



Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (πρώτο τμήμα)

της 16ης Ιανουαρίου 2014*

«Οδηγία 93/13/ΕΟΚ — Συμβάσεις που συνάπτονται με καταναλωτές — Σύμβαση πωλήσεως ακινήτου — Καταχρηστικές ρήτρες — Κριτήρια εκτιμήσεως»

Στην υπόθεση C-226/12,

με αντικείμενο αίτηση προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το Audiencia Provincial de Oviedo (Ισπανία) με απόφαση της 7ης Μαΐου 2012, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 14 Μαΐου 2012, στο πλαίσιο της δίκης

Constructora Principado SA

κατά

José Ignacio Menéndez Álvarez,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (πρώτο τμήμα),

συγκείμενο από τους Α. Tizzano, πρόεδρο τμήματος, Α. Borg Barthet και Μ. Berger (εισηγήτρια), δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: Ν. Wahl

γραμματέας: Α. Calot Escobar

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

- ο J. I. Menéndez Álvarez, αυτοπροσώπως,
- η Ισπανική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τη S. Centeno Huerta,
- η Τσεχική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον Μ. Smolek και τη S. Šindelková,
- η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, εκπροσωπούμενη από τους Μ. van Beek και J. Baquero Cruz καθώς και από τη 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 ισπανική.

Απόφαση

- 1 Η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του άρθρου 3, παράγραφος 1, 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).
- 2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς μεταξύ της Constructora Principado SA (στο εξής: Constructora Principado) και του J. I. Menéndez Álvarez σχετικά με την επιστροφή ορισμένων ποσών που αυτός κατέβαλε σε εκτέλεση συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου που συνήψε με την ως άνω εταιρία.

Το νομικό πλαίσιο

Το δίκαιο της Ένωσης

- 3 Το άρθρο 3 της οδηγίας ορίζει τα 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.

2. Θεωρείται πάντοτε ότι η ρήτρα δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης [...] όταν έχει συνταχθεί εκ των προτέρων και όταν ο καταναλωτής, εκ των πραγμάτων, δε[ν] μπόρεσε να επ[η]ρεάσει το περιεχόμενό της, ιδίως στα πλαίσια μιας σύμβασης προσχωρήσεως.

[...]

Εάν ο επαγγελματίας ισχυρίζεται ότι για μια τυποποιημένη ρήτρα υπήρξε ατομική διαπραγμάτευση, φέρει το βάρος της απόδειξης.

3. Το παράρτημα περιέχει ενδεικτικό και μη εξαντλητικό κατάλογο ρητρών που είναι δυνατόν να κηρυχθούν καταχρηστικές.»
- 4 Κατά το άρθρο 4, παράγραφος 1, της οδηγίας:

«Με την επιφύλαξη του άρθρου 7, ο καταχρηστικός χαρακτήρας μιας συμβατικής ρήτρας κρίνεται, αφού ληφθούν υπόψη η φύση των αγαθών ή των υπηρεσιών που αφορά η σύμβαση και όλες οι κατά τον χρόνο της σύναψης της σύμβασης περιστάσεις που περιέβαλαν την εν λόγω σύναψη, καθώς και όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης ή άλλης σύμβασης από την οποία αυτή εξαρτάται.»
- 5 Το άρθρο 5 της οδηγίας προβλέπει τα εξής:

«Στην περίπτωση συμβάσεων των οποίων όλες ή μερικές ρήτρες που προτείνονται στον καταναλωτή έχουν συνταχθεί εγγράφως, οι ρήτρες αυτές πρέπει να συντάσσονται πάντοτε με σαφή και κατανοητό τρόπο. Σε περίπτωση αμφιβολίας για την έννοια μιας ρήτρας, επικρατεί η ευνοϊκότερη για τον καταναλωτή ερμηνεία. [...]»

