



## Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (έκτο τμήμα)

της 10ης Σεπτεμβρίου 2020\*

«Προδικαστική παραπομπή – Προστασία των καταναλωτών – Οδηγία 93/13/ΕΟΚ – Παράρτημα, σημείο 1, στοιχείο ε' – Καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές – Κοινωνική κατοικία – Υποχρέωση χρήσης του ακινήτου ως κατοικίας και απαγόρευση υπεκμίσθωσής του – Άρθρο 3, παράγραφοι 1 και 3 – Άρθρο 4, παράγραφος 1 – Εκτίμηση του ενδεχομένου καταχρηστικού χαρακτήρα των ποινικών ρητρών – Κριτήρια»

Στην υπόθεση C-738/19,

με αντικείμενο αίτηση προδικαστικής απόφασεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το Rechtbank Amsterdam (πρωτοδικείο Άμστερνταμ, Κάτω Χώρες) με απόφαση της 19ης Σεπτεμβρίου 2019, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 7 Οκτωβρίου 2019, στο πλαίσιο της δίκης

A

κατά

B,

C,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (έκτο τμήμα),

συγκείμενο από τους M. Safjan, πρόεδρο τμήματος, L. Bay Larsen και C. Toader (εισηγήτρια), δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: G. Pitruzzella

γραμματέας: A. Calot Escobar

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

- το A, εκπροσωπούμενο από την M. Scheeper, advocaat,
- η Τσεχική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τους M. Smolek και J. Vlácil, καθώς και από την S. Sindelková,
- η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, εκπροσωπούμενη από τους M. van Beek και N. Ruiz García,

\* Γλώσσα διαδικασίας: η ολλανδική.

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

εκδίδει την ακόλουθη

### **Απόφαση**

- 1 Η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του παραρτήματος, σημείο 1, στοιχείο ε', της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές (ΕΕ 1993, L 95, σ. 29).
- 2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς μεταξύ του Α, ως εκμισθωτή μιας κοινωνικής κατοικίας, και της μισθώτριας Β και της υπομισθώτριας C, με αντικείμενο, μεταξύ άλλων, την καταβολή, αφενός, της ποινής για την παράβαση της υποχρέωσης χρήσης του μισθίου ως κατοικίας και της απαγόρευσης υπεκμίσθωσής του και, αφετέρου, ποσού το οποίο αντιστοιχεί στο αθέμιτο όφελος που αποκόμισε η Β από την υπεκμίσθωση.

### **Το νομικό πλαίσιο**

#### ***Το δίκαιο της Ένωσης***

- 3 Το άρθρο 1 της οδηγίας 93/13 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 καθώς και διατάξεις ή αρχές διεθνών συμβάσεων στις οποίες έχουν προσχωρήσει τα κράτη μέλη ή η Κοινότητα, ιδίως στον τομέα των μεταφορών, δεν υπόκεινται στις διατάξεις της παρούσας οδηγίας.»
- 4 Κατά το άρθρο 2 της οδηγίας αυτής, ως επαγγελματίας νοείται «κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που, κατά τις συμβάσεις που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας, είτε δημόσια[ς] είτε ιδιωτικής».
- 5 Το άρθρο 3 της εν λόγω 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.

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

6 Το άρθρο 4, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 προβλέπει τα εξής:

«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.»

7 Το άρθρο 6, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής 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 Το παράρτημα της εν λόγω οδηγίας φέρει τον τίτλο «Ρήτρες που αναφέρονται στο άρθρο 3 παράγραφος 3». Το σημείο 1, στοιχείο ε', του παραρτήματος έχει ως εξής:

«Ρήτρες που έχουν σκοπό ή αποτέλεσμα:

[...]

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

[...]».

### ***Το ολλανδικό δίκαιο***

9 Κατά το άρθρο 6:104 του Burgerlijk Wetboek (Αστικού Κώδικα), όταν ένα πρόσωπο, το οποίο ευθύνεται έναντι άλλου προσώπου λόγω παράνομης πράξης ή παράβασης υποχρέωσης έναντι του άλλου αυτού προσώπου, αποκόμισε όφελος από την ως άνω πράξη ή παράβαση, το δικαστήριο μπορεί, κατόπιν αιτήματος του άλλου αυτού προσώπου, να επιδικάσει αποζημίωση ίση με το όφελος αυτό ή μέρος αυτού.

