



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

Αριθμός Απόφασης

2020/04(ΚΡ)

Αρ. Φακ.

8.13.1.5.4.2.8.2

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

Έρευνα του Διευθυντή της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών συμβατικών ρητρών σε σύμβαση στεγαστικού δανείου και σύμβαση υποθήκης της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος (Κύπρου).

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Προστασίας Καταναλωτή (εφεξής «Διευθυντής ΥΠΚ») βάσει των προνοιών του Περί Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμου του 1996 (Ν. 93(Ι)/1996) (εφεξής «Νόμος»), έχει καθήκον να εξετάζει κατόπιν υποβολής παραπόνου ή και αυτεπάγγελτα κατά πόσο οποιαδήποτε συμβατική ρήτρα που προορίζεται για γενική χρήση είναι καταχρηστική.

Τα καθήκοντα, αρμοδιότητες και εξουσίες του Διευθυντή ΥΠΚ καθορίζονται στο άρθρο 9 του Νόμου.

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η προστασία των συλλογικών συμφερόντων των καταναλωτών, μετά από διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες σε σύμβαση στεγαστικού δανείου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος (Κύπρου) (εφεξής η «Τράπεζα») ημερομηνίας 2/06/2008 και σύμβαση υποθήκης με αριθμό και ημερομηνίας 23/05/2008.

1. Υποβολή παραπόνου και διερεύνηση περιστατικών

Με αφορμή την υποβολή παραπόνου εναντίον της τράπεζας, ο Διευθυντής ΥΠΚ έχει προβεί σε διερεύνηση για ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε σύμβαση στεγαστικού δανείου προς καταναλωτή και σύμβαση υποθήκης, εξετάζοντας τη Σύμβαση Στεγαστικού Δανείου που συνάφθηκε ημερομηνίας 2/06/2008 και σύμβαση υποθήκης με αριθμό και ημερομηνίας 23/05/2008.

Αφού τα έγγραφα του παραπόνου μελετήθηκαν και θεωρήθηκαν ικανοποιητικά για την έναρξη έρευνας, ο Διευθυντής ΥΠΚ απέστειλε στις 5/03/2019 επιστολή (ημερομηνία παραλαβής: 7/03/2019), όπου έθεσε τα σχετικά στοιχεία υπ' όψιν της τράπεζας και ζήτησε από αυτή να αποστείλει την εν λόγω σύμβαση, συνοδευόμενη με παραρτήματα που ενδεχομένως να υπήρχαν, τυχόν έγγραφα προσυμβατικής ενημέρωσης των παραπονούμενων, καθώς και παρατηρήσεις και κάθε άλλο έγγραφο (π.χ. συνδεδεμένες συμβάσεις δανείων και σχετιζόμενες συμβάσεις υποθήκης) που η ίδια η τράπεζα θεωρούσε αναγκαίο ή χρήσιμο για την προκαταρκτική διερεύνηση του παραπόνου.

Η τράπεζα με απαντητική επιστολή της στις 15/03/2019 ανέφερε ότι η ΥΠΚ διεξάγει προκαταρκτική έρευνα με αφορμή τη λήψη παραπόνου, χωρίς να προσδιορίζεται η συγκεκριμένη «συμβατική ρήτρα που προσδιορίζεται για γενική χρήση» που αποτελεί το αντικείμενο της έρευνας της ΥΠΚ. Σύμφωνα με την τράπεζα, ο προσδιορισμός της συμβατικής ρήτρας/ ρητρών αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για ενεργοποίηση της αρμοδιότητας που παρέχεται στην ΥΠΚ από το Νόμο για ενάσκηση της εξουσίας που παρέχεται στην αρμόδια αρχή δυνάμει του άρθρου 9 του Νόμου. Επιπλέον, ζήτησε από την ΥΠΚ να θέσει υπόψη της τράπεζας τη συμβατική ρήτρα/ή ρήτρες που προορίζεται για γενική χρήση και που αποτελεί το αντικείμενο της έρευνας της ΥΠΚ, προκειμένου η τράπεζα να είναι σε θέση να τοποθετηθεί.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ με επιστολή ημερομηνίας 28/03/2019 (ημερομηνία παραλαβής: 3/04/2019) ενημέρωσε την τράπεζα ότι στο παρόν στάδιο διεξάγει προκαταρκτική έρευνα με αφορμή τη λήψη παραπόνου και ζήτησε όπως ενημερωθεί για το ακριβές ιστορικό της συγκεκριμένης υπόθεσης, αν υπάρχουν σχετιζόμενες / συνδεδεμένες συμβάσεις δανείων και/ή σχετιζόμενες συμβάσεις υποθήκης με τη δανειακή σύμβαση του 2008. Η Τράπεζα καλείτο επίσης να αποστείλει τα στοιχεία που ζητήθηκαν στην προηγούμενη επιστολή του Διευθυντή ΥΠΚ. Σε μεταγενέστερο στάδιο, σε περίπτωση που θα εντοπίζονταν όροι που δύναται να θεωρηθούν καταχρηστικοί με βάση τον Νόμο, θα κοινοποιούνταν στην τράπεζα για απόψεις.

Η Τράπεζα με απαντητική επιστολή της στις 15/04/2019 επανέλαβε τη θέση της ότι η ΥΠΚ δεν νομιμοποιείται να απαιτεί από την Τράπεζα την προσκόμιση εγγράφων και άλλων αποδεικτικών στοιχείων, διότι τέτοια εξουσία σε σχέση με διερεύνηση καταγγελίας που αφορά καταχρηστικές ρήτρες δεν της παρέχεται από το Νόμο. Η ΥΠΚ στην επιστολή της δεν προσδιορίζει το αντικείμενο της έρευνας της ούτε και ενημερώνει την Τράπεζα τι αφορά το παράπονο που υποβλήθηκε στην ΥΠΚ εναντίον της Τράπεζας. Καθότι οι ισχυρισμοί των παραπονούμενων περί καταχρηστικών ρητρών εναντίον της Τράπεζας δεν είναι γνωστοί στην Τράπεζα, η Τράπεζα αδυνατεί στο παρόν στάδιο να αποστείλει έγγραφα πέραν των όσων αναφέρει κατωτέρω. Μεταξύ των μερών εκκρεμεί δικαστική διαδικασία στο Επαρχιακό

Δικαστήριο Πάφου, επομένως οποιεσδήποτε διαφορές μεταξύ των μερών θα επιλυθούν ενώπιον του Δικαστηρίου.

Επιπλέον, παρόλο που η θέση της Τράπεζας είναι ότι δεν έχει η ίδια νομική υποχρέωση να ανταποκριθεί στην απαίτηση για παροχή στοιχείων και εγγράφων, εντούτοις, χωρίς επηρεασμό των θέσεων της και με πλήρη επιφύλαξη των δικαιωμάτων της, η Τράπεζα ανταποκρινόμενη στην απαίτηση η οποία τίθεται στην προηγούμενη επιστολή της ΥΠΚ για παροχή στοιχείων και πληροφοριών, θέτει υπόψη της ΥΠΚ τα πιο κάτω:

- (i) Οι παραπονούμενοι αιτήθηκαν τον Μάρτιο 2008 την χορήγηση στεγαστικού δανείου από την Τράπεζα με σκοπό την εξόφληση υφιστάμενου στεγαστικού δανείου και αποπεράτωση της υπό ανέγερση κατοικίας τους. Η εν λόγω αίτηση των παραπονούμενων επισυνάφθηκε.
- (ii) Το αίτημα των παραπονούμενων για χορήγηση του στεγαστικού δανείου εγκρίθηκε από την Τράπεζα και η απόφαση της Τράπεζας κοινοποιήθηκε στους παραπονούμενους στις 2/06/2008 με σχετική επιστολή προσφοράς στην οποία καταγράφονταν οι όροι και προϋποθέσεις του δανείου. Οι παραπονούμενοι αποδέχτηκαν πλήρως με την υπογραφή τους την εν λόγω επιστολή προσφοράς, η οποία επισυνάφθηκε.
- (iii) Οι παραπονούμενοι στις 2/06/2008 προέβηκαν σε εκταμίευση του δανείου.
- (iv) Η δανειακή σύμβαση καταρτίστηκε σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις της επιστολής προσφοράς. Η δανειακή σύμβαση η οποία αποστάληκε και υπογράφηκε και από τους παραπονούμενους επισυνάφθηκε.
- (v) Η δανειακή σύμβαση εξασφαλίστηκε με υφιστάμενη υπέρ της Τράπεζας, Α' σειράς υποθήκη επί του ακινήτου και της εγγραφής υπέρ της Τράπεζας, Β' σειράς υποθήκης επί του ίδιου ακινήτου. Οι υποθήκες επισυνάφθηκαν.

Αναφορικά με συνδεδεμένες συμβάσεις, η Τράπεζα ενημέρωσε ότι εκκρεμεί αγωγή στο Ε.Δ. Πάφου, με ενάγουσα την Τράπεζα εναντίον του ενός εκ των παραπονούμενων και άλλων συνοφειλετών σε σχέση με Σύμβαση Δανείου ημερομηνίας 18/09/2006, η οποία επισυνάφθηκε.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ με επιστολή ημερομηνίας 3/07/2019 (ημερομηνία παραλαβής: 4/07/2019) αναφέρει ότι βάσει των στοιχείων που έχει στη διάθεση του, το αίτημα των παραπονούμενων για χορήγηση στεγαστικού δανείου το 2008 εγκρίθηκε από την Τράπεζα και η απόφαση της Τράπεζας κοινοποιήθηκε στους παραπονούμενους στις 2/06/2008 με σχετική επιστολή προσφοράς, στην οποία καταγράφονταν οι όροι και οι προϋποθέσεις του δανείου. Οι παραπονούμενοι αποδέχτηκαν πλήρως με την υπογραφή τους την εν λόγω επιστολή προσφοράς και στις 2/06/2008 προέβηκαν σε εκταμίευση του δανείου τους.

Ωστόσο, δεν γίνεται αναφορά αν οι παραπονούμενοι είχαν τη δυνατότητα να διαπραγματευτούν τους όρους της επιστολής προσφοράς, οι οποίοι θα περιλαμβάνονταν στη σύμβαση του δανείου τους με την Τράπεζα. Σημαντικό είναι το γεγονός ότι η υπογεγραμμένη επιστολή προσφοράς, καθώς και η υπογεγραμμένη σύμβαση δανείου από τους παραπονούμενους φέρουν την ίδια ημερομηνία. Επομένως, ο Διευθυντής ΥΠΚ ζητά ενημέρωση κατά πόσο οι παραπονούμενοι είχαν τη δυνατότητα να διαπραγματευτούν τους όρους της επιστολής προσφοράς, οι οποίοι θα περιλαμβάνονταν στη σύμβαση του δανείου τους, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 3 του Νόμου. Και επιπλέον, κατά πόσο οι

παραπονούμενοι είχαν τη δυνατότητα να διαπραγματευτούν τους όρους στις συμβάσεις υποθήκης με ημερομηνίες 6/03/2007 και 23/05/2008, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 3 του Νόμου.

Η Τράπεζα με απαντητική επιστολή της στις 26/07/2019 αναφέρει ότι:

- Το έτος 2008 που χορηγήθηκε το επίδικο δάνειο παρά το ότι δεν υπήρχε η πρόνοια για προσυμβατική ενημέρωση, οι αρμόδιοι λειτουργοί της Τράπεζας ενημέρωναν τους πελάτες για τους ουσιώδεις όρους της πιστωτικής διευκόλυνσης (όχι συμβουλευτικού χαρακτήρα) πριν την υποβολή της αίτησης του δανείου την οποία ακολούθως οι πελάτες υπέγραψαν.
- Στους παραπονούμενους χορηγήθηκε κατ'άρχάς, το έτος 2007, στεγαστικό δάνειο για την ανέγερση κατοικίας με εξασφάλιση την εγγραφή Α σειράς υποθήκη επί του ακινήτου.
Το έτος 2008, με νέο αίτημα τους χορηγήθηκε νέο στεγαστικό δάνειο για την πλήρη αποπεράτωση της κατοικίας τους. Με το προϊόν του δανείου ξοφλήθηκε και το υφιστάμενο στεγαστικό δάνειο. Επιπλέον ως εξασφάλιση εγγράφηκε νέα σειράς Β υποθήκη επί του ίδιου ακινήτου. Η επιστολή προσφοράς, η σύμβαση δανείου και η σύμβαση υποθήκης που δόθηκαν το 2007 είχαν ακριβώς το ίδιο περιεχόμενο και οι παραπονούμενοι είχαν στην κατοχή τους αντίγραφα. Εν πάση περιπτώσει, οι όροι των συμβάσεων της Τράπεζας διατυπώνονται με τρόπο σαφή και κατανοητό.
- Όσον αφορά τους όρους διαπραγμάτευσης των ελεγχόμενων εγγράφων από το Διευθυντή ΥΠΚ, δεν φαίνεται από τα αρχεία της Τράπεζας να υπάρχει οποιαδήποτε ένδειξη ότι οι πελάτες επιθυμούσαν διαπραγμάτευση των όρων της επιστολής προσφοράς και των συμβάσεων υποθηκών ούτε ζήτησαν οποιοσδήποτε αλλαγές στους όρους της δανειοδότησης.
- Ο ένας εκ των παραπονούμενων τηρούσε και συνεχίζει να τηρεί συνεργασία με την Τράπεζα μέχρι και σήμερα μέσω εταιρειών δικών του συμφερόντων. Πρόκειται για επιχειρηματία που γνωρίζει περί τους όρους των δανείων και έχει υπογράψει πολλές πιστωτικές συμβάσεις και γνωρίζει πλήρως περί τους όρους των δανειοδοτήσεων. Η περίοδος που οι πελάτες αποφάσισαν να καταγγείλουν την Τράπεζα δεν είναι τυχαία, αφού ακολούθησε το τέλος των διαπραγματεύσεων στο οποίο ήρθε η Τράπεζα με τον παραπονούμενο σε σχέση με άλλους λογαριασμούς που οδηγήθηκαν εδώ και χρόνια στις Οριστικές Καθυστερήσεις της Τράπεζας και για τους οποίους εκκρεμούν Αγωγές.
- Οι παραπονούμενοι είχαν χρόνο τόσο κατά την υπογραφή των συμβάσεων όσο και μετά να καταγγείλουν τους όρους της σύμβασης πράγμα που δεν έπραξαν. Η Τράπεζα ουδεμία πίεση άσκησε για τη λήψη του δανείου των πιστωτικών διευκολύνσεων αλλά οι παραπονούμενοι προσήλθαν στην Τράπεζα για λήψη δανείου. Οι παραπονούμενοι υπόγραψαν τις συμβάσεις ελευθέρα τη βούληση, έχοντας το χρόνο να σκεφτούν, χωρίς την άσκηση οποιασδήποτε πίεσης από την Τράπεζα.
- Σκοπός των παραπονούμενων είναι να χρησιμοποιήσουν την ΥΠΚ έτσι ώστε με αυτόν τον τρόπο να ασκήσουν πίεση στην Τράπεζα να αποδεχτεί προτάσεις που σε διαφορετική περίπτωση δεν θα αποδεχόταν. Πέραν τούτου, η Τράπεζα θεωρεί ότι οι παραπονούμενοι χρησιμοποιούν καταχρηστικά την ΥΠΚ γιατί έχουν ήδη αποταθεί στο Δικαστήριο διεκδικώντας θεραπεία. Τονίζεται περαιτέρω ότι οι παραπονούμενοι καταχρηστικά και μέσω της ΥΠΚ προσπαθούν να εκμαιεύσουν μαρτυρία παρακάμπτοντας τις νόμιμες διαδικασίες του Δικαστηρίου.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ προχώρησε με την έρευνα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου, και κατέληξε, εκ πρώτης όψευς:

- σε συγκεκριμένους όρους της σύμβασης στεγαστικού δανείου ημερομηνίας 2/06/2008 και
- σε συγκεκριμένους όρους του εγγράφου υποθήκης με αρ..... και ημερομηνίας 23/05/2008,

οι οποίοι μπορεί να θεωρηθούν ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί, καλώντας την τράπεζα με επιστολή ημερομηνίας 16/10/2019 (ημερομηνία παραλαβής: 21/10/2019) να αποστείλει τυχόν θέσεις της αναφορικά με τους όρους αυτούς, για σκοπούς ολοκλήρωσης της διερεύνησης.

