΠατρ 195/2007, Αρμ 2008, 921
ΕφΠειρ 711/2011, ΔΕΕ 2012, 356
ΕφΠειρ 469/2009, ΔΕΕ 2010, 192
ΕφΠειρ 716/1994 ΕλλΔνη 1995, 1308

4. Πολυμελής Πρωτοδικείο

ΠΠρΑθ 3431/2015
ΠΠρΑθ 3761/2015
ΠΠρΑθ 7169/2010

ΠΠρΑθ 2906/2008, ΕΕμπΔ 2009, 390
ΠΠρΑθ 711/2007, ΔΕΕ 2007, 1336
ΠΠρΑθ 961/2007, ΧριΔ 2008, 980
ΠΠρΑθ 1212/2007, ΧριΔ 10/2010, 35
ΠΠρΑθ 2235/2003, ΝοΒ 2004, 427
ΠΠρΑθ 528/2002, ΕΕμπΔ 53/2002, 622επ.
ΠΠρΑθ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 422 επ
ΠΠρΑθ 523/2000, ΔΕΕ 2000, 1136
ΠΠρΒέροιας 44/2015
ΠΠρΘεσ 101/2016
ΠΠρΘεσ 19932/2009, ΕφΑΔ 2009, 803
ΠΠρΘεσ 36104/2006, Αρμ 2007, 570
ΠΠρΚαβάλας 56/2015
ΠΠρΛαμίας 53/2015
ΠΠρΞάνθης 23/2014, ΧριΔ 2014, 606

5. Μονομελές Πρωτοδικείο

ΜΠρΑθ 617/2015, ΝΟΜΟΣ
ΜΠρΑθ 1753/2015, ΝΟΜΟΣ
ΜΠρΑθ 2108/2015, ΝΟΜΟΣ
ΜΠρΑθ 3399/2015, ΝΟΜΟΣ
ΜΠρΑθ 4029/2015
ΜΠρΑθ 4481/2015, dsanet.gr
ΜΠρΑθ 4748/2015
ΜΠρΑθ 5374/2015, ΝΟΜΟΣ
ΜΠρΑθ 5486/2015, ΝΟΜΟΣ
ΜΠρΑθ 5880/2015, ΝΟΜΟΣ
ΜΠρΑθ 8999/2015 (ασφαλιστικά μέτρα)
ΜΠρΑθ 437/2013, dsanet.gr
ΜΠρΑθ 10930/2013, ΕφΑΔ 6/2013, 1080
ΜΠρΑθ 346/2009, dsanet.gr
ΜΠρΑθ 2461/2009, Αρμ 2009, 1879 επ.
ΜΠρΑθ 2128/2008, dsanet.gr
ΜΠρΑθ 3906/2008, ΧρηΔικ 2008, 248
ΜΠρΑθ 4593/2005, ΔΕΕ 2006, 517
ΜΠρΑθ 21367/2004
ΜΠρΔράμας 10/2016

ΜΠρΘεσ 2279/2014, dsanet.gr
 ΜΠρΘεσ 2619/2007, Αρμ 2007, 1221
 ΜΠρΘεσ 2619/2007, Αρμ 2007, 1219
 ΜΠρΘεσ 34071/2006, ΔΕΕ 2007, 81
 ΜΠρΚαστοριάς 52/2015 (ασφαλιστικά μέτρα)
 ΜΠρΚέρκ 118/2010, Αρμ 2010, 1140
 ΜΠρΚέρκ 354/2009, dsanet.gr
 ΜΠρΚοζ 342/2014, dsanet.gr
 ΜΠρΛαμ 134/2015, dsanet.gr
 ΜΠρΛαμ 163/2015, ΝΟΜΟΣ
 ΜΠρΛαμ 178/2015, Αρμ 69/2015, 754επ=dsanet.gr
 ΜΠρΛαμ 320/2015, ΝΟΜΟΣ
 ΜΠρΛαμ 20/2010, ΕπισκεΔ 2010, 285
 ΜΠρΡοδόπης 35/2010, Αρμ 2010, 1026
 ΜΠρΡόδου 23/2006, ΕπισκεΔ 2007, 589
 ΜΠρΣυρ 448/2009, Αρμ 2010, 1851
 ΜΠρΣυρ 1066/2009, Αρμ 2010, 1326
 ΜΠρΤρικ 137/2003, ΕπισκεΔ 2003, 269 επ.

