

ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

(ΤΜΗΜΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ)

Αριθμός Απόφασης 1414/2016

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Αποτελούμενο από τη Δικαστή Αικατερίνη Κουλούρη, Πρόεδρο Πρωτοδικών, την οποία όρισε ο Πρόεδρος του Τριμελούς Συμβουλίου Διοίκησης του Πρωτοδικείου Αθηνών και από τη Γραμματέα Αμαλία Σαμπράκου.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του την 16η Δεκεμβρίου 2015, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Της ενάγουσας: Ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.... ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΕΙΩΝ - ΚΑΦΕ ΜΠΑΡ» με δ.τ. «.... Α.Ε.», που εδρεύει στην Αθήνα και εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία παραστάθηκε μετά του νομίμου εκπροσώπου της ..., τον οποίο εκπροσώπησε η πληρεξούσια δικηγόρος του Μαρία Τζαβέλα.

Της εναγόμενης: Ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «... Α.Ε.», που εδρεύει στην Αθήνα και εκπροσωπείται νόμιμα ως καθολική διάδοχος της εταιρείας με την επωνυμία «.... ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία παραστάθηκε δια των πληρεξούσιων δικηγόρων της Γεώργιου Φούτα και Διονυσίου Λιβιεράτου.

Η ενάγουσα ζητεί να γίνει δεκτή η από 27-5-2015 αγωγή της, που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με αριθμό καταθ. δικογράφου 59905/1502/28-5-2015 και προσδιορίστηκε για την αναφερόμενη στην αρχή της παρούσας δικάσιμο.

Κατά τη συζήτηση της υποθέσεως, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων, ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στις προτάσεις τους.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Κατά την σαφή έννοια του άρθρου 388 ΑΚ, οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες παρέχεται στον ένα από τους συμβαλλόμενους σε αμφοτεροβαρή σύμβαση το διαπλαστικό δικαίωμα να ζητήσει από το δικαστήριο την αναγωγή της οφειλόμενης παροχής στο μέτρο που αρμόζει, ή και τη λύση ολόκληρης της σύμβασης εφόσον η τελευταία δεν έχει ακόμη εκτελεστεί είναι: α) μεταβολή των περιστατικών, στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη της αμφοτεροβαρούς συμβάσεως, β) η