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

Σύμβαση Στεγαστικού Δανείου ημερομηνίας 2/06/2008

- **Συνδυασμός όρων:**
Παράγραφος 1, Όρος 1, Όρος 4(παρ. 2,3,4) & Όρος 11(παρ.2) - [Δηλώσεις της Τράπεζας]

Παράγραφος 1

.....«τα Δάνεια και/ή Τραπεζικές διευκολύνσεις» για τέτοιο ποσό και περίοδο και με τέτοιους όρους όπως η Τράπεζα θα αποφασίζει κατά καιρούς και κατά την απόλυτη κρίση της και/ή δώσει ή να δίδει οποιαδήποτε παράταση χρόνου για την πληρωμή οποιουδήποτε ποσού πληρωτέου από τον πελάτη προς την Τράπεζα.

Όρος 1

Το ποσό, το είδος του νομίσματος και ο τύπος των Δανείων και/ή Τραπεζικών διευκολύνσεων που θα χορηγηθούν από την Τράπεζα στον πελάτη θα υπόκεινται στην απόλυτη κρίση της Τράπεζας.

Όρος 4(παρ. 2,3,4)

4.2. Η Τράπεζα θα έχει δικαίωμα οποτεδήποτε κατά την απόλυτη κρίση της εάν το κρίνει σκόπιμο λόγω των εκάστοτε τοπικών και/ή διεθνών συνθηκών ή για οποιοδήποτε άλλο λόγο, να μετατρέπει το νόμισμα των Δανείων και/ή Τραπεζικών διευκολύνσεων σε οποιοδήποτε άλλο νόμισμα ή νομίσματα, με σχετική, γραπτή ενημέρωση του πελάτη.

4.3. Η πιο πάνω μετατροπή από ένα νόμισμα σε άλλο θα γίνεται χωρίς βλάβη του δικαιώματος της Τράπεζας όπως καταστήσει τα Δάνεια και/ή Τραπεζικές διευκολύνσεις απαιτητές πριν ή μετά την πιο πάνω μετατροπή.

4.4. Η μετατροπή αυτή από το ένα νόμισμα σε άλλο θα γίνεται από την Τράπεζα έναντι της τότε συναλλαγματικής αξίας (exchange rate) της Τράπεζας όπως η Τράπεζα θα αποφασίζει κατά την απόλυτη κρίση της.

➤ **Όρος 11(παρ.2)**

Νοείται όμως και ρητά συμφωνείται ότι η Τράπεζα θα δικαιούται να εξασκήσει τις παραπάνω εξουσίες της άσχετα με το είδος ή είδη του νομίσματος των Δανείων και/ή Τραπεζικών διευκολύνσεων και προς τούτο η Τράπεζα θα δικαιούται να μετατρέπει το νόμισμα ή νομίσματα οποιωνδήποτε Δανείων και/ή Τραπεζικών διευκολύνσεων ή άλλων υποχρεώσεων του πελάτου στην Τράπεζα σε οποιοδήποτε άλλο νόμισμα ή νομίσματα κατά την απόλυτη κρίση της και έναντι της τότε ισχύουσας συναλλαγματικής αξίας (exchange rate), όπως τελεσίδικα θα αποφασίζει η Τράπεζα με σχετική γνωστοποίηση στον πελάτη. Η Τράπεζα θα δικαιούται παραπέρα να αγοράζει με οποιαδήποτε χρήματα ευρισκόμενα σε πίστη οποιουδήποτε λογαριασμού του πελάτου ή άλλως πως οφειλόμενα στον πελάτη τέτοιο άλλο νόμισμα ή νομίσματα που θα θεωρηθούν κατά την κρίση της Τράπεζας αναγκαία για πραγματοποίηση της πιο πάνω ενοποίησης, συνένωσης συμψηφισμού ή μεταφοράς.

➤ **Συνδυασμός Όρων:**

Όρος 2 (παρ. 1-2, 5-9 & 11) [Επιβαρύνσεις δανειολήπτη και μεταβολή αυτών],

Όρος 6 [Έξοδα, Δικαιώματα, Δαπάνες & Πληρωμές] &

Όρος 14 [Επιβάρυνση δανειολήπτη με έξοδα (χαρτοσήμανσης, δικηγορικά και δικαστικά)]

Όρος 2 (παρ. 1-2, 5-9 & 11)

Τα εν λόγω Δάνεια και/ή Τραπεζικές διευκολύνσεις θα χρεώνονται ετησίως με τις ακόλουθες επιβαρύνσεις των οποίων το ποσοστό, το ύψος, ο χρόνος και ο τρόπος υπολογισμού τους θα καθορίζεται κατά καιρούς από την Τράπεζα με ενημέρωση του πελάτου:

(i) Με τόκο επί των ημερήσιων χρεωστικών υπολοίπων λογιζόμενο κατά την κρίση της Τράπεζας και καταλογιζόμενο στον πελάτη ή καταβαλλόμενο από αυτόν την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε χρόνου εκτός εάν άλλως γνωστοποιηθεί από την Τράπεζα.

Το επιτόκιο δυνατό να είναι σταθερό ή κυμαινόμενο. Επίσης το επιτόκιο μπορεί να είναι το Βασικό Επιτόκιο της Τράπεζας ή το EURIBOR/LIBOR διάρκειας της επιλογής του πελάτη, προσαυξημένο με το πρόσθετο επιτόκιο, όπως αναγράφεται στο Letter of Offer. Ανάλογα δε με το είδος του νομίσματος των Δανείων και/ή Τραπεζικών διευκολύνσεων η Τράπεζα θα καθορίζει το συσχετισμό οποιασδήποτε μορφής επιτοκίου με οποιοδήποτε Διατραπεζικό Επιτόκιο Προσφοράς (Inter-Bank Offered Rates.)

(ii) Με προμήθεια υπολογιζόμενη επί του Μέσου Όρου των Δανείων και/ή Τραπεζικών διευκολύνσεων κατά τη σχετική περίοδο εκτός εάν άλλως γνωστοποιηθεί από την Τράπεζα.

(iii) Με Τραπεζικά δικαιώματα.

(iv) Με οποιαδήποτε άλλα έξοδα, δικαιώματα, φόρους και επιβαρύνσεις.

Οι πιο πάνω επιβαρύνσεις υπό (ii), (iii) και (iv) θα προστίθενται στο ποσό της οφειλής του πελάτου.

Νοείται ότι η Τράπεζα θα δικαιούται να προβαίνει σε ανατοκισμό, σύμφωνα με την εκάστοτε νομοθεσία και επίσης θα δικαιούται κατά την απόλυτη κρίση της όπως κατά καιρούς με γραπτή ειδοποίηση της στον πελάτη ή με ανακοίνωση της στον ημερήσιο τύπο καθορίζει το ύψος του εκάστοτε βασικού και/ή πρόσθετου επιτοκίου ή τον τρόπο υπολογισμού του ή το χρόνο καταβολής του ή να προβαίνει σε οποιαδήποτε άλλη αλλαγή και σε τέτοια περίπτωση το νέο επιτόκιο όπως θα έχει καθοριστεί με τον πιο πάνω τρόπο από την Τράπεζα όπως και οι αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού ή στο χρόνο καταβολής του ή γενικά οποιαδήποτε άλλη αλλαγή θα έχει εφαρμογή στη Συμφωνία αυτή από την ημερομηνία της γνωστοποίησής δια του ημερήσιου τύπου ή της προς τον πελάτη ειδοποίησής.

Με τις ίδιες επιβαρύνσεις όπως αυτές καθορίζονται πιο πάνω θα χρεώνεται και κάθε δαπάνη και έξοδο στο οποίο δυνατό να υποβληθεί η Τράπεζα όπως οι σχετικές πρόνοιες του Εγγράφου αυτού.

Όρος 6

Όλα τα έξοδα, δικαιώματα, δαπάνες και πληρωμές οποιουδήποτε είδους ή κατηγορίας που δημιουργήθηκαν ή θα δημιουργηθούν άμεσα ή έμμεσα ως αποτέλεσμα των διευκολύνσεων της Τράπεζας προς τον πελάτη που αναφέρονται στο Έγγραφο αυτό, θα βαρύνουν τον πελάτη με τόκο και λοιπές επιβαρύνσεις όπως προβλέπεται στην παράγραφο 2 πιο πάνω, από την ημέρα που δημιουργήθηκαν μέχρι την εξόφλησή τους από τον πελάτη.

Όρος 14

Όλα τα έξοδα που θα διενεργηθούν από την Τράπεζα συνέπεια και σε εκτέλεση της Συμφωνίας αυτής (περιλαμβανομένων ενδεικτικά μόνο των εξόδων χαρτοσήμανσης και οποιωνδήποτε δικηγορικών και δικαστικών εξόδων) θα βαρύνουν αποκλειστικά τον πελάτη και θα είναι καταβλητέα από αυτόν εντόκως όπως καθορίζεται στην παράγραφο 2 πιο πάνω, από της πληρωμής τους από την Τράπεζα μέχρι της εξοφλήσεώς τους από τον πελάτη. Η Τράπεζα θα δικαιούται όπως τα έξοδα αυτά θα φέρει σε χρέωση οποιουδήποτε υφιστάμενου με την Τράπεζα ή οποιουδήποτε Καταστήματος της λογαριασμού του πελάτη.

➤ Όρος 2 (παρ.10) [έτος 360 ημέρες]

Όρος 2 (παρ.10)

Για τον υπολογισμό οποιουδήποτε τόκου θα λογίζονται οι μήνες προς όσες ημέρες έχει ο καθένας αλλά ως διαιρέτης θα χρησιμοποιείται ο αριθμός 360 ο οποίος είναι ο αριθμός των ημερών σ'ένα (1) εμπορικό έτος.

- **Συνδυασμός Όρων:**
Όρος 5 [άμεση εξόφληση], Όρος 9 [Υποχρεώσεις Δανειολήπτη], Όρος 10 [Γενικό Δικαίωμα Επισχέσεως] & Όρος 20 [Δηλώσεις της τράπεζας προς δανειολήπτη]

Όρος 5

Ευθύς ως τα εν λόγω Δάνεια και/ή Τραπεζικές διευκολύνσεις καταστούν απαιτητές για οποιοδήποτε λόγο ή αιτία, ο πελάτης θα πρέπει να πληρώσει αμέσως κάθε ποσό που οφείλει στην Τράπεζα περιλαμβανόμενου κεφαλαίου, τόκου, προμήθειας, δικαιωμάτων, δαπανών και άλλων εξόδων και παράλειψη του πελάτη να το πράξει αμέσως, θα έχει ως συνέπεια τη χρέωση του/των λογαριασμού/ών του με τόκο και λοιπές επιβαρύνσεις όπως η Τράπεζα θα αποφασίζει κατά καιρούς και κατά την απόλυτη κρίση της ή άλλως πως από την ημερομηνία που τα εν λόγω ποσά και υποχρεώσεις έπρεπε να πληρωθούν και η Τράπεζα θα έχει δικαίωμα να διεκδικήσει δικαστικώς ή με οποιοδήποτε άλλο τρόπο την πληρωμή κάθε οφειλής του πελάτη πλέον των δικαστικών, δικηγορικών και άλλων εξόδων οποιουδήποτε είδους μέχρι την πλήρη αποπληρωμή και εξόφληση.

Όρος 9

Συμφωνείται παραπέρα μεταξύ του πελάτη και της Τράπεζας ότι στις ακόλουθες περιπτώσεις ο πελάτης θα χρεώνεται με τις παρακάτω επιβαρύνσεις αυτόματα και με σχετική γνωστοποίηση του από την Τράπεζα:

(i) Σε περίπτωση καθυστέρησης στην πληρωμή από τον πελάτη οποιουδήποτε ποσού δόσεως ή οποιουδήποτε ποσού κεφαλαίου, τόκων, προμηθειών, δαπανών κάθε φύσεως ή εξόδων οποιασδήποτε χορήγησης, οποιοδήποτε πιο πάνω καθυστερούμενο ποσό θα χρεώνεται κατά την κρίση της Τράπεζας με επιβάρυνση καθυστέρησης.

(ii) Σε περίπτωση υπερβάσεως του ορίου οποιουδήποτε λογαριασμού ο πελάτης θα χρεώνεται κατά τη κρίση της Τράπεζας με επιβάρυνση υπέρβασης επί του ποσού κάθε υπέρβασης.

(iii) Σε περίπτωση που όρια λογαριασμών θα παραμείνουν αχρησιμοποίητα ο πελάτης θα χρεώνεται κατά τη κρίση της Τράπεζας με επιβάρυνση αχρησιμοποίητου ορίου επί του ποσού του ορίου που δεν έχει χρησιμοποιηθεί.