6. Ειρηνοδικείο

ΕιρΑθ 358/2011, Αρμ 2011, 963
 ΕιρΑθ 1215/2009, Αρμ 2010, 969
 ΕιρΑθ 1335/2009, ΧρηΔικ 2009, 336
 ΕιρΑθ 2282/2009, ΧρηΔικ 2009, 480
 ΕιρΑθ 4052/2009, ΧρηΔικ 2009, 478
 ΕιρΑθ 269/2008, Αρμ 2008, 1209 επ.
 ΕιρΑθ 863/2008, dsanet.gr
 ΕιρΑθ 1540/2008, dsanet.gr
 ΕιρΑθ 1642/2008, dsanet.gr
 ΕιρΑθ 413/2007, Αρμ 2009, 881
 ΕιρΑθ 3441/2007, ΧριΔ 2008, 136
 ΕιρΑθ 810/2006, ΝΟΜΟΣ
 ΕιρΑθ 558/2006, ΧρηΔικ 2008, 381επ.
 ΕιρΑθ 1109/2006, ΧρηΔικ 2007, 77επ.
 ΕιρΑθ 3110/2005, ΧρηΔικ 2007, 81επ.=ΕΕμπΔ 2006, 1739
 ΕιρΑθ 3179/2005, ΔΕΕ 2006, 520 επ.
 ΕιρΑθ 1944/2004, dsanet.gr

ΕιρΑθ 2175/2004, ΔΕΕ 2005, 74 επ.
ΕιρΑθ 2676/2004, ΧριΔ 2005, 151
ΕιρΑθ 2639/2002, ΔΕΕ 2004, 571επ.
ΕιρΒερ 6/2011, Αρμ 2011, 1532
ΕιρΘεσ 1797/2007, Αρμ 2007, 741
ΕιρΘεσ 5985/2006, Αρμ 2006, 1739
ΕιρΘεσ 6484/2005, Αρμ 2005, 1990 επ.
ΕιρΚαλλιθ 625/2005, Αρμ 2007, 68επ.
ΕιρΡόδ 129/2008, ΝΟΜΟΣ
ΕιρΡοδ 2219/2003, dsanet.gr

II. Νομολογία ΔικΕΕ (πρώην ΔΕΚ)

ΔΕΚ, απόφ. 03.07.1997, υπόθ. C-269/1995, Francesco Benincasa κατά Dentalkit Srl., Συλλ. 1997 I-3767.

ΔικΕΕ, απόφ. 14.03.2013, υπόθ. C-415/11, Mohamed Aziz/Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa), EU:C:2013:164.

ΔικΕΕ, απόφ. 03.12.2015, υπόθ. C-312/14, Banif Plus Bank Zrt. κατά Márton Lantos και Mártonné Lantos, EU:C:2015:794.

ΔικΕΕ, απόφ. 03.09.2015, υπόθ. C-110/14, Horațiu Ovidiu Costea κατά SC Volksbank România SA., EU:C:2015:538.

ΔικΕΕ, απόφ. 23.04.2015, υπόθ. C-96/14, Jean-Claude Van Hove κατά CNP Assurances SA., EU:C:2015:262.

ΔικΕΕ, απόφ. 17.07.2014, υπόθ. C-169/14, Juan Carlos Sánchez Morcillo et María del Carmen Abril García κατά Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA., EU:C:2014:2099.

.

ΔικΕΕ, διάτ. 16.07.2015, υπόθ. C-539/14, Juan Carlos Sánchez Morcillo και María del Carmen Abril García κατά Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA., EU:C:2015:508.

ΔικΕΕ, απόφ. 30.05.2015, υπόθ. C-397/11, Erika Jörös/Aegon Magyarország Hitel Zrt., EU:C:2013:340.

.

ΔικΕΕ, απόφ. 12.02.2016, υπόθ. C-567/13, Nóra Baczó, János István Vizsnyiczai/Raiffeisen Bank Zrt, EU:C: 2015:88.