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

10 Με σύμβαση που άρχισε να ισχύει στις 12 Απριλίου 2017, το Α, ίδρυμα επιφορτισμένο με την εκμίσθωση κοινωνικών κατοικιών, εκμίσθωσε στην Β κοινωνική κατοικία στο Άμστερνταμ (Κάτω Χώρες), με μηνιαίο μίσθωμα το οποίο σήμερα ανέρχεται στο ποσό των 648,96 ευρώ (στο εξής: επίμαχη σύμβαση).

11 Η επίμαχη σύμβαση διέπεται, μεταξύ άλλων, από τους Algemene voorwaarden Sociale Woonruimte van 1 november 2016 (γενικούς όρους για τις κοινωνικές κατοικίες, της 1ης Νοεμβρίου 2016, στο εξής: γενικοί όροι). Οι γενικοί αυτοί όροι περιέχουν πολλές ποινικές ρήτρες που αφορούν, μεταξύ άλλων, την απαγόρευση υπεκμίσθωσης της κατοικίας, την υποχρέωση χρήσης της από τον ίδιο τον μισθωτή και την υποχρέωση πλήρους ελευθέρωσής της κατά τη λύση της σύμβασης. Η ρήτρα 7.14 των γενικών όρων προβλέπει ότι, σε περίπτωση παράβασης της απαγόρευσης υπεκμίσθωσης της κατοικίας, ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει στον εκμισθωτή άμεσα απαιτητή ποινή ύψους 5 000 ευρώ, με την επιφύλαξη του δικαιώματος του εκμισθωτή να ζητήσει πλήρη αποκατάσταση της ζημίας του. Οι γενικοί όροι περιέχουν επίσης γενική ποινική ρήτρα, επονομαζόμενη «επικουρική», η οποία έχει εφαρμογή σε περίπτωση μη τήρησης συμβατικής υποχρέωσης εκ μέρους του μισθωτή, εφόσον δεν εφαρμόζεται καμία άλλη ειδική ποινική ρήτρα.