Όρος 10

Καθ' όλη τη διάρκεια των δοσοληψιών του πελάτη με την Τράπεζα και μέχρι την πλήρη εξόφληση και αποπληρωμή κάθε ποσού οφειλόμενου από τον πελάτη στην Τράπεζα, η Τράπεζα θα έχει Γενικό Δικαίωμα Επισχέσεως (General Preferential Lien) επί κάθε χρηματικού ποσού, διαπραγματεύσιμων εγγράφων καθώς και επί του ενεργητικού που ανήκει στον πελάτη και που οποτεδήποτε δυνατό να περιέλθει στην κατοχή, φύλαξη, παρακαταθήκη ή έλεγχο της Τράπεζας ή οποιουδήποτε των Καταστημάτων της είτε στην Κύπρο ή στο εξωτερικό, προς εξασφάλιση και εγγύηση των υφιστάμενων υποχρεώσεων του πελάτου ή αυτών που δυνατό να περιέλθει στην κατοχή, φύλαξη, παρακαταθήκη ή έλεγχο της Τράπεζας ή οποιουδήποτε των Καταστημάτων της είτε στην Κύπρο ή στο εξωτερικό, προς εξασφάλιση και εγγύηση των υφιστάμενων υποχρεώσεων του πελάτου ή αυτών που δυνατό να δημιουργηθούν στο μέλλον

προς την Τράπεζα ή οποιοδήποτε από τα Καταστήματα της, υπό οποιαδήποτε μορφή είτε προσωπικά ή από κοινού με οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο ή πρόσωπα και/ή υπό οποιοδήποτε άλλο όνομα ή επωνυμία και είτε οι υποχρεώσεις αυτές έχουν καταστεί ή ενδέχεται ή δυνατό να καταστούν απαιτητές, άμεσες ή έμμεσες.

Όρος 20

Κάθε ειδοποίηση/κοινοποίηση δυνάμει του Εγγράφου αυτού μπορεί να αποστέλλεται στον πελάτη με συνηθισμένο ταχυδρομείο ή επιδίδεται σ'αυτόν δια χειρός στη διεύθυνση που έχει δηλώσει στην Τράπεζα ή στην τελευταία γνωστή διεύθυνση του.

➤ Όρος 8 [Πρόωρη αποπληρωμή]

Όρος 8

Αποπληρωμή οποιωνδήποτε Δανείων εξολοκλήρου ή μερικώς πριν από τη λήξη τους επιτρέπεται νοουμένου και υπό τον όρο ότι ο πελάτης θα χρεώνεται κατά τη κρίση της Τράπεζας με επιβάρυνση πρόωρης πληρωμής επί του προώρως πληρωθέντος ποσού των Δανείων, πλέον οποιωνδήποτε άλλων σχετικών εξόδων δυνατό να υποστεί η Τράπεζα.

Σε περίπτωση που η χορήγηση του Δανείου θα είναι σε ξένο νόμισμα ο πελάτης θα πρέπει να ειδοποιήσει την Τράπεζα γραπτώς τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν την πρόωρη αποπληρωμή του όλου ή μέρους του Δανείου και επιπλέον θα επιβαρύνεται με όλα τα έξοδα που θα προκύψουν περιλαμβανόμενης της επιστροφής των αντίστοιχων καταθέσεων ή υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν από την Τράπεζα για χρηματοδότηση του εν λόγω Δανείου.

➤ Όρος 13 [Τρίτα Δικαιώματα]

Όρος 13

Οι όροι της Συμφωνίας αυτής με κανένα τρόπο επηρεάζουν οποιαδήποτε επιπρόσθετα δικαιώματα τα οποία η Τράπεζα έχει σήμερα ή δυνατόν να έχει στο μέλλον δυνάμει νόμου ή εθίμου και τα δικαιώματα αυτά θα παραμείνουν σε πλήρη ισχύ καθ'όλο το χρονικό διάστημα που θα υφίσταται δικαιώματα και υποχρεώσεις μεταξύ των δύο μερών της Συμφωνίας αυτής και παραπέρα θα έχουν ισχύ για επιπρόσθετες ή νέες διευκολύνσεις προς τον πελάτη έστω και αν οι υφιστάμενες υποχρεώσεις του πελάτη προς την Τράπεζα εξοφληθούν ή διευθετηθούν.

➤ Όρος 22 [Εφαρμοστέο Δίκαιο και Αρμόδια Δικαστήρια]

Όρος 22

1. Η Συμφωνία αυτή θα διέπεται και ερμηνεύεται σύμφωνα με το Κυπριακό Δίκαιο.
2. Ο πελάτης δια του παρόντος συμφωνεί και αποδέχεται ότι οποιαδήποτε νομική διαδικασία ή δικαστικά διαβήματα σε σχέση με τη Συμφωνία αυτή δυνατό να ληφθούν από την Τράπεζα στα Κυπριακά Δικαστήρια ή σε οποιαδήποτε άλλα δικαστήρια της επιλογής της Τράπεζας και ο πελάτης με τη Συμφωνία αυτή ανέκκλητα αποδέχεται τη δικαιοδοσία των δικαστηρίων που θα επιλέξει η Τράπεζα. Η λήψη από την Τράπεζα διαδικασιών σε σχέση με

τη Συμφωνία αυτή σε οποιαδήποτε δικαιοδοσία, με κανένα τρόπο και σε καμία περίπτωση εμποδίζει την Τράπεζα από τη λήψη διαδικασιών σε οποιαδήποτε άλλη δικαιοδοσία ή δικαιοδοσίες και είτε οι διαδικασίες αυτές θα είναι συντρέχουσες και/ή παράλληλες ή μη.

Έγγραφο υποθήκης με αριθμό και ημερομηνία 23/05/2008

➤ Παράγραφος 1

Παράγραφος 1

..... «η Τράπεζα» συμφώνησε όπως παρέχει και/ή συνεχίσει να παρέχει σε μένα και/ή μετά από παράκληση μου σε οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο, φυσικό ή νομικό (και που πιο κάτω τα εν λόγω τρίτο πρόσωπο θα αναφέρεται ως «ο οφειλέτης») Δάνεια και/ή Πιστωτικές Διευκολύνσεις οποιουδήποτε είδους, προσωπικά και/ή από κοινού με οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο ή πρόσωπα και/ή με άλλο τρόπο να δίδει σε μένα και/ή στον οφειλέτη πίστωση ή να παρέχει Τραπεζικές διευκολύνσεις οποιουδήποτε είδους για τέτοιο ποσό, είδος νομίσματος και περίοδο και με τέτοιους όρους όπως η Τράπεζα θα αποφασίζει κατά καιρούς και κατά την απόλυτη κρίση της (στο εξής «τα Δάνεια και/ή Τραπεζικές Διευκολύνσεις») και/ή να δώσει ή να δίδει οποιαδήποτε παράταση χρόνου για την πληρωμή οποιουδήποτε ποσού πληρωτέου από εμένα και/ή τον οφειλέτη προς την Τράπεζα:.....»

➤ Όρος 9 [Επιβάρυνση καταναλωτή με έξοδα για την ετοιμασία του Εγγράφου & έξοδα για την ετοιμασία, εκτέλεση, εγγραφή και εξάλειψη της Υποθήκης]

Όρος 9

Συμφωνώ ότι θα επιβαρυνθώ με όλα τα έξοδα που σχετίζονται ή αφορούν την ετοιμασία του Εγγράφου αυτού, περιλαμβανόμενων και των νενομισμένων χαρτοσήμων, όπως και με τα έξοδα που σχετίζονται με την ετοιμασία, εκτέλεση και εγγραφή της Υποθήκης αυτής, όπως και με την εξάλειψη της.

➤ Όρος 10 (β) παρ. (1 & 2) [Επιβαρύνσεις καταναλωτή και μεταβολή αυτών]

Όρος 10 (β) παρ. (1 & 2)

(β) Σε περίπτωση τυχόν υπερβάσεων επί των παραχωρηθέντων ορίων ή καθυστέρησης πληρωμής υποχρεώσεων τακτής λήξεως, οποιοδήποτε χρεωστικό υπόλοιπο θα επιβαρύνεται με πρόσθετη επιβάρυνση προς 5% το χρόνο πέραν του συμβατικού επιτοκίου ή όπως θα καθορίζεται κατά καιρούς από την Τράπεζα.

Νοείται ότι η Τράπεζα θα δικαιούται να προβαίνει σε ανατοκισμό, σύμφωνα με την εκάστοτε νομοθεσία και επίσης θα δικαιούται κατά την απόλυτη κρίση της όπως κατά καιρούς με γραπτή ειδοποίηση της σε εμένα και/ή στον οφειλέτη ή με ανακοίνωση της στον ημερήσιο τύπο καθορίζει το ύψος του εκάστοτε βασικού και/ή πρόσθετου επιτοκίου ή τον τρόπο υπολογισμού του ή το χρόνο καταβολής του ή να προβαίνει σε οποιαδήποτε άλλη αλλαγή και σε τέτοια περίπτωση το νέο επιτόκιο όπως θα έχει καθοριστεί με τον πιο πάνω τρόπο από την Τράπεζα όπως και οι αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού ή στο χρόνο καταβολής του ή γενικά

οποιαδήποτε άλλη αλλαγή θα έχει εφαρμογή στο Έγγραφο αυτό από την ημερομηνία της γνωστοποίησεως δια του ημερήσιου τύπου ή της προς εμένα και/ή τον οφειλέτη ειδοποίησεως.

➤ **Όρος 10 (παρ. 3) [έτος 360 ημέρες]**

Όρος 10 (παρ. 3)

Για υπολογισμό οποιουδήποτε τόκου θα λογίζονται οι μήνες προς όσες ημέρες έχει ο καθένας αλλά για την εξεύρεση του τόκου θα χρησιμοποιείται ως διαιρέτης το εμπορικό έτος με 360 ημέρες.

1.1 Θέσεις Τράπεζας

Η Τράπεζα μετά από αίτημα παράτασης χρόνου για να απαντήσει στην επιστολή του Διευθυντή ΥΠΚ, το οποίο έγινε δεκτό από το Διευθυντή ΥΠΚ, με επιστολή ημερομηνίας 27/11/2019 έδωσε τις απόψεις της γενικά αλλά και συγκεκριμένα για τους όρους που τέθηκαν υπόψη της.

Η Τράπεζα αναφέρει στην επιστολή της ότι απορρίπτει τη θέση του Διευθυντή ΥΠΚ να κρίνει εκ πρώτης όψεως τους όρους της σύμβασης στεγαστικού δανείου ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικούς, για τους λόγους που εκτενώς αναλύει κατωτέρω. Ως γενικό σχόλιο πληροφορεί ότι η Βασική Συμφωνία ημερομηνίας 2/6/2008 (στο εξής «Συμφωνία») και η Επιστολή Προσφοράς της Τράπεζας (στο εξής «Επιστολή Προσφοράς») ίδιας ημερομηνίας έχουν καταρτιστεί ως οφείλετο, με βάση το νομοθετικό πλαίσιο που ίσχυε κατά τον ουσιώδη χρόνο και ειδικότερα με βάση το Νόμο ως είχε τροποποιηθεί με το Νόμο 95(Ι) του 2007. Ως εκ τούτου, η Τράπεζα θεωρεί προφανές ότι οι θέσεις που εκφράζει ο Διευθυντής ΥΠΚ στην επιστολή του 16/10/2019 εκφεύγουν του εν λόγω νομοθετικού πλαισίου και είναι άνευ αντικειμένου.

Επιπρόσθετα, η Τράπεζα αναφέρει στην εν λόγω επιστολή της ότι η γενική πολιτική και πρακτική της Τράπεζας κατά την εξέταση αιτημάτων των πελατών της για παραχώρηση οποιασδήποτε μορφής τραπεζικών διευκολύνσεων ακολουθεί συγκεκριμένη δομή η οποία εν ολίγοις συμπεριλαμβάνει α) υποβολή αιτήματος από τους πελάτες, β) διαπραγμάτευση του περιεχομένου αυτού μεταξύ της Τράπεζας και των πελατών, γ) ετοιμασία Επιστολής Προσφοράς από την Τράπεζα προς τους πελάτες, η οποία βασίζεται στο αίτημα και στην διαπραγμάτευση που προηγήθηκε και σε περίπτωση που οι πελάτες αποδεχθούν την προσφορά, υπογραφή από τους πελάτες επί της Επιστολής Προσφοράς καθώς και δ) υπογραφή της σχετικής συμφωνίας μεταξύ των μερών. Οι όροι που διέπουν την συμφωνία παροχής τραπεζικών διευκολύνσεων θα πρέπει να διαβάζονται και να ταυτίζονται και αλληλοσυμπληρώνονται μεταξύ της εν λόγω Συμφωνίας και της Επιστολής Προσφοράς όπου στην τελευταία καταγράφονται συγκεκριμένα/εξατομικευμένα και με σαφήνεια οι όροι της δανειοδότησης.

Στη συνέχεια της υπό αναφοράς επιστολής της Τράπεζας γίνεται αναφορά στην υπό εξέταση Συμφωνία σε συνδυασμό με την Επιστολή Προσφοράς και παρουσιάζονται οι απόψεις της Τράπεζας για τους όρους που έθεσε υπόψη της ο Διευθυντής ΥΠΚ.

Η τράπεζα όσον αφορά τους συγκεκριμένους όρους στη Σύμβαση Στεγαστικού Δανείου ημερομηνίας 2/06/2008, οι οποίοι τέθηκαν υπόψη της αναφέρει τα ακόλουθα:

Όρος 1: Η Τράπεζα απορρίπτει τη θέση του Διευθυντή ΥΠΚ ως νόμω και ουσία αβάσιμη, για τους ακόλουθους, μεταξύ άλλων, λόγους:

- i) Είναι η θέση της Τράπεζας ότι κακώς αναφέρεται ο Διευθυντής ΥΠΚ μόνο σε συμφωνία στεγαστικού δανείου ημερ. 2/6/08, αποσπασματικά. Η Συμφωνία φέρει τον τίτλο Βασική Συμφωνία. Η Τράπεζα επικαλείται προηγούμενη επιστολή της ημερομηνίας 15/04/2019 και αναφέρει ότι πριν την υπογραφή της Συμφωνίας προηγήθηκε αίτημα των Παραπονούμενων στο οποίο περιέχεται ο τύπος των τραπεζικών διευκολύνσεων που επιθυμούσαν να τους παραχωρηθεί, καθώς και διάφορες άλλες πληροφορίες βοηθητικές προς το σκοπό εξέτασης του σχετικού αιτήματος. Αφού το εν λόγω αίτημα έτυχε συζήτησης και διαπραγμάτευσης μεταξύ των Παραπονούμενων και της Τράπεζας και συμφωνήθηκε το πλαίσιο εντός του οποίου η Τράπεζα θα εξέταζε αυτό, η Τράπεζα προχώρησε στην εξέταση του σχετικού αιτήματος και κοινοποίησε την απόφαση και πρόταση της προς τους παραπονούμενους με την Επιστολή Προσφοράς, η οποία επισυνάφθηκε στην επιστολή της Τράπεζας, ημερ. 15/04/2019.
- ii) Ενόψει των πιο πάνω, είναι η θέση της Τράπεζας ότι η ερμηνεία η οποία δίδεται από τον Διευθυντή ΥΠΚ, δεν έλαβε υπόψη τα πραγματικά γεγονότα και το σύννομο των εγγράφων και/ή παραστατικών της υπόθεσης, τα οποία η Τράπεζα υπό τις ήδη καταγραφείσες επιφυλάξεις της απέστειλε στον Διευθυντή ΥΠΚ.
- iii) Με βάση τα γεγονότα και τα έγγραφα της υπόθεσης, παρά το γεγονός ότι στον Όρο 1 γίνεται αναφορά ότι οι τραπεζικές διευκολύνσεις θα χορηγηθούν «κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας», το ποσό, το είδος του νομίσματος και ο τύπος των τραπεζικών διευκολύνσεων θα υπόκεινται «στην απόλυτη κρίση της Τράπεζας» η Τράπεζα και οι Παραπονούμενοι κατόπιν διαπραγμάτευσης συμφώνησαν το είδος της τραπεζικής διευκόλυνσης, το ποσό αυτής καθώς και το νόμισμα στο οποίο θα δίδετο η εν λόγω τραπεζική διευκόλυνση. Η Τράπεζα παραπέμπει στην Επιστολή Προσφοράς στην οποία γίνεται ρητή αναφορά, μεταξύ άλλων, του επιτοκίου που θα χρεώνετο και των προμηθειών/επιβαρύνσεων/τραπεζικών δικαιωμάτων, τα οποία θα επιβάρυναν τους Παραπονούμενους.

