

Αριθμός απόφασης 10136 /2018

(αριθμός κατάθεσης αγωγής 12.037/20-7-2017)

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Συγκροτήθηκε από τη Δικαστή Αργυρώ Μπαϊζάνη, Πρωτοδίκη, που ορίστηκε από την Πρόεδρο του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και από τη Γραμματέα Ευδοξία Καλιτζίδου.

Συνεδρίασε δημόσια, στο ακροατήριό του, την 8^η Ιανουαρίου 2018, για να δικάσει την αγωγή με αριθμό κατάθεσης 12.037/20-7-2017 και με αντικείμενο αναπροσαρμογή μισθώματος, μεταξύ:

ΤΟΥ ΕΝΑΓΟΝΤΟΣ:

κατοίκου Θεσσαλονίκης, που παραστάθηκε διά του πληρεξουσίου δικηγόρου του Ανάργυρου Χατζοπλάκη (ΑΜ ΔΣΘ 8931), ο οποίος κατέθεσε προτάσεις.

ΤΟΥ ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ:

κατοίκου Ν. Θεσσαλονίκης, που παραστάθηκε διά του πληρεξουσίου δικηγόρου του Αθανασίου Βουλβουκέλη (ΑΜ ΔΣΘ 1450), ο οποίος κατέθεσε προτάσεις.

Ο ενάγων ζητεί να γίνει δεκτή η αγωγή του, που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου αυτού (αρ. εκθ. κατάθ. 12.037/20-7-2017) και προσδιορίστηκε από τη δικάσιμο που αναγράφεται στην αρχή της παρούσας.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις προτάσεις τους.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Στην παράγραφο 4 του άρθρου 7 του Π.Δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων Νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», ορίζεται ότι «σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 ΑΚ». Κατά τη σαφή έννοια της διατάξεως αυτής, οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες παρέχεται στον έναν από τους συμβαλλομένους σε αμοτεροβαρή σύμβαση το διαπλαστικό δικαίωμα να ζητήσει από το Δικαστήριο την αναγωγή της οφειλόμενης παροχής στο μέτρο που αρμόζει, ή

και τη λύση ολόκληρης της συμβάσεως εφόσον η τελευταία δεν έχει ακόμη εκτελεστεί, είναι: α) μεταβολή των περιστατικών, στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστεως και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη της αμφοτεροβαρούς συμβάσεως, β) η μεταβολή πρέπει να είναι μεταγενέστερη της καταρτίσεως της συμβάσεως και να οφείλεται σε λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, γ) από τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη ενόψει και της αντιπαροχής να καθίσταται υπέρμετρα επαχθής. Έκτακτα και απρόβλεπτα περιστατικά κατά την έννοια της άνω διατάξεως είναι αυτά που δεν επέρχονται κατά την κανονική πορεία των πραγμάτων και προκαλούνται από ασυνήθιστα γεγονότα, φυσικά, πολιτικά, κοινωνικά, οικονομικά κ.λπ. Η γενική οικονομική κρίση, η επιβολή μέτρων λιτότητας και γενικώς δημοσιονομικών και φορολογικών μέτρων, που συνεπάγονται μείωση της αγοραστικής δυνάμεως των καταναλωτών και συνακόλουθα της εμπορικής κινήσεως των καταστημάτων δεν αποτελούν γεγονότα έκτακτα και απρόβλεπτα, ιδίως στην Ελληνική οικονομία, στην οποία είναι από μακρόν συνεχείς οι διακυμάνσεις της σταθερότητας, ιδίως κάτω από τις σημερινές κρατούσες συνθήκες ρευστότητας και της Διεθνούς οικονομίας. Κατά συνέπεια, για το ορισμένο της αγωγής αναπροσαρμογής του μισθώματος με βάση το άρθρο 388 ΑΚ, πρέπει να αναφέρονται όλα εκείνα τα πραγματικά περιστατικά, από τα οποία να προκύπτει μεταβολή των συνθηκών, στις οποίες στήριξαν οι συμβαλλόμενοι τη σύναψη της συμβάσεως μισθώσεως, από λόγους απρόβλεπτους, από την οποία μεταβολή επήλθε μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου, αν την αναπροσαρμογή ζητεί ο μισθωτής, σε τέτοιο ποσό, ώστε η εμμονή του αντισυμβαλλομένου εκμισθωτή στην καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος να είναι αντίθετη προς την ευθύτητα και την εντιμότητα που απαιτούνται στις συναλλαγές και να επιβάλλεται, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, η αναπροσαρμογή του μισθώματος στο επίπεδο εκείνο, το οποίο αίρει τη δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών (ΜΠρΣυρ 7/2013 ΕλλΔ/νη 2013/230). Ήτοι, στο εισαγωγικό της δίκης δικόγραφο, πρέπει να προσδιορίζεται το καταβαλλόμενο μίσθωμα και να αναφέρεται ότι αυτό είναι ανώτερο από εκείνο που μπορεί να επιτευχθεί με τη συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 388 ΑΚ, οπότε και έχει συμφέρον ο ενάγων - μισθωτής στη μείωση του



καταβαλλόμενου μισθώματος ή του ποσοστού της συγκεκριμένης αναπροσαρμογής. Επίσης, οφείλει ο ενάγων να εκθέσει στο αγωγικό δικόγραφο ποιες είναι οι συγκεκριμένες συνθήκες (οικονομικές - νομισματικές κ.λπ.), οι οποίες μετέβαλαν τις προϋποθέσεις εκπληρώσεως της συμβατικής παροχής στο μέτρο που είχε συμφωνηθεί και δικαιολογούν με αντικειμενικά κριτήρια, κατά τις αντιλήψεις που επικρατούν στις συναλλαγές, τη μείωση του μισθώματος ή του ποσοστού της συμφωνημένης αναπροσαρμογής (ΜΠρΣπαρτ 12/2013 Νόμος). Περαιτέρω, στην περίπτωση που δεν συντρέχει η προϋπόθεση της απρόοπτης και ανυπαίτιας μεταβολής των συνθηκών ή οι λοιπές προϋποθέσεις του άρθρου 388 ΑΚ, επιτρέπεται αναπροσαρμογή του μισθώματος με βάση το άρθρο 288 ΑΚ, εφόσον συντρέχουν οι υπόλοιπες προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού (ΟΛΑΠ 9/1997 ΕλλΔ/νη 1997/767, ΟΛΑΠ 927/1982 ΝοΒ 1983/214). Ειδικότερα, η διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ, κατά την οποία "ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη", εφαρμόζεται σε οποιαδήποτε ενοχή, ασχέτως αν αυτή απορρέει από σύμβαση ετεροβαρή ή αμφοτεροβαρή ή από άλλη δικαιοπραξία ή αν πηγάζει ευθέως από τον Νόμο, εκτός αν προβλέπει άλλη ανάλογη ειδική προστασία ή αν συντρέχουν οι ειδικές προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 388 ΑΚ. Η αρχή που θεσμοθετήθηκε με τη διάταξη αυτή λειτουργεί τόσο ως συμπληρωματική των δικαιοπρακτικών βουλήσεων ρήτρα, όσον και ως διορθωτική αυτών. Παρέχεται έτσι στο Δικαστή η δυνατότητα, όταν, λόγω συνδρομής ειδικών συνθηκών, η εμμονή στην εκπλήρωση της παροχής είναι αντίθετη προς την ευθύτητα και εντιμότητα που επιβάλλονται στις συναλλαγές, να την επεκτείνει ή να την περιορίσει, με βάση αντικειμενικά κριτήρια κατά τις αντιλήψεις που κρατούν στις συναλλαγές, στο επίπεδο εκείνο, το οποίο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της συναλλακτικής καλής πίστεως, παρά την ανάγκη κατοχυρώσεως της ασφάλειας των συναλλαγών, η οποία λαμβάνεται πάντοτε υπόψη και συνεκτιμάται. Εξάλλου, από τις διατάξεις του άρθρου 7 (§§1-3) Π.Δ/τος 34/1995 "Κωδικοποίηση διατάξεων Νόμων περί εμπορικών μισθώσεων", προκύπτει, εκτός άλλων, ότι επί των εμπορικών και γενικά των προστατευομένων από το Νόμο αυτό μισθώσεων, το μίσθωμα καθορίζεται