- 12 Κατόπιν επιτόπιου ελέγχου, το Α άσκησε αγωγή ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, του Rechtbank Amsterdam (πρωτοδικείου Άμστερνταμ, Κάτω Χώρες), με αίτημα τη λύση της επίμαχης σύμβασης, την αποβολή από το μίσθιο τόσο της μισθώτριας Β όσο και της υπομισθώτριας C, την καταβολή των καθυστερούμενων μισθωμάτων και της ποινής των 5 000 ευρώ, λόγω παράβασης της απαγόρευσης υπεκμίσθωσης, και την απόδοση του οφέλους από την υπεκμίσθωση, κατά το μέτρο που η Β υπεκμίσθωνε το μίσθιο με υψηλότερο μίσθωμα σε σχέση με εκείνο το οποίο η ίδια όφειλε να καταβάλλει στο Α σύμφωνα με τη μεταξύ τους σύμβαση.
- 13 Το αιτούν δικαστήριο διαπίστωσε ότι η Β δεν τήρησε την υποχρέωση χρήσης του μισθίου ως κατοικίας και ότι παρέβη την απαγόρευση υπεκμίσθωσης που προβλέπεται στους γενικούς όρους, και συγκεκριμένα στη ρήτρα 7.14.
- 14 Εντούτοις, διατηρεί αμφιβολίες ως προς τον ενδεχομένως καταχρηστικό χαρακτήρα της ρήτρας 7.14 των γενικών όρων, κατά την έννοια του άρθρου 3, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 και της ερμηνείας του άρθρου αυτού με την απόφαση της 21ης Απριλίου 2016, Radlinger και Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283).
- 15 Ειδικότερα, το εν λόγω δικαστήριο, μολονότι εκτιμά ότι, αν εξεταστεί μεμονωμένα, η ρήτρα αυτή, η οποία προβλέπει την καταβολή ποινής ποσού 5 000 ευρώ σε περίπτωση παράβασης της απαγόρευσης υπεκμίσθωσης, δεν είναι καταχρηστική, δεδομένου ότι πρόκειται για κοινωνική κατοικία, διερωτάται εντούτοις μήπως, στο πλαίσιο της εκτίμησης αυτής, πρέπει να λάβει υπόψη το σύνολο των ποινικών ρητρών που περιέχονται στην επίμαχη σύμβαση, όπως, κατά την άποψή του, έκρινε το Δικαστήριο με την προαναφερθείσα απόφασή του.
- 16 Ως προς το ζήτημα αυτό, το αιτούν δικαστήριο εκθέτει ότι, όσον αφορά την επίμαχη σύμβαση, αποδεικνύονται μόνο δύο παραβάσεις της, συνδεόμενες στενά μεταξύ τους, ήτοι παράβαση, αφενός, της υποχρέωσης του μισθωτή να χρησιμοποιεί το μίσθιο ως κύρια κατοικία του και, αφετέρου, της απαγόρευσης της υπεκμίσθωσης του μισθίου. Εντούτοις, με την αγωγή του, το Α ζητεί μόνον να του καταβληθεί το ποσό της ποινής που προβλέπεται στην επίμαχη σύμβαση για την υπεκμίσθωση, η δε αξίωσή του για απόδοση του οφέλους που αποκόμισε η Β δεν στηρίζεται στη σύμβαση, αλλά στο άρθρο 6:104 του Αστικού Κώδικα.
- 17 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Rechtbank Amsterdam (πρωτοδικείο Άμστερνταμ) αποφάσισε να αναστείλει τη διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα εξής προδικαστικά ερωτήματα:
- «1) Πώς πρέπει να ερμηνευθεί η οδηγία 93/13 και η αρχή του σωρευτικού αποτελέσματος την οποία καθιερώνει, κατά την εξέταση του ζητήματος αν η αποζημίωση που επιβάλλεται στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του είναι δυσανάλογα υψηλή, κατά την έννοια του σημείου 1, στοιχείο ε', του παραρτήματος της εν λόγω οδηγίας, στην περίπτωση ποινικών ρητρών που συνδέονται με διαφορετικού είδους συμβατικές παραβάσεις και από τη φύση τους δεν συρρέουν απαραίτητα και, εν προκειμένω, όντως δεν συρρέουν;
- 2) Έχει εν προκειμένω σημασία το ότι σε σχέση με τις συμβατικές παραβάσεις, λόγω των οποίων ζητείται η κατάπτωση της ποινής, ζητείται επίσης αποζημίωση η οποία συνίσταται στην απόδοση του αθεμίτως αποκομισθέντος οφέλους;»

### **Επί των προδικαστικών ερωτημάτων**

- 18 Προκαταρκτικώς, επισημαίνεται εξ αρχής ότι και οι τρεις διάδικοι της κύριας δίκης εμπίπτουν στο προσωπικό πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 93/13, μολονότι το Α, ενάγον της κύριας δίκης, είναι ίδρυμα επιφορτισμένο με την εκμίσθωση κοινωνικών κατοικιών.