Το ισπανικό δίκαιο

- 6 Στην Ισπανία, η προστασία των καταναλωτών από τις καταχρηστικές ρήτρες κατοχυρώθηκε, κατ' αρχάς, με τον γενικό νόμο 26/1984 για την προστασία των καταναλωτών και των χρηστών (Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), της 19ης Ιουλίου 1984 (BOE αριθ. 176, της 24ης Ιουλίου 1984, σ. 21686).
- 7 Ο γενικός νόμος 26/1984 τροποποιήθηκε εν συνεχεία με τον νόμο 7/1998 για τους γενικούς όρους συναλλαγών (Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación), της 13ης Απριλίου 1998 (BOE αριθ. 89, της 14ης Απριλίου 1998, σ. 12304), με τον οποίο η οδηγία μεταφέρθηκε στην ισπανική έννομη τάξη.
- 8 Κατά τον χρόνο συνάψεως της συμβάσεως η οποία αποτελεί αντικείμενο της κύριας δίκης, το άρθρο 10bis, παράγραφος 1, του γενικού νόμου 26/1984, όπως είχε τροποποιηθεί από τον νόμο 7/1998, όριζε τα εξής:

«Συνιστούν καταχρηστικές ρήτρες όλοι οι όροι που δεν έχουν αποτελέσει αντικείμενο ατομικής διαπραγματεύσεως και όλες οι πρακτικές για τις οποίες δεν υπήρξε ρητή συμφωνία και οι οποίες προκαλούν εις βάρος του καταναλωτή, κατά παράβαση των απαιτήσεων της καλής πίστεως, σημαντική ανισορροπία ανάμεσα στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση. Σε κάθε περίπτωση, συνιστούν καταχρηστικές ρήτρες οι συμβατικοί όροι που απαριθμούνται στην πρώτη συμπληρωματική διάταξη του παρόντος νόμου.

Το γεγονός ότι ορισμένα στοιχεία μιας ρήτρας ή μια μεμονωμένη ρήτρα υπήρξε αντικείμενο ατομικής διαπραγματεύσεως δεν αποκλείει την εφαρμογή του παρόντος άρθρου στο υπόλοιπο της συμβάσεως.

Εάν ο επαγγελματίας ισχυρίζεται ότι για μια τυποποιημένη ρήτρα υπήρξε ατομική διαπραγμάτευση, φέρει το βάρος αποδείξεως.

Ο καταχρηστικός χαρακτήρας μιας συμβατικής ρήτρας κρίνεται αφού ληφθούν υπόψη η φύση των αγαθών ή των υπηρεσιών τις οποίες αφορά η σύμβαση και όλες οι περιστάσεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο συνάψεως της συμβάσεως, καθώς και όλες οι λοιπές ρήτρες αυτής ή άλλης συμβάσεως από την οποίαν αυτή εξαρτάται.»

Η διαφορά της κύριας δίκης και το προδικαστικό ερώτημα

- 9 Στις 26 Ιουνίου 2005 ο J. I. Menéndez Álvarez συνήψε με την Constructora Principado σύμβαση πωλήσεως κατοικίας (στο εξής: σύμβαση). Η ρήτρα 13 της συμβάσεως αυτής είχε ως εξής:

«Ο αγοραστής βαρύνεται με τον δημοτικό φόρο επί της αυξήσεως της αξίας των αστικών οικοπέδων, ο οποίος ελήφθη υπόψη κατά τον προσδιορισμό του τιμήματος του ακινήτου που αποτελεί το αντικείμενο της συμβάσεως.

Ο αγοραστής βαρύνεται επίσης με τα τέλη συνδέσεως πελάτη με τα διάφορα δίκτυα όπως τα δίκτυα υδροδοτήσεως, παροχής φυσικού αερίου, ηλεκτροδοτήσεως, αποχετεύσεως κ.λπ., ακόμη και αν αυτά έχουν προκαταβληθεί από την πωλήτρια.»
- 10 Αρχικώς, ο J. I. Menéndez Álvarez κατέβαλε συνολικό ποσό ύψους 1 223,87 ευρώ, εκ των οποίων 1 000 ευρώ για τον δημοτικό φόρο επί της αυξήσεως της αξίας των αστικών οικοπέδων (στο εξής: φόρος υπεραξίας) και 223,87 ευρώ για τη σύνδεση της κατοικίας με το δίκτυο υδρεύσεως και αποχετεύσεως.

