ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ
MANUEL CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
της 29ης Σεπτεμβρίου 2022 [1]

Υπόθεση C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
κατά
Verein für Konsumenteninformation

[αίτηση του Oberster Gerichtshof (Ανωτάτου Δικαστηρίου, Αυστρία)
για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως]

«Προδικαστική παραπομπή – Προστασία καταναλωτή – Συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία – Πρόωρη εξόφληση του ποσού της πίστωσης – Μείωση του συνολικού κόστους της πίστωσης – Αναλογική μείωση των εξόδων – Μείωση των εξόδων που δεν εξαρτώνται από τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης – Έξοδα καταβλητέα σε τρίτους»

1. Το δικαίωμα του καταναλωτή, δανειολήπτη πιστώσεως, να εξοφλήσει πρόωρα την εν λόγω πίστωση (με μείωση των τόκων και των επιβαρύνσεων για το εναπομένον διάστημα της σύμβασης) αναγνωρίζεται από πολλών ετών από τους κανόνες της Ένωσης [2].

2. Η αναγνώριση του εν λόγω δικαιώματος αφορά τόσο την καταναλωτική πίστη εν γένει (οδηγία 2008/48/ΕΚ) [3] όσο και, ειδικότερα, τις πιστώσεις που χορηγούνται στους καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία (οδηγία 2014/17/ΕΕ) [4].

3. Το Δικαστήριο αποφάνθηκε επί των εννόμων συνεπειών της πρόωρης εξοφλήσεως καταναλωτικής πίστωσης με απόφασή του της 11ης Σεπτεμβρίου 2019 [5], κατόπιν αιτήσεως προδικαστικής αποφάσεως σχετικά με την ερμηνεία του άρθρου 16, παράγραφος 1, της οδηγίας 2008/48 [6].

1 Γλώσσα του πρωτοτύπου: η ισπανική.

2 Ρυθμίστηκε για πρώτη φορά με το άρθρο 8 της οδηγίας 87/102/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 22ας Δεκεμβρίου 1986, για την προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών που διέπουν την καταναλωτική πίστη (ΕΕ 1987, L 42, σ. 48).

3 Οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Απριλίου 2008, για τις συμβάσεις καταναλωτικής πίστης και την κατάργηση της οδηγίας 87/102/ΕΟΚ του Συμβουλίου (ΕΕ 2008, L 133, σ. 66).

4 Οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Φεβρουαρίου 2014, σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και για την τροποποίηση των οδηγιών 2008/48/ΕΚ και 2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010 (ΕΕ 2014, L 60, σ. 34).

5 Απόφαση Lexitor (C-383/18, στο εξής: απόφαση Lexitor ή λύση Lexitor, EU:C:2019:702).

6 Η εν λόγω αίτηση αφορούσε την προμήθεια την οποία οι δανείστριες τράπεζες είχαν εισπράξει από τους καταναλωτές. Το Δικαστήριο έκρινε ότι, σύμφωνα με το άρθρο 16, παράγραφος 1, της οδηγίας 2008/48, «[τ]ο δικαίωμα του καταναλωτή σε μείωση του συνολικού κόστους της πιστώσεως σε περίπτωση πρόωρης εξοφλήσεώς της περιλαμβάνει άπαντα τα έξοδα των οποίων η καταβολή επιβλήθηκε στον καταναλωτή».

4. Εν προκειμένω, ζητείται από το Δικαστήριο να προβεί σε ερμηνεία του άρθρου 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17, σε σχέση με προδιατυπωμένη ρήτρα (τυποποιημένη ρήτρα) την οποία περιλαμβάνει στις συμβάσεις του ενυπόθηκου δανείου ορισμένο τραπεζικό ίδρυμα. Το αιτούν δικαστήριο ερωτά, ειδικότερα, αν πρέπει να εφαρμοσθεί ο κανόνας που διατυπώθηκε με την απόφαση Lexitor.

I. Το νομικό πλαίσιο

A. Το δίκαιο της Ένωσης

1. Η οδηγία 2008/48

5. Το άρθρο 3, στοιχείο ζ', ορίζει τα εξής:

«Για τους σκοπούς της παρούσας οδηγίας, ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

ζ) "συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή": το σύνολο των επιβαρύνσεων, συμπεριλαμβανομένων των τόκων, των προμηθειών, των φόρων και των κάθε άλλου είδους αμοιβών, που καλείται να πληρώσει ο καταναλωτής για τη σύμβαση πίστωσης και τα οποία γνωρίζει ο πιστωτικός φορέας, πλην των συμβολαιογραφικών δαπανών· τα έξοδα που αφορούν συμπληρωματικές υπηρεσίες σχετικές με τη σύμβαση πίστωσης, ιδίως τα ασφάλιστρα, περιλαμβάνονται επίσης εάν, επιπλέον, η σύναψη της σύμβασης υπηρεσίας είναι υποχρεωτική για την έγκριση της πίστωσης ή για τη χορήγησή της υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που διαφημίζονται».

6. Κατά το άρθρο 16, παράγραφος 1:

«Ο καταναλωτής δικαιούται ανά πάσα στιγμή να εκπληρώσει το σύνολο ή μέρος των υποχρεώσεών του που απορρέουν από σύμβαση πίστωσης. Στις περιπτώσεις αυτές, δικαιούται μείωση του συνολικού κόστους της πίστωσης που αποτελείται από τους τόκους και τις επιβαρύνσεις για το εναπομένον διάστημα της σύμβασης.»

2. Η οδηγία 2014/17

7. Κρίσιμες για την υπόθεση της κύριας δίκης είναι, μεταξύ άλλων, οι αιτιολογικές σκέψεις 19, 50 και 66.

8. Το άρθρο 4 ορίζει ότι, για τους σκοπούς της εν λόγω οδηγίας, ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

«[…]

13) "Συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή": το συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή, όπως ορίζεται στο άρθρο 3 στοιχείο ζ) της οδηγίας 2008/48/ΕΚ, συμπεριλαμβανομένου του κόστους αποτίμησης ακίνητης περιουσίας όταν η εν λόγω αποτίμηση είναι απαραίτητη για τη χορήγηση της πίστωσης αλλά εξαιρουμένων των τελών καταχώρησης για τη μεταβίβαση της κυριότητας της ακίνητης περιουσίας. Εξαιρούνται τυχόν επιβαρύνσεις που

καταβάλλονται από τον καταναλωτή σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τις δεσμεύσεις που καθορίζονται στη σύμβαση πίστωσης.

[…]

15) "Συνολικό ετήσιο πραγματικό επιτόκιο (ΣΕΠΕ)": το συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή, που εκφράζεται ως ετήσιο ποσοστό του συνολικού ποσού της πίστωσης, συμπεριλαμβανομένου, κατά περίπτωση, του κόστους που αναφέρεται στο άρθρο 17 παράγραφος 2 και ισούται, σε ετήσια βάση, με την τρέχουσα αξία του συνόλου των μελλοντικών ή τρεχουσών υποχρεώσεων (αναλήψεων, εξοφλήσεων και επιβαρύνσεων) που έχουν συμφωνηθεί μεταξύ του πιστωτικού φορέα και του καταναλωτή.

[…]»

9. Το άρθρο 25 διαλαμβάνει τα εξής:

«1. Τα κράτη μέλη διασφαλίζουν ότι ο καταναλωτής έχει δικαίωμα να εκπληρώσει πλήρως ή εν μέρει τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από τη σύμβαση πίστωσης, πριν από τη λήξη της εν λόγω σύμβασης. Στις περιπτώσεις αυτές, ο καταναλωτής δικαιούται μείωση του συνολικού κόστους της πίστωσης προς αυτόν, μείωση που συνίσταται στους τόκους και τις επιβαρύνσεις για το εναπομένον διάστημα της σύμβασης.

2. Τα κράτη μέλη δύνανται να προβλέπουν ότι η άσκηση του δικαιώματος της παραγράφου 1 υπόκειται σε ορισμένους όρους. Στους όρους αυτούς είναι δυνατόν να συγκαταλέγονται χρονικοί περιορισμοί της άσκησης του δικαιώματος, διαφορετική μεταχείριση ανάλογα με το είδος του χρεωστικού επιτοκίου ή τη στιγμή που ο καταναλωτής ασκεί το δικαίωμα ή περιορισμοί όσον αφορά τις περιστάσεις υπό τις οποίες δύναται να ασκηθεί το δικαίωμα.

3. Τα κράτη μέλη μπορούν να προβλέπουν ότι ο πιστωτικός φορέας δικαιούται εύλογη και αντικειμενική αποζημίωση, εφόσον αυτό δικαιολογείται, για ενδεχόμενα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την πρόωρη εξόφληση αλλά δεν επιβάλλουν κυρώσεις στον καταναλωτή. Εν προκειμένω, η αποζημίωση δεν υπερβαίνει την οικονομική ζημία του πιστωτικού φορέα. Υπό αυτές τις προϋποθέσεις, τα κράτη μέλη μπορούν να προβλέπουν ότι η αποζημίωση δεν μπορεί να υπερβεί συγκεκριμένο επίπεδο ή ότι επιτρέπεται μόνον για ορισμένο χρονικό διάστημα.

[…]

5. Σε περίπτωση που η πρόωρη αποπληρωμή πραγματοποιείται εντός χρονικού διαστήματος για το οποίο το χρεωστικό επιτόκιο είναι σταθερό, τα κράτη μέλη δύνανται να προβλέπουν ότι η άσκηση του δικαιώματος που αναφέρεται στην παράγραφο 1, εξαρτάται από την ύπαρξη νόμιμου συμφέροντος από πλευράς καταναλωτή.»

Β. Το εθνικό δίκαιο

10. Το άρθρο 20 του Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (νόμου περί ενυπόθηκων πιστώσεων και πιστώσεων για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία)[7], με τίτλο «Πρόωρη αποπληρωμή», όπως ίσχυε μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2020, όριζε τα εξής:

«1. Ο δανειολήπτης έχει ανά πάσα στιγμή το δικαίωμα να εξοφλήσει, εν όλω ή εν μέρει, το ποσό της πίστωσης πριν από τη λήξη του συμφωνηθέντος χρόνου. Η πρόωρη εξόφληση του συνολικού ποσού της πίστωσης, συμπεριλαμβανομένων των τόκων, συνιστά καταγγελία της σύμβασης πίστωσης. Οι τόκοι που οφείλει να καταβάλει ο δανειολήπτης σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης της πίστωσης μειώνονται ανάλογα με το προκύπτον μειωμένο ανεξόφλητο υπόλοιπο και, κατά περίπτωση, ανάλογα με τη μειωμένη, κατ' αυτόν τον τρόπο, διάρκεια της σύμβασης· τα έξοδα που εξαρτώνται από τη χρονική διάρκεια ισχύος της σύμβασης μειώνονται αναλογικά.»

II. Τα πραγματικά περιστατικά, η ένδικη διαφορά και το προδικαστικό ερώτημα

11. Η UniCredit Bank Austria AG (στο εξής: UniCredit), στο πλαίσιο της σύναψης συμβάσεων ενυπόθηκων δανείων με καταναλωτές, χρησιμοποιεί έντυπα συμβάσεων τα οποία ρυθμίζουν το δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής του δανείου, προβλέποντας μείωση των οφειλόμενων τόκων και των εξόδων που εξαρτώνται από τη χρονική διάρκεια ισχύος της σύμβασης.

