



Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (όγδοο τμήμα)

της 27ης Οκτωβρίου 2022*

«Προδικαστική παραπομπή – Προστασία των καταναλωτών – Οδηγία 93/13/ΕΟΚ – Καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές – Άρθρο 2, στοιχείο β' – Έννοια του όρου “καταναλωτής” – Άρθρο 2, στοιχείο γ' – Έννοια του όρου “επαγγελματίας” – Φυσικό πρόσωπο στο οποίο ανήκει διαμέρισμα σε πολυκατοικία επί της οποίας έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία – Διαφορετικά είδη έννομων σχέσεων όσον αφορά τη διαχείριση και τη συντήρηση της εν λόγω πολυκατοικίας – Διαφορετική μεταχείριση, όσον αφορά την ιδιότητα του καταναλωτή, την οποία εισάγει η νομοθεσία κράτους μέλους μεταξύ των συνιδιοκτητών που έχουν συνάψει ατομική σύμβαση για τη διαχείριση και τη συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων τέτοιας πολυκατοικίας και εκείνων που δεν έχουν συνάψει αντίστοιχη σύμβαση»

Στην υπόθεση C-485/21,

με αντικείμενο αίτηση προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το Rayonen sad Nesebar (ειρηνοδικείο Nesebar, Βουλγαρία) με απόφαση της 23ης Ιουλίου 2021, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 5 Αυγούστου 2021, στο πλαίσιο της δίκης

«S. V.» OOD

κατά

E. Ts. D.,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (όγδοο τμήμα),

συγκείμενο από τους N. Rizzarra, προεδρεύοντα τμήματος, N. Jääskinen και M. Gavalec (εισηγητή), δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: N. Αιμιλίου

γραμματέας: A. Calot Escobar

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

– η Αυστριακή Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον A. Posch και τις J. Schmoll και M. Winkler-Unger,

* Γλώσσα διαδικασίας: η βουλγαρική.

– η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, εκπροσωπούμενη από τις N. Nikolova και I. Rubene καθώς και τον N. Ruiz García,

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 άρθρου 2, στοιχείο β', 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), και του άρθρου 2, σημείο 1, της οδηγίας 2011/83/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Οκτωβρίου 2011, σχετικά με τα δικαιώματα των καταναλωτών, την τροποποίηση της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της οδηγίας 1999/44/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση της οδηγίας 85/577/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της οδηγίας 97/7/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ΕΕ 2011, L 304, σ. 64).
- 2 Η εν λόγω αίτηση υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς μεταξύ της «S. V.» ΟΟΔ, εμπορικής εταιρίας βουλγαρικού δικαίου η οποία διαχειρίζεται μια πολυκατοικία, και της E. Ts. D., φυσικού προσώπου και ιδιοκτήτριας διαμερίσματος στην εν λόγω πολυκατοικία, σχετικά με την καταβολή οφειλών που απορρέουν από σύμβαση η οποία αφορά τη διαχείριση και συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων της επίμαχης πολυκατοικίας.

Το νομικό πλαίσιο

Το δίκαιο της Ένωσης

- 3 Η δέκατη αιτιολογική σκέψη της οδηγίας 93/13 έχει ως εξής:

«[...] ότι 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 [...]».
- 4 Το άρθρο 1 της ανωτέρω οδηγίας προβλέπει 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.»

- 5 Το άρθρο 2, στοιχεία β' και γ', της εν λόγω οδηγίας προβλέπει τα εξής:
- «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 δημόσια είτε ιδιωτικής.»
- 6 Το άρθρο 3, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 προβλέπει ότι «[ρ]ήτρα 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».