μεταβολή μπορεί να είναι μεταγενέστερη της κατάρτισης της συμβάσεως και να οφείλεται σε λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφτούν, γ) από την μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη ενόψει και της αντιπαροχής να καθίσταται υπέρμετρα επαχθής. Έκτακτα και απρόβλεπτα περιστατικά κατά την έννοια του άνω άρθρου είναι αυτά που δεν επέρχονται κατά την κανονική πορεία των πραγμάτων και προκαλούνται από ασυνήθιστα γεγονότα, φυσικά, πολιτικά, κοινωνικά, οικονομικά κλπ. Η γενική οικονομική κρίση, η επιβολή μέτρων λιτότητας και γενικώς δημοσιονομικών και φορολογικών μέτρων, που συνεπάγονται μείωση της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών και συνακόλουθα της εμπορικής κίνησης 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 (ΑΠ 1171/2004 ΕλλΔνη 46.157, ΕφΑθ 7313/2006 ΕλλΔνη 2006.295, ΕφΑθ 3627/1997 ΑρχΝ 1998.602, Γ. Αρχανιωτάκης, Η επαγγελματική μίσθωση Ι, 2003, παρ. 15, σελ. 466). Εφόσον δεν συντρέχει, από τις ως άνω προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 388 ΑΚ, εκείνη της απρόοπτης και ανυπαίτιας μεταβολής των συνθηκών, είναι επιτρεπτή, η εφαρμογή του άρθρου 288 ΑΚ, εφόσον συντρέχουν οι υπόλοιπες προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού. Περαιτέρω 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 το νόμο, εκτός αν προβλέπεται άλλη ανάλογη ειδική προστασία ή αν συντρέχουν οι ειδικές προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 388 ΑΚ, που εκτέθηκαν ανωτέρω. Παρέχει δε στο δικαστή τη δυνατότητα, όταν, λόγω συνδρομής ειδικών συνθηκών, η εμμονή στην εκπλήρωση της παροχής είναι αντίθετη προς την ευθύτητα και την 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 που ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της συναλλακτικής πίστης. Επομένως, με βάση την πιο πάνω διάταξη, η οποία είναι εφαρμοστέα και επί των εμπορικών μισθώσεων, ενόψει του άρθρου 44 του π.δ. 34/1995, ο μισθωτής εμπορικής μίσθωσης μπορεί να ζητήσει κατά το άρθρο 288 ΑΚ αναπροσαρμογή του οφειλόμενου αρχικού ή μετά από αναπροσαρμογή συμβατική ή νόμιμη (αντικειμενική) μισθώματος, εφόσον εξαιτίας προβλεπτών ή απρόβλεπτων περιστάσεων επήλθε αδιαμφισβήτητο τόσο ουσιώδης μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου, ώστε με βάση τις συγκεκριμένες συνθήκες η εμμονή του εκμισθωτή 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 διασφάλισης των σκοπών του ως άνω νόμου και κατοχύρωσης της ασφαλείας των συναλλαγών, η οποία πρέπει πάντοτε να συνεκτιμάται - η αναπροσαρμογή του μισθώματος στο επίπεδο εκείνο το οποίο αίρει τη δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών και αποκαθιστά τη διαπραχθείσα καλή πίστη (ΟΛΑΠ 9/1997 ΕλλΔνη 1997.757). Μεταβολή των συνθηκών, με την έννοια του άρθρου 288 ΑΚ, μπορεί να αποτελέσουν η σημαντική αύξηση ή μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου και άλλων όμορων και ομοειδών ακινήτων, η υποτίμηση του νομίσματος, η από διαφόρους λόγους αυξομείωση της ζητήσεως των ακινήτων και άλλοι λόγοι. 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 πίστωσης, 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 (ΑΠ 508/2010 δημοσ. στη Νόμος, ΑΠ 633/2007 δημοσ. στη Νόμος). Κατά συνέπεια, για την αναπροσαρμογή του μισθώματος κατ' άρθρο 288 ΑΚ απαιτείται και, συνακόλουθα, αρκεί: α) Μόνιμη μεταβολή των συνθηκών κατά το διάστημα από τη σύναψη της επαγγελματικής μίσθωσης και τον αρχικό συμβατικό προσδιορισμό του μισθώματος και της αναπροσαρμογής του ή από το χρόνο της μεταγενέστερης (συμβατικής ή νόμιμης) αναπροσαρμογής μέχρι το χρόνο άσκησης 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 άσκησης της αγωγής ανάμεσα λστο 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 μετά από 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 (ΟΛΑΠ 9/1997 ό.π., ΑΠ 850/2010 δημοσ. στη Νόμος, ΑΠ 508/2010 ό.π., ΑΠ 2166/2009 δημοσ. στη Νόμος, ΑΠ 1464/2009 δημοσ. στη Νόμος, ΑΠ 1487/2005 ΕλλΔνη 2006.170, ΑΠ 328/2004 ΕλλΔνη 2005.1461, ΕφΑθ 7172/2008 ΕλλΔνη 2009.1254). Το σχετικό δικαίωμα, που απορρέει από την παραπάνω διάταξη του άρθρου 288 του ΑΚ, για αναπροσαρμογή του μισθώματος είναι διαπλαστικό, διότι αποτελεί διαμόρφωση της ενοχής στο προσήκον μέτρο, συνιστά δηλαδή διάπλαση ενός από τα στοιχεία της μισθωτικής σύμβασης, με συνέπεια η σχετική αγωγή και η απόφαση, που αναπροσαρμόζει το μίσθωμα και ως προς το σημείο αυτό να είναι διαπλαστική. Αποτέλεσμα του παραπάνω χαρακτηρισμού είναι ότι το ασκηθέν δικαίωμα ενεργοποιείται από την επίδοση της αγωγής και μελλοντικώς, χωρίς αναδρομικότητα, υπό την προϋπόθεση ότι η μίσθωση είναι ενεργής (ΑΠ 588/1995 ΕΔΠ 1996.114, ΑΠ 1427/1991 ΕΔΠ 1992.105). Περαιτέρω, για τη θεμελίωση της αγωγής στο άρθρο 288 ΑΚ όταν την ασκεί ο μισθωτής πρέπει για το ορισμένο αυτής, κατ' άρθρο 216 παρ. 1 ΚΠολΔ, εκτός των 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 εν λόγω διατάξεως, 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 δικόγραφο της αγωγής ποιες είναι οι συγκεκριμένες συνθήκες (οικονομικές, νομισματικές κλπ) οι οποίες μετέβαλαν τις προϋποθέσεις εκπλήρωσης 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 (ΑΠ 2045/2006 ΧρΙΔ 2007.698, ΑΠ 1487/2005 ΝοΒ 2006.394, ΜΠρΑγριν 68/2012 ΕφΑΔ 2012.346, ΜΠρΚατερ 1/2012 Αρμεν 2012.544). Για τον προσδιορισμό δε της πραγματικής μισθωτικής αξίας του μισθίου, δεν απαιτείται η αναφορά της ύπαρξης στην περιοχή όμορων ακινήτων και το ύψος της