12. Οι εν λόγω συμβάσεις περιέχουν την ακόλουθη τυποποιημένη ρήτρα: «Διευκρινίζεται ότι τα έξοδα διεκπεραίωσης που δεν εξαρτώνται από τη χρονική διάρκεια ισχύος της σύμβασης δεν επιστρέφονται, ούτε καν κατ' αναλογίαν».

13. Η Verein für Konsumenteninformation (στο εξής: VKI) είναι ένωση για την προάσπιση των συμφερόντων των καταναλωτών και ενήγαγε την UniCredit ενώπιον του Handelsgericht Wien (δικαστηρίου εμπορικών διαφορών Βιέννης, Αυστρία), με αίτημα την παύση της χρήσης της ως άνω ρήτρας.

14. Το πρωτοβάθμιο δικαστήριο απέρριψε την αγωγή. Αντιθέτως, το Oberlandesgericht Wien (εφετείο Βιέννης, Αυστρία) έκανε δεκτή την έφεση που άσκησε η VKI και δέχθηκε την αγωγή στο σύνολό της.

15. Το Oberster Gerichtshof (Ανώτατο Δικαστήριο, Αυστρία) καλείται τώρα να αποφανθεί επί της αιτήσεως αναιρέσεως την οποία άσκησε η UniCredit κατά της εφετειακής απόφασης, επιδιώκοντας την αναβίωση της πρωτόδικης απόφασης. Στο πλαίσιο αυτό, το αιτούν δικαστήριο υποβάλλει στο Δικαστήριο το ακόλουθο προδικαστικό ερώτημα:

«Έχει το άρθρο 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17/ΕΕ […] την έννοια ότι αντιτίθεται σε εθνική κανονιστική ρύθμιση η οποία προβλέπει ότι, στην περίπτωση που ο δανειολήπτης ασκήσει το δικαίωμά του να εξοφλήσει, εν όλω ή εν μέρει, το ποσό της πίστωσης πριν από τη λήξη του συμφωνηθέντος χρόνου, οι οφειλόμενοι τόκοι και τα έξοδα που εξαρτώνται από τη χρονική διάρκεια ισχύος της σύμβασης μειώνονται αναλογικά, ενώ δεν υφίσταται αντίστοιχη ρύθμιση για τα έξοδα που δεν εξαρτώνται από τη χρονική διάρκεια ισχύος της;»

[7] Νόμος της 26ης Νοεμβρίου 2015 (BGBl. I αριθ. 135/2015). Η εν λόγω ρύθμιση τροποποιήθηκε με τον Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (ομοσπονδιακό νόμο περί τροποποιήσεως του νόμου περί καταναλωτικής πίστεως και του νόμου περί ενυπόθηκων πιστώσεων και πιστώσεων για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία), της 5ης Ιανουαρίου 2021 (BGBl. I αριθ. 1/2021).

III. Η ενώπιον του Δικαστηρίου διαδικασία

16. Η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως πρωτοκολλήθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου στις 9 Σεπτεμβρίου 2021.

17. Γραπτές παρατηρήσεις κατέθεσαν η VKI, η UniCredit, η Ιταλική Κυβέρνηση και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

18. Στις 7 Ιουλίου 2022 διεξήχθη επ' ακροατηρίου συζήτηση, στην οποία μετείχαν η VKI, η UniCredit, η Γερμανική Κυβέρνηση, η Ιταλική Κυβέρνηση και η Επιτροπή.

IV. Ανάλυση

A. Προκαταρκτικές παρατηρήσεις

19. Η πρώτη οδηγία για την καταναλωτική πίστη χρονολογείται από το 1987. Η εν λόγω οδηγία εξαιρούσε από το πεδίο εφαρμογής της τις συμβάσεις πίστωσης που προορίζονταν για την κτήση ή διατήρηση δικαιωμάτων κυριότητας επί εδαφικής έκτασης ή κτιρίου που είχε ανεγερθεί ή επρόκειτο να ανεγερθεί, καθώς και για την ανακαίνιση ή δομική βελτίωση ενός κτιρίου. Ορισμένες μόνον από τις διατάξεις της εφαρμόζονταν σε όσες συμβάσεις πίστωσης με υποθήκη επί ακινήτου δεν είχαν, κατά παρέκκλιση, εξαιρεθεί από το πεδίο εφαρμογής της εν λόγω οδηγίας.

20. Περίπου μία τριακονταετία αργότερα, η οδηγία 2014/17 εισάγει (εν μέρει) κοινό κανονιστικό πλαίσιο για τις συμβάσεις καταναλωτικής πίστης οι οποίες εξασφαλίζονται με υποθήκη ή με άλλο παρεμφερές είδος εξασφάλισης επί ακινήτων που προορίζονται για κατοικία.

21. Ως δικαιολογητικός λόγος της χωριστής ρύθμισης των ως άνω συμβάσεων αναφέρονται συνήθως οι διαφορές μεταξύ των αγορών καταναλωτικής πίστης και των αγορών πίστης για την αγορά ή την ανακαίνιση κατοικιών. Υπογραμμίζονται επίσης οι μεγάλες διαφορές μεταξύ των τεχνικών κάθε κατηγορίας δανείου, καθώς και των εξασφαλίσεων που συνηθίζεται να δίνονται σε καθεμιά εξ αυτών.

22. Παρά τις διαφορές αυτές, αρκετές διατάξεις της οδηγίας 2014/17 θεσπίσθηκαν από τον νομοθέτη επί τη βάσει της οδηγίας 2008/48. Σε ορισμένα σημεία, ο νομοθέτης επιλέγει απλώς να παραπέμψει από τη μία οδηγία στην άλλη, χωρίς περαιτέρω λεπτομέρειες, ή εισάγει μικρές αποκλίσεις ή διευκρινίσεις [8].

23. Κοινό στοιχείο των δύο οδηγιών, το οποίο προβλεπόταν ήδη στην οδηγία 87/102, είναι το δικαίωμα του καταναλωτή να εξοφλήσει πρόωρα την πίστωση. Και στα τρία ως άνω νομοθετήματα, το εν λόγω δικαίωμα προβλέπεται συνδυαστικά με το δικαίωμα μείωσης του συνολικού κόστους της πίστωσης, η οποία μείωση:

– Έπρεπε να είναι εύλογη, σύμφωνα με την οδηγία 87/102 (άρθρο 8).

– Πρέπει να περιλαμβάνει «τους τόκους και τις επιβαρύνσεις για το εναπομένον διάστημα της σύμβασης» (άρθρο 16, παράγραφος 1, της οδηγίας 2008/48).

[8] Τούτο συμβαίνει στην περίπτωση του άρθρου 4, παράγραφος 13, όσον αφορά τον ορισμό της έννοιας «συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή». Ομοίως στην περίπτωση του άρθρου 25, παράγραφος 1.

– Πρέπει να περιλαμβάνει «[τ]ους τόκους και τις επιβαρύνσεις για το εναπομένον διάστημα της σύμβασης» (άρθρο 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17).

24. Το Δικαστήριο έχει αποφανθεί επί της έννοιας του «συνολικού κόστους της πίστωσης για τον καταναλωτή» στον τομέα της καταναλωτικής πίστης [9]. Με την απόφαση Lexitor, το Δικαστήριο ερμήνευσε, όπως προανέφερα, την έννοια της μείωσης του εν λόγω κόστους συνεπεία της πρόωρης εκπλήρωσης των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση πίστωσης, όπως προβλέπεται στο άρθρο 16, παράγραφος 1, της οδηγίας 2008/48.

25. Προκειμένου να δοθεί απάντηση στο προδικαστικό ερώτημα που υπέβαλε εν προκειμένω το αιτούν δικαστήριο, πρέπει, κατ' αρχάς, να εξετασθούν οι έννοιες «συνολικό κόστος της πίστωσης» [10] και «μείωση του συνολικού κόστους» [11] του άρθρου 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17.

26. Πριν προχωρήσω στη σχετική ανάλυση, σημειώνω δύο σκέψεις σχετικά με την επιρροή της οδηγίας 2008/48 στην υπό κρίση υπόθεση:

– Πρώτον, η ερμηνεία της οδηγίας 2008/48 συνιστά (ή μπορεί να συνιστά) στοιχείο που πρέπει να ληφθεί υπόψη για την ερμηνεία της οδηγίας 2014/17, ιδίως ως προς τα σημεία εκείνα στα οποία η δεύτερη επαναλαμβάνει όρους που χρησιμοποιεί η πρώτη [12]. Ωστόσο, συνιστά *ένα* μόνον στοιχείο, το οποίο θα πρέπει να ληφθεί υπόψη συνδυαστικά με τα συνήθη ερμηνευτικά κριτήρια, που θα εφαρμοστούν στις βασικές έννοιες και ρυθμίσεις στον τομέα της στεγαστικής πίστης [13].

– Δεύτερον, στο πλαίσιο της διαφοράς της κύριας δίκης, η συζήτηση ανέκυψε επ' ευκαιρία της συμβατικής ρήτρας που χρησιμοποιεί η UniCredit, τα δε κρίσιμα ζητήματα αφορούν τα καταβλητέα σε τρίτους ποσά [14]. Αντιθέτως, η υπόθεση Lexitor δεν αφορούσε καμία άλλη δαπάνη πέραν εκείνης του πιστωτικού φορέα και δεν τέθηκε ζήτημα για άλλο είδος εξόδων [15]. Για τους σκοπούς της υπό κρίση αίτησης προδικαστικής αποφάσεως, μπορεί ευλόγως να υποστηριχθεί ότι η ως άνω απόφαση έχει περιορισμένη αξία.

Β. Συνολικό κόστος της πίστωσης κατά το άρθρο 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17

27. Στο μέτρο που η άσκηση του δικαιώματος πρόωρης αποπληρωμής συνεπάγεται αντίστοιχη μείωση του συνολικού κόστους της πίστωσης για τον καταναλωτή, πρέπει να προσδιοριστούν τα κονδύλια (πέραν των τόκων) που εμπίπτουν στην εν λόγω έννοια.

[9] Μεταξύ άλλων, με τις αποφάσεις της 26ης Φεβρουαρίου 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127), της 3ης Σεπτεμβρίου 2020, Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 και C-252/19, EU:C:2020:631), και της 16ης Ιουλίου 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

[10] Η άποψη που θα εκθέσω σχετικά με την εφαρμογή της απόφασης Lexitor όσον αφορά τις δαπάνες που καταβάλλονται σε τρίτους αίρει, κατ' ουσίαν, την ανάγκη διερεύνησης του ποιες από αυτές εμπίπτουν στην κατηγορία του «συνολικού κόστους της πίστωσης». Εντούτοις, θα διερευνήσω το εν λόγω ζήτημα για την περίπτωση που κάτι τέτοιο φανεί χρήσιμο, εφόσον το Δικαστήριο αποφανθεί προς διαφορετική κατεύθυνση.

[11] Η οδηγία 2014/17 φαίνεται να χρησιμοποιεί τους όρους «κόστος»[, «έξοδα», «δαπάνες»] και «επιβαρύνσεις» ως εναλλάξιμους. Μεταξύ των κειμένων που μπόρεσα να συμβουλευθώ, μόνον το άρθρο 25, παράγραφος 1, του γαλλικού κειμένου αναφέρεται στη μείωση των «frais dus» (οφειλόμενων δαπανών), ως περιλαμβανόμενων στο «coût [total du crédit pour le consommateur]». Αντιθέτως, το γερμανικό, το ισπανικό, το αγγλικό, το ιταλικό και το πορτογαλικό κείμενο χρησιμοποιούν αντιστοίχως τους όρους «Kosten», «costes», «costs», «costi» και «custos».

