

ΜονΠρΘεσ 11025/2014

Δικαστής: Θεοδώρα Τσαμαδιά.

Δικηγόροι: Β. Τρεμόπουλος, Κ. Τσάκος, Γ. Μαγουλάς.

(288, 388, 574 ΑΚ· 682, 692 παρ. 4, 731, 732 ΚΠολΔ)

Επαγγελματική μίσθωση. Μεταβολή των συνθηκών που επηρεάζουν το ύψος και την εκτέλεση της υποχρέωσης καταβολής του μισθώματος.

Ασφαλιστικά μέτρα. Αίτημα περί ανοχής από τον εκμισθωτή της καταβολής μειωμένου μισθώματος στο ύψος της πιθανολογούμενης μείωσης λόγω μεταβολής των συνθηκών μέχρι την έκδοση τελεσίδικης απόφασης. Δεν επιτρέπεται η δημιουργία αμετάκλητων καταστάσεων στις σχέσεις των διαδίκων, ώστε να ματαιώνεται ο σκοπός της οριστικής προστασίας. Ο κανόνας αυτός εφαρμόζεται και στα ασφαλιστικά μέτρα προσωρινής ρύθμισης μιας κατάστασης. Είναι δυνατή η προσωρινή ρύθμιση καταστάσεων και σε διαρκείς έννομες σχέσεις. Η προσωρινή δικαστική προστασία δεν μπορεί να συνίσταται στην απαγόρευση άσκησης δικονομικών δικαιωμάτων, όπως η αγωγή ή η διαταγή απόδοσης της χρήσης του μισθίου. Αυτό θα οδηγούσε στο άτοπο, το έλασσον, η παροχή προσωρινής δικαστικής προστασίας, να καταλύει το μείζον, την οριστική δικαστική προστασία. Δια μέσου του θεσμού της προσωρινής ρύθμισης κατάστασης δεν επιτρέπεται να καταλύονται ειδικά μέσα άμυνας κατά της διαταγής απόδοσης του μισθίου, όπως η αίτηση αναστολής εκτέλεσης. Εξάλλου το αίτημα περί απαγόρευσης άσκησης του δικαιώματος της απόδοσης του μισθίου μέσω μελλοντικής απόφασης ή διαταγής είναι αδύνατο, αφού αναφέρεται σε μελλοντικά μέσα που είναι αμφίβολο αν θα ασκηθούν.

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 682 επ. ΚΠολΔ συνάγεται ότι τα ασφαλιστικά μέτρα αποτελούν παρεπόμενο της εκκρεμούς ή μέλλουσας να ανοιγεί διαγνωστικής δίκης ως προς το επικαλούμενο ουσιαστικό δικαίωμα και αποβλέπουν στη διασφάλιση, διατήρηση ή προσωρινή ρύθμιση του τελευταίου, μέχρι να συντελεστεί δικαστικά η διάγνωσή του και, συνεπώς, στη διασφάλιση της κοινωνικής ειρήνης. Η ικανοποίηση επομένως του ουσιαστικού δικαιώματος, δηλαδή η δημιουργία ουσιαστικής κατάστασης, που ανταποκρίνεται στην έννομη συνέπεια, που προκύπτει από το ουσιαστικό δικαίωμα, βρίσκεται έξω από το σκοπό των ασφαλιστικών μέτρων, γι' αυτό και απαγορεύεται ρητά από το νόμο και ειδικότερα από τη διάταξη του άρθρου 692 παρ. 4 του ΚΠολΔ, η οποία καθιερώνει τη γενική αρχή, σύμφωνα με την οποία με τα ασφαλιστικά μέτρα δεν επιτρέπεται η δημιουργία αμετακλήτων καταστάσεων στις σχέσεις των διαδίκων, σε τρόπο ώστε να ματαιώνεται ο τελικός σκοπός της οριστικής δικαστικής προστασίας. Ο πιο πάνω κανόνας έχει εφαρμογή και στο ασφαλιστικό μέτρο της προσωρινής ρύθμισης της κατάστασης (731, 732

