

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ

PHILIPPE LÉGER

της 28ης Σεπτεμβρίου 2004¹

1. Η παρούσα υπόθεση αποτελεί συνέχεια της αποφάσεως της 13ης Δεκεμβρίου 2001 επί της υποθέσεως Heiningen².

2. Με την απόφαση αυτή το Δικαστήριο έκρινε ότι η οδηγία 85/577/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 20ής Δεκεμβρίου 1985, για την προστασία των καταναλωτών κατά τη σύναψη συμβάσεων εκτός εμπορικού καταστήματος³, έχει εφαρμογή στις «συμβάσεις δανείου με εμπράγματη ασφάλεια», δηλαδή στις συμβάσεις δανείου που συνάπτονται με σκοπό τη χρηματοδότηση για αγορά ακινήτου. Το Δικαστήριο συνήγαγε ότι οι καταναλωτές που συνάπτουν σύμβαση του είδους αυτού στο πλαίσιο κατ' οίκον πώλησεως διαθέτουν, βάσει του άρθρου 5 της οδηγίας, το δικαίωμα ανακλήσεως της δηλώσεως βουλήσεως.

3. Εν προκειμένω, το Landgericht Bochum (Γερμανία) καλεί το Δικαστήριο να διευκρινίσει τις συνέπειες που απορρέουν από τη νομολογία του. Ερωτά αν η οδηγία μπορεί να έχει εφαρμογή σε συνολική πράξη χρηματοδοτήσεως που περιλαμβάνει επιπλέον της συμβάσεως δανείου με εμπράγματη ασφάλεια και σύμβαση πώλησεως ακινήτου. Ερωτά επίσης αν, σε αυτού του είδους την πράξη χρηματοδοτήσεως, η

άσκηση του δικαιώματος ανακλήσεως της δηλώσεως βουλήσεως [στο εξής: υπαναχώρηση] μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα, εκτός από τη λύση της συμβάσεως δανείου, και τη λύση της συμβάσεως πώλησεως του ακινήτου.

I — Το νομικό πλαίσιο

A — Η κοινοτική νομοθεσία

4. Η οδηγία έχει ως στόχο να εξασφαλίσει στους καταναλωτές των κρατών μελών την ελάχιστη προστασία στον τομέα των κατ' οίκον πωλήσεων.

5. Στο άρθρο 1, παράγραφος 1, της οδηγίας προβλέπεται ότι αυτή έχει εφαρμογή στις συμβάσεις παροχής αγαθών ή υπηρεσιών από έμπορο προς καταναλωτή, οι οποίες συνάπτονται εκτός του εμπορικού του καταστήματος ή κατά τη διάρκεια επισκέψεως του εμπόρου στο σπίτι του καταναλωτή ή στον τόπο εργασίας του, όταν η επίσκεψη δεν γίνεται μετά από ρητή αίτηση του καταναλωτή.

1 — Γλώσσα του πρωτοτύπου: η γαλλική.

2 — Υπόθεση C-481/99 (Συλλογή 2001, σ. I-9945, στο εξής: απόφαση Heiningen).

3 — ΕΕ L 372, σ. 31 (γνωστή και ως «η οδηγία»).

6. Αντιθέτως, η οδηγία δεν έχει εφαρμογή, σύμφωνα με το άρθρο 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', «στις συμβάσεις για την κατασκευή, πώληση και μίσθωση ακινήτων ή στις συμβάσεις που αφορούν άλλα δικαιώματα σχετικά με ακίνητα».

υπαναχωρήσεως εκ μέρους του καταναλωτή, οι έννομες συνέπειες της υπαναχωρήσεως διέπονται από τα εθνικά δίκαια, ιδίως όσον αφορά την απόδοση πληρωμών για αγαθά ή υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί και την επιστροφή αγαθών που έχουν παραληφθεί».

7. Το άρθρο 4 της οδηγίας προβλέπει ότι ο έμπορος οφείλει να πληροφορεί τους καταναλωτές σχετικά με το δικαίωμά τους να υπαναχωρήσουν από τη σύμβαση μέσα στο χρονικό διάστημα που ορίζει το άρθρο 5 της οδηγίας.

10. Με την απόφαση *Heininger*, το Δικαστήριο ερμήνευσε την οδηγία σε δύο σημεία.

8. Το άρθρο 5 της οδηγίας ορίζει:

«1. Ο καταναλωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη μονομερή ανάληψη υποχρεώσεώς του, αποστέλλοντας ειδοποίηση μέσα σε προθεσμία τουλάχιστον επτά ημερών από την παραλαβή εκ μέρους του της υπόμνησης που αναφέρει το άρθρο 4, και σύμφωνα με τη διαδικασία και τους όρους που ορίζει η εθνική νομοθεσία [...].

11. Πρώτον, έκρινε ότι η οδηγία έχει εφαρμογή σε σύμβαση δανείου με έγγειο ασφάλεια, δηλαδή στις συμβάσεις δανείου με σκοπό τη χρηματοδότηση για απόκτηση ακινήτου⁴, ακόμη και όταν οι συμβάσεις αυτές εξασφαλίζονται με εμπράγματη ασφάλεια⁵. Εκτίμησε, πράγματι, ότι αυτού του είδους η σύμβαση δεν είχε ως αντικείμενο «δικαίωμα σχετικό με ακίνητο» υπό την έννοια του άρθρου 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', της οδηγίας⁶, αλλά τη χορήγηση χρηματικού ποσού η οποία συνδέεται με την αντίστοιχη υποχρέωση επιστροφής του ποσού αυτού και καταβολής τόκων⁷. Συνήγαγε ότι ο καταναλωτής που συνάπτει σύμβαση του είδους αυτού διαθέτει το δικαίωμα υπαναχωρήσεως που θεσπίζει το άρθρο 5 της οδηγίας⁸.

2. Η αποστολή της ειδοποίησης έχει ως συνέπεια την απαλλαγή του καταναλωτή από κάθε υποχρέωση που απορρέει από τη ματαιωθείσα σύμβαση.»

12. Στη συνέχεια, το Δικαστήριο υπενθύμισε ότι η ελάχιστη προθεσμία των επτά ημερών για την άσκηση του δικαιώματος υπαναχω-

9. Όσον αφορά τις συνέπειες της ανακλήσεως, το άρθρο 7 της οδηγίας ορίζει ότι, «[σ]ε περίπτωση ασκήσεως του δικαιώματος

4 — Απόφαση *Heininger* (διατακτικό, σκέψη 1).

5 — Όπως παραπάνω (σκέψη 34).

6 — Όπως παραπάνω (σκέψη 32).

7 — Όπως παραπάνω (σκέψη 33).

8 — Όπως παραπάνω (διατακτικό, σκέψη 1).

ρήσεως πρέπει να υπολογιστεί «από τη στιγμή που έλαβε γνώση ο καταναλωτής της πληροφορίας» σχετικά με το δικαίωμά του υπαναχωρήσεως και ότι η υποχρέωση παροχής της πληροφορήσεως αυτής βαρύνει τον έμπορο⁹. Κατά συνέπεια, το Δικαστήριο έκρινε ότι η οδηγία απαγορεύει στον εθνικό νομοθέτη να εφαρμόζει προθεσμία ενός έτους, από της συνάψεως της συμβάσεως, για την άσκηση του δικαιώματος υπαναχωρήσεως που προβλέπει το άρθρο 5 της οδηγίας αυτής, όταν δεν παρασχέθηκαν στον καταναλωτή οι πληροφορίες που προβλέπει το άρθρο 4 της εν λόγω οδηγίας¹⁰.

B — Η γερμανική νομοθεσία

13. Στη Γερμανία, η οδηγία μεταφέρθηκε στο εσωτερικό δίκαιο με τον Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften (νόμος περί της ανακλήσεως της δηλώσεως βουλήσεως σχετικά με συμβάσεις συναπτόμενες στο πλαίσιο κατ' οίκον πωλήσεων και παρόμοιες συναλλαγές), της 16ης Ιανουαρίου 1986¹¹.

14. Το άρθρο 3, παράγραφος 1, του νόμου αυτού ορίζει ότι «[σ]ε περίπτωση ανακλήσεως κάθε πλευρά οφείλει να επιστρέψει τις ληφθείσες παροχές». Το άρθρο 3, παράγραφος 3, του HWiG προσθέτει ότι, «[γ]ια το δικαίωμα χρησιμοποίησης ενός πράγματος καθώς και για τις παροχές που εκπληρώθηκαν μέχρι τη στιγμή της υπαναχωρήσεως, πρέπει να αποδοθεί η αξία τους».

15. Εξάλλου, ο Γερμανός νομοθέτης μετέφερε στο εσωτερικό δίκαιο την οδηγία 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 πίστη¹², εκδίδοντας τον Verbraucherkreditgesetz (νόμο για την καταναλωτική πίστη), της 17ης Δεκεμβρίου 1990¹³. Το άρθρο 9 του νόμου αυτού ορίζει:

«1. Η σύμβαση πώλησεως αποτελεί πράξη συνδεδεμένη με σύμβαση δανείου όταν το δάνειο χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση του τιμήματος της πώλησεως και οι δύο συμβάσεις πρέπει να θεωρηθούν ως αποτελούσες μια οικονομική ενότητα. Οικονομική ενότητα υπάρχει, ιδίως, όταν ο χορηγών το δάνειο συνεργάζεται με τον πωλητή για την προετοιμασία ή τη σύναψη της συμβάσεως δανείου.

2. Η δήλωση βουλήσεως του καταναλωτή προς σύναψη της συμβάσεως πώλησεως είναι έγκυρη μόνον αν ο καταναλωτής δεν ανακαλέσει [...] τη δήλωση βουλήσεως για τη σύναψη της συμβάσεως δανείου.

