



ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 255

ΘΕΜΑ: Αποδοχή ή μη αίτησης εξωδικαστικής επίλυσης διαφοράς των κ.κ. Ελένης Θεοχάρη και Αντωνίου Μαντή.

Στη Λάρισα σήμερα 03-04-2024 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 13.00 μ.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 15784/29-03-2024 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής Χρήστου Τερζούδη, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 66/09-01-2024 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Τερζούδης Χρήστος ως Πρόεδρος, 2) Λεωνιδάκης Δημήτριος, 3) Τζατζάκης Φώτιος, 4) Καλόγηρος Κων/νος, 5) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Κουρδής Αναστάσιος, 7) Διαμάντος Κων/νος και 8) Αδαμόπουλος Αθανάσιος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Αποδοχή ή μη αίτησης εξωδικαστικής επίλυσης διαφοράς των κ.κ. Ελένης Θεοχάρη και Αντωνίου Μαντή και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 72, 73 & 74Α του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του Ν. 5056/2023.
3. Το με αριθμ. πρωτ. 15386/27-03-2024 γνωμοδοτικό σημείωμα του Αυτοτελούς Τμήματος Νομικής Υποστήριξης, το οποίο έχει ως εξής:

Σχετ.(1) Η με αριθμό κατάθεσης ΜΕ1150/2024 αγωγή στο Μονομελές Πρωτοδικείο Λάρισας.

(2) Η με αριθμό πρωτοκόλλου 14131/2024 αίτηση εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς.

Με την σχετική (1) οι εκεί ενάγοντες Ελένη Θεοχάρη και Αντώνιος Μαντής ιστορούν ότι τυγχάνουν μισθωτές αγροτεμαχίων κυριότητας του Δήμου Λαρισαίων με τους ειδικότερους όρους και συμφωνίες που περιέχονται στο δικόγραφο αυτό. Ότι τα αγροτεμάχια αυτά πλημμύρησαν κατά την πρόσφατη κακοκαιρία DANIEL και εκ της πλημμύρας αυτής έχει μειωθεί τόσο η μισθωτική αξία τους, ώστε καθιστά ιδιαίτερα επαχθή τη συνέχιση της μισθωτικής σύμβασης για τους ίδιους. Ζητούν δε από το Μονομελές Πρωτοδικείο Λάρισας να αναπροσαρμοσθούν με απόφασή του τα συμβατικά τους μισθώματα σε ποσοστό 90% για την τρέχουσα καλλιεργητική περίοδο 2023-2024.

Παράλληλα, με την σχετική (2) υποβάλλουν στην Δημοτική Επιτροπή αίτημα εξωδικαστικής επίλυσης της ανακύψασας διαφοράς και στηριζόμενοι στα ίδια πραγματικά περιστατικά ζητούν μείωση των συμβατικών τους μισθωμάτων σε ποσοστό 50% για την τρέχουσα καλλιεργητική περίοδο 2023-2024. Επί του αιτήματος των μισθωτών αυτών, διατυπώνουμε την ακόλουθη γνώμη:

Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ: «Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη», ενώ σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 388 ΑΚ: «Αν τα περιστατικά στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν την σύναψη αμφοτεροβαρούς σύμβασης, μεταβλήθηκαν ύστερα, από λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, και από την μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, ενόψει και της αντιπαροχής, έγινε υπέρμετρα επαχθής, το δικαστήριο μπορεί κατά την κρίση του με αίτηση του οφειλέτη να την αναγάγει στο μέτρο που αρμόζει

και να αποφασίσει την λύση της σύμβασης εξ ολοκλήρου ή κατά το μέρος που δεν εκτελέστηκε ακόμη. Αν αποφασιστεί η λύση της σύμβασης, επέρχεται απόσβεση των υποχρεώσεων παροχής που πηγάζουν απ' αυτήν και οι συμβαλλόμενοι έχουν αμοιβαία υποχρέωση να αποδώσουν τις παροχές που έλαβαν κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό».

Οι ανωτέρω διατάξεις, ιδίως δε αυτή του άρθρου 388 ΑΚ, τυγχάνουν εφαρμογής και στις εμπορικές μισθώσεις κατά τη ρητή διάταξη του άρθρου 7 παρ. 4 του ΠΔ 34/1995 περί «Κωδικοποίησης διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», η οποία διατηρήθηκε σε ισχύ με τον Ν. 4242/2014. Παρέχει δε η διάταξη αυτή στον δικαστή την 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 περιορίσει με βάση αντικειμενικά κριτήρια κατά τις αντιλήψεις που κρατούν στις συναλλαγές στο επίπεδο εκείνο, το οποίο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της συναλλακτικής καλής πίστεως.

Επομένως, με βάση τις διατάξεις αυτές, οι οποίες κατά την άποψή μας είναι εφαρμοστέες και επί αγρομισθώσεων, ο μισθωτής δεν αποκλείεται να ζητήσει αναπροσαρμογή του οφειλόμενου αρχικού ή μετά από αναπροσαρμογή συμβατική ή νόμιμη (αντικειμενική) μισθώματος, εφόσον εξαιτίας απροβλέπτων 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 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 διαταραχθείσα καλή πίστη (Ολ.ΑΠ 3/2014, Ολ.ΑΠ 9/1997, ΑΠ 762/2015, ΑΠ 1325/2013).

Μεταβολή των συνθηκών, με την έννοια του άρθρου 288 του Α.Κ., μπορεί να αποτελέσουν η σημαντική αύξηση ή μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου και άλλων όμορων και ομοειδών ακινήτων, η υποτίμηση του νομίσματος, η από διαφόρους λόγους αυξομείωση της ζητήσεως των ακινήτων και άλλοι λόγοι (ΑΠ 867/2013). Όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου αυτού (288 Α.Κ.), ο μισθωτής μπορεί να ζητήσει με αγωγή την αναπροσαρμογή του καταβαλλομένου μισθώματος, το οποίο οφείλεται από την επίδοση της αγωγής (ΑΠ 762/2015).

Ειδικότερα δε το έργο του δικαστηρίου, προκειμένου να αποφασίσει την αναπροσαρμογή, συνίσταται στην σύγκριση δύο ποσών, δηλαδή του καταβαλλομένου μισθώματος και του "ελευθέρου" -για το οποίο κυρίως διεξάγεται ο δικαστικός αγώνας- το οποίο παριστάνει την αξία της χρήσεως του μισθίου και το οποίο, ευρισκόμενο με βάση τα προσκομιζόμενα από τους διαδίκους συγκριτικά στοιχεία, πρέπει να καθορίζεται στην απόφαση (Ολ.ΑΠ 3/2014). Αν μεταξύ των δύο αυτών ποσών υπάρχει διαφορά δεν επιδικάζεται, αλλά πρέπει 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 μείωσης της μισθωτικής αξίας του μισθίου επέρχεται ζημιά 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 ζημιά του με την μείωση του μισθώματος,** επίσης και στην αντίστροφη περίπτωση ζημιάς στον εκμισθωτή η οποία περιορίζεται με την ανάλογη αύξηση 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 οριστεί (αναπροσαρμοστεί) το μίσθωμα στο επίπεδο εκείνο, το οποίο αίρει την δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών και αποκαθιστά την διαταραχθείσα καλή πίστη (Ολ.ΑΠ 3/2014).

Κατά συνέπεια, για την αναπροσαρμογή του μισθώματος κατ' άρθρο 288 ΑΚ απαιτείται και, συνακόλουθα, αρκεί: α) Μόνιμη μεταβολή των συνθηκών κατά το διάστημα από τη σύναψη αγρομίσθωσης και τον αρχικό συμβατικό προσδιορισμό του μισθώματος και της αναπροσαρμογής

του ή από το χρόνο της μεταγενέστερης (συμβατικής ή νόμιμης) αναπροσαρμογής μέχρι το χρόνο άσκησης της αγωγής, ανεξάρτητα από το υπαίτιο, το έκτακτο και το απρόβλεπτο των λόγων που προξένησαν την εν λόγω μεταβολή, β) ουσιώδης απόκλιση (αύξηση ή μείωση) κατά το χρόνο 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 778/2018, ΑΠ 203/2017, ΑΠ 320/2016, ΑΠ 867/2013).

Συνοψίζοντας οι προϋποθέσεις για να αιτηθεί την αναπροσαρμογή του μισθώματος ο μισθωτής, σε περίπτωση απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών, είναι οι εξής:

- α) να υφίσταται έγκυρη σύμβαση μισθώσεως,
- β) η μεταβολή των συνθηκών επί των οποίων οι συμβαλλόμενοι στηρίζαν τη σύναψη της μίσθωσης να είναι απρόβλεπτη και να οφείλεται σε έκτακτα γεγονότα,
- γ) η συνέχιση της καταβολής του αρχικά συμφωνηθέντος μισθώματος να έχει καταστεί υπέρμετρα επαχθής,
- δ) να υφίσταται δυσαναλογία πλέον μεταξύ παροχής και αντιπαροχής χωρίς υπαιτιότητα του μισθωτή,
- ε) να αναφέρονται οι νέοι προσδιοριστικοί παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό του μισθώματος και
- στ) να γίνεται συγκεκριμένη αναφορά στις ειδικές οικονομικές συνθήκες οι οποίες μεταβλήθηκαν.

Εν προκειμένω, οι ενάγοντες – αιτούντες πέραν της κοινοποίησης της σχετικής (1) στον Δήμο Λαρισαίων και την κατάθεση της σχετικής (2) δεν έχουν προσκομίσει ουδέν έγγραφο που να αποδεικνύει τους αγωγικούς ισχυρισμούς τους, έγγραφο το οποίο παράλληλα θα βοηθούσε το Τμήμα μας να διατυπώσει αιτιολογημένη και εμπειριστατωμένη γνώμη περί της πλήρωσης ή μη των προαναφερομένων προϋποθέσεων (υπό α' έως στ').

Δεδομένου ότι το αίτημά τους είναι καταρχήν νόμιμο, ωστόσο δεν αποδεικνύεται και εγγράφως από καθένα των εναγόντων – αιτούντων, θεωρούμε ότι, πριν λάβει απόφαση η Δημοτική Επιτροπή περί της αποδοχής ή μη του αιτήματος εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς, όπως αυτό φέρεται ενώπιόν της, πρέπει να κληθεί καθένας των αιτούντων ξεχωριστά να προσκομίσει στην Υπηρεσία κάθε δημόσιο έγγραφο (ακόμη και της ίδιας της Υπηρεσίας) από το οποίο να αποδεικνύεται η ζημία που υπέστη το μίσθιο, το εύρος ή η έκταση αυτής, η κατάσταση που επικρατεί σήμερα, η δυνατότητα καλλιέργειάς του ή μη, καθώς και οποιοδήποτε άλλο γεγονός από το οποίο θα μπορούσε να συναχθεί η πλήρωση των προϋποθέσεων του νόμου, όπως την παραθέτουμε αναλυτικά

Μετά ταύτα καλείται η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων ως αρμόδια σύμφωνα με το άρθρο 74^Α ν.3852/2010 να αποφασίσει την αποδοχή ή μη της υπ' αριθμ.πρωτ.14131/19.03.2024 αίτησης εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς των μισθωτών Ελένης Θεοχάρη και Αντωνίου Μαντή.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Την αναβολή λήψης απόφασης που αφορά στην αποδοχή ή μη αίτησης εξωδικαστικής επίλυσης διαφοράς των κ.κ. Ελένης Θεοχάρη και Αντωνίου Μαντή και την επαναφορά του θέματος στην Δημοτική Επιτροπή για λήψη νέας απόφασης, εφόσον προσκομιστούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά μέχρι τις 30/04/2024.

Αποφασίστηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

**ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΚΟΥΡΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ**

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
MUNICIPALITY OF LARISSA