μισθωτικής αξίας αυτών, διότι τα εν λόγω στοιχεία είναι ζητήματα ουσίας και αποτελούν αντικείμενο απόδειξης (ΑΠ 893/2010 ΝοΒ 2011.933, ΑΠ 850/2010 δημοσίευση στη Νόμος).

Με την υπό κρίση αγωγή, η ενάγουσα - μισθώτρια, ζητεί να αναπροσαρμοσθεί (μειωθεί) προσηκόντως, το καταβαλλόμενο από αυτήν μηνιαίο μίσθωμα για το επίδικο μίσθιο (καφετέρια - μπαρ), που της έχει εκμισθώσει η εναγόμενη και να καθορισθεί αυτό στο ποσό των 3.238,23 ευρώ, πλέον τέλος χαρτοσήμου καθόσον, το καταβαλλόμενο σήμερα μηνιαίο μίσθωμα των 10.400 ευρώ, είναι υπερβολικά υψηλότερο από εκείνο που θα ήταν σύμφωνο με τις αρχές της καλής πίστης, των συναλλακτικών ηθών και το προσδιοριζόμενο από τις ειδικές συνθήκες, το οποίο, για τους αναφερόμενους στην αγωγή λόγους, δεν μπορεί να υπερβαίνει το αιτούμενο ποσό. Ζητεί επίσης, να ισχύσει η αναπροσαρμογή του μισθώματος για δύο έτη από την επομένη της επίδοσης της αγωγής, μετά την πάροδο των οποίων να αναπροσαρμόζεται με βάση τη συμβατική ρύθμιση της ετήσιας αναπροσαρμογής. Τέλος, ζητεί, να καταδικαστεί η εναγόμενη στην πληρωμή των δικαστικών της εξόδων.

Με το πιο πάνω περιεχόμενο και αίτημα, η υπό κρίση αγωγή παραδεκτώς και αρμοδίως εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον τούτου του Δικαστηρίου (άρθρα 14 παρ. 1 περ. β' σε συνδ. με 16 αρ. 1 και 29 παρ. 1 ΚΠολΔ), κατά την προκείμενη διαδικασία των μισθωτικών διαφορών (άρθρα 647 επ. ΚΠολΔ). Είναι, όμως, μη νόμιμη και απορριπτέα κατά το μέρος που επιδιώκεται η θεμελίωση της στη διάταξη του άρθρου 388 ΑΚ, καθόσον, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν στη νομική σκέψη που προηγήθηκε, η γενική οικονομική κρίση και η επιβολή γενικώς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων με επακόλουθο τη μείωση της καταναλωτικής κίνησης στις επιχειρήσεις δεν αποτελούν γεγονότα έκτακτα και απρόβλεπτα. Κατά τα λοιπά, η αγωγή, κατά το μέρος που θεμελιώνεται στο άρθρο 288 ΑΚ, είναι νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 288, 361, 574 ΑΚ, 44 του π.δ. 34/1995 και 176 του ΚΠολΔ. Συνεπώς, η αγωγή, για το αντικείμενο της οποίας δεν απαιτείται τέλος δικαστικού ενσήμου, πρέπει, κατά το μέρος που κρίθηκε νόμιμη, να εξεταστεί περαιτέρω, ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

