

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΗΒΩΝ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός Απόφασης 1/2017

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΗΒΩΝ

Συγκροτήθηκε από τη Δικαστή Ελένη Τσιάνου, Πρωτοδίκη, την οποία όρισε η Πρόεδρος του Πρωτοδικείου Θηβών και από τη Γραμματέα Μαρία Κόρδατση.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του στις 20 Οκτωβρίου 2016 για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΤΗΣ ΕΝΑΓΟΥΣΑΣ: ..., κατοίκου Θήβας (οδός ...) η οποία παραστάθηκε δια του πληρεξούσιου δικηγόρου της, Ελευθερίου Κτιστάκι οποίος κατέθεσε προτάσεις.

ΤΗΣ ΕΝΑΓΟΜΕΝΗΣ : Ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε» που εδρεύει στην Αθήνα (οδός Αμερικής αρ. 4) και εκπροσωπείται νόμιμα, ως ειδικής διαδόχου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε», η οποία παραστάθηκε από τον πληρεξούσιο δικηγόρο της, Ελισσαίο Μαμμή και ο οποίος κατέθεσε προτάσεις.

Η ενάγουσα ζητεί να γίνει δεκτή η από 10-8-2015 αγωγή της που κατατέθηκε στη γραμματεία του Δικαστηρίου με αριθμό κατάθεσης δικογράφου 188/ΜΘ/2015, η οποία προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 12-12-2015 και εν συνεχεία κατόπιν διαδοχικών αναβολών για την δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας και γράφτηκε στο πινάκιο.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και τις προτάσεις τους.

ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Κατά τη διάταξη του άρθ. 608 § 1ΑΚ, μόλις περάσει ο συμφωνημένος ορισμένος χρόνος η μίσθωση λήγει «χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο», επομένως η μίσθωση εδώ λήγει αυτοδικαίως χωρίς να απαιτείται καταγγελία από μέρους του εκμισθωτή ή οποιαδήποτε άλλη όχληση του μισθωτή (ΑΠ 479/2001 ΕΛΔ 43, σελ. 437, βλ. και Χ. Παπαδάκη, Αγωγές Απόδοσης Μισθίου εκδ. δεύτερη, σημ. 2052, 2074). Εξάλλου η μίσθωση ορισμένου χρόνου λήγει με την πάροδο του συμβατικού χρόνου, εφόσον δεν επακολουθήσει παράταση με