ελεύθερα κατά τη σύναψη της μισθώσεως από τους συμβαλλόμενους, αναπροσαρμόζεται δε κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που προβλέπεται στη σύμβαση. Όρος για ποσοστιαία σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος, που συνομολογείται, ισχύει και για χρόνο (συμβατικό ή με αναγκαστική παράταση), για τον οποίο δεν έχει προβλεφθεί σταδιακή αναπροσαρμογή, εφόσον τα μέρη δεν έχουν αποκλείσει την ισχύ του για χρόνο που δεν προβλέπεται από τη σύμβαση. Αν δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά διετία από την έναρξη της συμβάσεως, χωρίς δικαστική μεσολάβηση, στα ποσοστά που αναφέρονται στην §2 του ως άνω άρθρου. Στη συνέχεια χωρεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με μόνη προϋπόθεση την πάροδο έτους από την προηγούμενη, ανέρχεται δε η αναπροσαρμογή αυτή σε ποσοστό 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος. Τέλος με την §4 του αυτού άρθρου ορίστηκε ότι "σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 του Αστικού Κώδικα". Εξάλλου, η αναφορά στο Νόμο μόνο του τελευταίου άρθρου δεν υποδηλώνει βούληση αποκλεισμού αναπροσαρμογής του μισθώματος υπό τις προϋποθέσεις της εφαρμοστέας, όπως προαναφέρθηκε, σε κάθε οφειλή διατάξεως του άρθρου 288 ΑΚ. Οι συμβαλλόμενοι, επομένως, δεν αποκλείεται, ενόψει και του άρθρου 44 του ως άνω Π.Δ/τος, που ορίζει ότι οι μισθώσεις του εν λόγω Διατάγματος, εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σε αυτό, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, να ζητήσουν κατά το άρθρο 288 ΑΚ αναπροσαρμογή του οφειλόμενου αρχικού ή μετά από αναπροσαρμογή μισθώματος, εφόσον εξαιτίας προβλεπτών ή απρόβλεπτων περιστάσεων επήλθε αδιαμφισβήτητα τόσο ουσιώδης μεταβολή της μισθωτικής αξίας του μισθίου ακινήτου, ώστε, με βάση τις συγκεκριμένες συνθήκες, η εμμονή του αντισυμβαλλομένου στην καταβολή του ίδιου μισθώματος να είναι αντίθετη προς την ευθύτητα και εντιμότητα που απαιτούνται στις συναλλαγές και να επιβάλλεται, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, παρά την ανάγκη διασφαλίσεως των σκοπών του



ως άνω Νόμου και κατοχυρώσεως της ασφάλειας των συναλλαγών, η οποία πρέπει πάντοτε να συνεκτιμάται, η αναπροσαρμογή του μισθώματος στο επίπεδο εκείνο το οποίο και αποκαθιστά τη διαταραχθείσα καλή πίστη. Μεταβολή των συνθηκών, με την έννοια του άρθρου 288 ΑΚ, μπορεί να αποτελέσουν η σημαντική αύξηση ή ουσιώδης μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου και άλλων όμορων και ομοειδών ακινήτων, η σημαντική αύξηση ή μείωση του τιμαρίθμου, η υποτίμηση του νομίσματος, η από διάφορους λόγους αυξομείωση της ζητήσεως των ακινήτων και άλλοι λόγοι. Τη συνδρομή, πάντως, των ειδικών συνθηκών που επιβάλλουν την εφαρμογή της άνω διατάξεως οφείλει, για την πληρότητα της σχετικής αγωγής, να επικαλεστεί και σε περίπτωση αμφισβητήσεως να αποδείξει ο ενάγων. Με βάση τα στοιχεία αυτά, το Δικαστήριο οφείλει πρώτα να διαγνώσει, αν μεταξύ του οφειλομένου, κατά το σύστημα της συμβατικής ή αντικειμενικής αναπροσαρμογής, μισθώματος και εκείνου που μπορεί να επιτευχθεί υπό καθεστώς ελεύθερης μισθώσεως ("ελεύθερου"), υπάρχει διαφορά τόσο σημαντική, ώστε επιβάλλεται κατά τις αρχές της καλής πίστεως, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη, η αναπροσαρμογή του πρώτου (οφειλομένου), και ύστερα, αν διαπιστώσει τέτοια διαφορά, να αναπροσαρμόσει το ίδιο αυτό μίσθωμα στο επίπεδο, το οποίο αίρει τη δυσαναλογία και αποκαθιστά τη διαταραχθείσα καλή πίστη (ήτοι χωρίς τυπικό μαθηματικό υπολογισμό), ακόμα και στην περίπτωση που συμφωνήθηκε ποσοστιαία σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος. Κατά συνέπεια, για την αναπροσαρμογή του μισθώματος κατ' άρθρο 288 ΑΚ (εφόσον υφίσταται έγκυρη σύμβαση εμπορικής μισθώσεως, ΜΠρΑθ 1251/2015 Νόμος), απαιτείται και, συνακόλουθα, αρκεί: α) μόνιμη μεταβολή των συνθηκών κατά το διάστημα από τη σύναψη της επαγγελματικής μισθώσεως και τον αρχικό συμβατικό προσδιορισμό του μισθώματος και της αναπροσαρμογής του ή από το χρόνο της μεταγενέστερης (συμβατικής ή νόμιμης) αναπροσαρμογής μέχρι το χρόνο ασκήσεως της αγωγής, ανεξάρτητα από το υπαίτιο, το έκτακτο και το απρόβλεπτο των λόγων που προξένησαν την εν λόγω μεταβολή, β) ουσιώδης απόκλιση (αύξηση ή μείωση) κατά το χρόνο ασκήσεως της αγωγής ανάμεσα στο από την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη επιβαλλόμενο

