Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (τέταρτο τμήμα)

της 26ης Νοεμβρίου 2015*

«Προδικαστική παραπομπή — Ανταγωνισμός — Άρθρο 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ — Εφαρμογή ανάλογης εθνικής ρυθμίσεως — Αρμοδιότητα του Δικαστηρίου — Έννοια της "συμφωνίας που έχει ως αντικείμενο τον περιορισμό του ανταγωνισμού" — Συμβάσεις εμπορικής μισθώσεως — Εμπορικά κέντρα — Δικαίωμα του μισθωτή αναφοράς να αντιταχθεί στην εκ μέρους του εκμισθωτή εκμίσθωση εμπορικών χώρων σε τρίτους»

Στην υπόθεση C-345/14,

με αντικείμενο αίτηση προδικαστικής αποφάσεως βάσει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το Augstākā tiesa (Λεττονία) με απόφαση της 11ης Ιουλίου 2014, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 17 Ιουλίου 2014, στο πλαίσιο της δίκης

SIA «Maxima Latvija» SIA

κατά

Konkurences padome,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (τέταρτο τμήμα),

συγκείμενο από τους L. Bay Larsen, πρόεδρο του τρίτου τμήματος, προεδρεύοντα του τέταρτου τμήματος, J. Malenovský, M. Safjan, A. Prechal και K. Jürimäe (εισηγήτρια), δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: M. Wathelet

γραμματέας: M. Aleksejev, υπάλληλος διοικήσεως,

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία και κατόπιν της επ' ακροατηρίου συζητήσεως της 25ης Ιουνίου 2015,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

— η SIA «Maxima Latvija» SIA, εκπροσωπούμενη από τους M. Gailis και L. Mervina, advokāti, καθώς και από τον A. Šteinmanis,

— η Λεττονική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τους I. Kalniņš και J. Treijs-Gigulis,

— η Αυστριακή Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον G. Eberhard,

— η Πολωνική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον B. Majczyna,

* Γλώσσα διαδικασίας: η λεττονική.

— η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, εκπροσωπούμενη από τους N. Khan και F. Ronkes Agerbeek καθώς και από την I. Rubene,

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 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ.

2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς μεταξύ της SIA «Maxima Latvija» SIA (στο εξής: Maxima Latvija) και του Konkurences padome (συμβούλιο ανταγωνισμού) με αντικείμενο πρόστιμο που επέβαλε το τελευταίο στη Maxima Latvija επειδή η τελευταία συνήψε διάφορες συμβάσεις εμπορικής μισθώσεως με εμπορικά κέντρα οι οποίες περιείχαν ρήτρα με αντικείμενο αντίθετο προς τους κανόνες του ανταγωνισμού.

Το νομικό πλαίσιο

3 Κατά το άρθρο 11, παράγραφος 1, του νόμου περί ανταγωνισμού (Konkurences likums):

«Απαγορεύονται και είναι άκυρες από τη σύναψή τους οι συμφωνίες μεταξύ οικονομικών φορέων που έχουν ως αντικείμενο ή ως αποτέλεσμα την παρεμπόδιση, τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού στην επικράτεια της Λεττονίας, συμπεριλαμβανομένων των συμφωνιών εκείνων που αφορούν:

[...]

7) πράξεις (ή παραλείψεις) μέσω των οποίων άλλος οικονομικός φορέας αναγκάζεται να εγκαταλείψει συγκεκριμένη αγορά ή μέσω των οποίων δημιουργούνται εμπόδια στην είσοδο ενδεχόμενου φορέα σε συγκεκριμένη αγορά.»

Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα

4 Η Maxima Latvija, λεττονική επιχείρηση λιανικού εμπορίου με ιδιαίτερη έμφαση στο εμπόριο τροφίμων, εκμεταλλεύεται πολυκαταστήματα. Η εν λόγω εταιρία συνήψε διάφορες συμβάσεις εμπορικής μισθώσεως με εμπορικά κέντρα ευρισκόμενα στη Λεττονία, οι οποίες αφορούσαν τη μίσθωση εμπορικών χώρων στα κέντρα αυτά.