Η πληροφόρηση σχετικά με το δικαίωμα υπαναχωρήσεως [...] πρέπει να περιλαμβάνει τη μνεία ότι σε περίπτωση υπαναχωρήσεως από τη σύμβαση δανείου επέρχεται η λύση

9 — Όπως παραπάνω (σκέψη 45).

10 — Όπως παραπάνω (διατακτικό, σκέψη 2).

11 — BGBl. I, σ. 122 (στο εξής: HWiG).

12 — ΕΕ L 42, σ. 48.

13 — BGBl. I, σ. 2840 (στο εξής: VerbrKrG).

και της υποκείμενης συμβάσεως πωλήσεως [...] Αν το καθαρό ποσό του δανείου καταβλήθηκε ήδη στον πωλητή, ο χορηγών το δάνειο υποκαθίσταται στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις του πωλητή που απορρέουν από τη σύμβαση πωλήσεως όσον αφορά τα έννομα αποτελέσματα της υπαναχώρησεως [...]

16. Το άρθρο 3, παράγραφος 2, σημείο 2, του VerbrKrG διευκρινίζει ότι ορισμένες από τις διατάξεις του και, ιδίως, το άρθρο 9 δεν εφαρμόζονται «στις συμβάσεις πιστώσεως στις οποίες η πίστωση εξαρτάται από τη σύσταση εμπράγματης ασφάλειας επί ακινήτου και χορηγείται υπό τις συνθήκες προϋποθέσεις που ισχύουν για πιστώσεις εξασφαλισμένες με εμπράγματα ασφάλεια και για την ενδιάμεση χρηματοδότησή τους».

II — Τα πραγματικά περιστατικά και η διαφορά της κύριας δίκης

17. Από τα τέλη της δεκαετίας του '80, η Deutsche Bausparkasse Badenia (στο εξής: η Τράπεζα) χορηγεί δάνεια για την αγορά παλαιών διαμερισμάτων.

18. Κατά γενικό κανόνα, πρόκειται για κτίρια που κτίστηκαν στο πλαίσιο της κατασκευής εργατικών κατοικιών κατά τις δεκαετίες '60 και '70, τα οποία αγόρασε το Allgemeine Wohnungsvermögens-AG και αφού τα ανακαίνισε τα διέθεσε προς πώληση. Η εταιρία Heinen & Biege GmbH,

που δραστηριοποιείται στην παροχή κτηματομεσιτικών και χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, ανέλαβε τη διάθεση των διαμερισμάτων και τη μεσολάβηση για τη χρηματοδότηση.

19. Στο πλαίσιο αυτό, εκπρόσωπος της εταιρίας Heinen & Biege GmbH απευθύνθηκε στο ζεύγος Schulte τον Φεβρουάριο του 1992. Τους πρότεινε επένδυση που αφορούσε αγορά ακινήτου χρηματοδοτούμενη από δάνειο. Για φορολογικούς λόγους, το διαμέρισμα έπρεπε να χρησιμοποιηθεί από τρίτους και η αγορά έπρεπε να χρηματοδοτηθεί εξ ολοκλήρου από το δάνειο, ενώ αποκλειόταν η εξόφληση κατά τη διάρκεια της ισχύος της συμβάσεως του δανείου.

20. Έτσι, στις 28 Απριλίου 1992, το ζεύγος Schulte αγόρασε ένα διαμέρισμα στην τιμή των 90 519 DEM. Η σύμβαση πωλήσεως υπογράφηκε ενώπιον συμβολαιογράφου, σύμφωνα με τις συναφείς διατάξεις της γερμανικής νομοθεσίας.

21. Με σκοπό τη χρηματοδότηση της αγοράς αυτής, το ζεύγος Schulte σύναψε δάνειο με την Τράπεζα, ύψους 105 000 DEM, που εξασφαλιζόταν με εμπράγματα ασφάλεια για το ίδιο ποσό. Η εμπράγματη ασφάλεια συστάθηκε με συμβολαιογραφική πράξη της 8ης Μαΐου 1992. Με την πράξη αυτή, το ζεύγος Schulte ανέλαβε προσωπικά την ευθύνη για την καταβολή της οφειλής για την οποία δόθηκε εμπράγματα ασφάλεια και δέχθηκε τη δυνατότητα άμεσης αναγκαστικής εκτελέσεως επί του συνόλου της περιουσίας του βάσει της συμβάσεως του δανείου.

22. Το ζεύγος Schulte προσχώρησε επίσης σε κοινωνία επί των εσόδων από τα μισθώματα. Βάσει της κοινωνίας αυτής το ζεύγος παραιτήθηκε από τη διαχείριση των ακινήτων τους: η εταιρία Heinen & Biege GmbH εισέπραττε τα έσοδα από τα μισθώματα και τα κατέβαλλε στους ιδιοκτήτες κατ' αναλογία της επενδύσεώς τους, μετά την αφαίρεση των εξόδων συντηρήσεως των διαμερισμάτων.

23. Τέλος, το ζεύγος Schulte σύναψε με την Τράπεζα δύο συμβάσεις «στεγαστικού δανείου» με σκοπό την εξυπηρέτηση του δανείου τους.

24. Μετά τη σύναψη των διαφόρων αυτών συμβάσεων, η Τράπεζα, κατόπιν εντολής του ζεύγους Schulte, κατέβαλε το καθαρό ποσό του δανείου, δηλαδή ποσό 101 850 DEM, απ' ευθείας στον πωλητή του διαμερίσματος.

25. Δεδομένου ότι το ζεύγος Schulte δεν εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις του, η Τράπεζα ζήτησε να της επιστραφεί το ποσό του δανείου και προέβη σε αναγκαστική εκτέλεση βάσει της συμβολαιογραφικής πράξεως της 8ης Μαΐου 1992.

26. Τον Νοέμβριο 2002, το ζεύγος Schulte κατήγγειλε, στηριζόμενο στον HWiG, τη δανειακή σύμβαση και άσκησε, ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, ανακοπή κατά της αναγκαστικής εκτελέσεως.

III — Η αίτηση για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως

27. Με την απόφαση παραπομπής, το Landgericht Bochum υπενθυμίζει ότι, δυνάμει του άρθρου 3 του HWiG, κάθε συμβαλλόμενος οφείλει να επιστρέψει στον αντι-συμβαλλόμενο τις παροχές που έλαβε και να καταβάλει αποζημίωση χρήσεως μέχρι το χρονικό σημείο της υπαναχωρήσεως. Εξηγεί επίσης ότι, κατά πάγια νομολογία του Bundesgerichtshof ανώτατου πολιτικού δικαστηρίου (Γερμανία), το δάνειο θεωρείται ως «ληφθέν» ακόμη και όταν ο χρηματοπιστωτικός οργανισμός κατέβαλε το ποσό του δανείου απ' ευθείας σε τρίτο, κατόπιν υποδείξεως του δανειολήπτη.

28. Κατά συνέπεια, σε περίπτωση υπαναχωρήσεως, οι διατάξεις του HWiG επιβάλλουν στον δανειολήπτη να επιστρέψει το καθαρό ποσό του δανείου, εντόκως, με το επιτόκιο της αγοράς. Εξάλλου, η υποχρέωση αυτή είναι άμεση και αφορά το συνολικό ποσό του δανείου.

29. Το αιτούν δικαστήριο θεωρεί ότι η συνέπεια αυτή είναι επώδυνη για τον καταναλωτή και ότι θα μπορούσαν να προβλεφθούν άλλες λύσεις στο εθνικό δίκαιο.

30. Έτσι, η σύμβαση δανείου και η σύμβαση πωλήσεως ακινήτου θα μπορούσαν να νοηθούν ως «οικονομική ενότητα» κατά την έννοια του άρθρου 9 του VerbrKG. Στην περίπτωση αυτή, η υπαναχώρηση από τη

σύμβαση δανείου θα είχε ως αποτέλεσμα τη λύση της συμβάσεως πωλήσεως δυνάμει του άρθρου 9, παράγραφος 2, του VerbrKrG. Ο καταναλωτής, επομένως, δεν θα είχε την υποχρέωση να επιστρέψει στον δανειοδότη οργανισμό το ποσό του δανείου, αλλά θα επέστρεφε τον τίτλο κυριότητας και θα τον αποζημίωνε για τη χρήση του ακινήτου μέχρι το χρονικό σημείο της καταγγελίας.

31. Μια άλλη λύση θα ήταν να αναγνωριστεί η οικονομική ενότητα μεταξύ της συμβάσεως δανείου και της συμβάσεως πωλήσεως χωρίς προσφυγή στο άρθρο 9 του VerbrKrG. Στην περίπτωση αυτή η υπαναχώρηση από τη μία σύμβαση θα είχε ως αποτέλεσμα τη λύση και της άλλης.

32. Το αιτούν δικαστήριο εξηγεί, όμως, ότι το Bundesgerichtshof δεν δέχθηκε τις δύο αυτές λύσεις ούτε με τη μεταγενέστερη της αποφάσεως Heininger νομολογία. Το Bundesgerichtshof βασίζεται κατ' ουσία στο άρθρο 3, παράγραφος 2, σημείο 2, του VerbrKrG, που προβλέπει ότι οι διατάξεις του άρθρου 9 του VerbrKrG, σχετικά με τις αλληλεξαρτώμενες συμβάσεις, δεν εφαρμόζονται στις συμβάσεις δανείου με εμπράγματη ασφάλεια. Έτσι, στην απόφαση της 9ης Απριλίου 2002, το Bundesgerichtshof έκρινε ως εξής:

«Αν, λόγω της [αποφάσεως Heininger], [πρέπει να αναγνωριστεί για τις συμβάσεις δανείου με εμπράγματη ασφάλεια], δικαίωμα υπαναχωρήσεως από τη σύμβαση, κατά την εξέταση των εννόμων συνεπειών της υπαναχωρήσεως [...], πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι, δυνάμει του άρθρου 3, παράγραφος 2, αριθ. 2, του VerbrKrG, το άρθρο 9 του VerbrKrG (όπως ισχύει μέχρι τις 30 Σεπτεμ-

βρίου 2000) δεν έχει εφαρμογή στις συμβάσεις δανείου με εμπράγματη ασφάλεια κατά την έννοια της διατάξεως αυτής.

