

ΟΛΑΠ 3/2014

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

ΣΕ ΠΛΗΡΗ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ

Συγκροτήθηκε από τους Δικαστές της Πλήρους Ολομέλειας: Μιχαήλ Θεοχαρίδη, Πρόεδρο Αρείου Πάγου, Αθανάσιο Κουτρομάνο, Βασίλειο Λυκούδη, Ιωάννη Σίδερη, Νικόλαο Λεοντή, Γρηγόριο Κουτσόπουλο και Σπυρίδωνα Μιτσιάλη, Αντιπροέδρους, Βιολέττα Κυτέα, Δημήτριο Μαζαράκη, Παναγιώτη Ρουμπή, Κωνσταντίνο Φράγκο, Νικόλαο Πάσσο, Ιωάννη Γιαννακόπουλο, Χρυσόστομο Ευαγγέλου, Χριστόφορο Κοσμίδη, Νικόλαο Τρούσα, Δημήτριο Κόμη, Βασίλειο Λαμπρόπουλο, Αντώνιο Ζευγώλη, Γεράσιμο Φουρλάνο, Αργύριο Σταυράκη, Ειρήνη Κιουρκτσόγλου - Πετρουλάκη, Δήμητρα Μπουρνάκα, Εμμανουήλ Κλαδογένη, Γεώργιο Σακκά, Μαρία Βασιλάκη, Χρυσούλα Παρασκευά, Μαρία Γαλάνη - Λεοναρδοπούλου, Μιχαήλ Αυγουλέα, Παναγιώτη Χατζηπαναγιώτη - Εισηγητή, Ιωσήφ Τσαλαγανίδη, Πάνο Πετρόπουλο, Ευγενία Προγάκη, Αγγελική Αλειφεροπούλου, Μαρία Βαρελά, Γεώργιο Κοντό, Ασπασία Μαγιάκου, Βασίλειο Πέππα, Χαράλαμπο Καλαματιανό, Γεώργιο Λέκκα, Αθανάσιο Καγκάνη, Δημήτριο - Στέφανο Βόσκα, Μαρία Χυτήρογλου και Κωνσταντίνο Παπασταματίου, Αρεοπαγίτες, (κωλυομένων των λοιπών Δικαστών της σύνθεσης).

Συνήλθε σε δημόσια συνεδρίαση στο κατάστημά του στις 12 Δεκεμβρίου 2013, με την παρουσία της Εισαγγελέως Αρείου Πάγου Ευτέρπης Κουτζαμάνη και της Γραμματέως Χριστίνας Σταυροπούλου για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Των καλούντων - αναιρεσειόντων: Κ. Γ. του Α., κατοίκου ... και 2. Κ. Κ. του Ν., κατοίκου ..., **οι οποίοι παραστάθηκαν με τον πληρεξούσιο δικηγόρο τους Απόστολο Τομαρά.**

Των καθών η κλήση - αναιρεσιβλήτων: 1 Α. Χ. του Γ. και 2 Γ. Χ. του Α., κατοίκων ... οι οποίοι εκπροσωπήθηκαν από τον πληρεξούσιο δικηγόρο τους Ιωάννη Χολέβα.

Η ένδικη διαφορά άρχισε με την από 16 Ιουλίου 2008 αγωγή των ήδη αναιρεσιβλήτων που κατατέθηκε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Ιωαννίνων. Εκδόθηκαν οι αποφάσεις: 235/2009 οριστική του ιδίου δικαστηρίου και 142/2010 του Εφετείου Ιωαννίνων. Την

αναίρεση της τελευταίας απόφασης ζήτησαν οι καλούντες -αναιρεσεύοντες με την από 12 Ιουνίου 2010 αίτησή τους και τους από 3 Οκτωβρίου 2011 προσθέτους λόγους.

Στη συνέχεια εκδόθηκε η 70/2012 απόφαση του Δ' Πολιτικού Τμήματος, η οποία απορρίπτει τον πρώτο λόγο αναίρεσης και παραπέμπει στην Τακτική Ολομέλεια του Αρείου Πάγου τους αναφερόμενους στο σκεπτικό δεύτερο λόγο αναίρεσης και τον μοναδικό του δικογράφου των προσθέτων λόγων. Μετά την πιο πάνω απόφαση και την από 3 Μαΐου 2012 κλήση των καλούντων η προκείμενη υπόθεση φέρεται στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου τούτου επί της οποίας εκδόθηκε η 9/2013 απόφαση του Δικαστηρίου του Αρείου Πάγου (σε Τακτική Ολομέλεια) η οποία παραπέμπει τους παραπεμφθέντες στην τακτική Ολομέλεια του Αρείου Πάγου, με την υπ' αριθμ. 70/2012 απόφαση του Δ' Τμήματος του Αρείου Πάγου ως άνω λόγους αναιρέσεως, στην πλήρη Ολομέλεια του Δικαστηρίου τούτου.

Με την από 28 Ιουνίου 2013 κλήση των καλούντων-αναιρεσειόντων, η προκείμενη υπόθεση φέρεται στην Πλήρη Ολομέλεια του Δικαστηρίου τούτου.

Κατά τη συζήτηση της υποθέσεως αυτής, που εκφωνήθηκε από το πινακίο, οι διάδικοι παραστάθηκαν, όπως σημειώνεται πιο πάνω.

Ο Εισηγητής Αρεοπαγίτης Παναγιώτης Χατζηπαναγιώτης ανέγνωσε την από 5 Δεκεμβρίου 2013 έκθεσή του, με την οποία εισηγήθηκε την αποδοχή του δεύτερου λόγου του δικογράφου της από 12.6.2010 αναίρεσης και του μοναδικού πρόσθετου του από 3.10.2011 ιδιαίτερου δικογράφου, που παραπέμφθηκαν στην Ολομέλεια αυτού του Δικαστηρίου με την υπ' αριθμ. 9/2013 απόφαση της Τακτικής Ολομέλειας. Οι πληρεξούσιοι των διαδίκων, αφού έλαβαν το λόγο από τον Πρόεδρο, ανέπτυξαν και προφορικά τους σχετικούς ισχυρισμούς τους, που αναφέρονται στις προτάσεις τους, και ζήτησαν ο μεν των αναιρεσειόντων την παραδοχή της αίτησης αναίρεσης και των προσθέτων λόγων, ο δε των αναιρεσιβλήτων την απόρριψή των, καθένας δε την καταδίκη του αντιδίκου του στη δικαστική δαπάνη του.

Η Εισαγγελέας, αφού έλαβε τον λόγο από τον Πρόεδρο, πρότεινε όπως οι παραπεμφθέντες στην παρούσα Ολομέλεια του Δικαστηρίου τούτου δεύτερος λόγος αναίρεσης και ο μοναδικός των προσθέτων λόγων, με τους οποίους αποδίδεται στην

προσβαλλόμενη απόφαση του Εφετείου η σχετική πλημμέλεια, κριθούν αβάσιμοι και απορριπτέοι.

Κατά την 13 Φεβρουαρίου 2014, ημέρα που συγκροτήθηκε το παρόν δικαστήριο προκειμένου να διασκεφθεί την ανωτέρω υπόθεση ήταν απόντες οι Αρεοπαγίτες Νικόλαος Πάσσος, Βασίλειος Λαμπρόπουλος, Γεράσιμος Φουρλάνος, Μαρία Βασιλάκη, Μαρία Βαρελά και Ασπασία Μαγιάκου, οι οποίοι δήλωσαν κώλυμα αρμοδίως, παρισταμένων πλέον των είκοσι εννέα (29) μελών εκ των συμμετασχόντων στη συζήτηση της υπόθεσης, κατ' άρθρο 23 παρ. 2 του ν.1756/1988, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 44 του ν.3659/2008.

#### ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

I.- Με την υπ' αριθμ. 70/2012 απόφαση του Δ' Πολιτικού Τμήματος του Αρείου Πάγου παραπέμφθηκαν στην Τακτική Ολομέλεια, κατά το άρθρο 563 § 2 Κ.Πολ.Δ., επειδή η απόφαση ελήφθη με διαφορά μίας ψήφου, ο δεύτερος λόγος αναίρεσης της από 12.6.2010 αίτησης των 1) Κ. Γ. και 2) Κ. Κ., καθώς και ο με το από 3.10.2011 ιδιαίτερο δικόγραφο μοναδικός πρόσθετος λόγος, από το άρθρο 559 αριθμ. 1 Κ.Πολ.Δ., με τους οποίους ζητείται η αναίρεση της υπ' αριθμ. 142/2010 απόφασης του Εφετείου Ιωαννίνων, ως προς την κρίση του εν λόγω Τμήματος, αν με την κατ' άρθρο 288 ΑΚ δικαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος καταργείται ή όχι η συμφωνία των συμβαλλομένων περί σταδιακής αναπροσαρμογής για το μέλλον. Ακολούθως, η Τακτική Ολομέλεια, με την υπ' αριθμ. 9/2013 απόφαση της, έκρινε ότι το ζήτημα που τίθεται είναι εξαιρετικής σημασίας και, συνεπώς, επιβάλλεται, σύμφωνα με το άρθρο 23 § 2 του Κώδικα Οργανισμού Δικαστηρίων (Ν.1756/1988), η παραπομπή των λόγων στην Πλήρη Ολομέλεια αυτού του Δικαστηρίου.- II.- 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. Παρέχει δε η διάταξη αυτή στο δικαστή τη 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 πίστης (Ολ.ΑΠ 9/1997). Εξάλλου, από τις διατάξεις του άρθρου 7 (§ § 1 έως και 3) του ΠΔ/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 την σύναψη της μίσθωσης 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 μετά την 1η Σεπτεμβρίου 1994, 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 σύμβασης, 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 διάταξης του άρθρου 288 του ΑΚ (Ολ.ΑΠ 9/1997). Ο εκμισθωτής, επομένως, δεν αποκλείεται, ενόψει και του άρθρου 44 του ως άνω ΠΔ/τος, που ορίζει ότι οι μισθώσεις του εν λόγω διατάγματος, εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σ' αυτό, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, να ζητήσει κατά το άρθρο 288 ΑΚ αναπροσαρμογή του οφειλόμενου αρχικού ή μετά από αναπροσαρμογή μισθώματος, εφόσον εξαιτίας προβλεπτών ή απρόβλεπτων περιστάσεων επήλθε αδιαμφισβήτητος τόσο ουσιώδης αύξηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου ακινήτου, ώστε, με βάση τις συγκεκριμένες συνθήκες, η εμμονή του μισθωτή 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 ασφάλειας των συναλλαγών, η οποία πρέπει πάντοτε να συνεκτιμάται, η αναπροσαρμογή του μισθώματος στο επίπεδο εκείνο το οποίο και αποκαθιστά τη διαταραχθείσα καλή πίστη (Ολ.ΑΠ 9/1997). Ειδικότερα δε 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 χρήσης του μισθίου και το οποίο, ευρισκόμενο με βάση τα προσκομιζόμενα από τους διαδίκους συγκριτικά στοιχεία, πρέπει να καθορίζεται στην απόφαση. 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 πίστης να δημιουργείται η ανάγκη αναπροσαρμογής. Ανάγκη δε 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. Περαιτέρω, το δικαίωμα αναπροσαρμογής κατά τη διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ είναι διαπλαστικό και κατά συνέπεια τόσο η αγωγή όσο και η απόφαση είναι διαπλαστικές. Αν λοιπόν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογή με δικαστική απόφαση, λόγω ακριβώς του διαπλαστικού της χαρακτήρα, του λοιπού ο περί του μισθώματος συμβατικός όρος (ήτοι η συμφωνία περί σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος) καταλύεται και δεν ισχύει για το μέλλον, αφού κρίνεται ότι είναι απρόσφορος πλέον να ρυθμίσει το ζήτημα του ύψους του μισθώματος. Μετά από αυτήν (δικαστική αναπροσαρμογή και κατάλυση του περί του μισθώματος συμβατικού όρου) το μόνο που μπορεί να ισχύσει για το μέλλον είναι η νόμιμη αναπροσαρμογή που ρυθμίζεται με το άρθρο 7 § 3 του ως άνω ΠΔ/τος 34/1995, η δε απαιτούμενη από τον νόμο για την

πραγματοποίηση αυτής ετήσια προθεσμία αρχίζει από το χρόνο που συντελείται η αναπροσαρμογή με την απόφαση του δικαστηρίου, δηλαδή από την επίδοση της αγωγής. Εξάλλου, με τη δικαστική απόφαση αναπροσαρμογής μεταβάλλονται τα περιστατικά, πάνω στα οποία οι συμβαλλόμενοι στήριζαν τη συμφωνία για σταδιακή αναπροσαρμογή και έτσι δεν μπορεί να γίνει λόγος για τήρηση των συμφωνηθέντων. Αυτή δε η ίδια η προσφυγή στο δικαστήριο εκ μέρους του ενός των συμβληθέντων μερών (ή και αμφοτέρων) υποδηλώνει με σαφήνεια την θέληση του ενός (ή και αμφοτέρων) για μη τήρηση των συμφωνηθέντων. Η άποψη κατά την οποία, μετά τη δικαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος, που γίνεται σε ορισμένο στάδιο, δεν καταργείται η συμφωνία σταδιακής αναπροσαρμογής, αφού αυτή ισχύει μόνο για το στάδιο στο οποίο βρίσκεται και επομένως διατηρείται για τα επόμενα στάδια, με δυνατότητα αντιμετώπισης με νέα δικαστική παρέμβαση, κατ' εφαρμογή των ίδιων διατάξεων, μελλοντικής νέας διατάραξης της ισορροπίας χρήσης του μισθίου και του μισθώματος, δεν είναι προκριτέα ενόψει ιδίως α) του ότι τα στάδια αναπροσαρμογής βρίσκονται μεταξύ τους σε λογική αλληλουχία και κάθε ένα στηρίζεται στο προηγούμενο, ώστε αν διασπασθεί η αλληλουχία αυτή δεν μπορούν τα επόμενα στάδια να διατηρήσουν την αυτοτέλεια τους και να γίνει νέα (ερειδόμενη στη σύμβαση) αναπροσαρμογή, β) είναι δυνατόν να ζητείται δικαστική αναπροσαρμογή για κάθε περαιτέρω στάδιο, με αποτέλεσμα το μεν να είναι δυνατή η εντός ενός και του ιδίου σταδίου διπλή αναπροσαρμογή (συμβατική και δικαστική), το δε να δημιουργούνται περισσότερες δίκες που θα βρίσκονται σε εξέλιξη και που κάθε μία θα εξαρτάται από την προηγούμενη, ώστε η σύμβαση θα βρίσκεται σε αποσταθεροποίηση και τα συμβληθέντα μέρη σε αβεβαιότητα και γ) τίθεται ζήτημα περί του πρακτέου, στην περίπτωση κατά την οποία η σταδιακή αναπροσαρμογή έχει συμφωνηθεί σε ποσό (συγκεκριμένο μίσθωμα) και όχι σε ποσοστό, το δε κατ' αναπροσαρμογή ορισθέν από το δικαστήριο μίσθωμα κατ' άρθρο 288 ΑΚ είναι κατά ποσό υπέρτερο του μισθώματος του επομένου ή των επομένων σταδίων, οπότε εκ του πράγματος θα επέλθει αδράνεια του σταδίου ή των σταδίων αυτών της σύμβασης, εφόσον η δικαστική αναπροσαρμογή θα υπερκαλύπτει την συμβατική τοιαύτη. Εν κατακλείδι, με την αναπροσαρμογή του μισθώματος από το δικαστήριο και την συνακόλουθη κατάργηση της συμφωνίας σταδιακής αναπροσαρμογής, επιτυγχάνεται η σε βάθος χρόνου ομαλοποίηση της διαταραχθείσας συμβατικής σχέσης και ελαχιστοποιείται ο κίνδυνος μελλοντικών δικαστικών διενέξεων από την ίδια συμβατική σχέση και για την ίδια αιτία. Τέλος, ο από τη διάταξη του άρθρου 559 αριθμ. 1 εδάφ. α' Κ.Πολ.Δ. προβλεπόμενος λόγος

αναίρεσης ιδρύεται αν παραβιάστηκε κανόνας ουσιαστικού δικαίου. Ο κανόνας δικαίου παραβιάζεται, αν δεν εφαρμοστεί, ενώ συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του, ή αν εφαρμοστεί, ενώ δεν πρέπει, καθώς και αν εφαρμοστεί εσφαλμένα (Ολ.ΑΠ 4/2005), η δε παραβίαση εκδηλώνεται είτε με ψευδή ερμηνεία, είτε με κακή εφαρμογή, δηλαδή με εσφαλμένη υπαγωγή (Ολ.ΑΠ 8/2006).- Από την κατ' άρθρο 561 § 2 Κ.Πολ.Δ. παραδεκτή επισκόπηση των διαδικαστικών εγγράφων της δίκης προκύπτουν τα ακόλουθα : Οι ήδη αναιρεσίβλητοι Α. Χ. και Γ. Χ. είχαν ασκήσει ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ιωαννίνων την από 16.7.2008 και με αριθμό κατάθεσης 844/2008 αγωγή, στρεφόμενη κατά των ήδη αναιρεσειόντων Κ. Γ. και Κ. Κ., με την οποία ιστορούσαν ότι με το από 1.7.1990 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, που είχε καταρτισθεί μεταξύ των δικαιοπαρόχων τους Γ. Χ. και της συζύγου του Σ. Χ. αφενός και των ως άνω εναγομένων - νυν αναιρεσειόντων αφετέρου, οι πρώτοι εκμίσθωσαν στους δεύτερους για το από 1.1.1991 μέχρι 31.12.1996 χρονικό διάστημα το εις αυτήν ειδικότερα περιγραφόμενο κατάστημα για την άσκηση της εμπορίας τους. Ότι η μίσθωση αυτή παρατάθηκε με το από 17.2.1997 ιδιωτικό συμφωνητικό από την 1.2.1997 μέχρι την 31.12.2002. Ότι με το δεύτερο αυτό συμφωνητικό συμφωνήθηκε ειδικότερα ότι το μηνιαίο μίσθωμα για το πρώτο έτος της παράτασης της μίσθωσης θα ανέρχεται στο ποσό των 1.000.000 δραχμών, πλέον του από 1,8% ημίσεως του τέλους χαρτοσήμου, ενώ για το υπόλοιπο διάστημα συμφωνήθηκε ετήσια αύξηση 10% επί του μισθώματος του προηγούμενου έτους. Ότι αυτοί (ενάγοντες - αναιρεσίβλητοι) είχαν ασκήσει ενώπιον του ιδίου ως άνω πρωτοβάθμιου δικαστηρίου κατά των εναγομένων και ήδη αναιρεσειόντων την από 15.12.2004 και με αριθμό κατάθεσης 1589/2004 αγωγή, με την οποία ζητούσαν την αναπροσαρμογή του καταβαλλομένου τότε μισθώματος κυρίως μεν με βάση την διάταξη του άρθρου 388 ΑΚ, επικουρικά δε με βάση την διάταξη του άρθρου 288 του ίδιου Κώδικα. Ότι επί της εν λόγω αγωγής εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 79/2006 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ιωαννίνων, με την οποία έγινε εν μέρει δεκτή αυτή κατά την εκ του άρθρου 288 ΑΚ επικουρική της βάση και αναπροσαρμόστηκε το μίσθωμα στο ποσό των 12.450 ευρώ για το από την επίδοση της αγωγής (21.1.2005) και εφεξής χρονικό διάστημα. Ότι οι ασκηθείσες κατά της απόφασης αυτής εφέσεις των διαδίκων μερών απορρίφθηκαν με την υπ' αριθμ. 124/2007 απόφαση του Εφετείου Ιωαννίνων και ότι οι ήδη αναιρεσίβλητοι για ολόκληρο το επίδικο χρονικό διάστημα, το οποίο εκτείνεται από τον Φεβρουάριο του 2006 μέχρι και τον Αύγουστο του 2008, τους κατέβαλαν ως μηνιαίο μίσθωμα μόνο εκείνο των 12.450 ευρώ και όχι και την διαφορά της συμφωνηθείσας αναπροσαρμογής

του μηνιαίου μισθώματος, η οποία διαφορά ανέρχεται για το προαναφερόμενο χρονικό διάστημα στο ποσό των 75.160,65 ευρώ. Ακολούθως δε με την από 16.7.2008 υπό κρίση ως άνω αγωγή κατήγγειλαν την ένδικη μίσθωση λόγω συμπλήρωσης 16ετίας από την έναρξη της και ζήτησαν να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι - νυν αναιρεσεύοντες να τους αποδώσουν την χρήση του μισθίου και να τους καταβάλουν, μεταξύ άλλων, και το ως άνω ποσό των 75.160,65 ευρώ, το οποίο, κατά τα προαναφερόμενα, αντιστοιχεί στη διαφορά της συμφωνηθείσας αναπροσαρμογής του μηνιαίου μισθώματος κατά 10% ετησίως από 1.2.2006 μέχρι 1.9.2008, η οποία δεν είχε καταβληθεί. Επί της εν λόγω αγωγής εκδόθηκε από το Μονομελές Πρωτοδικείο Ιωαννίνων η υπ' αριθμ. 235/2009 απόφαση με την οποία έγινε και κατά τούτο δεκτή αυτή. Κατά της απόφασης άσκησαν οι εναγόμενοι την από 26.6.2009 και με αριθμό κατάθεσης 110/2009 έφεση, επί της οποίας εκδόθηκε η ήδη προσβαλλόμενη υπ' αριθμ. 142/2010 απόφαση του Εφετείου Ιωαννίνων, με την οποία, αφού απορρίφθηκε η έφεση των αναιρεσειόντων, έγινε δεκτή η ασκηθείσα με τις προτάσεις των εφεσίβλητων αντέφεση, εξαφανίστηκε η εκκαλουμένη στο σύνολο της, για την ενότητα της εκτέλεσης, και αφού κρατήθηκε η υπόθεση και δικάστηκε κατ' ουσίαν η αγωγή έγινε μερικώς δεκτή. Κατά της απόφασης αυτής εναντιώνονται οι ηττηθέντες εναγόμενοι με την από 12.6.2010 αίτηση αναίρεσης.

Όπως προκύπτει από την προσβαλλόμενη απόφαση, το Εφετείο δέχθηκε, αναφορικά με τους παραπεμφθέντες λόγους αναίρεσης, ότι: Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 7 § 4 και 44 του ΠΔ/τος 34/1995, προς εκείνες των άρθρων 288, 361 και 574 ΑΚ, προκύπτει ότι ο εκμισθωτής μπορεί να ζητήσει και στην περίπτωση εμπορικής μίσθωσης, κατά το άρθρο 288 ΑΚ, αναπροσαρμογή του οφειλόμενου αρχικού ή μετά από αναπροσαρμογή, συμβατική ή νόμιμη, μισθώματος. Ότι στην περίπτωση της αναπροσαρμογής αυτής, εφόσον οι συμβληθέντες είχαν συμφωνήσει η αναπροσαρμογή του μισθώματος να γίνεται σε καθορισμένα χρονικά σημεία και βάσει συγκεκριμένου ποσοστού, που θα υπολογίζεται επί του καταβαλλομένου μισθώματος, ο δικαστικός καθορισμός του οφειλόμενου μισθώματος, ο οποίος έγινε με βάση το άρθρο 288 ΑΚ, ισχύει μόνο για το χρονικό διάστημα - ανεξάρτητα από την διάρκεια του - ή το στάδιο, για το οποίο κρίθηκε ότι υπάρχει η δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή και ότι κατά τα λοιπά ο δικαστικός αυτός καθορισμός του μισθώματος δεν επηρεάζει την ισχύ της συμβατικής ρήτρας που προβλέπει την, κατά ορισμένα χρονικά διαστήματα και βάσει προσδιορισμένου



ποσοστού επί του εκάστοτε καταβαλλομένου μισθώματος, αναπροσαρμογή του μισθώματος και έτσι με βάση την δικαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος θα αναπροσαρμόζεται το τελευταίο στο μέλλον, όταν θα επέρχεται κάθε επόμενο στάδιο από αυτά που έχουν προβλεφθεί, η αναπροσαρμογή δε αυτή θα είναι αυτόματη. Με βάση δε την μείζονα αυτή σκέψη του δέχθηκε στη συνέχεια το δικαστήριο εκείνο ότι οι ήδη αναιρεσιόντες μισθωτές όφειλαν να καταβάλουν στους ήδη αναιρεσίβλητους εκμισθωτές, κατά την συμφωνία των διαδίκων περί ετήσιας συμβατικής αναπροσαρμογής του μηνιαίου μισθώματος σε ποσοστό 10% κατ' έτος επί του μισθώματος του προηγούμενου μισθωτικού έτους, το κατ' αναπροσαρμογή καθορισθέν με την τελεσίδικη υπ' αριθμ.79/2007 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ιωαννίνων μίσθωμα των 12.450 ευρώ, το οποίο ίσχυε μόνο για το από 21.1.2005 μέχρι 21.1.2006 χρονικό διάστημα, προσαυξημένο κατά τα προαναφερόμενα για εκάστη των μνημονευομένων σ' αυτή (απόφαση) επομένων της ως άνω περιόδου μισθωτικών περιόδων. Έκρινε δε περαιτέρω το Εφετείο ότι, το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, το οποίο με την εκκαλούμενη απόφαση του είχε δεχθεί τα ίδια και είχε υποχρεώσει τους εναγόμενους εκκαλούντες και ήδη αναιρεσιόντες να καταβάλουν στους ενάγοντες - εφεσίβλητους και ήδη αναιρεσίβλητους το ποσό των 75.160,65 ευρώ, για διαφορές μισθωμάτων των χρονικών περιόδων που διεξοδικά αναφέρονται στην απόφαση, και το ποσό των 4.714,40 ευρώ, ως διαφορά του αναλογούντος επί του ποσού αυτού των μισθωμάτων τέλους χαρτοσήμου από 1,8%, ορθά ερμήνευσε και εφάρμοσε τις προαναφερόμενες διατάξεις και απέρριψε τον υποστηρίζοντα τα αντίθετα πρώτο λόγο της έφεσης των εναγομένων - νυν αναιρεσιόντων. Κρίνοντας έτσι το Εφετείο, ήτοι ότι ο δικαστικός αυτός καθορισμός του μισθώματος δεν επηρέαζε την ισχύ της συμβατικής ρήτρας που προέβλεπε την, κατά ορισμένα χρονικά διαστήματα και βάσει προσδιορισμένου ποσοστού επί του εκάστοτε καταβαλλομένου μισθώματος, αναπροσαρμογή του μισθώματος, έσφαλε, σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στην προηγηθείσα νομική σκέψη, περί την ερμηνεία των προαναφερομένων ουσιαστικού δικαίου διατάξεων.

Συνεπώς, οι από το άρθρο 559 αριθμ. 1 εδάφ. α' Κ.Πολ.Δ. ταύτα υποστηρίζοντες δεύτερος λόγος του δικογράφου της αναίρεσης και μοναδικός πρόσθετος, οι οποίοι παραπέμφθηκαν από την Τακτική Ολομέλεια στην Πλήρη Ολομέλεια του Δικαστηρίου τούτου, πρέπει να γίνουν δεκτοί ως βάσιμοι. Έντεκα, όμως, μέλη του Δικαστηρίου τούτου, ήτοι α) οι Αντιπρόεδροι Βασίλειος Λυκούδης, Ιωάννης Σίδηρης και Νικόλαος

Λεοντής και β) οι αρεοπαγίτες Δημήτριος Μαζαράκης, Δημήτριος Κόμης, Δήμητρα Μπουρνάκα, Μιχαήλ Αυγουλέας, Ιωσήφ Τσαλαγανίδης, Ευγενία Προγάκη, Αγγελική Αλειφεροπούλου και Μαρία Χυτήρογλου διατύπωσαν την γνώμη ότι οι ως άνω λόγοι αναίρεσης έπρεπε να απορριφθούν με τις ακόλουθες σκέψεις: Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 7 § § 1 έως και 3 και 44 του ΠΔ 34/1995 προς εκείνες των άρθρων 361, 574, 595 και 288 ΑΚ προκύπτει ότι αν, σε περίπτωση που οι συνδεδόμενοι με σύμβαση μίσθωσης, η οποία διέπεται από το ΠΔ 34/1995, έχουν συμφωνήσει να γίνεται σταδιακή αναπροσαρμογή του αρχικού μισθώματος, λάβει χώρα δικαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος που διαμορφώθηκε σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας αυτής, λόγω διαπίστωσης προφανούς δυσαναλογίας του ποσού αυτού σε σχέση με το ελεύθερο μίσθωμα που αντιστοιχεί στο μίσθιο, ο δικαστικός αυτός καθορισμός του οφειλόμενου μισθώματος ισχύει μόνο για το χρονικό διάστημα (ανεξάρτητα από την διάρκεια του) ή το στάδιο για το οποίο κρίθηκε ότι υπάρχει η πιο πάνω προφανής δυσαναλογία. Κατά τα λοιπά δεν επηρεάζει αυτός την ισχύ της συμβατικής ρήτηρας που προβλέπει την σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος.

Συνεπώς, με βάση αυτή θα αναπροσαρμόζεται στο μέλλον, ήτοι όταν θα επέρχεται κάθε επόμενο στάδιο από αυτά που έχουν προβλεφθεί, το μίσθωμα αυτό αυτόματα, δηλαδή χωρίς να χρειάζεται η μεσολάβηση άλλης δικαστικής κρίσης. (ΑΠ 531/1984, 641/1984, πλειοψ.258/1986, 941/1986, 1186/1986 υπό το προγενέστερο καθεστώς της διαπλαστικής αναπροσαρμογής στο ύψος του ελεύθερου, με πάγια έκτοτε την περί τούτου νομολογία). Η νομική αυτή παραδοχή τελεί σε συμφωνία με την διάταξη του άρθρου 7 παρ.2, η οποία για την εφαρμογή αμφοτέρων των σταδίων της νόμιμης αναπροσαρμογής προϋποθέτει έλλειψη συμφωνίας αναπροσαρμογής ή ακυρότητας και παράλληλα ερείδεται στην καθιερούμενη από το άρθρο 361 ΑΚ γενική αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, η εφαρμογή της οποίας υλοποιείται με την ειδική διάταξη του άρθρου 7 του π.δ/τος 34/1995. Προέχει ο σεβασμός της βουλήσεως των συμβαλλομένων μερών, με παράλληλη δυνατότητα δικαστικής αναπροσαρμογής κατά την έννοια των άρθρων 288 και 388 ΑΚ, με την διατύπωση σχετικού αγωγικού αιτήματος, και του ποσοστού της συμβατικής σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος. Η αντίθετη άποψη είναι δυνατόν να οδηγήσει υπό ορισμένες προϋποθέσεις συμβατικών όρων και οικονομικών δεδομένων σε ανεπιεικείς λύσεις, με την έννοια ότι παρά την αναπροσαρμογή του μισθώματος κατ'εφαρμογή των άρθρων 288 και 388 ΑΚ σε χρηματικό ποσό υπέρτερο του συνομολογηθέντος, με παράλληλη

όμως κατάργηση της συμβατικής ρήτρας περί σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος, μπορεί να έχει σε μία μακροχρόνια διάρκεια της μισθώσεως επιζήμιο συνολικό οικονομικό αποτέλεσμα για τον εκμισθωτή, προς αποτροπή του οποίου απαιτείται η έγερση διαδοχικών αγωγών δικαστικής αναπροσαρμογής του μισθώματος. Τούτο αποτρέπεται με την διατήρηση της συμφωνίας περί σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος, η οποία προφανώς λαμβάνεται υπόψη κατά την αναπροσαρμογή αυτού κατά την έννοια των άρθρων 288 και 388 ΑΚ, με παράλληλη μάλιστα δυνατότητα δικαστικού καθορισμού κατ'εφαρμογή των αυτών άρθρων και του ποσοστού της συμβατικής σταδιακής αναπροσαρμογής αυτού. ΙΙΙ.- Κατόπιν πάντων των προαναφερομένων πρέπει α) να αναιρεθεί η προσβαλλόμενη απόφαση κατά το μέρος της με το οποίο απορρίφθηκε ο πρώτος λόγος της από 26.6.2009 έφεσης των νυν αναιρεσειόντων, β) να παραπεμφθεί η υπόθεση για περαιτέρω εκδίκαση στο ίδιο Εφετείο το οποίο μπορεί να συγκροτηθεί από δικαστές άλλους από εκείνους που εξέδωσαν την αναιρούμενη απόφαση (αρθρ. 580 § § 3, 5 Κ.Πολ.Δ.) και γ) να συμψηφισθούν στο σύνολο τους τα δικαστικά έξοδα των διαδίκων τόσο της συζήτησης ενώπιον της Ολομέλειας του Δικαστηρίου τούτου όσο και εκείνης ύστερα από την οποία εκδόθηκε η παραπεμπτική απόφαση του Δ' Τμήματος και τούτο λόγω του δυσερμήνευτου των διατάξεων που εφαρμόστηκαν (αρθρ. 179, 183 Κ.Πολ.Δ.).-

### **ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ**

Αναιρεί την υπ' αριθμ. 142/2010 απόφαση του Εφετείου Ιωαννίνων, ειδικής διαδικασίας μισθωτικών διαφορών, κατά το μέρος της με το οποίο απορρίφθηκε ο πρώτος λόγος της από 26.6.2009 έφεσης των ήδη αναιρεσειόντων, σύμφωνα με τα ειδικότερον στο σκεπτικό εκτιθέμενα.-

Παραπέμπει κατά τούτο την υπόθεση προς περαιτέρω εκδίκαση στο ίδιο Εφετείο συγκροτούμενο από άλλους δικαστές.- Και

Συμψηφίζει στο σύνολο τους τα δικαστικά έξοδα των διαδίκων.

Κρίθηκε και αποφασίσθηκε στην Αθήνα, στις 13 Φεβρουαρίου 2014 και δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, στις 10 Απριλίου 2014.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**