



## Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (πρώτο τμήμα)

της 30ής Μαΐου 2013\*

«Οδηγία 93/13/ΕΟΚ — Καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με τους καταναλωτές — Σύμβαση μισθώσεως κατοικίας συναφθείσα μεταξύ ενός επαγγελματία εκμισθωτή και ενός μισθωτή ενεργούντος για ιδιωτικούς σκοπούς — Αυτεπάγγελτη εξέταση από τον εθνικό δικαστή του καταχρηστικού χαρακτήρα μιας συμβατικής ρήτρας — Ποινική ρήτρα — Ακύρωση της ρήτρας»

Στην υπόθεση C-488/11,

με αντικείμενο αίτηση προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το *Gerechtshof te Amsterdam* (Κάτω Χώρες) με απόφαση της 13ης Σεπτεμβρίου 2011, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 23 Σεπτεμβρίου 2011, στο πλαίσιο της δίκης

**Dirk Frederik Asbeek Brusse,**

**Katarina de Man Garabito**

κατά

**Jahani BV,**

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (πρώτο τμήμα),

συγκείμενο από τους Α. Tizzano, πρόεδρο τμήματος, Μ. Pešič, Ε. Levits, Μ. Safjan και Μ. Berger (εισηγήτρια), δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: Ρ. Mengozzi

γραμματέας: Α. Calot Escobar

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

— η Ουγγρική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον Μ. Fehér και την Κ. Szíjjártó,

— η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, εκπροσωπούμενη από τον Μ. van Beek και την Μ. Owsiany-Hornung,

κατόπιν της αποφάσεως που έλαβε, αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα, να εκδικάσει την υπόθεση χωρίς ανάπτυξη προτάσεων,

εκδίδει την ακόλουθη

\* Γλώσσα διαδικασίας: η ολλανδική.

## Απόφαση

- 1 Η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές (ΕΕ L 95, σ. 29, στο εξής: οδηγία), και ειδικότερα του άρθρου 6, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής.
- 2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς μεταξύ του D. F. Asbeek Brusse και της K. de Man Garabito αφενός και της Jahani BV (στο εξής: Jahani), αφετέρου, όσον αφορά την εκ μέρους των πρώτων καταβολή ληξιπρόθεσμων μισθωμάτων, συμβατικών τόκων και ποινικών ρητρών οφειλομένων δυνάμει συμβάσεως μισθώσεως κατοικίας.

### Το νομικό πλαίσιο

#### *Το δίκαιο της Ένωσης*

- 3 Η ένατη και η δέκατη αιτιολογική σκέψη της οδηγίας έχουν ως εξής:

«[...] οι αποκτώντες αγαθά ή υπηρεσίες πρέπει να προστατεύονται από τις καταχρήσεις ισχύος εκ μέρους του πωλητή ή του παρέχοντος υπηρεσίες, ιδίως από τις συμβάσεις προσχωρήσεως και από τον καταχρηστικό αποκλεισμό βασικών δικαιωμάτων μέσα στις συμβάσεις·

[...] είναι δυνατόν να επιτευχθεί αποτελεσματικότερη προστασία των καταναλωτών με τη θέσπιση ενιαίων κανόνων σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες· [...] ότι αυτοί οι κανόνες πρέπει να εφαρμόζονται σε κάθε σύμβαση που συνάπτεται μεταξύ ενός επαγγελματία και ενός καταναλωτή· [...] ότι, συνεπώς, εξαιρούνται από την παρούσα οδηγία οι συμβάσεις εργασίας, οι συμβάσεις που αφορούν κληρονομικά δικαιώματα, οι συμβάσεις οικογενειακού δικαίου καθώς και οι συμβάσεις που αφορούν τη σύσταση και το καταστατικό εταιρειών».
- 4 Το άρθρο 1 της οδηγίας ορίζει τα εξής:

«1. Η παρούσα οδηγία έχει αντικείμενο την προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών, οι οποίες αφορούν τις καταχρηστικές ρήτρες στις συμβάσεις που συνάπτονται μεταξύ ενός επαγγελματία και ενός καταναλωτή.

2. Οι ρήτρες της σύμβασης που απηχούν νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις αναγκαστικού δικαίου [...] δεν υπόκεινται στις διατάξεις της παρούσας οδηγίας.»
- 5 Το άρθρο 2 της οδηγίας ορίζει τις έννοιες «καταναλωτής» και «επαγγελματίας» κατά τον ακόλουθο τρόπο:

«Για τους σκοπούς της παρούσας οδηγίας νοούνται ως:

[...]

β) “καταναλωτής”: κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, κατά τις συμβάσεις που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί για σκοπούς οι οποίοι είναι άσχετοι με τις επαγγελματικές του δραστηριότητες·

γ) “επαγγελματίας”: κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που, κατά τις συμβάσεις που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας, είτε δημόσιας είτε ιδιωτικής.»

6 Το άρθρο 3 της οδηγίας ορίζει την καταχρηστική ρήτρα ως εξής:

«1. Ρήτρα σύμβασης που δεν απετέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, θεωρείται καταχρηστική όταν παρά την απαίτηση καλής πίστης, δημιουργεί εις βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισορροπία ανάμεσα στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών, τα απορρέοντα από τη σύμβαση.

[...]

3. Το παράρτημα περιέχει ενδεικτικό και μη εξαντλητικό κατάλογο ρητρών που είναι δυνατόν να κηρυχθούν καταχρηστικές.»

7 Όσον αφορά τα αποτελέσματα τα οποία συνεπάγεται η διαπίστωση του καταχρηστικού χαρακτήρα μιας ρήτρας, το άρθρο 6, παράγραφος 1, της οδηγίας ορίζει τα εξής:

«Τα κράτη μέλη θεσπίζουν διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες οι καταχρηστικές ρήτρες σύμβασης μεταξύ επαγγελματία και καταναλωτή, τηρουμένων των σχετικών όρων της εθνικής νομοθεσίας, δεν δεσμεύουν τους καταναλωτές, ενώ η σύμβαση εξακολουθεί να δεσμεύει τους συμβαλλόμενους, εάν μπορεί να υπάρξει και χωρίς τις καταχρηστικές ρήτρες.»

8 Κατά το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας, «[τ]α κράτη μέλη μεριμνούν ώστε, προς το συμφέρον των καταναλωτών, καθώς και των ανταγωνιζόμενων επαγγελματιών, να υπάρχουν τα κατάλληλα και αποτελεσματικά μέσα, προκειμένου να πάψει η χρησιμοποίηση των καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που συνάπτονται από έναν επαγγελματία με καταναλωτές.»

