



ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ αριθμ. 11/10-3-2017 πρακτικό συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Θέρμης

Αριθμ.Αποφ. 160/2017

ΘΕΜΑ: Άσκηση ή μη ενδίκων μέσων, κατά της 10866/2016 απόφασης Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και δέσμευση της σχετικής πίστωσης.

Στη Θέρμη και στο Δημοτικό Κατάστημα (Οικονομική Υπηρεσία – Τριάδι) σήμερα την 10η-3-2017 ημέρα Παρασκευή και ώρα 8.30 π.μ. συνεδρίασε η Οικονομική Επιτροπή Θέρμης μετά από την υπ'αριθ. 7298/6-3-2017 πρόσκληση συνεδρίασης του Προέδρου και σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 74 και 75 του Ν.3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/τεύχος Α'/2010) περί «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πρόγραμμα Καλλικράτης». Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία γιατί σε σύνολο 9 μελών βρέθηκαν παρόντα και τα 9 μέλη ,δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Γεωργαλή Ζωή, Πρόεδρος
2. Αγοραστούδη Ευγενία
3. Αναγνώστου Πασχάλης
4. Αποστόλου Στυλιανός
5. Βογιατζής Δημήτριος
6. Καραουλάνης Δημήτριος
7. Καρκατζίνας Νικόλαος
8. Καρκατζούνης Θεοφάνης
9. Πράτανος Απόστολος

ΑΠΟΝΤΕΣ

Καναίς

κηρύχθηκε από την Πρόεδρο η έναρξη της συνεδρίασης.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε και η Πανταζή Ιωάννα, υπάλληλος του Δήμου Θέρμης, για την τήρηση των πρακτικών της Επιτροπής.

Η Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής αφού εισηγήθηκε το 6ο της ημερησίας διατάξεως θέμα είπε ότι με την αριθ. 109/2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής ανατέθηκε στο δικηγόρο Θεσσαλονίκης στο δικηγόρο Θεσσαλονίκης Ματέλλα Χρήστο (Α.Μ. 4827), η παροχή γνωμοδότησης για την άσκηση ενδίκων μέσων κατά της υπ'αριθ. 10866/2016 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης με την οποία έγινε εν μέρει αποδεκτή η αγωγή της Ελευθερίας Ιορδανίδου του Παναγιώτη κατά του Δήμου Θέρμης και διατάχθηκε «η αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος που καταβάλλεται από την ενάγουσα για το χώρο (οίκημα-κατάστημα) κείμενο στη θέση «Φράγμα» της Θέρμης Θεσσαλονίκης.....». Επιπλέον καταδικάστηκε ο Δήμος στην καταβολή μέρους των δικαστικών εξόδων της ενάγουσας το οποίο ορίστηκε στο συνολικό ποσό των οκτακοσίων πενήντα ευρώ (850,00€).

Στη συνέχεια έθεσε υπόψη την γνωμοδότηση του πληρεξουσίου δικηγόρου σύμφωνα με την οποία:

« Με την υπό αριθμό 109/217 απόφασή σας, μου ζητήθηκε να γνωμοδοτήσω για την άσκηση ή μη ενδίκων μέσων κατά της με αριθμό 10866/2016 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης .

Το διατακτικό της εν λόγω απόφασης έχει ως εξής:

«ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος, που καταβάλλεται από την ενάγουσα, για τον χώρο (οίκημα-κατάστημα), κείμενο στη θέση «Φράγμα» της Θέρμης Θεσσαλονίκης, εμβαδού 68,35 τετραγωνικών μέτρων, στο ποσό των δύο χιλιάδων πεντακοσίων πενήντα δύο ευρώ και πενήντα επτά λεπτών (2.552,57 €) μηνιαίως, συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%, για χρονικό διάστημα από την επόμενη ημέρα της επιδόσεως της κρινόμενης αγωγής και εφεξής, 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 της ενάγουσας, το οποίο ορίζει στο συνολικό ποσό των οκτακοσίων πενήντα ευρώ (850 €)».