5 Αφού εξέτασε 119 από τις συμβάσεις αυτές, το συμβούλιο ανταγωνισμού διαπίστωσε ότι 12 εξ αυτών περιείχαν ρήτρα δυνάμει της οποίας η Maxima Latvija είχε, ως «μισθωτής αναφοράς», το δικαίωμα να δίνει τη συγκατάθεσή της για την εκ μέρους του εκμισθωτή εκμίσθωση σε τρίτους εμπορικών χώρων μη μισθωμένων από τη Maxima Latvija. Από την απόφαση περί παραπομπής προκύπτει ότι ο «μισθωτής αναφοράς» είναι το πολυκατάστημα που προσφέρει είδη καθημερινής καταναλώσεως το οποίο κατέχει συνήθως, εντός ενός εμπορικού κέντρου, το μεγαλύτερο ή σημαντικό τμήμα της επιφάνειας του κέντρου αυτού.

6 Φρονώντας ότι οι συμβάσεις εμπορικής μισθώσεως που περιείχαν την επίμαχη στην κύρια δίκη ρήτρα συνιστούσαν κάθετες συμφωνίες με αντικείμενο να παρεμποδίσουν, να περιορίσουν ή να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό, το συμβούλιο ανταγωνισμού εξέδωσε απόφαση με την οποία διαπίστωσε ότι οι συμφωνίες αυτές συνιστούσαν παράβαση του άρθρου 11, παράγραφος 1, σημείο 7, του νόμου περί

ανταγωνισμού και ότι παρείλκε να αποδειχθεί ότι αυτές δυσχέραναν, στην πράξη, την πρόσβαση συγκεκριμένων οικονομικών φορέων στη αγορά. Το συμβούλιο ανταγωνισμού επέβαλε, ως εκ τούτου, στη Maxima Latvija πρόστιμο ύψους 25 000 λεττονικών λατς (LVL) (περίπου 35 770 ευρώ).

7 Η Maxima Latvija άσκησε προσφυγή ακυρώσεως κατά της ανωτέρω αποφάσεως ενώπιον του Administratīvā apgabaltiesa (Περιφερειακό διοικητικό δικαστήριο), η οποία απορρίφθηκε με απόφαση της 28ης Ιουνίου 2013. Το εν λόγω δικαστήριο έκρινε ότι, λαμβανομένης υπόψη της ισχύος που είχε η Maxima Latvija στην αγορά λιανικής πώλησης, σκοπός των επίμαχων στην κύρια δίκη συμφωνιών ήταν η παρεμπόδιση του ανταγωνισμού και, επομένως, παρείλκε να καταδειχθεί η επέλευση ενδεχομένων αποτελεσμάτων στον ανταγωνισμό.

8 Η Maxima Latvija άσκησε αναίρεση κατά της ως άνω αποφάσεως ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου. Προβάλλει, κατ' ουσίαν, ότι το Administratīvā apgabalties υπέπεσε σε πλάνη περί το δίκαιο καθότι επιβεβαίωσε το πόρισμα του συμβουλίου ανταγωνισμού, κατά το οποίο οι επίμαχες στην κύρια δίκη συμφωνίες είχαν ως αντικείμενο τον περιορισμό του ανταγωνισμού.

9 Το αιτούν δικαστήριο παρατηρεί, πρώτον, ότι δεν αμφισβητείται από τους διαδίκους της κύριας δίκης ότι οι προμνησθείσες συμφωνίες δεν μπορούν να επηρεάσουν το εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών. Φρονεί, εντούτοις, ότι το γράμμα του άρθρου 11, παράγραφος 1, του νόμου περί ανταγωνισμού είναι κατ' ουσίαν ανάλογο προς εκείνο του άρθρου 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ και ότι ο νόμος αυτός θα πρέπει να τυγχάνει εφαρμογής συνάδουσας προς τις απαιτήσεις του δικαίου της Ένωσης. Το αιτούν δικαστήριο υπογραμμίζει, έξαλλου, ότι συντρέχει πρόδηλο συμφέρον οι διατάξεις ή οι έννοιες του δικαίου της Ένωσης να αποτελούν αντικείμενο ενιαίας ερμηνείας. Διαπιστώνει, δεύτερον, ότι από τη νομολογία του Δικαστηρίου σχετικά με το άρθρο 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ δεν είναι δυνατόν να καθορισθεί με βεβαιότητα κατά πόσο συμφωνίες όπως οι επίμαχες στην κύρια δίκη μπορούν να χαρακτηριστούν ως συμφωνίες που έχουν ως αντικείμενο τον περιορισμό του ανταγωνισμού, κατά την έννοια της διατάξεως αυτής.