Κατά πάγια νομολογία πολλών τμημάτων του BGH, το στεγαστικό δάνειο και η χρηματοδοτούμενη με το δάνειο αγορά ακινήτου δεν θεωρούνται κατ' αρχήν ως αλληλεξαρτώμενες συμβάσεις που αποτελούν οικονομική ενότητα [...]. Πράγματι, στην αγορά ακινήτου, ο ιδιώτης που δεν έχει νομικές γνώσεις και πείρα τέτοιων υποθέσεων γνωρίζει ότι ο δανειοδότης και ο πωλητής είναι κανονικά δύο διαφορετικά πρόσωπα. Ο νομοθέτης το έλαβε αυτό υπόψη του προβλέποντας στο άρθρο 3, παράγραφος 2, αριθ. 2 [του VerbrKrG] ότι δεν έχουν εφαρμογή οι ρυθμίσεις σχετικά με τα στεγαστικά δάνεια υπό την έννοια του άρθρου 3, παράγραφος 2, αριθ. 2, του VerbrKrG.»

33. Το Landgericht Bochum εξηγεί ότι, λόγω της νομολογίας αυτής, η υπαναχώρηση από τη σύμβαση δανείου με εμπράγματη ασφάλεια δεν έχει καμία επίπτωση στην εγκυρότητα της συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου. Οι καταναλωτές οφείλουν επομένως να επιστρέψουν αμέσως το ποσό του δανείου εντόκως.

34. Το αιτούν δικαστήριο θεωρεί ότι η λύση αυτή αντιβαίνει στο κοινοτικό δίκαιο. Πράγματι, ακόμη και αν, σύμφωνα με το άρθρο 7 της οδηγίας, τα νομικά αποτελέσματα της υπαναχωρήσεως πρέπει να ρυθμίζονται από το εθνικό δίκαιο, δεν αμφισβητείται ότι οι τρόποι εφαρμογής που επιλέγονται από τα

κράτη μέλη δεν μπορούν να θέτουν σε κίνδυνο την αποτελεσματικότητα του κοινοτικού δικαίου και, ιδίως, την αποτελεσματικότητα του δικαιώματος υπαναχωρήσεως που παρέχει η οδηγία.

35. Πάντως, εν προκειμένω, ο καταναλωτής που ασκεί το δικαίωμα υπαναχωρήσεως βρίσκεται σε πολύ μειονεκτικότερη θέση από εκείνη που θα βρισκόταν στην περίπτωση της μη υπαναχωρήσεως από τη σύμβαση δανείου, καθόσον υποχρεούται να επιστρέψει αμέσως το ποσό του δανείου και εντόκως.

36. Υπό τις συνθήκες αυτές, το Landgericht Bochum εκτιμά ότι οι γερμανικές αρχές δεν έλαβαν τα κατάλληλα μέτρα για την εφαρμογή της οδηγίας και την εξασφάλιση αποτελεσματικής προστασίας των καταναλωτών.

IV — Τα προδικαστικά ερωτήματα

37. Το αιτούν δικαστήριο αποφάσισε, επομένως, να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα τέσσερα προδικαστικά ερωτήματα:

«1) Εμπίπτουν στο άρθρο 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', της οδηγίας [85/577] οι

συμβάσεις πώλησεως ακινήτου που μπορούν να αντιμετωπισθούν μόνον ως μέρος ενός μέσω δανείου χρηματοδοτούμενου επενδυτικού μοντέλου, στα πλαίσια του οποίου οι προς σύναψη της συμβάσεως διαπραγματεύσεις, τόσο ως προς τη σύμβαση πώλησεως του ακινήτου όσο και ως προς την αποκλειστικώς με σκοπό τη χρηματοδότηση συναπτόμενη σύμβαση δανείου, γίνονται κατ'οίκον κατά την έννοια του άρθρου 1 [του HWiG];

2) Ανταποκρίνεται στις επιταγές της αρχής του υψηλού επιπέδου προστασίας του καταναλωτή (άρθρο 95, παράγραφος 3, ΕΚ) και στη διασφαλιζόμενη με την οδηγία [85/577] αποτελεσματικότητα της προστασίας του καταναλωτή μια εθνική ρύθμιση ή η ερμηνεία αυτής, η οποία περιορίζει τις ένομες συνέπειες της ανακλήσεως της δηλώσεως βουλήσεως προς σύναψη του δανείου μόνο στη λύση της συμβάσεως δανείου, ακόμη και αν πρόκειται για επενδυτικά μοντέλα στα πλαίσια των οποίων το δάνειο δεν θα είχε συναφθεί δίχως την αγορά του ακινήτου;

3) Ανταποκρίνεται στον προστατευτικό σκοπό της διατάξεως του άρθρου 5, παράγραφος 2, της οδηγίας [85/577] περί ανακλήσεως μια εθνική ρύθμιση που προβλέπει ως συνέπεια της υπαναχωρήσεως από τη σύμβαση δανείου την υποχρέωση του υπαναχωρούντος καταναλωτή να εξοφλήσει στη χρηματοδό-

τρια τράπεζα το ποσό του δανείου, μολονότι το δάνειο χρησιμεύει, βάσει του επενδυτικού μοντέλου, αποκλειστικώς για τη χρηματοδότηση του ακινήτου και καταβλήθηκε απευθείας στον πωλητή του ακινήτου;

- 4) Αντίκειται στην αρχή περί υψηλού επιπέδου προστασίας του καταναλωτή (άρθρο 95, παράγραφος 3, ΕΚ) και στην προβλεπόμενη με την οδηγία [85/577] αποτελεσματικότητα της προστασίας του καταναλωτή μια εθνική ρύθμιση περί των εννόμων συνεπειών της υπαναχώρησης, σύμφωνα με την οποία ο καταναλωτής υποχρεούται, μετά τη δήλωση υπαναχώρησης, σε άμεση εξόφληση του, βάσει του επενδυτικού μοντέλου, μη εξοφληθέντος ποσού του δανείου, εντόκως, με το τρέχον επιτόκιο;»

39. Πράγματι, η Τράπεζα επισημαίνει ότι, εν προκειμένω, το Landgericht Bochum δεν επέλυσε το θέμα αν η σύμβαση δανείου με εμπράγματα ασφάλεια συνάφθηκε κατ' οίκον και ότι, εφόσον δεν επιλύεται το θέμα αυτό η προδικαστική παραπομπή, μπορεί να θεωρηθεί υποθετικής φύσεως.

40. Από πάγια νομολογία¹⁴ γνωρίζουμε ότι η διαδικασία του άρθρου 234 ΕΚ αποτελεί μέσο συνεργασίας μεταξύ του Δικαστηρίου και των εθνικών δικαστηρίων. Στο πλαίσιο της διαδικασίας αυτής, απόκειται αποκλειστικώς στο εθνικό δικαστήριο, που έχει επιληφθεί της διαφοράς και φέρει την ευθύνη της μέλλουσας να εκδοθεί δικαστικής αποφάσεως, να εκτιμήσει, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιομορφίες της υποθέσεως, τόσο την αναγκαιότητα μιας προδικαστικής αποφάσεως για την έκδοση της δικής του αποφάσεως όσο και το λυσιτελές των ερωτημάτων που υποβάλλει στο Δικαστήριο¹⁵. Συνεπώς, εφόσον τα υποβληθέντα ερωτήματα αφορούν την ερμηνεία του κοινοτικού δικαίου, το Δικαστήριο υποχρεούται, καταρχήν, να απαντήσει¹⁶.

41. Εντούτοις, το Δικαστήριο έκρινε επίσης¹⁷ ότι σε αυτό εναπόκειται, προκειμένου να βεβαιωθεί για τη δική του αρμοδιότητα, να εξετάσει τις συνθήκες υπό τις

V — Επί του παραδεκτού της προδικαστικής παραπομπής

38. Ευθύς εξ αρχής, πρέπει να εξετασθεί το παραδεκτό της προδικαστικής παραπομπής.

¹⁴ — Από την απόφαση της 1ης Δεκεμβρίου 1965, 16/65, Schwarze (Συλλογή τόμος 1965-1968, σ. 191).

¹⁵ — Βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις της 13ης Μαρτίου 2001, C-379/98, PreussenElektra (Συλλογή 2001, σ. I-2099, σκέψη 38) της 22ας Ιανουαρίου 2002, C-390/99, Canal Satellite Digital (Συλλογή 2002, σ. I-607, σκέψη 18) της 19ης Φεβρουαρίου 2002, C-35/99, Arduino (Συλλογή 2002, σ. I-1529, σκέψη 24) και της 9ης Δεκεμβρίου 2003, C-116/02, Gasser (Συλλογή 2003, σ. I-14693, σκέψη 23).

¹⁶ — Βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις της 15ης Δεκεμβρίου 1995, C-415/93, Bosman (Συλλογή 1995, σ. I-4921, σκέψη 59) PreussenElektra, προπαρατεθείσα (σκέψη 38) Canal Satellite Digital, προπαρατεθείσα (σκέψη 18), και Arduino, προπαρατεθείσα (σκέψη 24).

¹⁷ — Απόφαση της 16ης Δεκεμβρίου 1981, 244/80, Foglia (Συλλογή 1981, σ. 3045, σκέψη 21).

οποίες του ζητήθηκε από το εθνικό δικαστήριο να εκδώσει προδικαστική απόφαση. Συγκεκριμένα, το πνεύμα συνεργασίας που πρέπει να πρωτανεύει κατά τη λειτουργία της προδικαστικής παραπομπής συνεπάγεται ότι, από την πλευρά του, το εθνικό δικαστήριο λαμβάνει υπόψη την αποστολή που έχει ανατεθεί στο Δικαστήριο, η οποία συνίσταται στο να συμβάλλει στην απονομή της δικαιοσύνης εντός των κρατών μελών και όχι να διατυπώνει συμβουλευτικές γνώμες επί γενικών ή υποθετικών ζητημάτων¹⁸.

