

Αυτόματη μετάφραση - Automatic translation (Google translate)

**<< Επιστροφή**

Απόφαση **749 / 2014** (Δ, ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ)

Αριθμός 749/2014

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Δ' Πολιτικό Τμήμα

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τους Δικαστές: Νικόλαο Λεοντή, Αντιπρόεδρο του Αρείου Πάγου, Βασιλική Θάνου-Χριστοφίλου, Δημητρούλα Υφαντή, Ιωάννα Πετροπούλου και Γεώργιο Σακκά, Αρεοπαγίτες.

ΣΥΝΗΛΘΕ σε δημόσια συνεδρίαση στο Κατάστημά του, στις 7 Μαρτίου 2014, με την παρουσία και της Γραμματέως Ελένης Τσιουρή, για να δικάσει μεταξύ:

Του αναιρεσειόντος: Μ. Μ. του Φ., κατοίκου ..., ο οποίος εκπροσωπήθηκε από την πληρεξούσια δικηγόρο του Ιωάννα Σκαργιώτη και κατέθεσε προτάσεις.

Της αναιρεσιβλήτου: Ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία "ΙΧΘΥΟΤΡΟΦΕΙΑ ΣΕΛΟΝΤΑ Α.Ε.Γ.Ε." που εδρεύει στην Αθήνα και εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία εκπροσωπήθηκε από τους πληρεξουσίου δικηγόρους της Ευανθία Κατσιγιάννη και Νικόλαο Καραντώνη και κατέθεσαν προτάσεις.

Η ένδικη διαφορά άρχισε με τις από 1-3-2007 και 14-3-2007 αγωγές των ανωτέρω διαδίκων και τις από 11-4-2007 πρόσθετες παρεμβάσεις υπέρ του ήδη αναιρεσειόντος, που κατατέθηκαν στο Μονομελές Πρωτοδικείο Χαλκίδας. Αφού συνεκδικάσθησαν, εκδόθηκαν οι αποφάσεις:68/2007 οριστική του ίδιου Δικαστηρίου και 174/2010 του Εφετείου Αθηνών(Μεταβατική έδρα Χαλκίδας). Την αναίρεση της τελευταίας απόφασης ζητεί ο αναιρεσειών με την από 25-10-2013 αίτησή του. Κατά τη συζήτηση της αίτησης αυτής, που εκφωνήθηκε από το πινάκιο, οι διάδικοι παραστάθηκαν, όπως σημειώνεται πιο πάνω. Ο Εισηγητής Αρεοπαγίτης, Γεώργιος Σακκάς, ανέγνωσε την από 26-2-2014 έκθεσή του, με την οποία εισηγήθηκε την απόρριψη της αιτήσεως αναίρεσεως.

Η πληρεξούσια του αναιρεσιόντος ζήτησε την παραδοχή της αιτήσεως, οι πληρεξούσιοι της αναιρεσιβλήτου την απόρριψη της και καθένας την καταδίκη του αντιδίκου μέρους στη δικαστική δαπάνη.

## ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

1. Κατά το άρθρο 495 παρ.1 ΚΠολΔ το ένδικο μέσο της αναιρέσεως ασκείται με δικόγραφο, που κατατίθεται στο πρωτότυπο στη γραμματεία του δικαστηρίου, που έχει εκδώσει την προσβαλλόμενη απόφαση ή στη γραμματεία του Πρωτοδικείου της μεταβατικής έδρας, αν προσβάλλεται απόφαση εφετείου που συνεδρίασε σε μεταβατική έδρα. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει σαφώς, ότι όταν προσβάλλεται απόφαση εφετείου που συνεδρίασε σε μεταβατική έδρα, η αίτηση αναιρέσεως μπορεί να κατατεθεί και στη γραμματεία της έδρας του Εφετείου, που εξέδωσε την προσβαλλόμενη απόφαση. Επομένως, η ένδικη αίτηση αναιρέσεως που κατατέθηκε στη γραμματεία του Εφετείου Αθηνών, που συνεδρίασε στη μεταβατική έδρα Χαλκίδας ασκήθηκε παραδεκτά και άρα ο αντίθετος ισχυρισμός της αναιρεσίβλητης είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

