

Απόφαση **155 / 2018** (Δ, ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ)

Αριθμός 155/2018

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Δ' Πολιτικό Τμήμα

Συγκροτήθηκε από τους Δικαστές: Ειρήνη Κιουρκτσόγλου - Πετρουλάκη, Αντιπρόεδρο του Αρείου Πάγου, Δημητρούλα Υφαντή, Χαράλαμπο Καλαματιανό, Ειρήνη Καλού και Γεώργιο Χοϊμέ, Αρεοπαγίτες. Συνήλθε σε δημόσια συνεδρίαση στο Κατάστημά του, την 1η Δεκεμβρίου 2017, με την παρουσία και του Γραμματέα Αθανασίου Λιάπη, για να δικάσει μεταξύ: Του αναιρεσειόντος: Β. Τ., κατοίκου ..., ο οποίος εκπροσωπήθηκε από τον πληρεξούσιο δικηγόρο του Απόστολο Αγγελάκη. Του αναιρεσιβλήτου: ΝΠΔΔ με την επωνυμία "Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων", που εδρεύει στην Αθήνα και εκπροσωπείται νόμιμα, το οποίο εκπροσωπήθηκε από την Μαρία Οικονόμου, Πάρεδρο ΝΣΚ, με δήλωση του άρθρου 242 παρ. 2 ΚΠολΔ. Η ένδικη διαφορά άρχισε με την από 19-6-2012 αγωγή του ήδη αναιρεσειόντος και της "... ΟΕ", μη διαδίκου στην παρούσα δίκη, που κατατέθηκε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης. Εκδόθηκαν οι αποφάσεις: 7193/2013 οριστική του ίδιου Δικαστηρίου και 1619/2015 του Μονομελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης. Την αναίρεση της τελευταίας απόφασης ζητεί ο αναιρεσειών με την από 8-10-2015 αίτησή του. Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης αυτής, που εκφωνήθηκε από το πινάκιο, οι διάδικοι παραστάθηκαν όπως σημειώνεται πιο πάνω. Ο Εισηγητής Αρεοπαγίτης Γεώργιος Χοϊμές διάβασε την από 3-2-2017 έκθεσή του, με την οποία εισηγήθηκε να απορριφθεί η κρινόμενη αίτηση αναίρεσης. Ο πληρεξούσιος του αναιρεσειόντος ζήτησε την παραδοχή της αίτησης και την καταδίκη του αντιδίκου μέρους στη δικαστική δαπάνη.

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Κατά την έννοια του άρθρου 388 ΑΚ, το οποίο, κατά τη ρητή διάταξη του άρθρου 7 παρ. 4 του π.δ/τος 34/1995 "Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων", εφαρμόζεται και στις εμπορικές μισθώσεις, ενώ μετά την ισχύ του νόμου 3996/2011 (άρθρ. 79 παρ. 2 αυτού) και στις μισθώσεις που συνάπτονται κατά τις διατάξεις του π.δ. 715/1979, προϋποθέσεις υπό τις οποίες παρέχεται στον έναν από τους συμβαλλομένους 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) η μεταβολή των περιστατικών στα οποία κυρίως, με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη της αμφοτεροβαρούς σύμβασης, β) η μεταβολή να είναι μεταγενέστερη από την κατάρτιση της σύμβασης και να οφείλεται σε λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν και γ) από τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, αν ληφθεί υπόψη και η αντιπαροχή, να καθίσταται υπέρμετρα επαχθής. Επομένως, για να είναι ορισμένος και νόμιμος ο ισχυρισμός που στηρίζεται στην παραπάνω διάταξη, είτε αυτός προβάλλεται με αγωγή, είτε με ανταγωγή, είτε με ένσταση για να

αποκρουστεί η αγωγή εκτέλεσης της σύμβασης, πρέπει να έχει σαφή και ευσύνοπτη ιστορική βάση, να περιέχει δηλαδή όλα τα προαναφερόμενα στοιχεία που απαιτεί ο νόμος. Ειδικότερα, τα περιστατικά στα οποία οι συμβαλλόμενοι στήριξαν τη μισθωτική σύμβαση πρέπει, για την πληρότητα του δικογράφου της αγωγής, κατ' άρθρ. 216 παρ. 1 και 118 αριθμ. 4 ΚΠολΔ, να εκτίθενται με ακρίβεια σ' αυτό και να γίνεται μνεία ότι η σύμβαση στηρίχθηκε στα περιστατικά αυτά, αλλιώς η αγωγή θα είναι αόριστη και ανεπίδεκτη δικαστικής εκτίμησης. Τέτοια περιστατικά είναι εκείνα, τα οποία δεν επέρχονται κατά την κανονική πορεία των πραγμάτων, αλλά προκαλούνται από ασυνήθιστα γεγονότα, φυσικά, πολιτικά, κοινωνικά ή οικονομικά, εξαιτίας των οποίων επέρχεται πλήρης κατάλυση της ισορροπίας μεταξύ παροχής και αντιπαροχής, ώστε ο μεν οφειλέτης, εκτελώντας τη σύμβαση, να υφίσταται ουσιώδη και υπερμεγέθη ζημία, που προκλήθηκε εκτάκτως και απρόοπτα, ο δε αντισυμβαλλόμενος να ωφελείται υπέρμετρα από την παρουσία του υπόχρεου, ενώ, αν εξελισσόταν ομαλά η σύμβαση, η οικονομική επιβάρυνση θα ήταν συνήθης και αυτή που είχε προβλεφθεί. Έτσι, γενικής φύσης περιστατικά και ιδίως τυχαία που συμβαίνουν συνήθως, όπως είναι η αυξομείωση των εισπράξεων μιας επιχείρησης, η αύξηση (ή μείωση) της αξίας του ακινήτου λόγω αύξησης (ή μείωσης) της ζήτησης για μίσθωση ανάλογων ακινήτων, η αύξηση του κόστους ζωής κ.λπ., ούτε έκτακτα ούτε απρόβλεπτα μπορούν να χαρακτηριστούν. Αντίθετα, απρόοπτη μεταβολή των περιστατικών στα οποία στηρίχθηκαν τα μέρη μπορεί να αποτελέσει και η επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης της Χώρας, όταν είναι έκτακτης φύσης και τόσο μεγάλη ώστε να υπερβαίνει τις συνήθεις ή λογικά προβλεπόμενες διακυμάνσεις της σταθερότητας και να ανατρέπει τους υπολογισμούς των μερών κατά την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Για να στοιχειοθετηθεί, όμως, περίπτωση εφαρμογής του υπόψη άρθρου δεν αρκεί μόνη η εν λόγω επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης της Χώρας, αλλά θα πρέπει να κριθεί σε σχέση και με τις υπόλοιπες συνθήκες και ιδίως το αναμενόμενο κέρδος από τη σύμβαση, την οικονομική κατάσταση των μερών, την εξυπηρετούμενη ανάγκη αυτών κ.λπ. (ΑΠ 841/2017, ΑΠ 207/2017, ΑΠ 1592/2014). 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, άσχετα του αν αυτή απορρέει από σύμβαση ετεροβαρή ή αμφοτεροβαρή ή από άλλη δικαιοπραξία ή αν πηγάζει ευθέως από το νόμο, εκτός αν προβλέπει άλλη ανάλογη ειδική προστασία ή αν συντρέχουν οι ειδικές προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 388 ΑΚ. Η διάταξη αυτή παρέχει 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 το οποίο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της συναλλακτικής καλής πίστης. Έτσι, ο μισθωτής δεν αποκλείεται 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 αδιαμφισβήτητα 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 την εντιμότητα που απαιτούνται στις συναλλαγές και να επιβάλλεται, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη -παρά την

