



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Εισηγήτριες:

1. Δρ. Ζέτα Θεοχαροπούλου
Ειδική Επιστήμονας-Νομικός
2. Θεοδώρα Ρούμπου
Ειδική Επιστήμονας-Νομικός

Αθήνα, 23 Δεκεμβρίου 2009
Αριθ. Πρωτ.: 4023

ΠΡΟΣ:

1. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
Σοφοκλέους 11
105 59 Αθήνα
2. ASPIS BANK
Όθωνος 4
10557 Αθήνα
3. Τράπεζα Millennium Bank A.E.
Λ. Συγγρού 182
17671 Καλλιθέα
Αθήνα
4. Τράπεζα Κύπρου
Λεωφ. Αλεξάνδρας 170
11521 Αθήνα
5. EUROBANK
Όθωνος 8
10557 Αθήνα
6. ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.
Τομέα Εξυπηρέτησης Πελατείας
Ακαδημίας 68
10678 Αθήνα
7. ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.
Αμερικής 4
10564 Αθήνα
8. ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ
Μεσογείων 109-111
11526 Αθήνα

ΚΟΙΝ.:

1. Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας
Γενική Γραμματεία Καταναλωτή
Πλατεία Κάνιγγος
10181 Αθήνα
2. Τράπεζα της Ελλάδος
Διεύθυνση Εποπτείας Πιστωτικού Συστήματος
Αμερικής 3
102 50 Αθήνα

ΘΕΜΑ: Έγγραφο Σύσταση – Πόρισμα.

Ο Συνήγορος του Καταναλωτή, Ανεξάρτητη Αρχή επιφορτισμένη από το ν. 3297/2004 (ΦΕΚ Α 259/23.12.04) με τη συναινετική επίλυση καταναλωτικών διαφορών, δέχθηκε αναφορές καταναλωτών με αίτημα την απαλλαγή τους από τα έξοδα και τέλη καταχώρησης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, που είχαν συσταθεί υπέρ των τραπεζών προς εξασφάλιση των απαιτήσεών τους έναντι των δανειοληπτών.

Με σχετικά έγγραφα διαβιβάσαμε τις σχετικές αναφορές στις αρμόδιες Τράπεζες και ζητήσαμε να μας εκθέσουν τις απόψεις τους.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας, κατ' άρθρο 4 παρ. 5 ν. 3297/2004, έπειτα από ενδελεχή μελέτη των περιπτώσεων που τέθηκαν υπόψη της Αρχής και συνεκτιμώντας το σύνολο των ισχυρισμών και επιχειρημάτων που διατυπώθηκαν από τις τράπεζες στα απαντητικά τους έγγραφα, διαπιστώνουμε τα εξής:

1. Το θεσμικό πλαίσιο για τη σύνταξη και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου αποτελείται από δύο βασικά νομοθετήματα. Με το ν. 2308/1995 (ΦΕΚ Α' 114), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ρυθμίζεται η διαδικασία της κτηματογράφησης, ενώ ο ν. 2664/1998 (ΦΕΚ Α' 275), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, αφορά στη λειτουργία του Κτηματολογίου. Και τα δύο νομοθετήματα έχουν υποστεί τροποποιήσεις με τους ν. 2508/1997 (ΦΕΚ Α' 124), 3127/2003 (ΦΕΚ Α' 67), 3212/2003 (ΦΕΚ Α' 308), και 3481/2006 (ΦΕΚ Α' 162) με σκοπό την επικαιροποίηση των ρυθμίσεων και την προσαρμογή τους στις νέες απαιτήσεις. Ειδικότερα, ενόψει των επιμέρους διατάξεων των πιο πάνω νομοθετημάτων, πρέπει να επισημανθούν τα ακόλουθα:

α. Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, «1. Αντικείμενο των κτηματολογικών εγγραφών είναι τα εγγραπτέα δικαιώματα που αφορούν ακίνητα κατά την έννοια του άρθρου 948 του Αστικού Κώδικα και κάθε άλλο αυτοτελές, συνδεδεμένο με το έδαφος, ιδιοκτησιακό αντικείμενο».