ΚΠολΔ), το οποίο κατά το σκοπό του δεν διαφέρει από τα υπόλοιπα ασφαλιστικά μέτρα, εφόσον και αυτό συνδέεται τελολογικά με κάποιο δικαίωμα που πρέπει να προστατευθεί προσωρινά, για να μη δημιουργηθούν μέχρι την περαίωση της κύριας δίκης αμετάκλητες καταστάσεις, που θα μπορούσαν να ματαιώσουν το σκοπό της δίκης αυτής. Η διακριτική ευχέρεια του άρθρου 732 ΚΠολΔ, σύμφωνα με το οποίο το δικαστήριο δικαιούται να διατάξει ως ασφαλιστικό μέτρο και κάθε μέτρο, που, κατά τις περιστάσεις, είναι κατά την κρίση του πρόσφορο για την εξασφάλιση ή διατήρηση δικαιώματος ή τη ρύθμιση κατάστασης, δεν αποτελεί εξαίρεση στον απαγορευτικό κανόνα του άρθρου 692 παρ. 4 του ίδιου κώδικα, εφόσον ο τελευταίος αποτελεί οριοθέτηση της με το άρθρο 732 παρεχόμενης στο δικαστήριο διακριτικής ευχέρειας. Εξαίρεση αποτελεί μόνον η διάταξη του άρθρου 728 ΚΠολΔ, κατά την οποία το δικαστήριο ως ασφαλιστικό μέτρο μπορεί να επιδικάσει προσωρινά το σύνολο ή μέρος των απαιτήσεων, που αναφέρονται σ' αυτήν και πάντως με τους περιορισμούς που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 729 του ΚΠολΔ και (επί αρμοδιότητας Ειρηνοδικείου) η διάταξη του άρθρου 734 ΚΠολΔ, περί προσωρινής ρυθμίσεως της καταστάσεως της νομής. Οι παραπάνω διατάξεις απηχούν τις βασικές αρχές του δικαίου των ασφαλιστικών μέτρων, σύμφωνα με τις οποίες η προσωρινή δικαστική προστασία πρέπει: α) να μην ταυτίζεται με το αντικείμενο της οριστικής δικαστικής προστασίας, αλλά να διαφέρει και να υπολείπεται από αυτό και β) να μη δημιουργεί αμετάκλητες καταστάσεις, που δεν μπορούν να ανατραπούν όταν ανακληθεί η σχετική απόφαση ασφαλιστικών μέτρων ή διαγνωσθεί στην κύρια δίκη, με ισχύ δεδικασμένου, η ανυπαρξία του δικαιώματος που εξασφαλίστηκε, ώστε να μη ματαιώνεται ο πρακτικός σκοπός της κύριας δίκης (βλ. Π. Τζίφρα, Ασφαλιστικά μέτρα, έκδ. 1985, σελ. 58, Β. Βαθρακοκοίλη, ΕρμηνΚΠολΔ αρθρ. 692 αρ. 9, ΜονΠρΑθ 1847/2008 αδημ., ΜονΠρΑθ 4700/2006, Τρ-ΝομΠΛΝΟΜΟΣ, ΜονΠρΑθ 5658/2005 αδημ., ΜονΠρΑθ 5801/2001 Δ 33.1149, ΜονΠρΑθ 10691/1998 ΝοΒ 47.434.). Ωστόσο, επί ρύθμισης διαρκών ενοχών (συμβατικών ή νομίμων) για παροχή ή παράλειψη είναι συνήθως δυνατή η προσωρινή ρύθμιση της κατάστασης, χωρίς αυτό να συνιστά ολοκληρωτική ικανοποίηση του αντίστοιχου δικαιώματος, καθόσον πρόκειται για ρύθμιση προς το σκοπό θέσης σε λειτουργία διαρκούς έννομης κατάστασης και η ρύθμιση αυτή δεν απολήγει σε ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης, αφού είναι προσωρινή (πρβλ. ΜονΠρΘεσ 19938/2006, Αρμ 2006.1076, ΜονΠρΘεσ 12162/1993, Αρμ 1994.182, ΜονΠρΑθ 1347/1989, Δ 1989.319, ΜονΠρΑθ 15611/1989, Δ 1990.874, ΜονΠρΑθ 16255/1989, ΕΛΛΔνη 1990.1546, περιπτωσιολογία σε ΕρμΚΠολΔ Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα, (Κράνης), έκδ. 2000, άρθρα 731-732, αριθ.5).

