

ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ (INTRASOFT INTERNATIONAL)

44/2019 ΕΦ ΑΘ (ΜΟΝ) (761370)

(Α` ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ)

Μίσθωση ακινήτων. Μη καταβολή οφειλόμενων μισθωμάτων. Αναγκαστική ομοδικία μεταξύ ομόρρυθμης εταιρείας και ομόρρυθμων μελών της. Στοιχεία ορισμένου αγωγής εκμισθωτή κατά μισθωτή για καταβολή του μισθώματος. Η μισθωτική σχέση είναι κληρονομητή. Κοινωνία δικαιώματος κληρονόμων κατά τον λόγο της κληρονομικής τους μερίδας. Το δικαίωμα αναπροσαρμογής του μισθώματος παρέχει την δυνατότητα να επιδιωχθεί με αγωγή η διάπλωση για το μέλλον της έννομης σχέσης της μίσθωσης, η οποία μεταβάλλεται ως προς το ύψος του μισθώματος από το χρόνο άσκησης της σχετικής αγωγής. Ένσταση καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος. Απορρίπτεται η έφεση.

Αριθμός Απόφασης: 44/2019

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ Τμήμα 7ο

Αποτελούμενο από τη Δικαστή Γεωργία Κατσιμαγκλή, Εφέτη. που όρισε το Τριμελές Συμβούλιο Διεύθυνσης του Εφετείου Αθηνών. και από τη Γραμματέα Νίκη Σανιδά.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 1 8-9-20 18 για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΤΩΝ ΕΚΚΑΛΟΥΝΤΩΝ: 1) Υπό εκκαθάριση ομόρρυθμης εταιρείας με, την επωνυμία «.....» που εδρεύει στην Αθήνα (οδός αριθμ.) και εκπροσωπείται νόμιμα από τον, 2) του, κατοίκου, οδός 3) του, κατοίκου Αθηνών, 4) χήρας, το γένος, κατοίκου Αττικής, 5) του, κατοίκου Αττικής,, 6) του, κατοίκου Αττικής, και 7) του, κατοίκου Αττικής, οι οποίοι εκπροσωπήθηκαν στο ακροατήριο του Δικαστηρίου τούτου από τον πληρεξούσιο δικηγόρο Ξενοφώντα Κουτουμάνο.

ΤΟΥ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΟΥ: (.....) (.....) του (.....) κατοίκου Σικάγου της Πολιτείας ΗΠΑ, λεωφόρος αριθμ. (.....) όπως νόμιμα εκπροσωπείται στην Ελλάδα από τον δικηγόρο Αθηνών, κάτοικο Αθήνας,, ο οποίος εκπροσωπήθηκε στο ακροατήριο του Δικαστηρίου τούτου από τον πληρεξούσιο δικηγόρο **Παναγιώτη Τσιλιμιδό**.

Ο ενάγων, και ήδη εφεσίβλητος. με την από 1-6-2013 αγωγή του. προς το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών, που έχει κατατεθεί με αριθμό/ 2013. ζήτησε να γίνουν δεκτά τα όσα αναφέρονται σ' αυτήν.

Το Δικαστήριο εκείνο εξέδωσε την υπ` αριθμ. 546/2016 οριστική του απόφαση, ερήμην της πρώτης εναγομένης με την οποία δέχθηκε την αγωγή.

Την απόφαση αυτή προσέβαλαν οι εκκαλούντες (εναγόμενοι) με την από 6-6-2016 έφεσή τους, προς το Δικαστήριο τούτο, που έχει κατατεθεί με αριθμό/2016.

Η υπόθεση εκφωνήθηκε από τη σειρά του οικείου πινακίου και συζητήθηκε.

Οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων αναφέρθηκαν στις προτάσεις που κατέθεσαν.

ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

Η υπό κρίση από 06-06-2016 και με αριθμό εκθέσεως καταθέσεως δικογράφου/08-06-2016 έφεση, κατά της με αριθμό 546/2016 οριστικής αποφάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία εκδόθηκε κατά την ειδική διαδικασία που ακολουθείται για την επίλυση των μισθωτικών διαφορών (άρθρα 647 επ. του ΚΠολΔ, όπως ίσχυαν πριν από τη σιωπηρή κατάρτησή τους με το Ν. 4335/2015), έχει ασκηθεί νόμιμα, με την κατάθεση του δικογράφου της στη γραμματεία του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου, από τους εναγόμενους, που ηττήθηκαν στην πρωτόδικη δίκη και εμπρόθεσμα, ήτοι πριν την επίδοση της εκκαλουμένης αποφάσεως, η οποία έλαβε χώρα στις 15-06-2016 (βλ. την από 15-06-2016 επισημείωση του δικαστικού επιμελητή, επί του προσκομιζομένου αντιγράφου της εκκαλουμένης οριστικής αποφάσεως) και πριν από την πάροδο διετίας από τη δημοσίευση της

εκκαλουμένης απόφασεως, η οποία έλαβε χώρα στις 28-03- 2016, δεδομένου ότι το δικόγραφο της υπό κρίση εφέσεως κατατέθηκε στις 08-06-2016 (άρθρα 495 παρ. 1, 2, 496, 511, 513 παρ. 1β, 516 παρ. 1, 517, 518, 520 παρ. 1 και 591 παρ. 1 εδ. α' του ΚΠολΔ, όπως τα άρθρα 495, 518 και 591 αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 1, άρθρο τρίτο και τέταρτο του Ν. 4335/2015 και ισχύουν, σύμφωνα με το άρθρο 1, άρθρο ένατο παρ. 2 του αυτού άρθρου και νόμου, για τα κατατιθέμενα από την 01-01-2016 ένδικα μέσα, όπως και η υπό κρίση έφεση). Συνεπώς η υπό κρίση έφεση, αρμοδίως φερόμενη προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου (άρθρο 19 ΚΠολΔ), πρέπει να γίνει τυπικά δεκτή και να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς το παραδεκτό και το βάσιμο των λόγων της κατά την ειδική διαδικασία των περιουσιακών και ειδικότερα των μισθωτικών διαφορών (άρθρα 524 παρ. 1 και 2. 532. 533 παρ. 1 και 591 παρ. 7 του ΚΠολΔ, όπως τα άρθρα 524 και 591 αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 1, άρθρο τρίτο και άρθρο τέταρτο αντίστοιχα του Ν. 4335/2015 και ισχύουν, σύμφωνα με το άρθρο 1. άρθρο ένατο παρ. 2 του αυτού άρθρου και νόμου, για τα κατατιθέμενα από την 01- 01-2016 ένδικα μέσα), εφόσον για το παραδεκτό της έχει κατατεθεί κατά την άσκησή της από τους εκκαλούντες, το απαιτούμενο παράβολο, ποσού 200 ευρώ υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 495 παρ. 3 εδ. α' του ΚΠολΔ (όπως αυτό ίσχυε πριν αντικατασταθεί με τα άρθρα 35 παρ. 2 και 45 του Ν. 4446/2016, ΦΕΚ Α' 240/22.12.2016, με ισχύ από 23-01-2017), [βλ. τα επικαλούμενα και προσκομιζόμενα με αριθμούς: 3037337, 3037338, 3037339 και 3037340 Σειρά Α, παράβολα του Ελληνικού Δημοσίου και τα με αριθμούς: 212686 και Σειρά 212687 Α, παράβολα ΤΑΧΔΙΚ].