συμφωνία εκμισθωτή και μισθωτή πριν από τη λήξη της διάρκειας της ή ανανέωση ή έστω σιωπηρή αναμίσθωση (άρθ. 611 ΑΚ) οπότε, στην τελευταία αυτή περίπτωση η σύμβαση γίνεται αορίστου χρόνου και η λήξη της επέρχεται με καταγγελία. Οι προϋποθέσεις για τη σιωπηρή ανανέωση είναι ότι α) ο μισθωτής πρέπει να εξακολουθήσει τη χρήση του μισθίου μετά τη λήξη της μίσθωσης όπως ρητά ορίζει η ΑΚ 611, β) η γνώση του εκμισθωτή τόσο για τη λήξη της μίσθωσης όσο και για τη συνέχιση της χρήσης από το μισθωτή και γ) η μη εναντίωση του εκμισθωτή στην αναμίσθωση. Περαιτέρω, η σύμβαση μισθώσεως μπορεί να καταργηθεί με αντίθετη σύμβαση των συμβαλλομένων. Η αντίθετη αυτή συμφωνία (καταργητική) μπορεί να είναι ρητή ή σιωπηρά, να συνάγεται δηλαδή από ορισμένη συμπεριφορά των συμβαλλομένων. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, έχουμε σιωπηρή κατάργηση της μισθωτικής σύμβασης, αν η συμπεριφορά αυτή αποσκοπεί και επιφέρει τη λύση της σύμβασης. Τέτοια λύση της σύμβασης μισθώσεως επέρχεται και στην περίπτωση κατά την οποία ο μισθωτής αποδώσει τη χρήση του μισθίου στον εκμισθωτή. Συντρέχει δε οικειοθελής ή εκούσια απόδοση του μισθίου από το μισθωτή στον εκμισθωτή, όταν αυτή πραγματοποιείται κατόπιν ρητής ή σιωπηρής μεταξύ τους συμφωνίας, έστω και με την παράδοση των κλειδιών στα χέρια του εκμισθωτή συνοδευόμενη από επιφύλαξη του τελευταίου ως προς τυχόν αξίωση είσπραξης οφειλόμενων μισθωμάτων και όχι με μονομερή από την πλευρά του μισθωτή εγκατάλειψη του μισθίου, η οποία ούτε λύση της μίσθωσης επιφέρει, ούτε παύση πληρωμής του μισθώματος (βλ. ΕφΑΘ 198/1985 ΑρχΝομ 36.356, ΕφΑΘ 3407/1985 ΕΔΠ 1985). Ωστόσο, η μονομερής εγκατάλειψη του μισθίου από το μισθωτή χωρίς να το αποδώσει στον εκμισθωτή δεν αποτελεί παράδοση τούτου, ούτε επιφέρει τη λύση της μισθώσεως αφού δεν εμποδίζεται αυτός (μισθωτής) να επανέλθει και να ανακαταλάβει το μίσθιο (βλ. Χ. Παπαδάκη: Αγωγαί αποδόσεως μισθίου, έκδ. 1990, αριθ. 709 σ. 259, ίδιου Δνη 24.502, Α.Ν. 36.89, σχετ. ΑΠ 757/84 Α.Ν. 36.88, ΕΑ198/85 Α.Ν. 36.366, ΕΑ 3407/85 ΕΔΠ 1985 σ. 148, ΕΑ11/83 Δνη 24.500, ΕΑ 1715/83 Δνη 24.1408). Εξάλλου, κατά το άρθρο 601 του ΑΚ, ο μισθωτής για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά την λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι προϋποθέσεις για την απαίτηση του συμφωνημένου μισθώματος, ως αποζημίωσης, είναι η λήξη της μίσθωσης και η μετά από αυτή παράνομη παρακράτηση του μισθίου από το μισθωτή χωρίς να ερευνάται, αν ο εκμισθωτής υπέστη ζημία από την καθυστέρηση της απόδοσης του μισθίου (βλ. ΑΠ 229/2012, ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ).

Εν προκειμένω, η ενάγουσα με την υπό κρίση αγωγή της, κατ' εκτίμηση του περιεχομένου και του αιτήματος της, εκθέτει τα ακόλουθα: Ότι ο αναφερόμενος δικαιοπάροχος της με το από 29-3-1985 ιδιωτικό συμφωνητικό είχε εκμισθώσει στην ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.», ειδικός διάδοχος της οποίας είναι η εναγόμενη, την περιγραφόμενη στην αγωγή αποθήκη, προκειμένου να την χρησιμοποιεί για την αποθήκευση γεωργικών φαρμάκων. Ότι η ίδια υπεισήλθε στην ένδικη μισθωτική σχέση το έτος 2001. Ότι με την από 21-10-2002 πρόσθετη πράξη της μίσθωσης, το μίσθωμα συμφωνήθηκε να αναπροσαρμόζεται ετησίως σε ποσοστό ίσο με το ποσοστό αύξησης του