- 11 Στη συνέχεια, ο J. I. Menéndez Álvarez άσκησε ενώπιον του Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Oviedo αγωγή κατά της Constructora Principado με αίτημα την επιστροφή των ποσών αυτών. Το αίτημα αυτό στηριζόταν στο επιχείρημα ότι η ρήτρα 13 της συμβάσεως, σε εκτέλεση της οποίας ο αγοραστής όφειλε να καταβάλει τα ως άνω ποσά, έπρεπε να κριθεί καταχρηστική βάσει του άρθρου 10bis του γενικού νόμου 26/1984, όπως τροποποιήθηκε από τον νόμο 7/1998, καθόσον δεν αποτέλεσε αντικείμενο διαπραγματεύσεως με αποτέλεσμα να προκληθεί σημαντική ανισορροπία μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών.
- 12 Η Constructora Principado υποστήριξε αμυνόμενη ότι η εν λόγω ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο διαπραγματεύσεως με τον αγοραστή και ότι δεν προκύπτει σημαντική ανισορροπία εάν το ύψος των ζητούμενων ποσών συγκριθεί με το συνολικό τίμημα που ο αγοραστής κατέβαλε για την απόκτηση της κατοικίας του.
- 13 Με απόφαση της 28ης Σεπτεμβρίου 2011, ο Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Oviedo δέχθηκε την αγωγή, κρίνοντας ότι η επίμαχη ρήτρα είναι καταχρηστική επειδή έβλαψε τον καταναλωτή επιβάλλοντάς του υποχρεώσεις που δεν του αναλογούν και ότι δεν αποδείχθηκε, εξάλλου, ότι υπήρξε αντικείμενο ιδιαίτερης διαπραγματεύσεως με αυτόν.
- 14 Η Constructora Principado άσκησε έφεση κατά της εν λόγω αποφάσεως υποστηρίζοντας ότι η επίδικη ρήτρα είχε αποτελέσει αντικείμενο ατομικής διαπραγματεύσεως, ενώ στο ίδιο το κείμενο της ρήτρας διευκρινιζόταν ότι η επιβάρυνση του καταναλωτή με τον φόρο υπεραξίας είχε ληφθεί υπόψη για τον προσδιορισμό του τιμήματος του πωληθέντος ακινήτου. Η ως άνω εταιρία υποστήριξε επίσης ότι δεν υφίσταται σημαντική ανισορροπία, καθόσον η εκτίμηση της ισορροπίας της συμβάσεως δεν μπορεί να περιοριστεί σε έναν συγκεκριμένο όρο, αλλά πρέπει να γίνεται με συνεκτίμηση του συνόλου της συμβάσεως και στάθμιση όλων των ρητρών της.
- 15 Ο J. I. Menéndez Álvarez ζήτησε την επικύρωση της πρωτόδικης αποφάσεως. Υποστήριξε ότι δεν έχει σημασία συναφώς το ύψος του φόρου υπεραξίας και η αναλογία του προς το τίμημα της κατοικίας. Η ανισορροπία που χαρακτηρίζει την καταχρηστικότητα της ρήτρας 13 της συμβάσεως προκύπτει από μόνη την επιβολή στον καταναλωτή της υποχρεώσεως καταβολής φόρου ο οποίος κατά νόμον δεν του αναλογεί.
- 16 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Audiencia Provincial de Oviedo αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο το ακόλουθο προδικαστικό ερώτημα:

«Στην περίπτωση συμβατικής ρήτρας η οποία μεταθέτει στον καταναλωτή την πληρωμή ποσού που βαρύνει κατά νόμον τον επαγγελματία, πρέπει να θεωρηθεί ότι το γεγονός καθεαυτό της μετακυλίσεως στον καταναλωτή μιας υποχρεώσεως πληρωμής που βαρύνει κατά νόμον τον επαγγελματία αρκεί για να προκαλέσει την ανισορροπία στην οποίαν αναφέρεται το άρθρο 3, παράγραφος 1, της οδηγίας [...] ή το γεγονός ότι, σύμφωνα με την οδηγία, η ανισορροπία πρέπει να είναι σημαντική συνεπάγεται ότι απαιτείται επιπλέον και σημαντική οικονομική επιβάρυνση του καταναλωτή σε σχέση με το συνολικό ύψος της συναλλαγής;»