Από την εκτίμηση των ένορκων καταθέσεων των μαρτύρων, που περιλαμβάνονται στα ταυτάριθμα με την παρούσα απόφαση πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης, όλων των εγγράφων που επικαλούνται και νόμιμα προσκομίζουν οι διάδικοι, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και οι υπ' αριθμ. 70681/30-6-2015 και 4692/30-6-2015 ένορκες βεβαιώσεις των ... και ... ενώπιον της συμβ/φου Αθηνών Αλέξανδρος Κάκκου και του Ειρηνοδίκη Αθηνών αντίστοιχα, οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν σε δίκη ασφαλιστικών μέτρων μεταξύ των ίδιων διαδίκων, παραδεκτώς δε λαμβάνονται υπόψη από το Δικαστήριο αυτό για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων (ΑΠ 313/1992 ΕΔ 35.617, ΕΑ 4577/1996 ΑΡΧΝ 1997-25), αποδείχθηκαν τα παρακάτω πραγματικά περιστατικά; Δυνάμει του από 1-1-2010 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης η εταιρεία με την επωνυμία «... ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», καθολική διάδοχος της οποίας είναι η εναγόμενη, εκμίσθωσε στον ... του ... ένα ακίνητο, με τις επ' αυτού παλαιές και κατεδαφιστέες κατασκευές, το οποίο βρίσκεται στην Αθήνα, επί της συμβολής των οδών ... και ..., επιφάνειας 270 τ.μ. και παραχώρησε το δικαίωμα σε αυτόν, με δικές του δαπάνες, μέσα και ευθύνη, να κατεδαφίσει τα υπάρχοντα κτίσματα, να προβεί στην έκδοση οικοδομικής άδειας από την αρμόδια πολεοδομική αρχή και να ανεγείρει νέο κτίσμα, το οποίο να είναι κατάλληλο για τη λειτουργία επιχείρησης ζαχαροπλαστείου, εστιατορίου, αναψυκτηρίου, μπαρ - καφέ και γενικά επιχείρησης