- 19 Πράγματι, κατά το άρθρο 2 της οδηγίας 93/13, ως «επαγγελματίας» κατά την έννοιά της νοείται «κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που, κατά τις συμβάσεις που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας, είτε δημόσια[ς] είτε ιδιωτικής». Εν προκειμένω, η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως δεν περιέχει κανένα στοιχείο το οποίο θα μπορούσε να υποδηλώνει ότι η δραστηριότητα του ιδρύματος αυτού που αφορά την εκμίσθωση ακινήτων είναι εντελώς δευτερεύουσα ή ότι δεν αποτελεί την επαγγελματική του δραστηριότητα.
- 20 Με τα δύο προδικαστικά ερωτήματα, τα οποία πρέπει να εξεταστούν από κοινού, το αιτούν δικαστήριο ζητεί κατ' ουσίαν να διευκρινιστεί αν το άρθρο 3, παράγραφοι 1 και 3, καθώς και το άρθρο 4, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 έχουν την έννοια ότι το εθνικό δικαστήριο, όταν εξετάζει τον ενδεχομένως καταχρηστικό χαρακτήρα ρήτρας σύμβασης που έχει συναφθεί με καταναλωτή, κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, πρέπει να λαμβάνει υπόψη όλες τις ρήτρες της σύμβασης αυτής ή μόνον ορισμένες από αυτές και ότι, για να εκτιμηθεί ειδικότερα αν το ποσό της αποζημίωσης που υποχρεούται να καταβάλει ο καταναλωτής είναι δυσανάλογα υψηλό, κατά την έννοια του σημείου 1, στοιχείο ε', του παραρτήματος της οδηγίας αυτής, πρέπει να εξετάζονται μόνον οι ρήτρες που αφορούν την ίδια συμβατική παράβαση.
- 21 Εν προκειμένω, τα εν λόγω ερωτήματα εντάσσονται στο πλαίσιο διαφοράς όπου, πέραν της καταγγελίας της επίμαχης σύμβασης και της αποβολής των κατόχων του μισθίου, ο εκμισθωτής ζητεί την καταβολή της ποινής που προβλέπει η σύμβαση για την παράβαση της απαγόρευσης υπεκμίσθωσης καθώς και την απόδοση του οφέλους από την υπεκμίσθωση.
- 22 Ως προς το ζήτημα αυτό, όπως προκύπτει από την απόφαση περί παραπομπής, αφενός, η επίμαχη σύμβαση περιέχει ρήτρα που απαγορεύει ρητώς την υπεκμίσθωση. Αφετέρου, η απόδοση των καρπών της υπεκμίσθωσης ζητείται βάσει της εθνικής νομοθεσίας περί αστικής ευθύνης, εν προκειμένω του άρθρου 6:104 του Αστικού Κώδικα.
- 23 Υπενθυμίζεται συναφώς ότι η οδηγία 93/13 υποχρεώνει τα κράτη μέλη να προβλέπουν μηχανισμό που να διασφαλίζει ότι όσες συμβατικές ρήτρες δεν έχουν αποτελέσει αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης μπορούν να ελέγχονται προκειμένου να διαπιστωθεί ο ενδεχόμενος καταχρηστικός τους χαρακτήρας (απόφαση της 7ης Νοεμβρίου 2019, Profi Credit Polska, C-419/18 και C-483/18, EU:C:2019:930, σκέψη 53 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 24 Κατά το άρθρο 3, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13, μια ρήτρα θεωρείται καταχρηστική όταν, παρά την απαίτηση καλής πίστης, δημιουργεί εις βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισορροπία μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση. Το άρθρο 3, παράγραφος 3, προβλέπει ότι το παράρτημα της οδηγίας περιέχει ενδεικτικό και όχι εξαντλητικό κατάλογο ρητρών που είναι δυνατόν να κηρυχθούν καταχρηστικές. Μολονότι, επομένως, το γεγονός ότι το περιεχόμενο μιας ρήτρας που έχει υποβληθεί στην κρίση του εθνικού δικαστή αντιστοιχεί στο περιεχόμενο ρήτρας που περιλαμβάνεται στο παράρτημα αυτό δεν αρκεί από μόνο του για να διαπιστωθεί αυτομάτως ότι αυτή είναι καταχρηστική, εντούτοις αποτελεί βασικό στοιχείο στο οποίο ο εθνικός δικαστής μπορεί να στηρίξει την εκτίμηση περί του καταχρηστικού χαρακτήρα της ρήτρας αυτής (πρβλ. απόφαση της 26ης Απριλίου 2012, Invitel, C-472/10, EU:C:2012:242, σκέψη 26).
- 25 Σύμφωνα με το άρθρο 4, παράγραφος 1, της εν λόγω οδηγίας, προκειμένου να εκτιμήσει τον ενδεχομένως καταχρηστικό χαρακτήρα της συμβατικής ρήτρας στην οποία στηρίζεται η αγωγή της οποίας έχει επιληφθεί, ο εθνικός δικαστής πρέπει να λαμβάνει υπόψη όλες τις υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης (πρβλ. διάταξη της 16ης Νοεμβρίου 2010, Rohotovost, C-76/10, EU:C:2010:685, σκέψη 59· αποφάσεις της 21ης Απριλίου 2016, Radlinger και Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, σκέψη 94, και της 11ης Μαρτίου 2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, σκέψη 46).
- 26 Κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, η εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα των ρητρών γίνεται κατά περίπτωση και η υποχρέωση να λαμβάνονται υπόψη όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης εξηγείται από το ότι η εξέταση της προσβαλλόμενης ρήτρας πρέπει να διενεργείται