Όρος 4 (2^η, 3^η και 4^η παράγραφος) και Όρος 11 (2^η παράγραφος):

- i) Υπενθυμίζονται τα όσα αναφέρονται ανωτέρω σε σχέση με τον τύπο της Συμφωνίας που έχει υπογραφεί μεταξύ της Τράπεζας και των Παραπονούμενων και η Τράπεζα παραπέμπει στην 2^η παράγραφο της υπό αναφοράς επιστολής, όπου αναλυτικά αναφέρεται η πολιτική και πρακτική της Τράπεζας, η οποία εφαρμόστηκε και στην υπό αναφορά υπόθεση. Ως εκ τούτου, η Τράπεζα θεωρεί εκ του περισσού να τα επαναλάβει. Όπως προκύπτει από τα έγγραφα η Τράπεζα ακολουθεί ακριβώς την ίδια πρακτική.
- ii) Στις περιπτώσεις όπως την συγκεκριμένη όπου το νόμισμα της τραπεζικής διευκόλυνσης είναι το εγχώριο νόμισμα δεν τίθεται ζήτημα μετατροπής αυτού.
- iii) Οι χρεώσεις οι οποίες έγιναν σε σχέση με τον υπό εξέταση λογαριασμό αυτές έγιναν με βάση τον Περί Ελευθεροποίησης του Επιτοκίου και Συναφών Θεμάτων Νόμου (Ν.160(Ι)/99) (στο εξής αναφερόμενος ως ο «Νόμος Α») καθώς και τον Νόμο, δηλαδή η

Τράπεζα τήρησε την υποχρέωση της και γνωστοποίησε στους Παραπονούμενους τον Πίνακα Χρεώσεων Λογαριασμών. Περαιτέρω, αναφέρεται ότι το δικαίωμα των Παραπονούμενων να τερματίσουν τη Συμφωνία σε περίπτωση διαφωνίας τους με οποιαδήποτε χρέωση είναι δεδομένο και δεν τίθεται θέμα στήρησης του δικαιώματος τους αυτού.

iv) Επιπροσθέτως των όσων αναφέρει πιο πάνω η Τράπεζα, ομοίως και στους συγκεκριμένους όρους που ισχυρίζεται ο Διευθυντής ΥΠΚ ότι είναι καταχρηστικοί, εκ των γεγονότων φαίνεται ότι η Τράπεζα εφάρμοσε τόσο το Νόμο όσο και τον Νόμο Α και το νόμισμα στο οποίο έχει εκταμιευθεί το αξιούμενο ποσό ήταν και παραμένει το Ευρώ. Συνεπώς και αυτός ο ισχυρισμός δεν τεκμηριώνεται με τα πραγματικά γεγονότα της υπόθεσης.

Όρος 2 (1^η, 2^η, 5^η-9^η και 11^η παράγραφος), Όρος 6 και Όρος 14:

Η Τράπεζα αναφέρει σε συνέχεια των πιο πάνω το είδος και το ύψος του επιτοκίου που θα χρεώνετο ο συγκεκριμένος λογαριασμός συμφωνήθηκε μεταξύ της Τράπεζας και των Παραπονούμενων. Το επιτόκιο που χρεώνετο ήταν το ενός μηνός Euribor πλέον περιθώριο 1,5%. Επιπρόσθετα, συμφωνήθηκε η συγκεκριμένη χρέωση που θα επιβάλλετο ως έξοδα ανοίγματος λογαριασμού και αξιολόγησης της αίτησης τους. Οι οποιεσδήποτε άλλες χρεώσεις έγιναν στο λογαριασμό τους, αυτές βασίζονται στον Πίνακα Χρεώσεων Λογαριασμών ο οποίος ήταν επισυνημμένος επί της Επιστολής Προσφοράς. Οι παραπονούμενοι, έλαβαν γνώση του περιεχομένου του και τον υπέγραψαν. Η Τράπεζα στην υπό αναφορά επιστολή της προς το Διευθυντή ΥΠΚ επισυνάπτει εκ νέου την Επιστολή Προσφοράς, η οποία είχε κοινοποιηθεί στο Διευθυντή ΥΠΚ με την επιστολή της Τράπεζας ημερομηνίας 15/04/2019 και εκ παραδρομής δεν συμπεριλήφθηκε η τελευταία σελίδα αυτής η οποία αφορά τον Πίνακα Χρεώσεων Λογαριασμών.

Επιπρόσθετα, η Τράπεζα αναφέρει ότι με βάση το Νόμο Α και τους όρους της Συμφωνίας καθώς και της Επιστολής Προσφοράς, η Τράπεζα διενεργούσε κεφαλαιοποίηση του επιτοκίου δύο φορές ετησίως. Όσον αφορά τον ισχυρισμό του Διευθυντή ΥΠΚ περί αδυναμίας των παραπονούμενων να καταγγείλουν τη Συμφωνία σε περίπτωση διαφωνίας τους με οποιαδήποτε ενέργειες της Τράπεζας δε μπορεί να σταθεί ούτε με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, ούτε με βάση τους όρους της Συμφωνίας αλλά ούτε και στη λογική.

Το κάθε συμβαλλόμενο μέρος, όπως και στην παρούσα περίπτωση έχει δικαίωμα να τερματίσει την όποια συμφωνία για τους λόγους που ο ίδιος θεωρεί ότι νομιμοποιείται να το πράξει.

Οι χρεώσεις και οποιαδήποτε άλλα έξοδα τα οποία αφορούσαν τον επίδικο λογαριασμό, όπως αναφέρεται ανωτέρω, είχαν κοινοποιηθεί εξ'αρχής στους παραπονούμενους και οι τελευταίοι το αποδέχθηκαν. Το πότε τα συγκεκριμένα έξοδα και/ή δαπάνες και/ή πληρωμές διενεργούντο στον επίδικο λογαριασμό αυτές αμέσως φαίνονταν στην κατάσταση του επίδικου λογαριασμού και οι παραπονούμενοι γνώριζαν το ποσό των χρεώσεων. Όπως σε κάθε συναλλαγή που γίνεται σε ένα λογαριασμό έτσι και στην παρούσα περίπτωση αν το ποσό το οποίο οφείλεται δεν πληρωθεί θα επιβαρυνθεί με τόκο.

Όσον αφορά τα δικηγορικά και δικαστικά έξοδα σε μια διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου, αποφασίζονται από το Δικαστήριο ανάλογα με το ποιος είναι ο επιτυχών διάδικος.

Όρος 2 (παρ. 10)

Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, το νομοθετικό πλαίσιο σύμφωνα με το οποίο θα έπρεπε να εξετάσει ο Διευθυντής ΥΠΚ τα γεγονότα της συγκεκριμένης υπόθεσης είναι αυτό που ίσχυε κατά τον ουσιώδη χρόνο. Η Τράπεζα αναφέρει τον τροποποιητικό Νόμο 49(Ι)/2016 όπου στο άρθρο 2 εισάγεται ο υπολογισμός του τόκου με διαιρέτη τις 360 μέρες αντί τις 365 ή 366 μέρες ως καταχρηστική ρήτρα.

Ως εκ των ανωτέρω δεν τίθεται οποιοδήποτε θέμα καταχρηστικότητας ως οι ισχυρισμοί του Διευθυντή ΥΠΚ. Εν πάση περιπτώσει η Τράπεζα παρά την ύπαρξη του όρου αυτού κατά τον υπολογισμό του τόκου, χρησιμοποιούσε ως διαιρέτη τις 365 ή 366 μέρες ανάλογα με το έτος και όχι τις 360 μέρες.

Όρος 5

Με βάση τον όρο 5 της Συμφωνίας, το οφειλόμενο ποσό καθίσταται απαιτητό για οποιοδήποτε λόγο και βεβαίως δεν εννοείται τίποτε άλλο από λόγο τον οποίο νομίμως και συμβατικώς η Τράπεζα μπορεί να τερματίσει τη Συμφωνία της με τους παραπονούμενους και στη συνέχεια να αξιώσει την άμεση πληρωμή του οφειλόμενου ποσού. Σε περίπτωση παράλειψης να συμμορφωθούν, η Τράπεζα έχει δικαίωμα να λάβει δικαστικά μέτρα εναντίον τους για είσπραξη του λαβείν της. Εν πάση περιπτώσει, οφείλουμε να αναφέρουμε ότι το δάνειο που παραχωρήθηκε με βάση τη Συμφωνία είναι εξυπηρετούμενο, ουδεμία καθυστέρηση έχει παρατηρηθεί και οι πληρωμές γίνονται άνευ ετέρου. Όσον αφορά τα δικηγορικά έξοδα, η Τράπεζα έχει αναφερθεί πιο πάνω. Επιπρόσθετα η Τράπεζα παραπέμπει στο Νόμο, στο Παράρτημα 1(ζ) και 2(α).

Όρος 9

Τα όσα αναφέρονται στον όρο 9 της Συμφωνίας είναι σε συνάρτηση με τον Πίνακα Χρεώσεων Λογαριασμών στον οποίο αναλυτικά αναφέρονται τόσο τα ποσά, όσο και το είδος των χρεώσεων που θα επιβαρυνόταν ο λογαριασμός των παραπονούμενων. Οι παραπονούμενοι έλαβαν γνώση και αποδέχτηκαν δια της υπογραφής τους τις χρεώσεις αυτές. Εν πάση περιπτώσει, ο λογαριασμός των παραπονούμενων δεν έχει χρεωθεί με οποιοδήποτε ποσό το οποίο εκ των προτέρων δεν γνώριζαν και/ή ήταν κατά παράβαση οποιασδήποτε νομοθεσίας. Αναλυτική αναφορά του δικαιώματος της Τράπεζας για τις χρεώσεις γίνεται πιο πάνω.

Όρος 10

Ο όρος αναφέρει ότι η Τράπεζα έχει, μεταξύ άλλων, Γενικό Δικαίωμα Επισχέσεως επί κάθε χρηματικού ποσού καθώς και διαπραγματεύσιμων εγγράφων. Είναι θέση της Τράπεζας ότι το δικαίωμα αυτό είναι καθόλα νόμιμο και καθιερωμένο με βάση τη Νομολογία του Ανωτάτου Δικαστηρίου καθώς και το Κοινοδικαίο το οποίο εφαρμόζεται στην Κύπρο. Εν πάση περιπτώσει, στην υπό εξέταση Συμφωνία, ουδέποτε ασκήθηκε το εν λόγω δικαίωμα.

Περαιτέρω, αναφέρεται ότι το δικαίωμα αυτό της Τράπεζας ασκείται μόνο σε περίπτωση ύπαρξης υπερημερίας.

Όρος 20

Η Τράπεζα συμφωνεί ότι ο τρόπος επικοινωνίας της Τράπεζας με τους παραπονούμενους είναι όπως προβλέπεται στο συγκεκριμένο όρο. Η Τράπεζα δεν αντιλήφθηκε το που προκύπτει θέμα καταχρηστικότητας είτε διαφάνειας. Ο ισχυρισμός του Διευθυντή ΥΠΚ περί μονομερούς τροποποίησης της Συμφωνίας, η Τράπεζα δεν βλέπει να emπίπτει εντός του όρου 20 της Συμφωνίας, ως εκ τούτου δεν μπορούμε να εκφράσουμε οποιαδήποτε θέση. Εν πάση περιπτώσει, η Τράπεζα αναφέρει ότι ουδεμία μονομερής τροποποίηση έγινε σε οποιονδήποτε από τους όρους της Συμφωνίας. Η Τράπεζα επαναλαμβάνει τη θέση της ότι πρέπει να εξετάζονται οι όροι της υπό εξέταση Συμφωνίας σε συνάρτηση με τους όρους που συμπεριλαμβάνονται στην Επιστολή Προσφοράς στην κατά τον ουσιώδη χρόνο ισχύουσα νομοθεσία.

Όρος 8

Υπενθυμίζεται ότι οι συμβατικές σχέσεις της Τράπεζας και των παραπονούμενων διέποντο από τη Συμφωνία και την Επιστολή Προσφοράς.

Στον όρο Δ(δ) της Επιστολής Προσφοράς υπάρχει ρητή πρόνοια ότι ουδεμία πρόσθετη επιβάρυνση θα υπάρχει σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης. Ενόψει της ύπαρξης του συγκεκριμένου όρου η Τράπεζα δεν έχει οτιδήποτε περαιτέρω να αναφέρει.

Όρος 13

Οποιοσδήποτε Νόμος και ιδιαίτερα νόμος αναγκαστικού δικαίου, υπερέχει εν πάση περιπτώσει, οποιασδήποτε ιδιωτικής συμφωνίας. Η Τράπεζα με τον όρο αυτό είχε πρόθεση να διασφαλίσει τα εκ του Νόμου δικαιώματα της.

Όρος 22

Με τον όρο αυτό τα μέρη έχουν συμφωνήσει το εφαρμοστέο δίκαιο και τη δικαιοδοσία των Δικαστηρίων. Εκ των γεγονότων, προκύπτει αβίαστα ότι οι παραπονούμενοι καταχώρισαν αγωγή εναντίον της Τράπεζας στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου. Η Τράπεζα δια των δικηγόρων της καταχώρισε σημείωμα εμφάνισης. Ως εκ τούτου, η Τράπεζα θεωρεί ότι ουδεμία παραβίαση τους δικαιώματος των παραπονούμενων να επιλέξουν το Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου, ως το εκδικάζον Δικαστήριο, έχει προκύψει. Περαιτέρω είναι θέση της Τράπεζας ότι ουδέν μεμπτό υπάρχει στο συγκεκριμένο όρο.

