

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ

Αριθμός απόφασης

4524/2015

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Αποτελούμενο από την Δικαστή Ιωάννα Μάμαλη, Πρόεδρο Πρωτοδικών, η οποία ορίσθηκε με κλήρωση σύμφωνα με το νόμο 3327/2005.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του στην Αθήνα στις 21.04.2015, χωρίς τη σύμπραξη Γραμματέα, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Του αιτούντος: του ..., κατοίκου Καλλιθέας Αττικής, οδός Δαβάκη αρ. ... και ..., ο οποίος εμφανίσθηκε στο ακροατήριο με τον πληρεξούσιο δικηγόρο του Νικόλαο Γραμμένο.

Της καθ' ης η αίτηση: της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «... ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στο Ρέθυμνο, οδός αρ. ... και εκπροσωπείται νόμιμα, της οποίας η νόμιμη εκπρόσωπος εμφανίσθηκε στο ακροατήριο με την πληρεξούσια δικηγόρο της Ευγενία Φωτοπούλου.

Ο αιτών ζητεί να γίνει δεκτή η από 02.03.2015 αίτησή του, που κατατέθηκε στη Γραμματεία αυτού του Δικαστηρίου με αριθμό κατάθεσης γενικό 24734/2015 και ειδικό 2649/2015 και προσδιορίστηκε να συζητηθεί για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης στο ακροατήριο οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτοί.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Όπως προκύπτει από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 388 παρ. 1, 288 ΑΚ, 682 παρ. 1 εδ. α', 731 και 732 ΚΠολΔ, το Δικαστήριο μπορεί, ώσπου να εκδώσει στο πλαίσιο της κύριας δίκης την τελεσίδικη ή οριστική (διαπλαστική) δικαστική απόφαση του για τη μείωση ή όχι της παροχής «στο μέτρο που αρμόζει» στην περίπτωση του άρ. 388 παρ. 1 ΑΚ ή στο μέτρο που απαιτείται για την άρση του ουσιώδους της διαφοράς μεταξύ παροχής και αντιπαροχής και για την αποκατάσταση της διαταραχθείσας καλής πίστης στην περίπτωση