λαμβανομένων υπόψη όλων των στοιχείων που ενδέχεται να είναι κρίσιμα για την κατανόησή της εντός του πλαισίου στο οποίο αυτή εντάσσεται, καθόσον, αναλόγως του περιεχομένου της εν λόγω σύμβασης, μπορεί να είναι αναγκαίο, για την εκτίμηση της καταχρηστικότητας της εν λόγω ρήτρας, να αξιολογηθεί το σωρευτικό αποτέλεσμα όλων των ρητρών της εν λόγω σύμβασης (πρβλ. αποφάσεις της 21ης Απριλίου 2016, Radlinger και Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, σκέψη 95, και της 11ης Μαρτίου 2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, σκέψη 47). Πράγματι, δεν έχουν όλες οι ρήτρες μιας σύμβασης την ίδια σημασία, ο δε βαθμός αλληλεπίδρασης ενός συγκεκριμένου όρου της σύμβασης με άλλους όρους της ίδιας σύμβασης εξαρτάται κατ' ανάγκη από το περιεχόμενο καθενός από αυτούς, καθώς και από το κατά πόσον κάθε ένας από τους όρους αυτούς συμβάλλει στην ενδεχόμενη σημαντική ανισορροπία μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των μερών που απορρέουν από την επίμαχη σύμβαση, κατά την έννοια του άρθρου 3, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13.