ΣΥΝΟΨΗ ΤΗΣ ΑΓΩΓΗΣ

Η ενάγουσα αφού παραθέτει το ιστορικό της επίδικης σύμβασης μισθώσεως , η διάρκεια της οποίας έληγε στις 30.6.2016 , ισχυρίστηκε ότι, ήδη από το έτος 2010, σημειώθηκε ουσιώδης και πλέον μόνιμη πτώση της μισθωτικής αξίας του εν λόγω ακινήτου, λόγω μείωσης της εγχώριας τουριστικής κινήσεως και εν γένει κάμψεως της καταναλώσεως, με αποτέλεσμα τη μείωση του κύκλου εργασιών (τζίρου) της επιχειρήσεως αναψυκτηρίου, που διατηρεί η ενάγουσα στο μίσθιο ακίνητο. Ενόψει τούτων, κατ' επίκληση απρόβλεπτης αρνητικής μεταβολής (μετά την ανωτέρω συμφωνία ανανεώσεως της μισθώσεως) 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 επιχειρήσεώς της και εν τέλει σε μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου, η οποία πλέον υπολείπεται του καταβαλλόμενου μισθώματος τουλάχιστον κατά 60%, όπως άλλωστε και σε άλλα όμορα και ομοειδή ή παρεμφερούς χρήσεως καταστήματα), αιτήθηκε την 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 956,90 ευρώ κατά μήνα, για χρονικό διάστημα από την επίδοση της κρινόμενης αγωγής και εφεξής καθ' όλη της διάρκεια της μισθώσεως μέχρι την καθ' οιονδήποτε τρόπο λύση της.

ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΙΣΧΥΡΙΣΜΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΘΕΡΜΗΣ

Ο εναγόμενος Δήμος Θέρμης αρνήθηκε καθ' ολοκληρία την κρινομένη αγωγή ως νόμω και ουσία αβάσιμη, αναληθή και αναπόδεικτη. Ειδικότερα προβλήθηκε ο ισχυρισμός ότι ενόψει της θέσεως, της επιφάνειας και της εν γένει καταστάσεως του εν λόγω ακινήτου, το ύψος της μισθωτικής του αξίας ανέρχεται στα ποσό των 3.646,52 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%. 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 μισθωτικής αξίας του μισθίου. Επίσης προβλήθηκε ο ισχυρισμός 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 εκμισθωτή, σε αντίθεση με τη μη επέλευση βλάβης στην αντίδικό του. Επίσης προτάθηκε η ένσταση καταχρηστικής ασκήσεως δικαιώματος εκ μέρους της αντιδίκου του στηριζόμενη στο γεγονός ότι το 2010 υπήρξε μία πρώτη μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος ενώ το 2013 υπήρξε περαιτέρω μείωση του μισθώματος με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου και μετά τις δύο ως άνω συντελεσθείσες μειώσεις, αποκαταστάθηκε η όποια δυσαναλογία μεταξύ παροχής και αντιπαροχής και επομένως η ενάγουσα καταχρηστικά αιτείται και νέα μείωση του μισθώματος καθώς με την εν γένει συμπεριφορά της μετά τις ανωτέρω μειώσεις και δη αυτή του δημοτικού συμβουλίου δημιούργησε την πεποίθηση ότι το μίσθωμα είναι εύλογο και ανάλογο της μισθωτικής αξίας του μισθίου και δεν θα επιδίωκε τη με οποιονδήποτε τρόπο εκ νέου μείωση του μισθώματος.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΤΗΣ ΥΠΟ ΕΞΕΤΑΣΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

Με την υπό εξέταση απόφαση απορρίφθηκε η κύρια βάση της αγωγής της μισθώτριας θεμελιωμένη στο άρθρο 388ΑΚ ως αόριστη. Κρίθηκε ως ορισμένη η επικουρική βάση της αγωγής στηριζόμενη στο άρθρο 288ΑΚ για την εφαρμογή του οποίου σύμφωνα με την απόφαση πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες πραγματικές προϋποθέσεις:

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 τα 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 2014.157).