αφενός και στο αρχικά συνομολογημένο ή το μετ' αναπροσαρμογή καταβαλλόμενο μίσθωμα αφετέρου, σε τρόπο ώστε η διατήρηση τούτου να επιφέρει ζημία στον ενάγοντα, η οποία υπερβαίνει τον αναλαμβανόμενο, με τον αρχικό ή μετ' αναπροσαρμογή ορισμό του μισθώματος κίνδυνο και γ) αιτιώδης σύνδεσμος (συνάφεια) ανάμεσα στη μεταβολή των συνθηκών και την ουσιώδη απόκλιση του μισθώματος, ώστε η αναπροσαρμογή να αποκλείεται αν η απόκλιση θα επερχόταν και χωρίς μεταβολή των συνθηκών (ΑΠ 867/2013 ΕΕμπΔ 2014/57). Επομένως, στην αγωγή αναπροσαρμογής του μισθώματος, με βάση την παραπάνω διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ, όταν την ασκεί ο μισθωτής, πρέπει, εκτός άλλων, να προσδιορίζεται το καταβαλλόμενο μίσθωμα και να αναφέρεται ότι αυτό είναι ανώτερο από εκείνο που μπορεί να επιτευχθεί με τη συνδρομή των προϋποθέσεων της πιο πάνω διατάξεως του άρθρου 288 ΑΚ, οπότε και έχει συμφέρον (ο ενάγων - μισθωτής) στη μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος. Επίσης, χρειάζεται ο ενάγων να εκθέσει στο εισαγωγικό δικόγραφο, κατά τρόπο σαφή, ποιες είναι οι ειδικές συνθήκες (όπως π.χ. συγκεκριμένες οικονομικές, νομισματικές και λοιπές συνθήκες), οι οποίες μετέβαλαν τις προϋποθέσεις εκπληρώσεως της συμβατικής παροχής στο μέτρο που είχε συμφωνηθεί και δικαιολογούν, με αντικειμενικά κριτήρια, κατά τις αντιλήψεις που επικρατούν στις συναλλαγές, τη μείωση του μισθώματος. Δηλαδή απαιτείται έτσι κατά τρόπο συγκεκριμένο να αναφερθεί π.χ. η σημαντική μείωση του τιμαρίθμου κατ του ατομικού εισοδήματος, η μη ζήτηση καταστημάτων για μίσθωση που έχει ως συνέπεια τη σημαντική μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου ακινήτου, η ζημία του μισθωτή και τέλος η μισθωτική αξία όμορων και ομοειδών καταστημάτων. Τα στοιχεία αυτά, πρόσφορα και συγκεκριμένα, και όχι με απλή επανάληψη της διατυπώσεως του Νόμου, εφόσον παραλειφθούν, δημιουργούν αοριστία του δικογράφου και ακυρότητα, γιατί η αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά το άρθρο 288 ΑΚ δεν σημαίνει εξουσία του Δικαστηρίου να διαμορφώσει το μίσθωμα σε εκείνο ακριβώς το ύψος που μπορεί να επιτευχθεί υπό καθεστώς ελεύθερης μισθώσεως με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Αντίθετα, σημαίνει ότι το Δικαστήριο οφείλει πρώτα να ερμηνεύσει αν μεταξύ του οφειλόμενου, κατά το σύστημα της αντικειμενικής ή συμβατικής αναπροσαρμογής, μισθώματος και εκείνου του «ελεύθερου» υπάρχει διαφορά



τόσο σημαντική, ώστε να επιβάλλεται κατά τις αρχές της καλής πίστεως, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη, η αναπροσαρμογή του πρώτου (οφειλόμενου) και ύστερα, αν διαπιστώσει τέτοια διαφορά, να αναπροσαρμόσει το ίδιο αυτό μίσθωμα στο επίπεδο εκείνο το οποίο αίρει την δυσαναλογία και αποκαθιστά τη διαταραχθείσα καλή πίστη (ΜΠρΣπарт 10/2013 Νόμος). Δηλαδή, όπως ήδη επισημάνθηκε, το έργο του Δικαστηρίου, προκειμένου να αποφασίσει την αναπροσαρμογή, συνίσταται στη σύγκριση δύο ποσών, ήτοι του καταβαλλομένου μισθώματος και του "ελευθέρου" -για το οποίο κυρίως διεξάγεται ο δικαστικός αγώνας- το οποίο παριστάνει την αξία της χρήσεως του μισθίου και το οποίο, ευρισκόμενο με βάση τα προσκομιζόμενα από τους διαδίκους συγκριτικά στοιχεία, πρέπει να καθορίζεται στην απόφαση (βλ. και ΟΛΑΠ 12/1994 ΕλλΔ/νη 1994/1258). Αν μεταξύ των δύο αυτών ποσών υπάρχει διαφορά δεν επιδικάζεται, αλλά πρέπει παραπέρα το Δικαστήριο να κρίνει αν αυτή είναι τέτοια, ώστε κατά τις αρχές της καλής πίστεως να δημιουργείται η ανάγκη αναπροσαρμογής. Ανάγκη δε αναπροσαρμογής κατά τις αρχές της καλής πίστεως υπάρχει όταν λόγω ουσιώδους αυξήσεως της μισθωτικής αξίας του μισθίου επέρχεται ζημία στον εκμισθωτή, με τη μορφή απώλειας κέρδους, η οποία υπερβαίνει κατά τα συναλλακτικά ήθη τον κίνδυνο που αναλαμβάνει αυτός καταρτίζοντας τη μίσθωση με το συγκεκριμένο μίσθωμα, οπότε και περιορίζεται η ζημία του με τη δικαστική αύξηση του μισθώματος, επίσης και στην αντίστροφη περίπτωση που επέρχεται ζημία στο μισθωτή η οποία περιορίζεται με την ανάλογη μείωση του μισθώματος. Στη συνέχεια και εφόσον διαπιστωθεί η ύπαρξη ανάγκης αναπροσαρμογής κατά την προεκτεθείσα έννοια, η αναπροσαρμογή δεν θα ακολουθήσει τυπικό μαθηματικό υπολογισμό και δεν θα χορηγηθεί ολόκληρη η προκύπτουσα διαφορά, αλλά θα ορισθεί το μίσθωμα στο επίπεδο εκείνο το οποίο αίρει τη δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών και αποκαθιστά τη διαταραχθείσα καλή πίστη. Έτσι, με την αναπροσαρμογή του μισθώματος από το Δικαστήριο, επιτυγχάνεται η σε βάθος χρόνου ομαλοποίηση της διαταραχθείσας συμβατικής σχέσεως και ελαχιστοποιείται ο κίνδυνος μελλοντικών δικαστικών διενέξεων από την ίδια συμβατική σχέση και για την ίδια αιτία (ΟΛΑΠ 3/2014 ΧρΙΔ 2014/358). Πάντως, το σχετικό