του άρθρου 288 ΑΚ, να διατάξει την προσωρινή ρύθμιση της κατάστασης και συγκεκριμένα της απορρέουσας από τη σύμβαση έννομης σχέσης, επιλέγοντας το κατά την κρίση του προσφορότερο ασφαλιστικό μέτρο σύμφωνα με τα άρθρα 731 και (ιδίως) 732 ΚΠολΔ. Ειδικότερα, ώσπου να εκδοθεί στο πλαίσιο της κύριας δίκης η τελεσίδικη ή οριστική (διαπλαστική) δικαστική απόφαση για τη μείωση ή όχι του (αρχικά συμφωνημένου ή κατ' αναπροσαρμογή διαμορφούμενου) καταβαλλομένου μισθώματος (της παροχής) «στο μέτρο που αρμόζει» στην περίπτωση του άρθρου 388 παρ. 1 ΑΚ ή στο μέτρο που απαιτείται για την άρση του ουσιώδους της διαφοράς μεταξύ του καταβαλλόμενου μισθώματος (της παροχής) και της αληθούς αξίας της παραχωρούμενης χρήσης του μισθίου (της αντιπαροχής) και για την αποκατάσταση της διαταραχθείσας καλής πίστης στην περίπτωση του άρθρου 288 ΑΚ, το Δικαστήριο μπορεί σύμφωνα μετά άρθρα 731 και 732 ΚΠολΔ να διατάξει την προσωρινή ρύθμιση της απορρέουσας από τη σύμβαση μίσθωσης διαρκούς μισθωτικής ενοχικής σχέσης και συγκεκριμένα μπορεί να διατάξει τον εκμισθωτή να παραλείπει προσωρινά (μέχρι τελεσίδικης ή οριστικής απόφασης για μείωση ή όχι του μισθώματος) την καταγγελία της μίσθωσης που τον συνδέει με το μισθωτή για το λόγο της καθυστέρησης καταβολής από τον τελευταίο αυτού ακριβώς του μισθώματος αμείωτου και όχι βέβαια για άλλο λόγο. Στην περίπτωση αυτή διατάσσεται επιτρεπτώς κατά τα άρθρα 731 και 732 ΚΠολΔ η προσωρινή παράλειψη νομικής πράξης (της διαπλαστικής-καταργητικής της μίσθωσης-δικαιοπραξίας της καταγγελίας), δηλαδή δεν πρόκειται, εδώ, για την αντίθετη περίπτωση της προσωρινής καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως (σε ενέργεια νομικής πράξης) με ασφαλιστικά μέτρα, η οποία όντως απαγορεύεται, αφενός επειδή το άρθρο 949 εδ. α' ΚΠολΔ απαιτεί τελεσίδικη (καταψηφιστική) απόφαση στην κύρια διαγνωστική δίκη, αφετέρου επειδή οδηγεί σε πλήρη ικανοποίηση του αντίστοιχου δικαιώματος κατά παράβαση του άρθρου 692 παρ. 4 ΚΠολΔ. Ασφαλιστέο και προσωρινώς ρυθμιστέο δικαίωμα είναι η εκ του άρθρου 574 ΑΚ διαρκής ενοχική αξίωση του μισθωτή κατά του εκμισθωτή για παραχώρηση σε αυτόν της (κατοχής και) συμφωνημένης χρήσης του μισθίου αντί μισθώματος μειωμένου στο μέτρο του άρθρου 388 παρ. 1 ΑΚ, άλλως στο μέτρο του άρθρου 288 ΑΚ, αξίωση δηλαδή που απορρέει από το ουσιαστικό δίκαιο και δη όχι από τη μεμονωμένη εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 574 ΑΚ, αλλά από τη συνδυασμένη εφαρμογή της διάταξης αυτής (του άρθρου 574 ΑΚ) με εκείνη του άρθρου 388 παρ. 1 ΑΚ ή με εκείνη του άρθρου 288 ΑΚ. Επιπλέον, στην παραπάνω περίπτωση η - κατά παραδοχή της οικείας αίτησης ασφαλιστικών μέτρων του μισθωτή - έκδοση απόφασης που διατάσσει την προσωρινή (με την ανωτέρω έννοια) παράλειψη της καταγγελίας της μίσθωσης από τον εκμισθωτή λόγω υπερημερίας του μισθωτή ως προς το

πληττόμενο από τη μεταβολή των συνθηκών (με την έννοια του άρθρου 388 παρ. 1 ΑΚ άλλως με την έννοια του άρθρου 288 ΑΚ) μίσθωμα, δεν προσκρούει στην απαγορευτική διάταξη του άρθρου 692 παρ. 4 ΚΠολΔ. Και αυτό γιατί η λήψη των ως άνω ασφαλιστικών μέτρων δεν οδηγεί στην ολοκληρωτική ικανοποίηση της προαναφερόμενης ασφαλιστέας και προσωρινώς ρυθμιστέας αξίωσης του μισθωτή κατά του εκμισθωτή εκ του ουσιαστικού δικαίου, καθόσον τούτη έχει ως αντικείμενο παροχή διαρκή και όχι εφάπαξ εκπληρωτέα, αλλά απλώς διατηρεί προσωρινά σε λειτουργία την διαρκή ενοχική σχέση της μίσθωσης κρατώντας την ζωντανή και αποτρέποντας την απονέκρωση της, με την ικανοποίηση μερικότερων μόνον εκδηλώσεων της. Έτσι, η λήψη των ως άνω ασφαλιστικών μέτρων δεν δημιουργεί αμετάκλητες ή δυσχερώς αναστρέψιμες καταστάσεις που ματαιώνουν τον πρακτικό σκοπό της κύριας δίκης (ΜΠρΑΘ 2750/2014 ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΑΘ 2061/2013 ΕΛΛΔνη 2013. 500, ΜΠρΘεσ 9053/2013 Αρμ. 2013. 1300, ΜΠρΑιγ 494/2011 ΕΦΑΔ 2012. 42 ή Αρμ 2012.533 με σύμφωνες παρατηρήσεις Σ. Κουμάνη και τις εκεί παραπομπές contra ΜΠρΘεσ 11025/2014 ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΚεφ 138/2013 ΝΟΜΟΣ).