Το βουλγαρικό δίκαιο

- 7 Το άρθρο 2, παράγραφος 1, του *zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost* (νόμου για τη διαχείριση συνιδιοκτησίας διαμερισμάτων) (DV αριθ. 6, της 23ης Ιανουαρίου 2009), ως είχε κατά τον χρόνο των πραγματικών περιστατικών της κύριας δίκης (στο εξής: ZUES), προβλέπει τα εξής:
- «Η διαχείριση των κοινοχρήστων χώρων των πολυκατοικιών επί των οποίων έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, και οι οποίες έχουν κατασκευαστεί στο πλαίσιο σχεδίου κατοικίας κλειστού τύπου, ρυθμίζεται δυνάμει γραπτής σύμβασης που υπογράφεται ενώπιον συμβολαιογράφου από τον εργολάβο και τους ιδιοκτήτες των στεγαστικών μονάδων.»
- 8 Κατά το άρθρο 6, παράγραφος 1, σημείο 10, του οικείου νόμου, οι ιδιοκτήτες υποχρεούνται να καταβάλλουν τις δαπάνες διαχειρίσεως και συντηρήσεως των κοινοχρήστων χώρων.
- 9 Το άρθρο 9 του εν λόγω νόμου προβλέπει τα εξής:
- «Η διαχείριση της συνιδιοκτησίας διαμερισμάτων γίνεται μέσω της γενικής συνελεύσεως ή/και της ενώσεως ιδιοκτητών.»
- 10 Το άρθρο 195, παράγραφοι 1 και 5, του *zakon za ustroystvo na teritoriata* (νόμου περί χωροταξικού σχεδιασμού) (DV αριθ. 1, της 2ας Ιανουαρίου 2001), ως είχε κατά τον χρόνο των πραγματικών περιστατικών της υποθέσεως της κύριας δίκης, προβλέπει τα εξής:
- «(1) Οι κύριοι κτιρίων υποχρεούνται να τα διατηρούν σε τεχνική κατάσταση πληρούσα τις βασικές απαιτήσεις του άρθρου 169, παράγραφοι 1 και 3 [...].
- [...]
- (5) Ο δήμαρχος δύναται να υποχρεώσει με απόφαση τους κυρίους κτιρίων [...] να εκτελέσουν τις αναγκαίες εργασίες για λόγους ασφάλειας, οδικής ασφάλειας, υγιεινής, αισθητικής, καθαριότητας και οικιακής ειρήνης των πολιτών.»

Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα

- 11 Η Ε. Ts. D. είναι ιδιοκτήτρια ενός διαμερίσματος σε πολυκατοικία επί της οποίας έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, ευρισκόμενη στο Nesebar (Βουλγαρία).
- 12 Δυνάμει συμβάσεως αορίστου χρόνου σχετικά με τους κοινόχρηστους χώρους της εν λόγω πολυκατοικίας, η οποία συνήφθη στις 9 Ιανουαρίου 2012 και με την οποία η «S. V.» οριζόταν ως η «εταιρία διαχειρίσεως», συμβάσεως που φέρει την υπογραφή της Ε. Ts. D., η τελευταία υποχρεούται, ως συνιδιοκτήτρια, να καταβάλλει στην προαναφερθείσα εταιρία ετήσια κοινόχρηστα ύψους 6 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, χωρίς τον φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ), για τη διαχείριση και τη συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων της πολυκατοικίας. Βάσει της εν λόγω συμβάσεως, σε περίπτωση υπερημερίας η εν λόγω εταιρία έχει το δικαίωμα να επιβάλει τόκους επί του οφειλομένου ποσού ύψους 0,1 % ανά ημέρα καθυστερήσεως.
- 13 Στις 26 Αυγούστου 2020, η «S. V.» απέστειλε στην Ε. Ts. D. συμβολαιογραφικώς επικυρωμένο έγγραφο οχλήσεως ζητώντας της να καταβάλει, έως τις 31 Αυγούστου 2020, τα οφειλόμενα κοινόχρηστα για την περίοδο μετά το 2012. Εν συνεχεία, η ως άνω εταιρία προσέφυγε ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, ήτοι του Rayonen sad Nesebar (ειρηνοδικείου Nesebar, Βουλγαρία), ζητώντας να υποχρεωθεί η Ε. Ts. D. να της καταβάλει ποσόν ύψους 1 112,40 ευρώ, το οποίο αντιστοιχεί στα κοινόχρηστα για τα έτη 2017 έως 2019, καθώς και ποσόν ύψους 717,87 ευρώ ως τόκους υπερημερίας.
- 14 Ενώπιον του προαναφερθέντος δικαστηρίου, η Ε. Ts. D. προέβαλε, μεταξύ άλλων, ότι η σύμβαση για την οποία έγινε λόγος στη σκέψη 12 της παρούσας αποφάσεως περιέχει καταχρηστικές ρήτρες οι οποίες, αφενός, υποχρεώνουν τον καταναλωτή να καταβάλλει υπέρμετρα υψηλούς τόκους υπερημερίας και, αφετέρου, δεν είναι ούτε σαφείς ούτε κατανοητές. Η Ε. Ts. D. εκτιμά ότι έχει την ιδιότητα του «καταναλωτή» και τονίζει ότι κατά τη σύναψη της επίμαχης συμβάσεως δεν υπήρξε ατομική διαπραγμάτευση μεταξύ των συμβαλλομένων.
- 15 Το αιτούν δικαστήριο διερωτάται, αφενός, αν κύριος διαμερίσματος σε πολυκατοικία έχει την ιδιότητα του «καταναλωτή», κατά την έννοια των οδηγιών 93/13 και 2011/83, δεδομένου ότι ορισμένα στοιχεία των συμβατικών σχέσεων όσον αφορά τη διαχείριση των κοινοχρήστων χώρων τέτοιας πολυκατοικίας ρυθμίζονται απευθείας από τη βουλγαρική νομοθεσία. Αφετέρου, το εν λόγω δικαστήριο διερωτάται αν η ιδιότητα του «καταναλωτή» εξαρτάται από τα διαφορετικά καθεστώτα που προβλέπει η οικεία νομοθεσία για την ως άνω διαχείριση. Επιπλέον, εκφράζει αμφιβολίες όσον αφορά τη διαφορετική μεταχείριση που εισάγει η εν λόγω νομοθεσία μεταξύ των συνιδιοκτητών που έχουν συνάψει σύμβαση για τη διαχείριση και τη συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων τέτοιας πολυκατοικίας και εκείνων που δεν έχουν συνάψει αντίστοιχη σύμβαση. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, το όργανο που είναι επιφορτισμένο με τη διαχείριση των κοινοχρήστων χώρων είναι η γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών.

- 16 Εκτιμώντας ότι η επίλυση της διαφοράς της οποίας έχει επιληφθεί εξαρτάται από την ερμηνεία των διατάξεων των οδηγιών 93/13 και 2011/83, το Rayonen sad Nesebar (ειρηνοδικείο Nesebar) αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:
- «1) Προκειμένου περί φυσικών προσώπων τα οποία είναι κύριοι οριζόντιων ιδιοκτησιών σε πολυκατοικία, θεωρούνται τα πρόσωπα αυτά “καταναλωτές” (κατά την έννοια του άρθρου 2, στοιχείο β', της οδηγίας [93/13] και του άρθρου 2, σημείο 1, της οδηγίας [2011/83]) στο πλαίσιο των εννόμων σχέσεων που συνάπτουν σχετικά με τη διαχείριση και συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων πολυκατοικίας;
 - 2) Προκειμένου περί φυσικών προσώπων τα οποία είναι κύριοι οριζόντιων ιδιοκτησιών σε πολυκατοικία, εξαρτάται η ιδιότητα του καταναλωτή από το είδος των εννόμων σχέσεων που τα εν λόγω πρόσωπα έχουν συνάψει (ατομική σύμβαση για τη διαχείριση και συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων, σύμβαση δυνάμει του άρθρου 2 [ZUES], διαχείριση από τη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών);
 - 3) Είναι συμβατές με την οδηγία [2011/83] νομοθετικές διατάξεις που επιτρέπουν διαφορετική μεταχείριση (σε συνάρτηση με την ιδιότητα του καταναλωτή) των ιδιοκτητών διαμερισμάτων πολυκατοικίας ανάλογα με το αν έχουν συνάψει ατομική σύμβαση για τη διαχείριση και συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων της πολυκατοικίας ή όχι (περίπτωση στην οποία όργανο διαχείρισεως είναι η γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών);»

Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

- 17 Καταρχάς, υπενθυμίζεται ότι, κατά πάγια νομολογία, στο πλαίσιο της διαδικασίας συνεργασίας μεταξύ των εθνικών δικαστηρίων και του Δικαστηρίου την οποία θεσπίζει το άρθρο 267 ΣΛΕΕ, στο Δικαστήριο εναπόκειται να δώσει στο εθνικό δικαστήριο χρήσιμη απάντηση που να του παρέχει τη δυνατότητα επίλυσης της διαφοράς της οποίας έχει επιληφθεί. Υπό το πρίσμα αυτό και εφόσον είναι αναγκαίο, το Δικαστήριο μπορεί να αναδιατυπώσει τα ερωτήματα που του έχουν υποβληθεί (αποφάσεις της 17ης Ιουλίου 1997, Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, σκέψεις 22 και 23, και της 18ης Νοεμβρίου 2021, A. S.A., C-212/20, EU:C:2021:934, σκέψη 36 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 18 Εν προκειμένω, επισημαίνεται, αφενός, ότι η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως δεν περιέχει κανένα στοιχείο από το οποίο να μπορεί να συναχθεί ότι η επίμαχη στην υπόθεση της κύριας δίκης κατάσταση εμπίπτει στο καθ' ύλην πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 2011/83 ούτε ότι διάταξη της βουλγαρικής νομοθεσίας με την οποία μεταφέρθηκε η οδηγία αυτή στην εσωτερική έννομη τάξη έχει εφαρμογή στη σύμβαση για την οποία έγινε λόγος στη σκέψη 12 της παρούσας αποφάσεως.
- 19 Αφετέρου, στην αίτηση προδικαστικής αποφάσεως, το αιτούν δικαστήριο δεν εξηγεί τη λυσιτέλεια, για την επίλυση της διαφοράς της κύριας δίκης, των ερωτημάτων του σχετικά με την περίπτωση κατά την οποία η γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών ανέλαβε η ίδια τη διαχείριση των κοινοχρήστων χώρων της πολυκατοικίας επί της οποίας έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, δεδομένου ότι από την ως άνω αίτηση προκύπτει ότι η εν λόγω διαχείριση έχει ανατεθεί σε εταιρία διαχείρισεως, δυνάμει συμβάσεως συναφθείσας με αυτήν. Επίσης, το αιτούν δικαστήριο δεν εξηγεί τη λυσιτέλεια, για την επίλυση της εν λόγω διαφοράς, του στοιχείου ότι, δυνάμει του άρθρου 2, παράγραφος 1, του ZUES, η διαχείριση των κοινοχρήστων χώρων των πολυκατοικιών επί των

οποίων έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία και οι οποίες έχουν κατασκευαστεί στο πλαίσιο σχεδίου κατοικίας κλειστού τύπου ρυθμίζεται δυνάμει γραπτής συμβάσεως που υπογράφεται ενώπιον συμβολαιογράφου από τον εργολάβο και τους ιδιοκτήτες των στεγαστικών μονάδων.