δικαίωμα, που απορρέει από την παραπάνω διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ, για αναπροσαρμογή του μισθώματος, είναι διαπλαστικής φύσεως, διότι αποτελεί διαμόρφωση της ενοχής στο προσήκον μέτρο, συνιστά δηλαδή διάπλαση ενός από τα στοιχεία της μισθωτικής συμβάσεως, με συνέπεια η σχετική αγωγή και η απόφαση που αναπροσαρμόζει το μίσθωμα να είναι διαπλαστικές. Αποτέλεσμα του παραπάνω χαρακτηρισμού είναι ότι το ασκηθέν δικαίωμα ενεργοποιείται από την επίδοση της αγωγής και μελλοντικά, χωρίς αναδρομικότητα, υπό την προϋπόθεση ότι η μίσθωση είναι έγκυρη και ενεργή (ΜονΕφΠειρ 87/2014 Νόμος, ΕφΛαρ 101/2013 Δικογραφία 2013/307, ΜΠρΘεσσαλ 6594/2013 Αρμ 2013/1241, ΜΠρΑθ 1699/2013 Νόμος, ΜΠρΓιαννιτών 562/2013 Νόμος, ΜΠρΡοδ 77/2013 Νόμος, ΜΠρΣυρ 7/2013 ΕλλΔ/νη 2013/230, ΜΠρΑθ 432/2012 Αρμ 2012/1392, ΜΠρΡεθ 71/2004 De Lege 2005/88). Επίσης, πρέπει να σημειωθεί ότι η διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ εφαρμόζεται, κατ' άρθρο 44 Π.Δ. 34/1995, και στις εμπορικές μισθώσεις, παρά τη διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 7 του ίδιου Π.Δ., που ορίζει ότι, σε κάθε περίπτωση, μπορεί να ζητηθεί η αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 ΑΚ, καθ' όσον η αναφορά αυτή στο εν λόγω Νόμο οφείλεται στο ότι η διάταξη του άρθρου 388 ΑΚ, που τυγχάνει, κατά την κρατούσα και ορθότερη γνώμη, ειδική έναντι της γενικής του άρθρου 288 ΑΚ, με αποτέλεσμα η τελευταία να εφαρμόζεται και όταν δεν συντρέχουν οι όροι της πρώτης, αποτελεί τυπική περίπτωση εφαρμογής της καλής πίστεως επί των αμφοτεροβαρών, όπως η μίσθωση, συμβάσεων και δεν υποδηλώνει, εφόσον δεν δηλώνει ρητώς, βούληση αποκλεισμού εφαρμογής, εν συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων, της γενικής -ως λέχθηκε- διατάξεως του άρθρου 288 ΑΚ, που είναι αναγκαία για την περιστολή ή αποφυγή των ακυροτήτων, στις οποίες θα μπορούσε να καταλήξει το σύστημα αναπροσαρμογής του μισθώματος, όπως εισήχθη με το άρθρο 5 του Ν. 813/1978, που, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 2041/1992 και αναδιατυπώθηκε με το άρθρο 71§ παρ.1 Ν. 2065/1992, αποτελεί το άρθρο 7 του ανωτέρω Π.Δ., όταν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 388 ΑΚ. Έτσι, αναπροσαρμογή κατ' άρθρο 288 ΑΚ μπορεί να ζητηθεί σε κάθε μισθωτική σύμβαση, όπως στις μισθώσεις που διέπονται από τον Αστικό Κώδικα, στις εμπορικές μισθώσεις που υπάγονται



στο Π.Δ.34/1995 στις μισθώσεις του Δημοσίου, καθώς και σε εκείνες που συνάπτονται ύστερα από πλειοδοτικό διαγωνισμό (ΟΛΑΠ 9/1997 ΕΛΛΔ/νη 1997/767, ΜονΕφΘεσσαλ 12/2014 Αρμ 2015/21, ΜονΕφΠειρ 87/2014 Νόμος, ΜΠρΑθ 1251/2015 Νόμος).

Ο ενάγων με την κρινόμενη αγωγή του, κατ' ορθή εκτίμηση του δικογράφου αυτής, εκθέτει ότι, δυνάμει του από 31-3-2006 ιδιωτικού συμφωνητικού μισθώσεως, μίσθωσε από τον εναγόμενο ένα ισόγειο κατάστημα, κείμενο σε οικοδομή, που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη και δη επί της συμβολής των οδών , εμβαδού 69,50 τετραγωνικών μέτρων. Ότι το εν λόγω ακίνητο μισθώθηκε προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως επαγγελματική στέγη και δη ως φαρμακείο. Ότι η διάρκεια της μισθώσεως ορίσθηκε για έξι (6) έτη, αρχομένη την 1-4-2006 και λήγουσα στις 31-3-2012, αντί μισθώματος 1.800 ευρώ πλέον του τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6% για τα τέσσερα πρώτα μισθωτικά έτη, με συμφωνία περαιτέρω αναπροσαρμογής κατ' έτος κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μηνός της αναπροσαρμογής, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Ε.Σ.Υ.Ε. Ότι το μίσθωμα έπρεπε να προκαταβάλλεται την πρώτη ημέρα εκάστου μισθωτικού μηνός. Ότι, βάσει διαφόρων αναπροσαρμογών το μίσθωμα από την 1-1-2016 έως και 31-12-2020 ανέρχεται στο ποσό των 1.300 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%. Ότι, ήδη έχει σημειωθεί ουσιώδης και πλέον μόνιμη πτώση της μισθωτικής αξίας του εν λόγω ακινήτου κατά ποσοστό τουλάχιστον 50% με αποτέλεσμα τούτη να ανέρχεται πλέον στο ποσό των δέκα (10) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, λόγω της εν γένει οικονομικής κρίσεως, που είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση των εισοδημάτων και του ενάγοντος εκ της εν λόγω επαγγελματικής δραστηριότητάς του στο μίσθιο ακίνητο. Ενόψει τούτων, κατ' επίκληση απρόβλεπτης αρνητικής μεταβολής των οικονομικών συνθηκών (που επικρατούν στη Χώρα και που οδήγησαν σε οικονομική ύφεση, σε σημαντική κάμψη της επαγγελματικής δραστηριότητας και συναφή μείωση των εσόδων της επαγγελματικής δραστηριότητας και του ενάγοντος και εν τέλει σε μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου, η οποία πλέον υπολείπεται

του καταβαλλόμενου μισθώματος τουλάχιστον κατά 50%, όπως άλλωστε και σε άλλα όμορα και ομοειδή ή παρεμφερούς χρήσεως ακίνητα, λαμβανομένων υπόψη παραγόντων όπως η θέση, ο όροφος, η παλαιότητα, η χρήση και το εμβαδόν), ζητείται η -κατά την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη- δικαστική αναπροσαρμογή και δη μείωση του μηνιαίου μισθώματος, προκειμένου να επέλθει η άρση της δυσαναλογίας των εκατέρωθεν παροχών, ώστε τούτο να ανέρχεται πλέον στο ποσό των 700 ευρώ κατά μήνα, πλέον τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%, για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών από την επίδοση της κρινόμενης αγωγής και από το τρίτο μισθωτικό έτος, σε περίπτωση ανανέωσης της μισθωτικής διάρκειας, να αναπροσαρμόζεται κατά ποσοστό 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.) επί του καταβαλλόμενου μηνιαίου μισθώματος άλλως στο ποσό των 1.000 ευρώ κατά μήνα, συμπεριλαμβανομένου τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%, για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους από την επίδοση της κρινόμενης αγωγής και από το δεύτερο μισθωτικό έτος, σε περίπτωση ανανέωσης της μισθωτικής διάρκειας, να αναπροσαρμόζεται κατά το ίδιο ως άνω ποσοστό. Επίσης, ζητείται η κήρυξη της εκδοθησόμενης αποφάσεως ως προσωρινώς εκτελεστής και η καταδίκη του εναγομένου στην καταβολή των εν γένει δικαστικών εξόδων. Με αυτό το περιεχόμενο και τα αιτήματα, η κρινόμενη αγωγή παραδεκτώς εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου (κατ' άρθρα 16 αρ.1 και 29§1 ΚΠολΔ), κατά την προκείμενη ειδική διαδικασία των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ (ως ίσχυαν κατά το χρόνο εκδικάσεως της υποθέσεως στο ακροατήριο). Ωστόσο, η υπό κρίση αγωγή -ως εκτιμάται το περιεχόμενο αυτής- κατά το μέρος που επιχειρείται η θεμελίωση κυρίως στο άρθρο 388 ΑΚ, είναι αόριστη, γενομένης δεκτής και της σχετικής αιτιάσεως των εναγομένων, καθ' όσον, σύμφωνα και με τα αναφερόμενα στη μείζονα σκέψη, δεν εκτίθενται στο δικόγραφο της τα αναγκαία περιστατικά, που μπορούν να δικαιολογήσουν την εφαρμογή της ως άνω διατάξεως, αφού θα έπρεπε, εκτός των άλλων, να εκτίθενται γεγονότα απρόβλεπτα και έκτακτα, εξαιτίας των οποίων μεταβλήθηκαν τα περιστατικά που αποτέλεσαν θεμέλιο της συμβάσεως. Η