42. Εξάλλου, το Δικαστήριο θεωρεί ότι, προκειμένου να δοθεί στο Δικαστήριο η δυνατότητα να προβεί σε ερμηνεία του κοινοτικού δικαίου που να έχει πρακτική αποτελεσματικότητα, επιβάλλεται, πριν από την υποβολή των προδικαστικών ερωτημάτων, το εθνικό δικαστήριο να έχει εξετάσει τα πραγματικά περιστατικά της υποθέσεως της κύριας δίκης¹⁹.

43. Εν προκειμένω, δεν αμφισβητείται ότι το αιτούν δικαστήριο δεν επέλυσε το ζήτημα αν η σύμβαση δανείου υπάγεται στην περίπτωση της κατ' οίκον πώλησεως, αν και οι διάδικοι απέκρουσαν σθεναρώς την άποψη αυτή²⁰.

44. Το αιτούν δικαστήριο θεώρησε ότι η λύση της διαφοράς εξαρτάται, πρωτίστως, από το αν, σε περίπτωση υπαναχωρήσεως από τη σύμβαση δανείου, η οδηγία επιβάλλει στον καταναλωτή να επιστρέψει το ποσό του δανείου. Εκτίμησε ότι, αν το Δικαστήριο απαντούσε καταφατικά στο ερώτημα αυτό, δεν θα παρίστατο ανάγκη να εξετασθεί αν η επίδικη σύμβαση υπάγεται στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας καθόσον, ακόμη και αν υποτεθεί ότι αυτό συμβαίνει, το ζεύγος Schulte θα έπρεπε, εν πάση περιπτώσει, να επιστρέψει το ποσό του δανείου στην Τράπεζα.

45. Ακόμη και αν μπορούν να γίνουν αντιληπτοί οι λόγοι που οδήγησαν στη σκέψη αυτή, παρ' όλ' αυτά, το Δικαστήριο περιέρχεται σε δυσχερή θέση σε σχέση με τη νομολογία του. Συγκεκριμένα, αντίθετα με την υπόθεση Heininger, όπου το αιτούν δικαστήριο έλαβε σαφώς ως αφετηρία τη σκέψη ότι η σύμβαση δανείου ενέπιπτε στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας²¹, το Landgericht Bochum άφησε, ρητώς, το θέμα αυτό ανοιχτό²².

46. Κατά συνέπεια, στο παρόν στάδιο της διαδικασίας, το Δικαστήριο δεν γνωρίζει αν η οδηγία πρέπει να εφαρμοστεί στη διαφορά της κύριας δίκης. Το Δικαστήριο δεν είναι, επομένως, βέβαιο ότι η απόφαση που θα εκδώσει θα εφαρμοστεί στην κύρια δίκη, εφόσον, μετά την εξέταση του θέματος, το Landgericht Bochum θα μπορούσε κάλλιστα να διαπιστώσει ότι η σύμβαση δανείου με εμπράγματα ασφάλεια δεν είχε συναφθεί σε συνθήκες κατ' οίκον πώλησεως.

18 — Βλ., ιδίως, προπαρατεθείσες αποφάσεις Bosman (σκέψη 59), PreussenElektra (σκέψη 38), Canal Satellite Digital (σκέψη 18), καθώς και αποφάσεις της 21ης Μαρτίου 2002, C-451/99, Cura Anlagen (Συλλογή 2002, σ. I-3193, σκέψη 16) της 10ης Δεκεμβρίου 2002, C-153/00, Der Weduwe (Συλλογή 2002, σ. I-11319, σκέψη 32), και της 30ής Μαρτίου 2004, C-147/02, Alabaster (Συλλογή 2004, σ. I-3101, σκέψη 54).

19 — Βλ., ιδίως, αποφάσεις της 10ης Μαρτίου 1981, 36/80 και 71/80, Irish Creamery Milk Suppliers Association κ.λπ. (Συλλογή 1981, σ. 735, σκέψη 6), και της 16ης Ιουλίου 1992, C-343/90, Lourenço Dias (Συλλογή 1992, σ. I-4673, σκέψη 19).

20 — Βλ., διάταξη περί παραπομπής (σ. 5): γραπτές παρατηρήσεις του ζεύγους Schulte (σ. 7) και γραπτές παρατηρήσεις της Τράπεζας (σκέψη 1).

21 — Βλ. απόφαση Heininger (σκέψεις 25 και 26).

22 — Βλ. διάταξη περί παραπομπής (σ. 6 και 8).

47. Υπό τις περιστάσεις αυτές, φαίνεται δύσκολο να θεωρηθεί παραδεκτή η απόφαση περί παραπομπής. Συγκεκριμένα, όπως το υπογράμμισε η Τράπεζα, στο παρόν στάδιο της διαδικασίας, η διαφορά είναι υποθετικής φύσεως.

Α — Όσον αφορά το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας

51. Το πρώτο ερώτημα του Landgericht Bochum αφορά τις διατάξεις του άρθρου 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', της οδηγίας.

48. Συνεπώς, τα ερωτήματα που υποβλήθηκαν από το Landgericht Bochum θα εξεταστούν επικουρικός.

52. Το αιτούν δικαστήριο ερωτά αν, λόγω των διατάξεων αυτών, η οδηγία μπορεί να εφαρμοστεί σε σύμβαση πωλήσεως ακινήτου όταν η σύμβαση αυτή αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα συνολικής πράξεως χρηματοδοτήσεως που περιλαμβάνει, πέραν της εν λόγω συμβάσεως, σύμβαση δανείου με εμπράγματη ασφάλεια που συνάπτεται αποκλειστικά για τον σκοπό της χρηματοδοτήσεως της αγοράς ακινήτου, προσχώρηση σε κοινωνία μισθωμάτων και δύο συμβάσεις στεγαστικού δανείου.

VI — Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

49. Η αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως του Landgericht Bochum θέτει τρεις δέσμες ερωτημάτων που πρέπει να εξεταστούν διαδοχικά.

53. Όπως είδαμε, το άρθρο 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', της οδηγίας εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής της τις «συμβάσεις κατασκευής, πωλήσεως και εκμισθώσεως ακινήτων».

50. Τα ερωτήματα αυτά αφορούν το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας²³ (σημείο Α κατωτέρω), τις συνέπειες της υπαναχωρήσεως από τη σύμβαση δανείου στη σύμβαση πωλήσεως του ακινήτου²⁴ (σημείο Β κατωτέρω), καθώς και τα αποτελέσματα της υπαναχωρήσεως όσον αφορά την ίδια τη σύμβαση δανείου με εμπράγματη ασφάλεια²⁵ (σημείο Γ κατωτέρω).

54. Η εξαίρεση αυτή εξηγείται από το γεγονός ότι η οδηγία αποσκοπεί στην προστασία των καταναλωτών από το στοιχείο του αιφνιδιασμού που είναι εγγενές στην κατ' οίκον πώληση²⁶. Συγκεκριμένα, οι συμβάσεις που συνάπτονται εκτός εμπορικού καταστήματος χαρακτηρίζονται κατά κανόνα από το γεγονός ότι οι διαπραγμα-

23 — Πρώτο προδικαστικό ερώτημα.

24 — Δεύτερο προδικαστικό ερώτημα.

25 — Τρίτο και τέταρτο προδικαστικό ερώτημα.

26 — Βλ. προοίμιο της οδηγίας (τέταρτη αιτιολογική σκέψη) καθώς και προτάσεις μου στην υπόθεση Heininger (σκέψεις 33 έως 38).

τεύσεις αρχίζουν με πρωτοβουλία του εμπόρου και ότι ο καταναλωτής είναι τελείως απροετοίμαστος για τις διαπραγματεύσεις αυτές²⁷. Ο καταναλωτής δεν είναι επομένως σε θέση να συγκρίνει την προσφορά του εμπόρου με άλλες προσφορές²⁸ και βρίσκεται ενδεχομένως σε αδυναμία να εκτιμήσει όλες τις συνέπειες της πράξεώς του²⁹.

55. Πάντως, το στοιχείο αυτό του αιφνιδιασμού δεν υπάρχει στις συμβάσεις που αφορούν ακίνητα και, ειδικότερα, στις συμβάσεις πώλησεως ακινήτου.

56. Πράγματι, στα περισσότερα, αν όχι σε όλα τα κράτη μέλη, για τη σύναψη συμβάσεων αυτού του είδους επιβάλλεται η τήρηση ορισμένων τύπων. Η τήρηση τύπων μπορεί να εκφράζεται ως υποχρέωση συνάψεως της συμβάσεως ενώπιον δημόσιου λειτουργού, επιφορισμένου να συντάξει την πράξη και να διασαφηνίσει στους συμβαλλόμενους την έκταση των υποχρεώσεών τους. Μπορεί επίσης να εκφράζεται ως υποχρέωση παρελεύσεως ορισμένου χρόνου μεταξύ της προσωρινής υπογραφής της συμβάσεως και της οριστικής της συνάψεως.

57. Υπό τις προϋποθέσεις αυτές, είναι σχεδόν αδύνατο να συναφθεί εγκύρως σύμβαση πώλησεως ακινήτου υπό συνθήκες κατ' οίκον πώλησεως. Ήταν επομένως λογικό να

εξαιρεθούν από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας οι συμβάσεις αυτού του είδους.

58. Εν προκειμένω, το Landgericht Bochum ερωτά αν η εξαίρεση αυτή ισχύει και όταν η σύμβαση πώλησεως ακινήτου ενσωματώνεται σε συνολική πράξη χρηματοδοτήσεως που περιλαμβάνει, πέραν της εν λόγω συμβάσεως, σύμβαση δανείου με εμπράγματα ασφάλεια που συνάπτεται αποκλειστικά για τον σκοπό της χρηματοδοτήσεως αγοράς ακινήτου³⁰.