Επιπλέον, η τράπεζα όσον αφορά τους συγκεκριμένους όρους στο Έγγραφο υποθήκης με αριθμό και ημερομηνία 23/05/2008, οι οποίοι τέθηκαν υπόψη της αναφέρει τα ακόλουθα:

Παράγραφος 1

Στη Σύμβαση και Δήλωση Υποθήκευσης Ακινήτου του Επαρχιακού Κτηματολογίου Πάφου με αρ ημερ. 23/05/2008 (στο εξής «Υποθήκη») στην οποία έχει επισυναφθεί ως αναπόσπαστο μέρος αυτής το Έγγραφο Υποθήκης ίδιας ημερομηνίας (στο εξής «Έγγραφο Υποθήκης») αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο του Εγγράφου Υποθήκης ότι η Τράπεζα παρέχει στους παραπονούμενους δάνεια και πιστωτικές διευκολύνσεις με τον τρόπο που περιγράφεται. Η Τράπεζα επαναλαμβάνει τα όσα έχει ήδη αναφέρει πιο πάνω σε σχέση με τον όρο 1 της Συμφωνίας. Η Υποθήκη και το Έγγραφο Υποθήκης έχουν εκτελεστεί ως εξασφάλιση της τραπεζικής διευκόλυνσης η οποία χορηγήθηκε στους παραπονούμενους με βάση τη Συμφωνία και την Επιστολή Προσφοράς και με τον τρόπο και τη διαδικασία που αναφέρει η Τράπεζα πιο πάνω σε σχέση με τον όρο 1 της Συμφωνίας. Εκ των γεγονότων η Τράπεζα επαναλαμβάνει ότι προκύπτει πως η τραπεζική διευκόλυνση δόθηκε σε Ευρώ για συγκεκριμένο ποσό και οι όποιες χρεώσεις γίνονταν σε αυτό είχαν γίνει αποδεκτές από τους παραπονούμενους. Η Τράπεζα επαναλαμβάνει και το νομοθετικό πλαίσιο εντός του οποίου θα πρέπει να εξεταστεί και αυτός ο όρος, το οποίο είναι το νομοθετικό πλαίσιο κατά τον ουσιώδη χρόνο εκτέλεσης της Υποθήκης.

Όρος 9

Ο ενυπόθηκος οφειλέτης όντως επιβαρύνεται με τα έξοδα εγγραφής και εξάλειψης υποθήκης τα οποία συνίστανται στα πραγματικά έξοδα προς το σκοπό διενέργειας των συγκεκριμένων πράξεων, ουδεμία άλλη χρέωση πέραν των πραγματικών εξόδων επιβαρύνει τον ενυπόθηκο οφειλέτη. Επισυνάπτεται αναλυτική καταγραφή των πραγματικών εξόδων σε σχέση με την εγγραφή της εν λόγω υποθήκης τα οποία επωμίσθηκε ο ενυπόθηκος οφειλέτης και κοινοποιήθηκαν στους παραπονούμενους. Η θέση της Τράπεζας είναι ότι ο συγκεκριμένος όρος δεν είναι καταχρηστικός.

Όρος 10 (β) παρ. (1 & 2)

Όσον αφορά το συγκεκριμένο όρο η Τράπεζα επαναλαμβάνει κατ'αναλογία τα όσα αναφέρει σε σχέση με τον όρο 2 (παρ. 1-2,5-9 & 11) της Συμφωνίας όπως αναλύεται πιο πάνω.

Όρος 10 (παρ. 3)

Ισχύουν κατ'αναλογία τα όσα έχει αναφέρει η Τράπεζα σε σχέση με τον όρο 2 (παρ. 10) της Συμφωνίας όπως πιο πάνω.

Η Τράπεζα στο τέλος της επιστολής της αναφέρει ότι η θέση της ως προς τον ρόλο του Διευθυντή ΥΠΚ δεν είναι η συλλογή μαρτυρίας αλλά η εξέταση κατά πόσο οποιοσδήποτε συμβατικός όρος ο οποίος προορίζεται για γενική χρήση είναι καταχρηστικός. Η Τράπεζα επίσης θεωρεί ότι ο Διευθυντής ΥΠΚ δια των ενεργειών του εκφεύγει των αρμοδιοτήτων του και εκτελεί το έργο των Δικαστηρίων, τα οποία εκ του Συντάγματος είναι επιφορτισμένα με

το καθήκον να αποφανθούν, μεταξύ άλλων, επί του περιεχομένου οποιασδήποτε σύμβασης συμπεριλαμβανομένου και του γεγονότος κατά πόσο οποιοσδήποτε όρος αυτής είναι καταχρηστικός.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ λαμβάνοντας υπόψη τις πιο πάνω απόψεις της Τράπεζας, απέστειλε στην Τράπεζα επιστολή ημερομηνίας 6/03/2020 (ημερομηνία παραλαβής: 9/03/2020) με την οποία αναφέρει τα ακόλουθα:

- Η έρευνα διεξάγεται με αφορμή τη λήψη παραπόνου, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου, για σύμβαση στεγαστικού δανείου ημερομηνίας 2/06/2008 και τη σύμβαση υποθήκης με αριθμό και ημερομηνίας 23/05/2008 των παραπονούμενων με την Τράπεζα.
- Κατανοεί τη γενική πολιτική που εφαρμόζει η Τράπεζα για παραχώρηση οποιασδήποτε μορφής τραπεζικών διευκολύνσεων, πρώτα με την ετοιμασία από την Τράπεζα και την υπογραφή της επιστολής προσφοράς από τους πελάτες και μετά την υπογραφή της βασικής συμφωνίας μεταξύ των μερών. Ο Διευθυντής ΥΠΚ δέχεται την άποψη της Τράπεζας ότι οι όροι της συμφωνίας θα πρέπει να διαβάζονται, ταυτίζονται και αλληλοσυμπληρώνονται μεταξύ της συμφωνίας και της επιστολής προσφοράς, όπου στην τελευταία καταγράφονται συγκεκριμένα /εξατομικευμένα οι όροι της δανειοδότησης. Επομένως, ο Διευθυντής ΥΠΚ εξετάζει μαζί την επιστολή προσφοράς και τη βασική συμφωνία, παρόλο που αρκετοί όροι της βασικής συμφωνίας, με τον τρόπο που είναι διατυπωμένοι δεν συνάδουν με τους αντίστοιχους όρους της επιστολής προσφοράς.
- Έχοντας υπόψη τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη τα σχόλια της Τράπεζας για τους όρους της υπό αναφοράς βασικής συμφωνίας αλλά και της σύμβασης υποθήκης, οι οποίοι είχαν θεωρηθεί εκ πρώτης όψεως καταχρηστικοί, ο Διευθυντής ΥΠΚ απέστειλε εκ νέου τις απόψεις του.
- Συγκεκριμένα, ο Διευθυντής ΥΠΚ θέτει υπόψη εκ νέου:
 - ✓ τους συγκεκριμένους όρους της σύμβασης στεγαστικού δανείου ημερομηνίας 2/06/2008 και
 - ✓ τους συγκεκριμένους όρους του εγγράφου υποθήκης με αρ και ημερομηνίας 23/05/2008,

οι οποίοι μπορεί να θεωρηθούν ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί, καλώντας την τράπεζα να αποστείλει τυχόν θέσεις της αναφορικά με τους όρους αυτούς, για σκοπούς ολοκλήρωσης της διερεύνησης.

- Επιπλέον, ο Διευθυντής ΥΠΚ αναφέρει ότι:
 - ✓ Όσον αφορά το συνδυασμό των όρων 2 (παρ. 1-2, 5-9 & 11), 6 & 14 της σύμβασης στεγαστικού δανείου έχοντας υπόψη τα επιπλέον στοιχεία που απέστειλε η Τράπεζα αποδέχεται την άποψη της Τράπεζας.
 - ✓ Όσον αφορά τον όρο 10 (β) παρ. (1 & 2) του εγγράφου υποθήκης αποδέχεται την άποψη της Τράπεζας.
 - ✓ Όσον αφορά τον όρο 9 του εγγράφου υποθήκης ζητά ενημέρωση για το πότε ενημερώνεται ο καταναλωτής για τα πραγματικά έξοδα σε σχέση με την εγγραφή της υποθήκης και αν αποτελούν μέρος του εγγράφου υποθήκης.

- Επιπρόσθετα, ο Διευθυντής ΥΠΚ με αφορμή τα γενικά σχόλια της Τράπεζας, αλλά και συγκεκριμένων αναφορών της στο σχολιασμό των όρων των δύο εξεταζόμενων συμβάσεων σε γεγονότα που αφορούν τους συγκεκριμένους παραπονούμενους ενημέρωσε την Τράπεζα ότι οι Νόμοι που εφαρμόζει η ΥΠΚ παρέχουν στην ΥΠΚ εξουσία άσκησης γενικού ελέγχου νομιμότητας στον τομέα της προστασίας του καταναλωτή, και όχι εξουσία για καταβολή αποζημιώσεων ή για παροχή αντισταθμιστικών μέτρων από τις επιχειρήσεις προς τους καταναλωτές. Επίσης, η ΥΠΚ δεν έχει αρμοδιότητα να επιλύει ζητήματα συμβατικών παραβάσεων μεταξύ των μερών. Ως εκ τούτου, η έρευνα του Διευθυντή ΥΠΚ όσον αφορά τη συγκεκριμένη υπόθεση, πραγματοποιείται με αφορμή την εν λόγω καταγγελία των παραπονούμενων προς την ΥΠΚ εναντίον της Τράπεζας και εστιάζεται σε τυχόν καταχρηστικούς όρους σε συμβάσεις δανείων και συμβάσεις υποθήκης της Τράπεζας με καταναλωτές και όχι για την επίλυση οποιασδήποτε διαφοράς της Τράπεζας με τους εν λόγω παραπονούμενους.

Η Τράπεζα μετά από αίτημα παράτασης χρόνου για να απαντήσει στην επιστολή του Διευθυντή ΥΠΚ, το οποίο έγινε δεκτό από το Διευθυντή ΥΠΚ, με επιστολή ημερομηνίας 15/05/2020 ανέφερε ότι οι θέσεις που περιέχονται στην επιστολή του Διευθυντή ημερομηνίας 6/03/2020 απορρίπτονται και επαναλαμβάνεται το περιεχόμενο της επιστολής της με ημερομηνία 27/11/2019. Περαιτέρω η Τράπεζα ενημέρωσε ότι είναι στη διαδικασία εξέτασης του αιτήματος για εξώδικη διευθέτηση της υπόθεσης.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ με επιστολή ημερομηνίας 11/06/2020 (ημερομηνία παραλαβής: 16/06/2020) προς την Τράπεζα επανέλαβε το αίτημα του για επιπλέον ενημέρωση όσον αφορά τον όρο 9 του εγγράφου υποθήκης και συγκεκριμένα για το πότε ενημερώνεται ο καταναλωτής για τα πραγματικά έξοδα σε σχέση με την εγγραφή της υποθήκης και αν αποτελούν μέρος του εγγράφου υποθήκης.

Η Τράπεζα με επιστολή ημερομηνίας 26/06/2020 ανέφερε ότι οι παραπονούμενοι ενημερώθηκαν για τα πραγματικά έξοδα σε σχέση με την εγγραφή της υποθήκης κατά τη διάρκεια των διαπραγματεύσεων και η πληροφόρηση ήταν προφορική. Μετά την εισαγωγή της πρόνοιας για προ συμβατική ενημέρωση το 2014, οι καταναλωτές έκτοτε ενημερώνονται όπως προβλέπει η εν λόγω πρόνοια, δηλαδή γραπτώς. Η Τράπεζα επισυνάπτει το σχετικό ένταλμα χρέωσης των υποθηκευτικών εξόδων δεόντως υπογεγραμμένο.

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

2. Αρμοδιότητα του Διευθυντή και νομική εξέταση των παραπόνων

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Η συμπερίληψη του ελέγχου της διαφάνειας στα πλαίσια του ελέγχου της καταχρηστικότητας έχει επιβεβαιωθεί από τη νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ), το οποίο ρητά έχει δεχθεί ότι ο έλεγχος της διαφάνειας των όρων αποτελεί μέρος της εξέτασης τυχόν καταχρηστικότητάς τους σύμφωνα με την Οδηγία (απόφαση της 30.4.2014, υπόθεση C-25/13 *Kásler*, EU:C:2014:282, σκέψεις 67 επ., απόφαση της 36.4.2012, υπόθεση C-472/10 *Invitel*, EU:C:2012:242, σκέψεις 27-28). Την ίδια άποψη έχει υιοθετήσει κατ' αποτέλεσμα και η Βουλή των Λόρδων στην υπόθεση *Director General of Fair Trading v First National Bank Plc* [2001] UKHL 52, σκέψη 17, όπου ο Λόρδος Bingham, στην ανάλυση του άρθρου 4(1) των Κανονισμών του ΗΒ για τις καταχρηστικές ρήτρες, που αντιστοιχεί στο άρθρο 5(1) του κυπριακού Νόμου, αναφέρει ότι

«The requirement of good faith in this context is one of fair and open dealing. Openness requires that the terms should be expressed fully, clearly and legibly, containing no concealed pitfalls or traps. Appropriate prominence should be given to terms which might operate disadvantageously to the customer».

Άλλωστε, το άρθρο 7 πρώτη παράγραφος της Οδηγίας ορίζει ότι «τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε, προς το συμφέρον των καταναλωτών, καθώς και των ανταγωνιζόμενων επαγγελματιών, να υπάρχουν τα κατάλληλα και αποτελεσματικά μέσα, προκειμένου να πάψει η χρησιμοποίηση των καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που συνάπτονται από έναν επαγγελματία με καταναλωτές». Παράλληλα, το άρθρο 9 του Νόμου έχει θεσπιστεί και σε συμμόρφωση με την Οδηγία 2009/22/ΕΚ που αντικατέστησε την Οδηγία 98/27/ΕΚ περί των αγωγών παραλείψεως στον τομέα της προστασίας των συμφερόντων των καταναλωτών, η οποία επιβάλλει στα κράτη μέλη να μεριμνούν για την παύση παραβάσεων συγκεκριμένων ενωσιακών νομοθετημάτων προστασίας καταναλωτών, στα οποία ρητά συμπεριλαμβάνεται και η Οδηγία. Από τα ανωτέρω και βάσει της αρχής της σύμφωνης με το ενωσιακό δίκαιο ερμηνείας και της διαφύλαξης της αποτελεσματικότητας της Οδηγίας (*effet utile*), προκύπτει ότι οι αρμοδιότητες του Διευθυντή ΥΠΚ συμπεριλαμβάνουν τον έλεγχο της σαφούς και κατανοητής διατύπωσης των όρων, δηλαδή της διαφάνειας αυτών (βλ. συναφώς *The Law Commission and The Scottish Law Commission*, *Unfair terms in consumer contracts: Advice to the Department for Business, Innovation and Skills*, March 2013, αρ. 6.53-6.55, που θεωρεί ότι η αρμοδιότητα των Διοικητικών Αρχών Προστασίας Καταναλωτή να ελέγχουν τη διαφάνεια συμβατικών όρων απορρέει από την Οδηγία 2009/22/ΕΚ σε συνδυασμό με την αιτιολογική σκέψη 20 της Οδηγίας, βάσει της οποίας οι συμβάσεις πρέπει να συντάσσονται με σαφή και κατανοητό τρόπο, ώστε καταναλωτές πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να λάβουν γνώση όλων των συμβατικών ρητρών).