[12] Πρβλ. αιτιολογική σκέψη 19 της οδηγίας 2014/17.

[13] Τούτο προκύπτει από την αιτιολογική σκέψη 22 της οδηγίας 2014/17.

[14] Το αιτούν δικαστήριο μνημονεύει, μεταξύ άλλων, τα έξοδα αποτίμησης του ακινήτου, βεβαίωσης της υπογραφής ενόψει της εγγραφής υποθήκης στο κτηματολόγιο, αίτησης εγγραφής προσημείωσης υποθήκης και εγγραφής της υποθήκης στο κτηματολόγιο.

[15] Αντίστοιχο ζήτημα δεν τέθηκε ούτε με τις προτάσεις του γενικού εισαγγελέα G. Hogan (C-383/18, EU:C:2019:451).

1. Γραμματική ερμηνεία

28. Η φράση «συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή» ορίζεται στο άρθρο 4, παράγραφος 13, της οδηγίας 2014/17 με παραπομπή στην οδηγία 2008/48, με ορισμένες διευκρινίσεις που δεν μεταβάλλουν τον πυρήνα της έννοιας [16].

29. Σε επίπεδο γραμματικής ερμηνείας, το *συνολικό* κόστος μιας ενυπόθηκης πίστωσης περιλαμβάνει *όλες* τις επιβαρύνσεις που συνεπάγεται η εν λόγω πίστωση (εξαιρουμένων όσων έχει αποκλείσει ο νομοθέτης) εφόσον πληρούν δύο προϋποθέσεις: η καταβολή τους είναι υποχρεωτική για τον καταναλωτή, ο δε πιστωτικός φορέας τις γνωρίζει (ή θα έπρεπε να τις γνωρίζει) [17].

30. Ως χαρακτηριστικά παραδείγματα των ως άνω επιβαρύνσεων αναφέρονται, στο πλαίσιο της εν λόγω διάταξης, οι περιπτώσεις «των τόκων, των προμηθειών, των φόρων», καθώς και «τα έξοδα που αφορούν συμπληρωματικές υπηρεσίες σχετικές με τη σύμβαση πίστωσης, ιδίως τα ασφάλιστρα […] εάν, επιπλέον, η σύναψη της σύμβασης υπηρεσίας είναι υποχρεωτική για την έγκριση της πίστωσης ή για τη χορήγησή της υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που διαφημίζονται». Οι αμοιβές των μεσιτών πιστώσεων και τα έξοδα αποτίμησης ακίνητης περιουσίας για εγγραφή υποθήκης [18] δύνανται επίσης να εμπίπτουν στα εν λόγω έξοδα.

31. Από την ως άνω απαρίθμηση προκύπτει ότι ο υποχρεωτικός χαρακτήρας των εξόδων δεν είναι κατ' ανάγκην αποτέλεσμα μονομερούς επιβολής εκ μέρους του πιστωτικού φορέα με σκοπό την αύξηση του κέρδους του: το συνολικό κόστος της πίστωσης ενδέχεται να περιλαμβάνει αμοιβές άλλων φορέων ή προσώπων, πέραν των συμβαλλομένων [19], που καταβάλλονται για πολλούς και διαφορετικούς λόγους.

32. Επομένως, από απόψεως γραμματικής ερμηνείας, η οποία αποτελεί εν προκειμένω αντικείμενο αμφισβήτησης, το συνολικό κόστος της πιστώσεως καταλαμβάνει τα ποσά που αφορούν συμπληρωματικές υπηρεσίες, υπό τις ίδιες προϋποθέσεις όσον αφορά τις υποχρεώσεις του καταναλωτή και τη γνώση εκ μέρους του πιστωτικού φορέα [20].

[16] Πρόκειται για διευκρινίσεις οι οποίες δεν αφορούν τις συμβάσεις καταναλωτικής πίστης, καθώς αναφέρονται σε στοιχεία τα οποία, εξ ορισμού, δεν χαρακτηρίζουν τις εν λόγω συμβάσεις.

[17] Άρθρο 3, στοιχείο ζ', της οδηγίας 2008/48. Βλ., επίσης, αιτιολογική σκέψη 50 της οδηγίας 2014/17, η οποία, επιπλέον, διευκρινίζει τις παραμέτρους βάσει των οποίων εκτιμάται η γνώση εκ μέρους του πιστωτικού φορέα.

[18] Άρθρο 4, παράγραφος 13, και αιτιολογική σκέψη 50 της οδηγίας 2014/17.

[19] Τούτο επισημαίνεται με την απόφαση της 26ης Φεβρουαρίου 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, σκέψη 48), όπου γίνεται αναφορά στην οδηγία 2008/48. Η έννοια του συνολικού κόστους της πιστώσεως για τον καταναλωτή «ορίζεται […] κατά τρόπο ιδιαιτέρως διασταλτικό, με συνέπεια το συνολικό ποσό όλων των δαπανών ή εξόδων που βαρύνουν τον καταναλωτή και σχετίζονται με τις *εκ μέρους του πληρωμές τόσο προς τον δανειστή όσο και προς τρίτους* να μνημονεύεται σαφώς στις συμβάσεις καταναλωτικού δανείου». Η υπογράμμιση δική μου.

[20] Στο πλαίσιο αυτό, μια συμπληρωματική υπηρεσία μπορεί να χαρακτηριστεί ως υποχρεωτική όταν αυτή καθεαυτήν η έγκριση της πίστωσης, ή η χορήγησή της με ορισμένα πλεονεκτήματα, εξαρτάται από τη χρησιμοποίηση της οικείας υπηρεσίας. Άρθρο 3, στοιχείο ζ', της οδηγίας 2008/48 και αιτιολογική σκέψη 50 της οδηγίας 2014/17.

33. Ως παραδείγματα αυτού του είδους εξόδων αναφέρονται τα ασφάλιστρα ζωής και πυρασφάλειας[21]· τα έξοδα αποτίμησης του ακινήτου επί του οποίου θα συσταθεί η υποθήκη[22]· τα έξοδα για το άνοιγμα και την τήρηση ειδικού λογαριασμού· τα έξοδα για τη χρήση μέσου πληρωμής που επιτρέπει καταβολές στον λογαριασμό και αναλήψεις από αυτόν και τα λοιπά έξοδα τα σχετικά με καταβολές[23].

34. Με ρητή απόφαση του νομοθέτη, ενώ θεωρητικά θα μπορούσαν να έχουν υπαχθεί στην έννοια του συνολικού κόστους της πίστωσης για τον καταναλωτή, δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό του εν λόγω κόστους:

– Οι συμβολαιογραφικές δαπάνες, οι οποίες εξαιρούνται δυνάμει του άρθρου 3, στοιχείο ζ′, της οδηγίας 2008/48[24].

– Τα «τέλη καταχώρησης για τη μεταβίβαση της κυριότητας της ακίνητης περιουσίας»[25], τα οποία εξαιρούνται δυνάμει του άρθρου 4, παράγραφος 13, της οδηγίας 2014/17.

– Οι επιβαρύνσεις που καταβάλλονται από τον καταναλωτή σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τις δεσμεύσεις που καθορίζονται στη σύμβαση πίστωσης[26].

35. Εφαρμόζοντας την ως άνω τυπολογία των κονδυλίων που εμπίπτουν στην έννοια «συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή» (ή που αποκλείονται από αυτήν) στα έξοδα τα οποία μνημονεύει το αιτούν δικαστήριο, αντιλαμβάνομαι ότι, υπό το πρίσμα του άρθρου 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17, η εν λόγω έννοια:

– Καταλαμβάνει τα *έξοδα αποτίμησης* του ακινήτου, εφόσον η εν λόγω αποτίμηση είναι απαραίτητη για τη χορήγηση της πίστωσης και ο πιστωτικός φορέας τελεί σε γνώση των σχετικών εξόδων, καθώς και τα έξοδα αίτησης *εγγραφής προσημείωσης υποθήκης* και *εγγραφής της υποθήκης* στο κτηματολόγιο[27], τα οποία αποτελούν συνήθως προϋπόθεση για τη σύσταση της εξασφάλισης και τη διασφάλιση της ισχύος της.

– Δεν καταλαμβάνει τα έξοδα *βεβαίωσης των υπογραφών από συμβολαιογράφο* (συμβολαιογραφικές δαπάνες) για την εγγραφή της υποθήκης στο κτηματολόγιο.

21 Αιτιολογική σκέψη 50 της οδηγίας 2014/17.

22 Όταν η εν λόγω αποτίμηση είναι απαραίτητη για τη χορήγηση της πίστωσης, όπως υπενθυμίζει το άρθρο 4, παράγραφος 13, της οδηγίας 2014/17.

23 Αιτιολογική σκέψη 50 της οδηγίας 2014/17 και άρθρο 17, παράγραφος 2, της οδηγίας 2014/17, που αφορά τον υπολογισμό του ΣΕΠΕ. Αντίστοιχη διάταξη περιλαμβάνεται στο άρθρο 19, παράγραφος 2, της οδηγίας 2008/48. Σε αμφότερες τις περιπτώσεις, η αναφορά δεν φαίνεται να έχει παρά μόνον ενημερωτικό ή επιβεβαιωτικό σκοπό. Δεν εντόπισα καμία ένδειξη στις προπαρασκευαστικές εργασίες των οδηγιών ούτε και κάποιο επιχείρημα (με εξαίρεση το αντλούμενο από τη συστημική ερμηνεία) που θα οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι τα εν λόγω στοιχεία αποτελούν μέρος του συνολικού κόστους της πίστωσης *μόνο* για τους σκοπούς του υπολογισμού του ΣΕΠΕ.

24 Προς την ίδια κατεύθυνση η αιτιολογική σκέψη 50 της οδηγίας 2014/17. Η εξαίρεση είναι απόλυτη, έστω και αν εγείρονται αμφιβολίες όσον αφορά τον τομέα της ενυπόθηκης πίστεως, όπου, σε αντίθεση με την καταναλωτική πίστη, η σύμπραξη δημόσιου λειτουργού για τη σύσταση, ή την καταχώρηση, της εξασφάλισης δεν είναι, κατά κανόνα, προαιρετική. Βλ. πιθανή εξήγηση όσον αφορά τον εν λόγω τομέα στην υποσημείωση 40.

25 Δεν πρέπει να συγχέονται με τα τέλη καταχώρησης των πράξεων υποθήκης. Ο όρος «τέλος» έχει, στο πλαίσιο αυτό, ευρύτατη έννοια.

26 Άρθρο 4, παράγραφος 13, της οδηγίας 2014/17. Στην οδηγία 2008/48, οι εν λόγω επιβαρύνσεις αποκλείονται από το συνολικό κόστος της πίστωσης για τον σκοπό του υπολογισμού του ΣΕΠΕ, σύμφωνα με το άρθρο 19, παράγραφος 2.

27 Το τυποποιημένο ευρωπαϊκό δελτίο πληροφοριών (στο εξής: ESIS), στο μέρος Α του παραρτήματος ΙΙ της οδηγίας 2014/17, και οι οδηγίες για τη συμπλήρωσή του, στο τμήμα Β του ως άνω παραρτήματος, συνηγορούν υπέρ της εν λόγω θέσης.

2. Ερμηνεία υπό το πρίσμα των προγενέστερων της ρυθμίσεως διατάξεων

36. Η ανάλυση της εξέλιξης της έννοιας του «συνολικού κόστους της πίστωσης για τον καταναλωτή» στις προπαρασκευαστικές νομοθετικές εργασίες της οδηγίας 2014/17 [28] επιβεβαιώνει το γεγονός ότι, από τα κονδύλια στα οποία αναφέρθηκε το αιτούν δικαστήριο, είχαν μνημονευθεί τα «τέλη καταχώρησης των πράξεων υποθήκης».