Στην προκειμένη περίπτωση, με την κρινόμενη αί-

τηση οι αιτούντες εκθέτουν ότι ως μισθωτές του περιγραφόμενου κατά θέση, έκταση και όρια καταστήματος, που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, άσκησαν ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης κατά των καθών η αίτηση, εκμισθωτών, την από 24.2.2014 και με αριθμό καταθέσεως 4783/2014 αγωγή, δικάσιμος προς συζήτηση της οποίας ορίσθηκε η 5.6.2014, την οποία επέδωσαν στους καθών την 5.3.2014, την οποία ενσωματώνουν στην αίτηση και με την οποία ζητούν, κυρίως, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 388 ΑΚ, λόγω της απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών και επικουρικά, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 288 ΑΚ, βάσει των αρχών της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, να αναπροσαρμοσθεί και δη να μειωθεί από τον Μάρτιο του 2014, χρόνο επίδοσης της αγωγής, μέχρι την 31.10.2019, νόμιμο χρόνο συμπλήρωσης της μίσθωσης, το μηνιαίο μίσθωμα, που πρέπει να καταβάλουν στους καθών, δυνάμει του από 15.11.2012 ιδιωτικού συμφωνητικού τροποποίησης όρων της αρχικής από 15.10.2007 μισθωτικής σύμβασης, για το ως άνω περιγραφόμενο μίσθιο κατάστημα, από το ήδη καταβαλλόμενο συνολικό ποσό των 9.090 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοσήμου, στο μέτρο που αρμόζει, άλλως σε αυτό που επιβάλλεται από την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, ήτοι στο ποσό των 5.500 ευρώ μηνιαίως, άλλως και όλως επικουρικός στο ποσό των 6.605 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοσήμου, με αναπροσαρμογή και του ποσοστού ετήσιας αύξησης του μηνιαίου μισθώματος, που είχε ορισθεί σε ποσοστό 4% με την από 15.10.2007 μισθωτική σύμβαση, κατά τρόπο ώστε να καταργηθεί τουλάχιστον για τα επόμενα πέντε έτη, ήτοι μέχρι την 31.10.2019, άλλως να αναπροσαρμοσθεί τιμαριθμικά σύμφωνα με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή από την 1.11.2017, προσαυξημένου του μισθώματος ποσοστιαία με τον ΔΤΚ πλέον μίας ποσοστιαίας μονάδας. Εν συνεχεία οι αιτούντες, ισχυριζόμενοι ότι η τελεσίδικη απόφαση επί της ανωτέρω αγωγής τους θα εκδοθεί μετά τουλάχιστον τρία έτη, οπότε πρέπει να αναμένουν, υπό διαρκώς σταθερά επιδεινούμενες οικονομικές συνθήκες, μη αναστρέψιμες και αρνητικά προβλέψιμες και αναντίστοιχες των πραγματικών δεδομένων της αγοράς, ως προς το ύψος του καταβαλλόμενου μισθώματος και να καταβάλλουν υπέρογκο και εκτός ισορροπίας μίσθωμα για τουλάχιστον 36 μήνες, σύμφωνα με την υποχρέωσή τους, όπως απορρέει από την από 15.10.2007 σύμβαση μίσθωσης, που δεν είναι ανεκτή δικαιοπολιτικά και δεν υφίσταται γι' αυτήν καμία εύλογη δικαιολογία, επικαλούνται επειγούσα περίπτωση συνιστάμενη στο ότι: α) η επιχείρησή τους θα οδηγηθεί σε αδιέξοδο, οι καθών θα προβούν σε καταγγελία της συναφθείσας σύμβασης και θα τους υποχρεώσουν να μεταγκατασταθούν, έχοντας απωλέσει το μεγαλύτερο μέρος της επένδυσης, η απόσβεση της οποίας θα καταστεί αδύνατη, θα απωλέσουν την πελατεία και την επενδυ-

τική δαπάνη και θα υποβληθούν σε νέες δαπάνες μετεγκατάστασης, β) θα καταστεί ατελέσφορη, αδύνατη και ανεπαρκής η οποιαδήποτε ικανοποίηση του δικαιώματος τους δια της τελεσίδικου οριστικής δικαστικής αποφάσεως επί της αγωγής τους, δοθέντος ότι μέχρι την 28.2.2017, που αναμένεται η έκδοση αυτής, θα έχουν απωλέσει συνολικά την αιτηθείσα διαφορά του ύψους του προς αναπροσαρμογή μισθώματος, ήτοι θα έχουν στερηθεί το ποσό των 129.240 ευρώ (3.590 ευρώ για 36 τουλάχιστον μήνες) ενώ η αποδοχή της αγωγής τους δεν θα έχει σαν συνέπεια μόνο την αποστέρηση του ποσού αυτού, αλλά θα καταστήσει σχεδόν αβέβαιο τον συμψηφισμό του με μελλοντικά μισθώματα, δοθέντος ότι η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης λήγει την 31.10.2015 και εάν ασκηθεί από αυτούς το δικαίωμα παράτασης της λήγει την 31.10.2019, οπότε ο χρόνος, που θα απομείνει δεν επαρκεί για τον συμψηφισμό αυτών, γ) η δεύτερη εξ αυτών, που υπεισήλθε στη μισθωτική σύμβαση αντιμετωπίζει ήδη σοβαρά οικονομικά προβλήματα, έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Ι.Κ.Α, ύψους 23.660,62 ευρώ, τις οποίες αδυνατεί να ρυθμίσει και οφειλές προς το Ελληνικό Δημόσιο για Φ.Π.Α, ύψους 12.900 ευρώ, τις οποίες έχει ρυθμίσει και καταβάλλει μηνιαίως το ποσό των 162,54 ευρώ, τα οποία, συμπεριλαμβανομένου και του ποσού, που αντιστοιχεί στη διαφορά του μισθώματος που καταβάλλουν, αντί αυτού στο οποίο θα αναπροσαρμοσθεί, καθιστούν πιθανή, άλλως βέβαιη την αδυναμία της καταβολής των επόμενων οκτώ δόσεων της οφειλής προς το ελληνικό Δημόσιο, αδύνατη τη ρύθμιση με το Ι.Κ.Α. και την τήρηση της μηνιαίας υποχρέωσης καταβολής του μισθώματος προς τους καθών, ενώ η εξοικονόμηση του ποσού των 3.590 ευρώ μηνιαίως, που αποτελεί τη διαφορά, θα της επιτρέψει να ανταποκριθεί στην τήρηση των ανωτέρω υποχρεώσεών της και να μην κλείσει. Με βάση αυτό το ιστορικό οι αιτούντες ζητούν να ληφθούν ασφαλιστικά μέτρα για την προσωρινή ρύθμιση της κατάστασης και συγκεκριμένα να διαταχθούν οι καθών μέχρι την έκδοση τελεσίδικης απόφασης επί της ως άνω αγωγής τους: α) να παραλείπουν προσωρινά την καταγγελία της μεταξύ τους σύμβασης μίσθωσης, λόγω καθυστέρησης καταβολής των μηνιαίων μισθωμάτων και δη του μηνιαίου μισθώματος για το λόγο της καταβολής μισθωμάτων μειωμένων στο ποσό των 5.500 ευρώ, άλλως στο ποσό των 6.605 ευρώ και όχι για άλλο λόγο, β) να παραλείπουν προσωρινά την εναντίον τους άσκηση της απαιτήσεως απόδοσης της κατοχής και χρήσης του μισθίου ακινήτου, και την με εκτέλεση της όποιας οικείας δικαστικής απόφασης ή διαταγής απόδοσης της χρήσης του μισθίου ακινήτου αποβολή του από το μίσθιο ακίνητο για τον ίδιο παραπάνω λόγο, ήτοι για το λόγο της καταβολής μισθωμάτων μειωμένων στο ποσό των 5.500 ευρώ, άλλως στο ποσό των 6.605 ευρώ και όχι για άλλο λόγο και γ) να ανέχονται προσωρινά την καταβολή εκ μέρους τους μειω-