υγειονομικού ενδιαφέροντος. Η μισθωτική διάρκεια συμφωνήθηκε εννεαετής, ήτοι από 1-1-2010 έως 31-12-2018, με αρχικό καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα ποσού 13.000 ευρώ, πλέον του ημίσεος του τέλους χαρτοσήμου για τα τρία πρώτα έτη, ποσού 15.000 ευρώ, πλέον του ημίσεος του τέλους χαρτοσήμου για το 4° και 5° έτος και για το 6°, 7°, 8° και 9° έτος, καθώς επίσης σε περίπτωση άσκησης του δικαιώματος του μισθωτή παράτασης της μίσθωσης αλλά και σε κάθε περίπτωση αναγκαστικής από το νόμο παράτασης της μίσθωσης, συμφωνήθηκε ότι το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται από την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους, με ποσοστό επί του καταβαλλόμενου μισθώματος του τελευταίου μήνα του αμέσως προηγούμενου μισθωτικού έτους ίσο με τη μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως η μεταβολή αυτή υπολογίζεται από την ΕΣΥΕ, προσαυξημένης κατά 2%. Επίσης συμφωνήθηκε ότι τους τρεις πρώτους μισθωτικούς μήνες, ήτοι από 1-1-2010 έως 31-3-2010, ο μισθωτής δεν θα καταβάλει μίσθωμα ενώ με την από 22-4-2010 τροποποίηση σύμβασης συμφωνήθηκε ότι ο μισθωτής μέχρι την έκδοση της οικοδομικής άδειας θα καταβάλει μειωμένο μίσθωμα ποσού 5.000 ευρώ, ακολούθως με την από 8-8-2010 τροποποίηση σύμβασης συμφωνήθηκε ότι για το χρονικό διάστημα από 1-8-2010 έως 30-9-2010 το μίσθωμα θα είναι 2.000 ευρώ και ακολούθως το μίσθωμα θα επανερχόταν στο ποσό των 5.000 ευρώ και τελικά με την από 10-9-2012 τροποποίηση το μίσθωμα συμφωνήθηκε για το διάστημα από 1-3-2012 έως 31-12-2012 στο ποσό των 10.400 ευρώ. Ακολούθως αποδεικνύεται ότι ο μισθωτής προέβη στην έκδοση της υπ' αριθμ. 1075/22-11-2010 οικοδομικής άδειας για την ανέγερση ισόγειου καταστήματος - ζαχαροπλαστείου χωρίς εργαστήριο με δώμα και κατά τη διάρκεια του έτους 2011 ανέγειρε το επίδικο μίσθιο, το οποίο έχει επιφάνεια ισόγειου 188,16 τ.μ. και δώμα επιφάνειας 130,04 τ.μ., το οποίο λειτούργησε το έτος 2011. Περαιτέρω με την από 12-2-2014 τροποποίηση σύμβασης συμφωνήθηκε ότι στα δικαιώματα της μίσθωσης υπεισήλθε η ενάγουσα εταιρεία και ότι για το χρονικό διάστημα από 1-1-2013 έως 31-12-2013 το μίσθωμα θα παρέμενε στο ποσό των 10.400 ευρώ, ενώ με την από 30-12-2014 τροποποίηση συμφωνήθηκε μεταξύ της ενάγουσας και της εναγόμενης με την ιδιότητα της καθολικής διαδόχου της προαναφερόμενης μισθώτριας εταιρείας «... ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ότι το μηνιαίο μίσθωμα θα παραμείνει στο ποσό των 10.400 ευρώ για το έτος 2014. Το έτος 2015 η ενάγουσα κατέβαλε για το χρονικό διάστημα από Ιανουάριο έως Μάρτιο 2015 το ποσό των 10.400 ευρώ μηνιαίως, πλέον τέλους χαρτοσήμου, την 30ή-4-2015 κατέβαλε το ποσό των 3.000 ευρώ, την 13η-5-2015 το ποσό των 2.000 ευρώ και την 25η-5-2015 το ποσό των 2.000 ευρώ, με αποτέλεσμα η εναγόμενη με την από 20-5-2015 εξώδικη δήλωση να διαμαρτυρηθεί και να την καλέσει να καταβάλει τα οφειλόμενα μισθώματα. Η ενάγουσα από την πλευρά της απάντησε με την από 8-6-2015 εξώδικη δήλωση., άσκησε την κρινόμενη αγωγή και την υπ' αριθμ. κατάθ. 59978/6291/2015 αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, η οποία απερρίφθη με την υπ' αριθμ. 6998/2015 απόφαση τούτου του Δικαστηρίου. Η ενάγουσα, ενόψει της άσκησης της υπό κρίση αγωγής, ανέθεσε στον πολιτικό μηχανικό Αθανάσιο Αρίδα, τον υπολογισμό της μισθωτικής αξίας του επίδικου μίσθιου, ο οποίος στην από 23-6-2015 εκτίμησή του αναφέρει ότι το εν λόγω μίσθιο βρίσκεται στην περιοχή Γκάζι του δήμου Αθηναίων, η οποία λόγω της σύνδεσής της με το Θησείο μέσω των πεζοδρομήσεων της οδού Ερμού και της λειτουργίας του σταθμού του μετρό του Κεραμεικού, αποτελεί μία εκ των πιο γνωστών περιοχών φιλοξενίας της νυχτερινής ζωής στην Αθήνα, συγκεντρώνοντας πολλά καταστήματα υγειονομικού