59. Συναφώς, η Γαλλική Κυβέρνηση πρότεινε, κατά την επ' ακροατηρίου συνεδρίαση, να εφαρμόσει το Δικαστήριο τη λύση που δέχθηκε με την απόφαση της 22ας Απριλίου 1999, *Travel Vac*³¹.

60. Στην υπόθεση εκείνη, ένα από τα ερωτήματα που είχαν τεθεί αποσκοπούσε στο να καθοριστεί αν, σύμφωνα με το άρθρο 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', της οδηγίας, μπορούσε αυτή να εφαρμοστεί σε συμβάσεις χρονομεριστικής χρήσεως υπό την έννοια της οδηγίας 94/47/ΕΚ³².

30 — Συναφώς, σημειώτεον ότι το αιτούν δικαστήριο θεωρεί δεδομένο ότι οι επίδικες συμβάσεις, δηλαδή η σύμβαση δανείου με εμπράγματα ασφάλεια και η σύμβαση πώλησεως ακινήτου, αποτελούν μία ενιαία πράξη. Πάντως, στη διάταξη περί παραπομπής, το ίδιο το δικαστήριο εξηγεί ότι το Bundesgerichtshof είχε απορρίψει τον χαρακτηρισμό αυτό. Κατά πάγια νομολογία, το Bundesgerichtshof θεωρεί, πράγματι, ότι «η πίστωση για την αγορά ακινήτου και η χρηματοδοτούμενη αγορά δεν αποτελούν κατ' αρχήν αλληλεπάρτιες συμβάσεις που συνιστούν οικονομική ενότητα» (βλ. σκέψη 32 των προτάσεων αυτών). Το πρώτο ερώτημα του Landgericht Bochum φαίνεται, επομένως, να στηρίζεται σε συλλογισμό, ο οποίος, κατά δική του ομολογία, είναι εσφαλμένος σε επίπεδο εθνικού δικαίου. Ωστόσο, ακόμη και αν στηρίζεται στον χαρακτηρισμό που δέχθηκε το αιτούν δικαστήριο, φρονώ ότι η οδηγία δεν έχει εφαρμογή στην επίδικη πράξη, για τους λόγους που εκτίθενται στα σημεία 60 έως 68 των προτάσεών μου.

31 — Υπόθεση C-423/97 (Συλλογή 1999, σ. I-1295).

32 — Οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Οκτωβρίου 1994 περί της προστασίας των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που αφορούν την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης (ΕΕ L 280, σ. 83).

27 — Προόμιο της οδηγίας (τέταρτη αιτιολογική σκέψη).

28 — Όπως παραπάνω.

29 — Αποφάσεις της 17ης Μαρτίου 1998, C-45/96, Dietzinger (Συλλογή 1998, σ. I-1199, σκέψη 19), και Heininger (σκέψη 24).

61. Ως προς αυτό το σημείο, το Δικαστήριο έκρινε ότι οι συμβάσεις χρονομεριστικής χρήσεως, όπως η επίμαχη της κύριας δίκης, δεν «εμπίπτουν στην εξαίρεση του άρθρου 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', της οδηγίας 85/577»³³. Έκρινε, συγκεκριμένα, ότι αυτού του είδους η σύμβαση «δεν αφορά μόνον το δικαίωμα χρονομεριστικής χρήσεως ενός ακινήτου αλλά και την παροχή χωριστών υπηρεσιών των οποίων η αξία υπερβαίνει την αξία του δικαιώματος χρήσεως του ακινήτου»³⁴.

62. Κατά συνέπεια, ένα από τα καθοριστικά στοιχεία της υποθέσεως αυτής ήταν ότι η σύμβαση δεν αφορούσε αποκλειστικά την κτήση δικαιώματος σχετικού με ακίνητο, αλλά επίσης, και κυρίως, σχετικού με την παροχή χωριστών υπηρεσιών, όπως η συντήρηση του ακινήτου, η διαχείριση και η διοίκηση της επίκοινης ιδιοκτησίας, η χρησιμοποίηση των κοινών υπηρεσιών του συγκροτήματος και η εγγραφή σε διεθνή οργάνωση που έδινε τη δυνατότητα στον αγοραστή να ανταλλάξει δικαιώματα διαμονής³⁵.

63. Επίσης, το Δικαστήριο θεώρησε ως καθοριστικής σημασίας το γεγονός ότι οι υπηρεσίες αυτές αντιπροσώπευαν «αξία που υπερβαίνει την αξία του δικαιώματος χρήσεως του ακινήτου». Συγκεκριμένα, βάσει της συμβάσεως, ο αγοραστής όφειλε να καταβάλει 1 090 000 ΡΤΑ (δηλαδή 5 436,90 ευρώ), από τις οποίες μόνον 285 000 ΡΤΑ (δηλαδή 1 421,57 ευρώ) αντιστοιχούσαν στην αξία του εξ αδιαρέτου μεριδίου του ακινήτου. Το υπόλοιπο της τιμής αντιστοι-

χούσε στον φόρο προστιθεμένης αξίας, στις προμνημονευθείσες υπηρεσίες και στην εγγραφή στον ανωτέρω διεθνή οργανισμό³⁶.

64. Πάντως, εν προκειμένω, η επίδικη χρηματοδοτική πράξη δεν παρουσιάζει τα χαρακτηριστικά αυτά.

65. Πράγματι, όπως έγινε φανερό η πράξη αυτή αφορούσε κυρίως, αν όχι αποκλειστικά, την κτήση δικαιώματος κυριότητας επί ακινήτου.

66. Βεβαίως, η εταιρία Heinen & Biege GmbH είχε επίσης αναλάβει την υποχρέωση να παράσχει ορισμένες υπηρεσίες, που αφορούν τη διαχείριση και τη διοίκηση του συγκροτήματος ακινήτων³⁷. Ωστόσο, δεν αμφισβητείται ότι, σε οικονομικό επίπεδο, οι υπηρεσίες αυτές αντιπροσώπευαν μικρό μόνο μέρος της επίδικης χρηματοδοτικής πράξεως³⁸.

36 — Όπως παραπάνω (σκέψη 11).

37 — Βλ. γραπτές παρατηρήσεις του ζεύγους Schulte (σ. 8).

38 — Συγκεκριμένα, αναφέρθηκε ήδη ότι η συνολική τιμή της επίδικης χρηματοδοτικής επιχείρησης (δηλαδή το ποσό του συναφθέντος από το ζεύγος Schulte δανείου) ανερχόταν σε 105 000 DEM και η τιμή αγοράς του διαμερίσματος που αγόρασαν οι ενδιαφερόμενοι ανερχόταν σε 90 519 DEM. Αναφέρθηκε επίσης ότι το καθαρό ποσό της πιστώσεως, μετά την αφαίρεση όλων των εξόδων για τη σύνταξη των συμβάσεων, ανερχόταν σε 101 850 DEM και ότι το ποσό αυτό καταβλήθηκε στο σύνολό του από την Τράπεζα στον πωλητή του διαμερίσματος.

33 — Απόφαση Travel Vac, προπαρατεθείσα (σκέψη 25).

34 — Όπως παραπάνω.

35 — Όπως παραπάνω (σκέψη 10).

67. Υπό τις συνθήκες αυτές, φρονώ ότι η λύση που δόθηκε στην προπαρατεθείσα υπόθεση Travel Vac δεν μπορεί να εφαρμοστεί στην επίδικη χρηματοδοτική πράξη.

68. Προτείνω επομένως στο Δικαστήριο να απαντήσει στο πρώτο προδικαστικό ερώτημα ότι, λόγω του άρθρου 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', της οδηγίας, αυτή δεν μπορεί να έχει εφαρμογή σε σύμβαση πωλήσεως ακινήτου, ακόμη και όταν η σύμβαση αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα συνολικής πράξεως χρηματοδοτήσεως που περιλαμβάνει, πέραν της εν λόγω συμβάσεως, σύμβαση δανείου με εμπράγματη ασφάλεια που συνάπτεται αποκλειστικά για τον σκοπό της χρηματοδοτήσεως της αγοράς ακινήτου, προσχώρηση σε κοινωνία μισθωμάτων και δύο συμβάσεις «στεγαστικού δανείου».

B — Ως προς τη συνέπεια της ανακλήσεως της δηλώσεως βουλήσεως επί της συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου

69. Το δεύτερο προδικαστικό ερώτημα αφορά την ερμηνεία του άρθρου 95, παράγραφος 3, ΕΚ και της οδηγίας.

70. Το Landgericht Bochum ερωτά αν, στην περίπτωση συνολικής πράξεως χρηματοδοτήσεως που περιλαμβάνει σύμβαση πωλήσεως ακινήτου και σύμβαση δανείου με εμπράγματη ασφάλεια που συνάπτεται για τον σκοπό της χρηματοδοτήσεως της αγοράς ακινήτου, το άρθρο 95, παράγραφος 3, ΕΚ και η οδηγία απαγορεύουν εθνική ρύθμιση που προβλέπει ότι η άσκηση, βάσει του άρθρου 5 της οδηγίας, του δικαιώματος

υπαναχωρήσεως έχει ως αποτέλεσμα την καταγγελία μόνον της συμβάσεως δανείου και όχι της συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου.

71. Όσον αφορά το άρθρο 95, παράγραφος 3, ΕΚ, φρονώ ότι η απάντηση στο ερώτημα του Landgericht Bochum προκύπτει από το κείμενο της διατάξεως αυτής. Συγκεκριμένα, η διάταξη αυτή προβλέπει:

«[η] Επιτροπή, στις προτάσεις της [οδηγιών] σε θέματα σχετικά με την υγεία, την ασφάλεια, την προστασία του περιβάλλοντος και την προστασία των καταναλωτών, λαμβάνει ως βάση ένα υψηλό επίπεδο προστασίας, λαμβάνοντας ιδίως υπόψη όσες νέες εξελίξεις βασιζονται σε επιστημονικά δεδομένα. Στα πλαίσια των αντίστοιχων αρμοδιοτήτων τους, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και το Συμβούλιο επιδιώκουν επίσης την επίτευξη αυτού του στόχου».

