

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS
SODNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE
EIROPAS KOPIENU TIESA



EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS
EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA
IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS
SÚDNY DVOR EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTEV
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Τύπος και Πληροφόρηση

ΑΝΑΚΟΙΝΩΘΕΝ ΤΥΠΟΥ αριθ. 68/04/GR

28 Σεπτεμβρίου 2004

Προτάσεις του γενικού εισαγγελέα Philippe Léger στην υπόθεση C-350/03

Elisabeth και Wolfgang Schulte κατά Deutsche Bausparkasse Badenia AG

**ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΓΕΝΙΚΟ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ LEGER, ΟΙ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΕΣ ΔΕΝ ΜΠΟΡΟΥΝ
ΝΑ ΕΠΙΚΑΛΟΥΝΤΑΙ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ ΠΕΡΙ ΤΩΝ «ΚΑΤ' ΟΙΚΟΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ» ΓΙΑ
ΝΑ ΑΝΑΚΑΛΟΥΝ ΔΗΛΩΣΗ ΒΟΥΛΗΣΕΩΣ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΗ ΜΕ ΣΥΜΒΑΣΗ
ΠΩΛΗΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Ο γενικός εισαγγελέας υπενθυμίζει ότι η οδηγία προβλέπει ρητά ότι δεν τυγχάνει εφαρμογής στις συμβάσεις πώλησεως ακινήτων και, ως εκ τούτου, το Δικαστήριο δεν μπορεί να αποφασίσει άλλως.

Το πλαίσιο της υποθέσεως

Η παρούσα υπόθεση αποτελεί συνέχεια της αποφάσεως που εξέδωσε το Δικαστήριο το 2001 στην υπόθεση Heininger¹, με την οποία το Δικαστήριο αποφάνθηκε ότι το προβλεπόμενο στην οδηγία περί κατ' οίκον πωλήσεων² δικαίωμα ανακλήσεως ισχύει στις συμβάσεις δανείου με εμπράγματα ασφάλεια. Επιπλέον έκρινε ότι η άγνοια του καταναλωτή ως προς το δικαίωμα ανακλήσεως δεν ισοδυναμεί με απώλεια του δικαιώματος αυτού, διευκρινίζοντας ότι οι συνέπειες ενδεχόμενης καταγγελίας της εν λόγω συμβάσεως επί της συμβάσεως αγοράς του ακινήτου διέπονται από το εθνικό δίκαιο.

Το 1992, εταιρία παροχής κτηματομεσιτικών και χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, απευθύνθηκε στο ζεύγος Schulte στη Γερμανία και τους πρότεινε επένδυση που συνίστατο σε αγορά ακινήτου χρηματοδοτούμενη από δάνειο. Επρόκειτο για μη καινούργες διαμέρισμα σε ανακαινισμένη πολυκατοικία τύπου εργατικών κατοικιών. Για φορολογικούς λόγους, το διαμέρισμα έπρεπε να χρησιμοποιηθεί από τρίτους και η αγορά έπρεπε να χρηματοδοτηθεί εξ ολοκλήρου από το δάνειο. Μετά τη σύναψη του δανείου που εξασφαλιζόταν με εμπράγματα ασφάλεια, το ζεύγος Schulte συνήψε σύμβαση πώλησεως με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου ενώπιον συμβολαιογράφου. Στη συνέχεια, η εμπράγματα ασφάλεια συστάθηκε με χωριστή

¹ C-481/99, Συλλογή 2001, σ. I-9945· Ανακοινωθέν τύπου υπ' αριθ. 66/01.

² Οδηγία 85/577/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 20ής Δεκεμβρίου 1985, για την προστασία των καταναλωτών κατά τη σύναψη συμβάσεων εκτός εμπορικού καταστήματος, ΕΕ L 372, σ. 31 (στο εξής: οδηγία).

συμβολαιογραφική πράξη. Το ζεύγος Schulte προσχώρησε επίσης σε κοινωνία επί των εσόδων από τα μισθώματα. Κατόπιν εντολής τους, ο δανειοδότης κατέβαλε απ' ευθείας το καθαρό ποσό του δανείου στον πωλητή του διαμερίσματος.

Δεδομένου ότι το ζεύγος Schulte δεν εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις του, ο δανειοδότης ζήτησε να του επιστραφεί το ποσό του δανείου και, εν συνεχεία, προέβη σε αναγκαστική εκτέλεση. Το 2002, μετά την έκδοση της αποφάσεως Heininger, το ζεύγος Schulte κατήγγειλε τη δανειακή σύμβαση για τον λόγο ότι είχε συναφθεί στο πλαίσιο κατ' οίκον πωλήσεως. Ενώπιον του Landgericht Bochum ασκήθηκε ανακοπή εκτελέσεως. Το εν λόγω δικαστήριο ανέστειλε την έκδοση αποφάσεως και υπέβαλε διάφορα ερωτήματα στο Δικαστήριο.

Τα ερωτήματα που υποβλήθηκαν στο Δικαστήριο

Κατ' αρχάς, το Landgericht Bochum αναφέρει ότι, ακόμη και μετά την έκδοση της αποφάσεως Heininger, το Bundesgerichtshof έκρινε ότι οι συμβάσεις συνάψεως δανείου και πωλήσεως ακινήτου με χρηματοδότηση από το δάνειο δεν αποτελούν συνδεόμενες συμβάσεις συνιστώσες οικονομική ενότητα. Μια τέτοια ερμηνεία θα είχε πάντως ως συνέπεια ότι η καταγγελία της δανειακής συμβάσεως θα επέφερε την ακύρωση της συμβάσεως πωλήσεως του ακινήτου. Αντιθέτως, σύμφωνα με τη λύση που επέλεξε το Bundesgerichtshof, σε περίπτωση καταγγελίας της δανειακής συμβάσεως, ο καταναλωτής οφείλει να επιστρέψει άμεσα και εντόκως το ποσό του δανείου.

