ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΕΙΔΙΚΗ

Αριθμός 3244/18-05-2015

 ΤΟ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από την Ειρηνοδίκη Καλλιόπη Χατζηνικολάου, που ορίσθηκε από την Πρόεδρο του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Ειρηνοδικείου και από τη Γραμματέα Δήμητρα Κακάλη.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του, στις 6 Φεβρουάριου 2015, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ των διαδίκων:

ΕΝΑΓΟΥΣΑ: …………………………..κάτοικος Θεσσαλονίκης (οδός ………….), με την οποία παραστάθηκε η πληρεξούσια δικηγόρος της Μαρία Πρωτοπαπα­δάκη (Α.Μ.: 3180). Συμπαραστάθηκε η ασκούμενη δικηγόρος Ελένη Τάτση.

ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΣ:………………… του ……, κάτοικος Θεσσαλονίκης (……..), με τον οποίο παραστάθηκε ο πληρεξούσιος δικηγόρος του Χρήστος Πλάτσκος (Α.Μ.: 3157).

Η ΕΝΑΓΟΥΣΑ ζητά να γίνει δεκτή η από 14-11-2014 (αρ. εκθ. κατ. 16864/14-11-2014) αγωγή της, που απευθύνεται προς το Δικαστήριο αυτό για όσους λόγους επικαλείται σ' αυτή.

Κατά την εκφώνηση της υπόθεσης από το σχετικό έκθεμα στη σειρά της και κατά τη συζήτησή της στο ακροατήριο, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις έγγραφες προτάσεις τους που κατέθεσαν.

ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

1. 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 το νόμο, εκτός αν προβλέπεται άλλη ανάλογη ειδική προστασία ή αν συντρέχουν οι ειδικές προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 388 ΑΚ. Παρέχει δε στο δικαστή τη δυνατότητα, όταν, λόγω συνδρομής ειδικών συνθηκών, ή 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 που ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της συναλλακτικής πίστης (ΟλΑΠ 927/1992). Επομένως, με βάση την πιο πάνω διάταξη, η οποία είναι εφαρμοστέα και επί των εμπορικών μισθώσεων, ενόψει του άρθρου 44 του ΠΔ 34/1995, ο μισθωτής εμπορικής μίσθωσης μπορεί 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 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 ασφαλείας των συναλλαγών, η οποία πρέπει πάντοτε να συνεκτιμάται – η αναπροσαρμογή του μισθώματος στο επίπεδο εκείνο το οποίο αίρει τη δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών και αποκαθιστώ τη διαταραχθείσα καλή πίστη (ΟλΑΠ 9/1997). Μεταβολή των συνθηκών, με την έννοια του άρθρου 288 ΑΚ, 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. Με βάση τα στοιχεία αυτά, το δικαστήριο οφείλει πρώτα να διαγνώσει, αν μεταξύ του οφειλομένου, κατά το σύστημα της συμβατικής ή αντικειμενικής αναπροσαρμογής, μισθώματος και εκείνου που μπορεί να επιτευχθεί υπό καθεστώς ελεύθερης μισθώσεως ("ελεύθερου"), υπάρχει διαφορά τόσο σημαντική, ώστε επιβάλλεται κατά τις αρχές της καλής πίστεως, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη, η αναπροσαρμογή του πρώτου (οφειλομένου), και ύστερα, αν διαπιστώσει τέτοια διαφορά, να αναπροσαρμόσει το ίδιο αυτό μίσθωμα στο επίπεδο το οποίο αίρει τη δυσαναλογία και αποκαθιστά τη διαταραχθείσα καλή πίστη (ΑΠ 508/2010 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 633/2007 ΝΟΜΟΣ). Το σχετικό δικαίωμα, που απορρέει από την παραπάνω διάταξη του άρθρου 288 του ΑΚ, για αναπροσαρμογή του μισθώματος είναι διαπλαστικό, διότι αποτελεί διαμόρφωση της ενοχής στο προσήκον μέτρο, συνισιά δηλαδή διάπλαση ενός από τα στοιχεία της μισθωτικής σύμβασης, με συνέπεια η σχετική αγωγή και η απόφαση που αναπροσαρμόζει το μίσθωμα και ως προς το σημείο αυτό να είναι διαπλαστική. Αποτέλεσμα του παραπάνω χαρακτηρισμού είναι ότι το ασκηθέν δικαίωμα ενεργοποιείται από την επίδοση της αγωγής και μελλοντικώς, χωρίς αναδρο­μικότητα, υπό την προϋπόθεση ότι η μίσθωση είναι ενεργής (ΑΠ 588/1995 ΕΔΠ 1996, 114, ΑΠ 1427/1991 ΕΔΠ 1992, 105
2. Εξάλλου, για τη νομιμότητα και το ορισμένο της αγωγής αναπροσαρμογής μισθώματος ακινήτου που στηρίζεται στη διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ πρέπει, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 216 ΚΠολΔ, να αναφέρονται σ' αυτήν τα εξής: 1) έγκυρη σύμβαση εμπορικής μίσθωσης, 2) μόνιμη μεταβολή των συνθηκών κατά το διάστημα από τη σύναψη της μίσθωσης ή από το χρόνο της τυχόν προγενέστερης συμβατικής ή νόμιμης αναπροσαρμογής μέχρι το χρόνο της πρώτης, ενώπιον του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου, συζήτησης της αγωγής, ανεξάρτητα από το υπαίτιο, το έκτακτο και απρόβλεπτο των λόγων που προξένησαν την εν λόγω μεταβολή, 3) ουσιώδης απόκλιση (αύξηση ή μείωση) κατά το χρόνο ασκήσεως της αγωγής ανάμεσα στο επιβαλλόμενο από την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη αφενός και στο αρχικά συνομολογημένο ή το μετά την αναπροσαρμογή καταβαλλόμενο μίσθωμα αφετέρου, σε τρόπο ώστε η διατήρηση αυτού να επιφέρει ζημία στον ενάγοντα, η οποία υπερβαίνει τον αναλαμβανόμενο με τον αρχικό ή μετά την αναπροσαρμογή ορισμό του μισθώματος. Επομένως, για τη νομιμότητα και το ορισμένο της σχετικής αγωγής πρέπει να ιστορούνται, εκτός από το καταβαλλόμενο μίσθωμα, και τα περιστατικά από τα οποία συνάγεται το συγκεκριμένο ύψος του μισθώματος, που θα ανταποκρινόταν στη συναλλακτική καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Τούτο, συνήθως, συμβαδίζει με τη μισθωτική αξία των όμορων ή και παράπλευρων με το μίσθιο ακινήτων, 4) αιτιώδη σύνδεσμο (συνάφεια) μεταξύ της μεταβολής συνθηκών και της ουσιώδους απόκλισης του μισθώματος και 5) ορισμένο αίτημα. (ΑΠ 423/2008, ΑΠ 2045/2006, ΑΠ 1487/2005, ΕφΑ 1824/2009, Εφ Αθ 39/2009) και αποκαθιστά τη διαταραχθείσα καλή πίστη (ΑΠ 103/2001, ΕλλΔνη 2002. 715), χωρίς να απαιτείται η αναφορά περί υπάρξεως στην περιοχή όμορων ακινήτων και το ύψος της μισθωτικής αξίας αυτών για τον προσδιορισμό της πραγματικής μισθωτικής αξίας του μισθίου, τα οποία είναι ζητήματα ουσίας και αποτελούν αντικείμενο αποδείξεως (βλ. σχ. ΑΠ 893/2010 αδημ., ΑΠ 850/2010 αδημ.).

Με την υπό κρίση αγωγή της η ενάγουσα - η οποία παραδεκτά κατ' αρθρ. 294 ΚΠολΔ με δήλωση του πληρεξουσίου δικηγόρου της που καταχωρίστηκε στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά συνεδρίασης παραιτήθηκε από το αιτούμενο κονδύλιο της ηθικής βλάβης, παραίτηση που έχει ως αποτέλεσμα ότι η αγωγή δεν ασκήθηκε ως προς αυτό- ζητεί να αναπροσαρμοσθεί (μειωθεί) προσηκόντως, το καταβαλλόμενο από αυτήν μίσθωμα για το επίδικο μίσθιο (ισόγειο κατάστημα), που της έχει εκμισθώσει ο εναγόμενος, και να καθορισθεί αυτό στο ποσό των 350 ευρώ μηνιαίως, συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου καθόσον, το καταβαλλόμενο σήμερα μηνιαίο μίσθωμα των 460 ευρώ, είναι υπερβολικά υψηλότερο από εκείνο που θα είναι σύμφωνο με τις αρχές της καλής πίστης, των συναλλακτικών ηθών και το προσδιοριζόμενο από τις ειδικές συνθήκες, το οποίο, για τους αναφερόμενους στην αγωγή λόγους, δεν μπορεί να υπερβαίνει το ανωτέρω ποσόν των 350 ευρώ μηνιαίως. Ζητεί, επίσης, να ισχύσει η αναπροσαρμογή του μισθώματος από την επίδοση της αγωγής και για χρονικό διάστημα 2 ετών και να καταδικαστεί ο εναγόμενος στην καταβολή των δικαστικών της εξόδων. Με το πιο πάνω περιεχό­μενο και αίτημα, η υπό κρίση αγωγή παραδεκτώς και αρμοδίως εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου (άρθρα 14 παρ.1 περ.α' και 29 παρ.1 ΚΠολΔ), κατά την προκειμένη διαδικασία των μισθωτικών διαφορών (άρθρα 647 επ. ΚΠολΔ), την ειδική διαδικασία των άρθρων 648 έως 661 ΚΠολΔ είναι ορισμένη - πλην όμως είναι μη νόμιμη και απορριπτέα, κατά το μέρος που επιδιώκεται η θεμελίωση της στη διάταξη του άρθρου 388 Α.Κ., διότι, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν στη νομική σκέψη που προηγήθηκε, η γενική οικονομική κρίση και η επιβολή γενικώς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων με επακόλουθο τη μείωση της καταναλωτικής κίνησης στις επιχειρήσεις δεν αποτελούν γεγονότα έκτακτα και απρόβλεπτα, προϋπόθεση αναγκαία της εφαρμογής του άρθρου 388 Α.Κ, είναι όμως επιτρεπτή η εφαρμογή του άρθρου 288 Α.Κ., -εφόσον συντρέχουν οι υπόλοιπες προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού δεδομένου ότι δεν προβλέπεται άλλη ειδική προστασία και δε συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 388 Α.Κ.- κατά το μέρος που θεμελιώνεται στο άρθρο 288 Α.Κ., είναι επαρκώς ορισμένη, καθώς περιέχει όλα τα πραγματικά περιστατικά, που είναι αναγκαία για τη νομική θεμελίωση της στην ως άνω διάταξη, ήτοι το ύψος του συμφωνημένου μισθώματος κατά το χρόνο ασκήσεως της αγωγής, 500 ΕΥΡΩ το ύψος του ελεύθερου μισθώματος, 350 ΕΥΡΩ και οι συγκεκριμένες συνθήκες (οικονομικές, νομισματικές κ.λ.π.) οι οποίες δικαιολογούν κατά την ενάγουσα τη μείωση του μισθώματος και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 288, 361, 574 Α.Κ., 44 του π.δ.34/1995, 68 και 176 ΚΠολΔ. Πρέπει συνεπώς να εξεταστεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική βασιμότητα της, εφόσον προσκομίζεται το με αριθμ. το με αριθμ. 541597 γραμμάτιο είσπραξης του ΔΣ Θεσ/νίκης.

Ο εναγόμενος τόσο με δήλωση του πληρεξουσίου δικηγόρου του όσο και με τις εμπρόθεσμα κατατεθείσες προτάσεις του, αρνείται την κρινόμενη αγωγή, ισχυριζόμενος πως το μίσθωμα που καταβάλλει ο ενάγων είναι σύμφωνο με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών και προσδιορίζεται από τις ειδικές συνθήκες, της εμπορίας που ασκεί ο ενάγων και τη θέση στην οποία βρίσκεται, χωρίς να υπάρχει δυσαναλογία με την μισθωτική αξία του μισθίου και.

Από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων των διαδίκων (ένας από κάθε διάδικη πλευρά) στο ακροατήριο αυτού του δικαστηρίου που καταχωρίστηκαν στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά συνεδρίασης, τα έγγραφα που νόμιμα επικαλούνται και προσκομίζουν οι διάδικοι κατά την παρούσα διαδικασία, είτε για άμεση απόδειξη είτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, τις φωτογραφίες των οποίων η γνησιότητα δεν αμφισβητείται (αρθρ. 444 αριθμ. 3, 454, 448 ΚΠολΔ) τις ομολογίες που συνάγονται από τους ισχυρισμούς του (αρθρ. 261 ΚΠολΔ) σε συνδυασμό με τα διδάγματα κοινής πείρας που το δικαστήριο λαμβάνει υπόψη του αυτεπάγγελτα (αρθρ. 336 ΚΠολΔ) κατά την κρίση του δικαστηρίου αποδείχτηκαν τα ακόλουθα Δυνάμει του από 1-8-2008 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης (νόμιμα θεωρημένου) ο εναγόμενος εκμίσθωσε στην ενάγουσα ένα ισόγειο κατάστημα εμβαδού 35,42 τ.μ. περίπου με υπόγειο και πατάρι ανάλογου εμβαδού που βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών ………………………….και………….. στη Θεσ/νίκη για χρονικό διάστημα 6 ετών αντί μηνιαίου καταβαλλόμενου μέσα στο πρώτο πενθήμερο κάθε μισθωτικού μήνα μισθώματος ύψους 500 ευρώ, συμπεριλαμβα­νομένου του τέλους χαρτοσήμου προκειμένου να το χρησιμοποιήσει για την άσκηση της εμπορίας της δηλ. ως οπωροπαντοπωλείο. Μετά την κατάρτιση της επίδικης σύμβασης ξεκίνησε η οικονομική κρίση που μαστίζει τη χώρα και τις επιχειρήσεις η οποία όμως αντί να περιοριστεί εξελίχτηκε περισσότερα αρνητικά σε μόνιμη ύφεση. 'Ετσι χρόνο με χρόνο διαφοροποιήθηκαν οι οικονομικές δυνατότητες της ενάγουσας -μισθώτριας αρνητικά με απώλεια σημαντικού ποσού των μηνιαίων εσόδων της, απώλεια η οποία αφορά το σύνολο των επαγγελματιών σε όλους τους τομείς.

Ειδικότερα όπως προκύπτει από τα Ε3 που επικαλείται και προσκομίζει η ενάγουσα υπάρχει πτωτική τάση των εισοδημάτων της ειδικότερα το έτος 2012 δήλωσε 13203,16 ευρώ το έτος 2013 1236 ευρώ και το έτος 2014 (βλ. εκκαθαριστικά σημειώματα)

Περαιτέρω το μίσθιο είναι γωνιακό, εμβαδού 35,42 τμ με ανάλογου εμβαδού πατάρι και υπόγειο (βλ. Φωτογραφίες επιδίκου) στο δε υπόγειο υπάρχει πρόσβαση από το πεζοδρόμιο και δυσχεραίνει τη χρήση του το γεγονός ότι παλιά χρησιμοποιούνταν για αποθήκευση πετρελαίου, ενώ το πατάρι χρησιμοποιείται για τη φύλαξη των λογιστικών βιβλίων. Όπως περαιτέρω αποδείχτηκε στην περιοχή αυτή υπάρχουν κενά ακίνητα, και όμορα του επιδίκου, (βλ. Φωτογραφίες), ενώ ακίνητο εμβαδού 60,50 τμ που χρησιμοποιείται ως κρεοπωλείο το 2011 εκμισθώθηκε με μηνιαίο μίσθωμα ύψους 400 ευρώ κι άλλο εμβαδού 51 τμ για παροχή ασφαλιστικών υπηρεσιών εκμισθώθηκε το έτος 2013 με μηνιαίο μίσθωμα ύψους 200 ευρώ (βλ. Τα από 2-2-2011 και 14-6-2013 ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης). Για τα ανωτέρω σαφής είναι η κατάθεση του πρώτου μάρτυρα που γνωρίζει την περιοχή ασκεί επιχείρηση εκεί και γνωρίζει και την πραγματική κατάσταση του επιδίκου. Τα ανωτέρω δεν αναιρούνται από την κατάθεση του δεύτερου μάρτυρα ο οποίος είναι λογιστής του εναγομένου, έμενε στην περιοχή αυτή όταν ήταν φοιτητής, δηλ. η γνώση του δεν είναι άμεση χαρακτηριστικά σε σχετική ερώτηση αν γνωρίζει το ύψος των μισθωμάτων στην περιοχή καταθέτει «Όχι αλλά ξέρω ότι είναι κεντρική περιοχή, μιά καλή περιοχή που κατοικείται από ανθρώπους», «δεν έχω κάποιον συγκεκριμένο που να μένει στην περιοχή», επίσης δεν έχει εισέλθει ποτέ στο μίσθιο.

Εξάλλου ο εναγόμενος, δεν επικαλείται καν ότι το μίσθωμα που εισπράττει συμπληρώνει τις ήδη μειωμένες αποδοχές του ώστε να καθίσταται ασύμφορη η μείωση του, η μείωση όμως των εσόδων της ενάγουσας συνεπεία της οικονομικής κρίσης η οποία από την έναρξη της σύμβασης (2008) κι εντεύθεν κορυφώθηκε είναι πραγματικό γεγονός που αφορά μεγάλο τμήμα του ελληνικού λαού και των κάθε είδους επιχειρήσεων ενόψει των μέτρων που λήφθησαν για τη δημοσιονομική προσαρμογή της χώρας και την τήρηση των συμφωνιών της σε ευρωπαϊκό επίπεδο χωρίς να μπορεί να εξισορροπιστεί η μείωση αυτή υπέρ του εναγομένου - εκμισθωτή , που δεν την επικαλείται καν, και σε βάρος της ενάγουσας - μισθώτριας με μίσθωμα που δεν συνάδει με τις αρχές της καλής πίστεως, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη.