δείκτη τιμών καταναλωτή κάθε μήνα, επί του προηγούμενου καταβλητέου μισθώματος. Ότι η εναγόμενη αν και κάνει ακώλυτα χρήση του μισθίου δεν της έχει καταβάλει από δυστροπία τα μισθώματα των μηνών για το χρονικό διάστημα από τον Απρίλιο του 2011 έως τον Ιούλιο του 2015 συνολικού ποσού των 64.509,95 ευρώ, όπως αναλυτικά παρατίθενται στο δικόγραφο της αγωγής το επιμέρους διαμορφωθέν μίσθωμα για κάθε μήνα. Με βάση το ιστορικό αυτό ζητεί να υποχρεωθεί η εναγόμενη με προσωρινά εκτελεστή απόφαση να της καταβάλει το ως άνω συνολικό ποσό ύψους 64.509,95 ευρώ με τον νόμιμο τόκο υπερημερίας για κάθε μίσθωμα από την Ιν του επόμενου μήνα που ήταν καταβλητέο και μέχρι την επίδοση της αγωγής άλλως με τόκους επιδικίας από την επόμενη της επίδοσης της αγωγής μέχρι ολοσχερούς εξοφλήσεως. Επικουρικά δε, για τη περίπτωση που δεν γίνει δεκτή η κύρια βάση της αγωγής της η ενάγουσα ζητεί την καταβολή του παραπάνω ποσού ως αποζημίωση χρήσης, ισχυριζόμενη ότι η εναγόμενη παρακρατεί το μίσθιο, παρά την λήξη της σύμβασης μίσθωσης. Τέλος ζητεί να καταδικαστεί η εναγόμενη στα δικαστικά της έξοδα.

Με αυτό το περιεχόμενο και αιτήματα, η αγωγή, για το καταψηφιστικό αντικείμενο της οποίας έχει καταβληθεί το προσήκον τέλος δικαστικού ενσήμου, με τις νόμιμες υπέρ τρίτων προσαυξήσεις (βλ. το υπ' αριθμ. 1261936/11577/5-12-2016 σειράς Θ διπλότυπο είσπραξης τύπου Α ΔΟΥ Θήβας) παραδεκτά εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου, το οποίο είναι αρμόδιο καθ' ύλην και κατά τόπο (14 παρ. 1 περ. β', 16 παρ. 1 και 25 παρ. 2 ΚΠολΔ), κατά την προκείμενη ειδική διαδικασία των άρθρων 643 παρ. 1, 648 έως 661 ΚΠΛΔ όπως ίσχυαν πριν την έμμεση κατάργησή τους με το τέταρτο άρθρο του ν. 4335/2015. Τυγχάνει, δε, νόμιμη, στηριζόμενη κατά την κύρια βάση της στις διατάξεις των άρθρων 574, 595, 361, 341, 345, 346 ΑΚ και στις διατάξεις των άρθρων 599, 601, 297 και 298 ΑΚ κατά την επικουρική της βάση καθώς επίσης και σε εκείνες των άρθρων 907, 910 παρ. 2, 176, 191 παρ. 2 ΚΠολΔ.. Μη νόμιμο και ως εκ τούτου απορριπτέο τυγχάνει το αίτημα τοκοφορίας του ποσού που ζητείται ως αποζημίωση χρήσης (κατά την επικουρική βάση της αγωγής) από τη δήλη ημέρα καταβολής κάθε αντιστοίχου μισθώματος, καθόσον η αποζημίωση χρήσης συνιστά αξίωση διάφορη από την αξίωση πληρωμής του μισθώματος, αφού ο γενεσιουργός λόγος της είναι η παράβαση της υποχρέωσης του μισθωτή να αποδώσει το μίσθιο κατά τη λύση-λήξη της μίσθωσης και η από την παράβαση αυτή προκύπτουσα υποχρέωση αποζημιώσεως κατά τα άρθρα 599, 601, 297 και 298 ΑΚ, ενώ γενεσιουργός λόγος της οφειλής των μισθωμάτων είναι η σύμβαση μισθώσεως σύμφωνα με το άρθρο 574 ΑΚ. Εκ του λόγου ότι η αποζημίωση χρήσης δεν έχει το χαρακτήρα μισθώματος, δεν υπάρχει δήλη ημέρα καταβολής-πληρωμής (ως προς την αξίωση της αποζημιώσεως χρήσης) και δεν δύναται να ζητηθούν τόκοι από δήλης ημέρας (ΑΠ 565/1996 ΕλλΔνη 38.106, ΕφΑΘ 7483/2000 ΕλλΔνη 42.222 και Βαθρακοκοίλη, ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρο 601, αριθμ. 37). Αντιθέτως, νόμιμο κρίνεται το επικουρικό προβαλλόμενο αίτημα τοκοδοσίας από της επιδόσεως της κρινόμενης αγωγής, κατά τις διατάξεις των άρθρων 340 και 346 ΑΚ. Επομένως, κατά το μέρος που η υπό κρίση αγωγή κρίθηκε νόμιμη πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