Επί του προδικαστικού ερωτήματος

- 17 Με το ερώτημά του, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί αν η «σημαντική ανισορροπία», η οποία περιλαμβάνεται στα γενικά κριτήρια που προβλέπονται στο άρθρο 3, παράγραφος 1, της οδηγίας βάσει των οποίων κρίνεται η καταχρηστικότητα ορισμένης ρήτρας, έχει την έννοια ότι οι δαπάνες οι οποίες βάσει της ρήτρας αυτής βαρύνουν τον καταναλωτή πρέπει να έχουν ως προς αυτόν σημαντικές οικονομικές συνέπειες σε σχέση με το ποσό της επίμαχης συναλλαγής ή ότι πρέπει να λαμβάνονται υπόψη μόνο τα αποτελέσματα της ρήτρας αυτής επί των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του καταναλωτή.

- 18 Προκαταρκτικώς, πρέπει να επισημανθεί ότι, όπως προκύπτει από το άρθρο 3, παράγραφος 1, της οδηγίας, στο πεδίο εφαρμογής του εμπίπτουν μόνο οι ρήτρες συμβάσεως που συνάπτεται μεταξύ επαγγελματία και καταναλωτή οι οποίες δεν έχουν αποτελέσει αντικείμενο ατομικής διαπραγματεύσεως.
- 19 Από την απόφαση περί παραπομπής προκύπτει ότι στο πλαίσιο της διαφοράς της κύριας δίκης οι διάδικοι ερίζουν ως προς το αν η ρήτρα 13 της συμβάσεως αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγματεύσεως. Εναπόκειται, συνεπώς, στο αιτούν δικαστήριο να κρίνει επί του ζητήματος αυτού, λαμβάνοντας υπόψη τους συναφείς κανόνες κατανομής του βάρους αποδείξεως που προβλέπει το άρθρο 3, παράγραφος 2, πρώτο και τρίτο εδάφιο, της οδηγίας, οι οποίοι προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι, εάν ο επαγγελματίας ισχυρίζεται ότι για μια τυποποιημένη ρήτρα υπήρξε ατομική διαπραγμάτευση, φέρει το βάρος αποδείξεως.
- 20 Εκτός από την ως άνω προκαταρκτική παρατήρηση, πρέπει επίσης να διευκρινιστεί ότι, κατά πάγια νομολογία, η αρμοδιότητα του Δικαστηρίου αφορά τόσο την ερμηνεία της έννοιας «καταχρηστική ρήτρα», όπως χρησιμοποιείται στο άρθρο 3, παράγραφος 1, της οδηγίας και στο παράρτημά της, όσο και τα κριτήρια που ο εθνικός δικαστής μπορεί ή πρέπει να εφαρμόζει κατά την εξέταση συμβατικής ρήτρας υπό το πρίσμα των διατάξεων της οδηγίας, εξυπακουομένου ότι στον εν λόγω δικαστή απόκειται να αποφανθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα κριτήρια αυτά, επί του χαρακτηρισμού συγκεκριμένης συμβατικής ρήτρας βάσει των ιδιαίτερων περιστάσεων της υπό κρίση υποθέσεως. Εντεύθεν προκύπτει ότι το Δικαστήριο οφείλει να παράσχει στο αιτούν δικαστήριο απλώς και μόνο στοιχεία τα οποία το τελευταίο πρέπει να λάβει υπόψη κατά την εκτίμηση της καταχρηστικότητας της οικείας ρήτρας (βλ. απόφαση της 14ης Μαρτίου 2013, C-415/11, Aziz, σκέψη 66 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).