και εκτιμώντας το αποδεικτικό υλικό η υπό εξέταση απόφαση κατέληξε στις ακόλουθες πραγματικές παραδοχές που παρατίθενται αυτούσιες (ο τονισμός με έντονη γραφή-bold και η υπογράμμιση είναι του γράφοντος) :

«Επισημαίνεται, περαιτέρω, ότι οι επικρατούσες κατά την άσκηση της υπό κρίση αγωγής και εξής καθώς και κατά την εκδίκαση της υποθέσεως στα ακροατήρια δυσμενείς οικονομικές συγκυρίες και εν γένει δυσχερείς συνθήκες αναμφίβολα δεν μπορούσαν να προβλεφθούν κατά την υπογραφή τον ανωτέρω συμφωνητικού, αφού η γενικότερη και συνεχιζόμενη οικονομική κρίση επηρεάζει ως ένα βαθμό την κίνηση και την κατανάλωση και της επιχειρήσεως της ενάγουσας, 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, η ενάγουσα προσκόμισε τα εξής συγκριτικά στοιχεία: α) σε κατάσταση που βρίσκεται στην περιοχή του Φράγματος της Θέρμης, στη Θεσσαλονίκη, εμβαδού 250 τ.μ., προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για πιάνο--παρ-εστιατόριο, τα καταβαλλόμενο μίσθωμα ποσού 1.500 ευρώ μειώθηκε και αναπροσαρμόστηκε σε 1.000 ευρώ, εντούτοις τα κατάστημα παραμένει κλειστό, β) σε κατάσταση που βρίσκεται στο κέντρο της Θέρμης, στη Θεσσαλονίκη, εμβαδού 40 τ.μ. με πατάρι εμβαδού 25 τ.μ., το καταβαλλόμενο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των 470 ευρώ, γ) σε κατάσταση που βρίσκεται στην οδό Δημητρίου Καραολή αρ. 4, στη Θέρμη Θεσσαλονίκης, εμβαδού 50 τ.μ., το καταβαλλόμενο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των 700 ευρώ, δ) σε κατάσταση που βρίσκεται στην οδό Ταβάκη αρ. 9, στη Θέρμη Θεσσαλονίκης, εμβαδού 100 τ.μ., το καταβαλλόμενο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των 900 ευρώ, ε) σε κατάσταση που βρίσκεται στο πρώτο χιλιόμετρο Θέρμης-Πανοράματος, στη Θεσσαλονίκη, εμβαδού 90 τ.μ., τα καταβαλλόμενο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των 800 ευρώ. 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 τα χρόνο ασκήσεως και συζητήσεως της αγωγής— ανάμεσα αφενός στο ήδη διαμορφωμένο κατά τα προεκτεθέντα και καταβαλλόμενο μίσθωμα και αφετέρου στο επιβαλλόμενο με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, κατά τρόπο ώστε η διατήρησή του σε αυξημένο επίπεδο να επιφέρει ζημία στην ενάγουσα, 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 της ενάγουσας μισθώτριας 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, ΜΠρΓιαννιτσών 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 3.646,52 ευρώ στο ποσό των δύο χιλιάδων πεντακοσίων πενήντα δύο ευρώ και πενήντα επτά λεπτών (2.552,57 €) μηνιαίως, συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%, δηλαδή μειωμένο κατά ποσοστό 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 τοποθεσία του Δήμου Θέρμης που αποτελεί πόλο έλξης πελατών κατά τους θερινούς μήνες εξαιτίας του φράγματος, της βλάστησης και του εν γένει οικοσυστήματος της περιοχής, επίσης την επιφάνειά του και δη 68,35 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 ουσιώδης μόνιμη πτώση της μισθωτικής αξίας του εν λόγω ακινήτου κατά ποσοστό 30% και λόγω των εν γένει οικονομικών περιστάσεων, πρέπει τα προσήκον μίσθωμα να ανέρχεται πλέον στο ως άνω ποσό των δύο χιλιάδων πεντακοσίων πενήντα δύο ευρώ και πενήντα επτά λεπτών (2.552,57 €) μηνιαίως (ήτοι 37,34 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο), συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου εκ 3β%, απορριπτόμενης ως αβάσιμης της ενστάσεως του εναγομένου περί καταχρηστικής ασκήσεως δικαιώματος (ΜΠρΘεσσαλ 10442/2014 Αρμ 2014/1656). Επίσης, απορριπτέοι κρίνονται και οι αγωγικοί ισχυρισμοί περί μεγαλύτερης μείωσης του μισθώματος (λόγω ιδίως της τοποθεσίας που βρίσκεται το μίσθιο) καθώς και οι ισχυρισμοί του εναγομένου περί μη συνδρομής των συνθηκών για την αναπροσαρμογή του μισθώματος (καθ' όσον 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 δύο χιλιάδων πεντακοσίων πενήντα δύο ευρώ και πενήντα επτά λεπτών (2.552,57 €) μηνιαίως, συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%, για χρονικό διάστημα 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 312014 ΧρΙΔ 2014/358, ΑΠ 1257/2015 Νόμος, ΑΠ 1242/2015 Νόμος, ΑΠ 2137/2014 Νόμος, ΜονΕφΠειρ 639/2014 ΔΕΕ 2014/1189).