Η εναγόμενη με δήλωση του πληρεξουσίου της δικηγόρου στο ακροατήριο, που καταχωρήθηκε στα πρακτικά, καθώς και με τις νομίμως και εμπροθέσμως κατατεθείσες προτάσεις της, ισχυρίστηκε ότι η ενάγουσα καταχρηστικά ασκεί το δικαίωμα της προς καταβολή μισθωμάτων καθώς το μίσθιο έχει εγκαταλειφθεί επί σειρά ετών και δεν γινόταν χρήση ούτε από την τραπεζική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε» ούτε από την ίδια (την εναγόμενη), ως ειδική διαδόχου της τελευταίας, αντιθέτως ουσιαστικά βρίσκεται στην κατοχή της ενάγουσας, η οποία παραλείπει να εκμισθώσει το μίσθιο σε τρίτον. Ο ισχυρισμός αυτός συνιστά ένσταση, στηριζόμενη στη διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ και πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατά την ουσιαστική του βασιμότητα. Περαιτέρω, ισχυρίζεται ότι η ενάγουσα με τη συμπεριφορά της αυτή, ήτοι ότι αν και έχει στην κατοχή της ουσιαστικά το μίσθιο συνετέλεσε στην επέλευση της ζημίας της και την έκταση αυτής, παραλείποντας να αποτρέψει και περιορίσει αυτή με την εκμίσθωση του ακινήτου του. Ο ισχυρισμός αυτός συνιστά ένσταση, στηριζόμενη στη διάταξη του άρθρου 300 ΑΚ και πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατά την ουσιαστική του βασιμότητα.