72. Όπως υπογράμμισε η Γερμανική Κυβέρνηση, αποδέκτες της υποχρέωσης αυτής δεν είναι τα κράτη μέλη, όπως στην περίπτωση του άρθρου 249, παράγραφος 3, ΕΚ³⁹, αλλά οι παράγοντες της κοινοτικής νομοθετικής διαδικασίας. Το άρθρο 95, παράγραφος 3, ΕΚ απευθύνεται έτσι στην Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και στο Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ενώσεως, αλλά όχι στις αρχές των κρατών μελών. Δεν επιτρέπει,

39 — Κατά τη διάταξη αυτή, «η οδηγία δεσμεύει κάθε κράτος μέλος στο οποίο απευθύνεται, όσον αφορά το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα, αλλά αφήνει την επιλογή του τύπου και των μέσων στην αρμοδιότητα των εθνικών αρχών».

επομένως, να επιβάλλονται υποχρεώσεις στις αρχές αυτές προς εξασφάλιση της ορθής ή αποτελεσματικής μεταφοράς της κοινοτικής οδηγίας.

εφαρμογής της οδηγίας περί των κατ' οίκον πωλήσεων, οι συνέπειες ενδεχομένης υπαναχωρήσεως από τη σύμβαση αυτή [...] επί της συμβάσεως αγοράς του ακινήτου και επί της συστάσεως της εμπράγματης ασφάλειας εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του εθνικού δικαίου»⁴⁰.

73. Υπό τις συνθήκες αυτές, στο πρώτο σκέλος του δευτέρου ερωτήματος του δευτέρου Landgericht Bochum πρέπει να δοθεί αρνητική απάντηση.

77. Κατά συνέπεια, ο καθορισμός των αποτελεσμάτων της υπαναχωρήσεως επί της συμβάσεως πωλήσεως του ακινήτου εμπίπτει στην αρμοδιότητα των κρατών μελών.

74. Όσον αφορά το δεύτερο σκέλος του ερωτήματος αυτού, υπενθυμίζεται ότι η οδηγία αναθέτει στα κράτη μέλη να καθορίσουν τις συνέπειες της ασκήσεως του δικαιώματος υπαναχωρήσεως του άρθρου της 5.

78. Εν προκειμένω, το αιτούν δικαστήριο και ορισμένοι παρεμβαίνοντες, όπως το ζεύγος Schulte και η Επιτροπή, εκτιμούν ότι το κοινοτικό δίκαιο επιβάλλει περιορισμούς στην άσκηση της αρμοδιότητας αυτής.

75. Συγκεκριμένα, αναφέρθηκε ότι το άρθρο 7 της οδηγίας προβλέπει ότι «οι έννομες συνέπειες της υπαναχωρήσεως ρυθμίζονται από την εθνική νομοθεσία».

76. Εξάλλου, όσον αφορά ειδικά τις συμβάσεις δανείου με εμπράγματη ασφάλεια, το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι η οδηγία αναθέτει στα κράτη μέλη να καθορίσουν τις συνέπειες της υπαναχωρήσεως από τη σύμβαση δανείου επί της συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου. Στην υπόθεση Heininger, διευκρινίζεται, συγκεκριμένα, ότι:

79. Αναφέρονται στον επιδιωκόμενο από την οδηγία στόχο καθώς και στην έννοια της «πρακτικής αποτελεσματικότητας» ή της «αποτελεσματικότητας» του κοινοτικού δικαίου. Κατ' αυτούς, ακόμη και αν οι εθνικές αρχές είναι ελεύθερες να καθορίζουν τα αποτελέσματα της υπαναχωρήσεως, οφείλουν, εκδίδοντας τις λεπτομέρειες εφαρμογής, να μεριμνούν για την εξασφάλιση της πλήρους αποτελεσματικότητας της οδηγίας και του σκοπού που επιδιώκει, δηλαδή την προστασία των καταναλωτών.

«αν μια σύμβαση πιστώσεως [με εμπράγματη ασφάλεια] εμπίπτει συνεπώς στο πεδίο

40 — Σκέψη 35.

80. Πάντως, αυτό δεν συμβαίνει εν προκειμένω, διότι, προβλέποντας ότι η υπαναχώρηση από τη σύμβαση δανείου δεν επηρεάζει το κύρος της συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου, η γερμανική νομοθεσία κατέστησε την άσκηση του δικαιώματος υπαναχωρήσεως πρακτικά αδύνατη ή υπερβολικά δυσχερή.

81. Συναφώς, πρέπει να υπογραμμιστεί ότι οι διατάξεις της οδηγίας σε θέματα συμβάσεων ακινήτων είναι ιδιαίτερα σαφείς και ακριβείς.

82. Αναφέρθηκε ότι το άρθρο 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', της οδηγίας αυτής εξαιρεί ρητά από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας τις συμβάσεις που αφορούν «την κατασκευή, πώληση και μίσθωση ακινήτων». Η οδηγία δεν είναι επομένως διφορούμενη ούτε αμφιλεγόμενη ως προς το θέμα της μη εφαρμογής της στις συμβάσεις πωλήσεως ακινήτων.

83. Υπό τις συνθήκες αυτές, φρονώ ότι δεν είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί ο σκοπός της οδηγίας ή η έννοια της «πρακτικής αποτελεσματικότητας» για τη θεμελίωση της αντίθετης λύσης.

84. Συγκεκριμένα, όπως αναφέρθηκε στις προτάσεις μου στην υπόθεση Schilling και

Nehring⁴¹, η λεγόμενη «τελεολογική» ερμηνεία και η έννοια της «πρακτικής αποτελεσματικότητας» δεν αποτελούν εργαλεία που το Δικαστήριο χρησιμοποιεί σε κάθε περίπτωση.

85. Από προσεκτική εξέταση της νομολογίας προκύπτει ότι η ερμηνεία βάσει του επιδιωκόμενου σκοπού χρησιμοποιείται μόνον όταν η οικεία διάταξη μπορεί να επιδέχεται πολλές ερμηνείες.

86. Έτσι, η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται συχνά για να ενισχύσει το νόημα μιας διατάξεως η οποία, χωρίς να είναι πάντοτε απολύτως σαφής και μονοσήμαντη, δημιουργεί γενικώς κάποια μικρή αμφιβολία. Στην περίπτωση αυτή, η επίκληση του γράμματος και η επίκληση του σκοπού των κοινοτικών κανόνων επιτελούν συμπληρωματική λειτουργία στην ερμηνευτική διαδικασία⁴².

87. Η τελεολογική ερμηνεία έχει, αντιθέτως, πρωταρχικό ρόλο οσάκις το υπό κρίση νομοθέτημα είναι δυσερμηνευτο με βάση μόνον το γράμμα του. Τούτο συμβαίνει οσάκις η επίδικη διάταξη είναι διφορούμενη⁴³. Τούτο επίσης συμβαίνει οσάκις η διάταξη συνιστά «τυποποιημένη νομική

41 — Απόφαση της 16ης Μαΐου 2002, (Συλλογή 2002, σ. I-4483, σκέψεις 23 έως 29).

42 — Βλ., π.χ., αποφάσεις της 7ης Μαΐου 1998, C-390/96, Lease Plan, (Συλλογή 1998, σ. I-2553, σκέψη 28) της 16ης Ιουλίου 1998, C-355/96, Silhouette International Schmied (Συλλογή 1998, σ. I-4799, σκέψη 22), και της 6ης Απριλίου 2000, C-286/95 P, Επιτροπή κατά ICI (Συλλογή 2000, σ. I-2341, σκέψη 60).

43 — Με την απόφαση της 19ης Ιουνίου 1980, 803/79, Roudolff (Συλλογή τόμος 1980, σ. 345), το Δικαστήριο έκρινε ότι «όταν η διατύπωση της διατάξεως είναι διφορούμενη, πρέπει να ερμηνευθεί υπό το φως των στόχων της νομοθετικής ραθμίσεως της οποίας αποτελεί μέρος η διάταξη αυτή».

έννοια», από την οποία προκύπτει η βούληση του νομοθέτη να αφήσει στον δικαστή τη μέριμνα ορισμού του περιεχομένου κατά περίπτωση, για να προβεί σε εφαρμογή προσαρμοσμένη στα πραγματικά περιστατικά των οποίων επιλαμβάνεται⁴⁴.

88. Αντιθέτως, η τελεολογική ερμηνεία δεν χρησιμοποιείται όταν, όπως εν προκειμένω, η διατύπωση της επίδικης διατάξεως είναι σαφής και μη επιτρέπущα αμφιβολία. Στην περίπτωση αυτή, πράγματι, οι διατάξεις του κοινοτικού δικαίου αρκούν από μόνες τους. Έτσι, στην περίπτωση ενός γεωργικού κανονισμού, π.χ., το Δικαστήριο έκρινε ότι η διατύπωση της επίδικης διατάξεως ήταν «σαφής και μη επιτρέπущα αμφιβολία» και δεν παρίστατο επομένως ανάγκη να ανατρέξει στον επιδιωκόμενο σκοπό⁴⁵.

89. Η ίδια ανάλυση επιβάλλεται στο θέμα της έννοιας της «πρακτικής αποτελεσματικότητας» στο κοινοτικό δίκαιο.