Στην υπό εξέταση απόφαση υπήρξε κακή εφαρμογή του νόμου και πλημμελής εκτίμηση του αποδεικτικού υλικού για τους ακόλουθους, κατ' αρχήν λόγους :

Α) Δεν αναφέρθηκε στην απόφαση και επομένως δεν εκτιμήθηκε η δεύτερη μείωση του μισθώματος, αυτή που συντελέστηκε με την απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, μείωση που συνομολογήθηκε και από την ενάγουσα - μισθώτρια καθώς μνημονεύεται στην αγωγή της.

Β) Δεν αιτιολογήθηκε και σε κάθε περίπτωση δεν αποδείχθηκε το συγκρίσιμο των ακινήτων που το Δικαστήριο έλαβε υπ' όψιν του για την εκτίμησή του. Αφενός δεν προκύπτει η χρονική περίοδος που αφορούν τα

καταβαλλόμενα για τα ακίνητα αυτά μισθώματα αφετέρου είναι πρόδηλο ότι η απόσταση των ακινήτων αυτών από το επίδικο καθιστά ανεπίδεκτη την σύγκριση.

Γ) Δεν εκτιμήθηκε δεόντως η μοναδικότητα του μισθίου ακινήτου και ο περιβάλλον χώρος αυτού .

Οι δύο ανωτέρω πλημμέλειες (Γ&Δ) επιτείνονται από το γεγονός ότι λόγω ακριβώς της μοναδικότητας του χώρου αυτού το Δικαστήριο δεν έκανε καθ' ολοκληρία δεκτή την αγωγή και δεν μείωσε το μίσθωμα στο αιτηθέν ποσό 956,90 ευρώ κατά μήνα δεχόμενο «..... απορριπτέοι κρίνονται και οι αγωγικοί ισχυρισμοί περί μεγαλύτερης μείωσης του μισθώματος (λόγω ιδίως της τοποθεσίας που βρίσκεται το μίσθιο)....» ή δεχόμενο σε άλλο σημείο «λαμβανομένων προς τούτο υπόψη και παραγόντων που αφορούν το μίσθιο (ήτοι την ιδιαίτερη θέση του και δη σε τοποθεσία του Δήμου Θέρμης που αποτελεί πόλο έλξης πελατών κατά τους θερινούς μήνες εξαιτίας του φράγματος, της βλάστησης και του εν γένει οικοσυστήματος της περιοχής.....». Οι ανωτέρω σκέψεις και οι εντέλει παραδοχές ενέχουν μία προφανή αντίφαση.