Τούτο συνάδει και με τη νομολογία του ΔΕΕ, το οποίο έχει δεχθεί ότι η διαφύλαξη της πρακτικής αποτελεσματικότητας της Οδηγίας ενίοτε επιβάλλει τη διασταλτική ερμηνεία των σχετικών εθνικών διατάξεων ή την αναλογική εφαρμογή τους (βλ. απόφαση της 14.3.2013, υπόθεση C-415/11 *Aziz*, EU:C:2013:164, σκέψεις 57 επ., όπου το ΔΕΕ δέχτηκε ότι η αναστολή εκτέλεσης διαταγής πληρωμής που έχει εκδοθεί στη βάση δανειακής σύμβασης που ενδέχεται να περιέχει καταχρηστικούς όρους δύναται να διαταχθεί από το εθνικό

δικαστήριο, ακόμη κι αν το εθνικό δίκαιο δεν παρέχει τέτοια δυνατότητα, καθώς και απόφαση της 14.6.2012, υπόθ. C-618/10, *Banco Español de Crédito*, EU:C:2012:349, σκέψεις 53 επ., όπου το ΔΕΕ δέχτηκε ότι το εθνικό δικαστήριο έχει αρμοδιότητα αυτεπάγγελτης εξέτασης της καταχρηστικότητας συμβατικών όρων, ακόμη κι αν δεν προβλέπεται τέτοια εξουσία από το εθνικό δίκαιο).

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

3. Νομική ανάλυση των εφαρμοστέων διατάξεων

Η νομική εξέταση των συμβατικών ρητρών με βάση το Νόμο γίνεται ως εξής: Πρώτον, εξετάζεται αν η υπόθεση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Νόμου σύμφωνα με τα άρθρα 2 και 3 αυτού, ιδίως αν οι όροι απευθύνονται σε «καταναλωτές» και αν η τράπεζα εμπίπτει στην έννοια του «προμηθευτή». Δεύτερον, εξετάζεται αν οι όροι αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, τρίτον εξετάζεται η διαφάνεια των συμβατικών όρων σύμφωνα με το άρθρο 7 του Νόμου και τέταρτον εξετάζεται τυχόν καταχρηστικότητα τους υπό στενή έννοια βάσει του άρθ. 5 του Νόμου.

3.1 Πεδίο εφαρμογής

Το πεδίο εφαρμογής του Νόμου ορίζεται στο άρθρο 3:

«(1) Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 4, ο παρών Νόμος τυγχάνει εφαρμογής σε κάθε ρήτρα σύμβασης που συνάπτεται μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή και η οποία δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης.

(2) Όταν ρήτρα σύμβασης είναι διατυπωμένη κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, καμιά αμφισβήτηση του θεμιτού χαρακτήρα της δεν επιτρέπεται, εφόσον αυτή αφορά-

(α) Τον καθορισμό του κύριου αντικειμένου της σύμβασης ή

(β) την αντιπροσωπευτικότητα της τιμής ή του ανταλλάγματος για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πωλήθηκαν ή παρασχέθηκαν.

(3) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, ρήτρα θεωρείται ότι δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, όταν έχει συνταχθεί εκ των προτέρων και ο καταναλωτής εκ των πραγμάτων δεν ήταν δυνατό να επηρεάσει το περιεχόμενο της, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε προσπάθεια του για το σκοπό αυτό.

(4) Το γεγονός ότι για ορισμένα στοιχεία κάποιας ρήτρας ή για μια μεμονωμένη ρήτρα υπήρξε ατομική διαπραγμάτευση, δεν αποκλείει την εφαρμογή του παρόντος Νόμου στο υπόλοιπο μέρος μιας σύμβασης, εφόσον η συνολική αξιολόγηση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι, παρ' όλα αυτά, πρόκειται για συνήθη προκαθορισμένη σύμβαση.

(5) Εναπόκειται στον πωλητή ή στον προμηθευτή που ισχυρίζεται ότι μια ρήτρα υπήρξε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης να το αποδείξει.

(6) Οι διατάξεις του παρόντος Νόμου εφαρμόζονται με τις ανάλογες φραστικές αναπροσαρμογές και στις ρήτρες συμβάσεων για πώληση, μίσθωση ή οποιαδήποτε άλλη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας.»

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

3.2 Απαιτήσεις διαφάνειας

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

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

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

Γενικά, η αρχή της διαφάνειας επιτάσσει οι συμβατικοί όροι να είναι διατυπωμένοι με τρόπο σαφή και κατανοητό, ώστε ο καταναλωτής να μπορεί να διαγνώσει εκ των προτέρων κρίσιμα στοιχεία ή μεγέθη της σύμβασης που περικλείονται στη βασική σχέση παροχής και αντιπαροχής. Η σχέση αυτή παροχής και αντιπαροχής, ενώ καταρχήν δε λαμβάνεται υπόψη

για την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα κάποιου όρου, εντούτοις, σύμφωνα και με το άρθρο 4 παρ. 2 της Οδηγίας, ελέγχεται εάν ο σχετικός όρος δεν είναι διατυπωμένος κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, εάν δηλαδή έχει παραβιασθεί η αρχή της διαφάνειας (ομοίως Ολομέλεια Αρείου Πάγου απόφαση υπ' αριθμ. 15/2007, ΕλλΔνη 2007, 987).

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

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

3.3 Εξέταση καταχρηστικότητας υπό στενή έννοια

Η εξέταση της καταχρηστικότητας υπό στενή έννοια γίνεται με βάση το άρθρο 5 του Νόμου, που ορίζει ότι:

«(1) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου και τηρουμένων των εδαφίων (2) και (3) του παρόντος άρθρου, «καταχρηστική ρήτρα» θεωρείται κάθε ρήτρα η οποία, παρά την απαίτηση καλής πίστης, δημιουργεί σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση.

(2) Η εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα μιας ρήτρας γίνεται, αφού ληφθούν υπόψη η φύση των αγαθών ή των υπηρεσιών που αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης, όλες οι κατά το χρόνο της σύναψης της σύμβασης περιστάσεις που περιβάλλουν την εν λόγω σύμβαση, καθώς και όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης ή άλλης σύμβασης από την οποία αυτή εξαρτάται.

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

(α) Η διαπραγματευτική δύναμη των μερών·

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

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

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

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

Το Παράρτημα του Νόμου έχει ως εξής:

«1. Ρήτρες που έχουν σκοπό ή αποτέλεσμα-

(α) Να αποκλείουν ή να περιορίζουν την εκ του νόμου ευθύνη του πωλητή ή τον προμηθευτή σε περίπτωση θανάτου ή σωματικής βλάβης καταναλωτή, που προκύπτει από πράξη ή παράλειψη του ίδιου του πωλητή ή του προμηθευτή·

(β) να αποκλείουν ή να περιορίζουν κατά τρόπο ανάρμοστο τα εκ του νόμου δικαιώματα του καταναλωτή έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή ή άλλου συμβαλλόμενου μέρους σε περίπτωση μη πλήρους ή μερικής εκτέλεσης ή πλημμελούς εκτέλεσης οποιασδήποτε από τις συμβατικές υποχρεώσεις εκ μέρους του πωλητή ή του προμηθευτή, συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας συμψηφισμού οφειλής έναντι του πωλητή ή του προμηθευτή με απαίτηση που θα είχε ο καταναλωτής έναντι αυτού·

(γ) να αποκλείουν το δικαίωμα υπαναχώρησης του καταναλωτή, ενώ η εκτέλεση των υποχρεώσεων του πωλητή ή του προμηθευτή υπόκειται σε όρο, η εκπλήρωση του οποίου εξαρτάται από τη βούληση του και μόνο·

(δ) να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να παρακρατεί τα ποσά που έχει καταβάλει ο καταναλωτής όταν ο καταναλωτής υπαναχωρώντας δε δέχεται να συνάψει ή να εκτελέσει τη σύμβαση, χωρίς να προβλέπεται δικαίωμα του καταναλωτή να λάβει ισοδύναμη αποζημίωση από τον πωλητή ή τον προμηθευτή όταν ο τελευταίος είναι το μέρος που υπαναχωρεί·

(ε) να επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση·

(στ) να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να καταγγέλλει τη σύμβαση κατά την κρίση του, ενώ η ίδια ευχέρεια δεν αναγνωρίζεται στον καταναλωτή, καθώς και να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να παρακρατεί τα ποσά που έχουν καταβληθεί για παροχές που δεν έχουν ακόμα παρασχεθεί από αυτόν στην περίπτωση που τη σύμβαση καταγγέλλει ο ίδιος ο πωλητής ή ο προμηθευτής·

(ζ) να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να καταγγέλλει χωρίς εύλογη προειδοποίηση σύμβαση αόριστης διάρκειας, εκτός αν συντρέχει σοβαρός λόγος·

(η) να παρατείνεται αυτομάτως η ισχύς σύμβασης ορισμένης διάρκειας στην απουσία αντίθετης δήλωσης του καταναλωτή, ενώ ως προθεσμία για τη δήλωση αυτής της βούλησης του καταναλωτή περί μη παράτασης έχει οριστεί μια ημερομηνία που απέχει υπερβολικά από τη λήξη της σύμβασης·

- (θ) να συνάγουν αμετάκλητα την εκ μέρους του καταναλωτή αποδοχή ρητρών τις οποίες δεν είχε καμία πραγματική δυνατότητα να γνωρίζει πριν συνάψει τη σύμβαση·
- (ι) να επιτρέπουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή να τροποποιεί μονομερώς τους όρους της σύμβασης χωρίς σοβαρό λόγο ο οποίος να προβλέπεται στη σύμβαση·
- (ια) να επιτρέπουν στους πωλητές ή στους προμηθευτές να τροποποιούν μονομερώς και χωρίς σοβαρό λόγο τα χαρακτηριστικά του προς παράδοση προϊόντος ή της προς παροχή υπηρεσίας·
- (ιβ) να προβλέπουν ότι η τιμή των αγαθών καθορίζεται κατά τη στιγμή της παράδοσης ή να παρέχουν στον πωλητή αγαθών ή στον παρέχοντα υπηρεσίες το δικαίωμα να αυξάνει τις τιμές του, χωρίς ο καταναλωτής να έχει, και στις δύο περιπτώσεις, αντίστοιχο δικαίωμα που να του επιτρέπει να λύει τη σύμβαση στην περίπτωση που η τελική τιμή είναι πολύ ψηλή σε σχέση με την τιμή που συμφωνήθηκε κατά τη σύναψη της σύμβασης·
- (ιγ) να παρέχουν στον πωλητή ή στον προμηθευτή το δικαίωμα να καθορίζει αν τα εμπορεύματα που παραδίδονται ή οι υπηρεσίες που παρέχονται είναι σύμφωνες με τους όρους της σύμβασης, ή να του παρέχουν το αποκλειστικό δικαίωμα να ερμηνεύει μια οποιαδήποτε ρήτρα της σύμβασης·
- (ιδ) να περιορίζουν την υποχρέωση του πωλητή ή τον προμηθευτή να τηρεί τις υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει οι εντολοδόχοι ή οι αντυπρόσωποι του ή να εξαρτά την τήρηση των υποχρεώσεων του από την τήρηση ειδικής τυπικής διαδικασίας·
- (ιε) να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του·
- (ιστ) να προβλέπουν τη δυνατότητα εκχώρησης της σύμβασης από τον πωλητή ή στον προμηθευτή, όταν αυτή ενδέχεται να δημιουργεί ελάττωση των εγγυήσεων για τον καταναλωτή, χωρίς αυτός να είναι σύμφωνος·
- (ιζ) να καταργούν ή να παρεμποδίζουν την προσφυγή ενώπιον δικαστηρίου ή την άσκηση ένδικων μέσων από τον καταναλωτή, ιδίως με το να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να καταφεύγει αποκλειστικά σε διαιτησία μη καλυπτόμενη από νομικές διατάξεις, με το να περιορίζουν μη προσηκόντως τα αποδεικτικά μέσα του καταναλωτή, ή με το να επιβάλλουν σ' αυτόν το βάρος της απόδειξης το οποίο, σύμφωνα με το εφαρμοστέο δίκαιο, φέρει κανονικά άλλος συμβαλλόμενος.
- (ιη) να επιτρέπουν σε πιστωτικό ίδρυμα να απαιτεί μονομερώς άμεση εξόφληση πιστωτικής διευκόλυνσης χωρίς οποιοσδήποτε συγκεκριμένες προϋποθέσεις που καθορίζονται στη σύμβαση πιστωτικής διευκόλυνσης και/ή σε οποιαδήποτε νομοθεσία:
- Νοείται ότι εξαιρούνται όλες οι συμβάσεις πιστωτικής διευκόλυνσης που προνοούν όρια υπερανάληψης, αφού δοθεί προειδοποίηση τριάντα (30) ημερών.
- Νοείται περαιτέρω ότι εξαιρούνται όλες οι συμβάσεις πιστωτικής διευκόλυνσης οι οποίες συνομολογήθηκαν πριν την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου, νοουμένου ότι η άμεση εξόφληση πιστωτικής διευκόλυνσης θα απαιτείται στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (i) Όταν ο οφειλέτης παραβεί οποιοδήποτε όρο της εν λόγω συμφωνίας πιστωτικής διευκόλυνσης συμπεριλαμβανομένης συμφωνίας μέσω της οποίας έχει παραχωρήσει οποιαδήποτε εξασφάλιση προς το πιστωτικό ίδρυμα,

- (ii) όταν ο οφειλέτης έχει πτωχεύσει ή εκκρεμεί αίτηση εναντίον του για κήρυξη του σε πτώχευση ή δικαστική διαδικασία η οποία δύναται να επηρεάσει την ικανότητα αποπληρωμής των χρεών του στο πιστωτικό ίδρυμα,
- (iii) όταν ο οφειλέτης αποβιώσει ή καταστεί νοητικά ανίκανος,
- (iv) όταν, κατά την κατά νόμο τεκμηριωμένη κρίση του πιστωτικού ιδρύματος, η συνέχιση της συνεργασίας με τον οφειλέτη θέτει σε κίνδυνο και/ή ενδέχεται να εκθέσει το πιστωτικό ίδρυμα σε επιβολή προστίμων ή κυρώσεων από οποιαδήποτε κυβερνητική, ρυθμιστική ή άλλη αρχή.
- (v) να επιφέρουν χρεώσεις επιπρόσθετες των επιτοκιακών χρεώσεων και/ή άλλες χρεώσεις συναφείς με τη λειτουργία της πιστωτικής διευκόλυνσης και οι οποίες προνοούν την ένταξη των εν λόγω χρεώσεων στη δόση αποπληρωμής της πιστωτικής διευκόλυνσης.
- Νοείται ότι σε περίπτωση που οι εν λόγω χρεώσεις προβλέπονται στη σύμβαση πιστωτικής διευκόλυνσης επιβαρύνουν τον οφειλέτη και καθίστανται πληρωτέες κατά τη χρέωση.
- Νοείται περαιτέρω ότι σε περίπτωση που η ως άνω χρέωση δεν καταβάλλεται κατά τη χρέωση από τον οφειλέτη, το πιστωτικό ίδρυμα χρεώνει το λογαριασμό της πιστωτικής διευκόλυνσης ή άλλο λογαριασμό του οφειλέτη και επιβάλλεται σε αυτή χρεωστικό επιτόκιο ίσο με το επιτόκιο της πιστωτικής διευκόλυνσης.»