επικαλούμενη κάμψη της οικονομικής δραστηριότητας εξαιτίας της εν γένει οικονομικής κρίσεως και η συνακόλουθη μείωση της μισθωτικής αξίας των μισθίων ακινήτων ούτε έκτακτα, ούτε απρόβλεπτα περιστατικά μπορούν να χαρακτηριστούν (κατ' άρθρο 388 ΑΚ). Επισημαίνεται ότι οι ελλείψεις αυτές στο δικόγραφο της αγωγής δεν μπορούν να θεραπευθούν ούτε με τις προτάσεις, ούτε με παραπομπή στο περιεχόμενο εγγράφων γιατί τούτο αντίκειται στην αρχή της τηρήσεως της προδικασίας (κατ' άρθρα 111 και 224 εδ.α' ΚΠολΔ). Κατόπιν τούτων, η αγωγή πρέπει να απορριφθεί κατά την εκ του άρθρου 388 ΑΚ βάση της ως απαράδεκτη λόγω αοριστίας (βλ. και ΜΠρΘεσσαλ 25496/2013 Νόμος, ΜΠρΘεσσαλ 6594/2013 Αρμ 2013/1241, ΜΠρΠειρ 6392/2013 Νόμος, ΜΠρΡοδ 77/2013 Νόμος, ΜΠρΣπαρτ 10/2013 Νόμος). Περαιτέρω, κατά την εκ του άρθρου 288 ΑΚ επικουρική βάση της, η αγωγή είναι ορισμένη και νόμιμη, στηριζόμενη στο εν λόγω άρθρο 288 ΑΚ και στις αναφερόμενες στη μείζονα σκέψη διατάξεις καθώς και σε εκείνες των άρθρων 361, 574 ΑΚ. Ωστόσο, απορριπτέο ως μη νόμιμο τυγχάνει το αίτημα περί προσωρινής εκτελεστότητας της εκδοθησόμενης αποφάσεως, καθ' όσον πρόκειται για διαπλαστική αγωγή με σκοπό τη διαμόρφωση της ενοχής στο προσήκον μέτρο, δηλαδή για τη διάπλαση ενός εκ των στοιχείων της μισθωτικής συμβάσεως, οι δε διαπλαστικές αποφάσεις δεν κηρύσσονται προσωρινώς εκτελεστές (ΜΠρΑθ 1805/2014 Νόμος). Επομένως, κατά το μέρος που κρίνεται ορισμένη και νόμιμη, η υπό κρίση αγωγή πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω και κατ' ουσίαν, χωρίς να απαιτείται η καταβολή τέλους δικαστικού ενσήμου λόγω του -κατά τα προεκτεθέντα- διαπλαστικού χαρακτήρος της (ΜΠρΑθ 1251/2015 Νόμος, ΜΠρΠειρ 6392/2013 Νόμος, ΜΠρΣπαρτ 12/2013 Νόμος, ΜΠρΠατρ 69/2012 Αρμ 2012/757).

Κατά το άρθρο 281 ΑΚ η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. Εκ της διατάξεως αυτής προκύπτει ότι τάσσονται ως αντικειμενικά κριτήρια ασκήσεως των δικαιωμάτων: α) η καλή πίστη, δηλαδή η στον έντιμο και εχέφρονα άνθρωπο υπαγορευόμενη συμπεριφορά, β) ή τα χρηστά ήθη, δηλαδή οι ιδέες του κατά γενική αντίληψη ηθικού και συνετού, μέσου κοινωνικού ανθρώπου, γ) ή ο

εγκείμενος στο δικαίωμα κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του, απαγορεύεται δε η άσκησή του, όταν η συμπεριφορά του δικαιούχου που προηγήθηκε ή η πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε κατά το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε ή οι περιστάσεις που μεσολάβησαν, χωρίς κατά νόμο να εμποδίζουν τη γένεση ή να επάγονται την απόσβεση του δικαιώματος καθιστούν μη ανεκτή τη μεταγενέστερη άσκησή του, κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου, αφού τείνουν στην ανατροπή καταστάσεως που δημιουργήθηκε υπό ορισμένες ειδικές συνθήκες και διατηρήθηκε για πολύ χρόνο με το επακόλουθο να συνεπάγεται επαχθείς συνέπειες για τον υπόχρεο. Απαιτείται, δηλαδή, για να χαρακτηριστεί καταχρηστική η άσκηση του δικαιώματος, να έχει δημιουργηθεί στον υπόχρεο, από τη συμπεριφορά του δικαιούχου σε συνάρτηση με εκείνη του υπόχρεου, και μάλιστα ευλόγως, η πεποίθηση ότι ο δικαιούχος δεν πρόκειται να ασκήσει το δικαίωμά του. Απαιτείται ακόμη οι πράξεις του υπόχρεου και η υπ' αυτού δημιουργηθείσα κατάσταση, που συνεπάγεται ιδιαιτέρως επαχθείς για τον ίδιο επιπτώσεις, να τελούν σε αιτιώδη σχέση με την προηγούμενη συμπεριφορά του δικαιούχου. Το ζήτημα δε αν οι συνέπειες, που συνεπάγεται η άσκηση του δικαιώματος, είναι επαχθείς για τον υπόχρεο, πρέπει να αντιμετωπίζεται και σε συνάρτηση με τις αντίστοιχες συνέπειες που μπορεί να επέλθουν σε βάρος του δικαιούχου από την παρακώλυση της ικανοποίησης του δικαιώματος του (ΟΛΑΠ 2101/1984, ΟΛΑΠ 62/1990, ΑΠ 385/2010, ΑΠ 381/2009 Τ.Ν.Π. «ΝΟΜΟΣ»). Έτσι, είναι καταχρηστική η άσκηση είτε διότι η προηγηθείσα της ασκήσεως του δικαιώματος συμπεριφορά του δικαιούχου καθ'εαυτή και η πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε κατά το μεσολαβήσαν χρονικό διάστημα δεν δικαιολογούν επαρκώς τη μεταγενέστερη άσκησή του, από την οποία προκύπτει προφανής υπέρβαση των ορίων της καλής πίστεως (ΟΛΑΠ 62/1990), είτε για άλλους λόγους, εφόσον τα προβαλλόμενα και αποδεικνυόμενα με αυτοτελή ισχυρισμό πραγματικά περιστατικά μπορούν να υπαχθούν σε μία από τις προαναφερόμενες περιπτώσεις υπερβάσεως των ανεκτών από το νόμο ορίων ασκήσεως του δικαιώματος (ΟΛΑΠ 472/1983). Σημειωτέον, ωστόσο, ότι δεν αποτελεί ισχυρισμό (δικαιοκωλυτική ένσταση) κατ'άρθρο 281 ΑΚ η αμφισβήτηση της υπάρξεως αυτού καθ'εαυτού του δικαιώματος του ενάγοντος λόγω είτε μη επελεύσεως των σχετικών