- 20 Υπό τις συνθήκες αυτές, προκειμένου να δοθεί χρήσιμη απάντηση στο αιτούν δικαστήριο, πρέπει να αναδιατυπωθούν τα υποβληθέντα ερωτήματα και να κριθεί ότι, με τα ερωτήματα αυτά, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί αν το άρθρο 1, παράγραφος 1, και το άρθρο 2, στοιχεία β' και γ', της οδηγίας 93/13 έχουν την έννοια ότι φυσικό πρόσωπο στο οποίο ανήκει διαμέρισμα σε πολυκατοικία επί της οποίας έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία πρέπει να θεωρείται «καταναλωτής» κατά την έννοια της οικείας οδηγίας όταν:
- το πρόσωπο αυτό συνάπτει σύμβαση με εταιρία διαχείρισεως για τη διαχείριση και συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων της εν λόγω πολυκατοικίας, ορισμένες διατάξεις της οποίας διέπονται από την εθνική νομοθεσία,
 - η γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών ή η ένωση ιδιοκτητών της εν λόγω πολυκατοικίας συνάπτει προς τον σκοπό αυτόν σύμβαση με εταιρία διαχείρισεως.
- 21 Συναφώς, υπενθυμίζεται ότι η οδηγία 93/13, όπως προκύπτει από το άρθρο 1, παράγραφος 1, και το άρθρο 3, παράγραφος 1, έχει εφαρμογή επί ρητρών «συμβάσε[ων] που συνάπτονται μεταξύ επαγγελματία και καταναλωτή» οι οποίες δεν αποτέλεσαν το «αντικείμενο ατομικής διαπραγματεύσεως» (πρβλ. διάταξη της 19ης Νοεμβρίου 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, σκέψη 20 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 22 Όπως αναφέρεται στη δέκατη αιτιολογική σκέψη της εν λόγω οδηγίας, οι ομοιόμορφοι κανόνες που αφορούν τις καταχρηστικές ρήτρες πρέπει να έχουν εφαρμογή, υπό την επιφύλαξη των εξαιρέσεων που απαριθμούνται στην αιτιολογική αυτή σκέψη, σε «κάθε σύμβαση» που συνάπτεται μεταξύ επαγγελματία και καταναλωτή, όπως τα πρόσωπα αυτά ορίζονται στο άρθρο 2, στοιχεία β' και γ', της οικείας οδηγίας (πρβλ. διάταξη της 14ης Σεπτεμβρίου 2016, Dumitras, C-534/15, EU:C:2016:700, σκέψεις 26 και 27 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 23 Κατά το προαναφερθέν άρθρο 2, στοιχεία β' και γ', αντιστοίχως, «καταναλωτής» είναι κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, κατά τις συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 93/13, ενεργεί για σκοπούς οι οποίοι είναι άσχετοι με την επαγγελματική του δραστηριότητα και είναι «επαγγελματίας» κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο, κατά τις συμβάσεις αυτές, ενεργεί στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας, είτε δημόσιας είτε ιδιωτικής (πρβλ. απόφαση της 21ης Μαρτίου 2019, Rouvin και Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, σκέψη 22).
- 24 Συνεπώς, η οδηγία 93/13 ορίζει τις συμβάσεις επί των οποίων έχει εφαρμογή με γνώμονα την ιδιότητα των συμβαλλομένων, αναλόγως του αν ενεργούν ή όχι στο πλαίσιο της επαγγελματικής τους δραστηριότητας (απόφαση της 21ης Μαρτίου 2019, Rouvin και Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, σκέψη 23 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 25 Όσον αφορά την έννοια του «καταναλωτή», κατά το άρθρο 2, στοιχείο β', της οδηγίας 93/13, από την πάγια νομολογία του Δικαστηρίου προκύπτει ότι η έννοια αυτή έχει αντικειμενικό χαρακτήρα. Πρέπει να καθορίζεται βάσει λειτουργικού κριτηρίου, το οποίο συνίσταται στην εκτίμηση περί του αν η επίμαχη συμβατική σχέση εντάσσεται στο πλαίσιο δραστηριοτήτων που δεν σχετίζονται με την άσκηση επαγγέλματος (διάταξη της 14ης Σεπτεμβρίου 2016, Dumitras, C-534/15, EU:C:2016:700, σκέψη 32 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