μένου του μισθώματος εκ του ποσού των 9.090 ευρώ στο ποσό των 5.500 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοσήμου, άλλως στο ποσό των 6.605 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοσήμου. Επίσης ζητούν να καταδικασθούν οι καθών στα δικαστικά τους έξοδα. Η αίτηση αρμοδίως εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου (άρθρα 682 - 683 ΚΠολΔ), κατά την προκείμενη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (άρθρα 686 επ. ΚΠολΔ). Με το ανωτέρω περιεχόμενο και αιτήματα, όμως, κρίνεται απορριπτέα εξολοκλήρου για τους ακόλουθους λόγους: Α. 1) Όσον αφορά το πρώτο σκέλος του, το υπό στοιχείο (β) αίτημα, ήτοι να παραλείπουν προσωρινά οι καθών και μέχρι την έκδοση τελεσίδικης απόφασης επί της ως άνω αγωγής τους, την εναντίον τους άσκηση της απαίτησης απόδοσης της κατοχής και χρήσης του μισθίου ακινήτου, κρίνεται απορριπτέο ως νομικά αβάσιμο, διότι η προσωρινή δικαστική προστασία δεν μπορεί να συνίσταται στην απαγόρευση άσκησης δικονομικών δικαιωμάτων, όπως είναι η αγωγή ή η διαταγή απόδοσης της χρήσης μισθίου ακινήτου, λόγω καταγγελίας της σύμβασης για μη καταβολή του συμφωνηθέντος μισθώματος, διότι τούτο θα αναιρούσε το συνταγματικώς κατοχυρωμένο στη διάταξη του άρθρου 20 παρ. 1 του Συντάγματος, δικαίωμα παροχής έννομης δικαστικής προστασίας και θα οδηγούσε στο άτοπο το έλασσον, ήτοι η παροχή προσωρινής δικαστικής προστασίας, να καταλύει το μείζον, ήτοι την οριστική δικαστική προστασία (βλ. ΜονΠρΚεφ 138/2013 ΤρΝΠλ Νόμος και για την αντίθετη άποψη βλ. ΜονΠρΑθ 2750/2014 ΧρΙΔ 2014.200, ΜονΠρΧαλκιδικής 123/2013, ΤρΝΠλ. Νόμος, ΜονΠρΑιγίου 494/2011 Αρμ 2012.533 με παρατηρήσεις Σ. Κουμάνη, Αρμ 2012.543) και 2) όσον αφορά το δεύτερο σκέλος του το υπό στοιχείο (β) αίτημα, ήτοι να παραλείπουν προσωρινά οι καθών και μέχρι την έκδοση τελεσίδικης απόφασης επί της ως άνω αγωγής τους, την απόδοση της χρήσης του μισθίου με την εκτέλεση της όποιας οικείας δικαστικής απόφασης ή διαταγής πληρωμής ή διαταγής απόδοσης της χρήσης αυτού, για τους ίδιους ως άνω λόγους, είναι απορριπτέο αφενός ως απαράδεκτο, καθότι προώρως προβάλλεται, εφόσον ζητείται η αναστολή δικαστικής αποφάσεως, διαταγής πληρωμής και διαταγής απόδοσης χρήσης μισθίου, που δεν έχει ακόμη εκδοθεί, αλλά και λόγω της αοριστίας του, εφόσον ζητείται η αναστολή εκτέλεσης αποφάσεως και διαταγών πληρωμής και απόδοσης μισθίου που ουδόλως προσδιορίζονται (ΜονΠρΑθ 4297/2013 ΤρΝΠλ. Νόμος, ΜονΠρΑθ 2750/2014, ό.π.) και αφετέρου ως μη νόμιμο, διότι δεν επιτρέπεται, υπό το πρόσχημα της προσωρινής ρύθμισης της κατάστασης, να αντικαθίστανται άλλες αποκλειστικές ρυθμίσεις, όπως αυτές της αναγκαστικής εκτέλεσης. Ειδικότερα, όπως συνάγεται από το περιεχόμενό του, το ανωτέρω αίτημα κατατείνει είτε στην αναστολή εκτέλεσης μη εκδοθείσας ακόμη διαταγής απόδοσης, κατ' άρθρο 662Ζ

ΚΠολΔ, χωρίς την άσκηση της σχετικής εκ του άρθρου 662ΣΤ ΚΠολΔ ανακοπής είτε στη λήψη ρυθμιστικού μέτρου στο πεδίο της αναγκαστικής εκτέλεσης, υπό την έννοια της αναστολής του άρθρου 938 ΚΠολΔ, ενόψει ασκήσεως της εκ του άρθρου 933 του ίδιου Κώδικα ανακοπής κατά της εκτέλεσης δικαστικής απόφασης (μη εκδοθείσας ακόμη). Στο επίπεδο της προσωρινής δικαστικής προστασίας, όμως, λειτουργούν αναμφίβολα οι ανωτέρω ρυθμίσεις και δη οι προαναφερόμενες αναστολές, ήτοι της διαταγής απόδοσης χρήσης μέσω και με τις προϋποθέσεις του άρθρου 662Ζ ΚΠολΔ, σε συνδυασμό και με 662Θ ΚΠολΔ και της περαιτέρω προόδου της εκτελεστικής διαδικασίας μέσω και με τις προϋποθέσεις του άρθρου 938 ΚΠολΔ, μέσω των οποίων οι αιτούντες θα μπορούσαν, στην περίπτωση κατά την οποία οι καθών η αίτηση εκμισθωτές θα ασκούσαν τα ανωτέρω δικαιώματά τους, να έχουν διττή δυνατότητα άμυνας, προκειμένου να αποφύγουν την αποβολή τους από το μίσθιο για τον ανωτέρω λόγο. Επομένως, κατά το περιεχόμενό του, το ανωτέρω αίτημά τους, δεν δύναται να θεωρηθεί, όπως αβασίμως υποστηρίζουν οι αιτούντες, ως περίπτωση εμπύπτουσα στη διάταξη του άρθρου 731 ΚΠολΔ περί προσωρινής ρύθμισης της κατάστασης, καθότι η λήψη του αιτούμενου κατά το δεύτερο σκέλος του ασφαλιστικού μέτρου, στην περίπτωση αυτή δεν είναι αναγκαία και ως εκ τούτου μη νομίμως προβάλλεται (βλ. και ΜονΠρΚεφ 138/2013, ό.π.). Β) Τα υπό στοιχεία (α) και (γ) αιτήματα, ήτοι να παραλείπουν προσωρινά οι καθών την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης, λόγω καθυστέρησης καταβολής των μηνιαίων μισθωμάτων και δη μειωμένων στο ποσό των 5.500 ευρώ, άλλως στο ποσό των 6.605 ευρώ και όχι για άλλο λόγο και να ανέχονται προσωρινά την καταβολή εκ μέρους τους μειωμένου του μισθώματος εκ του ποσού των 9.090 ευρώ στο ποσό των 5.500 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοσήμου, άλλως στο ποσό των 6.605 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοσήμου, είναι απορριπτέα ως μη νόμιμα, διότι, σύμφωνα και με όσα αναπτύχθηκαν ανωτέρω στη μείζονα σκέψη της παρούσας, προσκρούουν στον απαγορευτικό κανόνα της διάταξης του άρθρου 692 παρ. 4 του ΚΠολΔ, καθότι οδηγούν στην πλήρη ικανοποίηση του δικαιώματος, του οποίου ζητείται η εξασφάλιση ή διατήρηση, εφόσον ταυτίζονται με το αντικείμενο της οριστικής δικαστικής προστασίας και δεν διαφέρουν ούτε υπολείπονται από αυτό. Με την αποδοχή τους δε, θα δημιουργηθούν αμετάκλητες καταστάσεις, που δεν θα μπορούν να ανατραπούν σε περίπτωση που διαγνωσθεί στην κύρια δίκη, με ισχύ δεδικασμένου, η ανυπαρξία του δικαιώματος, που εξασφαλίστηκε, δεδομένου ότι, σύμφωνα με όσα οι αιτούντες εκθέτουν, η συμβατική διάρκεια της ένδικης μίσθωσης λήγει την 31.10.2015 και σε περίπτωση που ασκηθεί από αυτούς (μισθωτές) το δικαίωμα παράτασης της λήγει την 31.10.2019, οπότε, εφόσον, σύμφωνα

με τους δικούς τους υπολογισμούς και όσα οι ίδιοι επικαλούνται και θέτουν ως δεδομένο και για την επίκληση του επικείμενου κινδύνου, η τελεσίδικη απόφαση αναμένεται να εκδοθεί την 28.2.2017, ήτοι τουλάχιστον τρία έτη από την άσκηση της από 24.2.2014 αγωγής τους, θα έχει συμπληρωθεί μέχρι τότε (28.2.2017) και ο συμβατικός χρόνος της μίσθωσης και συνεπώς αν δεν καταβάλλουν μέχρι την 31.10.2015 το συμφωνηθέν μίσθωμα, αλλά θα οφείλουν μέχρι τη συμβατική λήξη της μίσθωσης στους καθών την αιτηθείσα διαφορά του ύψους του προς αναπροσαρμογή μισθώματος, επέρχεται, μέχρι τον ανωτέρω χρόνο, πλήρης ικανοποίηση του δικαιώματος τους αναπροσαρμογής του μισθώματος και υφίσταται έκτοτε ο κίνδυνος και δη στην περίπτωση, κατά την οποία αυτοί (αιτούντες) δεν ασκήσουν το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης, να μην μπορούν οι καθών, μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, να αναζητήσουν την ανωτέρω διαφορά, οπότε δημιουργείται γι' αυτούς, με την αποδοχή των αιτημάτων αυτών, αμετάκλητη κατάσταση, που δεν θα μπορεί να ανατραπεί αν διαγνωσθεί στην κύρια δίκη, με ισχύ δεδικοσμένου, η ανυπαρξία του δικαιώματος των αιτούντων, που εξασφαλίστηκε με τα ως άνω αιτούμενα ασφαλιστικά μέτρα. Κατ' ακολουθία των ανωτέρω πρέπει να απορριφθεί η ένδικη αίτηση και να επιβληθούν σε βάρος των αιτούντων, που ηττήθηκαν, τα δικαστικά έξοδα των καθών, όπως ειδικότερα ορίζονται στο διατακτικό, κατά παραδοχή σχετικού αιτήματος των τελευταίων (176 και 191 παρ. 2 ΚΠολΔ).

[Στο ζήτημα της προσωρινής προστασίας του μισθωτή στο μεσοδιάστημα από την άσκηση της αγωγής με αίτημα την αναπροσαρμογή (μείωση) του καταβαλλόμενου μισθώματος μέχρι την έκδοση της τελεσίδικης απόφασης υφίσταται διάσταση απόψεων στην νομολογία. Η πλειοψηφούσα γνώμη δέχεται ότι μπορεί να επιβληθεί στον εκμισθωτή ως ασφαλιστικό μέτρο η ανοχή της καταβολής μειωμένου μισθώματος (υπέρ της άποψης αυτής: ΜονΠρΑθ 4297/2013 Αρμ 2013.1843· ΜονΠρΑθ 2061/2013 Αρμ 2013.1237· ΜονΠρΧαλκιδικής 123/2013 Αρμ 2013.1089· ΜονΠρΑιγίου 494/2011 Αρμ 2012.533). Η μάλλον μειοψηφούσα γνώμη, στην οποία εντάσσεται και η προκειμένη απόφαση, δεν δέχεται την δυνατότητα αυτή (βλ. και ΜονΠρΚεφ 138/2013 Αρμ 2103.1251). Αναλυτικά για το ζήτημα αυτό βλ. Σ. Κουμάνη, Η καταβολή του μισθώματος μειωμένου πριν από την έκδοση τελεσίδικης δικαστικής απόφασης περί αναπροσαρμογής του, Αρμ 2013.1411 επ., όπου και περαιτέρω παραπομπές].

ΣΤΑΜΑΤΗΣ Ι. ΚΟΥΜΑΝΗΣ

ΠολΠρΘεσ 3661/2014

Πρόεδρος: Μυρσίνη Κοντογιάννη.

Δικαστές: Ε. Αρβανίτου, Κ. Παπαδοπούλου (Εισηγήτρια).

Δικηγόροι: Ε. Αυλογιάρη, Π. Μήτρου.

(332, 862 ΑΚ)

Εγγύηση: ο εγγυητής ελευθερώνεται, αν από πταίσμα του δανειστή έγινε αδύνατη η ικανοποίησή του από τον οφειλέτη· ο εγγυητής μπορεί να παραιτηθεί από το ευεργέτημα που θεσπίζει η διάταξη αυτή, αλλά μόνο για την περίπτωση που η ικανοποίηση του δανειστή έγινε αδύνατη από ελαφρά αμέλειά του, διότι σε περίπτωση δόλου ή βαριάς αμέλειας η σχετική συμφωνία θα προσέκρουε σε απαγορευτική διάταξη.

Στην εγγύηση αορίστου χρόνου θεωρείται ότι υπάρχει πταίσμα του δανειστή, όταν: (α) αμελεί για ικανό χρόνο να καταδιώξει τον πρωτοφειλέτη που στη συνέχεια γίνεται αναξιόχρεος, (β) αμελεί τη διεξαγωγή δίκης ή αναγκαστικής εκτέλεσης κατά του πρωτοφειλέτη ή (γ) χορηγεί υπέρμετρες και άκριτες πιστώσεις στον πρωτοφειλέτη, με συνέπεια την αύξηση του παθητικού του τελευταίου, σε βαθμό που δεν επαρκεί το ενεργητικό της περιουσίας του για την ικανοποίηση των υποχρεώσεών του· πραγματικά περιστατικά που συγκροτούν τη βαριά αμέλεια του δανειστή ως προς την ικανοποίηση των απαιτήσεών της από τον πρωτοφειλέτη.

Κατά το άρθρο 862 ΑΚ, ο εγγυητής ελευθερώνεται, εφόσον από πταίσμα του δανειστή έγινε αδύνατη η ικανοποίησή του από τον οφειλέτη. Ο εγγυητής μπορεί να παραιτηθεί από το ευεργέτημα που θεσπίζει η διάταξη, αλλά μόνο για την περίπτωση που κατά την οποία η ικανοποίηση του δανειστή θα καταστεί αδύνατη από ελαφρά αμέλειά του, διότι σε περίπτωση δόλου ή βαριάς αμέλειας η σχετική συμφωνία θα προσέκρουε στην απαγορευτική διάταξη του άρθρου 332 ΑΚ και θα ήταν άκυρη (ΑΚ 174) (ΟΛΑΠ 6/2000). Πταίσμα του δανειστή περί την είσπραξη της απαιτήσεως εκδηλώνεται είτε με ενέργειες-πράξεις είτε με παραλείψεις, ένεκα των οποίων γίνεται αδύνατη η ικανοποίησή του από τον πρωτοφειλέτη. Στην εγγύηση αορίστου χρόνου ειδικότερα, θεωρείται ότι υπάρχει πταίσμα του δανειστή (και) όταν αυτός αμελεί για ικανό χρόνο να καταδιώξει τον πρωτοφειλέτη, που έπειτα γίνεται αναξιόχρεος, ή αμελεί τη διεξαγωγή της δίκης ή αναγκαστικής εκτελέσεως εναντίον του πρωτοφειλέτη ή παρέχει υπέρμετρες και άκριτες περαιτέρω πιστώσεις στον πρωτοφειλέτη, με συνέπεια την αύξηση του παθητικού του τελευταίου, σε βαθμό που να μην επαρκεί το ενεργητικό της περιουσίας του για την ικανοποίηση των απαιτήσεών του. Τέλος, εφόσον στον ΑΚ δεν περιλήφθηκε ορισμός της βαριάς αμέλειας, στο δικαστή της ουσίας εναπόκειται,