ενδιαφέροντος. Χαρακτηριστικό σημείο στην περιοχή είναι η Τεχνόπολις των Αθηνών, ενώ το επίδικο μίσθιο πλεονεκτεί λόγω της θέσης του επί της κεντρικής οδού Βουτάδων, απέναντι ακριβώς από το ανωτέρω πολιτιστικό κέντρο αλλά και από το σταθμό του μετρό του Κεραμεικού, με αποτέλεσμα να υπάρχει εύκολη πρόσβαση με αυτό στην περιοχή, σε αντίθεση με τη χρήση των Ι.Χ. οχημάτων λόγω της έλλειψης θέσεων στάθμευσης. Ως προς το επίδικο μίσθιο αναφέρεται ότι είναι γωνιακό, με καλή προβολή και δυνατότητα χώρου ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων επί της οδού Βουτάδων, ότι είναι πολύ καλής κατασκευής με περιμετρική εξωτερική επένδυση με τζαμαρία, που εξασφαλίζει καλό φυσικό φωτισμό, σε συνδυασμό με τη γωνιακή του θέση, έχει κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια, δάπεδο βιομηχανικού τύπου, έχει σύστημα κλιματισμού, πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης, η συντήρηση του είναι εξαιρετική και παρέχει εξαιρετική προβολή από την πλατεία και την έξοδο του σταθμού Μετρό Κεραμεικός. Ως μειονεκτήματα αναφέρονται η μεγάλη επιφάνεια του καταστήματος (188,16 τ.μ.) και το έντονο πρόβλημα στάθμευσης στην περιοχή. Επίσης αναφέρεται ότι στην περιοχή υπάρχουν πολλά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος προς μίσθωση, γεγονός που σε συνδυασμό με την έλλειψη ζήτησης έχει οδηγήσει τις μισθωτικές αξίες σε χαμηλά επίπεδα σε σχέση με την προηγούμενη πενταετία. Ακολουθώντας, εκτιμά το μέσο όρο της αξίας των ακινήτων στην περιοχή στο ποσό των 16,32 ευρώ ανά τ.μ., αναφέροντας ως συγκριτικά στοιχεία αγγελίες από το διαδίκτυο από τον ιστότοπο κυρίως της «χρυσής ευκαιρίας», ενώ ως προς το επίδικο μίσθιο και λαμβάνοντας υπόψη αυξητικό συντελεστή 10% λόγω της θέσης του σε σχέση με την πλατεία και το σταθμό του μετρό, αυξητικό συντελεστή 15% λόγω της πολύ καλής γωνιακής του προβολής και αυξητικό συντελεστή 5% λόγω της δυνατότητας ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων στην ταράτσα, αναφέρει εκτιμώμενη μισθωτική αξία 21,67 ανά τ.μ. και συνολικά το ποσό των 4.077 ευρώ. Η ενάγουσα προσκομίζει επίσης α) το από 1-10-2013 μισθωτήριο, το οποίο αφορά ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (εστιατόριο, καφέ μπαρ) με την επωνυμία «...» με επιφάνεια στο ισόγειο 245 τ.μ., ίδιας επιφάνειας υπόγειο και ημιώροφο επιφάνειας 80 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού ... αρ. ..., με συμφωνηθέν μίσθωμα 4.000 ευρώ, το οποίο υπολογίζει ότι μετά τις αναπροσαρμογές ανέρχεται στο ποσό των 5.360,37 ευρώ (ήτοι 9.40 ευρώ ανά τ.μ.), β) το από 20-5-2008 μισθωτήριο, το οποίο αφορά ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (καφετέρια, μπαρ) με την επωνυμία «...», με επιφάνεια 210 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού .... αρ. ..., με συμφωνηθέν μίσθωμα από 1-6-2010 στο ποσό των 4.000 ευρώ, το οποίο υπολογίζει ότι μετά τις αναπροσαρμογές ανέρχεται στο ποσό των 5.243,17 ευρώ (ήτοι 24,96 ευρώ ανά τ.μ.), γ) το από 20-4-2005 μισθωτήριο, το οποίο αφορά ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (καφετέρια, χώρος τέχνης) με την επωνυμία «...», με επιφάνεια 143 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού ... αρ. ..., με συμφωνηθέν μίσθωμα από 1-5-2007 στο ποσό των 3.000 ευρώ, το οποίο υπολογίζει ότι μετά τις αναπροσαρμογές ανέρχεται στο ποσό των 5.154,52 ευρώ (ήτοι 36,04 ευρώ ανά τ.μ.) και δ) τα από 31-3-2014 μισθωτήριο, το οποίο αφορά ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (εστιατόριο, σνακ μπαρ, καφέ) με την επωνυμία «...», συνολικής επιφάνειας 245 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού ... αρ. ... και ..., με συμφωνηθέν μίσθωμα για το πρώτο έτος 3.000 ευρώ και για το επόμενο μισθωτικό έτος 4.500 ευρώ. Η εναγόμενη από την πλευρά της προσκομίζει την από 22-6-2015 έκθεση εκτίμησης αγοραίας μισθωτικής αξία ακινήτου του πραγματογνώμονα εκτιμητή Δημήτριου Παπαχρήστου της εταιρείας «First Value - Value First» στην οποία ο μέσος όρος της αξίας των ακινήτων στην περιοχή εκτιμάται στο ποσό των 27,50 ευρώ ανά τ.μ. και το μηνιαίο