δικαιογόνων πραγματικών περιστατικών ή λόγω επελεύσεως δικαιοφθόρων (αποσβεστικών περιστατικών), καθ' όσον η διάταξη αυτή του άρθρου 281 ΑΚ δεν δύναται να αντιταχθεί κατά δικαιωμάτων αλλά κατά της ασκήσεώς τους κατά τις προαναφερθείσες προϋποθέσεις (ΕφΘεσ. 601/2005 ΝοΒ 53.1119), ήτοι η εφαρμογή της προϋποθέτει ότι ο ενιστάμενος καταφάσκει την ύπαρξη του δικαιώματος (ΕφΘεσ. 721/2010 Αρμ. 2011.951). Εξάλλου, πραγματικά περιστατικά που περιέχουν άρνηση του αγωγικού δικαιώματος και εμποδίζουν τη γέννησή του και αληθή υποτιθέμενα δεν μπορεί να θεμελιώσουν την ένσταση του άρθρου 281 του ΑΚ – βλ. σχετικώς ΟΛΑΠ 17/1995 Δ/νη 1995.1531, ΕφΘεσ. 10/2006, ΕφΘεσ. 1017/1998 Τ.Ν.Π. «ΝΟΜΟΣ»). Για την πληρότητα της εν λόγω ένστασης και το παραδεκτό της θα πρέπει κατά την πρώτη συζήτηση της αγωγής στον πρώτο βαθμό να προβάλλονται τα περιστατικά που συγκροτούν την κατάχρηση δικαιώματος από το διάδικο, κατά του οποίου ασκείται το δικαίωμα, συγχρόνως δε να γίνεται επίκληση από αυτόν του γεγονότος ότι τα περιστατικά αυτά συνιστούν καταχρηστική την άσκηση του δικαιώματος και να διατυπώνεται αίτημα απόρριψης της αγωγής, με την οποία ασκείται το δικαίωμα αυτό και για την αιτία αυτή (ΑΠ 2102/2007 Δ/νη 2009.425, ΑΠ 966/2004 Αρχ.Ν. 2004.496, ΑΠ 1129/2002 Δ/νη 2004.424, ΑΠ 1351/2001 Ε.Ε.Ν. 2003.15, ΕφΑθ. 1518/2001 Αρχ.Ν. 2003.233, ΕφΘεσ. 2245/2000 Αρμ. 2003.784).

Ο εναγόμενος, με δήλωση του πληρεξουσίου δικηγόρου του, που περιλαμβάνεται στα ταυτάρια με την παρούσα απόφαση πρακτικά δημόσιας συνεδριάσεως του Δικαστηρίου, καθώς και με τις νομοτύπως κατατεθείσες προτάσεις, αρνείται την κρινόμενη αγωγή, ζητώντας την καθ' ολοκληρία απόρριψή της καθώς και την καταδίκη του ενάγοντος στην καταβολή των εν γένει δικαστικών εξόδων. Ειδικώς, ο εναγόμενος ισχυρίζεται πως -ενόψει της θέσεως, της επιφάνειας και της εν γένει καταστάσεως του εν λόγω ακινήτου- το ύψος της μισθωτικής του αξίας ανέρχεται τουλάχιστον στο ποσό των 26 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστεως και των συναλλακτικών ηθών και βάσει των ειδικών συνθηκών που επικρατούν στην περιοχή, οπότε το -κατά την εκδίκαση της αγωγής- καταβαλλόμενο μίσθωμα ήδη υπολείπεται της κατά τα ανωτέρω μισθωτικής

αξίας του μισθίου. Επίσης, ο εναγόμενος ισχυρίζεται ότι δεν έχει επέλθει οιαδήποτε μεταβολή των συνθηκών για την αναπροσαρμογή του μισθώματος, το οποίο -σε περίπτωση τυχόν μειώσεως- θα βρίσκεται σε δυσαναλογία με τη μισθωτική αξία του μισθίου και των λοιπών όμορων ακινήτων καθώς και με τα γενικότερα οικονομικά δεδομένα, με περαιτέρω συνέπεια την οικονομική ζημία του ιδίου, σε αντίθεση με τη μη επέλευση βλάβης στον αντίδικό του. Περαιτέρω, ο εναγόμενος κατά τον αυτό ως άνω τρόπο, προέβαλε επικουρικώς ισχυρισμό περί καταχρηστικής άσκησης δικαιώματός του, διότι ο ενάγων δεν προσδιορίζει το ύψος των εισοδημάτων του για να δυνηθεί το Δικαστήριο να αντιληφθεί εάν έλαβε χώρα οποιαδήποτε μείωση των εισοδημάτων του από 1-1-2016, οπότε ο ίδιος συμφώνησε στο ποσό των 1.300 ευρώ, μέχρι και την 2-6-2017, οπότε του απέστειλε την εξώδικη πρόσκληση. Με το περιεχόμενο αυτό, η καταλυτική της αγωγής ένσταση καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος, που προτείνει ο εναγόμενος, λόγω αποδυνάμωσης του δικαιώματος του ενάγοντος προβάλλεται μεν με ορισμένο και εν γένει παραδεκτό τρόπο (ΟΛΑΠ 17/1995 ό.π.), καθώς γίνεται επίκληση της προκύπτουσας κατάχρησης του σχετικού δικαιώματος και διατυπώνεται αίτημα απόρριψης της αγωγής και για την αιτία αυτή (ΟΛΑΠ 472/1987 ΝοΒ 32.48, ΑΠ 357/2004 Δ/νη 2005.1427), τυγχάνει, ωστόσο, απορριπτέα ως νόμω αβάσιμη, διότι τα εκτιθέμενα ως άνω πραγματικά περιστατικά – και αληθή υποτιθέμενα – δεν αρκούν από μόνα τους για τη θεμελίωση της εκ του άρθρου 281 ΑΚ ένστασης, δεδομένου ότι ο ενιστάμενος δεν επικαλείται συγκεκριμένα πρόσθετα περιστατικά, από τα οποία να προκύπτει το μεν ότι γεννήθηκε σ'αυτήν εύλογα η πεποίθηση ότι δεν πρόκειται να ασκηθεί το ένδικο δικαίωμα, το δε ότι η συμπεριφορά του δικαιούχου, που προηγήθηκε της άσκησης του, και η πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε κατά το διάστημα που μεσολάβησε, δεν δικαιολογούν επαρκώς την μεταγενέστερη άσκηση του, από την οποία (άσκηση του δικαιώματος) αντιθέτως, προκύπτει, προφανής υπέρβαση των ορίων της καλής πίστης ή των χρηστών ηθών ή του κοινωνικού ή οικονομικού σκοπού του δικαιώματος και προκαλούν έντονη εντύπωση αδικίας σε βάρος του υπόχρεου σε σχέση με το όφελος του δικαιούχου, ενώ η άσκηση αυτού συνεπάγεται συγκεκριμένες, ιδιαίτερα

επαχθείς, γι' αυτόν συνέπειες (ΟΛΑΠ 1/1997 Δ/νη 1997.1755, ΑΠ 863/2007, ΕφΘεσ. 10/2006, ΕφΘεσ. 1017/1998 Τ.Ν.Π. «ΝΟΜΟΣ»).