β. Επιπλέον, με το άρθρο 2 παρ. 1, 3, 6 και 10 του ν. 2308/1995, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ορίζεται ότι «1. Με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. καλούνται όσοι έχουν εμπράγματο ή άλλο εγγραπτέο στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα σε ακίνητα της υπό κτηματογράφηση περιοχής να υποβάλουν δήλωση με περιγραφή του δικαιώματος και αναφορά στην αιτία κτήσης του (...) 3. α) Τα δικαιώματα για τα οποία υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης στο στάδιο της κτηματογράφησης, είναι αυτά στα οποία αφορούν οι εγγραπτέες σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου πράξεις, σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 2664/1998 (...) 6. Για κάθε μεταβολή των κατά την παρ. 3

δικαιωμάτων, που επέρχεται από την επομένη της υποβολής της αρχικής δήλωσης έως την έναρξη της κατά το άρθρο 5 παρ. 1 προθεσμίας, υποχρεούνται οι αποκτώντες εγγραπτά δικαιώματα να υποβάλουν δήλωση (...) 10. α) Για την επεξεργασία των δηλώσεων του παρόντος άρθρου και την καταχώριση των εγγραπτέων δικαιωμάτων στους τελικούς πίνακες της κτηματογράφησης καταβάλλεται υπέρ του Ο.Κ.Χ.Ε. ανταποδοτικό τέλος κτηματογράφησης, εν μέρει πάγιο, σύμφωνα με τα οριζόμενα κατωτέρω υπό αα' και εν μέρει αναλογικό, σύμφωνα με τα οριζόμενα κατωτέρω υπό ββ', το οποίο καθορίζεται ως εξής: αα'. Για κάθε εγγραπτό δικαίωμα που δηλώνεται, καταβάλλεται από τον δηλούντα έναντι του συνολικά οφειλόμενου ανταποδοτικού τέλους κτηματογράφησης και επί ποινή απαραδέκτου της δήλωσής του πάγιο τέλος κτηματογράφησης. Το τέλος αυτό ορίζεται σε τριάντα πέντε (35) ευρώ ανά δικαίωμα, με εξαίρεση τα δικαιώματα σε χώρους στάθμευσης ή αποθήκες που αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες, για τα οποία το τέλος ορίζεται σε είκοσι (20) ευρώ (...) β) (...) Ο τρόπος είσπραξης του προβλεπόμενου στην περίπτωση α' υποπερ. αα' και ββ' της παρούσας παραγράφου ανταποδοτικού τέλους κτηματογράφησης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της διάταξης αυτής καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (...).

γ. Κατ' εξουσιοδότηση του ν. 2308/1995, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, εκδόθηκε η ΚΥΑ υπ' αριθμ.53256/2007 (ΦΕΚ Β' 2452) για τον «Καθορισμό του τρόπου και της διαδικασίας είσπραξης των υπέρ του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.) πάγιων ανταποδοτικών τελών κτηματογράφησης της παρ. 10 περ. α' υποπερ. αα' και γ' του άρθρου 2 του ν. 2308/1995». Στο άρθρο 1 της πιο πάνω ΚΥΑ προβλέπεται ότι «α) Η καταβολή του ανταποδοτικού τέλους κτηματογράφησης υπέρ του Ο.Κ.Χ.Ε., που προβλέπεται από την παρ. 10 περ. α' υποπερ. αα' και γ' του άρθρου 2 του ν. 2308/1995, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, γίνεται είτε σε λογαριασμό της «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» που τηρείται σε οποιοδήποτε νομίμως λειτουργούν πιστωτικό ίδρυμα και αναφέρεται στην απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. με την οποία καλούνται οι έχοντες εγγραπτά δικαιώματα στην υπό κτηματογράφηση περιοχή να υποβάλουν δήλωση, είτε με τη χρήση πιστωτικής κάρτας είτε με οποιονδήποτε άλλο αναγνωρισμένο στις συναλλαγές ασφαλή τρόπο (...). Εξάλλου, με το άρθρο 2 της ίδιας ΚΥΑ ορίζεται ότι «α) Κατά την υποβολή της δήλωσης εγγραπτέου δικαιώματος σύμφωνα με την παρ. 6 εδ. δ' του άρθρου 2 του ν. 2308/1995 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει καταβάλλεται από τον δηλούντα το προβλεπόμενο στην υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 2308/1995 πάγιο ανταποδοτικό τέλος κτηματογράφησης (...).