ΔικΕΕ, διάτ. 14.11.2013, επί των συνεκδικασθεισών υποθ. [C-537/12](#) και C-116/13, Banco Popular Español SA κατά Maria Teodolinda Rivas Quichimbo και Wilmar Edgar Cun Pérez, και Banco de Valencia SA κατά Joaquín Valldeperas Tortosa και María Ángeles Miret Jaume, EU:C: 2013: 759.

III. Αλλοδαπή Νομολογία

Απόφαση Ανώτατου Δικαστηρίου της Μαδρίτης, Mr Jacobo and Ms Zaira against KUTXABANK SA, της 30.06.2015, αριθμός 323/15.

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Οδηγία 2005/29/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 11ης Μαΐου 2005 για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές στην εσωτερική αγορά και για την τροποποίηση της οδηγίας 84/450/ΕΟΚ του Συμβουλίου, των οδηγιών 97/7/ΕΚ, 98/27/ΕΚ, 2002/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 2006/2004 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου («Οδηγία για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές»), ΕΕ 11.06.2005, L 149/22, κεφ. 2 (άρθρα 5-8).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 -ΑΘΕΜΙΤΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ

Άρθρο 5 Απαγόρευση αθέμιτων εμπορικών πρακτικών

1. Απαγορεύονται οι αθέμιτες εμπορικές πρακτικές.
2. Μια εμπορική πρακτική είναι αθέμιτη όταν: α) είναι αντίθετη προς τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας, και β) στρεβλώνει ουσιωδώς ή ενδέχεται να στρεβλώσει ουσιωδώς την οικονομική συμπεριφορά του μέσου καταναλωτή στον οποίο φθάνει ή στον οποίο απευθύνεται το προϊόν ή του μέσου μέλους της ομάδας, όταν μια εμπορική πρακτική απευθύνεται σε μια συγκεκριμένη ομάδα καταναλωτών.
3. Εμπορικές πρακτικές που ενδέχεται να στρεβλώσουν ουσιωδώς την οικονομική συμπεριφορά μόνο μιας σαφώς προσδιοριζόμενης ομάδας καταναλωτών που είναι ιδιαίτερας ευάλωτοι ως προς την πρακτική αυτή ή ως προς το συγκεκριμένο προϊόν λόγω πνευματικής ή σωματικής αναπηρίας, ηλικίας ή ακρισίας, με τέτοιο τρόπο ώστε ο εμπορευόμενος να μπορεί ευλόγως να το προβλέψει, εκτιμώνται υπό το πρίσμα του μέσου μέλους της συγκεκριμένης ομάδας. Αυτό ισχύει υπό την επιφύλαξη της κοινής και θεμιτής διαφημιστικής πρακτικής της διατύπωσης δηλώσεων που ενέχουν υπερβολές ή δηλώσεων οι οποίες δεν αναμένεται να εκληφθούν, ως έχουν, εν τη κυριολεξία τους.
4. Ιδιαίτερας, εμπορικές πρακτικές, είναι αθέμιτες όταν α) είναι παραπλανητικές όπως καθορίζεται στα άρθρα 6 και 7, ή β) είναι επιθετικές όπως καθορίζεται στα άρθρα 8 και 9.
5. Το παράρτημα Ι περιέχει τον κατάλογο των εμπορικών πρακτικών που θεωρούνται αθέμιτες υπό οποιεσδήποτε περιστάσεις. Ο ίδιος ενιαίος κατάλογος ισχύει σε όλα τα κράτη μέλη και μπορεί να τροποποιηθεί μόνο με αναθεώρηση της παρούσας οδηγίας.