Από την ένορκη κατάθεση του μάρτυρα απόδειξης, που εξετάστηκε στο ακροατήριο του παρόντος Δικαστηρίου και περιλαμβάνεται στα ταυτάριθμα με την παρούσα απόφαση πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης, τα νομίμως επικαλούμενα και προσαγόμενα από την ενάγουσα έγγραφα, αποδεικνύονται κατά την κρίση του Δικαστηρίου τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει της από 29-3-1985 σύμβαση μισθώσεως που καταρτίστηκε, στη Θήβα, μεταξύ του ... και της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε», ο πρώτος εκμίσθωσε στη δεύτερη μια αποθήκη, επιφάνειας 510 τ.μ. ευρισκομένης στο Πυρί Θηβών, προκειμένου να το χρησιμοποιήσει αυτή ως χώρο αποθήκευσης γεωργικών φαρμάκων που ανήκαν σε αυτή, το Ελληνικό Δημόσιο ή και σε τρίτους. Σημειώνεται ότι δυνάμει του υπ' αριθμ. .../1999 συμβολαίου γονικής παροχής της Συμβολαιογράφου Θηβών, ..., ο αρχικώς ως άνω εκμισθωτής μεταβίβασε στην ενάγουσα το ένδικο μίσθιο και με αυτόν τον τρόπο η ενάγουσα υπεισήλθε στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της ένδικης μίσθωσης και κατέστη δικαιούχος του μισθώματος από 1-1-2001. Ενώ η εναγόμενη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε» δυνάμει απόφασης της Επιτροπής Μέτρων Εξυγίανσης της Τράπεζας της Ελλάδος που λήφθηκε στη συνεδρίαση της 4/27.7.2012 (ΦΕΚ 2209/27.7.2012, τευχ. Β), έχει καταστεί ειδικός διάδοχος της τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε» αρχικώς μισθώτρια και υποκαταστάθηκε ex lege στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της υπό εξυγίανσης τεθείσας Αγροτικής Τράπεζας που απορρέουν από τις έννομες σχέσεις της ένδικης μίσθωσης, εφόσον αυτή η σύμβαση δεν ανήκει στα «μη μεταβιβαζόμενα στοιχεία» που περιγράφονται στη παράγραφο 2 του παραστήματος της ως άνω απόφασης. Η διάρκεια της ένδικης μίσθωσης ορίστηκε αρχικώς για χρονικό διάστημα έξι ετών, ήτοι από 1-4-1985 έως 31-3-1995, αντί μηνιαίου αρχικού μισθώματος 63.000 δραχμών, το οποίο συμφωνήθηκε να καταβάλλεται στο τέλος κάθε μισθωτικού μήνα. Η δαπάνη της μίσθωσης βάρυνε τον προϋπολογισμού του Κεντρικού Ταμείου Γεωργίας Κτηνοτροφίας και Δασών (Κ.Τ.Γ.Κ. και Δασών) και ειδικότερα τις πιστώσεις της Δ/σης Προστασίας Φυτικής Παραγωγής, ενώ ανανεώνονταν διαδοχικώς

κατόπιν αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου του Κ.Τ.Γ.Κ και Δασών, τις οποίες αποφάσεις ενέκρινε με απόφαση του ο Υπουργός Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Πράγματι με τις υπ' αριθμ. 41342/23-4-1999 και 57459/2000 εγκριτικές αποφάσεις του Υπουργείου Γεωργίας η μίσθωση παρατάθηκε διαδοχικώς έως τις 31-12-2001, ενώ με την υπ' αριθμ 50669/25-09-2011 απόφαση του Υπουργείου Γεωργίας εγκρίθηκε η ανανέωση της μίσθωσης μέχρι να ολοκληρωθούν οι εργασίες μετά την απομάκρυνση των φυτοφαρμάκων προκειμένου να παραδοθεί η αποθήκη στην εκμισθώτρια κατάλληλη προς χρήση. Περαιτέρω, με την ίδια απόφαση του Υπουργείου Γεωργίας εγκρίθηκε η απόφαση του ΔΣ του Κ.Τ.Γ.