Από την εκτίμηση απάντων των εκατέρωθεν προσκομιζόμενων μετ' επικλήσεως αποδεικτικών μέσων και στοιχείων και, ειδικότερα, από την ένορκη στο ακροατήριο κατάθεση του μάρτυρα αποδείξεως, που περιλαμβάνεται στα ταυτάριθμα με την παρούσα απόφαση πρακτικά δημόσιας συνεδριάσεως και εκτιμάται καθ' εαυτή και σε συνδυασμό με τις λοιπές αποδείξεις, κατά το λόγο της γνώσεως και κατά το μέτρο της αξιοπιστίας του μάρτυρα, επίσης από όλα ανεξαιρέτως τα έγγραφα που με επίκληση προσκομίζονται, μερικά δε εκ των εγγράφων αναφέρονται κατωτέρω χωρίς ωστόσο να παραλείπεται κάποιο κατά την ουσιαστική εκτίμηση της υποθέσεως, από τις προσκομιζόμενες μετ' επικλήσεως φωτογραφίες των οποίων δεν αμφισβητείται η γνησιότητα (ΚΠολΔ 443, 444§3, 448§2, 457§4), επιπροσθέτως από τα διδάγματα της κοινής πείρας και λογικής που λαμβάνονται αυτεπαγγέλτως υπόψη (ΚΠολΔ 336§4), από όσα οι διάδικοι ομολογούν είτε ρητώς είτε στο βαθμό που συνάγονται σιωπηρώς από το σύνολο των ισχυρισμών τους και κατά το μέτρο που δεν αρνούνται ειδικώς την αλήθεια ορισμένων πραγματικών ισχυρισμών σε συνδυασμό και με την εν γένει δικονομική συμπεριφορά τους (ΚΠολΔ 261, 352§1, 353) και από όλους τους λοιπούς εκατέρωθεν ισχυρισμούς των διαδίκων μερών, καθώς και από την εν γένει διαδικασία στο ακροατήριο, αποδεικνύονται τα ακόλουθα ουσιώδη στοιχεία για την υπόθεση τούτη: Δυνάμει του από 31-3-2006 ιδιωτικού συμφωνητικού μισθώσεως ο ενάγων μίσθωσε από τον εναγόμενο ένα ισόγειο κατάστημα, κείμενο σε οικοδομή, που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη και δη επί της συμβολής των οδών , εμβαδού 69,50 τετραγωνικών μέτρων. Το εν λόγω ακίνητο μισθώθηκε προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως επαγγελματική στέγη και δη ως φαρμακείο. Η διάρκεια της μισθώσεως ορίσθηκε για έξι (6) έτη, αρχομένη την 1-4-2006 και λήγουσα στις 31-3-2012, και το αρχικό μίσθωμα καθορίσθηκε στο ποσό των 1.800 ευρώ πλέον του τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6% για τα τέσσερα πρώτα μισθωτικά έτη, με συμφωνία περαιτέρω αναπροσαρμογής κατ' έτος κατά ποσοστό ίσο με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μηνός της αναπροσαρμογής, σε

σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Ε.Σ.Υ.Ε. Το μίσθωμα έπρεπε να προκαταβάλλεται την πρώτη ημέρα εκάστου μισθωτικού μηνός. Βάσει διαφόρων αναπροσαρμογών το μίσθωμα από την 1-1-2016 έως και 31-12-2020 ανέρχεται στο ποσό των 1.300 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%. Επισημαίνεται, περαιτέρω, ότι, οι -επικρατούσες κατά την άσκηση της υπό κρίση αγωγής και εξής καθώς και κατά την εκδίκαση της υποθέσεως στο ακροατήριο- δυσμενείς οικονομικές συγκυρίες και εν γένει δυσχερείς συνθήκες αναμφίβολα δεν μπορούσαν να προβλεφθούν κατά την υπογραφή του ανωτέρω συμφωνητικού, αφού η γενικότερη και συνεχιζόμενη οικονομική κρίση επηρεάζει ως ένα βαθμό την κίνηση και την κατανάλωση και της επιχειρήσεως του ενάγοντος, καθώς έχει ήδη μειωθεί η αγοραστική δύναμη του καταναλωτικού κοινού, ενώ επιπλέον έχει οδηγήσει και σε μείωση της μισθωτικής αξίας των ακινήτων. Περαιτέρω, και σε σχέση με την επικρατούσα κατάσταση, ο ενάγων προσκόμισε την από 13-7-2017 απάντηση του κτηματομεσιτικού γραφείου «ΟΙΚΙΖΩ Real Estate», ως συγκριτικό στοιχείο, σύμφωνα με την οποία οι τιμές μίσθωσης επαγγελματικών χώρων που είναι δυνατόν να μισθωθούν ως φαρμακεία στην περιοχή του επιδίκου φαρμακείου κυμαίνονται σε ένα εύρος τιμών από 8 ευρώ έως 15 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Επομένως, βάσει και των διδαγμάτων της κοινής πείρας και λογικής και των ευρέως γνωστών γεγονότων, προκύπτει ότι πράγματι επήλθε μόνιμη μεταβολή των οικονομικών συνθηκών ήδη κατά το χρόνο ασκήσεως της υπό κρίση αγωγής, με συνέπεια την ουσιώδη απόκλιση -κατά το χρόνο ασκήσεως και συζητήσεως της αγωγής- ανάμεσα αφενός στο ήδη διαμορφωμένο κατά τα προεκτεθέντα και καταβαλλόμενο μίσθωμα και αφετέρου σε αυτό που θα ήταν το επιβαλλόμενο με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, κατά τρόπο ώστε η διατήρησή του σε αυξημένο επίπεδο να επιφέρει ζημία στον ενάγοντα, που υπερβαίνει τον αναλαμβανόμενο με τον αρχικό ορισμό του μισθώματος κίνδυνο, σε αντίθεση και με την απαιτούμενη στις συναλλαγές ευθύτητα και εντιμότητα. Επομένως, καθίσταται αναγκαία η περιστολή του καταβαλλόμενου μισθώματος, προκειμένου η παροχή του ενάγοντος μισθωτή να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της συναλλακτικής καλής πίστεως κατά το χρόνο της εκπληρώσεως και να βρίσκεται σε