2. Στο άρθρο 2 παρ. 6 του Ν. 2251/1994 προβλέπεται ότι οι «γενικοί όροι συναλλαγών που έχουν ως αποτέλεσμα τη σημαντική διατάραξη της ισορροπίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων σε βάρος των καταναλωτών απαγορεύονται» και για το λόγο αυτό είναι άκυροι. Ωστόσο, ο καταχρηστικός χαρακτήρας γενικού όρου ενσωματωμένου σε σύμβαση κρίνεται αφού ληφθούν υπόψη τόσο η φύση των αγαθών ή υπηρεσιών τις οποίες αφορά η σύμβαση, όσο και ο σκοπός της, το σύνολο των ειδικών συνθηκών κατά τη σύναψή της και όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της ίδιας ή άλλης σύμβασης από την οποία αυτή, ενδεχομένως, εξαρτάται.

Κατά δε την παρ.7 περ.β', ε', ια' και ιγ' του ίδιου άρθρου, καταχρηστικοί, ενδεικτικά, είναι οι ΓΟΣ που μεταξύ άλλων: «(...) περιορίζουν τις ανειλημμένες συμβατικές υποχρεώσεις και ευθύνες των προμηθευτών, (...) επιφυλάσσουν στον προμηθευτή το δικαίωμα μονομερούς τροποποίησης ή λύσης της σύμβασης χωρίς

ορισμένο, ειδικό και σπουδαίο λόγο, ο οποίος να αναφέρεται στη σύμβαση, (...) χωρίς σπουδαίο λόγο αφήνουν το τίμημα αόριστο και δεν επιτρέπουν τον προσδιορισμό του με κριτήρια ειδικά καθορισμένα στη σύμβαση και εύλογα για τον καταναλωτή (...) και αποκλείουν ή περιορίζουν υπέρμετρα την ευθύνη του προμηθευτή». Οι ανωτέρω περιπτώσεις αποτελούν τρεις από τις ενδεικτικά αναφερόμενες στο νόμο περιπτώσεις γενικών όρων που θεωρούνται ex lege ως καταχρηστικοί χωρίς να απαιτείται ως προς αυτούς η επιπρόσθετη συνδρομή των προϋποθέσεων της γενικής ρήτρας της παρ. 6 του άρθρου 2 του Ν. 2251/1994. Γίνεται, εξάλλου, δεκτό ότι οι σχετικοί γενικοί όροι θεωρούνται, άνευ ετέρου, καταχρηστικοί και αποτελούν εξειδίκευση του γενικού κανόνα του άρθρου 281 του ΑΚ, βάσει του οποίου 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. Επιπλέον, η κατά τα άρθρα 200 και 288 του ΑΚ, εκπλήρωση των υποχρεώσεων τόσο του οφειλέτη όσο και του δανειστή γίνονται όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη. Για την κρίση όμως περί της ακυρότητας ή μη των όρων αυτών λαμβάνεται υπόψη προεχόντως το συμφέρον του καταναλωτή με παράλληλη συνεκτίμηση της φύσης των αγαθών ή υπηρεσιών που αφορά η σχετική σύμβαση καθώς και του σκοπού της, πάντοτε δε στα πλαίσια επίτευξης σχετικής ισορροπίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλόμενων μερών (βλ. ΑΠ 430/2005). Περαιτέρω, το δίκαιο των γενικών όρων συναλλαγών διαπνέεται από την αρχή της διαφάνειας, η οποία αποτελεί θεμελιώδη αρχή της προστασίας του καταναλωτή και έχει ενσωματωθεί στην ημεδαπή έννομη τάξη μέσω των διατάξεων του άρθρου 2 παρ. 1 έως 3, 6 και 7 περιπτώσεις ε, ζ, η, ι και ια, καθώς και των διατάξεων του άρθρου 5 του Ν.2251/1994. Η εν λόγω αρχή επιτάσσει δύο τινά: τη σαφήνεια και το κατανοητό των όρων. Η σαφήνεια αφορά τις νομικές συνέπειες μιας ρήτρας, δηλαδή τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του καταναλωτή. Για το λόγο αυτό, ασαφείς ή πολυσήμαντες ρήτρες δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται από τον προμηθευτή με σκοπό να ενισχύσει τη θέση του απέναντι στον καταναλωτή. 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 αφορά στη σαφή και κατανοητή διατύπωση, στην αρχή του ορισμένου ή οριστού περιεχομένου και στην αρχή της προβλεψιμότητας της ύπαρξης των όρων (ΑΠ 430/2005 ΕλλΔνη 2005, 793 (800/1), ΕφΑθ 5253/2003, ΧρΙΔ 2004, 134, ΠΠρΑθ 1119/2002, ΔΕΕ 2003, 422 (426), ΜΠρΑθ 4593/2005 ΔΕΕ 2006, 517, επίσης βλ. σχετ. Γ. Δέλλιο, Τομές της σύγχρονης αρεοπαγητικής νομολογίας στα ζητήματα του συλλογικού ελέγχου των γενικών όρων καταναλωτικών συμβάσεων, ΕλΔ 2001, 1517). 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 (βλ. ΑΠ 430/2005). Την ανάγκη, ο καταναλωτής «να αντιληφθεί άμεσα το μέτρο της σύμβασης... (δηλαδή) να είναι σε θέση να διαγνώσει εκ των προτέρων κρίσιμα στοιχεία ή μεγέθη», τονίζουν οι ΑΠ Ολ 15/2007, ΕλλΔνη 2007, 985, ΑΠ 1495/2006 ΔΕΕ 2006, 1307 (1309), ΑΠ 1011/2004 ΕλλΔνη 2007, 133 (134), ΑΠ 1101/2004 ΕλλΔνη 2007, 479 (480), ΑΠ 1030/2001 ΧρΙΔ 2001, 611 (612).