Ο αιτών εκθέτει στην υπό κρίση αίτησή του ότι δυνάμει του από 13.03.2013 ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής μίσθωσης που καταρτίστηκε μεταξύ αυτού και της νομίμου εκπροσώπου της καθ' ης η αίτηση ανώνυμης εταιρείας, συνήφθη σύμβαση μίσθωσης, δυνάμει της οποίας η τελευταία παραχώρησε σε αυτόν τη χρήση ενός ισογείου καταστήματος της πολυώροφης οικοδομής που βρίσκεται στην Καλλιθέα Αττικής, επί της οδού Δαβάκη αρ. ... και αρ. ..., προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως internet καφέ - καφενείο και συναφείς δραστηριότητες, και ως υπηρεσίες χρηματικής διαμεσολάβησης, για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) ετών, αρχόμενο την 01.04.2013 και λήγον την 31.03.2025, αντί μηνιαίου μισθώματος, προκαταβαλλόμενου εντός των πέντε πρώτων ημερών κάθε ημερολογιακού μήνα, ανερχόμενου στο ποσό των 1.500,00 ευρώ, πλέον του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου 3,6%, αναπροσαρμοζόμενου ετησίως από την 01.04.2014, με βάση το 100% του ποσοστού 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), ότι μετά τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης επήλθε απρόβλεπτη αρνητική μεταβολή των συνθηκών, και ειδικότερα αποφασίσθηκε από το αρμόδιο Υπουργείο να μεταστεγασθούν οι υπηρεσίες του ΙΚΑ Καλλιθέας από το ευρισκόμενο επί της οδού Δαβάκη, πλησίον του μισθίου καταστήματος ακίνητο σε έτερο ακίνητο και ταυτόχρονα μεταβλήθηκαν οι οικονομικές συνθήκες της χώρας, με αποτέλεσμα την αισθητή πτώση του τζίρου της επιχείρησης του και τη μείωση της

μισθωτικής αξίας των όμορων και ομοειδών ακινήτων, ότι εξαιτίας της μεταβολής αυτής των συνθηκών, επήλθε ουσιώδης μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου ακινήτου, η οποία διαμορφώθηκε στο μηνιαίο ποσό των 1.000,00 ευρώ, ότι για όλους τους παραπάνω λόγους προτίθεται να ασκήσει κατά της εκμισθώτριας αγωγή, με την οποία θα ζητεί να μειωθεί δικαστικώς το καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα από το ποσό των 1.500,00 ευρώ στο ποσό των 1.000,00 ευρώ, επικαλούμενος δε περαιτέρω επείγουσα περίπτωση ζητεί να ληφθούν ασφαλιστικά μέτρα για την προσωρινή ρύθμιση της κατάστασης και συγκεκριμένα ζητεί, κατά προσήκουσα εκτίμηση του δικογράφου της αίτησης, να διαταχθεί η καθ' ης η αίτηση να ανέχεται προσωρινά, έως την έκδοση τελεσίδικης απόφασης επί της ως άνω αγωγής του, την καταβολή εκ μέρους του μηνιαίου μισθώματος μειωμένου στο ποσό των 1.200,00 ευρώ, καθώς και να καταδικαστεί η καθ' ης η αίτηση στην καταβολή των δικαστικών του εξόδων.

Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα, η υπό κρίση αίτηση αρμοδίως καθ' ύλη και κατά τόπο (άρθρα 683 παρ. 1 και 29 παρ. 1 του ΚΠολΔ) εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου, κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (άρθρα 686 επ. του ΚΠολΔ), είναι δε επαρκώς ορισμένη, παρά τα αντίθετα υποστηριζόμενα από την καθ' ης η αίτηση, αφού εκτίθενται στο δικόγραφο της αφενός η μεταβολή των οικονομικών συνθηκών που ίσχυαν κατά τη σύναψη της ένδικης μίσθωσης και το μετέπειτα χρόνο, και αφετέρου η σημαντική μείωση των εισοδημάτων του αιτούντος - μισθωτή, η μη ζήτηση καταστημάτων για μίσθωση στη συγκεκριμένη περιοχή που έχει ως συνέπεια τη σημαντική μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου ακινήτου, η ζημία του αιτούντος - μισθωτή και η μισθωτική αξία των όμορων και ομοειδών καταστημάτων μειωμένη κατά ποσοστό 50%. Περαιτέρω είναι νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 388 παρ. 1, 288, 574 του ΑΚ, 682 παρ. 1 εδ. α', 731 και 732, 176 του ΚΠολΔ, καθόσον, σύμφωνα και με όσα εκτέθηκαν στη νομική σκέψη, η λήψη του αιτούμενου ασφαλιστικού μέτρου δεν οδηγεί στην ολοκληρωτική ικανοποίηση της ασφαλιστέας και προσωρινώς ρυθμιστέας αξίωσης του αιτούντος - μισθωτή κατά της καθ' ης η αίτηση - εκμισθώτριας εκ του ουσιαστικού δικαίου, καθόσον τούτη έχει ως αντικείμενο παροχή διαρκή και όχι εφάπαξ εκπληρωτέα, αλλά απλώς διατηρεί προσωρινά σε λειτουργία την διαρκή ενοχική σχέση της μίσθωσης κρατώντας την ζωντανή και αποτρέποντας την απονέκρωση της, με την ικανοποίηση μερικότερων μόνον εκδηλώσεων της, και ως εκ τούτου η λήψη του ως άνω ασφαλιστικού μέτρου δεν δημιουργεί αμετάκλητες ή δυσχερώς αναστρέψιμες καταστάσεις που ματαιώνουν τον πρακτικό σκοπό της κύριας δίκης. Πρέπει, επομένως, η αίτηση να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν.