37. Η πρόταση της Επιτροπής σχετικά με την (μελλοντική) οδηγία για τη στεγαστική πίστη περιείχε, συναφώς, απευθείας παραπομπή στην οδηγία 2008/48 [29].

38. Η προτεινόμενη λύση συνοδευόταν από την επεξήγηση ότι συνιστούσε στάθμιση πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων των επιλογών που είχαν συζητηθεί σχετικά με τον υπολογισμό του ΣΕΠΕ [30]. Ελήφθη επίσης υπόψη ότι τυχόν κείμενο παράλληλο προς το ισχύον (εκείνο της οδηγίας 2008/48) θα διευκόλυνε την εκ μέρους των καταναλωτών κατανόηση και σύγκριση των πιστώσεων [31].

39. Η υπό συζήτηση έννοια εξειδικεύθηκε περαιτέρω εν συνεχεία, με την προσθήκη ή την αφαίρεση στοιχείων, χωρίς όμως ουδέποτε να εκλείψει η σύνδεση με το άρθρο 3 της οδηγίας 2008/48.

40. Στο πλαίσιο αυτό, θεωρώ κρίσιμο το γεγονός ότι η πρώτη έκθεση του Κοινοβουλίου σχετικά με την πρόταση οδηγίας στον τομέα των συμβάσεων στεγαστικής πίστωσης αποκλείει ρητώς «[τα τέλη] καταχώρησης των πράξεων υποθήκης ή άλλης παρόμοιας ασφάλειας» [32].

[28] Ο πρώτος ορισμός περιλαμβάνεται στην οδηγία 87/102· το αρχικό κείμενο τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, στο πλαίσιο των προσπαθειών καθιέρωσης ενιαίας μεθόδου για τον υπολογισμό του συνολικού ετήσιου πραγματικού επιτοκίου. Από τα έγγραφα των διαπραγματεύσεων που προηγήθηκαν της έκδοσης της οδηγίας 2008/48 προκύπτει ότι έλαβε χώρα εκτενής συζήτηση σχετικά με τη συμπερίληψη στην έννοια του κόστους, ή την εξαίρεση από αυτή, των καταβλητέων σε τρίτους εξόδων, ιδίως των φόρων και των συμβολαιογραφικών δαπανών. Στο τελικό κείμενο έχουν συμπεριληφθεί οι φόροι, εν είδει συμβιβαστικής λύσεως, χωρίς ουδόλως να μπορεί να συναχθεί ο δικαιολογητικός λόγος εξαιρέσεως των συμβολαιογραφικών εξόδων. Βλ. ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο σύμφωνα με το άρθρο 251, παράγραφος 2, δεύτερο εδάφιο, της συνθήκης ΕΚ σχετικά με την κοινή θέση η οποία καθορίστηκε από το Συμβούλιο για την έκδοση της οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης που συνάπτονται με τους καταναλωτές, COM(2007) 546 τελικό, σημείο 3.2.

[29] Πρόταση οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα κατοικίας, COM(2011) 142 τελικό, άρθρο 3, στοιχείο ια'. Η αιτιολογική σκέψη 23 της προτάσεως αναπαρήγαγε στοιχεία της αιτιολογικής σκέψης 20 καθώς και του άρθρου 3, στοιχείο ζ', της οδηγίας 2008/48.

[30] Έγγραφο εργασίας, συνοδευτικό στην πρόταση οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα κατοικίας, SEC(2011) 356 τελικό, τόμος ΙΙ, σ. 130 επ.

[31] Όπ.π., σ. 134. Ορισμένα κράτη μέλη είχαν επεκτείνει ή σχεδίαζαν να επεκτείνουν και στις ενυπόθηκες πιστώσεις τους κανόνες που προσιδιάζουν στην καταναλωτική πίστη: βλ. *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, Νοέμβριος 2009, σ. 29 επ.

[32] Πρώτη έκθεση σχετικά με την πρόταση οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα κατοικίας [COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)], έγγραφο PE469.842v04-00, τροπολογία 48.

41. Εντούτοις, μεταξύ των τροπολογιών που εγκρίθηκαν ήταν και η ακόλουθη: «Από το συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή θα πρέπει να εξαιρούνται τα έξοδα που αυτός καταβάλλει σε συνάρτηση με την αγορά των ακινήτων ή της γης, *όπως οι συνδεόμενοι φόροι και οι συμβολαιογραφικές δαπάνες ή τα έξοδα καταχώρησης στο κτηματολόγιο*» [33] (η υπογράμμιση δική μου).

42. Δεν προκύπτει ότι έλαβε χώρα σε άλλο χρονικό σημείο συζήτηση σχετικά με τη συμπερίληψη στο συνολικό κόστος της πίστωσης των «τελών καταχώρησης των πράξεων υποθήκης» ή σχετικά με την εξαίρεση των τελών που αφορούν την απόκτηση της κυριότητας [34].

3. Συστηματική και τελολογική ερμηνεία

43. Η έννοια του «συνολικού κόστους της πίστωσης για τον καταναλωτή» στην οδηγία 2014/17, όπως και στην οδηγία 2008/48, είναι λειτουργική. Τίθεται στην υπηρεσία, πρωτίστως, του ορισμού δύο εννοιών:

– της έννοιας του «συνολικού ποσού που πρέπει να καταβάλει ο καταναλωτής», που αντιστοιχεί στην ίδια έννοια όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 3, στοιχείο η΄, της οδηγίας 2008/48 [«συνολικό ποσό πληρωτέο από τον καταναλωτή»] [35]·

– και της έννοιας του ΣΕΠΕ, ήτοι του συνολικού κόστους της πίστωσης για τον καταναλωτή, που εκφράζεται ως ετήσιο ποσοστό του συνολικού ποσού της πίστωσης [36].

44. Το Δικαστήριο έχει συναρτήσει το πεδίο εφαρμογής της ως άνω έννοιας με την παροχή ευρείας προστασίας προς τους καταναλωτές και την έχει ερμηνεύσει κατ' αντίστοιχο τρόπο [37]. Η προστασία συνίσταται στην παροχή προς τον καταναλωτή τόσο γενικής όσο, και κυρίως, προσυμβατικής πληροφόρησης, που θα του επιτρέψει (ιδανικά) να επιλέξει το πιστωτικό προϊόν που είναι κατάλληλο για τις προσωπικές του συνθήκες και συμφέροντα. Αυτός είναι, εν τέλει, ο *κύριος* σκοπός της έννοιας του «συνολικού κόστους της πίστωσης».

[33] Τροπολογίες εκδοθείσες από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο επί της προτάσεως οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα κατοικίας [COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)], έγγραφο P7_TA(2013)0341, της 13ης Σεπτεμβρίου 2013: βλ. αιτιολογική σκέψη 50 και άρθρο 4, παράγραφος 13. Δεν προκύπτει ο λόγος της ρητής αναφοράς στην εν λόγω εξαίρεση, η οποία, κατά τη γνώμη μου, μπορεί να εξηγηθεί λαμβανομένης υπόψη της απουσίας άμεσης σχέσης μεταξύ των αναφερθέντων εξόδων και της ίδιας της πίστωσης. Είναι ενδεχομένως χρήσιμο να υπομνησθεί το status quo σχετικά με τους παράγοντες οι οποίοι, προ της θεσπίσεως ομοιόμορφης ρυθμίσεως, λαμβάνονταν υπόψη για τον υπολογισμό του ΣΕΠΕ (ή παρόμοιας έννοιας) στις έννομες τάξεις των κρατών μελών. Μεταξύ αυτών, όσον αφορά βέβαια μια μειοψηφία κρατών, περιλαμβάνονταν οι συμβολαιογραφικές δαπάνες και ο φόρος μεταβίβασης της κυριότητας: βλ. πίνακα 39 της *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, Νοέμβριος 2009.

[34] Σε διάφορες πράξεις του Συμβουλίου αναφέρεται η εξαίρεση των εξόδων που συνδέονται με την κτήση του ακινήτου, όπως οι φόροι ακίνητης περιουσίας, οι φόροι που συνδέονται με την αγορά, καθώς και οι συμβολαιογραφικές δαπάνες: βλ. αιτιολογική σκέψη 23 της συμβιβαστικής πρότασης της προεδρίας του Συμβουλίου, σημείωμα της Γενικής Γραμματείας των Αντιπροσωπειών, της 3ης Νοεμβρίου 2011, έγγραφο 16325/11, και αιτιολογική σκέψη 34 της γενικής προσεγγίσεως του Συμβουλίου σχετικά με την πρόταση οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα κατοικίας (οδηγία για την ενυπόθηκη πίστη – MCD), σημείωμα της Γενικής Γραμματείας των Αντιπροσωπειών, της 30ής Μαΐου 2012, έγγραφο 10587/12.

[35] Οι έννοιες «συνολικό ποσό της πίστωσης» και «συνολικό ποσό που πρέπει να καταβάλει ο καταναλωτής» της οδηγίας 2014/17 ενσωματώνουν, άνευ ετέρου, τις αντίστοιχες έννοιες της οδηγίας 2008/48, κατόπιν παραπομπής του άρθρου 4, παράγραφοι 12 και 14, αντίστοιχα, της οδηγίας 2014/17. Για τη σχέση μεταξύ των εν λόγω εννοιών, βλ. αποφάσεις της 21ης Απριλίου 2016, Radlinger και Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, σκέψεις 85 και 86), και της 16ης Ιουλίου 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, σκέψεις 38 και 42).

[36] Άρθρο 4, παράγραφος 15, της οδηγίας 2014/17.

[37] Όσον αφορά την οδηγία 2008/48, βλ. αποφάσεις της 26ης Μαρτίου 2020, Mikrokasa και Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, σκέψη 39 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία), και της 16ης Ιουλίου 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, σκέψη 31).

45. Μέρος της διαδικασίας επιλογής από τον καταναλωτή του προϊόντος που τον εξυπηρετεί περισσότερο είναι και η δυνατότητα συγκρίσεως των προσφορών σε εθνικό και διασυνοριακό επίπεδο. Η προστασία του δυνάμει των οδηγιών 2008/48 και 2014/17 εντάσσεται στον γενικό σκοπό της δημιουργίας μιας εσωτερικής αγοράς πιστώσεων [38]. Το ΣΕΠΕ, μέσω του οποίου ανακοινώνεται η τιμή (συνολικό κόστος) της πίστωσης σύμφωνα με έναν μαθηματικό τύπο που ισχύει αυτούσιος σε ολόκληρη την Ένωση, έχει κομβική σημασία στο πλαίσιο της ως άνω συγκρίσεως.

46. Ωστόσο, υπάρχει μια κάποια απόκλιση μεταξύ του σκοπού της παροχής στον καταναλωτή της βέλτιστης πληροφόρησης, αφενός, και της εξασφάλισης της εκ μέρους του δυνατότητας συγκρίσεως των προσφορών των πιστωτικών φορέων εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, αφετέρου.

47. Εκ πρώτης όψεως, όσο περισσότερα στοιχεία (σχετικά με τα λοιπά έξοδα, πέραν των τόκων) περιλαμβάνονται στο ΣΕΠΕ και όσο λιγότερους πόρους καλείται να δαπανήσει ο καταναλωτής προκειμένου να διαπιστώσει μόνος του ποιες άλλες δαπάνες συνδέονται με την πίστωση, ιδίως εκτός ενός νομικού περιβάλλοντος που συχνά περιορίζεται στα εγχώρια δεδομένα, τόσο καλύτερη θα είναι η θέση του καταναλωτή.