10 Υπ' αυτές τις συνθήκες, το Augstākās tiesa (Ανώτατο Δικαστήριο) αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

«1) Μπορεί η επίμαχη εν προκειμένω συμφωνία, συναφθείσα μεταξύ εκμισθωτή εμπορικών χώρων και εμπόρου λιανικής (μισθωτής αναφοράς), η οποία περιορίζει το δικαίωμα του εκμισθωτή να αποφασίζει ο ίδιος, χωρίς τη συγκατάθεση του μισθωτή αναφοράς, σχετικά με την εκμίσθωση εμπορικών χώρων σε ενδεχόμενους ανταγωνιστές του μισθωτή αναφοράς, να θωρηθεί συμφωνία μεταξύ επιχειρήσεων η οποία έχει ως αντικείμενο να παρεμποδίσει, να περιορίσει ή να νοθεύσει τον ανταγωνισμό, κατά την έννοια του άρθρου 101, παράγραφος 1, της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης;

2) Πρέπει να διενεργηθεί ανάλυση της διαρθρώσεως της αγοράς, και, εάν ναι, με ποιο αντικείμενο, κατά την εκτίμηση της συμβατότητας της εν λόγω συμφωνίας με τα οριζόμενα στο άρθρο 101, παράγραφος 1, της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης;

3) Αποτελεί η ισχύς στην αγορά των μερών της εν προκειμένω επίμαχης συμφωνίας, και η ενδεχόμενη αύξησή της, περίσταση η οποία πρέπει οπωσδήποτε να ληφθεί υπόψη κατά την εκτίμηση της συμβατότητας της εν λόγω συμφωνίας με τα οριζόμενα στο άρθρο 101, παράγραφος 1, της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης;

4) Εάν για την εξακρίβωση της ουσίας της συμφωνίας και για τον έλεγχο της συνδρομής των στοιχείων που συνθέτουν την απαγορευμένη συμφωνία πρέπει να εκτιμηθεί κατά πόσον αυτή μπορεί να επηρεάσει την αγορά, μπορεί αυτή η δυνατότητα επηρεασμού της αγοράς να αρκεί για να αναγνωριστεί επίσης ότι η συμφωνία εμπίπτει στην έννοια της απαγορευμένης συμφωνίας, χωρίς να χρειάζεται να εκτιμηθεί κατά πόσον παρήγαγε πράγματι δυσμενή αποτελέσματα;»

Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

Προκαταρκτικές παρατηρήσεις

11 Πρέπει να εξεταστεί αν το Δικαστήριο είναι αρμόδιο να απαντήσει στα υποβληθέντα ερωτήματα. Συγκεκριμένα, το Augstākā tiesa επισημαίνει στην απόφαση περί παραπομπής ότι οι επίμαχες στην κύρια δίκη συμφωνίες αφορούν αμιγώς εσωτερική κατάσταση και δεν επηρεάζουν το εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών. Κατά συνέπεια, το άρθρο 101 ΣΛΕΕ δεν έχει εφαρμογή στη διαφορά της κύριας δίκης.