Με την από 01-06-2013 και με αριθμό εκθέσεως καταθέσεως/26-06-2013 αγωγή του ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, επί της οποίας εκδόθηκε η εκκαλουμένη απόφαση, ο ενάγων και ήδη εφεσίβλητος ισχυρίστηκε ότι με το από 18-11-1997 ιδιωτικό μισθωτήριο συμφωνητικό εκμίσθωσε μετά της συζ. και του εν ζωή τότε, στην πρώτη, στο δεύτερο και στον τρίτο των εναγομένων, καθώς και στον εν ζωή τότε, κληρονόμοι του οποίου είναι οι τέταρτη, πέμπτη, έκτη και έβδομη των εναγομένων, για χρονική διάρκεια εννέα (9) ετών, με έναρξη από 18-11-1997 και λήξη την 01-07-2006, τις αναλυτικά περιγραφόμενες σε αυτή (αγωγή) σαράντα μία (41) αυτοτελείς και διηρημένες οριζόντιες ιδιοκτησίες του δευτέρου, τετάρτου, έκτου και εβδόμου ορόφου, μιας πολυώροφης οικοδομής, που χρησιμοποιείται και λειτουργεί δυνάμει σχετικής αδειάς ενιαία ως ξενοδοχείο Γ' κατηγορίας, με το όνομα «» και βρίσκεται στην Αθήνα επί της οδού αριθμός και αριθμός, για να τις χρησιμοποιήσουν για τον άνω σκοπό, αντί συμφωνηθέντος μηνιαίου μισθώματος ύψους 550.000 δραχμών, καταβαλλομένου εντός του πρώτου πενημέρου εκάστου μηνός και αναπροσαρμοζόμενου ετησίως κατά ποσοστό 10%. Ότι η μίσθωση αυτή μετά τη συμφωνημένη λήξη της παρατάθηκε αορίστως και το μηνιαίο μισθωμά της ανήλθε για το χρονικό διάστημα από 01-07-2012 έως και 30- 06-2013 στο ποσό των 6.487,99 ευρώ και για το χρονικό διάστημα από 01- 07-2013 έως και 30-06-2014 στο ποσό των 7.136,79 ευρώ, πλέον τέλους χαρτοσήμου. Ότι οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες, που εκμισθώθηκαν, ανήκουν α) κατά ποσοστό συγκυριότητας 50% εξ αδιαίρετου στον ίδιο (ενάγοντα), β) κατά ποσοστό συγκυριότητας 25% εξ αδιαίρετου στη συνεκμισθώτρια συζ. και γ) κατά ποσοστό συγκυριότητας 25% εξ αδιαίρετου στους κληρονόμους του αρχικού συνεκμισθωτή Ότι η τέταρτη, η πέμπτη, η έκτη και η έβδομη των εναγομένων, ως μοναδικές κληρονόμοι του αρχικού συμμισθωτή, την κληρονομιά του οποίου αποδέχθηκαν και ο οποίος εν ζωή ήταν υπόχρεος της πληρωμής του 1/4 του εκάστοτε καταβλητέου μισθώματος, υπεισήλθαν ως μισθώτριες κατά το ποσοστό του 1/4 η καθεμία στην ένδικη μίσθωση και στο ως άνω μερίδιο του δικαιοπαρόχου τους σε αυτή, στην περίπτωση που ήθελε κριθεί ότι ως προς τα μισθωτικά δικαιώματά του επί της ένδικης μισθώσεως επήλθε η εξ αδιαίρετου κληρονομική διαδοχή, δεδομένου ότι ως προς αυτά ουδεμία σχετική διάταξη περιεχόταν στη νομίμως δημοσιευθείσα διαθήκη του, άλλως και επικουρικά στην περίπτωση που ήθελε κριθεί ότι αυτές κατέστησαν κατά προσαύξηση εκ διαθήκης κληρονόμοι του και υπεισήλθαν εκ της αιτίας αυτής στην ένδικη μίσθωση, τότε η τέταρτη κατέστη υπόχρεη πληρωμής του ποσοστού των 228.404,34/ 296.096,78 του 1/4 του εκάστοτε καταβλητέου μισθώματος και καθεμία από τις πέμπτη, έκτη και έβδομη του ποσοστού των 22.555,48/ 296.096,78 του 1/4 του εκάστοτε καταβλητέου μισθώματος. Ότι οι εναγόμενοι μολονότι κάνουν έκτοτε ακώλυτη χρήση του μισθίου, δεν έχουν καταβάλει αδικαιολόγητα στον ενάγοντα τα μισθώματα που αναφέρονται ειδικότερα σε αυτή (αγωγή). Με βάση το ιστορικό αυτό ο ενάγων, μετά από παραδεκτό περιορισμό του αιτήματος της αγωγής που έγινε με δήλωση του πληρεξουσίου δικηγόρου του. η οποία καταχωρήθηκε στα πρακτικά δημοσίας συνεδριάσεως του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου, αλλά και με τις νόμιμα κατατεθείσες πρωτόδικες προτάσεις του (άρθρα 223 εδ. β', 294, 295 παρ. 1, 297 και 591 παρ. 1 του ΚΠολΔ), ζήτησε να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι να του καταβάλουν για τη χρονική περίοδο από 01-07-2012 έως 31-08- 2013, για οφειλόμενα μισθώματα και όπως κάθε επιμέρους αξιώσή του για αυτά αναλύεται στην αγωγή, το συνολικό ποσό των 35.723,08 ευρώ και ειδικότερα α) : καθένας από τους τρεις πρώτους εναγόμενους το ποσό των 8.930,77 ευρώ (ήτοι 35.723,08 ευρώ Χ 1/4) ευρώ, και β) καθεμία δε των λοιπών εναγομένων, κατά μεν την κυρία βάση της αγωγής το ποσό των 2.232,69 (35.723,08 ευρώ Χ 1/16) ευρώ, κατά δε την επικουρική βάση της αγωγής η τέταρτη των εναγομένων το ποσό των 6.889,65 (35.723,08 Χ 1/4 Χ 228.404,34/296.096,78) ευρώ και καθεμία από τις πέμπτη, έκτη και έβδομη των εναγομένων το ποσό των 680,37 ευρώ (35.723,08 Χ 1/4 Χ 22.555,48/ 296.096,78) ευρώ, με το νόμιμο τόκο από τότε που κάθε μηνιαίο μίσθωμα κατέστη ληξιπρόθεσμο και απαιτητό, διαφορετικά από την επίδοση της αγωγής μέχρι την εξόφληση.

Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε η εκκαλουμένη με αριθμό 546/2016 οριστική απόφαση του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου, με την οποία έγινε δεκτή η αγωγή και υποχρεώθηκαν οι πρώτη, δεύτερος και τρίτος των εναγομένων να καταβάλουν ο καθένας από αυτούς στον ενάγοντα το ποσό των 8.930,76

ευρώ και οι τέταρτη, πέμπτη, έκτη και έβδομη των εναγομένων να καταβάλουν η καθεμία από αυτές στον ενάγοντα, κατά τη γενομένη δεκτή κυρία βάση της αγωγής, το ποσό των 2.232,69 ευρώ, με το νόμιμο τόκο από την επομένη της ημέρας που κάθε μηνιαίο μίσθωμα κατέστη ληξιπρόθεσμο και απαιτητό μέχρι την εξόφληση.