Κ και Δασών περί αναπροσαρμογής του μισθώματος από 1-1-2001 στο ποσό των 880,40 ευρώ μηνιαίως και ορίσθηκε ότι θα αναπροσαρμόζεται ετήσια σε ποσοστό ίσο με το ποσοστό αύξησης του δείκτη τιμών καταναλωτή για κάθε μήνα, επί του προηγούμενου καταβλητέου μισθώματος, μέχρι την απομάκρυνση των φυτοφαρμάκων από την αποθήκη προκειμένου να παραδοθεί αυτή στην ιδιοκτήτρια και εν συνεχεία υπογράφηκε η από 11-4-2002 πρόσθετη πράξη μεταξύ της ενάγουσας και του νομίμου εκπροσώπου της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος, με την οποία συμφωνήθηκε η ανωτέρω προσαρμογή του μισθώματος για όσο χρονικό διάστημα θα διαρκεί η μίσθωση καθώς και ότι εξακολουθούν να ισχύουν οι λοιποί συμφωνηθέντες όροι που περιλαμβάνεται στο αρχικό από 29-3-1985 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Κατά συνέπεια, σύμφωνα και με όσα αναφέρθηκαν η μίσθωση του μισθίου κατέστη αορίστου διάρκειας. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι η ενάγουσα άσκησε την από 5-6-2011 και με αριθμό κατάθεσης 429/ΜΘ/14-6-2011 αγωγή της ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θήβας κατά της τραπεζικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε» με την οποία (αγωγή) ζητούσε την επιδίκαση του ποσού 69.342,24 ευρώ ως οφειλόμενα μισθώματα για το χρονικό διάστημα από το έτος 2006 έως τον Μάρτιο του 2011 για το οποίο η ανωτέρω τραπεζική εταιρεία έκανε ακώλυτη χρήση του ένδικου μισθίου. Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 188/2012 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θηβών, δυνάμει της οποίας έγινε δεκτή καθ' ολοκληρίαν η αγωγή της ενάγουσας και της επιδικάστηκε το αιτούμενο ποσό των 69.342,24 ευρώ. Κατά της απόφασης αυτής ασκήθηκε η από 27-6-2012 έφεση της τράπεζας με την επωνυμία «Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε» και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 22/2015 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Ευβοίας, η οποία απέρριψε την έφεση ως ανυποστήρικτη. Εν συνεχεία, η ενάγουσα άσκησε την από 5-9-2012 και με αριθμό κατάθεσης 360ΜΘ/6-9-2012 αγωγή της ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θήβας κατά της τραπεζικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε» με την οποία (αγωγή) ζητούσε την επιδίκαση του ποσού 20.813 ευρώ ως οφειλόμενα μισθώματα για το χρονικό διάστημα από τον Απρίλιο του 2011 έως τον Αύγουστο του 2012 για το οποίο η ανωτέρω τραπεζική εταιρεία έκανε ακώλυτη χρήση του ένδικου μισθίου. Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 412/2013 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θηβών, δυνάμει της οποίας έγινε δεκτή καθ' ολοκληρίαν η αγωγή της ενάγουσας και της επιδικάστηκε το αιτούμενο ποσό των 20.813,02 ευρώ. Κατά της απόφασης αυτή ασκήθηκε η από 5-2-2014 έφεση της τράπεζας με την επωνυμία «Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε» και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 43/2015 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Θήβας, η οποία αφού έκανε δεκτή την έφεση,