9 Το παράρτημα της οδηγίας απαριθμεί τις ρήτρες τις οποίες αφορά το άρθρο 3, παράγραφος 3, της οδηγίας αυτής. Μεταξύ των ρητρών αυτών περιλαμβάνονται:

«1. [Οι ρήτρες] που έχουν σκοπό ή αποτέλεσμα:

[...]

ε) να επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του, δυσανάλογα υψηλή αποζημίωση·

[...]».

#### *Το εθνικό δίκαιο*

10 Η οδηγία τέθηκε σε εφαρμογή στις Κάτω Χώρες με τις διατάξεις περί των γενικών όρων των συναλλαγών, που περιλαμβάνονται στα άρθρα 6:231 έως 6:247 του αστικού κώδικα (Burgerlijk Wetboek, στο εξής: BW).

11 Το άρθρο 6:233, πρώτο εδάφιο, στοιχείο α, του BW ορίζει τα εξής:

«Ρήτρα σε γενικούς όρους είναι ακυρώσιμη:

α) αν, λαμβανομένων υπόψη της φύσεως και του περιεχομένου της συμβάσεως, του τρόπου κατά τον οποίο συμφωνήθηκαν οι γενικοί όροι, των εκατέρωθεν εμφανών συμφερόντων των μερών και των λοιπών περιστάσεων, είναι υπερβολικά επαχθής για τον αντισυμβαλλόμενο».

- 12 Κατά το άρθρο 3:40 του BW, μια δικαιοπραξία που αντιβαίνει στα χρηστά ήθη, στη δημόσια τάξη ή σε νομοθετική διάταξη αναγκαστικού δικαίου είναι άκυρη. Εντούτοις, σε περίπτωση παραβάσεως μιας διατάξεως που σκοπεί στην προστασία ενός από τα μέρη μιας πολυμερούς δικαιοπραξίας, πρόκειται απλώς και μόνο για ακυρωσία της δικαιοπραξίας, εκτός αν από το περιεχόμενο της οικείας διατάξεως προκύπτει κάτι διαφορετικό.
- 13 Όσον αφορά τις ποινικές ρήτρες, το άρθρο 6:94, παράγραφος 1, του BW προβλέπει ότι ο δικαστής, κατόπιν σχετικού αιτήματος του οφειλέτη, έχει την εξουσία να μειώσει στο εύλογο μέτρο τη συνολοποιηθείσα ποινική ρήτρα, αν το επιβάλλουν προδήλως λόγοι επιεικειάς.
- 14 Εξάλλου, από την υποβληθείσα στο Δικαστήριο δικογραφία προκύπτει ότι, στο πλαίσιο κατ' έφεση δίκης, το επιληφθέν δικαστήριο μπορεί να αποφανθεί μόνον επί των αιτιάσεων που προέβαλαν οι διάδικοι με τα πρώτα αιτήματα που υπέβαλαν κατ' έφεση. Εντούτοις, το κατ' έφεση δικάζον δικαστήριο πρέπει να εφαρμόζει αυτεπαγγέλτως τις σχετικές διατάξεις δημοσίας τάξεως, ακόμη και αν δεν τις επικαλέστηκαν οι διάδικοι.

### **Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα**

- 15 Κατά τη διάρκεια του 2007, η Jahani, εταιρία ασκούσα κατ' επάγγελμα δραστηριότητα εκμισθώσεως κατοικιών, εκμίσθωσε στον D.F. Asbeek Brusse και στην K. de Man Garabito, ενεργούντες για ιδιωτικούς σκοπούς, μια κατοικία στο Alkmaar (Κάτω Χώρες).
- 16 Η συναφθείσα προς τούτο σύμβαση μισθώσεως στηριζόταν στους γενικούς όρους που έχουν καταρτισθεί από μια ένωση επαγγελματιών στον τομέα των ακινήτων, του Raad voor Onroerende Zaken (συμβούλιο ακινήτων).
- 17 Οι γενικοί όροι αυτοί περιείχαν μεταξύ άλλων μια ποινική ρήτρα, η οποία είχε ως εξής:
- «20.1  
Ο μισθωτής καθίσταται υπερήμερος απλώς και μόνο με την πάροδο ορισθείσας προθεσμίας.
- 20.2 Σε κάθε περίπτωση υπερημερίας του μισθωτή όσον αφορά την ολοσχερή καταβολή χρηματικού ποσού, ο μισθωτής οφείλει τόκους με επιτόκιο 1 % μηνιαίως επί του οφειλομένου κεφαλαίου, από την ημερομηνία της υπερημερίας μέχρι την ολοσχερή εξόφληση του κεφαλαίου.
- [...]
- 20.6 Ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει στον εκμισθωτή το ποσό των 25 ευρώ ημερησίως ως άμεσα απαιτητή ποινική ρήτρα, για κάθε παράβαση ή μη εκπλήρωση υποχρέωσης που απορρέει από την παρούσα σύμβαση, περιλαμβανομένων των συναφών με αυτήν γενικών όρων, μη θιγομένης της υποχρεώσεώς του εκπληρώσεως επίσης της υποχρέωσης αυτής και μη θιγομένων των λοιπών δικαιωμάτων αποζημίωσης ή άλλων δικαιωμάτων του εκμισθωτή [...]».
- 18 Το προβλεπόμενο στη σύμβαση μισθώσεως μίσθωμα, το οποίο ανερχόταν αρχικώς σε 875 ευρώ μηνιαίως, ανήλθε σε 894,25 ευρώ από 1ης Ιουλίου 2008, σύμφωνα με τη ρήτρα τιμαριθμικής αναπροσαρμογής που προβλεπόταν στη σύμβαση αυτή. Ο D.F. Asbeek Brusse και η K. de Man Garabito δεν κατέβαλαν το ποσό που αντιστοιχούσε στην εν λόγω αύξηση μισθώματος. Κατέβαλαν, για τον Φεβρουάριο του 2009, ποσό 190 ευρώ, κατόπιν δε έπαυσαν να καταβάλλουν το μίσθωμα.