Κατά της πρωτόδικης αυτής οριστικής αποφάσεως παραπονούνται οι εναγόμενοι και ήδη εκκαλούντες με την υπό κρίση έφεσή τους, για τους διαλαμβανόμενους στο δικόγραφο αυτής λόγους, που ανάγονται σε εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου και σε κακή εκτίμηση των αποδείξεων και ζητούν να γίνει δεκτή η έφεσή τους και να εξαφανιστεί η εκκαλουμένη απόφαση, ώστε να απορριφθεί καθ' ολοκληρίαν η ένδικη αγωγή.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 76 παρ. 1, 3 και 4 ΚΠολΔ «1. Όταν η διαφορά επιδέχεται ενιαία μόνον ρύθμιση ή η ισχύς της απόφασης που θα εκδοθεί εκτείνεται σε όλους τους ομοδίκους ή όταν οι ομόδικοι μόνο από κοινού μπορούν να ασκήσουν αγωγή ή να εναχθούν ή, εξαιτίας των περιστάσεων που συνοδεύουν την υπόθεση, δεν μπορούν να υπάρχουν αντίθετες αποφάσεις απέναντι στους ομοδίκους, οι πράξεις του καθενός ωφελούν και βλάπτουν τους άλλους. Οι ομόδικοι που μετέχουν νόμιμα στη δίκη ή έχουν προσεπικληθεί, αν δεν παραστούν, θεωρούνται ότι αντιπροσωπεύονται από εκείνους που παρίστανται. 2... 3. Οι απόντες ομόδικοι καλούνται σε κάθε μεταγενέστερη διαδικαστική πράξη. 4. Η άσκηση των ένδικων μέσων από κάποιον από τους ομοδίκους της παρ. 1 έχει αποτέλεσμα και για τους άλλους». Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 76 παρ. 1, 329 και 920 του ΚΠολΔ προκύπτει ότι όταν εναχθεί ομόρρυθμη εταιρία, καθώς και τα ομόρρυθμα μέλη της, τότε υπάρχει μεταξύ των διαδίκων αυτών σχέση αναγκαστικής ομοδικίας, αφού η ισχύς της απόφασης που εκδίδεται για την εταιρία και το απ αυτή δεδωκεμένο εκτείνεται και στα μέλη της και επηρεάζει τις έννομες σχέσεις τους και δεν είναι δυνατόν στην ίδια υπόθεση να υπάρξουν διαφορετικού περιεχομένου αποφάσεις (βλ. ΑΠ 1240/2011, ΑΠ 1103/2010, ΕΠ 323/2018 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 76 παρ. 1 εδ. τελευταίο του ΚΠολΔ, σε περίπτωση αναγκαστικής ομοδικίας, ο απολειπόμενος διάδικος αντιπροσωπεύεται από τους παριστάμενους, υπό την έννοια ότι θεωρείται ότι παρίσταται και αυτός, ότι συμμετέχει στη συζήτηση και ότι ενεργεί με τον ίδιο τρόπο που ενεργεί και ο παριστάμενος αναγκαίος ομόδικος του, γι' αυτό και η απόφαση που εκδίδεται είναι κατ' αντιμωλία απόφαση ως προς όλους τους ομοδίκους και κατά νομική αναγκαιότητα δεν μπορεί αυτή να προσβληθεί με ανακοπή ερημοδικίας και επομένως δεν ορίζεται παράβολο ερημοδικίας (βλ. ΕΠ 483/2007, ΕΔ 205/2006, ΕΔ 106/2005. ΕΑ 205/2002 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕΑ 6735/1996 Δ/νη 1997. 667, ΕΑ 322/1993 ΕΔΙΚΠΟΛΥΚ 1996. 343, Βαθρακοκοίλης Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας ερμηνευτική-νομολογιακή ανάλυση τομ. Α 1996 υπό αρθρ. 76 αριθ. 22). Έτσι, δεν εξαφανίζεται άνευ τέρατου η προσβαλλόμενη απόφαση με την απλή άσκηση έφεσης από τον απολειπόμενο αναγκαίο ομόδικο, γιατί, όπως προειπώθηκε, η απουσία αυτού δεν συνοδεύεται με ειδικές συνέπειες ερημοδικίας, οπότε και μόνον εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 528 ΚΠολΔ, αφού αυτός αντιπροσωπεύεται από τους παριστάμενους ομοδίκους του και η διαδικασία προβαίνει σαν να ήταν παρών και ο απών αναγκαίος ομόδικος (βλ. ΕΛ 343/2012, ΕΑ 205/2002 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Β. Βαθρακοκοίλης, ΚΠολΔ υπό το άρθρο 76). Στην προκειμένη περίπτωση, κατά τη συζήτηση της υπόθεσης ενώπιον του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου, επί της οποίας εκδόθηκε η εκκαλουμένη απόφαση, δεν παραστάθηκε στο ακροατήριο η πρώτη εναγομένη ομόρρυθμη εταιρεία σε εκκαθάριση, πλην όμως παραστάθηκαν οι δεύτερος, τρίτος και έβδομη των εναγομένων, που ήταν, όπως δεν αμφισβητείται, ομόρρυθμοι εταίροι και είναι εκκαθαριστές αυτής, και ως εκ τούτου η απόφαση θεωρείται ότι εκδόθηκε κατ' αντιμωλία των διαδίκων, διότι, όπως προεκτέθηκε, λόγω του δεσμού της αναγκαστικής ομοδικίας που συνδέει αυτή με τους ως άνω δεύτερο, τρίτο και έβδομη των εναγομένων, η προαναφερθείσα απολειπόμενη πρώτη εναγομένη αντιπροσωπεύθηκε στην πρωτόδικη δίκη από τους παριστάμενους κατ' αυτή παραπάνω αναγκαίους ομοδίκους της. Άλλωστε και με την εκκαλουμένη πρωτόδικη απόφαση [παρά το γεγονός ότι αναφέρεται σε αυτή ότι "δικάζει ερήμην της πρώτης εναγομένης"], δεν ορίστηκε παράβολο ερημοδικίας, όπως ακριβώς ισχύει για τις κατ' αντιμωλία εκδιδόμενες αποφάσεις και δεδομένου ότι η πρώτη εναγομένη, αφού θεωρείται εκπροσωπούμενη πρωτοδίκως από τους άνω παριστάμενους αναγκαίους ομοδίκους της, δεν είχε έννομο συμφέρον να ασκήσει ανακοπή ερημοδικίας (βλ. και ΕΛ 343/2012 οπ. παρ.). Συνεπώς, στην ένδικη περίπτωση δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 528 του ΚΠολΔ και έτσι δεν θα εξαφανιστεί, δίχως άλλο, η εκκαλουμένη ως προς την πρώτη εκκαλούσα - εναγομένη, καθόσον θεωρείται ότι και γι' αυτή η άνω απόφαση εκδόθηκε κατ' αντιμωλία.

Με τη διάταξη του άρθρου 216 παρ. 1 του ΚΠολΔ, ορίζεται ότι το δικόγραφο της αγωγής, εκτός από τα στοιχεία που ορίζονται στα άρθρα 118 ή 117, πρέπει να περιέχει: α) σαφή έκθεση των γεγονότων που θεμελιώνουν σύμφωνα με το νόμο την αγωγή και δικαιολογούν την άσκησή της από τον ενάγοντα κατά του εναγομένου, β) ακριβή περιγραφή του αντικειμένου της διαφοράς και γ) ορισμένο αίτημα. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής αρκεί για το παραδεκτό της αγωγής να εκτίθενται στο δικόγραφο αυτής τα πραγματικά περιστατικά, που αποτελούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής ορισμένης νομικής διάταξης, στην οποία και θεμελιώνεται το ασκούμενο με την αγωγή αίτημα. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι η μη πλήρης αναφορά των περιστατικών αυτών καθιστά την αγωγή αόριστη και οδηγεί στην απόρριψή της ως απαράδεκτης, για έλλειψη διαδικαστικής προϋπόθεσης, η οποία αποτελεί και προϋπόθεση του παραδεκτού (βλ. ΑΠ 523/2016, ΑΠ 1611/2008, ΑΠ 187/2006, ΕΠ 90/2014 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Ειδικότερα για τη θεμελίωση και το ορισμένο της αγωγής με την οποία ο εκμισθωτής ζητεί από το μισθωτή την καταβολή του μισθώματος (άρθρα 574 και 595 ΑΚ), πρέπει να αναφέρονται στο δικόγραφο της: α) η ύπαρξη έγκυρης συμβάσεως μισθώσεως πράγματος, ο χρόνος συνάψεως αυτής και η διάρκειά της, β) η ιδιότητα του ενάγοντος ως εκμισθωτή και του εναγομένου ως μισθωτή, γ) η περιγραφή του