12 Συναφώς, το Δικαστήριο έχει επανειλημμένως κρίνει εαυτό αρμόδιο να αποφανθεί επί αιτήσεως προδικαστικής αποφάσεως σχετικής με διατάξεις του δικαίου της Ένωσης σε περιπτώσεις όπου τα πραγματικά περιστατικά της κύριας δίκης δεν ενέπιπταν μεν στο άμεσο πεδίο εφαρμογής του δικαίου της Ένωσης, πλην όμως οι οικείες διατάξεις του δικαίου αυτού εφαρμόζονταν δυνάμει της εθνικής νομοθεσίας η οποία προέβλεπε, ως προς τις αμιγώς εσωτερικές καταστάσεις, λύσεις σύμφωνες με εκείνες που είχαν γίνει δεκτές κατά το δίκαιο της Ένωσης. Πράγματι, σε τέτοιες περιπτώσεις, κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, υφίσταται οπωσδήποτε συμφέρον της Ευρωπαϊκής Ένωσης για ομοιόμορφη ερμηνεία των διατάξεων ή των εννοιών που συμπίπτουν με αντίστοιχες του δικαίου της Ένωσης, ανεξαρτήτως των συνθηκών υπό τις οποίες τυγχάνουν εφαρμογής, προς αποφυγή ερμηνευτικών αποκλίσεων στο μέλλον (βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις Allianz Hungária Biztosító κ.λπ., C-32/11, EU:C:2013:160, σκέψη 20, καθώς και FNV Kunsten Informatie en Media, C-413/13, EU:C:2014:2411, σκέψη 18).

13 Τούτο συντρέχει, κατά το αιτούν δικαστήριο, στην περίπτωση του άρθρου 11, παράγραφος 1, του νόμου περί ανταγωνισμού καθόσον η διάταξη αυτή επαναλαμβάνει βασικά τα όσα ορίζει το άρθρο 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ.

14 Υπό τις συνθήκες αυτές, συνάγεται ότι το Δικαστήριο είναι αρμόδιο να δώσει απάντηση στα υποβληθέντα ερωτήματα.

Επί του πρώτου ερωτήματος

15 Με το πρώτο του ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί κατά πόσον το άρθρο 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ έχει την έννοια ότι η περίσταση και μόνον ότι σύμβαση εμπορικής μίσθωσης η οποία αφορά τη μίσθωση πολυκαταστήματος ευρισκόμενου εντός εμπορικού κέντρου περιέχει ρήτρα παρέχουσα στον μισθωτή το δικαίωμα να αντιτάσσεται στην εκ μέρους του εκμισθωτή εκμίσθωση, στο κέντρο αυτό, εμπορικών χώρων σε άλλους μισθωτές συνεπάγεται ότι η σύμβαση αυτή έχει ως αντικείμενο τον περιορισμό του ανταγωνισμού, κατά την έννοια της προμνησθείσας διατάξεως.

16 Πρέπει να υπομνησθεί ότι, για να εμπίπτει μια συμφωνία στην απαγόρευση του άρθρου 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, πρέπει να έχει «ως αντικείμενο ή ως αποτέλεσμα» την παρεμπόδιση, τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού εντός της εσωτερικής αγοράς. Κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου από εκδόσεως της αποφάσεως LTM (56/65, EU:C:1966:38), ο διαζευκτικός χαρακτήρας αυτής της προϋποθέσεως, όπως εκφράζεται με τη χρήση του συνδέσμου «ή», επιβάλλει καταρχάς να εξεταστεί το ίδιο το αντικείμενο της συμφωνίας, λαμβανομένου υπόψη του οικονομικού πλαισίου εντός του οποίου αυτή εντάσσεται (βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις Pierre Fabre Dermo-Cosmétique, C-439/09, EU:C:2011:649, σκέψη 34 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία, καθώς και Allianz Hungária Biztosító κ.λπ., C-32/11, EU:C:2013:160, σκέψη 33).