- 19 Τον Ιούλιο του 2009, η Jahani άσκησε αγωγή κατά των μισθωτών, ζητώντας μεταξύ άλλων να λυθεί η σύμβαση μισθώσεως και να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να καταβάλουν συνολικό ποσό 13 897,09 ευρώ, αναλυόμενο ως εξής:
- 5 365,50 ευρώ ως μισθώματα·
  - 156,67 ευρώ ως ληξιπρόθεσμους συμβατικούς τόκους·
  - 96,25 ευρώ ως μισθώματα κατόπιν της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής·
  - 4 525 ευρώ ως ποινικές ρήτρες λόγω μη καταβολής του μισθώματος·
  - 3 800 ευρώ ως ποινικές ρήτρες λόγω μη καταβολής της τιμαριθμικής αναπροσαρμογής του μισθώματος·
  - 658,67 ευρώ ως εξωδικαστικά έξοδα.
- 20 Με απόφαση της 21ης Οκτωβρίου 2009, το Rechtsbank Alkmaar δέχθηκε τα αιτήματα της Jahani.
- 21 Ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου το οποίο επιλήφθηκε της υποθέσεως κατόπιν εφέσεώς τους, ο D. F. Asbeek Brusse και η K. de Man Garabito ζητούν τη μείωση στο εύλογο μέτρο των ποσών που επιδικάστηκαν ως ποινικές ρήτρες, λαμβανομένης υπόψη της δυσαναλογίας που υφίσταται μεταξύ, αφενός, των ποσών αυτών και, αφετέρου, της ζημίας που υπέστη η εκμισθώτρια.
- 22 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Gerechtshof te Amsterdam αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:
- «1) Είναι ο κατ' επάγγελμα εκμισθωτής κατοικιών που εκμισθώνει κατοικία σε ιδιώτη πωλητής [αγαθών] ή παρέχων υπηρεσίες, υπό την έννοια της οδηγίας; Εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας μια σύμβαση μισθώσεως μεταξύ ενός κατ' επάγγελμα εκμισθωτή και ενός ιδιώτη μισθωτή;
  - 2) Μήπως το γεγονός ότι το άρθρο 6 της οδηγίας πρέπει να θεωρηθεί κανόνας ισοδύναμος με τους εθνικούς κανόνες που στην εσωτερική έννομη τάξη αποτελούν κανόνες δημοσίας τάξεως συνεπάγεται ότι, σε διαφορά μεταξύ ιδιωτών, η σχετική με τις καταχρηστικές ρήτρες εθνική νομοθεσία για τη μεταφορά της οδηγίας στο εσωτερικό δίκαιο είναι δημοσίας τάξεως, οπότε ο εθνικός δικαστής, τόσο στον πρώτο όσο και στον δεύτερο βαθμό, δύναται και οφείλει να εξετάσει αυτεπαγγέλτως (επομένως, και εκτός του πλαισίου των αιτιάσεων) συμβατική ρήτρα με γνώμονα την εθνική νομοθεσία για τη μεταφορά της οδηγίας στο εσωτερικό δίκαιο και να αναγνωρίσει την ακυρότητα της εν λόγω ρήτρας αν κρίνει ότι είναι καταχρηστική;
  - 3) Συνάδει με την αποτελεσματικότητα του [...] δικαίου [της Ένωσης] το να μην αφήσει ο εθνικός δικαστής ανεφάρμοστη ποινική ρήτρα η οποία πρέπει να θεωρηθεί καταχρηστική υπό την έννοια της οδηγίας, αλλά μόνο να μειώσει στο εύλογο μέτρο, κατ' εφαρμογήν της εθνικής νομοθεσίας, το ποσό της ποινικής ρήτρας, αν ιδιώτης επικαλέστηκε τη δυνατότητα μείσεως στο εύλογο μέτρο την οποία έχει ο δικαστής, αλλά όχι την ακυρότητα της ρήτρας;»

## Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

### *Επί του πρώτου ερωτήματος*

- 23 Με το πρώτο ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί κατ' ουσίαν να διευκρινισθεί αν μια σύμβαση μισθώσεως κατοικίας μεταξύ ενός εκμισθωτή, ενεργούντος στο πλαίσιο επαγγελματικής δραστηριότητας, και ενός μισθωτή, ενεργούντος για ιδιωτικούς σκοπούς, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας.
- 24 Το άρθρο 1, παράγραφος 1, της οδηγίας ορίζει το αντικείμενο της οδηγίας αυτής.
- 25 Υπάρχει πάντως κάποια διαφορά μεταξύ των διαφόρων γλωσσικών αποδόσεων της διατάξεως αυτής. Συγκεκριμένα, από την απόδοση του άρθρου 1, παράγραφος 1, της οδηγίας στην ολλανδική προκύπτει ότι η τελευταία έχει ως αντικείμενο την προσέγγιση των εθνικών διατάξεων που αφορούν τις καταχρηστικές ρήτρες στις συμβάσεις που συνάπτονται μεταξύ ενός «πωλητή» («verkooper») και ενός καταναλωτή. Στις άλλες γλωσσικές αποδόσεις της εν λόγω διατάξεως χρησιμοποιείται μια έκφραση με πιο ευρύ περιεχόμενο για να δηλωθεί ο αντισυμβαλλόμενος του καταναλωτή. Η απόδοση του άρθρου 1, παράγραφος 1, της οδηγίας στη γαλλική αφορά τις συμβάσεις που συνάπτονται μεταξύ ενός «professionnel» («επαγγελματία») και ενός καταναλωτή. Αυτή η ευρύτερη προσέγγιση απαντά στην απόδοση της οδηγίας στην ισπανική («profesional»), δανική («erhvervsdrivende»), γερμανική («Gewerbetreibender»), ελληνική («επαγγελματίας»), ιταλική («professionista») και πορτογαλική («profissional»). Στην απόδοση του άρθρου αυτού στην αγγλική γλώσσα χρησιμοποιούνται οι όροι «seller or supplier» («πωλητή ή αγοραστή»).
- 26 Κατά πάγια νομολογία, η ανάγκη ομοιόμορφης εφαρμογής και, ως εκ τούτου, ερμηνείας μιας πράξεως της Ένωσης δεν επιτρέπει να λαμβάνεται υπόψη αυτή μεμονωμένα όπως έχει αποδοθεί σε μία γλώσσα, αλλά επιτάσσει να ερμηνεύεται σε σχέση τόσο με την αληθή βούληση εκείνου που την εξέδωσε όσο και με τον σκοπό που ο τελευταίος επιδίωκε, υπό το πρίσμα ιδίως των αποδόσεών της σε όλες τις γλώσσες (βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις της 3ης Ιουνίου 2010, C-569/08, Internetportal und Marketing, Συλλογή 2010, σ. I-4871, σκέψη 35, καθώς και της 9ης Ιουνίου 2011, C-52/10, Ελεύθερη τηλεόραση και Γιαννίκος, Συλλογή 2011, σ. I-4973, σκέψη 23).
- 27 Συναφώς, επισημαίνεται ότι ο όρος «verkooper», ο οποίος χρησιμοποιείται στην απόδοση της οδηγίας στη ολλανδική γλώσσα, ορίζεται στο άρθρο 2, στοιχείο γ', της οδηγίας, κατά τον ίδιο τρόπο με τις άλλες γλωσσικές αποδόσεις, ως «κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που [...] ενεργεί στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας, είτε δημόσιας είτε ιδιωτικής».
- 28 Ως εκ τούτου, προκύπτει ότι, ανεξαρτήτως του όρου που χρησιμοποιείται για να δηλωθεί ο αντισυμβαλλόμενος του καταναλωτή, η πρόθεση του νομοθέτη δεν ήταν να περιορίσει το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας μόνο στις συμβάσεις που συνάπτονται μεταξύ ενός πωλητή και ενός καταναλωτή.
- 29 Επιπλέον, επισημαίνεται ότι καμία διάταξη της οδηγίας δεν διευκρινίζει σε ποια είδη συμβάσεων έχει εφαρμογή η οδηγία αυτή. Μολονότι πλείονες αιτιολογικές σκέψεις της οδηγίας αυτής, όπως και η ένατη, υπογραμμίζουν την ανάγκη προστασίας των αποκτώντων αγαθά ή υπηρεσίες από τις καταχρήσεις ισχύος εκ μέρους των πωλητών ή των παρεχόντων υπηρεσίες, η δέκατη αιτιολογική σκέψη της οδηγίας έχει ευρύτερο περιεχόμενο, δεδομένου ότι προβλέπει ότι οι ομοιόμορφοι κανόνες που αφορούν τις καταχρηστικές ρήτρες πρέπει να έχουν εφαρμογή σε «κάθε σύμβαση» που συνάπτεται μεταξύ ενός επαγγελματία και ενός καταναλωτή, όπως τα πρόσωπα αυτά ορίζονται στο άρθρο 2, στοιχεία β' και γ', της οδηγίας.
- 30 Συνεπώς, με γνώμονα την ιδιότητα των συμβαλλομένων, αναλόγως του αν ενεργούν ή όχι στο πλαίσιο της επαγγελματικής τους δραστηριότητας, ορίζει η οδηγία τις συμβάσεις επί των οποίων έχει εφαρμογή.