Τμήμα 1- Παραπλανητικές εμπορικές πρακτικές

Άρθρο 6 Παραπλανητικές πράξεις

1. Μια εμπορική πρακτική θεωρείται παραπλανητική όταν περιλαμβάνει εσφαλμένες πληροφορίες και είναι επομένως αναληθής ή, όταν, με οποιονδήποτε τρόπο, συμπεριλαμβανομένης της συνολικής παρουσίας της, εξαπατά ή ενδέχεται να εξαπατήσει το μέσο καταναλωτή, ακόμα και εάν οι πληροφορίες είναι, αντικειμενικά, ορθές όσον αφορά ένα ή περισσότερα από τα στοιχεία τα οποία παρατίθενται κατωτέρω και, ούτως ή άλλως, τον οδηγεί ή ενδέχεται να τον οδηγήσει να λάβει απόφαση συναλλαγής την οποία, διαφορετικά, δεν θα ελάμβανε: α) η ύπαρξη ή η φύση του προϊόντος· β) τα κύρια χαρακτηριστικά του προϊόντος όπως είναι η διαθεσιμότητα, τα οφέλη, οι κίνδυνοι, η εκτέλεση, η σύνθεση, τα συνοδευτικά εξαρτήματα, η μετά την πώληση υποστήριξη προς τον καταναλωτή και η αντιμετώπιση των παραπόνων, η μέθοδος και η ημερομηνία κατασκευής ή παροχής, η παράδοση, η καταλληλότητα, η χρήση, η ποσότητα, οι προδιαγραφές, η γεωγραφική ή εμπορική προέλευση ή τα αναμενόμενα από τη χρήση του προϊόντος αποτελέσματα, ή τα αποτελέσματα και τα ουσιώδη χαρακτηριστικά των δοκιμών ή ελέγχων του προϊόντος· γ) έκταση των δεσμεύσεων του εμπορευόμενου, τα κίνητρα για την εμπορική πρακτική και η φύση της διαδικασίας πωλήσεων, κάθε δήλωση ή σύμβολο που αφορά άμεση ή έμμεση χορηγία ή έγκριση του εμπορευόμενου ή του προϊόντος· δ) η τιμή ή ο τρόπος υπολογισμού της ή η ύπαρξη ειδικής πλεονεκτικής τιμής· ε) η ανάγκη υπηρεσίας, ανταλλακτικού, αντικατάστασης ή επισκευής· στ) η φύση, τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα και τα δικαιώματα του εμπορευόμενου ή του πράκτορά του, όπως είναι η ταυτότητα και τα περιουσιακά στοιχεία του, τα προσόντα του, η ιδιότητα, η έγκριση, η εταιρική σχέση ή η σύνδεση και η κυριότητα δικαιωμάτων βιομηχανικής, εμπορικής ή πνευματικής ιδιοκτησίας, ή τα βραβεία και οι διακρίσεις του· ζ) τα δικαιώματα του καταναλωτή, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος αντικατάστασης ή επιστροφής κατά την οδηγία 1999/44/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Μαΐου 1999, σχετικά με ορισμένες πτυχές της πώλησης και των εγγυήσεων καταναλωτικών αγαθών (1), ή των κινδύνων που μπορεί να αντιμετωπίσει ο καταναλωτής.

2. Μια εμπορική πρακτική θεωρείται επίσης παραπλανητική όταν, στο πραγματικό της πλαίσιο, λαμβανομένων υπόψη όλων των χαρακτηριστικών της και των περιστάσεων, οδηγεί ή ενδέχεται να οδηγήσει το μέσο καταναλωτή να λάβει απόφαση συναλλαγής την οποία διαφορετικά δεν θα ελάμβανε, και η πρακτική περιλαμβάνει: α) κάθε μάρκετινγκ προϊόντος, συμπεριλαμβανομένης της συγκριτικής διαφήμισης, που δημιουργεί σύγχυση με προϊόντα, εμπορικά σήματα, εμπορικές επωνυμίες και άλλα διακριτικά γνωρίσματα ενός ανταγωνιστή· β) μη συμμόρφωση του εμπορευομένου προς τις δεσμεύσεις που περιέχουν κώδικες συμπεριφοράς με τους οποίους ανέλαβε να δεσμευτεί, όταν: i) η δέσμευση δεν είναι προγραμματική αλλά είναι ρητή και μπορεί να εξακριβωθεί, και ii) ο εμπορευόμενος αναφέρει σε μια εμπορική πρακτική ότι δεσμεύεται από τον κώδικα.

Άρθρο 7 Παραπλανητικές παραλείψεις

1. Μια εμπορική πρακτική θεωρείται παραπλανητική όταν, στο πραγματικό της πλαίσιο, λαμβανομένων υπόψη όλων των χαρακτηριστικών της και των περιστάσεων, καθώς και των περιορισμών του συγκεκριμένου μέσου επικοινωνίας, παραλείπει ουσιώδεις πληροφορίες που χρειάζεται ο μέσος καταναλωτής, ανάλογα με το συγκεκριμένο πλαίσιο, για να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση συναλλαγής, και ως εκ τούτου τον οδηγεί ή ενδέχεται να τον οδηγήσει να λάβει απόφαση συναλλαγής την οποία διαφορετικά δεν θα ελάμβανε.