2. Από τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 στοιχ. α' του π.δ. 34/1995 "Κωδικοποίηση των διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων", που ορίζει ότι στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για επιχείρηση σ αυτά εμπορικών πράξεων, συνάγεται, ως εκ της γενικότητας αυτής, ότι στη ρύθμιση του άνω νόμου και με την επιφύλαξη των εξαιρέσεων του άρθρου 4 αυτού, πλην άλλων, όλες οι μισθώσεις ακινήτων τα οποία χρησιμοποιούνται κατά ρητή ή σιωπηρή συμφωνία των συμβαλλομένων για επιχείρηση σ αυτά εμπορικών εν γένει πράξεων και δη είτε αντικειμενικώς, εκ του νόμου, εμπορικών, είτε υποκειμενικώς εμπορικών, λόγω της ιδιότητας εκείνου που τις ενεργεί ως εμπόρου, σύμφωνα με το τεκμήριο του άρθρου 8 παρ. 2 του από 2/14.5.1835 β. δ/τος "περί της αρμοδιότητας των εμποροδικείων". Η ανώνυμη εταιρία κατά τη διάταξη του άρθρου 1 του ν. 2190/20 είναι εμπορική, ακόμη και αν ο σκοπός αυτής δεν είναι εμπορική επιχείρηση. Επομένως η μίσθωση ακινήτου που συνάπτει για την άσκηση σ αυτό της δραστηριότητας της είναι εμπορική και υπάγεται στη διάταξη του π.δ. 34/1995. Είναι δε χωρίς σημασία για το χαρακτήρα της άνω μίσθωσης αν στο μίσθιο που χρησιμοποιεί η ανώνυμη εταιρία ολοκληρώνονται οι πράξεις που

αποτελούν το αντικείμενο της δραστηριότητας της ή τελείται σ αυτό ένα μέρος τους (ΑΠ 1204/2004). Περαιτέρω, κατά το άρθρο 5 παρ.1 και 2 του Π.Δ.34/1995, η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη ακόμη και αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, οι διατάξεις δε του ιδίου ως άνω Προεδρικού διατάγματος περί εμπορικών μισθώσεων εφαρμόζονται και σε μισθώσεις που έχουν συμφωνηθεί για χρόνο μεγαλύτερο των δώδεκα (12) ετών. Εξάλλου το άρθρο 618 ΑΚ, κατά το οποίο η μίσθωση ακινήτων για χρονικό διάστημα μακρότερο από εννέα έτη ισχύει απέναντι στο νέο κτήτορα μόνο αν καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και το έγγραφο αυτό μεταγραφεί, δεν έχει εφαρμογή στις επαγγελματικές μισθώσεις, μετά την κατάργηση της διατάξεως του άρθρου 7 παρ.1 του ν.813/78, που όριζε ότι οι διατάξεις των άρθρων 614-618 και 1164 ΑΚ εφαρμόζονται και στις επαγγελματικές μισθώσεις, με το άρθρο 3 του ν.1229/1982. Περαιτέρω, με το άρθρο 997 παρ.1 εδ.α'ΚΠολΔ, που έχει εφαρμογή και στις επαγγελματικές μισθώσεις του Π.Δ.34/1995, εφόσον ο νόμος δεν διακρίνει σχετικά, ορίζεται ότι "μετά την κατάσχεση ακινήτου η εκμίσθωσή του από τον οφειλέτη ή τον τρίτο κύριο ή νομέα ή η παραχώρηση της χρήσης ή κατοχής του βάσει άλλης έννομης σχέσης, μπορεί να καταγγελθεί από τον υπερθεματιστή μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών από τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης. Με την καταγγελία αυτή η μίσθωση ή άλλη σχέση λύεται μετά εξάμηνο και χωρεί η κατά το άρθρο 1005 παρ.2 εκτέλεση". Από τη διάταξη αυτή, που είναι ουσιαστικού δικαίου, όπως προκύπτει από το περιεχόμενό της που ρυθμίζει την καταγγελία της μισθώσεως και τη λύση αυτής, δεν προβλέπεται υπεισέλευση στη μισθωτική σχέση εκείνου που αναδείχθηκε υπερθεματιστής, παρέχεται όμως σ'αυτόν το μείζον διαπλαστικό δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση μέσα στην τρίμηνη προθεσμία από τη μεταγραφή της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως. Εφόσον δε αυτός δεν άσκησε το δικαίωμα τούτο, δεσμεύεται από τη μισθωτική σχέση (Ολ.ΑΠ 6/2004). Στην προκειμένη περίπτωση, το Εφετείο σχετικά με την ισχύ της καταγγελίας της επίδικης μισθώσεως και τη δέσμευσή του από αυτή δέχτηκε τα εξής: "Η ενάγουσα εταιρεία "ΙΧΘΥΟΤΡΟΦΕΙΑ ΣΕΛΟΝΤΑ ΑΕΓΕ" δραστηριοποιείται στο χώρο παραγωγής, εκτροφής, ανάπτυξης και εμπορίας γόνου και ιχθύων στην Ελλάδα. Διατηρεί δε ανά την Ελλάδα εγκαταστάσεις παραγωγής, εκτροφής, συσκευασίας και εμπορίας ιχθύων, όπως επίσης και τρεις ιχθυογεννητικούς σταθμούς, στους οποίους παράγει γόνου από λαβράκι και τσιπούρα τον οποίο πωλεί σε διάφορους πελάτες της. Η εταιρεία "ΑQUA HELLAS ΙΧΘΥΟΤΡΟΦΕΙΑ ΑΤΑΛΑΝΤΗΣ ΑΕ" δραστηριοποιείται στον τομέα της