17 Επομένως, οσάκις αποδεικνύεται το αντίθετο προς τους κανόνες του ανταγωνισμού αντικείμενο μιας συμφωνίας, δεν συντρέχει λόγος να αναζητούνται τα αποτελέσματά της επί του ανταγωνισμού. Στην περίπτωση, πάντως, που από την ανάλυση του περιεχομένου της συμφωνίας δεν προκύπτει ότι αυτή είναι αρκούντως επιζήμια για τον ανταγωνισμό, θα πρέπει τότε να εξεταστούν τα αποτελέσματά της

και, προκειμένου να απαγορευθεί η εφαρμογή της, να ελεγχθεί αν συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις ώστε να διαπιστωθεί ότι πράγματι ο ανταγωνισμός είτε παρεμποδίστηκε είτε περιορίστηκε είτε νοθεύτηκε αισθητά (απόφαση Allianz Hungária Biztosító κ.λπ., C-32/11, EU:C:2013:160, σκέψη 34· βλ., συναφώς, αποφάσεις CB κατά Επιτροπής, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, σκέψη 52, καθώς και Dole Food και Dole Fresh Fruit Europe κατά Επιτροπής, C-286/13 P, EU:C:2015:184, σκέψη 116).

18 Όσον αφορά την έννοια του «εξ αντικειμένου» περιορισμού του ανταγωνισμού, το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι πρέπει να ερμηνεύεται συσταλτικά και δεν μπορεί να χρησιμοποιείται παρά μόνο σε ορισμένα είδη συντονισμού μεταξύ επιχειρήσεων τα οποία είναι αρκούντως επιζήμια για τον ανταγωνισμό ώστε να μπορεί να γίνει δεκτό ότι παρέλκει η εξέταση των αποτελεσμάτων τους (βλ., συναφώς, απόφαση CB κατά Επιτροπής, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, σκέψη 58). Η νομολογία αυτή στηρίζεται στο ότι ορισμένες μορφές συντονισμού μεταξύ επιχειρήσεων μπορούν να λογίζονται, ως εκ της φύσεώς τους, ως παραβλάπτουσες την ομαλή λειτουργία του ανταγωνισμού (απόφαση CB κατά Επιτροπής, EU:C:2014:2204, σκέψη 50 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

19 Δεν αμφισβητείται συναφώς ότι ορισμένες μορφές συμπαιγνίας, όπως αυτές που οδηγούν στον οριζόντιο καθορισμό των τιμών από συμπράξεις, μπορούν να θεωρηθούν, ως εκ της φύσεώς τους, ως ικανές, να έχουν τέτοια δυσμενή αποτελέσματα, κυρίως, επί των τιμών, της ποσότητας ή της ποιότητας των προϊόντων και των υπηρεσιών, με αποτέλεσμα, για τους σκοπούς εφαρμογής του άρθρου 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, να παρέλκει να αποδειχθεί ότι έχουν συγκεκριμένα αποτελέσματα στην αγορά (βλ. επ' αυτού, μεταξύ άλλων, απόφαση Clair, 123/83, EU:C:1985:33, σκέψη 22). Πράγματι, από την πείρα προκύπτει ότι τέτοιες πρακτικές επιφέρουν μειώσεις της παραγωγής και αυξήσεις τιμών, με τελικό αποτέλεσμα την κακή κατανομή των πόρων σε βάρος, ειδικότερα, των καταναλωτών (απόφαση CB κατά Επιτροπής, EU:C:2014:2204, σκέψη 51 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

20 Βάσει της νομολογίας που μόλις υπομνήσθηκε, το ουσιώδες νομικό κριτήριο προκειμένου να καθοριστεί αν η συμφωνία συνεπάγεται περιορισμό του ανταγωνισμού «λόγω του αντικειμένου της» έγκειται, επομένως, στη διαπίστωση ότι μια τέτοια συμφωνία είναι, αυτή καθαυτήν, αρκούντως επιζήμια για τον ανταγωνισμό ώστε να γίνει δεκτό ότι παρέλκει η εξέταση των αποτελεσμάτων της (βλ., συναφώς, απόφαση CB κατά Επιτροπής, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, σκέψη 57).