2. Παραπλανητική παράλειψη τεκμαίρεται και όταν ο εμπορευόμενος αποκρύπτει ουσιώδεις πληροφορίες ή τις παρέχει κατά τρόπο ασαφή, ακατάληπτο, διφορούμενο ή εκτός χρόνου κατά τα αναφερόμενα στην παράγραφο 1, λαμβανομένων υπόψη των ζητημάτων που περιγράφονται στην εν λόγω παράγραφο, ή όταν δεν προσδιορίζει την εμπορική επιδίωξη της εμπορικής πρακτικής, εφόσον αυτή δεν είναι ήδη προφανής από το συγκεκριμένο πλαίσιο και όταν, και στις δύο περιπτώσεις, τούτο έχει ή ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα να λάβει ο μέσος καταναλωτής απόφαση για συναλλαγή την οποία, διαφορετικά, δεν θα είχε λάβει.

3. Όταν το μέσο που χρησιμοποιείται για την ανακοίνωση της εμπορικής πρακτικής επιβάλλει περιορισμούς τόπου ή χρόνου, οι περιορισμοί αυτοί καθώς και τα μέτρα που λαμβάνει ο εμπορευόμενος για να καταστήσει την πληροφορία προσιτή στους καταναλωτές με άλλο τρόπο, λαμβάνονται υπόψη προκειμένου να καθοριστεί αν η πληροφορία έχει παραλειφθεί.

4. Στην περίπτωση της πρόσκλησης για αγορά, θεωρούνται ουσιώδεις οι ακόλουθες πληροφορίες, εάν δεν είναι ήδη προφανείς από το συγκεκριμένο πλαίσιο: α) τα κύρια χαρακτηριστικά του προϊόντος, στο βαθμό που ενδείκνυται σε σχέση με το μέσο και το προϊόν· β) η γεωγραφική διεύθυνση και η ταυτότητα του εμπορευομένου, όπως η εμπορική επωνυμία του και όπου ενδείκνυται, η γεωγραφική διεύθυνση και η ταυτότητα του εμπορευομένου για λογαριασμό του οποίου ενεργεί· γ) η τιμή, συμπεριλαμβανομένων των φόρων, ή αν, λόγω της φύσεως του προϊόντος, η τιμή δεν μπορεί ευλόγως να καθοριστεί εκ των προτέρων, ο τρόπος με τον οποίο υπολογίζεται η τιμή, και, όπου ενδείκνυται, όλες οι πρόσθετες επιβαρύνσεις αποστολής, παράδοσης ή ταχυδρομείου ή, όταν αυτές οι επιβαρύνσεις ευλόγως δεν μπορούν να υπολογιστούν εκ των προτέρων, το γεγονός ότι μπορεί να απαιτηθούν τέτοιες πρόσθετες επιβαρύνσεις· δ) οι ρυθμίσεις για την πληρωμή, παράδοση, εκτέλεση και αντιμετώπιση παραπόνων, εφόσον αποκλίνουν από τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας· ε) για προϊόντα και συναλλαγές όπου υφίσταται δικαίωμα υπαναχώρησης ή ακύρωσης, η ύπαρξη αυτού του δικαιώματος.

5. Οι απαιτήσεις παροχής πληροφοριών που θεσπίζονται από το κοινοτικό δίκαιο, σχετικά με την εμπορική επικοινωνία, συμπεριλαμβανομένης της διαφήμισης ή του μάρκετινγκ, των οποίων ενδεικτικός κατάλογος περιλαμβάνεται στο παράρτημα II, θεωρούνται ουσιώδεις.