μισθίου και ο τόπος στον οποίο βρίσκεται, δ) το ύψος του καταβαλλομένου μισθώματος και ο χρόνος καταβολής του, ε) η γενομένη εκ μέρους του μισθωτή χρήση του μισθίου, στ) η υπερημερία του μισθωτή περί την καταβολή του μισθώματος και ζ) αίτημα καταβολής συγκεκριμένου ποσού οφειλομένων μισθωμάτων (βλ. ΕΠ 108/2016, ΕΑ 445/2002 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, σχετ. Ζέππο, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο σελ. 175-178, Ραφομανίκη, στον ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, αρθρ. 574 αρ. 1, 6-21 και αρθρ. 595-596 αρ. 1). Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 574, 612 παρ. 1, 1710 και 1846 του ΑΚ προκύπτει ότι η μισθωτική σχέση είναι κληρονομητή και κατά συνέπεια σε περίπτωση Θανάτου του εκμισθωτή ή του μισθωτή, υπεισέρχονται στη μισθωτική σχέση και δη στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μισθώσεως, οι κληρονόμοι τους (εκ διαθήκης ή εξ αδιαθέτου), μόλις γίνει η επαγωγή, η οποία (επαγωγή), κατά το άρθρο 1710 ΑΚ επέρχεται από το θάνατο του κληρονομούμενου και εφόσον οι κληρονόμοι αυτοί αποδεχθούν την κληρονομιά (άρθρα 1846, 1847, 1850, 1857, 1940 του ΑΚ), (βλ. ΑΠ 607/2011, ΑΠ 1254/2001, ΕΔ 23/2016, ΕΑ 2923/2009, ΕΠ 260/2001, ΕΑ 9855/2000 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ), χωρίς να χρειάζεται και η προηγούμενη μεταγραφή της δήλωσης αποδοχής, αφού πρόκειται για κτήση ενοχικής σχέσης και όχι κυριότητας (ΑΚ 1846 σε συνδ. 1192, 1198, βλ. ΑΠ 1254/2001, ΕΔ 23/2016, ΕΑ 2923/2009, ΕΠ 260/2001, ΕΑ 9855/2000 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Χ. Παπαδάκης Αγωγές Απόδοσης Μισθίου Γ' έκδοση 2006 αριθμ. 1419- 1422) και χωρίς να απαιτείται η υπογραφή σχετικού μισθωτηρίου συμφωνητικού ώστε να νομιμοποιούνται αυτοί (κληρονόμοι) ενεργητικά ή παθητικά αντίστοιχα (βλ. και ΕΠ 345/ 2014 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Αν οι κληρονόμοι της μισθωτικής σχέσης είναι πολλοί δημιουργείται μεταξύ τους κοινωνία δικαιώματος κατά το λόγο της κληρονομικής μερίδας καθενός, επί της οποίας ισχύουν οι περί κοινωνίας διατάξεις (βλ. Χ. Παπαδάκης Αγωγές Απόδοσης Μισθίου Γ' έκδοση 2006 αριθμ. 1423). Τα ανωτέρω ισχύουν και επί των εμπορικών μισθώσεων, στις οποίες ομοίως ο θάνατος του μισθωτού δεν λύει τη μίσθωση, αλλά αυτή συνεχίζεται με τους κληρονόμους του, αδιαφόρως εάν αυτοί είναι εκ διαθήκης ή εξ αδιαθέτου, είναι δε τούτο εύλογο διότι προκειμένου περί επαγγελματικής στέγης όπου είναι φυσικό να ασκείται επιχείρηση, της οποίας ουσιώδες στοιχείο είναι η στέγη, δεν μπορεί μετά λόγου να υποστηριχθεί ότι η προστασία των κληρονόμων κείται εκτός της προνοίας του νομοθέτη (βλ. ΑΠ 89/2007, ΑΠ 257/1986, ΕΘ 1516/1989 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Εξάλλου, προκειμένου για αγωγή με αίτημα την καταβολή οφειλομένων μισθωμάτων, πρέπει στο δικόγραφο της να περιέχονται για το ορισμένο αυτής, όπως προαναφέρθηκε, και η ιδιότητα του ενάγοντος ως εκμισθωτή και του εναγομένου ως μισθωτή, δηλαδή η ενεργητική και παθητική νομιμοποίηση των διαδίκων αντίστοιχα. Ειδικότερα, η αγωγή πρέπει να περιέχει τον τρόπο με τον οποίο θεμελιώνεται η ιδιότητα του μισθωτή και εάν αυτή στρέφεται κατά του κληρονόμου του αρχικού μισθωτή, απαιτείται για την παθητική του νομιμοποίηση η αναφορά στο δικόγραφο της, ότι αυτός αποδέχθηκε την κληρονομιά του αποβίσαντος μισθωτή, χωρίς να απαιτείται και η αναφορά ότι μετέγραψε την αποδοχή της κληρονομιάς, ούτε και η αναφορά της έκδοσης κληρονομητηρίου. Στον εναγόμενο δε, εναπόκειται να αμφισβητήσει την ιδιότητά του ως κληρονόμου, οπότε αυτή εξετάζεται παρεμπιπτόντως από το δικαστήριο (βλ. και ΑΠ 401/2018, ΑΠ 311/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από την επισκόπηση του δικογράφου της ένδικης από 01-06- 2013 αγωγής, αυτή έχοντας το ανωτέρω περιεχόμενο και αίτημα, είναι επαρκώς ορισμένη, καθόσον περιέχει σαφή και επαρκή έκθεση όλων των αναγκαίων κατά νόμο στοιχείων και περιστάσεων, που απαιτούνται για την, κατά το άρθρο 216 παρ. 1 του ΚΠολΔ, σε συνδυασμό με τις προαναφερόμενες αντίστοιχες οικείες διατάξεις, νομική πληρότητα του δικογράφου της. Ειδικότερα, στο δικόγραφο της ένδικης αγωγής αναφέρεται με σαφήνεια και πληρότητα η ύπαρξη έγκυρης συμβάσεως μισθώσεως, ο χρόνος συνάψεως αυτής και η διάρκειά της, η ιδιότητα του ενάγοντος ως συνεκμισθωτή και των εναγομένων ως συμμισθωτών, η περιγραφή του μισθίου και δη των αναλυτικά περιγραφόμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών που αποτελούν δωμάτια του αναφερόμενου ξενοδοχείου, για το οποίο επίσης μνημονεύεται ότι λειτουργεί δυνάμει σχετικής αδείας ενιαία ως ξενοδοχείο Γ' κατηγορίας, με το όνομα «.....» και ο τόπος στον οποίο αυτό βρίσκεται και δη στην Αθήνα επί της οδού αριθμός και αριθμός, το ύψος του καταβαλλομένου μηνιαίου μισθώματος κατά το επίδικο χρονικό διάστημα και ο χρόνος καταβολής του, καθώς και το αναλογούν σε αυτόν (ανάγοντα) μηνιαίο μίσθωμα ως συνεκμισθωτή και δικαιούχο του ποσοστού του 50% του συνολικά καταβαλλομένου μισθώματος, επίσης αναφέρεται η γενομένη εκ μέρους των αναφερόμενων συμμισθωτών χρήση του μισθίου κατά το επίδικο χρονικό διάστημα, κατά το ποσοστό του μηνιαίου μισθώματος, που βαρύνει καθένα των εναγομένων - συμμισθωτών, η υπερημερία των συμμισθωτών περί την καταβολή του μισθώματος κατά το επίδικο χρονικό διάστημα, καθώς και αίτημα καταβολής συγκεκριμένου ποσού από καθένα των συμμισθωτών για τα οφειλόμενα μισθώματα. Ειδικότερα ως προς την παθητική νομιμοποίηση της τέταρτης, πέμπτης, έκτης και έβδομης των εναγομένων, αναφέρεται επίσης με επάρκεια και σαφήνεια ότι αυτές ενάγονται επειδή υπεισέλθαν στη μισθωτική σχέση ως μοναδικές κληρονόμοι του αρχικού συμμισθωτή, ο οποίος κατά τα εκτιθέμενα σε αυτή (αγωγή) είχε ως συμμισθωτής το 1/4 των μισθωτικών δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, ότι επίσης αυτές αποδέχθηκαν την κληρονομιά του άνω θανόντος αρχικού συμμισθωτή, ενώ επιπλέον μνημονεύεται (αν και, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, δεν απαιτείται) η συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής και η μεταγραφή της και περαιτέρω πιο συγκεκριμένα αναφέρεται ότι οι ανωτέρω τέταρτη, πέμπτη, έκτη και έβδομη των εναγομένων, κατά μεν την κυρία βάση της αγωγής τυγχάνουν μοναδικές εξ αδιαθέτου κληρονόμοι του άνω αρχικού συμμισθωτή κατά ποσοστό 1/4 εξ αδιαίρετου η καθεμία και ότι κατόπιν τούτου τυγχάνουν υπόχρεες πληρωμής η καθεμία του 1/16 (ήτοι 1/4 X 1/4) των καταβλητέων και οφειλομένων μηνιαίων μισθωμάτων, με αντίστοιχο δικαίωμα χρήσεως του μισθίου ακινήτου, κατά δε την επικουρική βάση της αγωγής τυγχάνουν μοναδικές εκ διαθήκης κληρονόμοι του άνω αρχικού συμμισθωτή κατά ποσοστό 228.404,34/296.096,78 η τέταρτη και κατά ποσοστό 22.555,48/ 296.096,78 καθεμία από τις πέμπτη, έκτη και έβδομη των εναγομένων και ότι κατόπιν αυτών κατά την επικουρική αυτή βάση της αγωγής η τέταρτη κατέστη υπόχρεη πληρωμής του ποσοστού των 228.404,34/296.096,78 του 1/4 των καταβλητέων και οφειλομένων μηνιαίων