- 26 Εναπόκειται στο εθνικό δικαστήριο, το οποίο επιλαμβάνεται διαφοράς με αντικείμενο σύμβαση δυνάμενη να εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας αυτής, να εξακριβώσει, λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των περιστάσεων της υπό κρίση περιπτώσεως και το σύνολο των αποδεικτικών στοιχείων, εάν ο οικείος συμβαλλόμενος μπορεί να χαρακτηριστεί ως «καταναλωτής» κατά την έννοια της ως άνω οδηγίας (διάταξη της 14ης Σεπτεμβρίου 2016, Dumitras, C-534/15, EU:C:2016:700, σκέψη 33 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 27 Εν προκειμένω, επισημαίνεται ότι, όπως προκύπτει από την αίτηση προδικαστικής αποφάσεως, η E. Ts. D. είναι φυσικό πρόσωπο και η σύμβαση για την οποία έγινε λόγος στη σκέψη 12 της παρούσας αποφάσεως έχει ως αντικείμενο τη διαχείριση και τη συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων της πολυκατοικίας επί της οποίας έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία και στην οποία η E. Ts. D. είναι ιδιοκτήτρια διαμερίσματος. Επομένως, στην περίπτωση κατά την οποία το ως άνω πρόσωπο είναι μέρος στη σύμβαση αυτή και εφόσον δεν χρησιμοποιεί το συγκεκριμένο διαμέρισμα για σκοπούς που εμπίπτουν αποκλειστικά στην επαγγελματική του δραστηριότητα, πρέπει, καταρχήν, να θεωρηθεί ότι ενεργεί στη σύμβαση αυτή ως «καταναλωτής», κατά την έννοια του άρθρου 2, στοιχείο β', της οδηγίας 93/13.
- 28 Όσον αφορά την έννοια του «επαγγελματία» κατά την έννοια του άρθρου 2, στοιχείο γ', της ίδιας οδηγίας, όπως προκύπτει από τη νομολογία του Δικαστηρίου, πρόθεση του νομοθέτη της Ένωσης ήταν να προσδώσει ευρεία έννοια στον επίμαχο όρο, με αποτέλεσμα κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο να πρέπει να θεωρείται ότι περιλαμβάνεται σε αυτόν τον όρο εφόσον ασκεί επαγγελματική δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων των δημοσίων αποστολών γενικού συμφέροντος (πρβλ. απόφαση της 17ης Μαΐου 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, σκέψεις 48 έως 51 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 29 Συναφώς, δεν αμφισβητείται ότι η επίμαχη στην κύρια δίκη συμβατική σχέση εντάσσεται στο πλαίσιο δραστηριοτήτων τις οποίες ασκεί επαγγελματικώς η «S. V.» ως εταιρία διαχειρίσεως.
- 30 Στο πλαίσιο αυτό, όπως υπογραμμίζει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, το γεγονός ότι μέρος των δραστηριοτήτων διαχειρίσεως και συντηρήσεως των κοινοχρήστων χώρων της επίμαχης στην υπόθεση της κύριας δίκης πολυκατοικίας επί της οποίας έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία και τα ετήσια κοινόχρηστα που εισπράττει για τον λόγο αυτόν η ως άνω εταιρία διαχειρίσεως απορρέουν από την ανάγκη τηρήσεως των ειδικών προδιαγραφών στον τομέα της ασφάλειας και της χωροταξίας τις οποίες προβλέπει η εφαρμοστέα εθνική νομοθεσία δεν μπορεί να εξαιρέσει τις δραστηριότητες αυτές από το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 2, στοιχείο γ', της οδηγίας 93/13 και, κατά συνέπεια, τη μνημονευθείσα στη σκέψη 12 της παρούσας αποφάσεως σύμβαση από το πεδίο εφαρμογής της οικείας οδηγίας.
- 31 Πράγματι, μολοντί, δυνάμει του άρθρου 1, παράγραφος 2, της οδηγίας 93/13, όταν τέτοιες νομοθετικές διατάξεις είναι αναγκαστικού δικαίου, οι συμβατικές ρήτρες που απηχούν τις διατάξεις αυτές αποκλείονται από το πεδίο εφαρμογής της οικείας οδηγίας, η εξαίρεση αυτή δεν συνεπάγεται ότι το κύρος άλλων ρητρών, οι οποίες περιλαμβάνονται στην ίδια σύμβαση και δεν απηχούν τις εν λόγω διατάξεις, δεν μπορεί να εκτιμηθεί από το εθνικό δικαστήριο υπό το πρίσμα της εν λόγω οδηγίας (πρβλ. απόφαση της 21ης Δεκεμβρίου 2021, Τράπεζα Πειραιώς, C-243/20, EU:C:2021:1045, σκέψη 39 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 32 Δεύτερον, στην περίπτωση κατά την οποία έχει συναφθεί μεταξύ της εταιρίας διαχειρίσεως και της γενικής συνελεύσεως των συνιδιοκτητών σύμβαση σχετικά με τη διαχείριση και τη συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων της πολυκατοικίας, ο ιδιοκτήτης διαμερίσματος που αποτελεί τμήμα του εν