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

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

Ως εκ τούτου, η ύπαρξη τέτοιας σημαντικής ανισορροπίας δεν μπορεί να προκύπτει μόνο από οικονομική εκτίμηση ποσοτικού χαρακτήρα, βασιζόμενη σε σύγκριση, αφενός, του συνολικού ποσού της συναλλαγής η οποία αποτέλεσε αντικείμενο της συμβάσεως και, αφετέρου, των δαπανών που βάσει της ως άνω ρήτρας βαρύνουν τον καταναλωτή. Αντιθέτως, η σημαντική ανισορροπία μπορεί να προκύπτει από μόνη την αρκούντως σοβαρή επιδείνωση της νομικής καταστάσεως στην οποία περιάγουν οι εφαρμοστέες εθνικές διατάξεις τον καταναλωτή, ως συμβαλλόμενο στην επίμαχη σύμβαση, είτε αυτή λαμβάνει τη μορφή περιορισμού του περιεχομένου των δικαιωμάτων που αντλεί σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές από τη σύμβαση, είτε τη μορφή εμποδίου στην άσκησή τους, είτε ακόμη τη μορφή επιβαρύνσεως

του με πρόσθετη υποχρέωση, την οποία δεν προβλέπουν οι εθνικοί κανόνες (ΔΕΕ απόφαση της 16.1.2014, υπόθ. C-226/12, *Constructora Principado*, EU:C:2014:10, σκέψεις 22-23).

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

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

4. Η υπό κρίση περίπτωση

4.1 Ιδιότητα «καταναλωτή» και «προμηθευτή»

Οι υπό εξέταση συμβάσεις προορίζονταν για καταναλωτές. Οι καταναλωτές απέστειλαν στοιχεία για την επαγγελματική τους ιδιότητα και όπως διαφάνηκε προέβηκαν σε σύναψη στεγαστικού δανείου με σκοπό την εξόφληση υφιστάμενου στεγαστικού δανείου και την αποπεράτωση της τότε υπό ανέγερση κατοικίας τους. Επομένως σύμφωνα με τα υποβληθέντα στοιχεία προκύπτει ότι με την σύναψη του στεγαστικού δανείου και της σύμβασης υποθήκης ενεργούσαν ως καταναλωτές, για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελεύθερη επαγγελματική τους δραστηριότητα.

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

4.2. Χρήση προδιατυπωμένων όρων προοριζόμενων για απεριόριστο αριθμό συμβάσεων

Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω υπάρχει η γενική πολιτική που εφαρμόζει η Τράπεζα για παραχώρηση οποιασδήποτε μορφής τραπεζικών διευκολύνσεων, πρώτα με την ετοιμασία από την Τράπεζα και την υπογραφή της επιστολής προσφοράς από τους πελάτες και μετά την υπογραφή της βασικής συμφωνίας μεταξύ των μερών. Ο Διευθυντής ΥΠΚ δέχεται την άποψη της Τράπεζας ότι οι όροι της συμφωνίας θα πρέπει να διαβάζονται, ταυτίζονται και αλληλοσυμπληρώνονται μεταξύ της συμφωνίας και της επιστολής προσφοράς, όπου στην τελευταία καταγράφονται συγκεκριμένα /εξατομικευμένα οι όροι της δανειοδότησης. Επομένως, ο Διευθυντής ΥΠΚ εξετάζει μαζί την επιστολή προσφοράς και τη βασική συμφωνία, παρόλο που αρκετοί όροι της βασικής συμφωνίας, με τον τρόπο που είναι διατυπωμένοι δεν συνάδουν με τους αντίστοιχους όρους της επιστολής προσφοράς.

Παρόλο που εφαρμόζεται η προαναφερόμενη πολιτική της Τράπεζας, εντούτοις από κανένα στοιχείο της έρευνας ή ισχυρισμό δεν προέκυψε ατομική διαπραγμάτευση κάποιου όρου της σύμβασης στεγαστικού δανείου και σύμβασης υποθήκης. Στην επιστολή προσφοράς οι εξατομικευμένοι όροι αναφέρονται σε ύψος δανείου, μηνιαίες δόσεις, διάρκεια σε χρόνια και εξασφαλίσεις. Επομένως, οι όροι των δύο συμβάσεων είναι προδιατυπωμένοι από την τράπεζα και προορίζονται για χρήση σε απεριόριστο αριθμό συμβάσεων.

4.3. Εξέταση των επιμέρους όρων της σύμβασης

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

Σύμβαση Στεγαστικού Δανείου ημερομηνίας 2/06/2008

- ***Συνδυασμός όρων: Παράγραφος 1, Όρος 1, Όρος 4(παρ. 2,3,4) & Όρος 11(παρ.2) [Δηλώσεις της Τράπεζας]***

Στην πρώτη παράγραφο γίνεται αναφορά ότι η Τράπεζα παρέχει στον καταναλωτή δάνεια, τραπεζικές διευκολύνσεις κτλ για ποσό, περίοδο και με όρους που θα αποφασίζει η Τράπεζα κατά καιρούς κατά την απόλυτη κρίση της.

Στον όρο 1 γίνεται αναφορά ότι το ποσό, το είδος του νομίσματος και ο τύπος των Δανείων και των τραπεζικών διευκολύνσεων που θα χορηγηθούν από την Τράπεζα στον πελάτη θα υπόκεινται στην απόλυτη κρίση της Τράπεζας.

Ομοίως, οι όροι 4(παρ. 2,3,4) και 11(παρ.2) αναφέρουν ότι η Τράπεζα κατά την απόλυτη κρίση της μπορεί να μετατρέψει το νόμισμα των Δανείων και των τραπεζικών διευκολύνσεων με σχετική γραπτή ενημέρωση του πελάτη, χωρίς βλάβη του δικαιώματος της Τράπεζας να καταστήσει τα δάνεια και τις τραπεζικές διευκολύνσεις απαιτητές πριν ή μετά τη μετατροπή. Επιπλέον, η μετατροπή γίνεται από την Τράπεζα έναντι της συναλλαγματικής αξίας της Τράπεζας κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας.

Οι θέσεις της Τράπεζας δεν μπορούν να γίνουν δεκτές, παρόλο που εξετάστηκαν μαζί η επιστολή προσφοράς και η βασική συμφωνία. Η διατύπωση των όρων της βασικής συμφωνίας δεν συνάδει με τη διατύπωση των όρων της επιστολής προσφοράς (αναφορά σε συγκεκριμένα αριθμητικά στοιχεία) και επιπλέον θα μπορούσαν να αλλάξουν τους όρους της επιστολής προσφοράς, καθώς γίνεται αναφορά για συγκεκριμένες αλλαγές κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας.

Η δήλωση της Τράπεζας ότι το νόμισμα της τραπεζικής διευκόλυνσης είναι το εγχώριο νόμισμα, οπότε δεν τίθεται ζήτημα μετατροπής του, δεν μπορεί να γίνει δεκτή, καθώς οι όροι 1 και 4 για μετατροπή νομίσματος κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας υπάρχουν στη

σύμβαση, ασχέτως αν στην επιστολή προσφοράς γίνεται αναφορά σε χορήγηση δανείου σε ευρώ.

Οι υπό εξέταση όροι δεν διευκρινίζουν με τρόπο σαφή και κατανοητό για το μέσο καταναλωτή τους παράγοντες που επηρεάζουν την απόφαση της Τράπεζας για τις υπό αναφορά μεταβολές εκ μέρους της Τράπεζας.

Ως εκ τούτου, οι όροι θεωρούνται αδιαφανείς κατά παράβαση του Άρθρου 7.

Τα δικαιώματα αυτά της Τράπεζας, έστω και αν ειδοποιεί τον καταναλωτή (σε συγκεκριμένους όρους), της παρέχουν τη δυνατότητα να καθορίζει κατά βούληση το μέγεθος των υποχρεώσεων του καταναλωτή απέναντί της, χωρίς κανένα ειδικό, συγκεκριμένο και αντικειμενικά ελέγξιμο κριτήριο. Αυτό δέον να συνδυαστεί με την έλλειψη οποιουδήποτε δικαιώματος του καταναλωτή στη σύμβαση να αντισταχθεί στη μεταβολή αυτή, μέσω π.χ. καταγγελίας της σύμβασης. Έτσι η τράπεζα μπορεί να αυξάνει ανεξέλεγκτα τις επιβαρύνσεις του καταναλωτή, χωρίς καμία δυνατότητα αντίδρασης από μέρους του, δημιουργώντας σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης.

Ως εκ τούτου, οι όροι θεωρούνται καταχρηστικοί κατά παράβαση του Άρθρου 5.

➤ Όρος 2 (παρ.10) [έτος 360 ημέρες]

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

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

Η θέση της Τράπεζας ότι η καταχρηστικότητα του όρου για τον υπολογισμό του τόκου με διαιρέτη της 360 ημέρες ρυθμίστηκε νομοθετικά μετά τα γεγονότα της παρούσας υπόθεσης δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή από τον Διευθυντή ΥΠΚ.

Για τις συμβάσεις που συνήφθησαν πριν από την εν λόγω τροποποίηση του Νόμου, ο όρος αυτός εξετάζεται για ενδεχόμενη καταχρηστικότητα εφαρμόζοντας τα άρθρα 5 και 7. Η τροποποίηση του Νόμου κατέστησε καταχρηστική σε κάθε περίπτωση την περαιτέρω χρήση του, χωρίς ανάγκη εξέτασης της καταχρηστικότητας βάσει των άρθρων 5 και 7 του Νόμου. Ως εκ τούτου, για την περίοδο πριν την τροποποίηση, η καταχρηστικότητα του όρου εξετάζεται σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 7. Η ερμηνεία αυτή είναι σύμφωνη και με το ενωσιακό δίκαιο. Το έτος των 365 ημερών ισχύει και εφαρμόζεται σήμερα, κατ' επιταγή της ενωσιακής Οδηγίας 2008/48/ΕΚ, που ενσωματώθηκε στο κυπριακό δίκαιο με τον περί των Συμβάσεων Καταναλωτικής Πίστης Νόμο Ν. 106(Ι)/2010, ενώ η καθιέρωσή του ανατρέχει στο 1998, οπότε θεσπίστηκε η Οδηγία 98/7/ΕΚ. Η χρήση του έτους 365 ημερών ισχύει και για τα ενυπόθηκα δάνεια και βάσει της Οδηγίας 2014/17/ΕΕ. Μολονότι οι διατάξεις των Οδηγιών αυτών δεν εφαρμόζονται άμεσα στην υπό κρίση περίπτωση, εντούτοις καταδεικνύουν τη μεγάλη σημασία που απονέμει ο ίδιος ενωσιακός νομοθέτης για τον κατ' αυτόν τον τρόπο ακριβή προσδιορισμό του επιτοκίου.

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

Επιπλέον, η θέση της Τράπεζας, ότι παρά την ύπαρξη του εν λόγω όρου, χρησιμοποιούσε ως διαιρέτη τις 365 ή τις 366 μέρες ανάλογα με το έτος, δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή από τον Διευθυντή ΥΠΚ, καθώς ο όρος υπήρχε στη βασική συμφωνία, ασχέτως αν δεν εφαρμοζόταν στην πράξη από την Τράπεζα.

Ως εκ τούτου, ο όρος αυτός θεωρείται καταχρηστικός και αδιαφανής κατά παράβαση των Άρθρων 5 και 7 αντίστοιχα.

- ***Συνδυασμός Όρων: Όρος 5 [άμεση εξόφληση], Όρος 9 [Υποχρεώσεις Δανειολήπτη], Όρος 10 [Γενικό Δικαίωμα Επισχέσεως] & Όρος 20 [Δηλώσεις της τράπεζας προς δανειολήπτη]***

Οι όροι τελούν σε στενή συνάφεια μεταξύ τους.

Κατά τον όρο 5, αν τα δάνεια και/ή τραπεζικές διευκολύνσεις καταστούν απαιτητές για οποιονδήποτε λόγο, τότε ο καταναλωτής θα πρέπει να πληρώσει αμέσως κάθε ποσό που οφείλει στην Τράπεζα περιλαμβανομένου κεφαλαίου, τόκου, προμήθειας, δικαιωμάτων, δαπανών και άλλων εξόδων. Σε περίπτωση παράλειψης του καταναλωτή να το πράξει αμέσως, θα έχει συνέπεια τη χρέωση των λογαριασμών του με τόκο και λοιπές επιβαρύνσεις που θα αποφασίζει η Τράπεζα κατά την απόλυτη κρίση της και η Τράπεζα θα έχει δικαίωμα να διεκδικήσει δικαστικώς ή με άλλο τρόπο την πληρωμή κάθε οφειλής του πελάτη πλέον των δικαστικών και άλλων εξόδων μέχρι την πλήρη αποπληρωμή και εξόφληση.

Επιπλέον, σύμφωνα με τον όρο 9, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, ο καταναλωτής θα χρεώνεται με επιπλέον επιβαρύνσεις κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας.