3. Περαιτέρω, σύμφωνα με την ΠΔ/ΤΕ 2501/2002 (Κεφάλαιο Β), «τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να παρέχουν κατ'ελάχιστον τα ακόλουθα στοιχεία και πληροφορίες, ώστε οι συναλλασσόμενοι με αυτά να σχηματίζουν πριν από τη σύναψη της σύμβασης σαφή εικόνα για τις παρεχόμενες υπηρεσίες και προϊόντα...: 2. Χορηγήσεις: Ως προς τις χορηγήσεις η ελάχιστη ενημέρωση αφορά: α)... vi) Αναλυτικά το ύψος των αμοιβών για τυχόν παρεχόμενες ειδικές υπηρεσίες, εφάπαξ δαπανών, καθώς και των εξόδων υπέρ τρίτων που εισπράττουν». Περαιτέρω, σύμφωνα με το Κεφάλαιο Γ της ΠΔ/ΤΕ 2501/2002, «Τα πιστωτικά ιδρύματα ενημερώνουν τους συναλλασσόμενους, κατ'ελάχιστον, ως ακολούθως: 1. Γενικοί όροι α) (i) Διαθέτουν στους χώρους των συναλλαγών ενημερωτικά φυλλάδια τα οποία περιέχουν πληροφορίες που αφορούν στα κύρια προϊόντα και υπηρεσίες που προσφέρουν περιλαμβανομένων ... εφάπαξ δαπανών, εξόδων υπέρ τρίτων, καθώς και των φόρων-τελών...». Η ΠΔ/ΤΕ 2501/2002 επεκτείνει συνεπώς την υποχρέωση ενημέρωσης του πελάτη από την Τράπεζα και στην επιβολή «εφάπαξ δαπανών, εξόδων υπέρ τρίτων, καθώς και φόρων-τελών». Η μετακύλιση συνεπώς του κόστους των εξόδων κτηματογράφησης (τέλη και έξοδα δικηγόρων) στο δανειολήπτη μπορεί να ελεγχθεί μόνο από άποψη διαφάνειας ιδίως όταν επιβάλλεται χωρίς προηγούμενη επαρκή ενημέρωση ή κατά τρόπο κεκαλυμμένο (βλ. ΑΠ 430/2005)