21 Εν προκειμένω, από την υποβληθείσα στο Δικαστήριο δικογραφία προκύπτει ότι η Maxima Latvija δεν ανταγωνίζεται τα εμπορικά κέντρα με τα οποία συνήψε τις επίμαχες στην κύρια δίκη συμβάσεις. Καίτοι το Δικαστήριο έχει ήδη κρίνει ότι τέτοιου είδους περίσταση ουδόλως αποκλείει το να μπορεί μια συμφωνία να περιέχει περιορισμό του ανταγωνισμού «λόγω του αντικειμένου» της (βλ., συναφώς, απόφαση Allianz Hungária Biztosító κ.λπ., C-32/11, EU:C:2013:160, σκέψη 43 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία), διαπιστώνεται, εντούτοις, ότι οι επίμαχες στην κύρια δίκη συμφωνίες δεν συγκαταλέγονται μεταξύ εκείνων για τις οποίες αναγνωρίζεται ότι μπορούν να θεωρηθούν, ως εκ της φύσεώς τους, ως παραβλάπτουσες την ομαλή λειτουργία του ανταγωνισμού.

22 Ακόμα και αν η επίμαχη στην κύρια δίκη ρήτρα μπορούσε ενδεχομένως να έχει ως αποτέλεσμα τον περιορισμό της προσβάσεως των ανταγωνιστών της Maxima Latvija σε ορισμένα από τα εμπορικά κέντρα στα οποία η εν λόγω εταιρία εκμεταλλεύεται ένα πολυκατάστημα, η περίσταση αυτή, ακόμα και αν ευσταθεί, δεν συνεπάγεται προδήλως ότι οι περιέχουσες τη ρήτρα αυτή συμβάσεις παρεμποδίζουν, περιορίζουν ή νοθεύουν, λόγω της ίδιας της φύσεως της εν λόγω ρήτρας, τον ανταγωνισμό στην οικεία αγορά, τουτέστιν την τοπική αγορά λιανικού εμπορίου τροφίμων.

23 Συγκεκριμένα, λαμβανομένου υπόψη του οικονομικού πλαισίου εντός του οποίου πρέπει να εφαρμοστούν συμφωνίες όπως οι επίμαχες στην κύρια δίκη, από την εξέταση του περιεχομένου των συμφωνιών αυτών δεν θα ήταν δυνατόν, βάσει των στοιχείων που υπέβαλε το αιτούν δικαστήριο, να αποδειχθεί προδήλως ότι είναι αρκούντως επιζήμιες για τον ανταγωνισμό ώστε να μπορεί να γίνει δεκτό ότι οι προμνησθείσες συμφωνίες περιορίζουν τον ανταγωνισμό λόγω του αντικειμένου τους, κατά την έννοια του άρθρου 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ.

24 Λαμβανομένων υπόψη όλων των προεκτεθεισών σκέψεων, στο πρώτο ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ έχει την έννοια ότι η περίσταση και μόνον ότι σύμβαση εμπορικής μίσθωσης η οποία αφορά τη μίσθωση πολυκαταστήματος ευρισκόμενου εντός εμπορικού κέντρου περιέχει ρήτρα παρέχουσα στον μισθωτή το δικαίωμα να αντιτάσσεται στην εκ μέρους του εκμισθωτή εκμίσθωση, στο κέντρο αυτό, εμπορικών χώρων σε άλλους μισθωτές δεν συνεπάγεται ότι η σύμβαση αυτή έχει ως αντικείμενο τον περιορισμό του ανταγωνισμού, κατά την έννοια της προμνησθείσας διατάξεως.

Επί του δεύτερου, του τρίτου και του τέταρτου ερωτήματος

25 Με το δεύτερο, το τρίτο και το τέταρτο ερώτημά του, τα οποία πρέπει να εξεταστούν από κοινού, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί υπό ποίες συνθήκες συμβάσεις εμπορικής μίσθωσης όπως οι επίμαχες στην κύρια δίκη μπορούν να εκληφθούν ως συμφωνία η οποία έχει «ως αποτέλεσμα» να παρεμποδίσει, να περιορίσει ή να νοθεύσει τον ανταγωνισμό, κατά την έννοια του άρθρου 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ.