αντιστοιχία με την αντιπαροχή του εναγομένου, ώστε να επέλθει εξίσωση των εκατέρωθεν παροχών, καθ' όσον προέκυψε μεταβολή των συνθηκών, συνεπαγόμενη τη μείωση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου (ΜΠρΔρ 1/2007 Αρμ 2008/867), με διατήρηση βεβαίως του δικαιώματος των συμβαλλομένων και εν προκειμένω διαδίκων να προσφύγουν στο Δικαστήριο για νέα αναπροσαρμογή του μισθώματος, σε περίπτωση που οι οικονομικές συνθήκες μεταβληθούν προς το καλύτερο ή το χειρότερο και βάσει των διατάξεων των άρθρων 288 και 388 ΑΚ, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τους (ΜΠρΘεσσαλ 7133/2013 Αρμ 2014/221, ΜΠρΓιαννιτών 562/2013 Νόμος, ΜΠρΘεσσαλ 14447/1998 Αρμ 1998/1187). Με βάση τις παραπάνω παραδοχές, επιβάλλεται η αναπροσαρμογή του οφειλόμενου κατά την άσκηση της αγωγής μηνιαίου μισθώματος ποσού 1.300 ευρώ (συμπεριλαμβανομένου τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%) και ζητούμενου από τον εναγόμενο μηνιαίου μισθώματος, στο ποσό των εννιακοσίων ευρώ (900 €) μηνιαίως, συμπεριλαμβανομένου τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%, δηλαδή μειωμένο κατά ποσοστό περίπου 30%, το οποίο είναι δίκαιο υπό τις διαμορφωθείσες ήδη συνθήκες και, όπως προκύπτει από τα αποδεικτικά στοιχεία, αίρει τη δυσαναλογία μεταξύ παροχής και αντιπαροχής και αποκαθιστά τη διαταραχθείσα καλή πίστη, λαμβανομένων προς τούτο υπόψη και παραγόντων που αφορούν το μίσθιο (ήτοι την ιδιαίτερη θέση του και δη σε γωνιαίο σημείο στη Θεσσαλονίκη επί της συμβολής των οδών

την επιφάνειά του και δη 69,50 τετραγωνικών μέτρων και την εν γένει κατάστασή του), καθώς και βάσει των οικονομικών δεικτών της Ελληνικής Οικονομίας για τον επίδικο χρόνο, της εν γένει καταναλωτικής κινήσεως και της μισθωτικής αξίας όμορων ακινήτων ενόψει των γενικότερων οικονομικών συνθηκών που επικρατούν. Επομένως, επειδή έχει ήδη σημειωθεί ουσιαδής μόνιμη πτώση της μισθωτικής αξίας του εν λόγω ακινήτου κατά ποσοστό περίπου 30% και λόγω των εν γένει οικονομικών περιστάσεων, πρέπει το προσήκον μίσθωμα να ανέρχεται πλέον στο ως άνω ποσό των εννιακοσίων ευρώ (900 €) μηνιαίως (ήτοι 12,94 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο), συμπεριλαμβανομένου τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%. Επίσης, απορριπτέοι κρίνονται και οι αγωγικοί ισχυρισμοί περί μεγαλύτερης

μειώσεως του μισθώματος (λόγω ιδίως της γωνιακής θέσεως του μισθίου) καθώς και οι ισχυρισμοί του εναγομένου περί μη συνδρομής των συνθηκών για την αναπροσαρμογή του μισθώματος (καθόσον σαφώς επικρατούν συνθήκες εν γένει οικονομικής κρίσεως που οδήγησαν σε μείωση της μισθωτικής αξίας και του εν λόγω μισθίου ακινήτου, χωρίς ο ίδιος να υφίσταται πολύ μεγάλη βλάβη από την ως άνω μείωση και προκειμένου σε κάθε περίπτωση το μίσθωμα να ανταποκρίνεται πλέον στην πραγματική μισθωτική αξία του εν λόγω μισθίου ακινήτου). Επομένως, βάσει των προεκτεθέντων, η κρινόμενη αγωγή πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή ως ουσιαστικώς βάσιμη κατά την επικουρική -εκ του άρθρου 288 Α.Κ.- βάση της και να διαταχθεί η αναπροσαρμογή του μισθώματος για το επίδικο μίσθιο κατάστημα στο προαναφερόμενο ποσό των εννιακοσίων ευρώ (900 €) μηνιαίως, συμπεριλαμβανομένου τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%, για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών από την επόμενη ημέρα της επιδόσεως της κρινόμενης αγωγής. Σημειωτέον, επίσης, ότι μετά τη δικαστική αναπροσαρμογή και την κατάλυση του περί του μισθώματος συμβατικού όρου, κάθε επόμενο έτος έως τη λήξη της διάρκειας της συμβάσεως μισθώσεως, το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται με βάση τη νόμιμη αναπροσαρμογή (άρθρ. 7§3 του ΠΔ/τος 34/1995), δηλαδή κατά ποσοστό 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους / απλή δωδεκάμηνη μεταβολή, όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος / Ε.Σ.Υ.Ε. (ΟΛΑΠ 3/2014 ΧρΙΔ 2014/358, ΑΠ 1257/2015 Νόμος, ΑΠ 1242/2015 Νόμος, ΑΠ 2137/2014 Νόμος, ΜονΕφΠειρ 639/2014 ΔΕΕ 2014/1189). Τέλος, ενόψει της εν μέρει ήττας, ο εναγόμενος πρέπει να καταδικαστεί στην καταβολή μέρους των εν γένει δικαστικών εξόδων του εν μέρει νικήσαντος -στα πλαίσια της παρούσας δίκης- ενάγοντος, κατόπιν νομίμου αιτήματός του και κατά την έκταση της νίκης του (ΚΠολΔ 178§1, 189§1, 191§2), σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ ό,τι στο σκεπτικό κρίθηκε ως απορριπτέο.



ΔΕΧΕΤΑΙ εν μέρει την κρινόμενη αγωγή.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος, που καταβάλλεται από τον ενάγοντα, για το ισόγειο κατάστημα, κείμενο σε οικοδομή, που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη και δη επί της συμβολής των οδών Πλαστήρα και Αναξιμάνδρου αρ. 28, εμβαδού 69,50 τετραγωνικών μέτρων, στο ποσό των εννιακοσίων ευρώ (900 €) μηνιαίως, συμπεριλαμβανομένου τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%, για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών από την επόμενη ημέρα της επιδόσεως της κρινόμενης αγωγής, αναπροσαρμοζόμενο ετησίως βάσει της προβλεπόμενης εκ του Νόμου (αρθρ. 7§3 Π.Δ/τος 34/1995) αναπροσαρμογής (δηλαδή σε ποσοστό 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους / απλή δωδεκάμηνη μεταβολή, όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος / Ε.Σ.Υ.Ε.) έως τη λήξη της διάρκειας της μισθωτικής συμβάσεως.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ τον εναγόμενο στην καταβολή μέρους των δικαστικών εξόδων του ενάγοντος, το οποίο ορίζει στο συνολικό ποσό των τετρακοσίων ευρώ (400 €).

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στο ακροατήριο του Δικαστηρίου στη Θεσσαλονίκη σε έκτακτη, δημόσια συνεδρίαση την 3 - 7 - 2018. και θεωρήθηκε αυθημερόν

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ



Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