μίσθωμα του επίδικου μίσθιου στο ποσό των 10.849 ευρώ, αναφέροντας ως συγκριτικά στοιχεία αγγελίες και πληροφορίες από μεσίτες της περιοχής. Πρέπει να σημειωθεί ότι τα προσκομιζόμενα στοιχεία από την ενάγουσα αποτελούν πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία διότι αφορούν καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, που βρίσκονται στην ίδια περιοχή με το επίδικο, ενώ το 3<sup>ο</sup>, και το 4<sup>ο</sup> βρίσκονται πολύ κοντά σε αυτό, με τη διαφοροποίηση ότι το 2<sup>ο</sup> και 3<sup>ο</sup> μισθωτήρια έχουν χρόνο κατάρτισης αρκετά προγενέστερο από το επίδικο. Περαιτέρω αποδεικνύεται ότι από την κατάρτιση της μίσθωσης (Ιανουάριος του έτους 2010) έως την έγερση της αγωγής (Μάιος του έτους 2015) δεν επήλθε αύξηση της μισθωτικής αξίας των ακινήτων της περιοχής, αντίθετα επήλθε προοδευτική μείωση, λόγω της δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας που αντιμετωπίζει η Ελλάδα από τα τέλη του έτους 2009. Συγκεκριμένα από το έτος 2009 είχε ήδη αναφανεί η γνωστή σε όλους οικονομική κρίση, που εξακολουθεί να πλήττει τη χώρα και η οποία έχει ως συνέπειες την ουσιαστική μείωση της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών εξαιτίας των σημαντικών μειώσεων στους μισθούς και τις συντάξεις των εργαζόμενων τόσο στον ιδιωτικό όσο και στο δημόσιο τομέα και των μεγάλων τακτικών και έκτακτων φορολογικών και λοιπών επιβαρύνσεων τους, τη διακοπή της λειτουργίας πολλών επιχειρήσεων κάθε είδους και, συνακόλουθα, τη ραγδαία αύξηση του ποσοστού της ανεργίας, την εμφάνιση προβλημάτων ρευστότητας και τη σημαντική μείωση κερδών για τις επιχειρήσεις που εξακολουθούν να λειτουργούν ακόμα και στο χώρο της διασκέδασης και γενικότερα την μεγάλη πτώση της εμπορικής δραστηριότητας τους. Με βάση δε τα προσκομιζόμενα στοιχεία από την ενάγουσα προκύπτει ζημία ύψους 39.909,05 ευρώ από τον ισολογισμό της εταιρικής χρήσης του 2012 (χρονικό διάστημα από 24-5-2011 έως 31-12-2012 και ζημία ύψους 39.671,57 ευρώ από τον ισολογισμό της εταιρικής χρήσης 2013, ενώ αναγκάστηκε επίσης να μειώσει το προσωπικό της επιχείρησής της τον Ιούνιο του 2015 από 29 άτομα σε 15 άτομα (βλ. ισολογισμούς εταιρικής χρήσης 2012 και 2013, μισθοδοτικές καταστάσεις Μαΐου και Ιουνίου 2015, τρεις καταγγελίες συμβάσεως εργασίας και κατάθεση μάρτυρα ενάγουσας). Η προπεριγραφείσα κατάσταση εκτιμάται ότι επηρέασε και την επιχείρηση της ενάγουσας στο μίσθιο, λαμβανομένων δε υπόψη της προνομιακής θέσης του μισθίου έναντι του μετρό Κεραμεικού, της Τεχνόπολης και της πλατείας του Γκαζιού, της επιφάνειας αυτού εκ 188,16 τ.μ. το ισόγειο, 130,04 τ.μ. το δώμα και της δυνατότητας χρήσης του κοινοχρήστου χώρου έμπροσθεν του καταστήματος για ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων (βλ. τις προσκομιζόμενες φωτογραφίες του μισθίου ακινήτου) έστω και με την καταβολή των αναλογούντων τελών στο δήμο Αθηναίων, των οικονομικών δεικτών της ελληνικής οικονομίας για το επίδικο χρονικό διάστημα (συνεχιζόμενη ύφεση), της προοδευτικής μείωσης της εμπορικής αξίας των ακινήτων λόγω των οικονομικών συνθηκών και των συγκριτικών στοιχείων που προσκομίστηκαν, το Δικαστήριο κρίνει ότι η πραγματική μισθωτική αξία του επίδικου μισθίου κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής, η οποία μπορεί να επιτευχθεί σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, δεν υπερβαίνει το ποσό των 7.500 ευρώ. Αντί του ποσού αυτού, κατά τη συμφωνία των μερών, το μίσθωμα που καταβάλλει η ενάγουσα με βάση την από 10-9-2012 τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης ανέρχεται στο ποσό των 10.400 ευρώ. Ωστόσο, η διαφορά αυτή υπερβαίνει καταφανώς τον κίνδυνο που ανέλαβε η ενάγουσα, η δε εμμονή της εναγόμενης στην πληρωμή του μισθώματος που προκύπτει από τη συμφωνία αντιμάχεται την απαιτούμενη στις συναλλαγές ευθύτητα και εντιμότητα, με συνέπεια να παρίσταται αναγκαία η περιστολή του συμφωνημένου μισθώματος προκειμένου η παροχή της μισθώτριας να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της