λόγω κτιρίου θεωρείται «καταναλωτής», κατά την έννοια του άρθρου 2, στοιχείο β', της οδηγίας 93/13, υπό την προϋπόθεση ότι ο εν λόγω κύριος, πρώτον, δύναται να χαρακτηριστεί ως «μέρος» της συμβάσεως αυτής, δεύτερον, είναι φυσικό πρόσωπο και, τρίτον, δεν χρησιμοποιεί το συγκεκριμένο διαμέρισμα αποκλειστικά για σκοπούς που εμπίπτουν στην επαγγελματική του δραστηριότητα. Ως προς το τελευταίο αυτό σημείο, πρέπει να διευκρινιστεί ότι δεν μπορεί να αποκλειστεί από το πεδίο εφαρμογής της έννοιας του «καταναλωτή» η περίπτωση κατά την οποία ένα φυσικό πρόσωπο χρησιμοποιεί το διαμέρισμα που αποτελεί την προσωπική κατοικία του και για επαγγελματικούς σκοπούς, όπως, λόγου χάρη, στο πλαίσιο έμμισθης τηλεργασίας ή ασκήσεως ελευθέρου επαγγέλματος.

- 33 Αντιθέτως, όταν ένας τέτοιος κύριος διαμερίσματος δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως «μέρος» της εν λόγω συμβάσεως και καθόσον η γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών ή η ένωση ιδιοκτητών πολυκατοικίας δεν είναι εξ ορισμού «φυσικό πρόσωπο», κατά την έννοια του προαναφερθέντος άρθρου 2, στοιχείο β', και, ως εκ τούτου, δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως «καταναλωτής», κατά την έννοια της διατάξεως αυτής, μια τέτοια σύμβαση αποκλείεται από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 93/13 (βλ., κατ' αναλογία, απόφαση της 2ας Απριλίου 2020, *Condominio di Milano, via Meda*, C-329/19, EU:C:2020:263, σκέψη 29).
- 34 Εντούτοις, γεγονός παραμένει ότι το άρθρο 1, παράγραφος 1, και το άρθρο 2, στοιχείο β', της οικείας οδηγίας δεν αντιτίθενται σε εθνική νομολογία η οποία ερμηνεύει τη νομοθεσία με την οποία μεταφέρεται στο εσωτερικό δίκαιο η εν λόγω οδηγία κατά τρόπον ώστε οι κανόνες προστασίας των καταναλωτών τους οποίους αυτή περιέχει να έχουν εφαρμογή και επί συμβάσεως που συνάπτεται από υποκείμενο δικαίον, όπως είναι οι συνιδιοκτήτες ακινήτου, χωρίς νομική προσωπικότητα διακριτή από εκείνη των προσώπων που το αποτελούν, μολονότι ένα τέτοιο υποκείμενο δικαίον δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της εν λόγω οδηγίας (πρβλ. απόφαση της 2ας Απριλίου 2020, *Condominio di Milano, via Meda*, C-329/19, EU:C:2020:263, σκέψεις 18 και 38).
- 35 Κατόπιν των ανωτέρω, στα υποβληθέντα ερωτήματα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 1, παράγραφος 1, και το άρθρο 2, στοιχεία β' και γ', της οδηγίας 93/13 έχουν την έννοια ότι:
- φυσικό πρόσωπο στο οποίο ανήκει διαμέρισμα σε πολυκατοικία επί της οποίας έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία πρέπει να θεωρείται «καταναλωτής», κατά την έννοια της ως άνω οδηγίας, όταν συνάπτει σύμβαση με εταιρία διαχειρίσεως για τη διαχείριση και τη συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων της εν λόγω πολυκατοικίας, εφόσον δεν χρησιμοποιεί το συγκεκριμένο διαμέρισμα αποκλειστικά για σκοπούς που εμπίπτουν στην επαγγελματική του δραστηριότητα. Το γεγονός ότι μέρος των παροχών της εν λόγω εταιρίας διαχειρίσεως βάσει της οικείας συμβάσεως απορρέει από την ανάγκη τηρήσεως των προβλεπόμενων από την εθνική νομοθεσία ειδικών προδιαγραφών στον τομέα της ασφάλειας και χωροταξίας δεν είναι ικανό να εξαιρέσει την εν λόγω σύμβαση από το πεδίο εφαρμογής της προαναφερθείσας οδηγίας·
 - στην περίπτωση κατά την οποία μεταξύ της εταιρίας διαχειρίσεως και της γενικής συνελεύσεως των συνιδιοκτητών ή της ενώσεως ιδιοκτητών της εν λόγω πολυκατοικίας έχει συναφθεί σύμβαση με αντικείμενο τη διαχείριση και τη συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων της πολυκατοικίας, φυσικό πρόσωπο στο οποίο ανήκει διαμέρισμα της πολυκατοικίας δύναται να θεωρηθεί «καταναλωτής», κατά την έννοια της οδηγίας 93/13, εφόσον μπορεί να χαρακτηριστεί ως «μέρος» της οικείας συμβάσεως και δεν χρησιμοποιεί το συγκεκριμένο διαμέρισμα αποκλειστικά για σκοπούς που εμπίπτουν στην επαγγελματική του δραστηριότητα.