Τμήμα 2- Επιθετικές εμπορικές πρακτικές

Άρθρο 8 Επιθετικές εμπορικές πρακτικές

Μια εμπορική πρακτική θεωρείται επιθετική εάν, στο πραγματικό της πλαίσιο, λαμβανομένων υπόψη όλων των χαρακτηριστικών της και των περιστάσεων, χρησιμοποιεί παρενόχληση, καταναγκασμό, συμπεριλαμβανομένης και της άσκησης σωματικής βίας, ή κατάχρηση επιρροής και, ως εκ τούτου, παρεμποδίζει σημαντικά ή ενδέχεται να παρεμποδίσει σημαντικά την ελευθερία επιλογής ή συμπεριφοράς του μέσου καταναλωτή ως προς το προϊόν, με αποτέλεσμα να τον οδηγήσει ή να είναι πιθανόν να τον οδηγήσει να λάβει απόφαση συναλλαγής που διαφορετικά δεν θα ελάμβανε.

ΝΟΜΟΣ 3371/2005 - ΦΕΚ 178/Α/14.7.2005

Θέματα Κεφαλαιαγοράς και άλλες διατάξεις.

Άρθρο 49

Τροποποίηση και συμπλήρωση του ν. 2836/2000

1. Το άρθρο 4 του ν. 2836/2000 (ΦΕΚ 168 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

"Άρθρο 4

1. Υπάλληλοι και στελέχη Επιχειρήσεων Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών (Ε.Π.Ε.Υ.), Ανώνυμων Εταιριών Επενδυτικής Διαμεσολάβησης (Α.Ε.Ε.Δ.), Ανώνυμων Εταιριών Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων (Α.Ε.Δ.Α.Κ.) και Ανώνυμων Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου (Α.Ε.Ε.Χ.) που είναι αρμόδιοι κατά περίπτωση:

(α) για τη λήψη και τη διαβίβαση εντολών,

(β) την εκτέλεση εντολών,

(γ) την παροχή επενδυτικών συμβουλών,

(δ) τη διαχείριση χαρτοφυλακίων και

(ε) την ανάλυση κινητών αξιών και αγορών χρήματος και κεφαλαίου οφείλουν να διαθέτουν σχετικό πιστοποιητικό επαγγελματικής επάρκειας που χορηγείται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Εφόσον πρόκειται για υπαλλήλους και στελέχη πιστωτικών ιδρυμάτων, το πιστοποιητικό επαγγελματικής επάρκειας χορηγείται από την Τράπεζα της Ελλάδος. Οι εξετάσεις για τη χορήγηση πιστοποιητικού επαγγελματικής επάρκειας διενεργούνται με ευθύνη της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ή από κοινού της Τράπεζας της Ελλάδος και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η χορήγηση του πιστοποιητικού επαγγελματικής επάρκειας δύναται να ανατίθεται και σε άλλους φορείς με τις αποφάσεις των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος άρθρου.