Το Landgericht Bochum ερωτά το Δικαστήριο αν η ερμηνεία του Bundesgerichtshof είναι σύμφωνη με το κοινοτικό δίκαιο. Τα υποβληθέντα ερωτήματα είναι τρία, ήτοι: 1) αν η οδηγία, η οποία δεν τυγχάνει εφαρμογής στις συμβάσεις πωλήσεως ακινήτων, μπορεί παρ' όλ' αυτά, να τύχει εφαρμογής σε αυτού του είδους τη σύμβαση, εφόσον εντάσσεται σε συνολική πράξη χρηματοδοτήσεως που περιλαμβάνει επίσης σύμβαση δανείου με εμπράγματη ασφάλεια· 2) αν η καταγγελία της συμβάσεως δανείου με εμπράγματη ασφάλεια μπορεί να επιφέρει την καταγγελία της συμβάσεως πωλήσεως του ακινήτου και 3) αν η προβλεπόμενη στο κοινοτικό δίκαιο προστασία του καταναλωτή έρχεται σε αντίθεση με την υποχρέωση του καταναλωτή, σε περίπτωση καταγγελίας της συμβάσεως δανείου με εμπράγματη ασφάλεια, να επιστρέψει αμέσως και εντόκως το ποσό του δανείου.

Η γνώμη του γενικού εισαγγελέα

Ο γενικός εισαγγελέας Léger ανέπτυξε σήμερα τις προτάσεις του στην εν λόγω υπόθεση. Φρονεί, κατ' αρχάς, ότι η αίτηση του Landgericht Bochum για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως είναι απαράδεκτη για τον λόγο ότι έχει υποθετικό χαρακτήρα, καθότι το Landgericht δεν αποφάνθηκε ως προς το αν η δανειακή σύμβαση είχε συναφθεί στο πλαίσιο κατ' οίκον πωλήσεως.

Επικουρικώς, πάντως, ο γενικός εισαγγελέας διατυπώνει την άποψή του επί της ουσίας του ζητήματος.

Όσον αφορά το πρώτο ερώτημα, υπενθυμίζει ότι η οδηγία «για τις συμβάσεις κατ' οίκον πωλήσεως» προβλέπει ρητά ότι δεν έχει εφαρμογή στις συμβάσεις πωλήσεως ακινήτων και ότι η λύση αυτή ισχύει επίσης όταν η εν λόγω σύμβαση εντάσσεται σε μια συνολική πράξη χρηματοδοτήσεως όπως η επίδικη στην υπό κρίση υπόθεση.

Όσον αφορά το δεύτερο ερώτημα, ο γενικός εισαγγελέας αναγνωρίζει ότι, στο πλαίσιο της προστασίας των καταναλωτών, η καταγγελία της δανειακής συμβάσεως επηρεάζει επίσης το

κύρος της συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου. Εντούτοις, υπενθυμίζει ότι η οδηγία είναι απολύτως σαφής και κατηγορηματική ως προς το ότι δεν τυγχάνει εφαρμογής στις συμβάσεις πωλήσεως ακινήτων. Επομένως, το Δικαστήριο δεν μπορεί να εφαρμόσει την οδηγία σ' αυτό το είδος συμβάσεων, διότι άλλως θα παραβίαζε τη θεμελιώδη αρχή της ασφάλειας δικαίου.

Τέλος, όσον αφορά την υποχρέωση επιστροφής του δανείου, ο γενικός εισαγγελέας προτείνει να κηρυχθεί απαράδεκτο το ερώτημα του Landgericht Bochum, καθότι δεν εξέθεσε τους λόγους για τους οποίους μια τέτοια υποχρέωση μπορεί να είναι αντίθετη προς το κοινοτικό δίκαιο.

ΥΠΟΜΝΗΣΗ: Η γνώμη του γενικού εισαγγελέα δεν δεσμεύει το Δικαστήριο. Έργο του γενικού εισαγγελέα είναι να προτείνει στο Δικαστήριο, με πλήρη ανεξαρτησία, νομική λύση για την υπόθεση που του έχει ανατεθεί. Η υπόθεση τελεί υπό διάσκεψη στο Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Η απόφαση θα εκδοθεί αργότερα.

Ανεπίσημο έγγραφο προοριζόμενο για τα μέσα μαζικής ενημερώσεως, το οποίο δεν δεσμεύει το Δικαστήριο.

Γλώσσες στις οποίες διατίθεται: γαλλικά, αγγλικά, ελληνικά, γερμανικά.

*Το πλήρες κείμενο των προτάσεων βρίσκεται στην ιστοσελίδα του Δικαστηρίου
<http://curia.eu.int/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=el>
Μπορείτε, κατά κανόνα, να το συμβουλευθείτε από τις 12 το μεσημέρι, ώρα κεντρικής
Ευρώπης, κατά την ημερομηνία της αναπτύξεως των προτάσεων.*

*Για περαιτέρω πληροφορίες επικοινωνήστε με την κ. Estella Cigna Angelidis
τηλ. (00 352) 4303-2180, Fax (00 352) 4303 2674*