Από την εκτίμηση της ανώμοτης εξέτασης του αιτούντος και της ένορκης κατάθεσης του μάρτυρα της καθ' ης η αίτηση ΚΝ του Γ, ιατρικού επισκέπτη, κατοίκου Αθηνών, οδός ... αρ. ..., που εξετάστηκαν στο ακροατήριο του Δικαστηρίου, καθώς και των εγγράφων που οι διάδικοι προσκομίζουν, πιθανολογήθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του προσκομιζόμενου από 13.03.2013 ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής μίσθωσης που καταρτίστηκε μεταξύ του αιτούντος και της νομίμου εκπροσώπου της καθ' ης η αίτηση ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία "..... ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", συνήφθη σύμβαση μίσθωσης, δυνάμει της οποίας η τελευταία παραχώρησε σε αυτόν τη χρήση ενός ισογείου καταστήματος επιφάνειας 86 τ.μ., της πολυώροφης οικοδομής που βρίσκεται στην Καλλιθέα Αττικής, επί της οδού Δαβάκη αρ. και αρ. ..., προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως internet καφέ - καφενείο και συναφείς δραστηριότητες, και ως υπηρεσίες χρηματικής διαμεσολάβησης. Στο μίσθιο κατάστημα υφίσταται πατάρι επιφάνειας 76 τ.μ. (βλ. την προσκομιζόμενη δήλωση ένταξης στο Ν. 4014/2011 για την τακτοποίηση της αυθαίρετης κατασκευής) και εξωτερικός χώρος με δυνατότητα ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων. Η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) ετών, αρχόμενο την 01.04.2013 και λήγον την 31.03.2025, αντί μηνιαίου μισθώματος, προκαταβαλλόμενου εντός των πέντε πρώτων ημερών κάθε ημερολογιακού μήνα, ανερχόμενου στο ποσό των 1.500,00 ευρώ, πλέον του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου 3,6%, αναπροσαρμοζόμενου ετησίως από την 01.04.2014, με βάση το 100% του ποσοστού 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). Εντούτοις, το μηνιαίο μίσθωμα δεν αναπροσαρμόσθηκε την 01.04.2014, αλλά παρέμεινε σταθερό στο ποσό των 1.500,00 ευρώ, πλέον του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου 3,6%. Περαιτέρω από τα προσκομιζόμενα αποδεικτικά μέσα ουδόλως πιθανολογήθηκε ότι μετά τη σύναψη της ένδικης σύμβασης μίσθωσης επήλθε απρόβλεπτη αρνητική μεταβολή των συνθηκών, και ειδικότερα ότι αποφασίσθηκε από το αρμόδιο Υπουργείο Υγείας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων να μεταστεγασθούν οι υπηρεσίες του ΙΚΑ Καλλιθέας από το ευρισκόμενο επί της οδού Δαβάκη αρ. 11 και Σωκράτους, πλησίον του μισθίου καταστήματος, ακίνητο σε έτερο ακίνητο. Αντιθέτως, από το προσκομιζόμενο από την καθ' ης η αίτηση υπ' αριθ. πρωτ. 11.423/23.03.2015 έγγραφο του Διοικητή της 1ης Υγειονομικής Περιφέρειας Αττικής του Υπουργείου Υγείας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων προέκυψε ότι το εν λόγω κτίριο επί της οδού Δαβάκη αρ. 11 και Σωκράτους στην Καλλιθέα