Στον όρο 10 γίνεται αναφορά ότι μέχρι την πλήρη εξόφληση και αποπληρωμή κάθε ποσού οφειλόμενου από τον πελάτη στην Τράπεζα, η Τράπεζα θα έχει Γενικό Δικαίωμα Επισχέσεως επί κάθε χρηματικού ποσού, διαπραγματεύσιμων εγγράφων καθώς και επί του ενεργητικού που ανήκει στον πελάτη και που οποτεδήποτε δυνατό να περιέλθει στην κατοχή, φύλαξη, παρακαταθήκη ή έλεγχο της Τράπεζας.

Τέλος, ο όρος 20 αναφέρει ότι κάθε ειδοποίηση/κοινοποίηση μπορεί να αποστέλλεται στον πελάτη με συνηθισμένο ταχυδρομείο ή να επιδίδεται σε αυτόν δια χειρός στη διεύθυνση του.

Στους υπό αναφορά όρους καθορίζονται μονομερώς και άνευ προθεσμίας η έκταση και ο χρόνος της υποχρέωσης του καταναλωτή να πληρώσει κάθε ποσό που οφείλει στην Τράπεζα. Έτσι όμως ο καταναλωτής δεν μπορεί να γνωρίζει επακριβώς τις υποχρεώσεις του, ώστε να λάβει τα αναγκαία μέτρα, για να αντεπεξέλθει σε αυτές. Παράλληλα, ο όρος 5 στοιχειοθετεί την περίπτωση (ι) του Παραρτήματος παράγραφος (1) του Νόμου, αφού επιτρέπει στην τράπεζα να τροποποιεί μονομερώς τους όρους της σύμβασης χωρίς σοβαρό λόγο, ο οποίος να προβλέπεται στη σύμβαση. Συνεπώς ο όρος αυτός στερείται διαφάνειας, ενώ ταυτόχρονα διαταράσσει υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή και ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης.

Περαιτέρω, το ως άνω δικαίωμα της τράπεζας προβλέπεται, χωρίς να χρειάζεται να λάβει καν ο καταναλωτής πραγματική γνώση της σχετικής απαίτησης της τράπεζας λόγω του θεσπιζόμενου τεκμηρίου στον όρο 20. Συναφώς το άρθρο 4 παρ. 2(β) του περί Συμβάσεων Νόμου ορίζει ότι η κοινοποίηση συντελείται έναντι του προσώπου που αποδέχεται, όταν αυτή περιέλθει σε γνώση του προσώπου που πρότεινε.

Όσον αφορά τους όρους 5 και 10, ο Διευθυντής ΥΠΚ δεν θεωρεί ότι οι απόψεις της Τράπεζας μπορούν να αντικρούσουν την άποψη του για καταχρηστικότητα των όρων. Ειδικότερα, όσον αφορά τον όρο 10 η Τράπεζα αναφέρει ότι ουδέποτε ασκήθηκε το γενικό δικαίωμα επισχέσεως στη συγκεκριμένη περίπτωση των παραπονούμενων. Ο όρος όμως υπάρχει στη σύμβαση άσχετα αν δεν εφαρμόστηκε στην πράξη.

Όσον αφορά τον όρο 9, ο Διευθυντής ΥΠΚ εξακολουθεί να έχει την ίδια άποψη για καταχρηστικότητα του όρου, παρόλο που γίνεται αναφορά από την Τράπεζα ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση των παραπονούμενων δεν είχαν χρεωθεί με οποιοδήποτε ποσό το οποίο δεν γνώριζαν εκ των προτέρων. Ο όρος όμως υπάρχει στη σύμβαση ασχέτως αν δεν εφαρμόστηκε στην πράξη. Επιπλέον, η Τράπεζα αναφέρει ότι τα όσα αναφέρονται στον υπό αναφορά όρο είναι σε συνάρτηση με τον Πίνακα Χρεώσεων Λογαριασμών. Έχοντας υπόψη όμως τον εν λόγω Πίνακα, δεν φαίνεται να υπάρχει ενημέρωση σχετικά με την επιβάρυνση καθυστέρησης, επιβάρυνση υπέρβασης και επιβάρυνση αχρησιμοποίητου ορίου, ως αναφέρονται στον εν λόγω όρο, με τις οποίες θα επιβαρύνεται ο πελάτης κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας.

Όσον αφορά τον όρο 20 η Τράπεζα αναφέρει ότι δεν αντιλήφθηκε το που προκύπτει θέμα καταχρηστικότητας και διαφάνειας. Ο Διευθυντής ΥΠΚ θεωρεί ότι με βάση το συγκεκριμένο όρο και σε συνάρτηση με τους υπόλοιπους, όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, η Τράπεζα μπορεί να τροποποιεί μονομερώς τους όρους της σύμβασης, χωρίς να χρειάζεται να λάβει καν ο καταναλωτής πραγματική γνώση της σχετικής απαίτησης της Τράπεζας. Ο καταναλωτής

δεν μπορεί να γνωρίζει επακριβώς τις υποχρεώσεις του, ώστε να λάβει τα αναγκαία μέτρα, για να αντεπεξέλθει σε αυτές.

Συνεπώς, οι ανωτέρω όροι, και ιδίως ο συνδυασμός αυτών αυξάνουν υπέρμετρα τις υποχρεώσεις του καταναλωτή έναντι της τράπεζας, ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης, και άρα θεωρούνται καταχρηστικοί, κατ' άρθ. 5(1) του Νόμου.

➤ **Όρος 8 [Πρόωρη αποπληρωμή]**

Στον όρο αναφέρεται ότι επιτρέπεται η πρόωρη αποπληρωμή, νοουμένου ότι ο πελάτης θα χρεώνεται κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας με επιβάρυνση πρόωρης πληρωμής επί του προώρως πληρωθέντος ποσού των Δανείων, και επιπλέον άλλων σχετικών εξόδων δυνατόν να υποστεί η Τράπεζα. Το ίδιο ισχύει και στη περίπτωση δανείου σε ξένο νόμισμα.

Δεν γίνεται αναφορά σε τι συνίστανται η επιβάρυνση πρόωρης αποπληρωμής και τα έξοδα από την πρόωρη αποπληρωμή του δανείου ούτε πώς υπολογίζονται. Επιπλέον δεν προσδιορίζεται το είδος και η φύση εξόδων που οφείλει να καταβάλει ο καταναλωτής, αλλά ούτε και το ύψος της επιβάρυνσης πρόωρης αποπληρωμής και των εξόδων αφού ο τελικός προσδιορισμός τους αφήνεται στην κρίση της τράπεζας.

Ο Διευθυντής ΥΠΚ δεν μπορεί να αποδεχθεί την αιτιολογία που δίνει η Τράπεζα, παρόλο που όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω θα εξεταστούν μαζί η επιστολή προσφοράς και η βασική συμφωνία. Η διατύπωση του όρου της βασικής συμφωνίας θα μπορούσε να αλλάξει τον όρο της επιστολής προσφοράς, καθώς γίνεται αναφορά για επιβάρυνση πρόωρης αποπληρωμής κατά την απόλυτη κρίση της Τράπεζας. Και εν πάση περιπτώσει η ύπαρξη του όρου Δ(δ) της επιστολής προσφοράς δεν μπορεί να θεωρηθεί ως αιτιολογία σε περίπτωση ενδεχόμενης καταχρηστικότητας του όρου 8 της Βασικής Συμφωνίας. Επιπλέον, ο μη καθορισμός του ποσοστού χρέωσης στον όρο Δ(δ) της επιστολής προσφοράς δεν συνεπάγεται ότι δεν υπάρχει ουδεμία πρόσθετη επιβάρυνση σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης. Ο καταναλωτής δεν μπορεί να γνωρίζει, ούτε να προσδιορίσει και να υπολογίσει το ύψος της σχετικής επιβάρυνσης που θα κληθεί να καταβάλει.

Επομένως ο όρος αυτός είναι αδιαφανής κατά παράβαση του άρθρου 7 του Νόμου και διαταράσσει υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης κατ' άρθ. 5(1) του Νόμου. Συνεπώς, θεωρείται καταχρηστικός.

➤ **Όρος 13 [Τρίτα Δικαιώματα]**

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

Η αιτιολογία της Τράπεζας, ότι οποιοσδήποτε Νόμος και ιδιαίτερα νόμος αναγκαστικού δικαίου, υπερέχει εν πάση περιπτώσει, οποιασδήποτε ιδιωτικής συμφωνίας, ενώ σκοπός της Τράπεζας με τον εν λόγω όρο ήταν η διασφάλιση των δικαιωμάτων της, δεν επαρκεί ώστε να αντικρούσει και/ή να δικαιολογήσει την έλλειψη διαφάνειας.

Ωστόσο, ο όρος αναφέρεται μόνο στα δικαιώματα της τράπεζας, χωρίς να συμπεριλαμβάνει τα δικαιώματα του καταναλωτή. Εξ αντιδιαστολής, και με βάση τη δυσμενέστερη για τον καταναλωτή ερμηνεία στις συλλογικές διαδικασίες που επιβάλλει το άρθρο 5 σε συνδυασμό με το άρθρο 7 της Οδηγίας (βλ. αναλυτικά και κατωτέρω στη σελ. 34 της παρούσης), η διάταξη αυτή αποκλείει τυχόν δικαιωμάτων του καταναλωτή έναντι της τράπεζας βάσει Νόμου ή εθίμου.

Συνεπώς, ο όρος αυτός παραβιάζει την υποχρέωση διαφάνειας κατά παράβαση του άρθρου 7 του Νόμου και διαταράσσει υπέρμετρα τη συμβατική ισορροπία σε βάρος του καταναλωτή ενάντια στις απαιτήσεις της καλής πίστης κατ' άρθρ. 5(1) του Νόμου, άρα θεωρείται καταχρηστικός.

➤ **Όρος 22 (παρ.2)[Εφαρμοστέο Δίκαιο και Αρμόδια Δικαστήρια]**

Η σύμβαση δίνει το δικαίωμα μόνο στην Τράπεζα να απευθυνθεί είτε σε Κυπριακά Δικαστήρια είτε σε οποιαδήποτε άλλα δικαστήρια της επιλογής της. Δεν υπάρχει αναφορά για ανάλογο δικαίωμα του καταναλωτή.

Η αιτιολογία της Τράπεζας ότι οι παραπονούμενοι καταχώρησαν αγωγή εναντίον της Τράπεζας στο Επαρχιακό Δικαστήριο Πάφου δεν αναιρεί το πιο πάνω.

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

Σε κάθε περίπτωση όμως, όπως έχει κρίνει και το ΔΕΕ, μια τέτοια ρήτρα, η οποία έχει ως αντικείμενο την απονομή αρμοδιότητας, για όλες τις διαφορές εκ της συμβάσεως, στο δικαστήριο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η έδρα του προμηθευτή, επιβάλλει στον καταναλωτή την υποχρέωση να υπαχθεί στην αποκλειστική αρμοδιότητα δικαστηρίου το οποίο μπορεί να είναι απομακρυσμένο από τον τόπο της κατοικίας του, πράγμα που μπορεί να καταστήσει δυσχερή την παράστασή του ενώπιον του δικαστηρίου αυτού. Τα έξοδα που απαιτούνται για την παράσταση του καταναλωτή (έξοδα μετάβασης, έξοδα μεταφράσεων, αμοιβές ξένων δικηγόρων, κλπ.) μπορεί να τον αποθαρρύνουν και να τον οδηγήσουν σε παραίτηση από την άσκηση ένδικης προσφυγής ή από την υπεράσπισή του. Ως εκ τούτου, μια τέτοια ρήτρα εμπίπτει στην κατηγορία των ρητρών που έχουν ως σκοπό ή ως αποτέλεσμα τη ματαίωση ή την παρεμπόδιση της ασκήσεως ενδίκων προσφυγών από τον καταναλωτή, κατηγορία που προβλέπεται στο Παράρτημα παράγραφος (1), υποπαράγραφος (ιζ) του Νόμου.

Σημειωτέον εδώ ότι στη διαδικασία του γενικού ελέγχου νομιμότητας των συμβατικών όρων, που πραγματοποιείται προς προστασία των συλλογικών συμφερόντων των καταναλωτών, ο εφαρμοστής του δικαίου λαμβάνει υπ' όψιν του όλες τις πιθανές περιπτώσεις εφαρμογής του ελεγχόμενου συμβατικού όρου και επιλέγει τη λιγότερο ευνοϊκή ερμηνεία για τον καταναλωτή. Αυτό προκύπτει από το άρθρο 5, σε συνδυασμό με το άρθρο 7 της Οδηγίας. Το ΔΕΕ (πρώην ΔΕΚ) έχει διευκρινίσει συναφώς ότι ο κανόνας αυτός συμβάλλει αποφασιστικά

στην εξάλειψη των καταχρηστικών ρητρών (απόφαση της 9.9.2004, Επιτροπή κατά Ισπανίας, EU:C:2004:505, σκέψη 16).

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

Σύμβαση υποθήκης με αριθμό και ημερομηνίας 23/05/2008

➤ **Όρος 10 (παρ. 3) [έτος 360 ημέρες]**

Η Τράπεζα επαναλαμβάνει την άποψη που έδωσε για τον Όρο 2 (παρ. 10) της Σύμβασης Στεγαστικού Δανείου και ο Διευθυντής ΥΠΚ επαναλαμβάνει τους λόγους που θεωρεί καταχρηστικό και αδιαφανή το συγκεκριμένο όρο, κατά παράβαση των Άρθρων 5 και 7 αντίστοιχα, ως οι αναφορές της πιο πάνω στις σελ.29 & 30.

Ως εκ τούτου, ο όρος αυτός θεωρείται καταχρηστικός και αδιαφανής κατά παράβαση των Άρθρων 5 και 7 αντίστοιχα.

5. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής ΥΠΚ, βάσει των εξουσιών που παρέχονται σε αυτόν από τον Νόμο και μετά από την εξέταση που διενήργησε κατόπιν υποβολής παραπόνου για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση στεγαστικού δανείου ημερομηνίας 2/06/2008 και στη σύμβαση υποθήκης με αριθμό και ημερομηνία 23/05/2008, θεωρεί ότι:

- **Η Παράγραφος 1 και οι όροι: 1, 4(παρ. 2,3,4), 11(παρ.2), 2 (παρ.10), 5, 9, 10, 20, 8, 13 και 22 της σύμβασης στεγαστικού δανείου, και**
- **ο Όρος 10 (παρ. 3) της σύμβαση υποθήκης**

αντίκεινται στις διατάξεις του Νόμου και κρίνονται ως αδιαφανείς και/ή καταχρηστικοί.

Ημερομηνία της Απόφασης **14/09/2020**.

Αντώνης Ιωάννου

Αναπληρωτής Διευθυντής

Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή