Υπαγωγή
ΦΟΙΤΗΤΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ

Μονομελές Πρωτοδικείο Κοζάνης 248/2020

Αναπροσαρμογή καταβολής ποσοστού μισθώματος λόγω κορωνοϊού COVID-19

Επιμέλεια: Τζαμάκου Μαρία Ειρήνη

Απόσπασμα κειμένου απόφασης[1]

«[...] Κατά τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 1 του π.δ/τος 34/1995 [...], συνάγεται ότι το μίσθωμα καθορίζεται ελεύθερα από τους συμβαλλομένους [...] [και] ότι ο νόμος επιτρέπει [...] τη συμβατική αναπροσαρμογή του [...] σε συγκεκριμένο ποσό [...]. [...] Σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος είναι η συμφωνία των μερών, ότι το μίσθωμα θα αυξομειώνεται κατά τακτά χρονικά διαστήματα και κατά ορισμένο ποσό ή ποσοστό. [...] Κατά τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 2 του ιδίου Π.Δ., σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος [...], η αναπροσαρμογή γίνεται μετά διετία από την έναρξη της σύμβασης και καθορίζεται σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του 6% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου [...], ενώ για τις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού το ποσοστό [...] υπολογίζεται επί της αγοραίας αξίας του μισθίου [...]. [...] [Επομένως] το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται αυτόματα [...] και ο εκμισθωτής, με την έγγραφη όχληση, μπορεί να ζητήσει το μίσθωμα στο ύψος που έχει αναπροσαρμοστεί αυτόματα [...]. [...] Η αγωγή αυτή, με την οποία ο εκμισθωτής ζητεί να αναγνωριστεί ότι το ύψος του μισθώματος ανέρχεται στο καθοριζόμενο από το νόμο ποσό με βάση την αντικειμενική αξία του μισθίου και να υποχρεωθεί ο εναγόμενος μισθωτής να του καταβάλει τα [...] μισθώματα, είναι αναγνωριστική και καταψηφιστική ως προς τα οφειλόμενα μισθώματα, και όχι διαπλαστική, αφού με το νέο σύστημα νόμιμης αναπροσαρμογής που εισήγαγε ο νόμος 2041/1992 [...] [το μίσθωμα] αναπροσαρμόζεται αυτοδίκαια από το νόμο με την καθιέρωση αντικειμενικών κριτηρίων [...]. [...] Περαιτέρω, [...] όσον αφορά στην τύχη της μισθωτικής σχέσης σε περίπτωση μεταβίβασης του μισθίου σε νέο κτήτορα κατά τη διάρκεια της [...] επέρχεται εκ του νόμου μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης στο νέο κτήτορα, ο οποίος [...] αποκτά τα σχετικά δικαιώματα στην έκταση που τα είχε και ο δικαιοπάροχος του εκμισθωτής [...]. [...] Τέλος, με το άρθρο 106 ΚΠολΔ που ορίζει ότι

[1] Όπως αυτή έχει δημοσιευθεί στην ΤΝΠ του ΔΣΑ «Ισοκράτης».

"το Δικαστήριο ενεργεί μόνο ύστερα από αίτηση διαδίκου [...]", κατοχυρώνονται [...] η αρχή της διαθέσεως και η αρχή της συζητήσεως. Η αρχή της διαθέσεως ορίζει ότι η δικαστική προστασία παρέχεται μόνον αν ζητείται, στην έκταση που ζητείται και εφόσον εξακολουθεί να ζητείται από τους διαδίκους. [...]

Στην προκείμενη περίπτωση [...], η ενάγουσα, εκθέτει ότι έχει στην κυριότητα της, κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου, ένα ισόγειο κατάστημα, [...] στην Κοζάνη λόγω γονικής παροχής από τη μητέρα της, δυνάμει [των] [...] υπ' αριθμ. ./2006 [...] [και] [...] υπ' αριθμ. ./2009 [συμβολαίων] γονικής παροχής [...], αφού την 10-1-2015 απεβίωσε η μητέρα της και έτσι η επικαρπία υπέστρεψε στην κυριότητα και η ίδια κατέστη συγκυρία κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου. [...] Ότι λόγω προφορικής μισθωτικής σύμβασης, [...] μεταξύ της [...] μητέρας της ενάγουσας [...], και της εναγόμενης, παραχωρήθηκε στην τελευταία η χρήση του [...] ακίνητου [...] ως κέντρο διασκέδασης με ζωντανή μουσική. Ότι λόγω του θανάτου της μητέρα της η ίδια υπεισήλθε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μίσθωσης κατά το ιδανικό της μερίδιο. Ότι με την [...] από 22-6-2016 εξώδικη δήλωση, αξίωσε από την εναγομένη [...] το ποσό των 1.000 ευρώ μηνιαίως, [...]. Ότι με την από 25-6-2016 [...] αγωγή, [...], όχλησε εκ νέου την εναγομένη, ζητώντας την αναπροσαρμογή [...] στο ποσό των 1.212,40 ευρώ, [...], κατόπιν [...] [υπολογισμού] ποσοστού 6% επί της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, [...] το συνολικό ποσό [του οποίου ανέρχεται στα] 484.960,26 ευρώ, [...]. Με βάση τα παραπάνω πραγματικά περιστατικά, η ενάγουσα ζητεί, [...] να αναγνωριστεί ότι το ύψος του μισθώματος ανέρχεται από την 22-6-2016 [...] στο ποσό των 1.212,40 ευρώ, να αναγνωριστεί η υποχρέωση της εναγόμενης να της καταβάλει [...] το ποσό των 500 ευρώ [...] για τον Ιούλιο και Αύγουστο του 2016, το ποσό των 712,40 ευρώ [...] από τον Σεπτέμβριο του 2016 έως και τον Μάρτιο του 2019, και το ποσό των 1.212,40 ευρώ ως αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα για κάθε μήνα, από τον Απρίλιο του 2019 έως τον Φεβρουάριο του 2020 [...].

Η διάταξη του άρθρου 388 ΑΚ, [...] , έχει ως προϋπόθεση ότι τα μέρη κατά τη σύναψη της σύμβασης, έλαβαν υπόψη τους περιστατικά [...] [που] μεταβλήθηκαν [λόγω έκτακτων, απρόβλεπτων γεγονότων] [...]. [Διαφορετικά,] είναι επιτρεπτή η εφαρμογή του άρθρου 288 ΑΚ, [...] [όπου ορίζεται] ότι ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη [...]. [...] [Επιπλέον, παρέχεται η δυνατότητα] στο δικαστήριο, [...], να προσδιορίζει την παροχή που πρέπει να εκπληρωθεί, [...], έτσι ώστε να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της καλής πίστεως και των συναλλακτικών ηθών [...] όταν, μετά την κατάρτιση της δικαιοπραξίας, επέρχεται μεταβολή των συνθηκών, η οποία [...], καθιστά [...] την εκπλήρωση της παροχής για κάποιο εκ των συμβαλλομένων μερών ιδιαιτέρως επαχθή [...]. Εξάλλου, λόγω του διαπλαστικού χαρακτήρα του άνω δικαιώματος, [...] μπορεί να ασκηθεί όχι με [...] ένσταση, αλλά μόνο με [...] αγωγή ή ανταγωγή. Προβολή του δικαιώματος από το άρθρο 388 και 288 Α.Κ. με ένσταση επιτρέπεται, όχι προς διάπλαση μιας έννομης κατάστασης για το μέλλον, αλλά απλώς προς μερική ή ολική απόρριψη της αγωγής, [...]. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 2 της Π.Ν.Π.20.03.2020 (ΦΕΚ 68/20.03.2020), [...] η οποία τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 4690/2020 (Α' 104), «1. Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης, για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο,

Απρίλιο και Μάιο 2020, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων. [...] 5. Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί κατά τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο ή Ιούνιο 2020 ειδικά και έκτακτα μέτρα [...], απαλλάσσεται [εξίσου με ανωτέρω] [...] και για τον Ιούνιο 2020, [...] σύμφωνα με [...] το δεύτερο και το τρίτο εδάφιο της παρ. 1. [το ίδιο ισχύει το αργότερο έως και τον μήνα Σεπτέμβριο 2020] [...]. Εξάλλου, 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». [...] Για να θεωρηθεί η άσκηση του δικαιώματος καταχρηστική, πρέπει η προφανής υπέρβαση των ορίων [...] να προκύπτει από την προηγηθείσα συμπεριφορά του δικαιούχου και του υπόχρεου [...] ή από άλλα περιστατικά, τα οποία, [...] , καθιστούν μη ανεκτή την άσκηση του, [...] , ως αντιτιθεμένη στο περί δικαίου αίσθημα [...]. [...] Επίσης, οι πράξεις του υπόχρεου και η κατάσταση πραγμάτων που διαμορφώθηκε υπέρ αυτού πρέπει να τελούν σε αιτιώδη σχέση με την προηγούμενη συμπεριφορά του δικαιούχου, [...].

Στην προκείμενη περίπτωση η εναγομένη [...], ισχυρίζεται, [...] ότι ο καθορισμός του μηνιαίου μισθώματος στο ποσό των 1.212,40 ευρώ αντίκειται στην εντιμότητα [των συναλλαγών] [...] και πρέπει να περιοριστεί στο [...] ποσό των 500 ευρώ, άλλως [...] στο ποσό των 650 ευρώ, που αντιστοιχεί σε αύξηση 30% [...], λόγω των δυσμενών οικονομικών συνθηκών στην αγορά [και] [...] της πανδημίας του κορωνοϊού Covid-19, [...] εξαιτίας [...] του οποίου προβλέφθηκε η υποχρεωτική [...] μείωση των μισθωμάτων κατά ποσοστό 40% για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως επαγγελματική στέγη έως το μήνα Ιούνιο 2020, [...]. [...] Ο ισχυρισμός αυτός της εναγομένης, [...] είναι απορριπτέος ως μη νόμιμος, αφού δεν επιτρέπεται να ζητηθεί αναπροσαρμογή (μείωση) του μισθώματος με προβολή (διαπλαστικής) ένστασης, [...]. [...] Η μισθώτρια είχε τη δυνατότητα να επιτύχει την [...] αναπροσαρμογή του μισθώματος [...] με την άσκηση είτε αυτοτελούς αγωγής είτε ανταγωγής, [...]. Περαιτέρω, η εναγομένη ισχυρίζεται επικουρικώς ότι θα πρέπει να απαλλαγεί από την [...] καταβολή μισθώματος από τον Μάρτιο έως τον Σεπτέμβριο του 2020 λόγω αναστολής της λειτουργίας της επιχείρησης [...] για τους 4 πρώτους μήνες, και λόγω θέρους για τους υπόλοιπους. Ο ισχυρισμός αυτός αλυσιτελώς προβάλλεται, καθόσον αφορά άλλο από το επίδικο χρονικό διάστημα (Ιούλιος 2016-Φεβρουάριος 2020). Τέλος, η εναγομένη ισχυρίζεται ότι η ενάγουσα καταχρηστικά ασκεί το ένδικο δικαίωμα της για νόμιμη αναπροσαρμογή, καθώς η ίδια στεγάζεται ως μισθώτρια στο εν λόγω ακίνητο για χρονικό διάστημα πέραν της δεκαπενταετίας, εκπληρώνοντας εμπρόθεσμα [...] την καταβολή του μισθώματος, [προτείνοντας] [...] αύξηση αυτού έως [...] 700 ευρώ, [...]. Ο ισχυρισμός αυτός [...] τυγχάνει μη νόμιμος και άρα απορριπτέος, καθώς τα ανωτέρω επικαλούμενα [...], δεν καθιστούν την άσκηση του ένδικου δικαιώματος προφανώς αντίθετη [...] [στην] καλή πίστη [...].

Από την εκτίμηση της ένορκης κατάθεσης του μάρτυρα απόδειξης, [...], αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: [...] η ενάγουσα κατέστη συγκυρία του ακινήτου κατά ψιλή κυριότητα και σε ποσοστό 20% εξ αδιαιρέτου, [...]. Την 10-1-2015 [...] η επικαρπώτρια και εκμισθώτρια του επίδικου ακινήτου, απεβίωσε, με αποτέλεσμα [...] να υπεισέλθει η ενάγουσα αυτοδίκαια κατά την ιδανική της μερίδα στη μίσθωση ως συνεκμισθώτρια, [...] λαμβάνοντας έκτοτε από την εναγομένη ως μίσθωμα για το μερίδιο της το ποσό των 500 ευρώ μηνιαίως, [...]. [...] Με την από 17-6-2016 εξώδικη δήλωση-διαμαρτυρία η ενάγουσα πρότεινε στη

μισθώτρια συμβατική αναπροσαρμογή του μισθώματος [...] στο ύψος των 1.000 ευρώ, [...] η οποία δεν επετεύχθη, ενώ με την από 25-6-2016 [...] αγωγή κατά της εναγομένης [...] αιτήθηκε την αναπροσαρμογή του μισθώματος στο ποσό των 1.212,40 ευρώ για το ιδανικό της μερίδιο, υπολογιζόμενο σε ποσοστό 6% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, [...]. [...] [Στην αγωγή αναφέρεται ρητά,] «...έχετε συμφωνήσει με την αποθανούσα μητέρα μου ετήσια αύξηση, [...] ήτοι το 2012 δήλωσε μηνιαίο έσοδο από το σχετικό ακίνητο 600€/μήνα, το 2013 [...] 680€/μήνα, ήτοι αύξηση 13,3%, το 2014 [...] ανήλθε στα 750€/μήνα, ήτοι νέα αύξηση 10,3%...» [...], που [αποκλείουν] νόμιμη αναπροσαρμογή του μισθώματος. Εξάλλου, ήδη από το έτος 2015, μετά την υπεισέλευση της ενάγουσας στη μισθωτική σχέση, [το μίσθωμα ανήλθε στα 1.000 ευρώ μηνιαίως] [...]. [...] [Αφού] δεν αποδείχθηκε συνομολόγηση συμφωνίας αποκλεισμού της σταδιακής αναπροσαρμογής, [...] [και] τη συμβατική ρήτρα αναπροσαρμογής του μισθώματος παραδέχθηκε και ο μάρτυρας της ενάγουσας και σύζυγος της, [...] , συνεπώς και μετά την έκ του νόμου μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης [...] [στην] ενάγουσα εξακολουθεί να ισχύει ο συμβατικός όρος της αναπροσαρμογής του μισθώματος, [...]. Κατά συνέπεια, η κρινόμενη αγωγή είναι απορριπτέα εν όλω ως ουσιαστικά αβάσιμη, [αφού] [...] ζητείται το ποσό της αναπροσαρμογής του μισθώματος, όχι με βάση τη [...] συμφωνία αναπροσαρμογής, αλλά με βάση την [...]κατά νόμο οριζόμενη αναπροσαρμογή, το δε Δικαστήριο δεν δύναται να επιδικάσει κατ' άρθρο 106 ΚΠολΔ κάτι διαφορετικό από αυτό που ζητήθηκε [...].»

Παρατηρήσεις

1. Με την 248/2020 απόφαση του ΜΠρΚοζάνης απορρίπτεται η αίτηση της ενάγουσας για νόμιμη αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος για το ακίνητο που είχε μισθώσει στην εναγομένη, καθώς υπήρχε ήδη συμφωνία σταδιακής αναπροσαρμογής ανάμεσα στη θανούσα μητέρα της ενάγουσας και της εναγομένης, η οποία, όμως, δεν συμπεριλήφθηκε στην αγωγή. Η εναγομένη δε στους ισχυρισμούς της υποστηρίζει ότι η αναπροσαρμογή αντίκειται στην εντιμότητα των συναλλαγών λόγω των έκτακτων συνθηκών της πανδημίας και ότι γίνεται καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος αναπροσαρμογής από την ενάγουσα. Η παράλειψη της συμφωνίας απέτρεψε το Δικαστήριο να αναγνωρίσει τη νόμιμη αναπροσαρμογή, διότι βάσει του άρ. 106 ΚΠολΔ, δεν μπορεί να επιδικάσει κάτι διαφορετικό από αυτό που ζητήθηκε[2].
2. Αναλυτικότερα, η αξίωση της ενάγουσας για νόμιμη αναπροσαρμογή του άρ. 7 παρ. 1 π.δ. 34/1995 αποτελεί αλυσιτελές μέτρο για την εναγομένη, καθώς βάσει των νέων συνθηκών της πανδημίας του COVID-19, ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να δεχτεί τη μειωμένη κατά 40% παροχή του μισθωτή και δεν δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση. Από την άλλη μεριά, η εναγομένη αβάσιμα αιτείται με τον δεύτερο ισχυρισμό της την εξ'ολοκλήρου απαλλαγή της από την υποχρέωση καταβολής, διότι στο άρ. 15 ν. 4690/2020 ορίζεται μείωση και όχι εξάλειψη του μισθώματος.
3. Βάσει του νόμου, σε περίπτωση ύπαρξης συμφωνίας αναπροσαρμογής ο καθορισμός του μισθώματος εξαρτάται αποκλειστικά από αυτή τη συμφωνία. Αυτό αποδεικνύεται και από το προβάδισμα που δίνει ο νόμος στην ιδιωτική βούληση περί του καθορισμού του περιεχομένου της συμφωνίας των συμβαλλομένων. Εκτός

---

[2] Κλαμαρής Ν. - Κουσούλης Ν. - Πανταζόπουλος Σ., *Πολιτική Δικονομία (Οργανισμός Δικαστηρίων-Γενική εισαγωγή και διαδικασία στα πρωτοβάθμια δικαστήρια- Απόδειξη)*, εκδ. Σάκκουλα, 3η έκδοση, 2016, σελ. 253.