- 21 Το Δικαστήριο έχει κρίνει συναφώς ότι προκειμένου να κριθεί αν ορισμένη ρήτρα δημιουργεί εις βάρος του καταναλωτή «σημαντική ανισορροπία» μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών τα οποία απορρέουν από τη σύμβαση, πρέπει να ληφθούν ιδίως υπόψη το νομικό καθεστώς το οποίο ισχύει κατά το εθνικό δίκαιο, σε περίπτωση κατά την οποία δεν υπάρχει σχετική συμφωνία των συμβαλλομένων μερών. Μέσω της συγκριτικής αυτής αναλύσεως θα μπορέσει ο εθνικός δικαστής να εκτιμήσει αν, και ενδεχομένως σε ποιο βαθμό, η σύμβαση θέτει τον καταναλωτή σε νομική κατάσταση λιγότερο ευνοϊκή από εκείνη που προβλέπει η ισχύουσα εθνική νομοθεσία (βλ. προπαρατεθείσα απόφαση Aziz, σκέψη 68).
- 22 Ως εκ τούτου, η ύπαρξη τέτοιας σημαντικής ανισορροπίας δεν μπορεί να προκύπτει μόνο από οικονομική εκτίμηση ποσοτικού χαρακτήρα, βασιζόμενη σε σύγκριση, αφενός, του συνολικού ποσού της συναλλαγής η οποία αποτέλεσε αντικείμενο της συμβάσεως και, αφετέρου, των δαπανών που βάσει της ως άνω ρήτρας βαρύνουν τον καταναλωτή.
- 23 Αντιθέτως, η σημαντική ανισορροπία μπορεί να προκύπτει από μόνη την αρκούντως σοβαρή επιδείνωση της νομικής καταστάσεως στην οποία περιάγουν οι εφαρμοστέες εθνικές διατάξεις τον καταναλωτή, ως συμβαλλόμενο στην επίμαχη σύμβαση, είτε αυτή λαμβάνει τη μορφή περιορισμού του περιεχομένου των δικαιωμάτων που αντλεί σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές από τη σύμβαση, είτε τη μορφή εμποδίου στην άσκησή τους, είτε ακόμη τη μορφή επιβαρύνσεως του με πρόσθετη υποχρέωση, την οποία δεν προβλέπουν οι εθνικοί κανόνες.
- 24 Ως προς το σημείο αυτό, το Δικαστήριο έχει υπενθυμίσει ότι κατά το άρθρο 4, παράγραφος 1, της οδηγίας, η καταχρηστικότητα ορισμένης συμβατικής ρήτρας κρίνεται αφού ληφθούν υπόψη η φύση των αγαθών ή των υπηρεσιών που αφορά η επίμαχη σύμβαση και όλες οι κατά τον χρόνο της συνάψεως της συμβάσεως περιστάσεις που περιέβαλαν την εν λόγω σύναψη, καθώς και όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της συμβάσεως (βλ. απόφαση της 21ης Φεβρουαρίου 2013, C-472/11, Banif Plus Bank, σκέψη 40). Ως εκ τούτου, υπό το πρίσμα αυτό πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπόψη οι