4. Στις υπό κρίση περιπτώσεις, οι καταγγέλλοντες ήταν δανειολήπτες στεγαστικών δανείων για τα οποία οι καταγγελλόμενες Τράπεζες είχαν εγγράψει προσημείωση υποθήκης στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία. Τα έξοδα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης βάρυναν τους δανειολήπτες βάσει της προσυμβατικής ενημέρωσης που είχαν αυτοί λάβει από τις Τράπεζες, των σχετικών όρων των δανειακών τους συμβάσεων και του Αναλυτικού Πίνακα των σχετικών εξόδων στον οποίο προβλέπονταν τα συγκεκριμένα ποσά με τα οποία θα χρεωνόταν ο κάθε δανειολήπτης, και τον οποίο κάθε Τράπεζα ήταν υποχρεωμένη να έχει στα καταστήματά της με τη μορφή ενημερωτικών φυλλαδίων. Οι δανειολήπτες κατέβαλαν τα σχετικά ποσά, όπως προέκυπταν από τον αναλυτικό τραπεζικό Πίνακα εξόδων, χωρίς καμία αντίρρηση, διότι είχαν προηγουμένως επαρκώς ενημερωθεί σχετικά.

Όταν όμως οι περιοχές στις οποίες βρίσκονταν τα προσημειούμενα ακίνητα των καταγγελλόντων εντάχθηκαν στο Κτηματολόγιο, οι καταγγελλόμενες Τράπεζες επιβάρυναν τους σχετικούς δανειολήπτες με τα έξοδα και τα πάγια τέλη καταχώρησης των δικών τους εμπραγμάτων δικαιωμάτων στο Κτηματολόγιο, ήτοι αυτών που είχαν συσταθεί υπέρ των Τραπεζών προς εξασφάλιση των απαιτήσεών τους έναντι των δανειοληπτών. Για την εν λόγω χρέωση οι δανειολήπτες ουδέποτε ενημερώθηκαν προσυμβατικά επαρκώς. Έλαβαν ξαφνικά ένα ενημερωτικό σημείωμα από την αντισυμβαλλόμενη Τράπεζα ότι θα χρεωθούν με τα σχετικά έξοδα.

Είναι χαρακτηριστικό δε ότι η Τράπεζα Κύπρου προτού προβεί σε χρέωση των λογαριασμών των πελατών της με τα σχετικά έξοδα, δεν ενημέρωσε καν τους δανειολήπτες αντισυμβαλλομένους της για τις εν λόγω ενέργειές της, με αποτέλεσμα αυτοί να μην γνωρίζουν σε τι συνίστανται οι σχετικές χρεώσεις που διαπίστωσαν ξαφνικά και απροειδοποίητα στο λογαριασμό τους. Η εν λόγω συμπεριφορά της Τράπεζας Κύπρου έθεσε σε κίνδυνο τους ανυποψίαστους δανειολήπτες να χρεωθούν με τόκους υπερημερίας για την μερικά ανεξόφλητη δόση τους, μέρος της οποίας παρακρατήθηκε από την Τράπεζα για την κάλυψη των σχετικών εξόδων της.

5. Ειδικότερα, στις δανειακές συμβάσεις των καταγγελλόμενων τραπεζών προβλέπονται όροι που είναι διατυπωμένοι ως εξής:

«Τον Οφειλέτη βαρύνουν και επιρρίπτονται σε αυτόν: όλα γενικά τα έξοδα που συνδέονται με την παρούσα σύμβαση, ...δηλαδή τα έξοδα ...της εγγραφής και εξαλείψεως προσημείωσης υποθήκης.... Τον Οφειλέτη βαρύνουν επίσης ...κάθε είδους τέλη, εισφορές, δικαιώματα ή οποιασδήποτε άλλης φύσης επιβαρύνσεις υπέρ του δημοσίου ή τρίτων, που τυχόν θα επιβληθούν ...και τα έξοδα του Δανείου ή έχουν οποιαδήποτε σχέση με τη σύμβαση αυτή (σύμβαση ASPIS BANK)» ή «ο Οφειλέτης θα καταβάλει όλα τα δικαστικά και εξώδικα έξοδα και δαπάνες της Τράπεζας, συμπεριλαμβανομένων και των ευλόγων αμοιβών και εξόδων των νομικών της συμβούλων, ... τις οποίες η Τράπεζα μπορεί να θεωρήσει αναγκαίο ή σκόπιμο να λάβει αναφορικά με την αναγκαστική εκτέλεση και τη διατήρηση ή εκτίμηση των σχετικών δικαιωμάτων της Τράπεζας (σύμβαση Millenium Bank)» ή «ρητά συμφωνείται, ότι όλα τα έξοδα της παρούσας σύμβασης και κάθε άλλος φόρος, τέλος, εισφορά...όλες οι δαπάνες παροχής και εγγραφής προσημείωσης υποθήκης...και οποιοδήποτε άλλο έξοδο που τυχόν θα απαιτηθεί ή θα προκύψει από την παρούσα, μέχρι να επιτευχθεί η ολοσχερής εξόφληση του δανείου, βαρύνουν αποκλειστικά τον Οφειλέτη (σύμβαση EUROBANK)» ή «τον Πιστούχο βαρύνουν: ...β. Τα κάθε φύσης δικαστικά έξοδα και δαπάνες και μάλιστα τα έξοδα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης, ανεξάρτητα από την τροπή της ή όχι σε υποθήκη, έξοδα τροπής προσημείωσης σε υποθήκη και εξάλειψης αυτών, κ.λ.π. (σύμβαση Γενικής Τράπεζας)» ή «συνομολογείται ότι όλα τα έξοδα και οι δαπάνες που έγιναν ή θα γίνουν λόγω της παρούσας σύμβασης, όλοι οι φόροι ... τέλη, επιβαρύνσεις, κρατήσεις, εισφορές, τέλη χαρτοσήμου, που αφορούν την κατάρτιση, εκτέλεση και εκπλήρωση της παρούσας σύμβασης, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον τιμολόγιο της Τράπεζας, βαρύνουν τον πιστούχο...(σύμβαση Τράπεζας Κύπρου)» ή «κάθε είδους δικαστικά έξοδα, έξοδα εγγραφής υποθήκης και προσημείωσης, τέλη τροπής αυτής, εξάλειψης, ασφάλισης, κατάσχεσης, αναγγελίας και γενικά ...δαπάνες εγγραφής της προσημείωσης ή της υποθήκης στο κτηματολόγιο (ακόμη και αμοιβές τρίτων που επιμελούνται την εγγραφή αυτή, δικαιώματα του Δημοσίου κ.λ.π.) και οποιοδήποτε άλλο έξοδο βαρύνουν τον Οφειλέτη...(σύμβαση Τράπεζας Πειραιώς)» ή «...έξοδα της Τράπεζας...για ειδικές δαπάνες για την εξασφάλιση και αναγκαστική ή μη είσπραξη των απαιτήσεων της Τράπεζας από το δάνειο (ενδεικτικά: δικαστικά έξοδα, εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης και τροπής αυτής σε υποθήκη...) βαρύνουν τον Οφειλέτη... (σύμβαση Εμπορική Τράπεζας)» ή «ο Οφειλέτης βαρύνεται και επιρρίπτονται σε αυτόν οι πάσης φύσεως δαπάνες υπέρ του Κτηματολογίου...(σύμβαση Εθνικής Τράπεζας)».

Οι παραπάνω όροι εξειδικεύονται και συμπληρώνονται από το εκάστοτε τιμολόγιο της Τράπεζας στο οποίο αναφέρονται αναλυτικά τα σχετικά έξοδα και η οικονομική επιβάρυνση του δανειολήπτη. Οι τιμές που ορίζονται στον τιμοκατάλογο της Τράπεζας δεν αποτελούν ειδική προσυμβατική συμφωνία αλλά αποτελούν «*το τίμημα συμβάσεων μεταξύ προμηθευτή και καταναλωτή, οι οποίες έχουν διατυπωθεί εκ των προτέρων για απροσδιόριστο αριθμό μελλοντικών συμβάσεων και επομένως ελέγχονται για τη συμβατότητά τους με το Ν.2251/1994*» ως Γ.Ο.Σ. (Πολ.Πρωτ.Αθηνών 961/2007).