Αττικής ανήκει κατά κυριότητα στο ΙΚΑ και στεγάζεται σε αυτό το Π.Ε.Δ.Υ. - Μονάδα Υγείας Καλλιθέας Αττικής σύμφωνα με το Ν. 4238/2014, και ότι βρίσκεται σε πλήρη λειτουργία για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών. Ομοίως δεν πιθανολογήθηκε ο ισχυρισμός του αιτούντος ότι η δυσμενής μεταβολή των οικονομικών συνθηκών της χώρας είχε ως αποτέλεσμα την αισθητή πτώση του τζίρου της επιχείρησής του, δεδομένου ότι δεν προσκομίζεται από αυτόν κανένα στοιχείο αναφορικά με τα έσοδα της επιχείρησης από την έναρξη της λειτουργίας αυτής μέχρι σήμερα, ώστε να διαπιστωθεί εάν υφίσταται μείωση των εσόδων αυτής, η οποία να είναι σταθερή και δυνάμενη να συνδεθεί με την επικρατούσα οικονομική ύφεση. Επίσης δεν πιθανολογήθηκε ο ισχυρισμός του αιτούντος περί μείωσης της μισθωτικής αξίας των όμορων του μισθίου και ομοειδών ακινήτων, δεδομένου ότι δεν προσκομίζεται από αυτόν κανένα συγκριτικό στοιχείο μίσθωσης καταστήματος στην περιοχή του μισθίου ακινήτου, από το οποίο να προκύπτει η βασιμότητα του προβαλλόμενου από αυτόν ισχυρισμού, ότι δηλαδή τα μισθώματα που καταβάλουν ανάλογες επιχειρήσεις με αυτή του αιτούντος είναι χαμηλότερα σε σχέση με το καταβαλλόμενο από αυτόν μίσθωμα. Αντιθέτως, από το προσκομιζόμενο από την καθ' ης η αίτηση από 08.07.2013 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης που καταρτίστηκε μεταξύ των ΝΑ και ΧΑ ως εκμισθωτών και του ΑΣ ως μισθωτή προέκυψε ότι το κατάλληλο προς σύγκριση με το επίδικο μίσθιο ακίνητο, ήτοι το ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 47,50 τ.μ. επί της οδού Δαβάκη αρ. ..., εκμισθώθηκε προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως αναψυκτήριο, αντί μηνιαίου μισθώματος ύψους 1.500,00 ευρώ για τα δύο πρώτα μισθωτικά έτη από την 20.08.2013 μέχρι την 19.08.2015, πλέον του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου 3,6%, αναπροσαρμοζόμενου ετησίως από την 20.08.2015 με βάση το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του προηγούμενου έτους, προσαυξανόμενο κατά 1,5 μονάδα. Εξάλλου, πιθανολογήθηκε ότι η οικονομική κρίση που έχει πλήξει τη χώρα ήδη από το έτος 2010 και η παρατεταμένη ύφεση, οι οποίες έχουν περιορίσει την καταναλωτική κίνηση όλων των εμπορικών επιχειρήσεων με αναγκαίο επακόλουθο τη μείωση της πελατείας τους, δεν συνιστούν στην προκειμένη περίπτωση μεταβολή των συνθηκών, στις οποίες τα συμβαλλόμενα μέρη στήριξαν τη σύναψη της ένδικης σύμβασης, δεδομένου ότι η εν λόγω μίσθωση καταρτίστηκε το έτος 2013, διαρκούσης της οικονομικής κρίσης, το δε αντικείμενο της επιχείρησης του αιτούντος που στεγάζεται στο μίσθιο ακίνητο (καφετέρια και συναφείς δραστηριότητες), λόγω της φύσης του και του χαμηλού αντιτίμου που καταβάλλεται από τον καταναλωτή για την αγορά των προσφερόμενων ειδών, προσελκύει σταθερά μεγάλο αριθμό πελατών, λαμβανομένου μάλιστα υπόψη και του γεγονότος ότι στην προκειμένη περίπτωση η καλή πορεία και η

ανάπτυξη της επιχείρησης του αιτούντος - μισθωτή είναι καταρχήν εξασφαλισμένες χάρη στις ιδιότητες και στη θέση του μισθίου ακινήτου πλησίον του προαναφερόμενου κτιρίου του ΙΚΑ Καλλιθέας, στο οποίο στεγάζεται μεγάλος αριθμός εργαζόμενων, αλλά και εξυπηρετεί μεγάλο αριθμό ασθενών. Κατόπιν τούτων, εφόσον δεν πιθανολογήθηκε ότι υπάρχει δυσαναλογία μεταξύ του καταβαλλόμενου από τον αιτούντα μηνιαίου μισθώματος και εκείνου που μπορεί να επιτευχθεί υπό καθεστώς ελεύθερης μίσθωσης (ελεύθερου μισθώματος), τόσο σημαντική, ώστε να επιβάλλεται κατά τις αρχές της καλής πίστης, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη, η αναπροσαρμογή του οφειλομένου μισθώματος στο επίπεδο, το οποίο αίρει τη δυσαναλογία και αποκαθιστά την καλή πίστη που διαταράχθηκε, πρέπει η κρινόμενη αίτηση να απορριφθεί ως ουσιαστικά αβάσιμη. Τέλος, πρέπει να συμψηφισθεί στο σύνολο της η δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων, λόγω της ιδιαίτερης δυσχέρειας στην ερμηνεία των κανόνων δικαίου που εφαρμόστηκαν (άρθρο 179 του ΚΠολΔ).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.

Απορρίπτει την αίτηση.

Συμψηφίζει στο σύνολο της τη δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων.

Κρίθηκε, αποφασίστηκε και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη, δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του στην Αθήνα στις 27 Μαΐου 2015.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Υπογραφή

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Υπογραφή