- συνέπειες που μπορεί να έχει η εν λόγω ρήτρα στο πλαίσιο της νομοθεσίας που διέπει τη σύμβαση, πράγμα που συνεπάγεται την εξέταση του εθνικού νομικού συστήματος (βλ. προπαρατεθείσα απόφαση Aziz, σκέψη 71).
- 25 Το Δικαστήριο έχει επίσης επισημάνει, στο πλαίσιο του άρθρου 5 της οδηγίας, ότι η πληροφόρηση, πριν τη σύναψη της συμβάσεως, σχετικά με τους συμβατικούς όρους και τις συνέπειες της εν λόγω συνάψεως είναι ουσιώδους σημασίας για τους καταναλωτές. Βάσει ιδίως της πληροφορήσεως αυτής ο καταναλωτής αποφασίζει αν επιθυμεί να δεσμευτεί από τους όρους που έχει προδιατυπώσει ο επαγγελματίας (απόφαση της 21ης Μαρτίου 2013, C-92/11, RWE Vertrieb, σκέψη 44).
- 26 Όσον αφορά, ειδικότερα, την πρώτη υποχρέωση που επιβάλλει στον καταναλωτή η ρήτρα 13 της συμβάσεως, ήτοι την καταβολή του φόρου υπεραξίας, από τη δικογραφία που υποβλήθηκε στο Δικαστήριο προκύπτει ότι έχει ως αποτέλεσμα τη μετακύλιση στον καταναλωτή, ως αγοραστή, φορολογικής οφειλής η οποία, κατά την εφαρμοστέα εθνική νομοθεσία, βαρύνει τον επαγγελματία ως πωλητή και ως λήπτη του φορολογητέου οικονομικού οφέλους, ήτοι της υπεραξίας που προκύπτει από την αύξηση της αξίας του πωληθέντος ακινήτου. Συνεπώς, κατά τα φαινόμενα, μολονότι ο επαγγελματίας επωφελείται από την αύξηση αυτή της αξίας του πωληθέντος ακινήτου, εντούτοις ο καταναλωτής οφείλει να καταβάλει όχι μόνο το τίμημα της πώλησεως στο οποίο ενσωματώνεται η υπεραξία του ακινήτου, αλλά και φόρο επί της υπεραξίας αυτής. Επιπλέον, κατά τις γραπτές παρατηρήσεις που υπέβαλε στο Δικαστήριο ο J. I. Menéndez Álvarez, το ποσό του φόρου αυτού δεν είναι γνωστό κατά τον χρόνο της συνάψεως της συμβάσεως, αλλά υπολογίζεται εκ των υστέρων από την αρμόδια αρχή, πράγμα που, εάν ισχύει, συνεπάγεται αβεβαιότητα του καταναλωτή ως προς την έκταση των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει.
- 27 Στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται, κατ' αρχάς, να εξακριβώσει αν, βάσει του εσωτερικού ισπανικού δικαίου, τα περιστατικά της διαφοράς της κύριας δίκης αντιστοιχούν στα εκτεθέντα στην προηγούμενη σκέψη. Σε αυτό εναπόκειται, στη συνέχεια, να εκτιμήσει αν η ρήτρα 13 της συμβάσεως, καθόσον επιβάλλει εις βάρος του καταναλωτή πρόσθετη υποχρέωση την οποία δεν προβλέπουν οι κανόνες του εθνικού δικαίου, συνεπάγεται αρκούντως σοβαρή επιδείνωση της νομικής καταστάσεως στην οποία περιάγουν οι εφαρμοστέες εθνικές διατάξεις τον καταναλωτή, ως συμβαλλόμενο στην επίμαχη σύμβαση. Εάν συντρέχει λόγος, σε αυτό εναπόκειται επίσης να εξακριβώσει αν η πληροφόρηση που έλαβε ο καταναλωτής πριν τη σύναψη της συμβάσεως πληροί τις απαιτήσεις του άρθρου 5 της οδηγίας.
- 28 Όσον αφορά τη δεύτερη υποχρέωση που επιβάλλει στον καταναλωτή η ρήτρα 13 της συμβάσεως, ήτοι την καταβολή των ποσών των τελών συνδέσεως πελάτη με τα διάφορα δίκτυα, όπως τα δίκτυα υδροδοτήσεως, παροχής φυσικού αερίου, ηλεκτροδοτήσεως και αποχετεύσεως, στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να εξακριβώσει εάν τα ποσά αυτά περιλαμβάνουν τα έξοδα συνδέσεως με γενικές εγκαταστάσεις που είναι απαραίτητες για τη διασφάλιση της δυνατότητας χρήσεως ακινήτου ως κατοικίας, τα οποία ενδέχεται να βαρύνουν βάσει των εφαρμοστέων εθνικών κανόνων τον πωλητή δυνάμει συμβατικής υποχρεώσεώς του να παραδώσει κατοικία κατάλληλη για τον προορισμό της, δηλαδή κατοικήσιμη. Εάν αυτό συμβαίνει, στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να εκτιμήσει αν η εν λόγω συμβατική ρήτρα, καθόσον περιορίζει τα δικαιώματα τα οποία, κατά τους κανόνες του εθνικού δικαίου, αντλεί ο καταναλωτής από τη σύμβαση και του επιβάλλει πρόσθετη υποχρέωση την οποία δεν προβλέπουν οι κανόνες αυτοί, συνεπάγεται αρκούντως σοβαρή επιδείνωση της νομικής καταστάσεως την οποία αναγνωρίζει το εθνικό δίκαιο στον εν λόγω καταναλωτή ως συμβαλλόμενο.
- 29 Πρέπει να προστεθεί ότι η μνεία στη ρήτρα 13 της συμβάσεως ότι ο φόρος υπεραξίας συνεκτιμήθηκε κατά τον καθορισμό του τιμήματος της πώλησεως, δεν μπορεί, αυτή και μόνη, να αποτελέσει απόδειξη αντισταθμίσεως που έλαβε ο καταναλωτής. Ειδικότερα, προκειμένου να διασφαλιστεί η αποτελεσματικότητα του ελέγχου των καταχρηστικών ρητρών, η απόδειξη της μείωσης του τιμήματος ως αντισταθμίσεως της αποδοχής εκ μέρους του καταναλωτή πρόσθετων υποχρεώσεων δεν μπορεί να γίνεται με την προσθήκη εκ μέρους του επαγγελματία απλής σχετικής μνείας σε συμβατική ρήτρα που δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο ατομικής διαπραγματεύσεως.