48. Τούτο εξηγεί γιατί η έννοια του «συνολικού κόστους της πίστωσης για τον καταναλωτή» καταλαμβάνει ευρύ φάσμα εξόδων σχετικών με τη χορήγηση πιστώσεως. Η πρόσβαση στις πληροφορίες είναι ευκολότερη για τον πιστωτικό φορέα απ' ό,τι για τον καταναλωτή, μολονότι δεν πραγματοποιείται αζημίως ούτε για εκείνον [39].

49. Συγχρόνως, η συμπερίληψη στον υπολογισμό του ΣΕΠΕ στοιχείων τα οποία διαφοροποιούνται σε μεγάλο βαθμό, αναλόγως της εθνικής νομοθεσίας, επηρεάζει τη συγκρισιμότητα των προσφορών [40]. Εν τέλει, πλήττει τη διασυνοριακή δραστηριότητα των πιστωτικών φορέων και την προσέλκυση πελατείας από άλλα κράτη μέλη.

50. Κατά την άποψή μου, ο νομοθέτης επέλεξε μια λύση μέσω της οποίας επιχειρείται ο συμβιβασμός διαφορετικών αναγκών διαμέσου του συνδυασμού περισσοτέρων στοιχείων:

– Ευρύς ορισμός του συνολικού κόστους της πίστωσης για τον καταναλωτή, με όριο, ωστόσο, τα έξοδα που αφορούν την ίδια τη σύμβαση πίστωσης, στα οποία δεν περιλαμβάνονται τα έξοδα που αφορούν τη χρηματοδοτούμενη με την πίστωση πράξη.

– Υποχρέωση του πιστωτικού φορέα να περιλάβει στην εν λόγω έννοια τις ισχύουσες δαπάνες που γνωρίζει ή θα έπρεπε να γνωρίζει ότι θα προκύψουν, βάσει του οικείου αναμενόμενου βαθμού επαγγελματικής επιμέλειας.

[38] Ο σκοπός αυτός διαπνέει το σύνολο των νομοθετημάτων. Διατυπώνεται ρητώς στις αιτιολογικές σκέψεις 1 έως 9 της οδηγίας 2008/48, καθώς και στις αιτιολογικές σκέψεις 2 και 5 έως 8 της οδηγίας 2014/17.

[39] Όσον αφορά τους πιστωτικούς φορείς, η απουσία διασυνοριακής χρήσης των συμβάσεων ενυπόθηκης πίστωσης οφείλεται, μεταξύ άλλων, στους κινδύνους και τα εμπόδια που συνδέονται με τον νομικά ορθό τρόπο εφαρμογής της αλλοδαπής νομοθεσίας, γεγονός το οποίο μειώνει την κερδοφορία των διασυνοριακών συναλλαγών: βλ. έκθεση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και το Συμβούλιο για την επανεξέταση της οδηγίας 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία, COM(2021) 229 τελικό, τμήμα 2.2.

[40] Μάλιστα, η εξαίρεση των συμβολαιογραφικών δαπανών από το συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή ενδεχομένως να δικαιολογείται από τη δυνατότητα των εν λόγω δαπανών να επηρεάσουν αρνητικά τη συγκρισιμότητα των προϊόντων. Οι διαφορές όσον αφορά τη συμβολαιογραφική αμοιβή ενδέχεται να είναι σημαντικές: όχι μόνο μεταξύ κρατών μελών, αλλά και εντός του ιδίου κράτους, όταν οι εν λόγω αμοιβές μπορούν να αποτελέσουν (εν όλω ή εν μέρει) αντικείμενο διαπραγμάτευσης μεταξύ συμβολαιογράφου και πελάτη. Η εξήγηση αυτή προβλήθηκε ως η πιθανότερη και από την Επιτροπή, στο πλαίσιο απαντήσεώς της σε ερώτηση κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση.

– Υποχρέωση παροχής στον καταναλωτή της εξατομικευμένης προσυμβατικής πληροφόρησης μέσω του ESIS που περιλαμβάνεται στο παράρτημα ΙΙ της οδηγίας 2014/17.

– Απαρίθμηση, στο ESIS, των επιβαρύνσεων τις οποίες επωμίζεται ο καταναλωτής και οι οποίες θα έπρεπε να αποτελούν μέρος του ΣΕΠΕ, αλλά δεν είναι γνωστές στον αντισυμβαλλόμενο, με την ένδειξη «Οι κάτωθι επιβαρύνσεις δεν είναι γνωστές στον δανειοδότη και συνεπώς δεν συμπεριλαμβάνονται στο ΣΕΠΕ» [41].

– Προσθήκη της εξής προειδοποίησης στο ESIS: «Βεβαιωθείτε ότι γνωρίζετε όλους τους άλλους φόρους και επιβαρύνσεις που συνδέονται με το δάνειο» [42].

– Υποχρέωση συμπερίληψης, στις γενικές πληροφορίες για την ενυπόθηκη πίστωση, ένδειξης σχετικά με τα πιθανά επιπλέον έξοδα, που δεν περιλαμβάνονται στο συνολικό κόστος της πίστωσης προς τον καταναλωτή [43].

51. Κατά συνέπεια, αντιλαμβάνομαι ότι ο μέσος καταναλωτής διαθέτει τις πληροφορίες που χρειάζεται για να λάβει απόφαση σχετικά με τη σύμβαση στεγαστικής πίστωσης, κατόπιν συγκρίσεως προϊόντων βάσει του ΣΕΠΕ [44]. Επιπλέον, γνωρίζει ότι ενδέχεται να υπάρξουν πρόσθετα έξοδα: είτε έξοδα τα οποία εντάσσονται μεν στο ΣΕΠΕ, πλην όμως δεν είναι γνωστά στον πιστωτικό φορέα, είτε έξοδα που δεν σχετίζονται με το συνολικό κόστος της πίστωσης, για τα οποία ο καταναλωτής έχει ενημερωθεί.

4. Ενδιάμεσο συμπέρασμα

52. Υπό το πρίσμα των προεκτεθέντων, όσον αφορά τα κονδύλια που αναφέρει το αιτούν δικαστήριο ερωτώντας αν εμπίπτουν ή όχι στο συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή, κατά την έννοια του άρθρου 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17, εκτιμώ ότι θα μπορούσε να δοθεί η εξής απάντηση:

– Η εν λόγω έννοια καταλαμβάνει τα έξοδα αποτίμησης του ακινήτου, αίτησης εγγραφής προσημείωσης υποθήκης και εγγραφής της υποθήκης στο κτηματολόγιο, εφόσον αυτά είναι απαραίτητα για τη χορήγηση της πίστωσης (ήτοι, επιβάλλονται στον δανειολήπτη) και εφόσον ο πιστωτικός φορέας τα γνωρίζει.

– Δεν καταλαμβάνει τα έξοδα συμβολαιογραφικής βεβαίωσης των υπογραφών για την εγγραφή της υποθήκης στο κτηματολόγιο.

41 Σημείο 4 του ESIS, «Επιτόκιο και άλλες επιβαρύνσεις».

42 Όπ.π.

43 Άρθρο 13, παράγραφος 1, στοιχείο η΄, της οδηγίας 2014/17.

44 Δεν μπορώ να κρύψω, όπως ήδη εξέθεσα σε άλλη περίσταση (στις προτάσεις στην υπόθεση DenizBank, C-287/19, EU:C:2020:322), ότι η πραγματική βάση του ως άνω νομικού μορφώματος είναι εξαιρετικά εύθραυστη. Για την πλειονότητα των ενυπόθηκων οφειλετών, με εξαίρεση όσους διαθέτουν σοβαρή κατάρτιση σε οικονομικά ζητήματα, η κατανόηση των νομικών κατηγοριών που χρησιμοποιούνται για τη χορήγηση της ενυπόθηκης πιστώσεώς τους είναι εξαιρετικά δυσχερής.

Γ. Η μείωση που επιτάσσει το άρθρο 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17. Έξοδα τα οποία αφορά.

53. Το αιτούν δικαστήριο ζητεί να διευκρινιστεί αν, όταν ο δανειολήπτης ασκεί το δικαίωμά του να εξοφλήσει, εν όλω ή εν μέρει, το ποσό της πίστωσης πριν από τη λήξη του συμφωνηθέντος χρόνου, η αναλογική μείωση καταλαμβάνει μόνον τους οφειλόμενους τόκους και τα έξοδα που εξαρτώνται από τη χρονική διάρκεια ισχύος της σύμβασης ή και εκείνα που δεν εξαρτώνται από το εν λόγω διάστημα.

54. Πράγματι, ο οφειλέτης που εξοφλεί πρόωρα την πίστωση δικαιούται μείωση του συνολικού κόστους της. Κατά το άρθρο 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17, η μείωση συνίσταται «στους τόκους και τις επιβαρύνσεις για το εναπομένον διάστημα της σύμβασης» [45].

55. Στο μέτρο που το άρθρο 25, παράγραφος 1, δεν διακρίνει μεταξύ των διαφόρων κατηγοριών εξόδων, θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι η μείωση εφαρμόζεται σε κάθε ποσό που ενσωματώνεται στο συνολικό κόστος της πίστωσης (λαμβανομένης υπόψη της χρονικής παραμέτρου που υπογραμμίζω αμέσως παρακάτω). Με την επιφύλαξη όσων θα επισημάνω κατωτέρω [46], φρονώ, αντιθέτως, ότι η μείωση δεν επηρεάζει αδιακρίτως καθεμιά από τις χρεώσεις από το άθροισμα των οποίων προκύπτει το συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή πριν από τη σύναψη της συμβάσεως.

56. Η οδηγία 2014/17 αφήνει ανοικτές (στην ευχέρεια των κρατών μελών) ορισμένες πτυχές του συστήματος πρόωρης εξόφλησης [47]. Ωστόσο, η ίδια η ύπαρξη του δικαιώματος εξόφλησης, πριν από το συμφωνηθέν χρονικό σημείο, της οφειλής, εν όλω ή εν μέρει, δεν επαφίεται στον εκάστοτε εθνικό νομοθέτη, ούτε συναρτάται προς τις συνέπειες άσκησης του εν λόγω δικαιώματος (μείωση του συνολικού κόστους της πίστωσης) [48].

57. Επομένως, τα κράτη μέλη δεν καλούνται να καθορίσουν τα ίδια ποια κονδύλια των εξόδων θα αφορά η μείωση. Ως εκ τούτου, η ερμηνεία σχετικά με το «τι αφορά» η μείωση πρέπει να είναι ενιαία, όπως συμβαίνει με κάθε άλλη έννοια που απολαύει αυτονομίας στο δίκαιο της Ένωσης.

1. Γραμματική ερμηνεία

58. Όπως προανέφερα, το άρθρο 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17 δεν διευκρινίζει τα κονδύλια (μεταξύ εκείνων τα οποία συναπαρτίζουν το συνολικό κόστος της πίστωσης) επί των οποίων θα εφαρμοστεί η μείωση [49]. Από τη γραμματική ερμηνεία μπορεί απλώς να συναχθεί με βεβαιότητα ότι η μείωση αυτή δεν επηρεάζει στοιχεία που δεν περιλαμβάνονται στο εν λόγω κόστος [50].

45 Όπως ήδη επισήμανα, η εν λόγω διατύπωση ακολουθεί εκείνη της οδηγίας 2008/48, η οποία αντικατέστησε, με τη σειρά της, την «εύλογη μείωση» της οδηγίας 87/102.

