



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Αθήνα, 13 Νοεμβρίου 2007
Αρ. Πρωτ. :1554

**ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ
ΤΗΣ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑΣ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ 15/2007
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΟΙΝΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ
ΣΕ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ**

Πρόσφατα δημοσιεύθηκε η απόφαση 15/2007 της Τακτικής Ολομέλειας του Αρείου Πάγου σχετικά με την ποινή προεξόφλησης που επιβάλλουν οι τράπεζες στους καταναλωτές για πρόωρη αποπληρωμή στεγαστικών τους δανείων σταθερού επιτοκίου. Η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου κλήθηκε να αποφανθεί για συγκεκριμένο όρο ο οποίος υπήρχε σε τραπεζική σύμβαση στεγαστικού τοκοχρεωλυτικού δανείου σταθερού επιτοκίου το οποίο είχε συναφθεί στις 13.04.1993, είχε διάρκεια 15 ετών, έληγε δηλαδή στις 15.04.2008, και προεξοφλήθηκε στις 15.04.1998.

Ο συμβατικός όρος που κλήθηκε να ερμηνεύσει η τακτική ολομέλεια του Αρείου Πάγου ήταν ο ακόλουθος: «Ο οφειλέτης δικαιούται να καταβάλει σε μείωση του κεφαλαίου του δανείου οποιοδήποτε ποσό εφόσον δεν υπάρχει καθυστέρηση εξυπηρέτησης του δανείου, αλλά μόνο στις παραπάνω οριζόμενες ημερομηνίες καταβολής των τοκοχρεωλυτικών δόσεων. Στην περίπτωση αυτή υποχρεούται ο οφειλέτης να καταβάλει στη δανείστρια για αποζημίωσή της και ποσό ίσο με τον τόκο μιας εξαμηνίας του καταβαλλόμενου κεφαλαίου, διαφορετικά η δανείστρια δικαιούται να αποκρούσει την προσφορά...».

Στο ζήτημα που κλήθηκε να απαντήσει η Ολομέλεια όπως της τέθηκε από το Ζ' Πολιτικό Τμήμα του Αρείου Πάγου ήταν εάν είναι ή όχι καταχρηστικός ο παραπάνω προδιατυπωμένος από την τράπεζα συγκεκριμένος όρος, όπως αυτός συμφωνήθηκε, καταβολής ποσού ίσου με τους τόκους ενός εξαμήνου του καταβαλλόμενου κεφαλαίου, στην περίπτωση της πρόωρης εξόφλησης ενυπόθηκου δανείου, που χορηγείται με σταθερό επιτόκιο στον πελάτη της τράπεζας και ειδικότερα εάν τέτοιος όρος έχει ως αποτέλεσμα σημαντική διατάραξη της ισορροπίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων εις βάρος του καταναλωτή, εάν χωρίς λόγο αφήνει το τίμημα αόριστο και δεν επιτρέπει τον προσδιορισμό του με κριτήρια ειδικά καθορισμένα στη σύμβαση και εύλογα για τον καταναλωτή και εάν παραβιάζει την αρχή της διαφάνειας.

Για τα εν λόγω ζητήματα παρατηρούνται τα ακόλουθα:

1. Ως προς το ζήτημα της αοριστίας του τιμήματος και της παραβίασης ή όχι της αρχής της διαφάνειας, το δικαστήριο στην απόφασή του ενώ αρκετά σύντομα και χωρίς να υπεισέλθει σε ιδιαίτερες νομικές αναλύσεις αλλά ούτε και να επαναλάβει κάποιες από τις σκέψεις του που είχε διατυπώσει στην απόφαση 430/2005 με την οποία είχε κρίνει ότι είναι καταχρηστικός ο όρος πρόωρης αποπληρωμής στεγαστικού δανείου κυμαινόμενου επιτοκίου, έκρινε ότι ο συγκεκριμένος όρος όπως είναι διατυπωμένος στη σύμβαση δεν αφήνει το τίμημα αόριστο χωρίς λόγο και δεν παραβιάζει την αρχή της διαφάνειας.

Σύμφωνα ωστόσο με την άποψη της μειοψηφίας (τέσσερα μέλη) της Ολομελείας, ο προαναφερόμενος "όρος του δανειστικού συμβολαίου παραβιάζει την αρχή της διαφάνειας, αφού δεν επιτρέπει στον δανειολήπτη να αντιληφθεί κατά τρόπο σαφή και κατανοητό την αιτία της επιβαρύνσεώς του και συγκεκριμένα, αν η τελευταία αφορά πράγματι ζημία της τράπεζας και με ποια κριτήρια υπολογίζεται αυτή ή αν αποτελεί είδος επιτιμίου μεταμέλειας, δηλαδή αν επικρέμεται ως είδος ποινής, η οποία μάλιστα δεν επιτρέπεται να μειωθεί στο προσήκον μέτρο για την περίπτωση που ο δανειολήπτης θα ασκήσει το δικαίωμά του της πρόωρης εξοφλήσεως του δανείου".