30 Κατόπιν των προεκτεθέντων, στο υποβληθέν ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 3, παράγραφος 1, της οδηγίας έχει την έννοια ότι:

- η ύπαρξη «σημαντικής ανισορροπίας» δεν προϋποθέτει κατ' ανάγκην ότι οι δαπάνες τις οποίες επιβάλλει συμβατική ρήτρα στον καταναλωτή πρέπει να έχουν ως προς αυτόν σημαντικές οικονομικές συνέπειες σε σχέση με το ποσό της επίμαχης συναλλαγής, αλλά μπορεί να προκύπτει από μόνη την αρκούντως σοβαρή επιδείνωση της νομικής καταστάσεως στην οποία περιάγουν τον καταναλωτή, ως συμβαλλόμενο, οι εφαρμοστέες εθνικές διατάξεις, είτε αυτή λαμβάνει τη μορφή περιορισμού του περιεχομένου των δικαιωμάτων που αυτός αντλεί από τη σύμβαση σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις, είτε τη μορφή εμποδίου στην άσκησή τους, είτε ακόμη τη μορφή επιβαρύνσεώς του με πρόσθετη υποχρέωση, την οποία δεν προβλέπουν οι εθνικοί κανόνες·
- στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται, προκειμένου να εκτιμήσει αν όντως υπάρχει σημαντική ανισορροπία, να λάβει υπόψη τη φύση των αγαθών ή των υπηρεσιών που αφορά η επίμαχη σύμβαση και όλες τις κατά τον χρόνο της συνάψεως της συμβάσεως περιστάσεις που περιέβαλαν την εν λόγω σύναψη, καθώς και όλες τις υπόλοιπες ρήτρες της συμβάσεως.

Επί των δικαστικών εξόδων

31 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπόμπτοντος 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:

Το άρθρο 3, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές, έχει την έννοια ότι:

- η ύπαρξη «σημαντικής ανισορροπίας» δεν προϋποθέτει κατ' ανάγκην ότι οι δαπάνες τις οποίες επιβάλλει συμβατική ρήτρα στον καταναλωτή πρέπει να έχουν ως προς αυτόν σημαντικές οικονομικές συνέπειες σε σχέση με το ποσό της επίμαχης συναλλαγής, αλλά μπορεί να προκύπτει από μόνη την αρκούντως σοβαρή επιδείνωση της νομικής καταστάσεως στην οποία περιάγουν τον καταναλωτή, ως συμβαλλόμενο, οι εφαρμοστέες εθνικές διατάξεις, είτε αυτή λαμβάνει τη μορφή περιορισμού του περιεχομένου των δικαιωμάτων που αυτός αντλεί από τη σύμβαση σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις, είτε τη μορφή εμποδίου στην άσκησή τους, είτε ακόμη τη μορφή επιβαρύνσεώς του με πρόσθετη υποχρέωση, την οποία δεν προβλέπουν οι εθνικοί κανόνες·
- στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται, προκειμένου να εκτιμήσει αν όντως υπάρχει σημαντική ανισορροπία, να λάβει υπόψη τη φύση των αγαθών ή των υπηρεσιών που αφορά η επίμαχη σύμβαση και όλες τις κατά τον χρόνο της συνάψεως της συμβάσεως περιστάσεις που περιέβαλαν την εν λόγω σύναψη, καθώς και όλες τις υπόλοιπες ρήτρες της συμβάσεως.

(υπογραφές)