- 27 Επομένως, σε αντίθεση με την υπόθεση επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση της 21ης Απριλίου 2016, Radlinger και Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), η οποία μνημονεύεται από το αιτούν δικαστήριο στην αίτηση προδικαστικής αποφάσεως και αφορούσε περίπτωση όπου μία και μόνη παράβαση της σύμβασης συνεπαγόταν ταυτόχρονη κατάπτωση περισσότερων ποινικών ρητρών, πρέπει να διευκρινιστεί ότι, όπως υποστήριξαν όλοι οι μετέχοντες στη διαδικασία που κατέθεσαν γραπτές παρατηρήσεις στην υπό κρίση υπόθεση, στην περίπτωση που δύο ποινικές ρήτρες αφορούν μία και την αυτή παράβαση της σύμβασης, όπως συνέβαινε στην υπόθεση επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση αυτή, οι εν λόγω ρήτρες πρέπει να εξετάζονται σωρευτικά.
- 28 Εν προκειμένω, το αιτούν δικαστήριο, μολοντί εκθέτει ότι στην επίμαχη σύμβαση υπάρχουν και άλλες ειδικές ποινικές ρήτρες καθώς και μία επονομαζόμενη «επικουρική» ποινική ρήτρα, επισημαίνει εντούτοις ότι η αγωγή του Α δεν στηρίζεται σε αυτές και, επομένως, δεν συντρέχει σώρευση κυρώσεων για την ίδια παράβαση.
- 29 Επομένως, όπως εξάλλου εκτιμά και το αιτούν δικαστήριο, η λύση που δέχθηκε το Δικαστήριο με την απόφαση της 21ης Απριλίου 2016, Radlinger και Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), σχετικά με σύμβαση καταναλωτικού δανείου, δεν μπορεί να εφαρμοστεί ευθέως σε περίπτωση όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη, στην οποία ο εκμισθωτής κοινωνικής κατοικίας ζητεί την καταβολή μίας και μόνης ποινής.
- 30 Εντούτοις, στο δικαστήριο αυτό εναπόκειται να εξακριβώσει αν, για την ίδια παράβαση, ο επαγγελματίας επικαλείται κατά του καταναλωτή και άλλες ρήτρες της επίμαχης σύμβασης ή αν είναι δυνατή η επίκληση των άλλων αυτών ρητρών στο πλαίσιο χωριστών αγωγών κατά του καταναλωτή. Αν αυτό συμβαίνει, το σωρευτικό αποτέλεσμα της εφαρμογής όλων αυτών των ρητρών, ακόμη και αν οι εν λόγω ρήτρες δεν παρίστανται, καθεαυτές, καταχρηστικές, πρέπει να ληφθεί υπόψη από το αιτούν δικαστήριο κατά την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα της συμβατικής ρήτρας στην οποία στηρίζεται η αγωγή της οποίας έχει επιληφθεί.
- 31 Σε κάθε περίπτωση, υπενθυμίζεται ότι, στο πλαίσιο της εκτίμησης περί του ενδεχομένου καταχρηστικού χαρακτήρα μιας συμβατικής ρήτρας, εναπόκειται στο αιτούν δικαστήριο να αποφανθεί επί του χαρακτηρισμού της ρήτρας αυτής βάσει των ιδιαίτερων περιστάσεων της συγκεκριμένης περίπτωσης και στο Δικαστήριο να συναγάγει από τις διατάξεις της οδηγίας 93/13 τα κριτήρια που μπορεί ή πρέπει να εφαρμόζει το εθνικό δικαστήριο κατά τον έλεγχο συμβατικής ρήτρας με γνώμονα τις διατάξεις αυτές (πρβλ. απόφαση της 23ης Απριλίου 2015, Van Hove, C-96/14, EU:C:2015:262, σκέψη 28 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 32 Όσον αφορά το ζήτημα αυτό, το Δικαστήριο έχει κρίνει επανειλημμένα ότι πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η φύση της συγκεκριμένης ενοχικής υποχρέωσης στο πλαίσιο της επίμαχης συμβατικής σχέσης και ιδίως ο ενδεχομένως ουσιώδης χαρακτήρας της (πρβλ. απόφαση της 14ης Μαρτίου 2013, Aziz,

C-415/11, EU:C:2013:164, σκέψη 73· διάταξη της 14ης Νοεμβρίου 2013, Banco Popular Español και Banco de Valencia, C-537/12 και C-116/13, EU:C:2013:759, σκέψη 70, και απόφαση της 26ης Ιανουαρίου 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, σκέψη 66).