- 31 Το κριτήριο αυτό αντιστοιχεί στην παραδοχή στην οποία στηρίζεται το σύστημα προστασίας που θεσπίζει η οδηγία, δηλαδή ότι ο καταναλωτής βρίσκεται σε ασθενέστερη θέση σε σχέση προς τον επαγγελματία όσον αφορά τόσο τη δυνατότητα διαπραγματεύσεως όσο και το επίπεδο της πληροφόρησης, θέση η οποία τον υποχρεώνει να αποδέχεται τους όρους που έχει εκ των προτέρων καταρτίσει ο επαγγελματίας, χωρίς να μπορεί να ασκήσει επιρροή επί του περιεχομένου τους (βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις της 14ης Ιουνίου 2012, C-618/10, Banco Español de Crédito, σκέψη 39, και της 21ης Φεβρουαρίου 2013, C-472/11, Banif Plus Bank, σκέψη 19).
- 32 Η προστασία αυτή είναι ιδιαίτερος σημαντική στο πλαίσιο συμβάσεως μισθώσεως κατοικίας συναφθείσας μεταξύ, αφενός, ενός ιδιώτη, ενεργούντος για ιδιωτικούς σκοπούς, και, αφετέρου, ενός επαγγελματία στον τομέα των ακινήτων. Πράγματι, οι συνέπειες της ανισότητας που υφίσταται μεταξύ των συμβαλλομένων επιτείνονται από το γεγονός ότι, από οικονομικής απόψεως, μια τέτοια σύμβαση αφορά μια ουσιώδη ανάγκη του καταναλωτή, δηλαδή την ανάγκη αποκτήσεως κατοικίας, και αφορά ποσά τα οποία αντιπροσωπεύουν, τις πιο πολλές φορές, για τον μισθωτή, μια από τις πιο σημαντικές δαπάνες στον προϋπολογισμό του, ενώ, από νομικής απόψεως, πρόκειται για μια σύμβαση που εντάσσεται, κατά γενικό κανόνα, σε μια περίπλοκη εθνική ρύθμιση την οποία συχνά δεν γνωρίζουν οι ιδιώτες.
- 33 Επισημαίνεται ωστόσο ότι, σύμφωνα με το άρθρο 1, παράγραφος 2, της οδηγίας, οι συμβατικές ρήτρες που απηχούν εθνικές νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις αναγκαστικού δικαίου δεν υπόκεινται στις διατάξεις της οδηγίας αυτής (βλ. απόφαση της 21ης Μαρτίου 2013, C-92/11, RWE Vertrieb, σκέψη 25). Εναπόκειται στο εθνικό δικαστήριο να ελέγξει αν τούτο συμβαίνει ως προς τις ρήτρες που αποτελούν το αντικείμενο της διαφοράς που εκκρεμεί ενώπιόν του.
- 34 Συνεπώς, κατόπιν των ανωτέρω σκέψεων, στο πρώτο ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι η οδηγία έχει την έννοια ότι, υπό την επιφύλαξη των ρητρών οι οποίες απηχούν εθνικές νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις αναγκαστικού δικαίου, πράγμα το οποίο εναπόκειται στο εθνικό δικαστήριο να ελέγξει, έχει εφαρμογή σε μια σύμβαση μισθώσεως κατοικίας συναφθείσα μεταξύ ενός εκμισθωτή ενεργούντος στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας και ενός μισθωτή ενεργούντος για σκοπούς που δεν εμπίπτουν στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας.

*Επί του δευτέρου ερωτήματος*

- 35 Με το δεύτερο ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ερωτά κατ' ουσίαν αν, υπό το πρίσμα της νομολογίας του Δικαστηρίου που αφορά το άρθρο 6 της οδηγίας, η οδηγία αυτή έχει την έννοια ότι οι κανόνες που διασφαλίζουν τη μεταφορά της στο εσωτερικό δίκαιο πρέπει να τύχουν της ίδιας δικονομικής μεταχειρίσεως, στην εσωτερική έννομη τάξη, με τους κανόνες δημοσίας τάξεως, οπότε το εθνικό δικαστήριο υποχρεούται να εξετάζει αυτεπαγγέλτως τον ενδεχομένως καταχρηστικό χαρακτήρα μιας συμβατικής ρήτρας και, ενδεχομένως, να την ακυρώνει.
- 36 Το ερώτημα αυτό έχει δύο σκέλη, εκ των οποίων το πρώτο αφορά την υποχρέωση του εθνικού δικαστηρίου να επισημάνει αυτεπαγγέλτως τον καταχρηστικό χαρακτήρα μιας συμβατικής ρήτρας, το δε δεύτερο αφορά τις συνέπειες που πρέπει να συναγάγει το εθνικό δικαστήριο από τη διαπίστωση του καταχρηστικού χαρακτήρα αυτού.