απέριψε την αγωγή ως απαράδεκτη καθώς έκρινε ότι δεν νομιμοποιούνταν παθητικά η ανωτέρω τραπεζική ανώνυμη εταιρεία καθώς η τελευταία τέθηκε σε ειδική εκκαθάριση και διάδοχος της κατέστη η νυν εναγόμενη ανώνυμη τραπεζική εταιρεία. Σημειώνεται ότι εφόσον, σύμφωνα με τα προελεχθέντα η μίσθωση ετράπη νομίμως σε μίσθωση αορίστου χρόνου, παρέπεται ότι για τη λύση της έπρεπε να προηγηθεί καταγγελία αυτής από τους συμβαλλομένους ή εκούσια παράδοση του μισθίου ακινήτου από την μισθώτρια και αποδοχή της παράδοσης του από την εκμισθώτρια. Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι η ένδικη αποθήκη έχει ουσιαστικά εγκαταλειφθεί από την αρχικώς αντισυμβαλλόμενη της ενάγουσας, ήτοι από την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε, καθώς έχει εκκενωθεί από τα γεωργικά φάρμακα τα οποία αποθηκεύονταν σε αυτή και δεν γίνεται πλέον χρήση αυτής. Στη κρίση αυτή οδηγείται το παρόν Δικαστήριο ιδίως από το υπ' αριθμ. πρωτ. 126993/10-10-2005 έγγραφο του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων (Δ/νη προστ. φυτ. Παραγωγής) που απευθύνεται προς την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος με θέμα «Διακοπή ηλεκτροδότηση της ενοικιαζόμενης αποθήκης στο Πυρί Θηβών» και στο οποίο αναφέρεται «Όπως είναι γνωστό η ενοικιαζόμενη Αποθήκη στο Πυρί Θήβας δεν χρησιμοποιείται από την Υπηρεσία μας παραμένει κλειστή. Ενώ η εν λόγω αποθήκη είναι κλειστή, στον τελευταίο λογαριασμό της ΔΕΗ εμφανίζεται κατανάλωση 417 KW για το χρονικό διάστημα από 19-5-05 έως 15-9-2005» καθώς και από το με αριθμό πρωτ. 181321/10-3-2010 του Υπουργείου Γεωργίας (Γεν. Δ/νη Φυτικής Παραγωγής) το οποίο απευθυνόταν στην ενάγουσα και στο οποίο αναφέρεται: «Η Διεύθυνση μας χρησιμοποίησε την ως άνω αποθήκη και αποθήκευσε σε αυτήν 120 περίπου τόνους γεωργικών φαρμάκων, τα οποία αποκακρύνθηκαν σταδιακά μέχρι τον Ιούνιο του 2000, οπότε και άδειασε η αποθήκη ... Παρά τις προσπάθειες που έχουν καταβληθεί μέχρι σήμερα δεν έχει επιτευχθεί η εξυγίανση του χώρου.... Αυτός είναι ο βασικός λόγος που δεν έχει παραδοθεί η αποθήκη στον ιδιοκτήτη της έτοιμης προς χρήση». Ωστόσο, τόσο η εναγόμενη όσο και η δικαιοπάροχος της - αρχικώς μισθώτρια ουδέποτε παρέδωσαν το μίσθιο (πχ προσφέροντας τα κλειδιά αυτού), ούτε κατήγγειλαν την αορίστου αυτή σύμβαση μισθώσεως. Η αυτόβουλη αυτή εγκατάλειψη του μισθίου από την δικαιοπάροχο της εναγομένης χωρίς προηγούμενη έγγραφη ή προφορική καταγγελία της ένδικης μίσθωσης και χωρίς παράδοση των κλειδιών του μισθίου δεν επέφερε τη λύση της μίσθωσης, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην νομική σκέψη στην αρχή της παρούσας. Συνεπώς, η εναγόμενη εφόσον η σύμβαση μίσθωσης δεν έχει με οποιονδήποτε τρόπο λυθεί (μέχρι τον χρόνο άσκησης της αγωγής) είναι υποχρεωμένη να καταβάλει στην ενάγουσα το συμφωνημένο μίσθωμα για το αιτούμενο χρονικό διάστημα, ήτοι από Απρίλιο του 2011 έως Ιούλιο του 2015, έστω και αν δεν κάνει χρήση του μισθίου για λόγους που αφορούν την ίδια ενόψει του ότι το μίσθωμα καταβάλλεται όχι για την πραγματική χρήση του μισθίου, αλλά για την παρεχόμενη δυνατότητα άσκησης της χρήσης, την οποία παρέχει ο εκμισθωτής (ΑΠ 585/1997 ΕΛΛΔνη 1998.113, ΕφΔωδ 90/2005 αδημ., ΕφΑΘ 280/2005 ΕΔΠολ 2005.371, ΕφΛα ρ 669/2004 Δικογραφία 2005.105, ΕφΠατρ 165/2004 ΑχαΝομ 2005.529, ΕφΑΘ 9482/2000 ΕΔΠολ 2004.161). Εξάλλου, οι ισχυρισμοί της εναγομένης περί καταχρηστικής άσκησης του δικαιώματος της ενάγουσας και περί συντρέχοντος πταίσματος πρέπει να απορριφθούν ως ουσία αβάσιμοι, καθώς δεν

αποδείχθηκε ότι το μίσθιο βρισκόταν κατά το επίδικο χρονικό διάστημα στην διάθεση της ενάγουσας, έχοντας λάβει γνώση η τελευταία της αποχώρησης από αυτό της μισθώτριας, και ότι μπορούσε ευχερώς να κάνει χρήση αυτού, εκμισθώνοντας σε τρίτον, πλην δεν το χρησιμοποίησε διατηρώντας το κενό. Επομένως, η εναγόμενη οφείλει στην ενάγουσα για καθυστερούμενα μισθώματα, όπως αυτά έχουν διαμορφωθεί σύμφωνα με το γενικό δείκτη τιμών καταναλωτή και συγκεκριμένα α) για τον Απρίλιο μέχρι και τον Δεκέμβριο του 2011 ποσό 1.210,64 ευρώ μηνιαίως και συνολικά το ποσό των 10.895,76 ευρώ (1.210,64 X 9μήνες), β) για τον Ιανουάριο του 2012 έως Δεκέμβριο του 2012 ποσό 1.239,69 ευρώ μηνιαίως και συνολικά το ποσό των 14.876,28 ευρώ (1.239,69 X12 μήνες), γ) για τον Ιανουάριο του 2013 μέχρι τον Ιούλιο του 2015 ποσό 1,249,61 μηνιαίως και συνολικά ποσό 38.737,91 ευρώ (1.249,61 X 12 μήνες), ήτοι συνολικά το ποσό των 64.509,95 ευρώ (10.895,76+14.876,28+38.737,91) και άπαντα τα μηνιαία μισθώματα με το νόμιμο τόκο υπερημερίας από την επομένη ημέρα κατά την οποία έκαστο μίσθωμα έπρεπε να καταβληθεί, ήτοι από την 1η του επόμενου μήνα που ήταν καταβλητέο το καθένα και μέχρι την επίδοση της αγωγής. Κατά ακολουθία των ανωτέρω, η υπό κρίση αγωγή πρέπει να γίνει δεκτή ως ουσιαστικά βάσιμη καινά υποχρεωθεί η εναγόμενη να καταβάλει στην ενάγουσα, το ποσό των 64.509,95 ευρώ ως οφειλόμενα μισθώματα για το χρονικό διάστημα από Απρίλιο του 2011 έως Ιούλιο του 2015, με το νόμιμο τόκο υπερημερίας από την ημερομηνία που κάθε μίσθωμα κατέστη απαιτητό και ληξιπρόθεσμο, ήτοι από την 1η του επόμενου μήνα που ήταν καταβλητέο το καθένα και μέχρι την πλήρη εξόφληση. Η απόφαση πρέπει να κηρυχθεί προσωρινώς εκτελεστή καθώς πρόκειται για οφειλόμενα μισθώματα (910 παρ. 2 ΚΠολΔ), κατά παραδοχή του σχετικού παρεπόμενου αιτήματος. Τέλος, η εναγόμενη πρέπει να καταδικαστεί στα δικαστικά έξοδα της ενάγουσας λόγω της ήττας της (176,191 παρ. 2 ΚΠολΔ).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΟΝΤΑΣ αντιμωλία των διαδίκων

ΔΕΧΕΤΑΙ την αγωγή

ΥΠΟΧΡΕΩΝΕΙ την εναγόμενη να καταβάλει στην ενάγουσα το ποσό των εξήντα τεσσάρων χιλιάδων πεντακοσίων εννιά ευρώ και ενενήντα πέντε λεπτών (64.509,95 €), με το νόμιμο τόκο, για έκαστο επιμέρους κονδύλιο, κατά τα αναφερόμενα στ οσκεπτικό.

ΚΗΡΥΣΣΕΙ την απόφαση προσωρινά εκτελεστή

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ την εναγόμενη στα δικαστικά έξοδα της ενάγουσας τα οποία ορίζει στο ποσό των χιλίων οκτακοσίων ευρώ (1.800 €)

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη και δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του Δικαστηρίου, χωρίς την παρουσία των διαδίκων και των πληρεξουσίων δικηγόρων τους, στη Θήβα στις 02-01-2017.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