- 33 Εν προκειμένω, η ρήτρα 7.14 των γενικών όρων προβλέπει ποινή για την παράβαση της απαγόρευσης υπεκμίσθωσης και της υποχρέωσης χρήσης του μισθίου ως κατοικίας. Στην περίπτωση που η μίσθωση αφορά κοινωνική κατοικία, είναι πρόδηλον ότι η ως άνω απαγόρευση και η ως άνω υποχρέωση παρουσιάζουν μια ιδιαιτερότητα οφειλόμενη στα χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης συμβατικής σχέσης.
- 34 Όσον αφορά τη ζητούμενη από το Α αποζημίωση, η οποία αντιστοιχεί στο όφελος της Β από την υπεκμίσθωση και θα μπορούσε ενδεχομένως να προστεθεί στην αποζημίωση ποσού 5 000 ευρώ που ορίζει η σύμβαση, υπενθυμίζεται ότι, κατά το άρθρο 1, παράγραφος 1, και το άρθρο 3, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13, η οδηγία αυτή έχει εφαρμογή σε ρήτρες συμβάσεων που συνάπτονται μεταξύ επαγγελματία και καταναλωτή οι οποίες δεν αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης (αποφάσεις της 7ης Νοεμβρίου 2019, Profi Credit Polska, C-419/18 και C-483/18, EU:C:2019:930, σκέψη 51 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία, και της 4ης Ιουνίου 2020, Kancelaria Medius, C-495/19, EU:C:2020:431, σκέψη 24).
- 35 Εν προκειμένω, από τη δικογραφία που υποβλήθηκε στο Δικαστήριο προκύπτει ότι η εν λόγω αγωγή αποκατάστασης της ζημίας δεν θεμελιώνεται στη σύμβαση μίσθωσης, αλλά στην εθνική νομοθεσία περί αστικής ευθύνης και, ειδικότερα, στο άρθρο 6:104 του Αστικού Κώδικα, κατά το οποίο, όταν ένα πρόσωπο, το οποίο ευθύνεται έναντι άλλου προσώπου λόγω παράνομης πράξης ή παράβασης υποχρέωσης έναντι του άλλου αυτού προσώπου, αποκόμισε όφελος από την ως άνω πράξη ή παράβαση, το δικαστήριο μπορεί, κατόπιν αιτήματος του άλλου αυτού προσώπου, να επιδικάσει αποζημίωση ίση με το όφελος αυτό ή μέρος αυτού.
- 36 Ως προς το ζήτημα αυτό, το γεγονός ότι η αγωγή στηρίζεται στην εθνική νομοθεσία αποκλείει το ενδεχόμενο μια διάταξη του εθνικού δικαίου, όπως το άρθρο 6:104 του Αστικού Κώδικα, να εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 93/13.
- 37 Βεβαίως, κατά την εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα της επίμαχης συμβατικής ρήτρας, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη το κανονιστικό πλαίσιο που καθορίζει, μαζί με τη ρήτρα αυτή, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών (βλ., κατ' αναλογία, απόφαση της 15ης Μαρτίου 2012, Pereničová και Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, σκέψη 42).
- 38 Εντούτοις, στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να εξακριβώσει αν η εφαρμογή του άρθρου 6:104 του Αστικού Κώδικα, το οποίο προβλέπει την απόδοση αθέμιτου οφέλους όπως το προερχόμενο από τα επίμαχα στην κύρια δίκη μισθώματα, μπορεί να εξομοιωθεί με κύρωση.
- 39 Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω σκέψεων, στα υποβληθέντα προδικαστικά ερωτήματα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 3, παράγραφοι 1 και 3, και το άρθρο 4, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 έχουν την έννοια ότι το εθνικό δικαστήριο, όταν εξετάζει τον ενδεχομένως καταχρηστικό χαρακτήρα μιας ρήτρας σύμβασης που έχει συναφθεί με καταναλωτή, κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, πρέπει να λάβει υπόψη, μεταξύ των ρητρών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας αυτής, τον βαθμό αλληλεπίδρασης του επίμαχου όρου της σύμβασης με άλλες ρήτρες, με βάση μεταξύ άλλων και το αντίστοιχο περιεχόμενό τους. Για να εκτιμηθεί αν το ποσό της αποζημίωσης που υποχρεούται να καταβάλει ο καταναλωτής είναι δυσανάλογα υψηλό κατά την έννοια του σημείου 1, στοιχείο ε', του παραρτήματος της εν λόγω οδηγίας, πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη σημασία στις ρήτρες που αφορούν την ίδια παράβαση.

### Επί των δικαστικών εξόδων

- 40 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του αιτούντος 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 (έκτο τμήμα) αποφαίνεται:

**Το άρθρο 3, παράγραφοι 1 και 3, και το άρθρο 4, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές, έχουν την έννοια ότι το εθνικό δικαστήριο, όταν εξετάζει τον ενδεχομένως καταχρηστικό χαρακτήρα μιας ρήτρας σύμβασης που έχει συναφθεί με καταναλωτή, κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, πρέπει να λάβει υπόψη, μεταξύ των ρητρών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας αυτής, τον βαθμό αλληλεπίδρασης του επίμαχου όρου της σύμβασης με άλλες ρήτρες, με βάση μεταξύ άλλων και το αντίστοιχο περιεχόμενό τους. Για να εκτιμηθεί αν το ποσό της αποζημίωσης που υποχρεούται να καταβάλει ο καταναλωτής είναι δυσανάλογα υψηλό κατά την έννοια του σημείου 1, στοιχείο ε', του παραρτήματος της εν λόγω οδηγίας, πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη σημασία στις ρήτρες που αφορούν την ίδια παράβαση.**

(υπογραφές)