*Επί της υποχρέωσης αυτεπάγγελτης επισημάνσεως του καταχρηστικού χαρακτήρα μιας συμβατικής ρήτρας*

- 37 Από τη δικογραφία που έχει κατατεθεί ενώπιον του Δικαστηρίου προκύπτει ότι το πρώτο σκέλος του δευτέρου ερωτήματος συνδέεται με την ύπαρξη, στο εθνικό δίκαιο, ενός κανόνα ο οποίος επιβάλλει στο αποφαινόμενο κατ' έφεση εθνικό δικαστήριο να περιοριστεί, κατ' αρχήν, στις αιτιάσεις τις οποίες προέβαλαν οι διάδικοι και να στηρίξει την απόφασή του στις αιτιάσεις αυτές, αλλά ο οποίος του επιτρέπει παρά ταύτα να εφαρμόζει αυτεπαγγέλτως τις δημοσίας τάξεως διατάξεις.

- 38 Κατ' αρχάς, υπενθυμίζεται ότι το άρθρο 6, παράγραφος 1, της οδηγίας, το οποίο προβλέπει ότι οι καταχρηστικές ρήτρες δεν δεσμεύουν τους καταναλωτές, αποτελεί διάταξη αναγκαστικού δικαίου, με την οποία επιδιώκεται, αντί της απορρέουσας από τη σύμβαση τυπικής ισορροπίας μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών, η εξασφάλιση μιας ουσιαστικής ισορροπίας, ικανής να αποκαταστήσει τη μεταξύ τους ισότητα (βλ., μεταξύ άλλων, προμνησθείσες αποφάσεις Banco Español de Crédito, σκέψη 40, και Banif Plus Bank, σκέψη 20).
- 39 Προς διασφάλιση της προστασίας που επιδιώκει η οδηγία 93/13, το Δικαστήριο έχει υπογραμμίσει επανειλημμένως ότι η ανισότητα μεταξύ του καταναλωτή και του επαγγελματία μπορεί να αντισταθμιστεί μόνο με θετική παρέμβαση, μη εξαρτώμενη από τους συμβαλλομένους στη σύμβαση (βλ., μεταξύ άλλων, προμνησθείσες αποφάσεις Banco Español de Crédito, σκέψη 41, και Banif Plus Bank, σκέψη 21 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).
- 40 Βάσει της σκέψεως αυτής, το Δικαστήριο έκρινε ότι ο εθνικός δικαστής, εφόσον διαθέτει τα αναγκαία προς τούτο νομικά και πραγματικά στοιχεία, οφείλει να εξετάζει αυτεπαγγέλτως τον καταχρηστικό χαρακτήρα μιας συμβατικής ρήτρας εμπίπτουσας στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας και, κατά τον τρόπο αυτόν, να αίρει την υφιστάμενη μεταξύ καταναλωτή και επαγγελματία ανισότητα (βλ., μεταξύ άλλων, προμνησθείσες αποφάσεις Banco Español de Crédito, σκέψη 42, και Banif Plus Bank, σκέψη 22).
- 41 Κατά συνέπεια, η λειτουργία την οποία αναθέτει το δίκαιο της Ένωσης στον εθνικό δικαστή στον υπό εξέταση τομέα δεν περιορίζεται απλώς στην ευχέρειά του να αποφαινεται επί της ενδεχόμενης καταχρηστικής φύσεως μιας συμβατικής ρήτρας, αλλά περιλαμβάνει επίσης την υποχρέωσή του να εξετάζει αυτεπαγγέλτως το ζήτημα αυτό, εφόσον διαθέτει τα αναγκαία προς τούτο νομικά και πραγματικά στοιχεία (βλ., μεταξύ άλλων, προμνησθείσες αποφάσεις Banco Español de Crédito, σκέψη 43, και Banif Plus Bank, σκέψη 23).
- 42 Όσον αφορά την εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτών από αποφαινόμενο κατ' έφεση εθνικό δικαστή, υπενθυμίζεται ότι, ελλείψει σχετικής ρυθμίσεως στο δίκαιο της Ένωσης, οι κανόνες της κατ' έφεση δίκης οι οποίοι αποσκοπούν στη διασφάλιση της προστασίας των δικαιωμάτων που οι πολίτες αντλούν από το δίκαιο της Ένωσης περιλαμβάνονται στους κανόνες της εσωτερικής έννομης τάξεως των κρατών μελών δυνάμει της αρχής της δικονομικής αυτονομίας των τελευταίων. Εντούτοις, οι κανόνες αυτοί δεν πρέπει να είναι λιγότερο ευνοϊκοί από εκείνους που διέπουν παρεμφερείς καταστάσεις εσωτερικής φύσεως (αρχή της ισοδυναμίας) ούτε να διαμορφώνονται κατά τρόπο που να καθιστούν πρακτικώς αδύνατη ή υπερβολικά δυσχερή την άσκηση των δικαιωμάτων που απονέμει η έννομη τάξη της Ένωσης (αρχή της αποτελεσματικότητας) (βλ., συναφώς, προμνησθείσες αποφάσεις Banco Español de Crédito, σκέψη 46, και Banif Plus Bank, σκέψη 26).
- 43 Όσον αφορά την αρχή της ισοδυναμίας, στην οποία αναφέρεται εμμέσως το δεύτερο προδικαστικό ερώτημα, υπογραμμίζεται ότι, όπως υπομνήσθηκε στη σκέψη 38 της παρούσας αποφάσεως, το άρθρο 6 παράγραφος 1, της οδηγίας αποτελεί διάταξη αναγκαστικού δικαίου. Επιπλέον, πρέπει να επισημανθεί ότι, κατά τη νομολογία του Δικαστηρίου, η οδηγία αυτή συνιστά, ως σύνολο, απαραίτητο μέτρο για την εκπλήρωση των αποστολών που ανατίθενται στην Ένωση και, ειδικότερα, για τη βελτίωση του επιπέδου και της ποιότητας ζωής σε ολόκληρη την Ένωση (αποφάσεις της 4ης Ιουνίου 2009, C-243/08, Pannon GSM, Συλλογή 2009, σ. I-4713, σκέψη 26, και Banco Español de Crédito, προμνησθείσα, σκέψη 67).
- 44 Το Δικαστήριο έχει εξάλλου κρίνει ότι, δεδομένης της φύσεως και της σπουδαιότητας του δημοσίου συμφέροντος επί του οποίου στηρίζεται η προστασία την οποία παρέχει η οδηγία στους καταναλωτές, το άρθρο 6 της εν λόγω οδηγίας πρέπει να θεωρηθεί ως ισοδύναμο προς τους εθνικούς κανόνες που αποτελούν, στο πλαίσιο της εσωτερικής έννομης τάξεως, κανόνες δημοσίας τάξεως (βλ. απόφαση της 6ης Οκτωβρίου 2009, C-40/08, Asturcom Telecomunicaciones, Συλλογή 2009, σ. I-9579, σκέψη 52,