ιχθυοκαλλιέργειας. Διατηρεί δε στα Ψαχνά Ευβοίας μονάδες εκτροφής, πάχυνσης και ανάπτυξης ιχθύων και ένα σταθμό παραγωγής και πάχυνσης γόνου. Στα πλαίσια της δραστηριότητας των ως άνω εταιρειών καταρτίστηκαν οι από 28-04-2005 και 20-01-2006 συμβάσεις παραχώρησης χρήσης. Δυνάμει των ως άνω συμβάσεων στην ενάγουσα -εναγόμενη η δεύτερη εταιρεία παραχώρησε την χρήση και εκμετάλλευση αφ' ενός μεν όλου του ιχθυογεννητικού σταθμού και σταθμού πάχυνσης ιχθύων αφ' ετέρου δε όλων των δεξαμενών και του πάγιου και άλλου εξοπλισμού του σταθμού αυτού. Η διάρκεια της σύμβασης ορίστηκε εικοσαετής από 28-04-2005 και το μηνιαίο αντάλλαγμα στο ποσό των 3.000,00 ευρώ. Η έκταση που παραχωρήθηκε κατά χρήση έχει έκταση 9.340,98 τ.μ., τα ισόγεια γραφεία 160 τ.μ., το μηχανοστάσιο του σταθμού παραγωγής και πάχυνσης γόνου 88,80 τ.μ., ο ιχθυογεννητικός σταθμός 5.089,30 τ.μ. και ο σταθμός πάχυνσης του γόνου 4.002,88 τ.μ. Η έκταση αυτή αποτελεί τμήμα μεγαλύτερου ακινήτου της AQUA HELLAS συνολικής εκτάσεως 17.001,08 τ.μ., που βρίσκεται στα Ψαχνά Ευβοίας στη θέση "Ίμπραήμ" ή "Μπραίμι" ή "Μπράμι" ή "Βρυσάκια" του Δήμου Ψαχνών και ήδη Δήμου Μεσσαπίων. Οι συμβάσεις αυτές ως καταρτισθείσες μεταξύ δύο ανωνύμων εταιρειών οι οποίες ασκούν την προαναφερθείσα εμπορική δραστηριότητα για την επιχείρηση εμπορικών πράξεων, έχουν χαρακτήρα εμπορικής μίσθωσης, υποβλήθηκαν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. και απέκτησαν βεβαία χρονολογία...

Συνεπώς αυτή είναι καθόλα έγκυρη, υπαγόμενη ως εμπορική στις διατάξεις του π.δ. 34/1995 και δεν ήταν απαραίτητο να καταρτισθεί συμβολαιογραφικούς. Την 12-7-2006 δυνάμει της Ε' επαναληπτικής περίληψης της ... δήλωσης συνεχίσεως πλειστηριασμού της συμβολαιογράφου Ψαχνών Ευβοίας Τσαμπίκας Σωτηράκη - Πρίμη, στηριζόμενη στην 110/2002 έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης του δικαστικού επιμελητή Β. Σ., για την ικανοποίηση απαίτησης της εταιρείας "ΕΛΙΖΑ ΑΒΕΕ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΖΩΟΤΡΟΦΩΝ", εκτέθηκε σε δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό το μίσθιο ακίνητο (έδαφος και εξοπλισμός ιχθυοτροφείου). Δυνάμει της ... έκθεσης κατακύρωσης και πλειστηριασμού της ανωτέρω συμβολαιογράφου, υπερθεματιστής αναδείχθηκε ο εναγόμενος - ενάγων Μ. Μ., ο οποίος και κατέβαλε το πλειστηριασμό ποσού 1.800.000 ευρώ. Στη συνέχεια ο ανωτέρω την 3-8-2006 μετέγραφε την 4571/25-7-06 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Χαλκίδας στον τόμο 2244 και αριθμό 68, και έτσι κατέστη κύριος του ως άνω εκπλειστηριαθέντος μισθίου ακινήτου.

Συνεπώς ο εναγόμενος - ενάγων Μ. Μ. υπεισήλθε σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις της ως άνω μισθώσεως την 14-9-2006 ο ίδιος προέβη σε εκτέλεση της ως άνω περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης και εγκαταστάθηκε στο μίσθιο ακίνητο. Στη συνέχεια την 8-11-2006 ο Μ. Μ. προέβη σε καταγγελία της ανωτέρω συμβάσεως μισθώσεως. Η καταγγελία αυτή είναι εκπρόθεσμη καθόσον έγινε χωρίς να τηρηθούν οι προθεσμίες του άρθρου 997 παρ. 1 ΚΠολΔ

Επομένως σύμφωνα με το άρθρο 997 παρ. 1 εδ. 3 ΚΠολΔ, μετά την μεταγραφή της κατακυρωτικής έκθεσης την 3-8-2006, έπρεπε να ασκήσει την ως άνω καταγγελία της μισθώσεως μέχρι την 3-11-2006, δηλαδή εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας των τριών μηνών, με συνέπεια η μετά ταύτα ασκηθείσα την 8-11-2006 να είναι άκυρη ως εκπρόθεσμη. Κατ' ακολουθία των ανωτέρω οι ως άνω από 28-4-2005 και 20-1-2006 συμβάσεις είναι έγκυρες και ισχυρές, όπως και η δι' αυτών καταρτισθείσα σύμβαση μισθώσεως, στην οποία υπεισήλθε ο Μ. Μ. ως ειδικός διάδοχος και από την οποία δεσμεύεται, αφού αυτή δεν λύθηκε με την ως άνω εκπρόθεσμη καταγγελία του". Με τις ανωτέρω παραδοχές το Εφετείο, με το να δεχθεί ότι η ανωτέρω παραχώρηση της χρήσης του ιχθυογεννητικού σταθμού και σταθμού πάχυνσης ιχθύων, με όλες τις δεξαμενές και τον πάγιο εξοπλισμό αυτού έναντι μηνιαίου ανταλλάγματος, έχει το χαρακτήρα εμπορικής μίσθωσης και δεν ήταν απαραίτητο να καταρτισθεί συμβολαιογραφικώς, επειδή καταρτίστηκε μεταξύ δύο ανωνύμων εταιρειών λόγω της εμπορικής τους ιδιότητας, δεν παραβίασε με εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή τις διατάξεις των άρθρων 1 επ.ΠΔ.34/1995 και 638 ΑΚ, ούτε και τις διατάξεις του δ. 420/1970 "περί αλιευτικού κώδικα", το οποίο ως αναφερόμενο στις μισθώσεις δημόσιων ιχθυοτροφείων, δεν έχει εν προκειμένω εφαρμογή. Επίσης με το να δεχθεί ότι η ανωτέρω καταγγελία της μισθώσεως ασκήθηκε εκπρόθεσμα και ότι ο υπερθεματιστής αναιρεσείων δεσμεύεται από την ανωτέρω μίσθωση, δεν παραβίασε ούτε τη διάταξη του άρθρου 997 παρ.1 εδ.α' ΚΠολΔ. Επομένως, ο από το άρθρο 559 αριθ.1 ΚΠολΔ μοναδικός λόγος του αναιρετηρίου πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος. Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, πρέπει να απορριφθεί η αίτηση αναιρέσεως και να καταδικασθεί ο αναιρεσείων στη δικαστική δαπάνη της αναιρεσίβλητης, που παραστάθηκε και κατέθεσε προτάσεις (αρθρ.183 ΚΠολΔ). Τέλος πρέπει να διαταχθεί να εισαχθεί το παράβολο στο δημόσιο ταμείο (αρθρ.495 παρ.4 εδ.ε' ΚΠολΔ).

## ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Απορρίπτει την από 25-10-2013 αίτηση του Μιχαήλ Μαρίνου για αναίρεση της 174/2010 αποφάσεως του Εφετείου Αθηνών (μεταβατική έδρα Χαλκίδος).

Καταδικάζει τον αναιρεσείοντα στη δικαστική δαπάνη της αναιρεσίβλητης, την οποία ορίζει σε χίλια οκτακόσια (1800) ευρώ. Και

Διατάσσει την εισαγωγή στο δημόσιο ταμείο του παραβόλου με αριθμούς 2831869, 1309891 σειρά Α'(Δημοσίου) και 057091, 057092 και 057093 σειρά Α'(ΤΑΧΔΙΚ).

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε στην Αθήνα, την 21η Μαρτίου 2014.

ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΕ σε δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, στην Αθήνα, την 4η Απριλίου 2014.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

<< Επιστροφή