Εξετάζοντας τα ανωτέρω, αξίζει να επισημανθεί αφενός ότι η απόφαση του Αρείου Πάγου αφορά τον προαναφερόμενο όρο όπως είχε διατυπωθεί στη συγκεκριμένη σύμβαση, αφετέρου ότι ανάλογοι όροι που προβλέπονται στις συμβάσεις τραπεζικών

δανείων με τους οποίους επιβάλλεται χρηματική επιβάρυνση στον δανειολήπτη καταναλωτή σε περίπτωση πρόωρης αποπληρωμής του δανείου, διαφοροποιούνται από τράπεζα σε τράπεζα τόσο ως προς τον τρόπο έγγραφης διατύπωσής τους όσο και ως προς το ύψος της προβλεπόμενης ποινής. Για παράδειγμα, αρκετοί από αυτούς δεν εμπεριέχουν καν τον όρο «αποζημίωση» ώστε να αντιλαμβάνεται ο μέσος καταναλωτής που επιβαρύνεται οικονομικά το λόγο για τον οποίο του επιβάλλεται χρηματική επιβάρυνση σε περίπτωση πρόωρης αποπληρωμής τους δανείου του, και κατά συνέπεια θα μπορούσαν να κριθούν ότι παραβιάζουν την αρχή της διαφάνειας.

Για τους λόγους αυτούς, ο Συνήγορος του Καταναλωτή έχει ήδη απευθύνει Σύσταση προς τις ελληνικές Τράπεζες να τροποποιήσουν τους σχετικούς όρους προεξόφλησης προς την κατεύθυνση να προκύπτει από αυτούς η αιτία της επιβάρυνσης του δανειολήπτη, ο τρόπος υπολογισμού της επιβάρυνσής του και αναλυτικά τα κριτήρια βάσει των οποίων υπολογίζεται η επιβάρυνση αυτή, χάριν της αρχής της διαφάνειας που συνιστά θεμελιώδη αρχή της προστασίας του καταναλωτή.

Παράλληλα, ο νέος νόμος 3587/2007 περί προστασίας των καταναλωτών (ΦΕΚ Α΄ 152/10.07.07) επίσημα καθιερώνει πλέον ως καταχρηστικούς τους όρους που «προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης στον προμηθευτή, χωρίς αυτός να υποχρεούται να επικαλεστεί και να αποδείξει τη ζημία που υπέστη» (άρθρο 2, παρ.3, περ.β).

2. Ως προς το ζήτημα για το εάν ο συγκεκριμένος όρος έχει ως αποτέλεσμα τη σημαντική διατάραξη της ισορροπίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων, η απόφαση της ολομελείας του Αρείου Πάγου είναι άξια περαιτέρω ερμηνείας διότι ανέλυσε ιδιαίτερα το εν λόγω ζήτημα. Ειδικότερα, κρίνοντας ad hoc τη συγκεκριμένη περίπτωση της δανειακής σύμβασης που είχε συναφθεί το 1993 και είχε προεξοφληθεί το 1998, σύγκρινε τα εξωτραπεζικά επιτόκια που ίσχυαν κατά το χρόνο σύναψης του δανείου με αυτά που ίσχυαν κατά το χρόνο προεξόφλησης του δανείου τα οποία είχαν πέσει σημαντικά κατά 16 ποσοστιαίες μονάδες. Λόγω του γεγονότος ότι το συμφωνηθέν συμβατικό επιτόκιο τότε ήταν κατά 0,50% μικρότερο του δικαιοπρακτικού τόκου και κατά 2,50% μικρότερο του τόκου υπερημερίας κατά το χρόνο προεξόφλησης, το δικαστήριο κατέληξε ότι η τράπεζα λόγω της μείωσης των επιτοκίων «περιήλθε σε δυσμενέστερη θέση με την πρόωρη εξόφληση του δανείου και την επιστροφή πρόωρα του υπολειπόμενου μέρους του κεφαλαίου, το οποίο μπορεί να διαθέσει, για το υπόλοιπο, μέχρι τη συμφωνηθείσα λήξη του δανείου

χρονικό διάστημα με χαμηλότερο επιτόκιο χορηγήσεων από αυτό που είχε εξασφαλίσει με την αρχική σύμβαση δανείου».