μισθωμάτων και καθεμία από τις πέμπτη, έκτη και έβδομη του ποσοστού των 22.555,48/ 296.096,78 του 1/4 των καταβλητέων και οφειλομένων μηνιαίων μισθωμάτων, ενώ δεν απαιτείται για το ορισμένο και νόμιμο της ένδικης αγωγής η αναφορά της εκδόσεως κληρονομητηρίου όσον αφορά την τέταρτη, πέμπτη, έκτη και έβδομη των εναγομένων, ούτε και του αριθμού του ειδικού σήματος του ΕΟΤ του άνω ξενοδοχείου. Επομένως η ένδικη αγωγή είναι, σύμφωνα με όλα τα προαναφερόμενα, επαρκώς ορισμένη κατά την έννοια του άρθρου 216 παρ. 1 του ΚΠολΔ σε συνδυασμό με τις προαναφερόμενες οικείες νομικές διατάξεις. Συνεπώς το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, το οποίο με την εκκαλουμένη απόφαση, έκρινε ότι η ένδικη αγωγή είναι ορισμένη, δεν έσφαλε και συνεπώς όλα όσα αντίθετα υποστηρίζουν οι εκκαλούντες - εναγόμενοι με τα υπό στοιχεία Α1 και Α4 σκέλη του πρώτου λόγου της υπό κρίση εφέσεώς τους, κρίνονται κατ' ουσίαν αβάσιμα και απορριπτέα.