44 — Βλ., π.χ., αποφάσεις της 12ης Δεκεμβρίου 1996, C-104/95, Κοντογεωργιάς (Συλλογή 1996, σ. I-6643, σκέψεις 25 έως 27) της 14ης Σεπτεμβρίου 1999, C-275/97, DE + ES Bauunternehmung (Συλλογή 1999, σ. I-5331, σκέψεις 31 και 32), και της 21ης Ιουνίου 2001, C-206/99, SONAE (Συλλογή 2001, σ. I-4679, σκέψεις 22 έως 26).

45 — Απόφαση της 16ης Δεκεμβρίου 1999, C-74/98, DAT-SCHAUB (Συλλογή 1999, σ. I-8759, σκέψη 31). Βλ., για ένα άλλο παράδειγμα, απόφαση της 24ης Οκτωβρίου 1996, C-335/95, Picard (Συλλογή 1996, σ. I-5625, σκέψεις 18 έως 20), στην οποία, αφού γίνεται μνεία σε διάταξη κοινοτικού κανονισμού το Δικαστήριο συνάγει ότι ο εν λόγω κανονισμός «θεσπίζει σαφώς» την αρχή της αποτελεσματικότητας του κοινοτικού δικαίου σύμφωνα με το σκεπτικό του. Τέλος, με την απόφαση της 12ης Δεκεμβρίου 1990, C-172/89, Vandemoortele κατά Επιτροπής (Συλλογή 1990, σ. I-4677, σκέψη 13), το Δικαστήριο έκρινε ότι η νομοθετική ρύθμιση δεν έρχιζε ερμηνείας και ότι οι προϋποθέσεις επιβολής της προβλεπόμενης από την επίδικη ρύθμιση κυρώσεως ήταν αρκούντως σαφείς και δεν άφηναν περιθώρια άλλης ερμηνείας.

90. Είναι γνωστό, πράγματι, ότι η μέριμνα για την εξασφάλιση της αποτελεσματικότητας του κοινοτικού δικαίου οδηγεί συχνά το Δικαστήριο, σε περίπτωση κατά την οποία διάταξη του κοινοτικού δικαίου επιδέχεται πολλές ερμηνείες, να δίνει προτεραιότητα σε αυτήν που διαφυλάσσει καλύτερα αυτή την «πρακτική αποτελεσματικότητα»⁴⁶. Ωστόσο, η νομολογία αυτή έχει εφαρμογή, εξ ορισμού, όταν ο επίδικος κανόνας «επιδέχεται πολλές ερμηνείες»⁴⁷. Δεν έχει, επομένως, εφαρμογή επί διατάξεως η οποία, όπως εν προκειμένω, έχει όλα τα απαιτούμενα χαρακτηριστικά της σαφήνειας και της ακρίβειας.

91. Κατά τη γνώμη μου, η ανάλυση αυτή σχετικά με την ερμηνεία, που προκύπτει από τον σκοπό και από την πρακτική αποτελεσματικότητα του κοινοτικού δικαίου, επιβάλλεται επίσης όταν, όπως εν προκειμένω, η διατύπωση της διατάξεως αντιβαίνει στον σκοπό της οδηγίας, της οποίας αποτελεί μέρος.

92. Πράγματι, είναι γνωστό ότι, βάσει του άρθρου 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', της οδηγίας, οι διατάξεις της οδηγίας και, ιδίως, αυτές που καθιερώνουν δικαίωμα υπαναχωρήσεως δεν έχουν εφαρμογή στις συμβάσεις πώλησεως ακινήτων. Γνωρίζουμε, όμως, επίσης ότι ο σκοπός της οδηγίας, δηλαδή η προστασία των καταναλωτών, απαιτεί άλλη ερμηνεία που θα επέτρεπε, κατά κάποιον τρόπο, να επηρεάζεται το κύρος της συμβά-

46 — Βλ., π.χ., αποφάσεις της 28ης Μαρτίου 1996, C-129/94, Ruiz Bernáldez (Συλλογή 1996, σ. I-1829, σκέψη 19) της 24ης Φεβρουαρίου 2000, C-434/97, Επιτροπή κατά Γαλλίας (Συλλογή 2000, σ. I-1129, σκέψη 21) της 9ης Μαρτίου 2000, C-437/97, EKW και Wein & Co. (Συλλογή 2000, σ. I-1157, σκέψη 41), και της 4ης Οκτωβρίου 2001, C-403/99, Ιταλία κατά Επιτροπής (Συλλογή 2001, σ. I-6883, σκέψη 28).

47 — Απόφαση Schilling και Nehring, προπαρατεθείσα (σκέψη 24).

σεως πωλήσεως ακινήτου από την καταγγελία της συμβάσεως δανείου με εμπράγματη ασφάλεια. Υφίσταται επομένως κάποια αντίφαση μεταξύ του κειμένου της οδηγίας και του σκοπού που επιδιώκει.

93. Ωστόσο, όπως αναφέρθηκε στην παρατεθείσα υπόθεση Schilling και Nehring⁴⁸, αντίφαση αυτής της φύσεως πρέπει να επιλύεται απαραίτητα υπό το πρίσμα της αρχής της ασφάλειας δικαίου. Η αρχή αυτή, η οποία αποτελεί θεμελιώδη αρχή της κοινοτικής έννομης τάξης⁴⁹, απαιτεί να είναι σαφής η κοινοτική νομοθεσία και οι ενδιαφερόμενοι να μπορούν να προβλέψουν την εφαρμογή της⁵⁰.

94. Η μόνη εφικτή λύση στην περίπτωση αυτή είναι επομένως να γίνει δεκτή η ερμηνεία που προκύπτει από το γράμμα της διατάξεως σε βάρος του σκοπού που επιδιώκει η οδηγία της οποίας αποτελεί μέρος. Δεν είναι σύμφωνη, πράγματι, με τις απαιτήσεις της ασφάλειας δικαίου η προσφυγή στην τελεολογική ερμηνεία ή στην έννοια της «πρακτικής αποτελεσματικότητας», προκειμένου να δοθεί σε κοινοτική διάταξη μια έννοια, την οποία προδήλως δεν είναι δυνατόν να έχει, για τον λόγο ότι η διατύπωσή της δεν προάγει την επίτευξη του σκοπού που επιδιώκει η οδηγία της οποίας αποτελεί μέρος.

95. Κατόπιν των στοιχείων αυτών, φρονώ ότι η τελεολογική ερμηνεία της οδηγίας, όπως και η πρακτική της αποτελεσματικότητας, δεν επιτρέπουν να απαιτείται να επηρεάζει, κατά κάποιον τρόπο, η υπαναχώρηση από τη σύμβαση δανείου το κύρος της συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου.

96. Κάθε άλλη λύση ισοδυναμεί με το να θεωρηθεί ότι η οδηγία, σε αντίθεση με το άρθρο της 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', επιβάλλει στα κράτη μέλη να εφαρμόζουν τις συναφείς με το δικαίωμα υπαναχωρήσεως διατάξεις της στις συμβάσεις πωλήσεως ακινήτων.

97. Προτείνω επομένως στο Δικαστήριο να δοθεί η απάντηση στο δεύτερο προδικαστικό ερώτημα ότι, στην περίπτωση συνολικής πράξεως χρηματοδότησεως που περιλαμβάνει σύμβαση πωλήσεως ακινήτου και σύμβαση δανείου με εμπράγματη ασφάλεια συναφθέν με σκοπό τη χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτου, το άρθρο 95, παράγραφος 3, ΕΚ και η οδηγία δεν απαιτούν η υπαναχώρηση από τη σύμβαση δανείου να έχει ως αποτέλεσμα τη λύση της συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου.

Γ — Επί των αποτελεσμάτων της υπαναχωρήσεως όσον αφορά τη σύμβαση δανείου

48 — Σημεία 31 έως 33 των προτάσεών μου.

49 — Βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις της 17ης Ιουλίου 1997, C-354/95, National Farmers' Union κ.λπ. (Συλλογή 1997, σ. I-4559, σκέψη 57) και της 16ης Οκτωβρίου 1997, C-177/96, Banque Indosuez κ.λπ. (Συλλογή 1997, σ. I-5659, σκέψη 27).

50 — Απόφαση της 16ης Ιουνίου 1993, C-325/91, Γαλλία κατά Επιτροπής (Συλλογή 1993, σ. I-3283, σκέψη 26).

98. Τα δύο τελευταία προδικαστικά ερωτήματα έχουν επίσης ως αντικείμενο την ερμηνεία του άρθρου 95, παράγραφος 3, ΕΚ και της οδηγίας.

99. Το Landgericht Bochum ερωτά αν, στην περίπτωση συνολικής πράξεως χρηματοδότησεως που περιλαμβάνει σύμβαση δανείου με εμπράγματη ασφάλεια και σύμβαση πώλησεως ακινήτου, τα άρθρα 95, παράγραφος 3, ΕΚ και 5, παράγραφος 2, της οδηγίας απαγορεύουν εθνική διάταξη η οποία προβλέπει ότι, σε περίπτωση υπαναχώρησεως από τη σύμβαση δανείου, ο καταναλωτής υποχρεούται να επιστρέψει αμέσως το ποσό του δανείου, εντόκως, μολονότι το ποσό του δανείου αυτού καταβλήθηκε από τον χρηματοδοτικό οργανισμό, κατόπιν εντολής του καταναλωτή, απευθείας στον πωλητή του ακινήτου.

100. Ανεξάρτητα από τη λύση που προτείνω με τα σημεία 40 έως 48 των προτάσεών μου αυτών, έχω τη γνώμη ότι, εν πάση περιπτώσει, με τα δύο τελευταία ερωτήματα του Landgericht Bochum τίθεται θέμα παραδεκτού.