46 Σχετικά με την εφαρμογή της λύσης Lexitor στις συμβάσεις στεγαστικής πίστωσης.

47 Εναπόκειται στα κράτη μέλη να αποφασίζουν αν το εν λόγω δικαίωμα θα θεμελιώνεται σε διάταξη νόμου ή σε σύμβαση, καθώς και ποιες θα είναι ορισμένες προϋποθέσεις ασκήσεώς του.

48 Βλ., ωστόσο, τη δυνατότητα των κρατών μελών να εξαρτούν την άσκηση του εν λόγω δικαιώματος από την ύπαρξη εννόμου συμφέροντος του καταναλωτή, στην περίπτωση του άρθρου 25, παράγραφος 5, της οδηγίας 2014/17.

49 Κάτι τέτοιο δεν διευκρινίζεται ούτε στην αιτιολογική σκέψη 66 της οδηγίας 2014/17, που αφορά το δικαίωμα εξόφλησης, μείωσης του κόστους και αποζημίωσης του πιστωτικού φορέα.

50 Δηλαδή, τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο συνολικό ποσό της πίστωσης τα οποία, αθροιζόμενα το συνολικό κόστος, απαρτίζουν το συνολικό ποσό που πρέπει να καταβάλει ο δανειολήπτης: για τον αλληλοαποκλειόμενο χαρακτήρα των εννοιών του συνολικού ποσού και του συνολικού κόστους της πίστωσης, βλ. αποφάσεις που παρατίθενται στην υποσημείωση 35 των παρουσών προτάσεων.

59. Εν πάση περιπτώσει, η διάταξη περιέχει μια χρονική παράμετρο η οποία είναι, κατά τη γνώμη μου, σημαντική: σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης της πίστωσης, η μείωση θα πρέπει να εφαρμοστεί επί των τόκων και των επιβαρύνσεων «για το εναπομένον διάστημα της σύμβασης».

60. Νομίζω ότι από τη σχέση μεταξύ των προς μείωση κονδυλίων και του εναπομένοντος χρόνου της συμβάσεως προκύπτει ότι τα πρώτα οφείλονται για υπηρεσίες ή παροχές οι οποίες, κατά τον χρόνο της πρόωρης εξόφλησης, δεν έχουν ακόμη παρασχεθεί και δεν πρόκειται πλέον να παρασχεθούν [51].

61. Η συλλογιστική αυτή γίνεται εύκολα αντιληπτή όσον αφορά τους τόκους της πίστωσης. Η πρόωρη αποπληρωμή του κεφαλαίου (του κυρίως ποσού της οφειλής) συνεπάγεται αυτοδικαίως ότι δεν θα οφείλονται πλέον οι σχετικοί τόκοι από την οικεία ημερομηνία. Η μείωση των μη ληξιπρόθεσμων τόκων κατά τον χρόνο της πρόωρης αποσβέσεως δεν αμφισβητείται, ως εκ τούτου δεν αντιλαμβάνομαι γιατί θα έπρεπε να θεωρηθεί ότι ισχύει κάτι διαφορετικό όσον αφορά τα λοιπά έξοδα.

62. Επομένως, η γραμματική ερμηνεία είναι, κατά την άποψή μου, κρίσιμη: το άρθρο 25 κάνει λόγο μόνο για έξοδα που αφορούν χρόνο μεταγενέστερο («εναπομένον διάστημα») της άσκησης του δικαιώματος αποπληρωμής. Εντούτοις, στο μέτρο που οι περισσότερες γλωσσικές αποδόσεις του άρθρου 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17 είναι πανομοιότυπες με εκείνες του άρθρου 16, παράγραφος 1, της οδηγίας 2008/48 και, όσον αφορά το τελευταίο αυτό άρθρο, το Δικαστήριο δεν έκρινε πειστικό το αντλούμενο από τη γραμματική ερμηνεία επιχείρημα [52], δεν αποκλείω το ενδεχόμενο να μην κρίνει πειστική ούτε εν προκειμένω την εκ μέρους μου προτεινόμενη ερμηνεία.

63. Για την περίπτωση που πράγματι δεν θα πεισθεί, θα αναλύσω τη ρύθμιση στο πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται και υπό το πρίσμα του σκοπού της [53].

2. Συστηματική και τελολογική ερμηνεία

64. Η αναγνώριση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης στην οδηγία 2014/17 ανταποκρίνεται, όπως και η οδηγία στο σύνολό της, στη βούληση προώθησης της δημιουργίας μιας εσωτερικής αγοράς των συμβάσεων πίστωσης για ακίνητα προοριζόμενα για κατοικία.

65. Στο πλαίσιο αυτό, το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης επιδιώκει ειδικό σκοπό, τον οποίο περιγράφει η αιτιολογική σκέψη 66 της οδηγίας 2014/17 μνημονεύοντας την προώθηση του ανταγωνισμού, την ελεύθερη κυκλοφορία των πολιτών και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Τα πλεονεκτήματα που αποκομίζει ο καταναλωτής αναφέρονται μόνο δευτερευόντως και περιορίζονται στο ότι του παρέχεται η δυνατότητα να επιλέξει εν τέλει άλλο προϊόν, με κριτήριο τη βέλτιστη εξυπηρέτηση των αναγκών του την εκάστοτε στιγμή.

[51] Ουδεμία επιρροή ασκεί ο τρόπος ή ο χρόνος καταβολής: το ποσό που οφείλεται για επαναλαμβανόμενη υπηρεσία μπορεί να καταβάλλεται κάθε φορά που παρέχεται η οικεία υπηρεσία ή μπορεί να έχει συμφωνηθεί εφάπαξ πληρωμή του κατά την έναρξη ή τη λήξη της σχέσης, χωρίς να επηρεάζεται η φύση της υπηρεσίας. Σε περίπτωση καταβολής της αμοιβής κατά την έναρξη της σχέσης, το δικαίωμα μείωσης μετατρέπεται σε δικαίωμα επιστροφής των προκαταβληθέντων ποσών.

[52] Απόφαση Lexitor (σκέψεις 24 και 25).

[53] Η εξέταση των προγενέστερων ρυθμίσεων και της εξέλιξης της έννοιας, μετά την πρώτη διατύπωση του άρθρου 8 της οδηγίας 87/102 (όπου προβλεπόταν «εύλογη» μείωση), μέχρι την ισχύουσα σήμερα, δεν αποσαφηνίζει τη φύση του προς μείωση κόστους. Η συζήτηση εστίασε στην ίδια την ύπαρξη του δικαιώματος εξόφλησης και αποζημίωσης του πιστωτικού φορέα. Προκύπτει ότι ήδη εξαρχής υπήρξε έντονη απόκλιση μεταξύ των λύσεων που υιοθέτησαν τα κράτη μέλη, καθώς και μεταξύ των θέσεων των διαπραγματευτών, όσον αφορά τον τρόπο εξισορρόπησης των συμφερόντων των συμβαλλομένων και τον αντίκτυπο της πρόωρης εξόφλησης για την πιστωτική δραστηριότητα εν γένει.

66. Ο νομοθέτης προβλέπει ότι το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης υπόκειται σε προϋποθέσεις [54]. Επιπλέον, το εξειδικεύει μέσω της πρόβλεψης ενδεχόμενης αποζημίωσης του πιστωτικού φορέα, το ύψος της οποίας, υπό ορισμένες περιστάσεις, θα μπορούσε να αποτελέσει αποτρεπτικό παράγοντα για τον καταναλωτή [55].

67. Από το ως άνω κανονιστικό πλαίσιο προκύπτει ότι το δικαίωμα πρόωρης απόσβεσης της πίστωσης δεν αποσκοπεί τόσο στη διόρθωση τυχόν ασυμμετρίας δυνάμεων στο πλαίσιο μιας άνισης σχέσης, όσο στην εξασφάλιση της σε βάθος χρόνου ευελιξίας της σύμβασης μέσω της παροχής στον οφειλέτη της δυνατότητας να εκπληρώσει την οικονομική του υποχρέωση πριν από τη λήξη της συμφωνηθείσας προθεσμίας χωρίς να χρειάζεται να επικαλεστεί ή να αποδείξει τη συνδρομή ορισμένου λόγου [56].

68. Η οδηγία 2014/17 δεν αναφέρει τον λόγο ύπαρξης της μείωσης που προβλέπει στο άρθρο 25, παράγραφος 1, ως επακόλουθο του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης. Βάσει της εν λόγω διαπίστωσης, σε συνδυασμό με την απουσία σχετικών συζητήσεων κατά τη διάρκεια των προπαρασκευαστικών εργασιών, μπορεί να υποστηριχθεί ότι η σχετική αναπροσαρμογή γίνεται αντιληπτή ως *φυσική* συνέπεια της πρόωρης εξόφλησης, η οποία συνεπάγεται την εξαφάνιση ή τη μείωση (σε περίπτωση μερικής προεξόφλησης) του κινδύνου υπερημερίας πληρωμής για τον αντισυμβαλλόμενο. Επιπλέον, αν ο δανειολήπτης όφειλε να επωμιστεί τους μη ληξιπρόθεσμους τόκους και τα λοιπά εκκρεμή έξοδα, τούτο θα οδηγούσε σε αδικαιολόγητο πλουτισμό του δανειοδότη, ο οποίος αντιστοίχως απαλλάσσεται (έστω και με μονομερή απόφαση του αντισυμβαλλομένου) από την εκπλήρωση της δικής του συμβατικής υποχρέωσης [57].

69. Αντιθέτως, δεν θεωρώ ότι η μείωση του άρθρου 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17 έχει ως σκοπό να περιαγάγει τον καταναλωτή στην ίδια κατάσταση με εκείνη στην οποία θα βρισκόταν αν η πίστωση είχε αρχικώς χορηγηθεί για μικρότερη διάρκεια ή αφορούσε μικρότερο ποσό [58]. Το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης δεν μετατρέπει την αρχική σύμβαση πίστωσης σε άλλη σύμβαση *που θα μπορούσε να είχε συναφθεί*, τουναντίον επιτρέπει την προσαρμογή της υφιστάμενης συμβάσεως στις επελθούσες περιστάσεις [59].

70. Οι ως άνω σκέψεις ενισχύουν την πεποίθησή μου, η οποία ήδη εκτέθηκε στο πλαίσιο της ανάλυσης της γραμματικής ερμηνείας της ρύθμισης, ότι η εφαρμοστέα μείωση περιορίζεται στα ποσά που ο καταναλωτής θα καλείτο να καταβάλει για εκκρεμούσες, δυνάμει της ίδιας της συμβάσεως, παροχές.

[54] Μεταξύ αυτών, η προβλεπόμενη στο άρθρο 25, παράγραφος 5, της οδηγίας 2014/17, το οποίο απαιτεί, για την εκάστοτε συγκεκριμένη περίπτωση, «την ύπαρξη νόμιμου συμφέροντος από πλευράς καταναλωτή».

[55] Η αποζημίωση αποσκοπεί στην αποκατάσταση των ζημιών που υφίσταται ο πιστωτικός φορέας. Στο πλαίσιο της οδηγίας 2014/17, η εν λόγω αποζημίωση δεν περιορίζεται κατ' ανάγκην στο ποσό των τόκων που θα είχε καταβάλει ο καταναλωτής κατά το χρονικό διάστημα μεταξύ της πρόωρης εξόφλησης και της συμφωνηθείσας ημερομηνίας λήξης της συμβάσεως. Δεδομένου ότι πρέπει προηγουμένως να έχει ενημερωθεί για τους όρους εξόφλησης, ο ορθολογικώς πράττων καταναλωτής θα προτιμήσει να μην ασκήσει το δικαίωμα πρόωρης εξόφλησης, αν η υποχρέωσή του να αποζημιώσει τον πιστωτικό φορέα συνεπάγεται δαπάνη το ύψος της οποίας αποκλείει, στην πραγματικότητα, το ενδεχόμενο εξοικονόμησης πόρων.