συναλλακτικής καλής πίστης κατά το χρόνο της εκπλήρωσης ώστε να επέλθει εξίσωση; των εκατέρωθεν παροχών, εφόσον προέκυψε μεταβολή των συνθηκών συνεπαγόμενη τη μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου και παρεπόμενα μεταξύ του καταβαλλόμενου μισθώματος και του ελεύθερου κάτω από τις συγκεκριμένες συνθήκες. Ενισχυτικό της παραπάνω κρίσης του Δικαστηρίου αποτελεί το γεγονός της συναινετικής μείωσης του μισθώματος στο ποσό 10.400 ευρώ από το έτος 2012, γεγονός το οποίο συνιστά και τη βάση της επικουρικά προβαλλόμενης ένστασης του άρθρου 281 ΑΚ, η οποία πρέπει να σημειωθεί ότι αλυσιστελώς προβάλλεται, δεδομένου ότι τα αναφερόμενα πραγματικά περιστατικά δεν συνιστούν καταχρηστική άσκηση δικαιώματος εκ μέρους της ενάγουσας - μισθώτριας. Συνεπώς με βάση τις πιο πάνω ουσιαστικές παραδοχές, προς περιορισμό της ζημίας και άρση της διαταραχθείσας καλής πίστης επιβάλλεται, κατ' απόκλιση των συμφωνημένων, να περί σταλεί το καταβλητέο μίσθωμα για το χρονικό διάστημα από την επίδοση της αγωγής και για δύο έτη στο προαναφερόμενο ποσό, ακόμα και αν η ενάγουσα είναι υπερήμερη ως προς την καταβολή των μισθωμάτων.

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, πρέπει η αγωγή να γίνει εν μέρει δεκτή ως κατ' ουσία βάσιμη και να αναπροσαρμοστεί το οφειλόμενο μηνιαίο μίσθωμα στο ποσό των 7.500 ευρώ, πλέον του ημίσεος του τέλους χαρτοσήμου από την επίδοση της υπό κρίση αγωγής και για δύο έτη, μετά την πάροδο των οποίων θα ισχύσει η συμβατική αναπροσαρμογή. Τέλος, μέρος της δικαστικής δαπάνης της ενάγουσας, ανάλογη της νίκης της, πρέπει να επιβληθεί σε βάρος της εναγόμενης (άρθρα 178 και 191 παρ. 2 ΚΠολΔ), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό.

#### ΠΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΔΕΧΕΤΑΙ εν μέρει την αγωγή.

ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΖΕΙ το μηνιαίο μίσθωμα που καταβάλλεται από την ενάγουσα για το μίσθιο που περιγράφεται στο σκεπτικό της παρούσας, στο ποσό των επτά χιλιάδων πεντακοσίων (7.500) ευρώ, πλέον του ημίσεος τέλους χαρτοσήμου, για το χρονικό διάστημα από την επομένη της επίδοσης της αγωγής και για δύο έτη, μετά την πάροδο των οποίων θα ισχύσει η συμβατική αναπροσαρμογή.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ την εναγόμενη να πληρώσει τα δικαστικά έξοδα της ενάγουσας, τα οποία ορίζει στο ποσό των τριακοσίων (300) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση, στο ακροατήριο του σιην Αθήνα την 28/11/2016

Η Δικαστής

Η Γραμματέας