Δ) Δεν αιτιολογείται η παραδοχή ότι ο εκμισθωτής δεν υφίσταται βλάβη από την τρίτη συνεχή μείωση του μισθώματος σε διάστημα λιγότερο των πέντε (5) ετών

Ε) Το Δικαστήριο στο σκεπτικό του , αναφέρει ότι πρέπει η μόνιμη μεταβολή των συνθηκών και η ουσιώδης απόκλιση (εν προκειμένου μείωση) του μισθώματος να προκύπτει κατά το διάστημα από τη σύναψη της επαγγελματικής μισθώσεως και τον αρχικό συμβατικό προσδιορισμό του μισθώματος και την αναπροσαρμογή του ή από το χρόνο της μεταγενέστερης (συμβατικής ή νόμιμης) αναπροσαρμογής μέχρι το χρόνο ασκήσεως της αγωγής . Ωστόσο το Δικαστήριο στο διατακτικό του διαπιστώνει ότι κατά το χρόνο ασκήσεως και συζητήσεως της υπό κρίση αγωγής, υπάρχει ουσιώδης απόκλιση ανάμεσα αφενός στο ήδη διαμορφωμένο κατά τα προεκτεθέντα και καταβαλλόμενο μίσθωμα και αφετέρου στο επιβαλλόμενο με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη . Εκ νέου δηλαδή το Δικαστήριο δεν έλαβε υπ' όψιν ή πλημμελώς εκτίμησε τις δύο ενδιάμεσες μειώσεις , μία εκ των οποίων συντελέστηκε με δικαστική απόφαση .

ΣΤ) Όπως δέχεται και η με αριθμό 1257/2015 απόφαση του ΑΠ , στην οποία αναφέρεται και η υπό εξέταση απόφαση , ανάγκη αναπροσαρμογής κατά τις αρχές της καλής πίστης υπάρχει όταν λόγω ουσιώδους αύξησης 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.

Στην υπό εξέταση απόφαση απλώς αναφέρεται ότι το ισχύον μίσθωμα επιφέρει ζημία του μισθωτή χωρίς να τεκμηριώνεται στο ελάχιστο η παραδοχή αυτή , χωρίς την επίκληση οικονομικών στοιχείων που να αποδεικνύουν την παραδοχή αυτή , η οποία είναι αναγκαίο προαπαιτούμενο

για να αποφασισθεί η αναπροσαρμογή. Παρά την έλλειψη αυτή, αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή.

Ζ) Τέλος επικουρικά, εάν ήθελε θεωρηθεί ότι το μίσθωμα έχρηζε αναπροσαρμογής, η επιδίκαση μείωσης σε ποσοστό 30% δεν αίρει τη δυσαναλογία αλλά είναι υπερβολική και δεν βρίσκει έρεισμα στο όλο αποδεικτικό υλικό, με αποτέλεσμα να ανατρέπεται υπέρ της μισθώτριας η αναλογία παροχής αντιπαροχής και να διαταράσσεται η καλή πίστη.

Για τους ανωτέρω καταρχήν λόγους γνωμοδοτώ υπέρ της άσκησης ενδίκων μέσων και συγκεκριμένα έφεσης κατά της με αριθμό 10866/2016 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.»

Ύστερα από τα παραπάνω πρότεινε να αποφασιστεί η άσκηση της έφεσης κατά της με αριθμό 10866/2016 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και κάλεσε την Οικονομική Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά. Με τη αριθ. 137/2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής έγινε η έγκριση πραγματοποίησης της δαπάνης.

Επίσης πρότεινε τον ορισμό του δικηγόρου Χρήστου Ματέλλα (Α.Μ. 4827) για τη σύνταξη και κατάθεση της έφεσης και την παράσταση στη δικάσιμο που θα οριστεί.

Τέλος έθεσε υπόψη την από 6-3-2017 πρόταση ανάληψης υποχρέωσης για δέσμευση πίστωσης συνολικού ποσού 529,48€ (139,00€ πλέον ΦΠΑ για τη σύνταξη και κατάθεση της έφεσης και 288,00€ πλέον ΦΠΑ για την παράσταση του με την κατάθεση προτάσεων) σε βάρος του Κ.Α. 02.00.6111 πρ/μού οικ. Έτους 2017 (α/α 319).