[56] Με την προαναφερθείσα επιφύλαξη του άρθρου 25, παράγραφος 5, της οδηγίας 2014/17.

[57] Επιπλέον, θεωρητικά, ο δανειστής θα μπορεί να προβεί σε εκ νέου δανεισμό των ανακτηθέντων κεφαλαίων, ενδεχομένως δε με μεγαλύτερο όφελος απ' ό,τι στο πλαίσιο του προηγούμενου δανείου. Η ως άνω περιγραφή της πραγματικότητας είναι ενδεχομένως υπεραπλουστευτική, όπως μαρτυρεί η συζήτηση επί του σημείου αυτού ως προς την οδηγία 2014/17, στην οποία αναφέρθηκα στην υποσημείωση 53 των παρουσών προτάσεων.

[58] Ήτοι με διαφορετικό, και δη χαμηλότερο, επιτόκιο και προμήθειες. Ομοίως, το ποσό των φόρων που έχουν ως βάση επιβολής το ποσό της πίστωσης θα ήταν διαφορετικό.

[59] Από τεχνικής απόψεως, κάθε κράτος μέλος αποφασίζει αν η πρόωρη εξόφληση συνεπάγεται τη λύση της σύμβασης ή, σε περίπτωση μερικής προεξόφλησης, την ανανέωσή της με απόσβεση ή με τροποποίηση.

71. Δεν αμφιβάλλω ότι τυχόν διαφορετική ερμηνεία θα ήταν ευνοϊκότερη για τον καταναλωτή. Εντούτοις, ναι μεν δεν θα πρέπει ο καταναλωτής να *υφίσταται κυρώσεις* για την πρόωρη απόσβεση της οφειλής του[60], αλλά ούτε και είναι, κατά την άποψή μου, αναγκαίο, προκειμένου να εξασφαλιστεί η επιδιωκόμενη από την οδηγία 2014/17 προστασία του, να διευρυνθεί το δικαίωμα μείωσης σε τέτοιο βαθμό ώστε ο καταναλωτής να *λαμβάνει επιβράβευση*[61] για μια μεταβολή την οποία επιβάλλει στον αντισυμβαλλόμενο[62].

72. Για τους ίδιους λόγους, η ως άνω πεποίθησή μου ισχύει και όσον αφορά τα έξοδα που καταβλήθηκαν σε τρίτους ως φόροι, διοικητικά τέλη ή αμοιβή για επαγγελματικές υπηρεσίες, όπως η αποτίμηση του ακινήτου ή η διαμεσολάβηση[63].

73. Δεν αμφισβητώ ότι τα έξοδα που καταβάλλονται σε τρίτους εντάσσονται στο συνολικό κόστος της πίστωσης: σε αντίθετη περίπτωση, ο καταναλωτής δεν θα ελάμβανε όλες τις αναγκαίες πληροφορίες για να επιλέξει μεταξύ των προσφορών των διαφόρων πιστωτικών φορέων.

74. Αντιθέτως, διαφωνώ με τη θέση ότι, ως εκ τούτου, το δικαίωμα μειώσεως που κατοχυρώνεται στο άρθρο 25 της οδηγίας 2014/17 έχει εφαρμογή σε έξοδα που δεν αφορούν υπηρεσίες του πιστωτικού φορέα των οποίων η παροχή εκκρεμεί κατά τον χρόνο της πρόωρης εξόφλησης.

75. Ορισμένα από τα εν λόγω έξοδα συνίστανται στην καταβολή αμοιβής για μεμονωμένες υπηρεσίες σκοπός των οποίων είναι η προετοιμασία της μελλοντικής συμβατικής σχέσης (διαμεσολάβηση). Άλλα συμβάλλουν στην κάλυψη των δημοσίων δαπανών (φόροι) ή συνιστούν αμοιβή για τη δραστηριότητα ή τις υπηρεσίες της δημόσιας διοίκησης, όχι μόνον προς το συμφέρον των μερών, αλλά και προς το συμφέρον της κοινωνίας συνολικά καθώς και του νομικού γίγνεσθαι (καταχώρηση υποθήκης). Το γεγονός ότι τα ως άνω έξοδα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο πλαίσιο της ενημέρωσης του καταναλωτή για τη συνολική «τιμή» της πίστωσης, κατά την έννοια του άρθρου 4, παράγραφος 13, της οδηγίας 2014/17, είτε ο καταναλωτής καλείται να τα καταβάλει στον τελικό αποδέκτη απευθείας είτε μέσω του πιστωτικού φορέα, δεν συνεπάγεται, επιμένω, ότι τα εν λόγω έξοδα εμπίπτουν στο κόστος που θα τύχει μειώσεως σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης.

76. Αντικειμενικά, δεν διακρίνω κανέναν λόγο που θα δικαιολογούσε την εφαρμογή της αναλογικής μείωσης του κόστους δυνάμει του άρθρου 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17 επί ποσών τα οποία δεν αφορούν τις αντιπαροχές εκ μέρους του πιστωτικού φορέα, ποσά τα οποία ο τελευταίος ούτε χρεώνει ούτε και εισπράττει[64]. Η εν λόγω πεποίθησή μου είναι ακόμα πιο ισχυρή όσον αφορά την περίπτωση κατά την οποία τα οικεία ποσά βαρύνουν, εκ του νόμου, τον δανειολήπτη: η εφαρμογή του δικαιώματος μείωσης στα κονδύλια αυτά του συνολικού

[60] Βλ. άρθρο 25, παράγραφος 3.

[61] Τούτο θα συνέβαινε αν, στο πλαίσιο της μείωσης, θα έπρεπε να του επιστραφούν, έστω κατ' αναλογίαν, ήδη καταβληθέντα έξοδα, τα οποία καταβάλλονται αυτούσια στο πλαίσιο κάθε σύμβασης πίστωσης.

[62] Ο μηχανισμός αποζημίωσης με τον οποίο επιβαρύνεται ο δανειολήπτης σκοπεί την αντιμετώπιση των δυσμενών για τον πιστωτικό φορέα συνεπειών της αποπληρωμής, λόγω της μεταβολής της νομικής θέσεως του τελευταίου. Βλ. υποσημείωση 55 των παρουσών προτάσεων.

[63] Διαφορετικό ζήτημα είναι το γεγονός ότι τυχόν συμβάσεις με τρίτους, οι οποίες είναι παρεπόμενες της συμβάσεως δανείου και πρόκειται να εκτελεστούν κατά τη διάρκεια ισχύος της εν λόγω συμβάσεως, λήγουν πρόωρα κατά τον χρόνο πρόωρης λύσης της τελευταίας και ως εκ τούτου ο καταναλωτής έχει δικαίωμα μείωσης του εναπομένοντος καταβλητέου ποσού. Η οδηγία 2014/17 δεν περιέχει συναφώς καμία πρόβλεψη.

[64] Φρονώ ότι το κριτήριο του ποιος αντλεί συμφέρον από την παροχή του τρίτου, το οποίο προτάθηκε κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση, δεν είναι πρόσφορο εν προκειμένω (αμφότερα τα μέρη αντλούν συμφέρον από τη σύναψη της σύμβασης), είναι δε και εξαιρετικά αβέβαιο.

κόστους της πίστωσης θα είχε ως συνέπεια η δημόσια αρχή που είναι αρμόδια για την είσπραξη ή την καταχώρηση, και η οποία δεν μετέχει στη διμερή σχέση μεταξύ πιστωτικού φορέα και δανειολήπτη, να οφείλει να επιστρέψει, κατά το μέρος που αναλογεί, τα οικεία ποσά.

Δ. Επί της εφαρμογής της απόφασης Lexitor στην υπό κρίση υπόθεση

1. Έξοδα υπέρ του πιστωτικού φορέα

77. Φρονώ ότι η προεκτεθείσα άποψη ουδόλως μεταβάλλεται από την απόφαση Lexitor. Θεωρώ ότι το Δικαστήριο αποφάνθηκε κατ' αυτόν τον τρόπο βάσει μάλλον πρακτικών κριτηρίων, τα οποία απηχούν τα παρατιθέμενα στις σκέψεις 31 έως 33 της απόφασης αυτής επιχειρήματα. Στα εν λόγω επιχειρήματα προστίθεται και το επιχείρημα της ενδεχόμενης «δυσανάλογης ζημίας» του πιστωτικού φορέα, τα συμφέροντα του οποίου σκοπεί να προστατεύσει η πρόβλεψη περί αποζημιώσεώς του [65].

78. Τα εν λόγω επιχειρήματα ευσταθούν ενδεχομένως στην εκεί εξετασθείσα περίπτωση και, κατά μείζονα λόγο, θα μπορούσαν να βρουν γενική εφαρμογή σε κάθε περίπτωση χορήγησης καταναλωτικής πίστης. Τούτο δεν ισχύει όμως, φρονώ, όσον αφορά τη στεγαστική πίστη.

79. Πρώτον, όσον αφορά την ευκολία ή τη δυσχέρεια εφαρμογής της μειώσεως, υπενθυμίζω ότι στο ESIS (η χρήση του οποίου είναι υποχρεωτική και το οποίο δεν επιτρέπεται να τροποποιήσουν ούτε τα κράτη μέλη ούτε οι πιστωτικοί φορείς) οι πληροφορίες που σχετίζονται με τη στεγαστική πίστωση, και τις οποίες πρέπει να λαμβάνει ο καταναλωτής κατά το προσυμβατικό στάδιο, αναφέρονται κατά τρόπο αναλυτικό. Ειδικότερα, το ESIS διαχωρίζει τα έξοδα αναλόγως του αν έχουν περιοδικό χαρακτήρα ή όχι: κατ' αυτόν τον τρόπο, διευκολύνει τον καταναλωτή, ή τον δικαστή, όσον αφορά τον εντοπισμό ορισμένων στοιχείων επί των οποίων μπορεί να εφαρμοστεί μείωση [66].

80. Δεύτερον, οι οδηγίες 2008/48 και 2014/17 διαφέρουν σημαντικά όσον αφορά το δικαίωμα του πιστωτικού φορέα να αποζημιωθεί για έξοδα άμεσα συνδεόμενα με την πρόωρη εξόφληση: η πρώτη οδηγία προβλέπει ρητώς το εν λόγω δικαίωμα· η δεύτερη, η οποία τυγχάνει εφαρμογής στην υπόθεση της κύριας δίκης, δεν το προβλέπει.

81. Η θεμελιώδης αυτή διαφορά μεταξύ των οδηγιών 2008/48 και 2014/17 δεν εμποδίζει ωστόσο να γίνει αντιληπτή η εννοιολογική σχέση μεταξύ «μείωσης» υπέρ του καταναλωτή και «αποζημίωσης» υπέρ του πιστωτικού φορέα [67].

82. Η μη εναρμονισμένη ρύθμιση του δικαιώματος αποζημίωσης στην οδηγία 2014/17 αντικατοπτρίζει πιθανώς τη δυσκολία επίτευξης συμφωνίας όσον αφορά τη θέσπιση κοινών κανόνων και είναι, εν τέλει, απόρροια της πληθώρας μηχανισμών χρηματοδότησης μέσω υποθήκης και του ευρέος φάσματος προϊόντων [68], που αντανακλούν τις ιδιαιτερότητες των χρηματοπιστωτικών αγορών των ενυπόθηκων συμβάσεων των κρατών μελών.