Σύμφωνα με το παραπάνω σκεπτικό, η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου έκρινε ότι ο σχετικός όρος δεν είχε ως αποτέλεσμα σημαντική διατάραξη της ισορροπίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων εις βάρος του καταναλωτή. Αντίθετη ήταν η άποψη της μειοψηφίας.

Ωστόσο, με το ίδιο σκεπτικό του Αρείου Πάγου, ένας καταναλωτής που θέλει να προεξοφλήσει σήμερα, όπου το δικαιοπρακτικό επιτόκιο είναι 10% και το υπερημερίας 12%, δάνειο σταθερού επιτοκίου το οποίο είχε συνάψει για παράδειγμα στα τέλη του 2001 όπου το δικαιοπρακτικό επιτόκιο ήταν 9,75% και το υπερημερίας 11,75% (Ν.2842/2000, άρ.3 παρ.2) ή εντός της χρονικής περιόδου από τα μέσα του 2003 έως τα τέλη του 2005 όπου το δικαιοπρακτικό επιτόκιο ήταν ακόμα χαμηλότερο, δηλαδή 8% και το υπερημερίας 10% (ΔΣ ΕΚΤ τις 5/6/2003), δεν θα πρέπει να επιβαρυνθεί με ποινή προεξόφλησης.¹

Πράγματι, σύμφωνα με το σκεπτικό του Αρείου Πάγου, οι τράπεζες λόγω του ότι τα εξωτραπεζικά επιτόκια από τα τέλη του 2001 ήταν χαμηλότερα των σημερινών, περιέρχονται σήμερα σε ευνοϊκότερη θέση με την πρόωρη εξόφληση δανείων και την επιστροφή πρόωρα του υπολειπόμενου μέρους του κεφαλαίου τους, το οποίο μπορούν να διαθέσουν με υψηλότερο επιτόκιο χορηγήσεων από αυτό που είχαν εξασφαλίσει με τις αρχικές συμβάσεις δανείων.

Επομένως, βάσει της απόφασης 15/2007 της Ολομελείας του Αρείου Πάγου, το κέρδος ή η ζημία των Τραπεζών από την πρόωρη εξόφληση δανείων σταθερού επιτοκίου εξαρτάται τόσο από μακροοικονομικούς παράγοντες όπως είναι η διακύμανση των εξωτραπεζικών επιτοκίων όσο και από μικροοικονομικούς παράγοντες όπως το συμφωνηθέν επιτόκιο σε κάθε τραπεζική σύμβαση δανείου.

Για το λόγο αυτό, οι Τράπεζες θα έπρεπε τουλάχιστον προτού προβούν στην επιβολή ποινής προεξόφλησης σε δανειολήπτες που ζητούν να εξοφλήσουν πρόωρα δάνειο σταθερού επιτοκίου, να ελέγχουν προηγουμένως τη διαφορά των επιτοκίων, προκειμένου να μην χρειάζονται οι καταναλωτές να καταφύγουν δικαστικά για να δικαιωθούν μετά από 10 περίπου χρόνια.

¹ Για τα εξωτραπεζικά επιτόκια, βλ. Πίνακα της Τράπεζας της Ελλάδος, http://www.bankofgreece.gr/statistics/two/exo_epitokia.asp

Για τους λόγους αυτούς:

Ο Συνήγορος του Καταναλωτή λαμβάνοντας υπόψη τη νέα διάταξη που προστέθηκε με το Ν.3587/2007 για την προστασία του καταναλωτή, την πρόσφατη απόφαση της Ολομελείας του Αρείου Πάγου 15/2007 και τη Σύσταση που ο ίδιος απηύθυνε στις ελληνικές Τράπεζες στις 7 Μαΐου 2007 (αρ.πρωτ. 950), κρίνει απαραίτητη τη **θεσμική αντιμετώπιση του ζητήματος της επιβολής ποινής προεξόφλησης τραπεζικών δανείων σταθερού επιτοκίου, με τη συμμετοχή των αρμόδιων φορέων** (Υπουργεία, Τράπεζα της Ελλάδος, Συνήγορος του Καταναλωτή, Ένωση Ελληνικών Τραπεζών) **για τον καθορισμό στις εν λόγω συμβάσεις κοινού τρόπου διατύπωσης του εν λόγω όρου και ενιαίας μεθόδου υπολογισμού του.**

Ειδική Επιστήμονας:

Δρ. Ζέτα Α. Θεοχαροπούλου

Ο Συνήγορος του Καταναλωτή

Γιάννης Δ. Αδαμόπουλος

Κοιν.:

- 1) Υπουργό Ανάπτυξης
κ. Χρήστο Φώλια
Μεσογείων 119
115 26 Αθήνα

- 2) Υφυπουργό Ανάπτυξης
κ. Γιώργο Βλάχο
Πλ. Κάνιγγος
101 81 Αθήνα