Από την ένορκη κατάθεση του μάρτυρα αποδείξεως του, που εξετάστηκε στο ακροατήριο του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου και περιέχεται στα ταυτάριθμα με την εκκαλουμένη απόφαση πρακτικά δημοσίας συνεδριάσεως αυτού, η οποία εκτιμάται χωριστά και σε συνδυασμό και προς τα λοιπά αποδεικτικά μέσα, κατά το μέτρο γνώσεως και το βαθμό αξιοπιστίας του μάρτυρα αυτού, από τη χωρίς όρκο εξέταση ως διαδίκου, της πέμπτης εναγομένης του, που επίσης εξετάστηκε στο ακροατήριο του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου και περιέχεται στα ταυτάριθμα με την εκκαλουμένη απόφαση πρακτικά δημοσίας συνεδριάσεως αυτού (ως προς τη λήψη υπόψη αυτής ως εξέτασης διαδίκου βλ. και ΑΠ 1538/2014, ΑΠ 318/2013, ΑΠ 352/2013 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ) και από όλα ανεξαιρέτως τα έγγραφα, τα οποία οι διάδικοι νόμιμα, με επίκληση προσκομίζουν, για να χρησιμεύσουν είτε ως αυτοτελή αποδεικτικά μέσα, είτε προς συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, σε μερικά από τα οποία γίνεται παρακάτω ειδική μνεία, χωρίς πάντως να παραλείπεται κανένα απολύτως κατά την εκτίμηση της ουσίας της υποθέσεως, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Με το από 18-11-1997 έγγραφο ιδιωτικό συμφωνητικό ο ενάγων, μετά των λοιπών συνεκμισθωτών και ειδικότερα της συζκαι του εν ζωή τότε, εκμίσθωσε στην πρώτη εναγομένη ομόρρυθμη εταιρεία, στο δεύτερο και στον τρίτο των εναγομένων, καθώς και στον εν ζωή τότε του, οι οποίοι ήταν ομόρρυθμα μέλη και διαχειριστές της πρώτης εναγομένης, αλλά ενεργούσαν και ατομικά ο καθένας, σαράντα μία (41) αυτοτελείς και διηρημένες οριζόντιες ιδιοκτησίες του δευτέρου, τετάρτου, έκτου και εβδόμου ορόφου, και ειδικότερα δώδεκα (12) οριζόντιες ιδιοκτησίες του δευτέρου ορόφου, δώδεκα (12) οριζόντιες ιδιοκτησίες του τετάρτου ορόφου, δώδεκα (12) οριζόντιες ιδιοκτησίες του έκτου ορόφου και πέντε (5) οριζόντιες ιδιοκτησίες του εβδόμου ορόφου, της επί της οδού, αριθμός και αριθμός, στην Αθήνα κειμένης πολυώροφης οικοδομής, που χρησιμοποιείται ως ξενοδοχείο Γ' κατηγορίας με το διακριτικό τίτλο «.....». Ειδικότερα ο ενάγων και οι λοιποί ως άνω συνεκμισθωτές, εκμίσθωσαν τις με αριθμό ΒΔ 1-12 οριζόντιες ιδιοκτησίες - δωμάτια, επιφάνειας 18,70, 17,60, 16,80, 17,20, 17,20, 18, 20,50, 15,90, 23,90, 14, 21,60 και 20,80 τ.μ. του δευτέρου ορόφου αντίστοιχα, τις με αριθμό ΔΔ1 -12 οριζόντιες ιδιοκτησίες - δωμάτια, επιφάνειας 18,70, 17,60, 16,80, 17,20, 18, 20,50, 15,90, 23,90, 14, 21,60 21,60 και 20,80 τ.μ. του τετάρτου ορόφου αντίστοιχα, τις με αριθμό ΣΤΔ 1- 12 οριζόντιες ιδιοκτησίες - δωμάτια, επιφάνειας 18,70, 17,60, 16,80, 17,20, 17,20, 18, 20,50, 15,90, 23,90, 14, 21,40 και 20,80 τ.μ. του έκτου ορόφου αντίστοιχα και τις με αριθμό ΖΔ 1,2,3,9 και 10 οριζόντιες ιδιοκτησίες - δωμάτια, επιφάνειας 13,60, 13,00, 14,80, 23,40, και 17,90 τ.μ. του εβδόμου ορόφου αντίστοιχα, προκειμένου να χρησιμοποιηθούν για επαγγελματική χρήση και συγκεκριμένα ενιαία μετά των λοιπών οριζόντιων ιδιοκτησιών που ανήκουν σε τρίτα πρόσωπα, ως ξενοδοχείο Γ' κατηγορίας με τον άνω διακριτικό τίτλο «.....». Η χρονική διάρκεια της ένδικης μισθώσεως συμφωνήθηκε για εννέα (9) έτη, με έναρξη από τις 18-11-1997 και λήξη την 01-07-2006. Μετά τη λήξη του συμβατικού και του νόμιμου χρόνου διάρκειας της ένδικης μισθώσεως, οι μισθωτές εξακολούθησαν να χρησιμοποιούν το μίσθιο και οι εκμισθωτές το γνώριζαν και δεν εναντιώθηκαν, οπότε η ένδικη μίσθωση κατέστη αορίστου χρόνου (βλ. ΑΠ 1620/2010, ΑΠ 1349/2006, ΑΠ 404/2004, ΑΠ 600/2001, ΕΠ 698/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Ι. Κατράς, Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, έκδοση 10η (2012), παρ. 95, περ. Γ', αρ. 6-7, σελ. 431 και περ. Δ', αρ. 2, σελ. 432). Το μηνιαίο μίσθωμα ορίσθηκε για το χρονικό διάστημα από 18-11-1997 έως 30- 06- 1998 στο ποσό των 550.000 δραχμών, συμπεριλαμβανομένου και του χαρτοσήμου και συμφωνήθηκε να καταβάλλεται το πρώτο πενήντημέρο κάθε μήνα, ενώ περαιτέρω συμφωνήθηκε να αυξάνεται (αναπροσαρμόζεται) κάθε έτος κατά ποσοστό 10%, επί του καταβαλλομένου κατά το αμέσως προηγούμενο έτος, με πρώτη αύξηση από την 01-07- 1998. Επίσης συμφωνήθηκε ότι σε περίπτωση παράτασης της μισθώσεως θα ισχύει το ίδιο ως άνω ποσοστό αναπροσαρμογής. Σε εκτέλεση των ανωτέρω όρων της συμβάσεως μισθώσεως και κατόπιν διαδοχικών αναπροσαρμογών το μίσθωμα ανήλθε, για το χρονικό διάστημα από 01-07-2012 έως και τις 30-06-2013 στο ποσό των 6.487,99 ευρώ, πλέον χαρτοσήμου και συνολικά στο ποσό των (6.487,99 + 233,57 =) 6.721,56 ευρώ και για το χρονικό διάστημα από 01-07- 2013 έως και τις 30-06-2014 στο ποσό των ^6.487,99 X 10% =) 7.136,79 ευρώ, πλέον χαρτοσήμου και συνολικά στο ποσό των (7.136,79 + 256,92=) 7.393,71 ευρώ. Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες, που εκμισθώθηκαν, ανήκουν.α) κατά ποσοστό συγκυριότητας 50% εξ αδιαιρέτου στον ενάγοντα, β) κατά ποσοστό συγκυριότητας 25% εξ αδιαιρέτου στη συνεκμισθωτή συζ. και γ) κατά ποσοστό συγκυριότητας 25% εξ αδιαιρέτου ανήκαν στον αρχικό συνεκμισθωτή και μετά το θάνατο αυτού το εν λόγω ποσοστό συγκυριότητάς του (25%) περιήλθε στους εξ αδιαιρέτου κληρονόμους του και ειδικότερα τη σύζυγο του - χήρα και τα τέκνα του,, και Με το ανωτέρω ιδιωτικό συμφωνητικό - μισθωτήριο έγγραφο συμφωνήθηκε ότι ο ενάγων είναι δικαιούχος του 50% του συνολικά συμφωνημένου και καταβαλλομένου μισθώματος. Στις 16-01-2009 απεβίωσε ο αρχικός συμμισθωτής του, κάτοικος εν ζωή Αττικής και κατέλειπε την από 01-10- 2008 ιδιόγραφη διαθήκη του, που δημοσιεύτηκε με αριθμό 1050/12-02-2010 στα πρακτικά του Πρωτοδικείου Αθηνών, εγκαθιστώντας ως κληρονόμους στην κληρονομία του τη σύζυγο