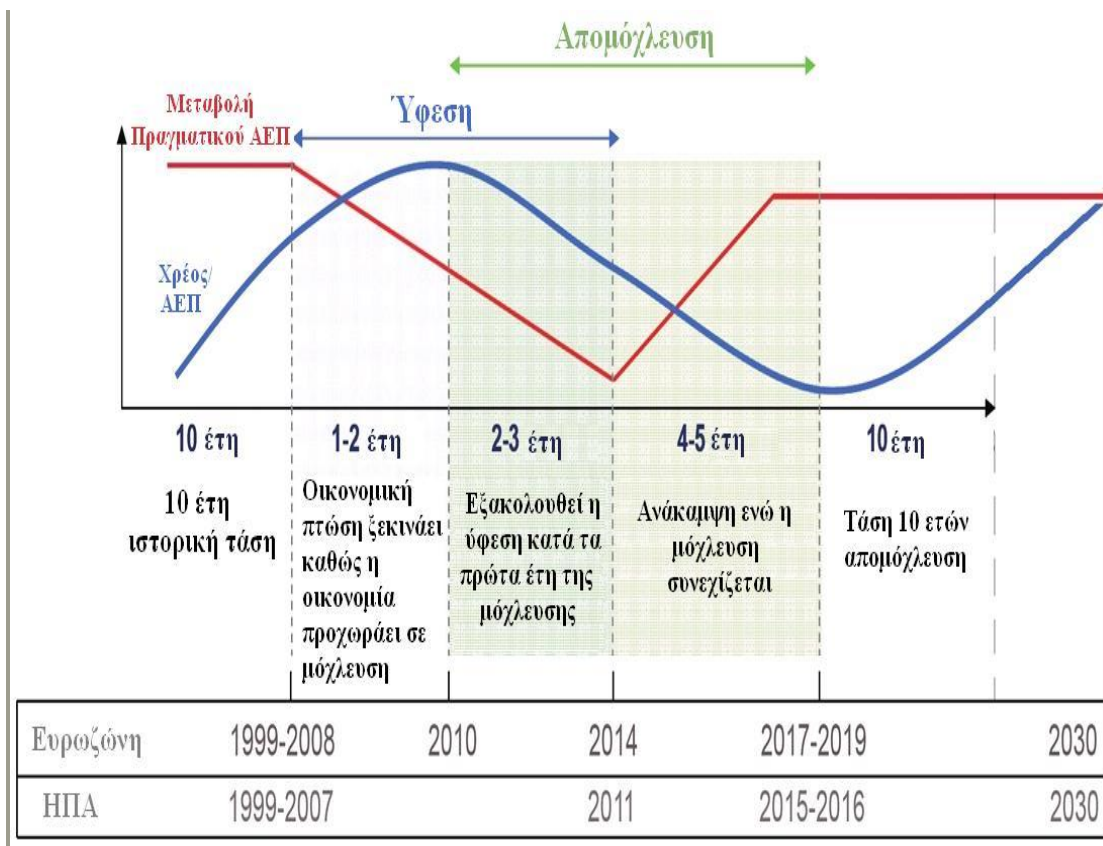
2. Με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς καθορίζονται τα τυπικά προσόντα και οι προϋποθέσεις για τη συμμετοχή στις εξετάσεις, η εξεταστέα ύλη, η διοργάνωση σχετικών σεμιναρίων επιμόρφωσης, η διαδικασία των εξετάσεων, οι προϋποθέσεις και η διαδικασία ανανέωσης και ανάκλησης του πιστοποιητικού επαγγελματικής επάρκειας, τα τέλη που πρέπει να καταβάλουν οι υποψήφιοι και οι εταιρίες στις οποίες απασχολούνται ή πρόκειται να απασχοληθούν και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. Με την ίδια απόφαση μπορεί να προβλέπεται η διαδικασία αναγνώρισης πιστοποιητικών επαγγελματικής επάρκειας που έχουν χορηγηθεί με διαδικασία πιστοποίησης κράτους - μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης αντίστοιχης με αυτή του παρόντος άρθρου, η δυνατότητα ανάθεσης, εν όλω ή εν μέρει, της διενέργειας των εξετάσεων σε άλλους φορείς, καθώς και λεπτομέρειες σχετικά με την εφαρμογή της εξαιρέσης από τη συμμετοχή σε εξετάσεις.

3. Με κοινή απόφαση της Τράπεζας της Ελλάδος και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς καθορίζονται τα αναφερόμενα στην παράγραφο 2 αναφορικά με υπαλλήλους και στελέχη πιστωτικών ιδρυμάτων που λειτουργούν και ως Ε.Π.Ε.Υ.."

2. Σε υπαλλήλους και στελέχη Επιχειρήσεων Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών (Ε.Π.Ε.Υ.), περιλαμβανομένων των πιστωτικών ιδρυμάτων που λειτουργούν και ως Ε.Π.Ε.Υ., Εταιριών Λήψης και Διαβίβασης Εντολών (Ε.Λ.Δ.Ε.), Ανώνυμων Εταιριών Επενδυτικής Διαμεσολάβησης (Α.Ε.Ε.Δ.), Ανώνυμων Εταιριών Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων (Α.Ε.Δ.Α.Κ.) και Ανώνυμων Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου (Α.Ε.Ε.Χ.) χορηγείται πιστοποιητικό επαγγελματικής επάρκειας χωρίς συμμετοχή στις εξετάσεις εφόσον, κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, έχουν αποδεδειγμένη τριετή τουλάχιστον εμπειρία κατά την τελευταία πενταετία στον αντίστοιχο τομέα για τον οποίο ζητείται το πιστοποιητικό επαγγελματικής επάρκειας και εφόσον πληρούνται κατά τα λοιπά οι προϋποθέσεις που θέτουν οι σχετικές αποφάσεις. Με τις αποφάσεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 4 του ν. 2836/2000, όπως τροποποιείται με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, καθορίζεται η διαδικασία και ειδικότερα θέματα σχετικά με τη χορήγηση πιστοποιητικού επαγγελματικής επάρκειας χωρίς συμμετοχή στις εξετάσεις. Μέχρι την έκδοση των αποφάσεων που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 4 του ν. 2836/2000, όπως τροποποιείται με τον παρόντα νόμο, εξακολουθούν να ισχύουν οι υφιστάμενες υπουργικές αποφάσεις που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του ν. 2836/2000, όπως ίσχυε πριν από την αντικατάστασή του με το παρόν άρθρο.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1. Ύφεση, απομόχλευση και ανάπτυξη στην Ευρωζώνη και ΗΠΑ