και διάταξη της 16ης Νοεμβρίου 2010, C-76/10, *Pohotovost'*, Συλλογή 2010, σ. I-11557, σκέψη 50). Πρέπει να κριθεί ότι ο χαρακτηρισμός αυτός εκτείνεται σε όλες τις διατάξεις της οδηγίας που είναι απαραίτητες για την υλοποίηση του σκοπού τον οποίο επιδιώκει το εν λόγω άρθρο 6.

- 45 Εντεύθεν συνάγεται ότι, όταν ο εθνικός δικαστής είναι αρμόδιος, κατά τους εσωτερικούς δικονομικούς κανόνες, να εξετάσει μια νομική πράξη υπό το πρίσμα των εθνικών κανόνων δημοσίας τάξεως, πράγμα το οποίο, σύμφωνα με τα στοιχεία που παρασχέθηκαν με την απόφαση περί παραπομπής, ισχύει στο δικαιοδοτικό σύστημα των Κάτω Χωρών ως προς τον δικάζοντα κατ' έφεση δικαστή, πρέπει επίσης να ασκήσει την αρμοδιότητα αυτή προκειμένου να εκτιμήσει αυτεπαγγέλτως, υπό το πρίσμα των κριτηρίων που προβλέπει η οδηγία, τον ενδεχομένως καταχρηστικό χαρακτήρα μιας συμβατικής ρήτρας που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας αυτής.
- 46 Υπενθυμίζεται ότι η ίδια υποχρέωση βαρύνει επίσης το εθνικό δικαστήριο το οποίο έχει, στο πλαίσιο του εσωτερικού δικαιοδοτικού συστήματος, απλώς και μόνον τη δυνατότητα να εξετάσει αυτεπαγγέλτως αν μια τέτοια ρήτρα αντιβαίνει προς τους εθνικούς κανόνες δημοσίας τάξεως (βλ. προμνησθείσα απόφαση *Asturcom Telecomunicaciones*, σκέψη 54 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

Επί των συνεπειών που πρέπει να συναγάγει το εθνικό δικαστήριο από τη διαπίστωση του καταχρηστικού χαρακτήρα μιας συμβατικής ρήτρας

- 47 Από την κατατεθείσα ενώπιον του Δικαστηρίου δικογραφία προκύπτει ότι το δεύτερο σκέλος του δευτέρου ερωτήματος συνδέεται με την ύπαρξη, στο εθνικό δίκαιο, ενός κανόνα κατά τον οποίο το εθνικό δικαστήριο δεν μπορεί, κατ' αρχήν, να ακυρώσει μια καταχρηστική ρήτρα αν ο καταναλωτής δεν έχει επικαλεσθεί την ακυρότητά της. Πάντως, το δικαστήριο μπορεί να ακυρώσει αυτεπαγγέλτως μια ρήτρα που αντιβαίνει στη δημόσια τάξη ή σε μια αναγκαστικού δικαίου νομική διάταξη, όταν η τελευταία έχει περιεχόμενο που δικαιολογεί μια τέτοια συνέπεια.
- 48 Υπενθυμίζεται ότι το άρθρο 6, παράγραφος 1, πρώτη πρόταση της περιόδου, της οδηγίας υποχρεώνει τα κράτη μέλη να προβλέπουν ότι οι καταχρηστικές ρήτρες δεν δεσμεύουν τους καταναλωτές, «τηρουμένων των σχετικών όρων της εθνικής νομοθεσίας».
- 49 Το Δικαστήριο έχει ερμηνεύσει τη διάταξη αυτή υπό την έννοια ότι ο εθνικός δικαστής πρέπει να συναγάγει όλες τις συνέπειες οι οποίες, κατά το εθνικό δίκαιο, απορρέουν από τη διαπίστωση του καταχρηστικού χαρακτήρα της επίμαχης ρήτρας, ώστε να διασφαλίζεται ότι ο καταναλωτής δεν δεσμεύεται από αυτήν (προμνησθείσες αποφάσεις *Banco español de Crédito*, σκέψη 63, και *Banif Plus Bank*, σκέψη 27). Συναφώς, το Δικαστήριο διευκρίνισε ότι, αν ο εθνικός δικαστής κρίνει καταχρηστική μια συμβατική ρήτρα, υποχρεούται να μην την εφαρμόσει, εκτός εάν ο καταναλωτής δεν συμφωνεί (βλ. προμνησθείσα απόφαση *Rannon GSM*, σκέψη 35).
- 50 Από τη νομολογία αυτή προκύπτει ότι για την πλήρη αποτελεσματικότητα της προβλεπόμενης από την οδηγία 93/13 προστασίας απαιτείται ο εθνικός δικαστής ο οποίος έχει διαπιστώσει αυτεπαγγέλτως τον καταχρηστικό χαρακτήρα μιας ρήτρας να μπορεί να συναγάγει τις συνέπειες της διαπιστώσεως αυτής, χωρίς να αναμένει έως ότου ο καταναλωτής, αφού ενημερωθεί για τα δικαιώματά του, διατυπώσει με δήλωσή του το αίτημα να ακυρωθεί η εν λόγω ρήτρα (προμνησθείσα απόφαση *Banif Plus Bank*, σκέψεις 28 και 36).
- 51 Για τους ίδιους λόγους με τους εκτεθέντες στις σκέψεις 43 και 44 της παρούσας αποφάσεως, συνάγεται ότι, εφόσον το εθνικό δικαστήριο έχει την εξουσία, σύμφωνα με τους εσωτερικούς δικονομικούς κανόνες, να ακυρώσει αυτεπαγγέλτως μια ρήτρα που αντιβαίνει στη δημόσια τάξη ή σε μια αναγκαστικού δικαίου νομική διάταξη, η οποία έχει περιεχόμενο που δικαιολογεί μια τέτοια συνέπεια, πράγμα το οποίο, σύμφωνα με τα στοιχεία που παρασχέθηκαν με την απόφαση περί παραπομπής,

ισχύει στο δικαιοδοτικό σύστημα των Κάτω Χωρών ως προς τον δικάζοντα κατ' έφεση δικαστή, οφείλει επίσης να ακυρώσει αυτεπαγγέλτως μια συμβατική ρήτρα της οποίας τον καταχρηστικό χαρακτήρα έχει διαπιστώσει υπό το πρίσμα των κριτηρίων που προβλέπει η οδηγία.