ανάγκη κατοχύρωσης της ασφάλειας των συναλλαγών, η οποία πρέπει πάντοτε να συνεκτιμάται- η αναπροσαρμογή του μισθώματος στο επίπεδο εκείνο το οποίο αίρει την δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών και αποκαθιστά την καλή πίστη που έχει διαταραχθεί (ΑΠ Ολομ. 3/2014, ΑΠ Ολομ. 9/1997). Όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου αυτού (288 ΑΚ), ο μισθωτής μπορεί να ζητήσει με αγωγή την αναπροσαρμογή του καταβαλλόμενου μισθώματος, το οποίο οφείλεται από την επίδοση της αγωγής. Ειδικότερα, το έργο του δικαστηρίου, προκειμένου να αποφασίσει την αναπροσαρμογή συνίσταται στη σύγκριση δύο ποσών, δηλαδή του καταβαλλόμενου μισθώματος και του "ελεύθερου" -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, αυτή δεν επιδικάζεται, αλλά πρέπει περαιτέρω το δικαστήριο να κρίνει αν αυτή είναι τέτοια, ώστε, κατά τις αρχές της καλής πίστης, να δημιουργείται η ανάγκη αναπροσαρμογής. Ανάγκη αναπροσαρμογής, κατά τις αρχές της καλής πίστης, υπάρχει όταν, λόγω ουσιώδους μείωσης της μισθωτικής αξίας του μισθίου, επέρχεται ζημία στον μισθωτή, 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 μείωση του μισθώματος, όπως επίσης και στην αντίστροφη περίπτωση ζημίας στον εκμισθωτή, η οποία περιορίζεται με την ανάλογη αύξηση του μισθώματος. Στη συνέχεια και εφόσον διαπιστωθεί η ύπαρξη ανάγκης αναπροσαρμογής κατά την προεκτιθέμενη έννοια, η αναπροσαρμογή δεν θα ακολουθήσει τυπικό μαθηματικό υπολογισμό και δεν θα χορηγηθεί ολόκληρη η διαφορά που έχει προκύψει, αλλά θα αναπροσαρμοστεί το μίσθωμα στο επίπεδο εκείνο το οποίο αίρει τη δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών και αποκαθιστά την καλή πίστη που έχει διαταραχθεί (ΑΠ Ολομ. 3/2014). Μεταβολή των συνθηκών με την έννοια του άρθρου 288 ΑΚ, μπορεί να αποτελέσουν η σημαντική αύξηση ή ουσιώδης μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου, η σημαντική αύξηση ή μείωση του τιμαριθμού, η υποτίμηση του νομίσματος, η από διαφόρους λόγους αυξομείωση της ζήτησης των ακινήτων και άλλοι λόγοι, με δεδομένο ότι οι περιπτώσεις στις οποίες χωρεί αναπροσαρμογή μισθώματος κατά τη διάταξη αυτή δεν είναι δυνατό, όπως είναι φυσικό, να προβλεφθούν λεπτομερώς, αφού η σχετική κρίση εξαρτάται από τις συγκεκριμένες συνθήκες που συντρέχουν κάθε φορά. Τη συνδρομή, πάντως, των ειδικών συνθηκών που επιβάλλουν την εφαρμογή της εν λόγω διάταξης οφείλει, για την πληρότητα της σχετικής αγωγής, να επικαλεστεί και, σε περίπτωση αμφισβήτησης, να αποδείξει ο ενάγων, όπως θα εκτεθεί και παρακάτω. Το δικαίωμα αναπροσαρμογής του μισθώματος είναι διαπλαστικής φύσης, παρέχει δηλαδή τη δυνατότητα να επιδιωχθεί με αγωγή η διάπλαση για το μέλλον της έννομης σχέσης της μίσθωσης, η οποία μεταβάλλεται ως προς το ύψος του μισθώματος από την άσκηση της αγωγής (ΑΠ 403/2017, ΑΠ 763/2016). Εξάλλου, κατά το άρθρο 216 παρ. 1 ΚΠολΔ, η αγωγή, εκτός από τα στοιχεία που ορίζονται στα άρθρα 118 ή 117, πρέπει να περιέχει: α) σαφή έκθεση των γεγονότων που τη θεμελιώνουν σύμφωνα με το νόμο και δικαιολογούν την άσκησή της από τον ενάγοντα κατά του εναγομένου, β) ακριβή περιγραφή του αντικειμένου της διαφοράς και γ) ορισμένο αίτημα. Αν ελλείπουν τα στοιχεία αυτά, η αγωγή απορρίπτεται ως απαράδεκτη, εξαιτίας της αοριστίας της, και αυτεπαγγέλτως, ενώ η αοριστία του δικογράφου δεν μπορεί να συμπληρωθεί με τις προτάσεις, ούτε με

παραπομπή σε άλλα έγγραφα της δίκης, ούτε από την εκτίμηση των αποδείξεων. Σύμφωνα με όλα αυτά, τα στοιχεία της βάσης της αγωγής αναπροσαρμογής μισθώματος ακινήτου, που στηρίζεται στη διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ, είναι, κατ' άρθρ. 216 παρ. 1 ΚΠολΔ, τα εξής: 1) Έγκυρη σύμβαση μίσθωσης, γιατί η αγωγή απορρέει από σύμβαση και, συνεπώς, σε περίπτωση ακυρότητας, δεν χορηγείται, αφού αυτή δεν αναδίδει καμία συνέπειά της. 2) Μόνιμη μεταβολή των συνθηκών κατά το διάστημα από τη σύναψη της μίσθωσης ή από το χρόνο της τυχόν προγενέστερης -από εκείνη που επιδιώκεται με την αγωγή- συμβατικής ή νόμιμης αναπροσαρμογής μέχρι το χρόνο της (πρώτης) συζήτησης της αγωγής, ανεξάρτητα από το υπαίτιο, το έκτακτο και απρόβλεπτο των λόγων που προξένησαν την εν λόγω μεταβολή. Η αναπροσαρμογή του μισθώματος χωρεί, έστω και αν η μεταβολή των συνθηκών δεν είναι ανυπαίτια, πλην όμως πρέπει το ζήτημα να κρίνεται ανάλογα και με τις συνθήκες καλής πίστης που συντρέχουν κάθε φορά. 3) Ουσιώδης απόκλιση (αύξηση ή μείωση) κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής ανάμεσα στο από την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη επιβαλλόμενο αφενός και στο αρχικά συμφωνημένο ή το μετά από 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. 4) Αιτιώδης σύνδεσμος (συνάφεια) μεταξύ της μεταβολής των συνθηκών και της ουσιώδους απόκλισης του μισθώματος και 5) Ορισμένο αίτημα (ΑΠ 320/2016, πρβλ. ΑΠ 1556/2014, ΑΠ 1731/2013). Τέλος, με τον από το άρθρο 559 αριθμ. 1 ΚΠολΔ λόγο αναίρεσης, ελέγχεται η επάρκεια ή μη της αγωγής, ένστασης, αντένστασης κ.λπ., όταν πρόκειται για νομική αοριστία, δηλαδή αν το δικαστήριο της ουσίας αρκέστηκε σε λιγότερα στοιχεία από όσα απαιτεί ο νόμος για τη θεμελίωση του δικαιώματος ή αν, αντίθετα, αξίωσε περισσότερα από εκείνα που ο νόμος απαιτεί, κρίνοντας, αντίστοιχα, νόμιμη ή μη νόμιμη την αγωγή κ.λπ. Αν το δικαστήριο έλαβε υπόψη θεμελιωτικά γεγονότα που δεν διαλαμβάνονται στην αγωγή ή δεν έλαβε υπόψη τέτοια γεγονότα, μολονότι διαλαμβάνονταν, ιδρύεται ο από το άρθρο 559 αριθμ. 8 ΚΠολΔ λόγος, ενώ, αν, κατά παράβαση του νόμου, θεώρησε ή δεν θεώρησε επαρκή τα εκτιθέμενα, για την περαιτέρω εξειδίκευση του κανόνα δικαίου, πραγματικά γεγονότα, ιδρύεται ο από το άρθρο 559 αριθμ. 14 ΚΠολΔ λόγος αναίρεσης (ΑΠ 637/2017, ΑΠ 496/2016, ΑΠ 853/2014). Στην προκείμενη περίπτωση, από την παραδεκτή, κατ' άρθρο 561 παρ. 2 ΚΠολΔ, επισκόπηση του περιεχομένου της από 19-6-2012 ένδικης αγωγής του ήδη αναιρεσιότατος (και της μη διαδίκου στην παρούσα δίκη ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία "... Ο.Ε", της οποίας ομόρρυθμο μέλος είναι ο αναιρεσιών), ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, προκύπτει ότι αυτός ισχυρίστηκε τα ακόλουθα, κατά το μέρος που ενδιαφέρει στην παρούσα αναιρετική δίκη: Κατά τον δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, που διενήργησε το εναγόμενο και ήδη αναιρεσίβλητο "Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων" με τη .../17-12-2010 διακήρυξη, για την εκμίσθωση του αναψυκτηρίου στο ... αυτός (αναιρεσιών) αναδείχθηκε πλειοδότης, προσφέροντας μηνιαίο μίσθωμα 4.550 ευρώ πλέον τέλους χαρτοσήμου. Ακολούθως, με το από 11-3-2011 συμφωνητικό, καταρτίστηκε μεταξύ τους η σύμβαση μίσθωσης του αναψυκτηρίου αυτού για χρονική διάρκεια τριών ετών, από 1-4-2011 έως 31-3-2014, αντί του πιο πάνω μηνιαίου μισθώματος των 4.550 ευρώ. Από την κατάρτιση της σύμβασης αυτής και μέχρι την άσκηση της αγωγής (τον Ιούλιο 2012) επήλθε ουσιώδης μεταβολή των συνθηκών στις οποίες τα μέρη στήριξαν τη σύναψη της μίσθωσης και ιδίως το ύψος του μισθώματος, οφειλόμενη στην επιδείνωση

της οικονομικής κατάστασης της Χώρας, που υπερβαίνει κατά πολύ τις συνήθεις διακυμάνσεις της οικονομίας και επέφερε μεταβολή των οικονομικών συνθηκών της αγοράς που δεν ήταν δυνατό να προβλεφθεί. Η επιδείνωση αυτή της οικονομικής κατάστασης είχε ως επακόλουθο τη μείωση των εσόδων της επιχείρησής του που ο αναιρεσειών ασκεί (με τη μορφή της παραπάνω ομόρρυθμης εταιρείας) στο μίσθιο κατάστημα, η οποία δεν μπορεί πλέον να αντεπεξέλθει στις άμεσες υποχρεώσεις της και υπάρχει κίνδυνος να μην μπορέσει να αποπληρώσει τα χρέη της. Εξαιτίας των περιστατικών αυτών, τα οποία δεν ήταν δυνατό να προβλεφθούν κατά το χρόνο που συνήψε με το αναιρεσίβλητο την επίδικη μίσθωση, οι μισθωτικές συνθήκες, τόσο στην περιοχή που βρίσκεται το μίσθιο αναψυκτήριο, όσο και στην ευρύτερη περιοχή της πόλης της Θεσσαλονίκης, έχουν μεταβληθεί σημαντικά και το καταβαλλόμενο από αυτόν μίσθωμα των 4.550 ευρώ βρίσκεται σε προφανή δυσαναλογία προς το ελεύθερο μίσθωμα που την ίδια εποχή καταβαλλόταν από άλλους μισθωτές για όμοια καταστήματα της ίδιας περιοχής, το οποίο και θα πλήρωνε στην περίπτωση που αυτός μίσθωνε, κατά τον ίδιο χρόνο, το επίμαχο κατάστημα, ενώ η μείωση αυτή της μισθωτικής αξίας των ακινήτων της περιοχής αποτελεί πλέον μόνιμη κατάσταση, χωρίς να υπάρχουν προοπτικές για αύξησή της. Ειδικότερα, η μεταβολή των συνθηκών και οι, εξαιτίας τούτου, δυσμενείς συνέπειες για τον αναιρεσειόοντα οφείλονται στα εξής περιστατικά, όπως, κατά λέξη, αναγράφεται στην αγωγή: "Η εφαρμογή από την 1-9-2011 του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α) στο 23%, στα είδη που εμπορευόμαστε, λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος ότι δεν μπορεί η δεύτερη από εμάς να μετακυλίσει την αύξηση του ΦΠΑ σε οποιονδήποτε τρίτο εκτός από την ίδια την επιχείρησή μας, αφού είμαστε δέσμιοι της διατίμησης που υπάρχει στα πωλούμενα προϊόντα της επιχείρησής μας. -Περί τα τέλη Οκτωβρίου του 2011 έληξαν οι συμβάσεις εποχιακών υπαλλήλων-φυλάκων του ... και για πρώτη φορά λόγω της οικονομικής συγκυρίας δεν ανανεώθηκαν οι συμβάσεις τους ούτε προσελήφθησαν άλλοι στη θέση τους. Το απρόβλεπτο αυτό γεγονός είχε τριπλό αρνητικό αντίκτυπο για την επιχείρηση της δεύτερης από εμάς. Πρώτον η μείωση της κατανάλωσης του αναψυκτηρίου, αφού οι εποχιακοί υπάλληλοι αποτελούσαν την πλειοψηφία του εν γένει προσωπικού του ..., δεύτερον από τον Οκτώβριο του 2011 μέχρι και σήμερα το ... υπολειπόμενος λόγω έλλειψης προσωπικού φύλαξης και συγκεκριμένα δεν λειτουργούν όλες οι αίθουσες εκθεμάτων και πολλές μέρες παραμένει κλειστό, γεγονός που έχει αρνητική επίδραση στην επισκεψιμότητα του ..., και τρίτον η μη πρόσληψη εποχιακού προσωπικού επέφερε διαδοχικές απεργιακές κινητοποιήσεις στο ... και για το λόγο αυτό πολλές μέρες παρέμεινε κλειστό με αποτέλεσμα τη μείωση και στην κατανάλωση του αναψυκτηρίου. Σημειωτέον ότι από τον μήνα Οκτώβριο του 2011 δεν έχει γίνει καν προκήρυξη για την πρόσληψη εποχιακών φυλάκων, νυχτοφυλάκων και υπαλλήλων καθαριότητας, με αποτέλεσμα, όπως προαναφέραμε, να παραμένει για πολλές μέρες κλειστό το -Από τις αρχές του έτους 2012 με την ψήφιση των εφαρμοστικών νόμων του μνημονίου έχει επέλθει περαιτέρω σημαντική μείωση των αποδοχών μισθωτών και συνταξιούχων που ξεπερνά σε πολλές περιπτώσεις και το 30%. Η μείωση των αποδοχών, το κλείσιμο των επιχειρήσεων με τη συνέπεια αυτού απώλεια υψηλού αριθμού θέσεων εργασίας αποτέλεσε μέγεθος το οποίο δεν μπορούσε να προβλεφθεί κατά το χρόνο κατάρτισης της επίδικης σύμβασης ούτε μπορούσε να θεωρηθεί γεγονός που συνήθως συμβαίνει κατά τη συνήθη πορεία των πραγμάτων. Η επιδεινούμενη οικονομική κρίση έχει σαφώς επηρεάσει δυσμενώς την

εμπορική κίνηση των καταστημάτων και των επιχειρήσεων με αναγκαίο επακόλουθο της μείωσης της πελατείας τους. Τα ανωτέρω σε κάθε περίπτωση αποτελούν μεταβολή συνθηκών για την επιχείρηση της δεύτερης από εμάς, αφού η παρατεταμένη ύφεση έχει περιορίσει δραματικά την καταναλωτική κίνηση της επιχείρησής μας με τις αναγκαίες επιπτώσεις στα έσοδα της δεύτερης από εμάς, αφού αδυνατούμε να καλύψουμε τα λειτουργικά έξοδα της επιχείρησής μας. -Τον Νοέμβριο του 2011 και για ενάμιση μήνα εντελώς απρόβλεπτα έγιναν εργασίες στο πωλητήριο του ... και η καθαίρεση ενός τοίχου, το οποίο βρίσκεται ακριβώς πάνω από τους χώρους υγιεινής του αναψυκτηρίου και το διάδρομο, εμβαδού 13 τ.μ., όπου υπάρχουν ανεπτυγμένα τραπεζοκαθίσματα, που είχαν ως αναγκαία συνέπεια την τοποθέτηση σκαλωσιών και την δημιουργία ηχορύπανσης εξαιτίας των εργασιών που απέτρεπαν τους επισκέπτες του ... να καθίσουν στην επιχείρησή μας, λαμβανομένου υπόψη ότι ήταν χειμερινή περίοδος και ήταν αδύνατο να καθίσουν οι επισκέπτες στον υπαίθριο χώρο του -Τον μήνα Απρίλιο του 2012 εντελώς απρόβλεπτα και ενόψει της τουριστικής περιόδου άρχισαν έργα διαμόρφωσης υποσκαφής αποθήκης στη δυτική ζώνη του περιβάλλοντα χώρου του ... που θα διαρκέσουν για μεγάλο χρονικό διάστημα, πιθανότατα και δύο χρόνια, που έχουν ως αναγκαία συνέπεια την διέλευση φορτωτικών και σκαπτικών μηχανημάτων στον αύλειο χώρο του ..., όπου υπάρχουν ανεπτυγμένα τραπεζοκαθίσματα της δεύτερης από εμάς, τη δημιουργία έντονης σκόνης και ηχορύπανσης εξαιτίας των εργασιών που αποτρέπουν τους επισκέπτες του ... να καθίσουν στην επιχείρησή μας. Η εκτέλεση των παραπάνω απρόβλεπτων εργασιών, οι οποίες πιθανότατα θα διαρκέσουν δύο χρόνια, δηλαδή μέχρι τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης, θα είναι καταστροφικές για τη λειτουργία της επιχείρησης της δεύτερης από εμάς, ιδίως κατά την εαρινή και καλοκαιρινή περίοδο, όπου οι επισκέπτες θα καθόντουσαν στον αίθριο χώρο του αναψυκτηρίου μας. -Η επισκεψιμότητα του ..., όπου δραστηριοποιείται η επιχείρηση της δεύτερης από εμάς, είναι πλέον μηδαμινή και σχεδόν κανένας πια από τους λιγοστούς επισκέπτες δεν συνεχίζει στο χώρο μας, με αποτέλεσμα ο κύκλος εργασιών μας να βασίζεται αποκλειστικά σχεδόν στους λιγοστούς εργαζομένους του ..., στους οποίους οι τιμές πώλησης είναι τιμές κόστους και οι ημερήσιες εισπράξεις δύσκολα ξεπερνούν τα διακόσια ευρώ. -Η εμπορική κίνηση στο κέντρο της Θεσσαλονίκης έχει εισέλθει σε πτωτική τροχιά, ως και η ζήτηση ακινήτων στην περιοχή για επαγγελματική στέγη συνεχώς μειωμένη, με αποτέλεσμα ακόμη και τα καταστήματα επί του εμπορικού κέντρου της πόλης να παραμένουν χωρίς μίσθωση (κενά). Σήμερα στην πόλη της Θεσσαλονίκης κλείνουν συνεχώς επιχειρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος και ειδικότερα ένα στα δύο καταστήματα είναι κλειστά και κατά τα όσα είναι πάγκοινα γνωστά τα μισθώματα έχουν μειωθεί κατά 50% γενικά αλλά και στην περιοχή όπου βρίσκεται το επίδομο μίσθιο αναψυκτήριο. Η γενικευμένη αυτή κατάσταση άλλωστε αντανακλάται και στη μισθωτική αξία των προσφερόμενων προς μίσθωση καταστημάτων στην περιοχή, όπου βρίσκεται το αναψυκτήριο που εκμεταλλεύεται η δεύτερη από εμάς, η οποία περιοχή εμφανίζει πτωτική πορεία, ενόψει της χαμηλής αποδοτικότητας των ομοειδών και παρεμφερών επιχειρήσεων που στεγάζονται σε αυτά. Σημειωτέον ότι στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Θεσσαλονίκης υπάρχουν ακίνητα ίδιου εμβαδού με το αναψυκτήριό μας που μισθώθηκαν ως καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (καφέ, ζαχαροπλαστεία κλπ) έναντι μηνιαίου μισθώματος 2.200 ευρώ. Πριν από τις ανωτέρω εξελίξεις, η επιχείρησή μας παρουσίαζε μεγαλύτερη κίνηση και κατανάλωση. Η μεταβολή

στις συνθήκες, όπως λεπτομερώς και διεξοδικώς εκτέθηκαν παραπάνω, και η μείωση στην κατανάλωση των προϊόντων της επιχείρησής μας οφείλεται επίσης και στην τρέχουσα και συνεχώς επιδεινούμενη οικονομική κρίση, η οποία είναι γνωστή τοις πάσι με βάση τα διδάγματα της κοινής πείρας, ήταν δε αδύνατο να προβλεφθεί κατά την κατάρτιση της ένδικης σύμβασης. Η εικόνα των οικονομικών στοιχείων της επιχείρησης της δεύτερης από εμάς είναι ιδιαίτερα αρνητική και τα πάγια λειτουργικά έξοδά μας υπερβαίνουν κατά πολύ τα έσοδά μας. Με βάση τα παραπάνω γίνεται άμεσα κατανοητό ότι για να καταφέρει η δεύτερη από εμάς να επιβιώσει ως επιχείρηση και να παραμείνει στο χώρο του ... είναι επιβεβλημένη η μείωση του μηνιαίου μισθώματος κατά ποσοστό τουλάχιστον 50%. Όλα τα παραπάνω, τα έχουμε κάνει γνωστά προς το εναγόμενο με την από 8-1-2012 επιστολή μας, υποβάλλοντας σχετικό αίτημα αναπροσαρμογής μισθώματος και με δεύτερη συμπληρωματική αίτηση, πλην όμως το εναγόμενο αρνείται να προβεί στην αναπροσαρμογή του επίδικου μισθώματος. Συμπερασματικά συνάγεται ότι η οικονομική κρίση που έπληξε την χώρα μας επιδεινούμενη συνεχώς, οι προπεριγραφόμενες εργασίες και η μείωση προσωπικού στο ... αποτελούν μεταβολή περιστατικών και σαφώς δεν μπορούσαν εξ αρχής και δε κατά το χρόνο σύναψης της επίδικης σύμβασης μίσθωσης να προβλεφθούν έτσι ώστε η παροχή μας να παρίσταται στην προκειμένη περίπτωση ιδιαίτερα επαχθής. Σε κάθε περίπτωση τα ανωτέρω πραγματικά γεγονότα σημαίνουν πρακτικά ότι η κατανάλωση και η κίνηση του αναψυκτηρίου μας είναι κατά πολύ μειωμένες σε σχέση με την κατανάλωση και την κίνηση που προβλέφθηκαν κατά την κατάρτιση της ένδικης μίσθωσης και αποτέλεσαν δικαιοπρακτικό θεμέλιο αυτής και του καθορισμού του μισθώματος. Άμεσο αποτέλεσμα αυτής της μείωσης στην κατανάλωση και στην κίνηση του ενδίκου αναψυκτηρίου, λόγω των απρόοπτων ως άνω εξελίξεων είναι ότι η εταιρία μας αδυνατεί πλέον να αντεπεξέλθει στα βασικά έξοδα διατήρησης της ασκούμενης επιχείρησής της στο μίσθιο. Συνακόλουθα, η εταιρία μας αδυνατεί να καταβάλει το συμφωνηθέν ισχύον κατά την άσκηση της αγωγής μίσθωμα, ύψους 4.550 ευρώ πλέον του αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου. Το μίσθωμα αυτό αποδεικνύεται πλέον δυσβάστακτο για την εταιρία μας, ενώ είναι προφανώς δυσανάλογο με την περιορισμένη πλέον κίνηση του ενδίκου μισθίου. Η μεταβολή αυτή των συνθηκών έχει προσλάβει τον χαρακτήρα της μόνιμης μεταβολής των συνθηκών, που επήλθε κατά το χρονικό διάστημα από τη σύναψη της ένδικης μίσθωσης και τον αρχικό συμβατικό προσδιορισμό του μισθώματος, έως τον χρόνο άσκησης της υπό κρίση αγωγής. Αποτελεί ουσιώδη απόκλιση (μείωση) κατά τον χρόνο άσκησης της αγωγής, ανάμεσα στο μίσθωμα που θα ήταν το επιβαλλόμενο με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη και το αρχικά συνομολογημένο και ήδη καταβαλλόμενο μίσθωμα, σε τρόπο ώστε η διατήρηση αυτού να επιφέρει ζημία στην εταιρία μας, η οποία υπερβαίνει τον αναλαμβανόμενο με τον αρχικό ορισμό του μισθώματος κίνδυνο. Η μεταβολή αυτή συνδέεται αιτιωδώς με την ουσιώδη απόκλιση του μισθώματος. Μεταξύ του οφειλομένου σήμερα μισθώματος και εκείνου που μπορεί υπό τις ανωτέρω συνθήκες να επιτευχθεί υπό καθεστώς ελεύθερης μίσθωσης, υπάρχει σημαντική διαφορά...". Με βάση αυτά, γίνεται φανερό ότι το ανώτατο μίσθωμα που θα μπορούσε να αποφέρει το μίσθιο, σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των χρηστών συναλλακτικών ηθών, ανερχόταν στο ποσό των 2.275 ευρώ ανά μήνα και, συνεπώς, συντρέχει νόμιμη περίπτωση προσφυγής στο δικαστήριο, ώστε, με εφαρμογή της διορθωτικής ρήτρας του άρθρου 388 ΑΚ, να αναπροσδιοριστεί η εκ μέρους του εκπληρωτέα

παροχή (το μίσθωμα) στο μέτρο που από τις αρχές της καλής πίστης και των χρηστών συναλλακτικών ηθών υπαγορεύεται να προσδιοριστεί, ώστε να ανταποκρίνεται στις κρατούσες συνθήκες κατά το χρόνο εκείνον εκπλήρωσης της παροχής του. Δικαιούται, λοιπόν, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου αυτού (388 ΑΚ), προς εξισορρόπηση της προαναφερόμενης ζημίας του, να ζητήσει δικαστικά την αναπροσαρμογή του μισθώματος στο κατά την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη προσήκον ποσό των 2.275 ευρώ το μήνα. Διαφορετικά, επικουρικά, σε περίπτωση που το δικαστήριο ήθελε κρίνει ότι δεν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 388 ΑΚ, πρέπει να μειωθεί το εν λόγω μίσθωμα, σύμφωνα με το άρθρο 288 ΑΚ, διότι, κατά τα προεκτιθέμενα, επήλθε αδιαμφισβήτητα τόσο ουσιώδης μείωση της εμπορικής αξίας του μισθίου, ώστε υπό τις συγκεκριμένες συνθήκες η εμμονή του εναγόμενου εκμισθωτή (αναιρεσιβλήτου) στην καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος να είναι αντίθετη προς την ευθύτητα και την εντιμότητα που απαιτείται στις συναλλαγές, οπότε επιβάλλεται, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, να γίνει αναπροσαρμογή του μισθώματος στο επίπεδο εκείνο, το οποίο αίρει τη δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών και αποκαθιστά την καλή πίστη που έχει διαταραχθεί, ήτοι επιβάλλεται η αναπροσαρμογή του μισθώματος από το ποσό των 4.550 ευρώ το μήνα στο ποσό των 2.275 ευρώ που θα μπορούσε να επιτευχθεί. Κατόπιν τούτων, ο αναιρεσειών ζητησε να αναπροσαρμοστεί, κατ' άρθρ. 388 ΑΚ, αλλιώς, κατ' άρθρ. 288 του ίδιου Κώδικα, το μηνιαίο μίσθωμα, από την επίδοση της αγωγής, στο ποσό των 2.275 ευρώ. Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα η αγωγή είναι απαράδεκτη και απορριπτέα εξαιτίας της αοριστίας του δικογράφου της ως προς την κύρια, από το άρθρο 388 ΑΚ, βάση της, όπως ορθά αξιολογήθηκε με την προσβαλλόμενη 1619/2015 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης, ειδικής διαδικασίας των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ (όπως ίσχυαν), η οποία, δεχόμενη την από 12-6-2013 έφεση του αναιρεσιβλήτου και εξαφανίζοντας (ως προς τον αναιρεσειόντα) την πρωτόδικη 7193/2013 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης που είχε κρίνει διαφορετικά, απέρριψε την αγωγή για την προεκτιθέμενη αιτία, καθόσον, σύμφωνα με όσα αναπτύχθηκαν στην αρχή της παρούσας σκέψης, δεν εκτίθενται στο δικόγραφο της όλα εκείνα τα αναγκαία για τη θεμελίωσή της στο άρθρο 388 ΑΚ στοιχεία Ειδικότερα: Εκτός από την απλή επανάληψη της διατύπωσης του νόμου (ΑΚ 388), δεν γίνεται μνεία σ' αυτήν των περιστατικών στα οποία -ρητά ή σιωπηρά- οι συμβαλλόμενοι στήριξαν τη σύναψη της επίδικης σύμβασης μίσθωσης του καταστήματος -αναψυκτηρίου στη Θεσσαλονίκη και στη μη μεταβολή των οποίων πρέπει να απέβλεψαν αυτοί, υπό την έννοια ότι, αν την προέβλεπαν, δεν θα κατάρτιζαν τη σύμβαση, ούτε και περιέχονται περιστατικά αναγόμενα στην οικονομική κατάσταση των μερών και, ειδικά, του αναιρεσιβλήτου, την εξυπηρετούμενη ανάγκη αυτών με τη σύμβαση και τις υποχρεώσεις τους προς τρίτους, ώστε να δύναται να κριθεί η επέλευση ή μη της επικαλούμενης μεταβολής και να συγκριθούν στο σύνολό τους η παροχή και η αντιπαροχή και να καταστεί έτσι δυνατή η περαιτέρω κρίση αν οι συνέπειες για τον ενάγοντα - αναιρεσειόντα μισθωτή έγιναν πράγματι δυσβάστακτες και υπερβαίνουν τον κίνδυνο που κατά τις συνηθισμένες συνθήκες αυτός ανέλαβε. Η εν λόγω αοριστία δεν καλύπτεται με την παράθεση στην αγωγή της προς το χειρότερο εξέλιξης της ασκούμενης στο μίσθιο επιχείρησης του ενάγοντος μισθωτή με την επίκληση ότι "...ο κύκλος εργασιών μας... βασίζεται αποκλειστικά σχεδόν στους λιγοστούς εργαζομένους του ..., στους οποίους οι τιμές πώλησης είναι τιμές κόστους και οι ημερήσιες εισπράξεις δύσκολα ξεπερνούν τα διακόσια ευρώ..." και ότι "... η

κατανάλωση και η κίνηση του αναψυκτηρίου μας είναι κατά πολύ μειωμένες σε σχέση με την κατανάλωση και την κίνηση που προβλέφθηκαν κατά την κατάρτιση της ένδικης μίσθωσης και αποτέλεσαν δικαιοπρακτικό θεμέλιο αυτής και του καθορισμού του μισθώματος...", έτσι ώστε, μόνη αυτή, να δύναται να επισύρει την εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 388 ΑΚ, πολύ περισσότερο που δεν διαλαμβάνεται, κατά συγκεκριμένο τρόπο, η σημαντική μείωση των εισπράξεων του ενάγοντος (πτώση του "τζίρου" του) με την αναφορά των προσδιοριστικών στοιχείων του κύκλου εργασιών ("τζίρου") του καταστήματός του και ιδίως των συγκεκριμένων στοιχείων της κατανάλωσης του καταστήματός του, σε σχέση με τη, μη μνημονευόμενη επίσης, κατανάλωση του προηγούμενου χρονικού διαστήματος, όταν δηλαδή λειτούργησε η μίσθωση πριν συμβούν τα επικαλούμενα απ' αυτόν περιστατικά. Κατά συνέπεια, είναι αβάσιμος ο σχετικός πρώτος λόγος της αναίρεσης, από το άρθρο 559 αριθμ. 8 εδάφ. β' ΚΠολΔ, με τον οποίο ο αναιρεσείων υποστηρίζει τα αντίθετα και, συγκεκριμένα, ότι από τα στοιχεία που παραθέτει στην αγωγή του "συνάγεται εξ αντιδιαστολής" τόσο ποία είναι τα περιστατικά εκείνα στα οποία στηρίχθηκε για τη σύναψη της μίσθωσης, ήτοι το σταθερό κέρδος που ανέμενε να αποκομίζει από τους εργαζόμενους που απασχολούσε το ... κατά τη σύναψη της μίσθωσης και από τους επισκέπτες αυτού σε πλήρη λειτουργία και επαρκώς στελεχωμένου, όσο και η ζημία (εισπράξεις μόλις διακοσίων ευρώ ημερησίως) που έχει υποστεί από την ανατροπή - μεταβολή των συνθηκών, οι οποίες συνέτρεχαν κατά την κατάρτιση της μισθωτικής σύμβασης. Όμως, η αγωγή είναι ορισμένη, ως προς την επικουρική βάση της από το άρθρο 288 ΑΚ που επισημαίνεται ότι, ως κανόνας αναγκαστικού δικαίου, από τον οποίο δεν επιτρέπεται η εκ των προτέρων παραίτηση, εφαρμόζεται στην ερευνώμενη υπόθεση (βλ. και άρθρ. 79 παρ. 2 ν. 3996/2011 και 44 π.δ. 34/1995), παρά τη διάταξη του άρθρου 40 παρ. 1 εδάφ. ζ' του π.δ. 715/1979 "Περί τρόπου ενεργείας υπό των ΝΠΔΔ προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει..." (που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της διάταξης του άρθρου 43 παρ. 4 του ν.δ. 496/1974 "Περί λογιστικού των ΝΠΔΔ"), στην οποία ορίζεται ότι: "1. Ο διαγωνισμός ενεργείται κατόπιν διακηρύξεως του διοικούντος το ΝΠΔΔ συλλογικού οργάνου, ήτις περιέχει τ' ακόλουθα στοιχεία... ζ) τον όρον ότι ο μισθωτής δεν δικαιούται εις μείωσιν του μισθώματος από της κατακυρώσεως της μισθώσεως και εφεξής" (ΑΠ 762/2015, ΑΠ 304-305/2014, ΑΠ 194-195/2010). Ειδικότερα, το Εφετείο απέρριψε την αγωγή και ως προς την επικουρική βάση της (που, μετά την παραδοχή, εν μέρει, της κύριας βάσης, δεν είχε ερευνηθεί πρωτοδίκως) ως απαράδεκτη, εξαιτίας της αοριστίας της, με την αιτιολογία, όπως, κατά πιστή αντιγραφή, αναγράφεται στην πληττόμενη απόφασή του, ότι "...α) δεν αναφέρει τη μισθωτική αξία συγκεκριμένων όμορων και ομοειδών με το μίσθιο ακινήτων (εμβαδόν, θέση, χρήση, καταβαλλόμενο μίσθωμα και για ποίο χρονικό διάστημα), από την εκτίμηση των οποίων θα μπορούσε το δικαστήριο να σχηματίσει δικανική πεποίθηση για το αν το προτεινόμενο από τον ενάγοντα χρηματικό αντάλλαγμα αντισταθμίζει, κατά τις αρχές της καλής πίστης και των χρηστών συναλλακτικών ηθών, τη μισθωτική αξία του επίδικου μίσθιου ακινήτου, β) δεν αναφέρει κατά τρόπο συγκεκριμένο τη σημαντική μείωση του εισοδήματος, τα προσδιοριστικά στοιχεία του τζίρου του καταστήματός του και το ποσοστό πτώσης αυτού, καθώς και συγκεκριμένα στοιχεία της κατανάλωσης του καταστήματος, σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο ή την κατανάλωση που προβλέφθηκε από τα μέρη κατά την κατάρτιση της σύμβασης, γ) δεν αναφέρει τα προσδιοριστικά στοιχεία της σημαντικής μείωσης της