Για τα σχετικά έξοδα (τέλη και έξοδα δικηγόρου), λοιπόν, το τιμολόγιο της κάθε Τράπεζας προέβλεπε συγκεκριμένο κόστος σε ευρώ το οποίο καλείτο, ο κάθε δανειολήπτης βάσει της σύμβασής του, να καταβάλει. Στη συνέχεια, η κάθε Τράπεζα με την απόφασή της να επιβαρύνει επιπροσθέτως τους δανειολήπτες με περαιτέρω έξοδα, πέραν αυτών που προβλέπονταν στο τιμολόγιό της κατά το χρόνο σύναψης της

κάθε σύμβασης, προέβη σε μονομερή τροποποίηση των ανωτέρω όρων του τιμολογίου της, στηριζόμενη στις σχετικές ρήτρες που προβλέπονταν στις υπογεγραμμένες συμβάσεις.

Προϋπόθεση όμως του κύρους τέτοιων ρητρών είναι «*όχι μόνο να συντρέχει σοβαρός λόγος που να δικαιολογεί τη μονομερή τροποποίηση, αλλά επιπλέον πρέπει και το είδος του λόγου αυτού να προβλέπεται ρητά στη σύμβαση και να εξειδικεύεται επαρκώς, έτσι ώστε όλα τα πιθανά αίτια μιας ενδεχόμενης τροποποίησης να είναι εκ των προτέρων γνωστά και εποπτεύσιμα από τον καταναλωτή*» (βλ. Γ.Δέλλιο, σε Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή, επιμ. Ελ.Αλεξανδρίδου, Νομική Βιβλιοθήκη, 2008, σελ.122). Περαιτέρω, η διάταξη του εδ. ια' του άρθρου 2 παρ.7 Ν.2251/1994 περί αοριστίας τιμήματος, «*εξειδικεύει την απαγόρευση μονομερούς τροποποίησης της σύμβασης του εδ. ε' και αναφέρεται, μεταξύ άλλων, και στην αοριστία του τρόπου αναπροσαρμογής των κάθε μορφής οικονομικών ανταλλαγμάτων που καταβάλλει ο καταναλωτής*» (βλ. Γ.Δέλλιο, όπ. παρ., σελ.125, ΑΠ 1030/2001, ΧρΙΔ 2001, 611). Συνεπώς, σε περιπτώσεις όπου επιφυλάσσεται στον προμηθευτή το δικαίωμα να αναπροσδιορίζει την οικονομική επιβάρυνση του καταναλωτή, εν προκειμένω των εξόδων δανείου, θα πρέπει ο καταναλωτής να «*δύναται ήδη κατά τη σύναψη της σύμβασεως να αντιληφθεί το μέτρο της αυξήσεως*» (ΑΠ 1030/2001, όπ.παρ., 612) *δηλαδή να είναι σε θέση να διαγνώσει εκ των προτέρων κρίσιμα στοιχεία ή μεγέθη* (ΑΠ Ολ 15/2007, όπ.παρ., 985, ΑΠ 1495/2006, όπ.παρ., 1309, ΑΠ 1011/2004, όπ.παρ., 134, ΑΠ 1101/2004, όπ.παρ., 480, ΑΠ 1030/2001, όπ.παρ., 612).

Στις προαναφερθείσες όμως συμβάσεις οι σχετικοί γενικοί όροι συναλλαγών όπως είχαν προδιατυπωθεί από την κάθε Τράπεζα για τα επίμαχα έξοδα «*που τυχόν θα επιβληθούν*» ή που «*η Τράπεζα μπορεί να θεωρήσει αναγκαίο ή σκόπιμο να λάβει*» ή «*που τυχόν θα απαιτηθούν ή θα προκύψουν από την παρούσα*» ή «*τα κάθε φύσης έξοδα*» ή «*σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον τιμολόγιο της Τράπεζας*» ή «*και οποιοδήποτε άλλο έξοδο*» ή «*για την εξασφάλιση των απαιτήσεων της Τράπεζας από το δάνειο*» ή «*οι πάσης φύσεως δαπάνες*», ήταν **αόριστοι** γιατί δεν προέβλεπαν ορισμένο ή οριστό τρόπο αναπροσαρμογής/αυξήσεως των εν λόγω εξόδων, ήτοι τα κριτήρια αναπροσαρμογής/αυξήσεως των προβλεπομένων από το τιμολόγιο της κάθε Τράπεζας σχετικών εξόδων, ώστε ο καταναλωτής να «*δύναται ήδη κατά τη σύναψη της σύμβασεως να αντιληφθεί το μέτρο της αυξήσεως, δηλαδή να είναι σε θέση να διαγνώσει εκ των προτέρων κρίσιμα στοιχεία ή μεγέθη*» (ΑΠ 1030/2001, όπ.παρ., 612). Εξάλλου, η «*αοριστία και η αδιαφάνεια ενός όρου κρίνεται από το περιεχόμενό του και όχι από τη μεταγενέστερη εξειδίκευσή του στην πράξη από τον χρήστη του όρου (Τράπεζα)*» (ΑΠ 1219/2001).

Συνεπώς, με τους ανωτέρω γενικούς όρους παρέχεται στην κάθε Τράπεζα δικαίωμα μονομερούς και αυθαίρετης, σε βάρος του καταναλωτή-δανειολήπτη, τροποποίησης της σύμβασης, αντίθετα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών (288ΑΚ), με την επιβολή αύξησης στα έξοδα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης (τέλη και έξοδα δικηγόρου) χωρίς εύλογα για τον καταναλωτή κριτήρια και ειδικά καθορισμένα στη σύμβαση (ΑΠ 1219/2001). Στην περίπτωση αυτή διαταράσσεται η ισορροπία των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων σε βάρος των καταναλωτών, διότι αφενός στους ανωτέρω όρους δεν προβλέπεται ο σπουδαίος λόγος που επιφυλάσσει στην κάθε Τράπεζα το δικαίωμα για μονομερή τροποποίηση της σύμβασης, αφετέρου η εφαρμογή των εν λόγω όρων επέφερε δυσμενείς συνέπειες στους καταναλωτές χωρίς εύλογο λόγο και παρά τις αντίθετες προβλέψεις και προσδοκίες τους (βλ.ΕφΑθ 5253/2003).

6. Με δεδομένα όλα τα ανωτέρω, οι επίμαχοι Γενικοί Όροι Συναλλαγών στις υπό κρίση δανειακές συμβάσεις, περί αυξήσεως των εξόδων δανείου (τέλη και έξοδα δικηγόρου), κρίνονται άκυροι ως **αντίθετοι στις διατάξεις του Ν.2251/1994 και της τραπεζικής νομοθεσίας (ΠΔ/ΓΕ 2501/2002)**. Η εν λόγω χρεώσεις θα πρέπει να επιβαρύνουν τις Τράπεζες διότι διενεργούνται προς εξασφάλιση αποκλειστικά δικών τους δικαιωμάτων βάσει της νομοθεσίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο και αποτελούν έξοδα που αφορούν τους δικαιούχους των εγγραπτών δικαιωμάτων, εν προκειμένω τις τράπεζες και όχι τους καταναλωτές.

Οι καταγγέλλοντες δικαιούνται να αναζητήσουν τα ποσά που αχρεωστήτως κατέβαλαν με τις αυθαίρετες αυξήσεις των εν λόγω εξόδων (τέλη κτηματογράφησης και έξοδα δικηγόρων), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 904 επ. του ΑΚ.

Ενόψει των ανωτέρω, με σκοπό τη συμβιβαστική επίλυση των υπό κρίση διαφορών, ο Συνήγορος του Καταναλωτή:

I) Απευθύνει σύσταση προς τις καταγγελλόμενες Τράπεζες να επιστρέψουν στους καταγγέλλοντες ως αχρεωστήτως καταβληθέντα (άρ.904 επ. ΑΚ) τα ποσά των εξόδων δανείου που εισπράχθηκαν πέραν των αρχικά συμφωνημένων εξόδων.

II. Καλεί τις εν λόγω Τράπεζες να του γνωστοποιήσει εγγράφως εντός δέκα (10) ημερών, εάν αποδέχονται τα διαλαμβανόμενα στην παρούσα έγγραφη σύσταση.

III. Αποφασίζει ότι σε περίπτωση που οι καταγγελλόμενες Τράπεζες δεν αποδεχθούν τα διαλαμβανόμενα στην παρούσα σύσταση, τότε ο Συνήγορος του Καταναλωτή θα ενεργήσει σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην παρ.5 του άρθρου 4 του Ν. 3297/2004 (ΦΕΚ Α΄ 259/23.12.04).

Ο ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

Ευάγγελος Ζερβέας