του, ήτοι την τέταρτη των εναγομένων και τα τέκνα του, ήτοι τις πέμπτη, έκτη και έβδομη των εναγομένων, την κληρονομιά του οποίου αυτές αποδέχθηκαν, δυνάμει της με αριθμό/01-07-2011 πράξης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Αθηνών, που μεταγράφηκε νόμιμα. Λόγω του θανάτου του άνω αρχικού συμμισθωτή του δεν λύθηκε η ένδικη μίσθωση, αλλά, σύμφωνα και με όσα προαναφέρθηκαν στη νομική σκέψη της παρούσας, υπεισιήλθαν στη μισθωτική σχέση και δη στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ένδικης μισθώσεως, οι μοναδικές κληρονόμοι του, που αποδέχθηκαν, όπως προαναφέρθηκε, την κληρονομιά του και ειδικότερα η τέταρτη, πέμπτη, έκτη και έβδομη των εναγομένων και μάλιστα υπεισιήλθαν στην ένδικη μίσθωση ως εξ αδιαθέτου κληρονόμοι αυτού, καθόσον ο ανωτέρω θανών δεν περιέλαβε στην προαναφερομένη διαθήκη του διάταξη περί της επίμαχης σύμβασης μισθώσεως, επελθούσης ως εκ τούτου ως προς τα δικαιώματα και υποχρεώσεις του από την επίδικη μισθωτική σχέση, της εξ αδιαθέτου διαδοχής. Μολονότι δε οι εναγόμενοι - συμμισθωτές παρέλαβαν και χρησιμοποίησαν έκτοτε τις μίσθιες οριζόντιες ιδιοκτησίες, δεν έχουν καταβάλει στον ενάγοντα για τη χρονική περίοδο από 01-07-2012 έως και τις 30-08-2013 το μηνιαίο μίσθωμα που οφείλεται σε αυτόν, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, κατά ποσοστό 1/2 (ήτοι 50%). Ας σημειωθεί ότι η μη αναφορά από τον ενάγοντα του αριθμού του ειδικού σήματος του ΕΟΤ του άνω ξενοδοχείου, δεν καθιστά μη νόμιμη την ένδικη μίσθωση, ενώ άλλωστε οι εναγόμενοι-εκκαλούντες-συμμισθωτές, ουδόλως επικαλούνται ότι αναιρέθηκε ή παρεμποδίστηκε για οποιοδήποτε λόγο η συμφωνημένη χρήση του άνω ακινήτου ως ξενοδοχείου, αλλά αντίθετα αποδείχθηκε ότι οι εναγόμενοι - εκκαλούντες συμμισθωτές κατά το άνω επίδικο χρονικό διάστημα, πράγματι χρησιμοποίησαν τις μίσθιες οριζόντιες ιδιοκτησίες ενιαία μετά των λοιπών οριζόντιων ιδιοκτησιών που ανήκουν σε τρίτα πρόσωπα, κατά τη συμφωνημένη με την ένδικη σύμβαση χρήση και δη ως ξενοδοχείο. Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η πρώτη, ο δεύτερος, ο τρίτος, η τέταρτη, η πέμπτη, η έκτη και η έβδομη των εναγομένων οφείλουν να καταβάλουν στον ενάγοντα τα ακόλουθα ποσά : α) από 01-07-2012 μέχρι 31-12-2012 το συνολικό ποσό των 20.164,68 ευρώ ($6.721,56 : 2 = 3.360,78$ ευρώ X 6 μήνες), β) από 01-01-2013 μέχρι 30-06-2013 το συνολικό ποσό των 11.164,68 ευρώ, καθόσον οι εναγόμενοι κατέβαλαν στον ενάγοντα για καθένα των εν λόγω μηνών το ποσό των 1.500 ευρώ [$6.721,56 : 2 = 3.360,78$ ευρώ X 6 μήνες = $20.164,68 - (1.500 \times 6) = 9.000$ = $11.164,68$ ευρώ] και γ) από 01-07-2013 μέχρι 31-08-2013 το συνολικό ποσό των 4.393,71 ευρώ, καθόσον οι εναγόμενοι κατέβαλαν στον ενάγοντα για καθένα των εν λόγω μηνών το ποσό των 1.500 ευρώ [$7.393,71 : 2 = 3.696,86$ ευρώ X 2 μήνες = $7.393,71 - (1.500 \times 2) = 3.000 = 4.393,71$ ευρώ] και συνολικά το ποσό των 35.723,07 ευρώ. Έτσι, καθένας από τους πρώτη, δεύτερο και τρίτο των εναγομένων οφείλει στον ενάγοντα το ποσό των 8.930,76 ευρώ ($35.723,07 : 1/4$) και καθεμιά από τις τέταρτη, πέμπτη, έκτη και έβδομη των εναγομένων το ποσό των 2.232,69 ευρώ ($35.723,07 : 1/16$) λόγω του ότι η παροχή του χρηματικού μισθώματος είναι διαιρετή (άρθρο 480 ΑΚ) και όταν υπάρχουν περισσότεροι μισθωτές καθένας υποχρεούται να καταβάλει την αναλογία του, εκτός εάν έχει συμφωνηθεί άλλως, πράγμα που δεν αποδείχθηκε στην προκειμένη περίπτωση. Επομένως, το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, το οποίο με την εκκαλουμένη απόφαση, έκρινε ομοίως, δεν έσφαλε και συνεπώς όλα όσα αντίθετα υποστηρίζουν οι εκκαλούντες - εναγόμενοι με την υπό κρίση έφεσή τους, κρίνονται κατ' ουσίαν αβάσιμα και απορριπτέα. Περαιτέρω, ο ισχυρισμός των εκκαλούντων - εναγομένων, που περιέχεται στα υπό στοιχεία Α1, Α2 και Α3 σκέλη του πρώτου λόγου της υπό κρίση εφέσεώς τους [και δη ότι είναι εντελώς αυθαίρετη, αβάσιμη και αναπόδεικτη η αναφερομένη στην ένδικη αγωγή αξία του συνόλου της κληρονομιάς του άνω αρχικού συμμισθωτή προσδιοριζόμενη σε 296.069,78 ευρώ, η αξία των καταληφθέντων με την άνω διαθήκη στην τέταρτη εναγομένη προσδιοριζομένων σε 228.403,34 ευρώ και η αξία των καταληφθέντων επίσης με την άνω διαθήκη σε καθεμιά από τις πέμπτη, έκτη και έβδομη των εναγομένων προσδιοριζομένων σε 22.555,48 ευρώ], αλυσιτελώς προβάλλεται και ως εκ τούτου είναι απορριπτέος ως απαράδεκτος, όπως και ο σχετικός πρώτος λόγος της υπό κρίση εφέσεως κατά το μέρος του αυτό, καθόσον με την εκκαλουμένη απόφαση έγινε δεκτή η ένδικη αγωγή, όσον αφορά τις τέταρτη, πέμπτη, έκτη και έβδομη των εναγομένων, κατά την κυρία βάση της, και ειδικότερα έγινε δεκτό ότι αυτές υπεισιήλθαν στη μισθωτική σχέση ως εξ αδιαθέτου κληρονόμοι του άνω θανόντος - συμμισθωτή, και όχι κατά την επικουρική της βάση [στην οποία αφορούσαν όλοι οι ανωτέρω αγωγικοί υπολογισμοί της κληρονομιαίας περιουσίας και του εκ διαθήκης ποσοστού καθεμιάς των εν λόγω εναγομένων, οι οποίοι (υπολογισμοί) συνακόλουθα δεν ασκούν καμία επιρροή όσον αφορά τη γενομένη δεκτή κυρία βάση της], κατά το μέρος της δε αυτό, δεν προσβάλλεται με την υπό κρίση έφεση η πρωτόδικη απόφαση. Ακολούθως οι εκκαλούντες ισχυρίζονται με το δεύτερο λόγο της υπό κρίση εφέσεώς τους, ότι εσφαλμένα με την εκκαλουμένη απόφαση δεν έγινε δεκτό το αίτημα που υπέβαλαν πρωτοδίκως περί αναβολής εκδόσεως αποφάσεως επί της ένδικης αγωγής, κατά το άρθρο 249 του ΚΠολΔ, μέχρι την έκδοση αποφάσεως επί της από 04-02-2013 και με αριθμό εκθέσεως καταθέσεως/2013 αγωγής που είχαν ασκήσει ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών κατά του ενάγοντος, με την οποία ζητούσαν την αναδρομική αναπροσαρμογή και δη τη μείωση του μισθώματος. Ο ισχυρισμός αυτός των εκκαλούντων είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, καθόσον αφενός, η ένδικη αγωγή, όπως παραδεκτά περιορίστηκε, αφορά την καταβολή μισθωμάτων του χρονικού διαστήματος από 01-07-2012 έως και τις 30-08-2013, ενώ η ανωτέρω από 04-02-2013 αγωγή των εκκαλούντων, με την οποία ζητείτο η μείωση του μισθώματος, επιδόθηκε στον ενάγοντα στις 27-09-2013, δηλαδή αφορούσε άλλο μεταγενέστερο της ένδικης αγωγής χρονικό διάστημα [και δη αφορούσε το μεταγενέστερο χρονικό διάστημα από την επίδοσή, στις 27-09-2013, της ως άνω από 04-02-2013 αγωγής και εντεύθεν, δεδομένου ότι κατά το αίτημά της περί μειώσεως του μισθώματος αναδρομικά από τις 01-01-2009 δεν ήταν νόμιμη, αφού το δικαίωμα αναπροσαρμογής του μισθώματος με τη διάταξη του άρθρου 388 ή του 288 ΑΚ, είναι διαπλαστικής φύσεως, παρέχει δηλαδή τη δυνατότητα να επιδιωχθεί με αγωγή η διάπλωση για το μέλλον της έννομης σχέσης της μίσθωσης, η οποία μεταβάλλεται ως προς το ύψος του μισθώματος από το χρόνο άσκησης της σχετικής αγωγής και όχι για τον πριν από την άσκησή της χρόνο