μισθωτικής αξίας του μίσθιου ακινήτου και ποία είναι αυτή, καθώς και τη ζημία του...". Ωστόσο, η αγωγή, κατά την επικουρική βάση της, περιέχει όλα τα πραγματικά περιστατικά, τα οποία, σύμφωνα με όσα αναπτύχθηκαν προηγουμένως, είναι αναγκαία για τη νομική θεμελίωσή της, χωρίς να απαιτείται, για την πληρότητα του δικογράφου της, να αναφέρονται α) η μισθωτική αξία συγκεκριμένων όμορων και ομοειδών με το μίσθιο ακινήτων και β) αναλυτικά οικονομικά στοιχεία, ενδεικτικά της μείωσης του κύκλου εργασιών ("τζίρου") του μίσθιου αναψυκτηρίου του αναιρεσείοντος, δεδομένου ότι όλα αυτά αποτελούν αντικείμενο απόδειξης (ΑΠ 893/2010, ΑΠ 850/2010, βλ., πάντως, και ΑΠ 1556/2014, ΑΠ 1731/2013). Ως εκ τούτου, το Εφετείο που έκρινε, εσφαλμένα, ότι για το ορισμένο της αγωγής ήταν αναγκαίο να παρατίθενται τα προαναφερόμενα συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά, πέραν εκείνων που εκτίθενται σ' αυτή, από τα οποία θα προκύπτει η πραγματική μισθωτική αξία του μισθίου και, συνακόλουθα, η διαφορά μεταξύ του καταβαλλόμενου μισθώματος και του "ελεύθερου", παρά το νόμο, δέχθηκε ότι η ένδικη αγωγή ήταν αόριστη, απορρίπτοντάς την, κατόπιν τούτου, ως απαράδεκτη. Έτσι, με την κρίση του αυτή, προέβη σε παρά το νόμο κήρυξη απαραδέκτου, υποπίπτοντας στην πλημμέλεια από το άρθρο 559 αριθμ. 14 ΚΠολΔ (όχι και από τον αριθμό 1), αφού δέχθηκε, εσφαλμένα, ότι δεν εκτίθενται στην αγωγή όλα τα στοιχεία που απαιτούνται, κατά το νόμο, για τη στήριξη του αιτήματος της αγωγής, ως προς την επικουρική βάση της από το άρθρο 288

ΑΚ.

Συνεπώς, οι σχετικοί πρώτος, κατά το δεύτερο σκέλος του και δεύτερος (εκτιμώμενος από τον αριθμό 14 του άρθρου 559 ΚΠολΔ) λόγοι της αναίρεσης, με τους οποίους ο αναιρεσείων προσάπτει στην αναιρεσιβαλλόμενη απόφαση τις πλημμέλειες αυτές, είναι βάσιμοι.

Μετά από αυτά, αφού η κρινόμενη αίτηση αναίρεσης γίνει δεκτή, κατά παραδοχή ως βάσιμων των παραπάνω λόγων της, πρέπει να ανααιρεθεί η πληττόμενη απόφαση ως προς τους διαδίκους και το κεφάλαιο που προαναφέρθηκαν και να παραπεμφθεί η υπόθεση, κατά το αναιρούμενο μέρος της, για περαιτέρω εκδίκαση στο ίδιο δικαστήριο, αφού είναι δυνατή η σύνθεσή του από άλλο δικαστή, εκτός από εκείνον που δίκασε προηγουμένως (άρθρ. 580 παρ. 3 ΚΠολΔ), ενώ πρέπει να διαταχθεί η επιστροφή του παραβόλου, που έχει καταθέσει ο αναιρεσείων, σ' αυτόν (άρθρο 495 παρ. 4 εδάφ. ε' του ΚΠολΔ, όπως ίσχυε και εφαρμόζεται στην παρούσα υπόθεση πριν αντικατασταθεί με το άρθρο 1 άρθρο τρίτο του ν. 4335/2015 που ισχύει, κατ' άρθρ. 1 άρθρο ένατο παρ. 2 και 4 αυτού, για τα ένδικα μέσα που κατατίθενται από 1-1-2016). Τέλος, η δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων πρέπει να συμψηφιστεί, σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 2 εδάφ. β' ν. 3693/1957 (που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 52 αριθμ. 18 ΕισΝΚΠολΔ), το οποίο εφαρμόζεται και στην προκείμενη περίπτωση, κατ' άρθρ. 1, 7 και 17 ν. 736/1977, όπως η παράγραφος 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρ. 12 παρ. 4 ν. 3711/2008, 28 παρ. 4 (και 5) ν. 2579/1998.

ΓΙΑ

ΤΟΥΣ

ΛΟΓΟΥΣ

ΑΥΤΟΥΣ

Αναιρεί τη 1619/2015 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης, ως προς τους διαδίκους και το κεφάλαιο που αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσας. Παραπέμπει την υπόθεση, κατά το αναιρούμενο μέρος της, για περαιτέρω εκδίκαση στο Μονομελές Εφετείο Θεσσαλονίκης, το οποίο θα συγκροτηθεί από άλλο δικαστή, πλην

αυτού που εξέδωσε την πιο πάνω απόφαση.
Διατάζει την επιστροφή στον αναιρεσείοντα του παραβόλου που έχει καταθέσει. Και
Συμψηφίζει τη δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων.
ΚΡΙΘΗΚΕ και αποφασίσθηκε στην Αθήνα στις 12 Ιανουαρίου 2018.
ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΕ στην Αθήνα σε δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του στις 22
Ιανουαρίου 2018.
Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