Ενόψει των ανωτέρω δηλ., της περιοχής στην οποία βρίσκεται το μίσθιο , της χρήσης για την οποία προορίζεται , των συγκριτικών στοιχείων που αποδείχτηκαν από την πλευρά της ενάγουσας , από τα οποία προκύπτει απευθείας η διακύμανση της μισθωτικής αξίας των ακινήτων στα παρακείμενα του άνω μισθίου καταστήματα στην ευρύτερη περιοχή, της οικονομικής κατάστασης αυτής όπως διαμορφώθηκε μετά την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης η πραγματική μισθωτική αξία του μισθίου κατά τον χρόνο έγερσης της υπό κρίση αγωγής, που ενδιαφέρει εν προκειμένω, δεν υπερβαίνει το ποσό των 350 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου Αντί του ποσού αυτού, το μίσθωμα, που κατέβαλε η ενάγουσα κατά τη συμφωνία των μερών, ανερχόταν κατά τον ως άνω χρόνο στο ποσό των 460 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου Ωστόσο, η διαφορά αυτή μεταξύ του συμφωνηθέντος μισθώματος και αυτού που προκύπτει από την πραγματική μισθωτική αξία του μισθίου υπερβαίνει καταφανώς τον κίνδυνο που ανέλαβε η ενάγουσα (μισθώτρια), η δε εμμονή του εναγομένου (εκμισθωτή) στην πληρωμή του μισθώματος, που προκύπτει από το συναφθέν ιδιωτικό συμφωνητικό, αντίκειται στην απαιτούμενη στις συναλλαγές ευθύτητα και εντιμότητα, με συνέπεια να καθίσταται αναγκαία η μείωση του συμφωνημένου μισθώματος, προκειμένου η παροχή της μισθώτριας να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της συναλλακτικής καλής πίστης κατά τον χρόνο της εκπλήρωσης, ώστε να επέλθει εξίσωση των εκατέρωθεν παροχών, εφόσον προέκυψε μεταβολή των συνθηκών, συνεπαγόμενη τη μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου.

Με βάση τις ως άνω ουσιαστικές παραδοχές, επιβάλλεται, προς περιορισμό της ζημίας και αποκατάσταση της διαταραχθείσας καλής πίστης, να μειωθεί, κατ' απόκλιση από τα συμφωνημένα, το καταβλητέο μίσθωμα για το χρονικό διάστημα από την επίδοση της αγωγής , πρέπει να γίνει δεκτή η αγωγή και να καθορισθεί το μηνιαίο μίσθωμα για το χρονικό διάστημα από την επίδοση της παρούσης απόφασης και για δύο έτη, στο ποσό των 350 ευρώ. Τα δικαστικά έξοδα της ενάγουσας πρέπει να επιβληθούν σε βάρος του εναγομένου λόγω της ήττας του (αρθρ. 176 ΚΠολΔ) και κατόπιν σχετικού αιτήματος κατά τα οριζόμενα στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΔΕΧΕΤΑΙ την αγωγή.

ΚΑΘΟΡΙΖΕΙ το καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα για το ειδικό μίσθιο, στο χρηματικό ποσό των 350 ευρώ συμπερι­λαμβανομένου του τέλους χαρτοσήμου, για το χρονικό διάστημα μετά την επίδοση της παρούσης απόφασης και για δύο έτη, μετά την πάροδο του οποίου και έως τη λήξη της διάρκειας της συμβάσεως μισθώσεως, το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται με βάση την συμβατική ρύθμιση της ετήσιας αναπροσαρμογής.

ΕΠΙΒΑΛΛΕΙ στον εναγόμενο τα δικαστικά έξοδα της ενάγουσας, τα οποία καθορίζει στο ποσό των 250 ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στη Θεσσαλονίκη, στις 18 Μαίου 2015, σε έκτακτη και δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, χωρίς την παρουσία των διαδίκων και των πληρεξούσιων δικηγόρων τους.

Η ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΗΣ Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