Επί των δικαστικών εξόδων

- 36 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, σε 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 (όγδοο τμήμα) αποφαινεται:

Το άρθρο 1, παράγραφος 1, και το άρθρο 2, στοιχεία β' και γ', 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:

- φυσικό πρόσωπο στο οποίο ανήκει διαμέρισμα σε πολυκατοικία επί της οποίας έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία πρέπει να θεωρείται «καταναλωτής», κατά την έννοια της ως άνω οδηγίας, όταν συνάπτει σύμβαση με εταιρία διαχείρισεως για τη διαχείριση και τη συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων της εν λόγω πολυκατοικίας, εφόσον δεν χρησιμοποιεί το συγκεκριμένο διαμέρισμα αποκλειστικά για σκοπούς που εμπίπτουν στην επαγγελματική του δραστηριότητα. Το γεγονός ότι μέρος των παροχών της εν λόγω εταιρίας διαχείρισεως βάσει της οικείας συμβάσεως απορρέει από την ανάγκη τηρήσεως των προβλεπόμενων από την εθνική νομοθεσία ειδικών προδιαγραφών στον τομέα της ασφάλειας και χωροταξίας δεν είναι ικανό να εξαιρέσει την εν λόγω σύμβαση από το πεδίο εφαρμογής της προαναφερθείσας οδηγίας·
- στην περίπτωση κατά την οποία μεταξύ της εταιρίας διαχείρισεως και της γενικής συνελεύσεως των συνιδιοκτητών ή της ενώσεως ιδιοκτητών της εν λόγω πολυκατοικίας έχει συναφθεί σύμβαση με αντικείμενο τη διαχείριση και τη συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων της πολυκατοικίας, φυσικό πρόσωπο στο οποίο ανήκει διαμέρισμα της πολυκατοικίας δύναται να θεωρηθεί «καταναλωτής», κατά την έννοια της οδηγίας 93/13, εφόσον μπορεί να χαρακτηριστεί ως «μέρος» της οικείας συμβάσεως και δεν χρησιμοποιεί το συγκεκριμένο διαμέρισμα αποκλειστικά για σκοπούς που εμπίπτουν στην επαγγελματική του δραστηριότητα.

(υπογραφές)