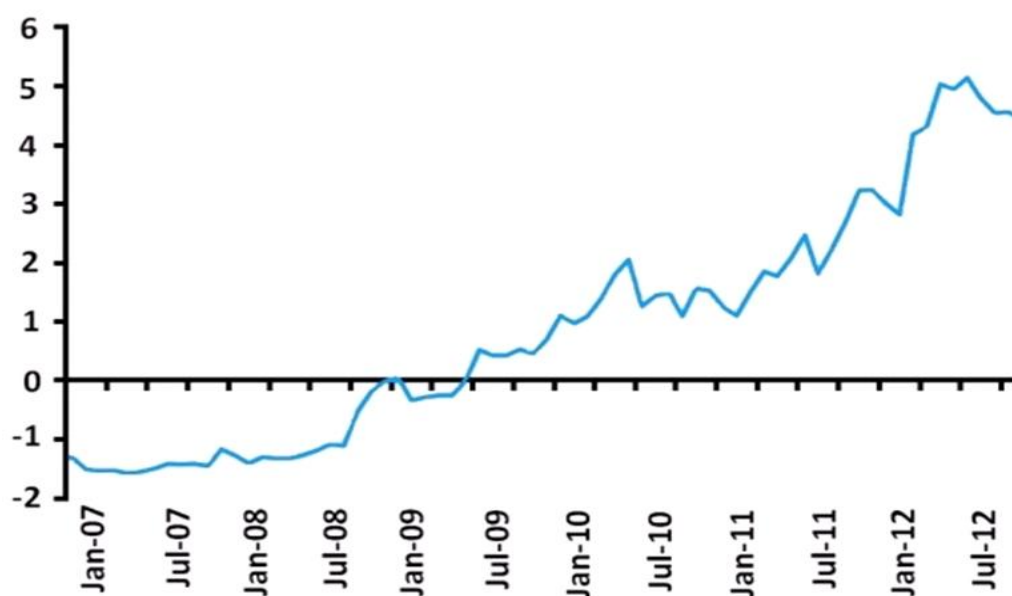
Διάγραμμα 2



Διάγραμμα 3

Μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα με βάση το είδος/κατηγορία των χορηγούμενων πιστώσεων (Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδας - Α' Εξάμηνο 2015)			
Κατηγορία δανείων	(%) μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων επί του συνόλου των χορηγηθεισών πιστώσεων		
	Δεκέμβριος 2014	(%)	Ιούνιος 2015 Σε απόλυτα ποσά
Καταναλωτικά	51,3%	53,3%	10 δισ. ευρώ
Επιχειρηματικά	39,8%		60 δισ. ευρώ
<i>Μικρομεσαίες Επιχειρ.</i>		41,1%	20 δισ. ευρώ (τα 12 είναι άνω του 1 δισ. ευρώ)
<i>Μεγάλες Επιχειρήσεις</i>			40 δισ. ευρώ
Στεγαστικά	35,6%	38,0%	28 δισ. ευρώ (τα 12 για αγορά α' κατοικίας)
ΤτΕ			10 δισ. ευρώ από αναδιαρθρώσεις «κακών τραπεζών»
Σύνολο	39,9%	42,1%	108 δισ. ευρώ

Διάγραμμα 4. Ο κατακερματισμός της χρηματοοικονομικής αγοράς



Πηγή: BBVA (2013)