- 52 Στο πλαίσιο αυτό, πρέπει να υπομνησθεί ότι η αρχή της κατ' αντιμωλία συζητήσεως επιβάλλει, κατά γενικό κανόνα, στον εθνικό δικαστή που διαπίστωσε αυτεπαγγέλτως τον καταχρηστικό χαρακτήρα μιας συμβατικής ρήτρας να ενημερώσει σχετικώς τους διαδίκους και να τους παράσχει τη δυνατότητα να συζητήσουν επ' αυτού κατ' αντιμωλία σύμφωνα με τους τύπους που προβλέπουν συναφώς οι εθνικοί δικονομικοί κανόνες (προμνησθείσα απόφαση Banif Plus Bank, σκέψεις 31 και 36).
- 53 Κατόπιν των ανωτέρω σκέψεων, στο δεύτερο ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι η οδηγία έχει την εξής έννοια:
- εφόσον το εθνικό δικαστήριο, το οποίο έχει επιληφθεί αγωγής ασκηθείσας από έναν επαγγελματία κατά ενός καταναλωτή, αφορώσας την εκπλήρωση μιας συμβάσεως, έχει την εξουσία, σύμφωνα με τους εθνικούς δικονομικούς κανόνες, να εξετάσει αυτεπαγγέλτως την ασυμφωνία μεταξύ της ρήτρας που αποτελεί τη βάση της αγωγής και των εθνικών κανόνων δημοσίας τάξεως, οφείλει κατά τον ίδιο τρόπο, αν διαπιστώσει ότι η εν λόγω ρήτρα εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας αυτής, να εκτιμήσει αυτεπαγγέλτως τον ενδεχομένως καταχρηστικό χαρακτήρα της ρήτρας αυτής υπό το πρίσμα των κριτηρίων που προβλέπει η εν λόγω οδηγία·
  - εφόσον το εθνικό δικαστήριο έχει την εξουσία, σύμφωνα με τους εσωτερικούς δικονομικούς κανόνες, να ακυρώσει αυτεπαγγέλτως μια ρήτρα που αντιβαίνει στη δημόσια τάξη ή σε μια αναγκαστικού δικαίου νομική διάταξη, η οποία έχει περιεχόμενο που δικαιολογεί μια τέτοια συνέπεια, οφείλει, κατ' αρχήν, αφού παράσχει στους διαδίκους τη δυνατότητα να συζητήσουν επ' αυτής κατ' αντιμωλία, να ακυρώσει αυτεπαγγέλτως μια συμβατική ρήτρα της οποίας τον καταχρηστικό χαρακτήρα έχει διαπιστώσει υπό το πρίσμα των κριτηρίων που προβλέπει η εν λόγω οδηγία.

#### *Επί του τρίτου ερωτήματος*

- 54 Με το ερώτημα αυτό, το αιτούν δικαστήριο ζητεί κατ' ουσίαν να διευκρινισθεί αν το άρθρο 6 της οδηγίας έχει την έννοια ότι επιτρέπει σε ένα εθνικό δικαστήριο, αν διαπιστώσει τον καταχρηστικό χαρακτήρα μιας ποινικής ρήτρας, αντί να κρίνει ότι η εν λόγω ρήτρα δεν έχει εφαρμογή, να μειώσει απλώς και μόνον το ποσό της στο εύλογο μέτρο, όπως του επιτρέπει το εθνικό δίκαιο και όπως ζήτησε ο καταναλωτής.
- 55 Κατ' αρχάς, επισημαίνεται ότι το παράρτημα της οδηγίας παραθέτει, στο σημείο 1, στοιχείο ε', μεταξύ των ρητρών που μπορούν να κριθούν καταχρηστικές, υπό την έννοια του άρθρου 3, παράγραφος 3, της οδηγίας αυτής, τις ρήτρες που έχουν ως σκοπό ή ως αποτέλεσμα να επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα υψηλή αποζημίωση. Το Δικαστήριο έχει κρίνει συναφώς ότι, μολονότι το περιεχόμενο του εν λόγω παραρτήματος δεν αρκεί αυτό και μόνο για να διαπιστωθεί αυτομάτως ότι η επίμαχη ρήτρα είναι καταχρηστική, αποτελεί όμως βασικό στοιχείο στο οποίο ο εθνικός δικαστής μπορεί να στηρίξει την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα της ρήτρας αυτής (απόφαση της 26ης Απριλίου 2012, C-472/10, Intel, σκέψη 26).
- 56 Όσον αφορά το ζήτημα αν το εθνικό δικαστήριο, όταν διαπιστώσει τον καταχρηστικό χαρακτήρα μιας ποινικής ρήτρας, μπορεί απλώς και μόνο να μειώσει στο εύλογο μέτρο το ποσό της ρήτρας αυτής, όπως του επιτρέπει εν προκειμένω το άρθρο 6:94, παράγραφος 1, του BW, επισημαίνεται ότι το άρθρο 6, παράγραφος 1, της οδηγίας προβλέπει ρητώς στη δεύτερη πρόταση της περιόδου ότι η σύμβαση μεταξύ του επαγγελματία και του καταναλωτή εξακολουθεί να δεσμεύει τους συμβαλλομένους εάν μπορεί να εξακολουθήσει να υφίσταται «και χωρίς τις καταχρηστικές ρήτρες».