των ανωτέρω, η ενάγουσα στηρίζει την αγωγή της σε λανθασμένη βάση, διότι αν και υφίσταται ειδική συμφωνία μεταξύ της θανούσας προηγούμενης εκμισθώτριας και της εναγομένης, δεν την επικαλείται, με αποτέλεσμα να χάνει τη δυνατότητα αναπροσαρμογής του μισθώματος. Μάλιστα, δεν γίνεται ουδεμία αναφορά στη συμφωνία, καθώς η ενάγουσα έχει εστιάσει στα οφειλόμενα μισθώματα. Περί της μεταβίβασης της μισθωτικής σχέσης στη νέα κτήτορα (την εναγομένη) δεν υπάρχει αμφιβολία, αφού προβλέπεται ρητά ότι η τελευταία υπεισέρχεται στα δικαιώματα της προηγούμενης δικαιοπαρόχου στην έκταση που τα είχε εκείνη.

4. Βάσει των άρ. 388 και 288 ΑΚ[3], παρέχεται η δυνατότητα στο δικαστήριο σε περίπτωση που έχει επέλθει απρόοπτη και τυχαία μεταβολή των συνθηκών, η οποία έχει καταστήσει την εκπλήρωση της παροχής ιδιαιτέρως επαχθή για τον οφειλέτη, να προσδιορίζει την εκπληρωθείσα παροχή με αντικειμενικά κριτήρια. Οι βασικότερες προϋποθέσεις είναι, λοιπόν, αφενός να έχουν ληφθεί υπόψιν η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, αφετέρου τα γεγονότα στα οποία θεμελιώθηκε η σύμβαση να έχουν μεταβληθεί απροβλέπτως και εκτάκτως. Η πανδημία του COVID-19 εντάσσεται αναντίρρητα σε αυτά τα περιστατικά, λόγω του πραγματικά απρόσμενου χαρακτήρα της. Ωστόσο, με την ίδια φειδώ που πρέπει να χρησιμοποιείται η έννοια της καλής πίστης εδώ, πρέπει να εφαρμόζεται και στην περίπτωση του δικαιώματος αναπροσαρμογής. Ο ισχυρισμός, δηλαδή, της εναγομένης περί καταχρηστικής άσκησης της νόμιμης αναπροσαρμογής από την ενάγουσα είναι αβάσιμος, διότι η αγωγή της ενάγουσας δεν αντίκειται στην καλή πίστη, ούτε πλήττει τα χρηστά ήθη ή τον κοινωνικό και οικονομικό σκοπό του δικαιώματος[4].

5. Η αγωγή της ενάγουσας είναι αναγνωριστική και καταψηφιστική και όχι διαπλαστική, καθότι ζητείται αναγνώριση του μισθώματος που έχει ορίσει ο νόμος ανάλογα με την αντικειμενική αξία του μισθίου. Το Δικαστήριο δεν προχωρεί σε διάπλαση της μισθωτικής σχέσης, αλλά αυτό γίνεται αυτοδίκαια. Η αμυντική πράξη της ένστασης θα ήταν επιτρεπτή προς μερική ή ολική απόρριψη της αγωγής[5]. Δεν έχει αναδρομική ισχύ και γι'αυτό δεν μπορεί να εγερθεί προς εκπλήρωση της παροχής για το μέλλον.

6. Τελικά, το Δικαστήριο απέρριψε την αίτηση για αναπροσαρμογή ως ουσία αβάσιμη στηριζόμενο στον συμβατικό όρο της αναπροσαρμογής του μισθώματος, ο οποίος είναι ισχυρός στην εν λόγω μισθωτική σχέση και, έτσι, εμποδίζεται η εκ του νόμου αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος του ακινήτου. Θα ήταν νομικά άτοπο εκ μέρους του Δικαστηρίου να επιδικάσει αγωγή βάσει μη συμπεριληφθέντος αιτήματος, διότι θα εναντιωνόταν στην αρχή της διαθέσεως και, επομένως, κατά τη γνώμη της γραφούσης, η απόρριψη της αγωγής δεν ήταν ανεπιεικές μέτρο.

---

[3] Γεωργιάδης Απόστολος, *Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου*, εκδ. Σάκκουλας, 4η έκδοση, Αθήνα, 2012, σελ. 479.
[4] ακριβώς ό.π., σελ. 310-311.
[5] ακριβώς ό.π., σελ. 287.