26 Επ' αυτού, το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι, για να εκτιμηθούν τα αποτελέσματα συμφωνίας επί του ανταγωνισμού, πρέπει να ληφθεί υπόψη το οικονομικό και νομικό πλαίσιο εντός του οποίου εντάσσεται αυτή και εντός του οποίου μπορεί να έχει, παράλληλα με άλλες συμφωνίες, σωρευτική επίπτωση επί της λειτουργίας του ανταγωνισμού (απόφαση Δηλιμίτης, C-234/89, EU:C:1991:91, σκέψη 14 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία, καθώς και διάταξη Unilever Bestfoods κατά Επιτροπής, C-552/03 P, EU:C:2006:607, σκέψη 84).

27 Εν προκειμένω, για να εκτιμηθούν οι επιπτώσεις των επίμαχων στην κύρια δίκη συμβάσεων στον ανταγωνισμό χρειάζεται, πρώτον, να ληφθεί υπόψη το σύνολο των στοιχείων που καθορίζουν την πρόσβαση στην οικεία αγορά, ώστε να εκτιμηθεί κατά πόσον, στις εμπορικές ζώνες όπου βρίσκονται τα καλυπτόμενα από τις συμβάσεις αυτές εμπορικά κέντρα, υφίστανται πραγματικές και συγκεκριμένες δυνατότητες για έναν ανταγωνιστή να διεισδύσει σε αυτές, ιδίως χάρη στην εγκατάσταση σε εμπορικούς χώρους που βρίσκονται σε άλλα εμπορικά κέντρα εντός των ζωνών αυτών ή μέσω της εγκαταστάσεως σε άλλους εμπορικούς χώρους εκτός των εμπορικών κέντρων. Για τον σκοπό αυτό, πρέπει να ληφθούν ειδικότερα υπόψη η διαθεσιμότητα εμπορικής γης εντός των οικείων εμπορικών ζωνών και η πρόσβαση σε αυτή, καθώς και η ύπαρξη οικονομικών, διοικητικών ή νομικών φραγμών που αντιτίθενται στην είσοδο νέων ανταγωνιστών στις ζώνες αυτές (βλ., κατ' αναλογίαν, απόφαση Δηλιμίτης, C-234/89, EU:C:1991:91, σκέψεις 20 και 21).

28 Δεύτερον, πρέπει να εκτιμηθούν οι συνθήκες υπό τις οποίες λειτουργεί ο ανταγωνισμός στη σχετική αγορά. Επ' αυτού, προέχει να είναι γνωστοί, όχι μόνον ο αριθμός και το μέγεθος των οικονομικών φορέων που δραστηριοποιούνται στην αγορά αυτή, αλλά, επίσης, ο βαθμός συγκέντρωσης στην εν λόγω αγορά, η εμπιστοσύνη των καταναλωτών στις υφιστάμενες μάρκες και οι καταναλωτικές συνήθειες (βλ., κατ' αναλογίαν, απόφαση Δηλιμίτης, C-234/89, EU:C:1991:91, σκέψη 22).

29 Μόνον εφόσον, κατόπιν ενδελεχούς εξετάσεως του οικονομικού και του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται οι επίμαχες στην κύρια δίκη συμβάσεις, καθώς και των ιδιαιτεροτήτων της οικείας αγοράς, διαπιστωθεί ότι η πρόσβαση στην αγορά αυτή έχει καταστεί δυσχερής λόγω του συνόλου των παρεμφερών συμβάσεων που έχουν συναφθεί στην αγορά θα πρέπει να εξετασθεί περαιτέρω σε ποιο μέτρο οι προμνησθείσες συμβάσεις συμβάλλουν σε ενδεχόμενη στεγανοποίηση της αγοράς αυτής, εξυπακουόμενου ότι απαγορεύονται μόνον οι συμφωνίες που συμβάλλουν σημαντικά στη στεγανοποίηση αυτή (βλ., κατ' αναλογίαν, απόφαση Δηλιμίτης, C-234/89, EU:C:1991:91, σκέψεις 23 και 24). Ο βαθμός κατά τον οποίο καθεμία από τις επίμαχες στην κύρια δίκη σύμβαση συμβάλλει στο σωρευτικό αυτό αποτέλεσμα παρεμβολής εμποδίων εξαρτάται από τη θέση των συμβαλλομένων μερών εντός της σχετικής αγοράς και από τη διάρκεια των συμβάσεων (βλ., κατ' αναλογίαν, απόφαση Δηλιμίτης, C-234/89, EU:C:1991:91, σκέψεις 25)