(βλ. ΑΠ 155/2018, ΑΠ 1679/2017, ΑΠ 207/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ)] και συνεπώς η απόφαση επί της ανωτέρω από 04- 02-2013 αγωγής των εκκαλούντων ουδεμία επιρροή ασκούσε στην προκειμένη υπόθεση, συνακόλουθα δε, δεν μπορούσε να τύχει εφαρμογής η διάταξη του άρθρου 249 του ΚΠολΔ, και αφετέρου, σε κάθε περίπτωση, η ως άνω από 04-02-2013 αγωγή των εκκαλούντων έχει ήδη απορριφθεί στο σύνολο της και δη ως μη νόμιμη για το πριν την επίδοσή της χρονικό διάστημα και ως ουσιαστικά αβάσιμη με το μετά την επίδοσή της χρονικό διάστημα, με την υπ` αριθμ. 1178/2017 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία κατέστη τελεσίδικη. Επομένως το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, το οποίο με την εκκαλουμένη απόφαση, απέρριψε (αν και σιωπηρά) το αίτημα αυτό των εναγομένων- εκκαλούντων, δεν έσφαλε και συνεπώς ο δεύτερος λόγος της υπό κρίση εφέσεως με τον οποίο οι εκκαλούντες - εναγόμενοι υποστηρίζουν τα αντίθετα, κρίνεται, κατά το μέρος του αυτό, κατ` ουσίαν αβάσιμος και απορριπτέος. Περαιτέρω, οι εναγόμενοι - εκκαλούντες με το δεύτερο της υπό κρίση εφέσεως τους επαναφέρουν την παραδεκτά προταθείσα πρωτοδίκως ένσταση περί καταχρηστικής ασκήσεως, κατ` άρθρο 281 του ΑΚ. από τον ενάγοντα της ένδικης αγωγικής αξιώσεώς του, ισχυριζόμενοι ότι : «η ένδικη αγωγή έπρεπε να απορριφθεί ως καταχρηστική αφού το συμφωνημένο προ πολλών ετών μίσθωμα ουδεμία σχέση έχει με τη σημερινή κατάσταση του κέντρου της Αθήνας που είναι ουσιαστικά υποβαθμισμένο. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να μειωθεί σε ποσοστό, τουλάχιστον 45% από το αρχικό μίσθωμα αφού οι ενεστώσες πραγματικές συνθήκες της αυξημένης εγκληματικότητας, αλλά και το αναμφισβήτητο γεγονός ότι σχεδόν όλα τα κοντινά ξενοδοχεία του κέντρου της Αθήνας έχουν κλείσει, συνηγορούν στην κατά 45% μείωση του επιδικου μισθώματος και το γεγονός αυτό ως πασιδηλό είναι γνωστό τοις πάσι ώστε δεν τίθεται θέμα απόδειξης αλλά το εγνώριζε το Δικαστήριο και έδωκε να το εφαρμόσει». Η ένσταση αυτή των εναγομένων - εκκαλούντων, περί καταχρηστικής ασκήσεως, κατ` άρθρο 281 του ΑΚ, από τον ενάγοντα της ανωτέρω ένδικης αγωγικής αξιώσεώς του, πρέπει να απορριφθεί ως μη νόμιμη, καθόσον τα ανωτέρω περιστατικά που αυτοί επικαλούνται, ακόμα και αν υποτεθούν αληθινά, δεν επαρκούν νομικά για τη θεμελίωση της ενστάσεως αυτής του άρθρου 281 του ΑΚ και για να καταστήσουν την ανωτέρω ένδικη αξίωση του ενάγοντος καταχρηστική, ως ασκούμενη κατά προφανή υπέρβαση των ορίων που θέτουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή ο οικονομικός σκοπός του δικαιώματος, κατά την έννοια της διατάξεως 281 του ΑΚ. Σε κάθε περίπτωση όμως και ανεξαρτήτως των ανωτέρω, η ένσταση αυτή κρίνεται κατ` ουσίαν αβάσιμη και απορριπτέα, καθόσον ουδόλως αποδείχθηκε δυσαναλογία μεταξύ του συμφωνημένου και καταβλητέου μηνιαίου μισθώματος και του δυνάμενου να επιτευχθεί συμβατικά μισθώματος ("ελεύθερου") για τις ένδικες μίσθιες οριζόντιες ιδιοκτησίες κατά το άνω επιδικο χρονικό διάστημα, ούτε επίσης αποδείχθηκε ότι επήλθε ουσιαστική μείωση της μισθωτικής αξίας των επιδικών μισθίων, μετά τη σύναψη και λειτουργία της μίσθωσης, ώστε να κρίνεται αναγκαία, κατά τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, η αναπροσαρμογή και δη η μείωση του οφειλόμενου μισθώματος και ως εκ τούτου δεν κρίνεται καταχρηστική η ένδικη αγωγική αξίωση του ενάγοντος για την καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος, ενόψει και του ότι οι εναγόμενοι υπομίσθωσαν το ανωτέρω ξενοδοχείο στο Δήμο για τη στέγαση αστέγων για χρονικό διάστημα 18 μηνών με έναρξη από 15-06-2012, εισπράττοντας για το επίμαχο διάστημα των 18 μηνών το σημαντικά υψηλό ποσό των 712.150,13 ευρώ, ήτοι εισπράττοντας μίσθωμα ποσού 39.500 περίπου ευρώ μηνιαίως, γεγονός που καταδεικνύει ότι δεν υπάρχει απόκλιση ανάμεσα στο μίσθωμα που θα ήταν το επιβαλλόμενο κατά τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών και το συμφωνημένο κατά το επίδικο χρονικό διάστημα, όπως άλλωστε κρίθηκε και για το αμέσως μεταγενέστερο του επιδικου, χρονικό διάστημα, ήτοι από τις 27-09-2013 και μετέπειτα, με την προαναφερομένη υπ` αριθμ. 1178/2017 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία κατέστη τελεσίδικη. Επομένως το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, το οποίο με την εκκαλουμένη απόφαση, απέρριψε (αν και σιωπηρά) την ένσταση αυτή, δεν έσφαλε και συνεπώς ο δεύτερος λόγος της υπό κρίση εφέσεως με τον οποίο οι εκκαλούντες - εναγόμενοι υποστηρίζουν τα αντίθετα, κρίνεται, κατά το μέρος του αυτό, κατ` ουσίαν αβάσιμος και απορριπτέος.

Σύμφωνα με όλες τις προηγούμενες σκέψεις, απορριφθέντων όλων των λόγων της υπό κρίση εφέσεως, πρέπει κατ` ακολουθίαν να απορριφθεί και η ίδια η υπό κρίση έφεση στο σύνολο της ως κατ` ουσίαν αβάσιμη. Επίσης πρέπει να διαταχθεί η εισαγωγή του κατατεθέντος παράβολου εφέσεως στο Δημόσιο Ταμείο, σύμφωνα με το άρθρο 495 παρ. 3 του ΚΠολΔ. Τέλος τα δικαστικά έξοδα του εφεσίβλητου για τον παρόντα βαθμό δικαιοδοσίας, πρέπει, κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος του, να επιβληθούν σε βάρος των εκκαλούντων λόγω της ήττας τους (άρθρα 176, 183 και 191 παρ. 2 ΚΠολΔ), όπως ειδικότερα ορίζεται στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.

Δέχεται τυπικά την έφεση, και

Απορρίπτει αυτή κατ` ουσίαν.

Διατάσσει την εισαγωγή του παράβολου της εφέσεως στο Δημόσιο Ταμείο.

Επιβάλλει εις βάρος των εκκαλούντων τα δικαστικά έξοδα του εφεσίβλητου για τον παρόντα βαθμό δικαιοδοσίας, τα οποία ορίζει στο ποσό των εξακοσίων (600) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στην Αθήνα στις 7 Ιανουαρίου 2019 σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, χωρίς να παρίστανται οι διάδικοι και οι πληρεξούσιοί τους δικηγόροι.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Μ.Δ.