- 57 Το Δικαστήριο συνήγαγε από τη διατύπωση αυτή του εν λόγω άρθρου 6, παράγραφος 1, ότι τα εθνικά δικαστήρια οφείλουν να αφήνουν ανεφάρμοστες τις καταχρηστικές ρήτρες ώστε να μην παράγουν δεσμευτικά αποτελέσματα έναντι των καταναλωτών, χωρίς ωστόσο τα δικαστήρια αυτά να έχουν την εξουσία να αναθεωρούν το περιεχόμενο των ρητρών αυτών. Η σύμβαση πρέπει κατ' αρχήν να εξακολουθήσει να υφίσταται, χωρίς άλλη τροποποίηση πλην της προκύπτουσας από την απάλειψη των καταχρηστικών ρητρών, στο μέτρο που, κατά τους κανόνες του εσωτερικού δικαίου, η συνέχιση της ισχύος της συμβάσεως είναι νομικώς εφικτή (προμνησθείσα απόφαση Banco Español de Crédito, σκέψη 65).
- 58 Εξάλλου, το Δικαστήριο επισήμανε ότι η ερμηνεία αυτή επιβεβαιώνεται, συν τοις άλλοις, από τον σκοπό και τη γενική οικονομία της οδηγίας. Συναφώς, υπενθύμισε ότι, δεδομένης της φύσεως και της σπουδαιότητας του δημοσίου συμφέροντος επί του οποίου στηρίζεται η προστασία που παρέχεται στους καταναλωτές, η οδηγία επιβάλλει στα κράτη μέλη, όπως προκύπτει από το άρθρο της 7, παράγραφος 1, την υποχρέωση να προβλέπουν κατάλληλα και αποτελεσματικά μέτρα «προκειμένου να πάψει η χρησιμοποίηση των καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που συνάπτονται από έναν επαγγελματία με καταναλωτές». Αν το εθνικό δικαστήριο είχε την εξουσία να αναθεωρήσει το περιεχόμενο των καταχρηστικών ρητρών που περιλαμβάνονται σε τέτοιες συμβάσεις, η ευχέρεια αυτή θα καθιστούσε ενδεχομένως δυσχερέστερη την επίτευξη του μακροπρόθεσμου σκοπού του άρθρου 7 της οδηγίας, δεδομένου ότι θα αποδυνάμωνε το αποτρεπτικό αποτέλεσμα που έχει ως προς τους επαγγελματίες η κατηγορηματική απαγόρευση εφαρμογής τέτοιων καταχρηστικών ρητρών στους καταναλωτές (προμνησθείσα απόφαση Banco Español de Crédito, σκέψεις 66 έως 69).
- 59 Συνεπώς, το άρθρο 6, παράγραφος 1, της οδηγίας δεν έχει την έννοια ότι επιτρέπει στο εθνικό δικαστήριο, σε περίπτωση που διαπιστώσει τον καταχρηστικό χαρακτήρα μιας ποινικής ρήτρας σε σύμβαση συναφθείσα μεταξύ ενός επαγγελματία και ενός καταναλωτή, να μειώσει το ποσό της ποινικής ρήτρας που βαρύνει τον καταναλωτή, αντί να αποφανθεί ότι η οικεία ρήτρα ουδόλως έχει εφαρμογή έναντι του καταναλωτή αυτού.
- 60 Κατόπιν των ανωτέρω σκέψεων, στο τρίτο ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 6, παράγραφος 1, της οδηγίας έχει την έννοια ότι δεν επιτρέπει στο εθνικό δικαστήριο, αν διαπιστώσει τον καταχρηστικό χαρακτήρα μιας ποινικής ρήτρας σε σύμβαση συναφθείσα μεταξύ ενός επαγγελματία και ενός καταναλωτή, να μειώσει απλώς και μόνον το ποσό της ποινής που βαρύνει τον καταναλωτή βάσει της ρήτρας αυτής, αλλά του επιβάλλει να αποκλείσει ρητώς την εφαρμογή της εν λόγω ρήτρας έναντι του καταναλωτή.

### Επί των δικαστικών εξόδων

- 61 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπύπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (πρώτο τμήμα) αποφαινεται:

- 1) Η οδηγία 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές, έχει την έννοια ότι, υπό την επιφύλαξη των ρητρών οι οποίες απηχούν εθνικές νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις αναγκαστικού δικαίου, πράγμα το οποίο εναπόκειται στο εθνικό δικαστήριο να ελέγξει, έχει εφαρμογή σε μια σύμβαση μισθώσεως κατοικίας, συναφθείσα μεταξύ ενός εκμισθωτή ενεργούντος στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας και ενός μισθωτή ενεργούντος για σκοπούς που δεν εμπίπτουν στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας.

2) Η οδηγία 93/13 έχει την εξής έννοια:

- εφόσον το εθνικό δικαστήριο, το οποίο έχει επιληφθεί αγωγής ασκηθείσας από έναν επαγγελματία κατά ενός καταναλωτή, αφορώσας την εκπλήρωση μιας συμβάσεως, έχει την εξουσία, σύμφωνα με τους εθνικούς δικονομικούς κανόνες, να εξετάσει αυτεπαγγέλτως την ασυμφωνία μεταξύ της ρήτρας που αποτελεί τη βάση της αγωγής και των εθνικών κανόνων δημοσίας τάξεως, οφείλει κατά τον ίδιο τρόπο, αν διαπιστώσει ότι η εν λόγω ρήτρα εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας αυτής, να εκτιμήσει αυτεπαγγέλτως τον ενδεχομένως καταχρηστικό χαρακτήρα της ρήτρας αυτής υπό το πρίσμα των κριτηρίων που προβλέπει η εν λόγω οδηγία·
- εφόσον το εθνικό δικαστήριο έχει την εξουσία, σύμφωνα με τους εσωτερικούς δικονομικούς κανόνες, να ακυρώσει αυτεπαγγέλτως μια ρήτρα που αντιβαίνει στη δημόσια τάξη ή σε μια αναγκαστικού δικαίου νομική διάταξη, η οποία έχει περιεχόμενο που δικαιολογεί μια τέτοια συνέπεια, οφείλει, κατ' αρχήν, αφού παράσχει στους διαδίκους τη δυνατότητα να συζητήσουν επ' αυτής κατ' αντιμωλία, να ακυρώσει αυτεπαγγέλτως μια συμβατική ρήτρα της οποίας τον καταχρηστικό χαρακτήρα έχει διαπιστώσει υπό το πρίσμα των κριτηρίων που προβλέπει η εν λόγω οδηγία.

3) Το άρθρο 6, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 έχει την έννοια ότι δεν επιτρέπει στο εθνικό δικαστήριο, αν διαπιστώσει τον καταχρηστικό χαρακτήρα μιας ποινικής ρήτρας σε σύμβαση συναφθείσα μεταξύ ενός επαγγελματία και ενός καταναλωτή, να μειώσει απλώς και μόνον το ποσό της ποινής που βαρύνει τον καταναλωτή βάσει της ρήτρας αυτής, αλλά του επιβάλλει να αποκλείσει ρητώς την εφαρμογή της εν λόγω ρήτρας έναντι του καταναλωτή.

(υπογραφές)