101. Είναι γνωστό, κατά πάγια νομολογία, ότι το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι σε αυτό εναπόκειται, στο πλαίσιο της διαδικασίας που προβλέπει το άρθρο 234 ΕΚ, να εξετάσει τις συνθήκες υπό τις οποίες του ζητήθηκε από το εθνικό δικαστήριο να εκδώσει προδικαστική απόφαση. Συγκεκριμένα, το πνεύμα συνεργασίας που πρέπει να πρυτανεύει κατά τη λειτουργία της προδικαστικής παραπομπής συνεπάγεται ότι, από την πλευρά του, το εθνικό δικαστήριο λαμβάνει υπόψη την αποστολή που έχει ανατεθεί στο Δικαστήριο, η οποία συνίσταται στο να συμβάλλει στην απονομή της δικαιοσύνης εντός των κρατών μελών και όχι να διατυ-

πώνει συμβουλευτικές γνώμες επί γενικών ή υποθετικών ζητημάτων⁵¹.

102. Το Δικαστήριο θεωρεί επίσης ότι, για να προβεί σε ερμηνεία χρήσιμη για την επίλυση της διαφοράς, είναι απαραίτητο το εθνικό δικαστήριο να εξηγεί τους λόγους για τους οποίους φρονεί ότι η απάντηση στα ερωτήματά του είναι αναγκαία⁵².

103. Πάντως εν προκειμένω, φρονώ ότι το Landgericht Bochum δεν εξέθεσε σαφώς τους λόγους στους οποίους στηρίζονται τα δύο τελευταία προδικαστικά ερωτήματά του.

104. Πράγματι, από όσα εκτίθενται στη διάταξη περί παραπομπής, φαίνεται ότι τα δύο αυτά ερωτήματα έχουν αποκλειστικό σκοπό να επιστήσουν την προσοχή του Δικαστηρίου στις συνέπειες της υπαναχώρησεως από τη σύμβαση δανείου με εμπράγματη ασφάλεια στην περίπτωση που το Δικαστήριο έπρεπε να αποφανθεί ότι η υπαναχώρηση αυτή δεν επηρεάζει το κύρος της συμβάσεως πώλησεως ακινήτου. Δεν είναι επομένως βέβαιο ότι το αιτούν δικαστήριο έχει αμφιβολίες για την εγκυρότητα αυτών καθ αυτών των συνεπειών. Εν πάση περιπτώσει, το αιτούν δικαστήριο δεν εκθέτει, σε κανένα σημείο, τους λόγους για τους οποίους οι συνέπειες αυτές θα μπορούσαν να αντιβαίνουν στο κοινοτικό δίκαιο.

51 — Βλ. νομολογία που παρατίθεται στην υποσημείωση της σελίδας 18 των προτάσεών μου.

52 — Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση της 12ης Ιουνίου 1986, 98/85, 162/85 και 258/85, Bertini κ.λπ. (Συλλογή 1986, σ. 1885, σκέψη 6), καθώς και προπαρατεθείσες αποφάσεις Foglia (σκέψη 17), Lourenço Dias (σκέψη 19), Der Weduwe (σκέψεις 37 έως 39) και Gasser (σκέψη 24).

105. Στην πραγματικότητα, οι λόγοι αυτοί γίνονται αντιληπτοί μόνον από όσα εκτίθενται στη διάταξη περί παραπομπής σε άλλη υπόθεση προδικαστικής παραπομπής, δηλαδή την υπόθεση C-229/04, *Crailsheimer Volksbank*⁵³.

106. Στην υπόθεση εκείνη, το *Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen* (Γερμανία) επιλήφθηκε πολλών διαφορών παρόμοιων με την παρούσα διαφορά της κύριας δίκης. Στο πλαίσιο ενός ερωτήματος σχετικά με τα συστατικά στοιχεία της κατ' οίκον πώλησεως υπό την έννοια της οδηγίας, το δικαστήριο αυτό εξηγεί ότι επανέλαβε και ανέπτυξε λεπτομερώς τις δύο τελευταίες ερωτήσεις που έθεσε το *Landgericht Bochum*.

107. Έτσι, όσον αφορά την υποχρέωση άμεσης επιστροφής του δανείου, το *Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen* εκθέτει ότι η υποχρέωση αυτή είναι δυνατό να αποθαρρύνει τον καταναλωτή από το να ασκήσει το δικαίωμά του υπαναχωρήσεως. Συγκεκριμένα, στο μέτρο που του επιβάλλει να επιστρέψει αμέσως το συνολικό ποσό του δανείου αντί των δόσεων που είχε τη δυνατότητα να καταβάλλει σε εκτέλεση της συμβάσεως δανείου, η εφαρμογή της επίδικης υποχρεώσεως θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα την περιέλευση του καταναλωτή σε κατάσταση αφερεγγυότητας.

108. Ομοίως, όσον αφορά την υποχρέωση καταβολής τόκων, το *Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen* εκθέτει ότι η υποχρέωση αυτή είναι δυνατό να αποθαρρύνει τον καταναλωτή από το να ασκήσει το δικαίωμά του υπαναχωρήσεως. Συγκεκριμένα, οι τόκοι αυτοί ενδέχεται να αποτελούν σημαντικό ποσό, κυρίως όταν η καταγγελία γίνεται μετά από μεγάλο χρονικό διάστημα από τη σύναψη της συμβάσεως και μεταφράζεται, κατά συνέπεια, σε κύρωση σε βάρος του καταναλωτή λόγω της ασκήσεως εκ μέρους του του δικαιώματός του υπαναχωρήσεως. Πάντως, με την προπαρατεθείσα απόφαση *Travel Vac* το Δικαστήριο έκρινε ότι η οδηγία δεν επέτρεπε να επιβάλλεται στον καταναλωτή εκ της συμβάσεως η καταβολή κατ' αποκοπήν αποζημιώσεως για τον λόγο ότι άσκησε το δικαίωμά του υπαναχωρήσεως.

109. Ας προστεθεί ότι, εν προκειμένω, η παράλειψη του *Landgericht Bochum* φαίνεται ότι είχε άμεση επίπτωση στο δικαίωμα των κρατών μελών και των άλλων ενδιαφερομένων μερών να υποβάλουν παρατηρήσεις κατ' εφαρμογή του άρθρου 23 του Οργανισμού του Δικαστηρίου.

110. Πράγματι, όπως προκύπτει από τον φάκελο της υποθέσεως, οι διάφοροι παρεμβαίνοντες, εξαιρέσει της Τράπεζας και της Γερμανικής Κυβερνήσεως⁵⁴, αντιλήφθηκαν

53 — Η υπόθεση αυτή εισήχθη στο Δικαστήριο στις 2 Ιουνίου 2004, δηλαδή μερικές μέρες πριν την επ' ακροατηρίου συνεδρίαση της παρούσας υποθέσεως. Ωστόσο, για μεταφραστικούς λόγους, δεν έλαβα γνώση της αποφάσεως παραπομπής παρά μόνον στα τέλη Ιουνίου 2004.

54 — Οι παρεμβαίνοντες στην παρούσα διαδικασία είναι το ζεύγος *Schulte*, η Τράπεζα, η Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας, η Ιταλική Δημοκρατία, η Γαλλική Δημοκρατία και η Επιτροπή.

τα τρία τελευταία ερωτήματα του Landgericht Bochum υπό την έννοια ότι αφορούσαν αποκλειστικά τις συνέπειες της υπαναχωρήσεως από τη σύμβαση δανείου επί της συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου. Εξέτασαν, επομένως, από κοινού τα ερωτήματα αυτά χωρίς να υποβάλουν συγκεκριμένες παρατηρήσεις για το τρίτο και το τέταρτο προδικαστικό ερώτημα.

111. Υπό τις συνθήκες αυτές, φρονώ ότι το Δικαστήριο δεν διαθέτει όλα τα αναγκαία στοιχεία για να απαντήσει στα δύο αυτά τελευταία ερωτήματα.

112. Προτείνω, επομένως, στο Δικαστήριο να τα κηρύξει απαράδεκτα.

VII — Πρόταση

113. Βάσει των ανωτέρω σκέψεων, προτείνω, επομένως, στο Δικαστήριο να αποφανθεί:

«Η αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως που υπέβαλε το Landgericht Bochum (Γερμανία), με διάταξη της 29ης Ιουλίου 2003, είναι απαράδεκτη.»

114. Επικουρικώς, στην περίπτωση που το Δικαστήριο δεν δεχθεί την ανάλυση αυτή, προτείνω να απαντήσει ως εξής στα δύο πρώτα ερωτήματα που υπέβαλε το Landgericht Bochum:

«1) Το άρθρο 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', της οδηγίας 85/577/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 20ής Δεκεμβρίου 1985, για την προστασία των καταναλωτών

κατά τη σύναψη συμβάσεων εκτός εμπορικού καταστήματος, πρέπει να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι η οδηγία αυτή δεν έχει εφαρμογή σε σύμβαση πωλήσεως ακινήτου, ακόμη και αν η σύμβαση αυτή αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα συνολικής πράξεως χρηματοδοτήσεως που περιλαμβάνει, πέραν της εν λόγω συμβάσεως, σύμβαση δανείου με εμπράγματα ασφάλεια που συνάπτεται αποκλειστικά για τον σκοπό της χρηματοδοτήσεως της αγοράς ακινήτου, προσχώρηση σε κοινωνία μισθωμάτων και δύο συμβάσεις “στεγαστικού δανείου”.

- 2) Στην περίπτωση συνολικής πράξεως χρηματοδοτήσεως που περιλαμβάνει σύμβαση πωλήσεως ακινήτου και σύμβαση δανείου με εμπράγματα ασφάλεια που συνάπτεται για τον σκοπό της χρηματοδοτήσεως της αγοράς ακινήτου, το άρθρο 95, παράγραφος 3, ΕΚ και η οδηγία 85/577/ΕΟΚ απαγορεύουν εθνική διάταξη που προβλέπει ότι η άσκηση του δικαιώματος υπαναχωρήσεως, βάσει του άρθρου 5 της εν λόγω οδηγίας, έχει ως αποτέλεσμα μόνον τη λύση της συμβάσεως δανείου με εμπράγματα ασφάλεια και όχι της συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου.»