Η Οικονομική Επιτροπή μετά από διαλογική συζήτηση, αφού έλαβε υπόψη της την εισήγηση της Προέδρου της, την γνωμοδότηση του δικηγόρου και τις διατάξεις της παρ. 1 και παρ. 2 του άρθρου 72 Ν.3852/2010, του Ν. 3463/2006 και του Π.Δ. 80/2016

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι με πλειοψηφία

1. Την άσκηση έφεσης κατά της με αριθμό 10866/2016 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης ύστερα την γνωμοδότηση του δικηγόρου κου Ματέλλα Χρήστου και με την οποία έγινε εν μέρει αποδεκτή η αγωγή της Ελευθερίας Ιορδανίδου του Παναγιώτη κατά του Δήμου Θέρμης και διατάχθηκε η αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος, που καταβάλλεται από την ενάγουσα, για τον χώρο (οίκημα-κατάστημα), κείμενο στη θέση «Φράγμα» της Θέρμης Θεσσαλονίκης, εμβαδού 68,35 τετραγωνικών μέτρων, στο ποσό των δύο χιλιάδων πεντακοσίων πενήντα δύο ευρώ και πενήντα επτά λεπτών (2.552,57 €) μηνιαίως, συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου εκ 3,6%, για χρονικό διάστημα από την επόμενη ημέρα της επιδόσεως της κρινόμενης αγωγής και εφεξής, 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. Επίσης καταδικάστηκε ο εναγόμενος Δήμος στην

καταβολή μέρους των δικαστικών εξόδων της ενάγουσας, το οποίο ορίζει στο συνολικό ποσό των οκτακοσίων πενήντα ευρώ (850 €)».

2. Τη σύνταξη και κατάθεση της έφεσης από το δικηγόρο Θεσσαλονίκης Ματέλλα Χρήστο (Α.Μ. 4827) και την παράστασή του στη δικάσιμο που θα οριστεί και σε κάθε μετ' αναβολή συζήτηση αυτής.
3. Δεσμεύει πίστωση συνολικού ποσού 529,48€ (139,00€ πλέον ΦΠΑ για τη σύνταξη και κατάθεση της έφεσης και 288,00€ πλέον ΦΠΑ για την παράσταση του με την κατάθεση προτάσεων) σε βάρος του Κ.Α. 02.00.6111 πρ/μού οικ. Έτους 2017 (α/α 319).

Ο Δ.Σ. Καρκατζούνης Θεοφάνης ψηφίζει λευκό σύμφωνα με την πάγια θέση του για σύσταση Νομικής Υπηρεσίας στο Δήμο.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 160/2017.

Αφού τελείωσαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, λύνεται η συνεδρίαση. Για το παραπάνω θέμα συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ
Υ Π Ο Γ Ρ Α Φ Ε Σ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Η ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΑΛΗ ΖΩΗ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΔΗΜΟΥ ΘΕΡΜΗΣ

Ελέγχθηκε και βεβαιώνεται ότι:

- α) η ανωτέρω δαπάνη ποσού πεντακοσίων είκοσι εννέα ευρώ και σαράντα οκτώ λεπτών(529,48€) είναι εντός του διαθέσιμου ποσοστού της υπό πρ/μό οικ. Έτους 2017 του Δήμου Θέρμης και ΚΑΕ 02.00.6111 πίστωσης και
- β) η συνδρομή των προϋποθέσεων της παρ. 1^α του άρθρου 4 του Π.Δ. 80/2016.

Καταχωρήθηκε με α/α 319 στο βιβλίο εγκρίσεων & εντολών

Πληρωμής της υπηρεσίας μας

Υπόλοιπο προς ανάληψη: 36.935,94€

Η Προϊσταμένη της Οικονομικής Υπηρεσίας

Μαΐδου Ελένη