[65] Σκέψη 34 της απόφασης Lexitor.

[66] Τυποποιημένες πληροφορίες προβλέπονται και στην οδηγία 2008/48. Ωστόσο, οι εν λόγω πληροφορίες δεν είναι εξίσου λεπτομερείς όσον αφορά τον χαρακτήρα των εξόδων.

[67] Βλ. υποσημείωση 53 των παρουσών προτάσεων.

[68] Βλ. αιτιολογική σκέψη 66 της οδηγίας 2014/17.

83. Το περιθώριο δράσεως που διαθέτουν τα κράτη μέλη για την πρόβλεψη, ή μη, αποζημίωσης στην περίπτωση στεγαστικής πίστωσης μπορεί να έχει πρακτικές συνέπειες ως προς ορισμένες τέτοιες πιστώσεις[69], καθόσον εξαλείφει τον παράγοντα ισορροπίας ο οποίος οδήγησε το Δικαστήριο να κρίνει όπως έκρινε στην υπόθεση Lexitor. Ως εκ τούτου, επαναλαμβάνω, η εν λόγω απόφαση δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής, άνευ ετέρου, στις προαναφερθείσες πιστώσεις.

2. Δαπάνες καταβλητέες σε τρίτους

84. Η αποδοχή της θέσης που διατυπώθηκε στην απόφαση Lexitor δεν συνεπάγεται αναπόφευκτα την επέκταση της απορρέουσας από την πρόωρη εξόφληση μείωσης στα έξοδα της στεγαστικής πίστωσης που συνίστανται στην παροχή αμοιβής σε τρίτους.

85. Πέραν του γεγονότος ότι, όπως προανέφερα, η απόφαση Lexitor δεν αφορούσε τα ως άνω έξοδα, στις πιστώσεις που εξασφαλίζονται με εμπράγματη ασφάλεια επί ακινήτου, ο δανειοδότης (εν προκειμένω, το τραπεζικό ίδρυμα) δεν εισπράττει τα οικεία ποσά και δεν καθορίζει το ύψος τους: δεν αποκομίζει οικονομικό όφελος από αυτά, ούτε μπορεί να τα καθορίσει.

86. Επομένως, εκτιμώ ότι δεν συντρέχει λόγος αντιμετώπισης των ποσών που καταβάλλονται σε τρίτους κατά τον τρόπο που αναλύθηκε στην απόφαση Lexitor.

87. Μολονότι δεν αποτελούν αποφασιστικό στοιχείο, οι υπό εξέλιξη νομοθετικές εργασίες για την αναθεώρηση της οδηγίας 2008/48 συνηγορούν, φρονώ, υπέρ της άποψής μου. Τόσο η Επιτροπή στην πρότασή της[70] όσο και το Συμβούλιο στη γενική του προσέγγιση[71] διευκρινίζουν ότι η μείωση αφορά τους τόκους και τις επιβαρύνσεις που επιβάλλει ο πιστωτικός φορέας στον καταναλωτή. Φρονώ ότι η πρόταση ισχύει και όσον αφορά την ενυπόθηκη πίστη.

88. Βεβαίως, ενδέχεται να συμβεί αυτό που περιγράφει η VKI: προκειμένου να καταστήσει την προσφορά του πιο ελκυστική για τον καταναλωτή, ο πιστωτικός φορέας μπορεί να καταρτίσει τη σύμβαση κατά τρόπον ώστε, φαινομενικά, να αναλαμβάνει ο ίδιος την καταβολή εξόδων σε τρίτους, αλλά, εν συνεχεία, κατά την άσκηση του περιθωρίου χειρισμών που διαθέτει στο πλαίσιο της τιμολόγησης, να χρεώσει τον δανειολήπτη για τα έξοδα αυτά με συγκεκαλυμμένο τρόπο[72].

89. Φυσικά, η απόφαση Lexitor δεν μπορεί να βάλει φρένο σε μια τέτοια πρακτική, η οποία είναι αθέμιτη όχι μόνον από τη σκοπιά του μεμονωμένου καταναλωτή, αλλά και από τη σκοπιά του ανόθευτου ανταγωνισμού. Η μείωση η οποία, σύμφωνα με την απόφαση Lexitor, εφαρμόζεται επί του συνόλου των δαπανών που καταβλήθηκαν στον πιστωτικό φορέα εφαρμόζεται κατ' αναλογίαν βάσει του εναπομένοντος χρόνου ισχύος της συμβάσεως κατά τον χρόνο

[69] Σύμφωνα με τη μελέτη *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, των Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, παράρτημα Ι, πίνακας 163, τον Οκτώβριο του 2020 είκοσι κράτη μέλη είχαν θεσπίσει διατάξεις σχετικά με την αποζημίωση του πιστωτικού φορέα σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης· τέσσερα κράτη μέλη δεν είχαν θεσπίσει σχετικές διατάξεις και δεν υπήρχαν στοιχεία για τα υπόλοιπα τρία. Σύμφωνα με τις παρεμβάσεις των εκπροσώπων της κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση, η Ιταλία δεν προβλέπει δικαίωμα αποζημίωσης, εν αντιθέσει προς τη Γερμανία και την Αυστρία (στην τελευταία, το εν λόγω δικαίωμα υπόκειται σε αυστηρούς περιορισμούς).

[70] Πρόταση οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με την καταναλωτική πίστη, COM(2021) 347 final, άρθρο 29, παράγραφος 1: «Κατά τον υπολογισμό της μείωσης αυτής, λαμβάνονται υπόψη όλες οι επιβαρύνσεις που επιβάλλονται στον καταναλωτή από τον πιστωτικό φορέα».

[71] Σημείωμα της Επιτροπής των μονίμων αντιπροσώπων στο Συμβούλιο, της 7ης Ιουνίου 2022, έγγραφο 9433/1/22 Rev 1, σημείο 13, στοιχείο c: «[ο]ι αντιπροσωπείες έκριναν σημαντικό να διευκρινιστεί ότι η μείωση του συνολικού κόστους της πίστωσης σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης αφορά τα έξοδα που επιβάλλει ο πιστωτικός φορέας *και όχι τους φόρους ή τα τέλη που καταβάλλονται σε τρίτους*» (η υπογράμμιση δική μου).

[72] Σημείο 4.4 των γραπτών της παρατηρήσεων. Η ως άνω εξαπάτηση είναι, θεωρητικώς, δυνατή ακόμη και στην περίπτωση που τα έξοδα τρίτων βαρύνουν τον πιστωτικό φορέα εκ του νόμου.

εξόφλησης. Με άλλα λόγια, με τη λύση Lexitor και μόνον ο καταναλωτής δεν θα μπορέσει σε καμία περίπτωση να ανακτήσει το σύνολο του ποσού το οποίο ο πιστωτικός φορέας ανέλαβε θεωρητικώς να καλύψει και εν τέλει μετακύλισε στον καταναλωτή.

90. Είμαι της γνώμης ότι τέτοιες καταχρήσεις πρέπει να καταπολεμώνται με τον τρόπο που προβλέπεται στο άρθρο 41 της οδηγίας 2014/17: τα κράτη μέλη οφείλουν να μεριμνούν ώστε η προστασία που παρέχεται στον καταναλωτή να μην καταστρατηγείται «μέσω του τρόπου διατύπωσης των συμβάσεων».

3. Ανακεφαλαίωση

91. Εν ολίγοις, αν η απόφαση Lexitor είχε εφαρμογή στις στεγαστικές πιστώσεις, το άρθρο 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17 θα αντέβαινε σε εθνική ρύθμιση περιορίζουσα την αναλογική μείωση που εφαρμόζεται συνεπεία της πρόωρης εξόφλησης της πίστωσης στα έξοδα που εξαρτώνται από τη χρονική διάρκεια ισχύος της συμβάσεως. Ακόμη όμως και αν συνέτρεχε τέτοια περίπτωση (επέκταση της λύσης Lexitor στις ενυπόθηκες πιστώσεις), η μείωση θα αφορούσε μόνον τα έξοδα που σκοπούν την καταβολή αμοιβής στον πιστωτικό φορέα, ήτοι έξοδα διαφορετικά από τα καταβλητέα σε τρίτους.

Ε. Επί του περιορισμού των διαχρονικών αποτελεσμάτων της απόφασης

92. Αν το Δικαστήριο δεχθεί τη θέση που προτείνω, θα ήταν αλυσιτελές να γίνει δεκτό το αίτημα της Ιταλικής Κυβερνήσεως όσον αφορά τον ενδεχόμενο διαχρονικό περιορισμό των αποτελεσμάτων της απόφασης. Κατά τα λοιπά, φρονώ ότι ένας τέτοιος περιορισμός δεν μπορεί να γίνει δεκτός, διότι δεν αποδεικνύεται ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις (ιδίως οι σοβαρές οικονομικές συνέπειες) που έχει θέσει συναφώς η νομολογία του Δικαστηρίου[73].

V. Πρόταση

93. Λαμβανομένων υπόψη των προεκτεθέντων, προτείνω να δοθεί η εξής απάντηση στο Oberster Gerichtshof (Ανώτατο Δικαστήριο, Αυστρία):

Κατά κύριο λόγο:

«Το άρθρο 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Φεβρουαρίου 2014, σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για καταναλωτές για ακίνητα που προορίζονται για κατοικία και για την τροποποίηση των οδηγιών 2008/48/ΕΚ και 2013/36/ΕΕ και του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1093/2010, έχει την έννοια ότι, σε περίπτωση που ο δανειολήπτης ασκήσει το δικαίωμά του να εξοφλήσει, εν όλω ή εν μέρει, το ποσό της πιστώσεως πριν από τη λήξη του συμφωνηθέντος χρόνου, η αναλογική μείωση καταλαμβάνει μόνον τους οφειλόμενους τόκους και τα έξοδα που εξαρτώνται από τη χρονική διάρκεια ισχύος της συμβάσεως».

[73] Βλ. αποφάσεις της 16ης Σεπτεμβρίου 2020, Romenergo και Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, σκέψη 49), της 6ης Οκτωβρίου 2020, La Quadrature du Net κ.λπ. (C-511/18, C-512/18 και C-520/18, EU:C:2020:791, σκέψη 216), και της 22ας Ιουνίου 2021, Latvijas Republikas Saeima (Βαθμοί ποινής για τροχαίες παραβάσεις) (C-439/19, EU:C:2021:504, σκέψη 132).

Επικουρικώς:

«Το άρθρο 25, παράγραφος 1, της οδηγίας 2014/17 έχει την έννοια ότι αντιτίθεται σε εθνική ρύθμιση δυνάμει της οποίας, σε περίπτωση που ο δανειολήπτης ασκήσει το δικαίωμά του να εξοφλήσει, εν όλω ή εν μέρει, το ποσό της πιστώσεως πριν από τη λήξη του συμφωνηθέντος χρόνου, η μείωση των τόκων και του συνολικού κόστους της πιστώσεως αφορά μόνον τις δαπάνες που εξαρτώνται από τη χρονική διάρκεια ισχύος της συμβάσεως. Ωστόσο, δεν αντιτίθεται σε εθνική ρύθμιση περιορίζουσα την εν λόγω μείωση στις δαπάνες οι οποίες, ανεξαρτήτως της διάρκειας ισχύος της συμβάσεως, συνιστούν παροχή αμοιβής για τον πιστωτικό φορέα, αποκλειομένων των δαπανών που οφείλονται σε τρίτους».