30 Επιπλέον, πρέπει να διευκρινιστεί ότι, κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, το άρθρο 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ δεν περιορίζει την εκτίμηση αυτή μόνο στα πραγματικά αποτελέσματα, δεδομένου ότι, στο πλαίσιο αυτής, πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπόψη και τα δυνητικά αποτελέσματα της επίμαχης συμφωνίας ή πρακτικής επί του ανταγωνισμού (βλ., συναφώς, απόφαση Asnef-Equifax και Administración del Estado, C-238/05, EU:C:2006:734, σκέψη 50 καθώς και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

31 Βάσει των προεκτεθεισών σκέψεων, στο δεύτερο, το τρίτο και το τέταρτο ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι μπορούν να εκληφθούν ως συμφωνία η οποία έχει «ως αποτέλεσμα» να παρεμποδίσει, να περιορίσει ή να νοθεύσει τον ανταγωνισμό, κατά την έννοια του άρθρου 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, συμβάσεις εμπορικής μίσθωσης, όπως οι επίμαχες στην κύρια δίκη, ως προς τις οποίες αποδεικνύεται, κατόπιν ενδελεχούς εξετάσεως του οικονομικού και του νομικού πλαισίου εντός του οποίου αυτές εντάσσονται, καθώς και των ιδιαιτεροτήτων της οικείας αγοράς, ότι συμβάλλουν σημαντικά σε ενδεχόμενη στεγανοποίηση της αγοράς αυτής. Ο βαθμός κατά τον οποίο καθεμία σύμβαση συμβάλλει στη στεγανοποίηση αυτή εξαρτάται, ιδίως, από τη θέση των συμβαλλομένων μερών εντός της εν λόγω αγοράς και από τη διάρκεια της συμβάσεως αυτής.

Επί των δικαστικών εξόδων

32 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος 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 (τέταρτο τμήμα) αποφαίνεται:

1) **Το άρθρο 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ έχει την έννοια ότι η περίσταση και μόνον ότι σύμβαση εμπορικής μίσθωσης η οποία αφορά τη μίσθωση πολυκαταστήματος ευρισκόμενου εντός εμπορικού κέντρου περιέχει ρήτρα παρέχουσα στον μισθωτή το δικαίωμα να αντιτάσσεται στην εκ μέρους του εκμισθωτή εκμίσθωση, στο κέντρο αυτό, εμπορικών χώρων σε άλλους μισθωτές δεν συνεπάγεται ότι η σύμβαση αυτή έχει ως αντικείμενο τον περιορισμό του ανταγωνισμού, κατά την έννοια της προμνησθείσας διατάξεως.**

2) **Μπορούν να εκληφθούν ως συμφωνία η οποία έχει «ως αποτέλεσμα» να παρεμποδίσει, να περιορίσει ή να νοθεύσει τον ανταγωνισμό, κατά την έννοια του άρθρου 101, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, συμβάσεις εμπορικής μίσθωσης, όπως οι επίμαχες στην κύρια δίκη, ως προς τις οποίες αποδεικνύεται, κατόπιν ενδελεχούς εξετάσεως του οικονομικού και του νομικού πλαισίου εντός του οποίου αυτές εντάσσονται, καθώς και των ιδιαιτεροτήτων της οικείας αγοράς, ότι συμβάλλουν σημαντικά σε ενδεχόμενη στεγανοποίηση της αγοράς αυτής. Ο βαθμός κατά τον οποίο καθεμία σύμβαση συμβάλλει στη στεγανοποίηση αυτή εξαρτάται, ιδίως, από τη θέση των συμβαλλομένων μερών εντός της εν λόγω αγοράς και από τη διάρκεια της συμβάσεως αυτής.**

(υπογραφές)