



Δεκάδες αγωγές για μείωση ενοικίων επαγγελματικής στέγης και κατοικιών έχουν κατατεθεί στα δικαστήρια . Δικαστικές αποφάσεις περιφερειακών δικαστηρίων, βασισμένες στη σχετική νομολογία του Αρείου Πάγου, έχουν αρχίσει να δέχονται ότι η τρέχουσα κακή οικονομική κατάσταση δικαιολογεί τη μείωση των ενοικίων .

Σημειο-κλειδί αποτελεί η παραδοχή ότι οι σημερινές συνθήκες είναι τόσο ουσιώδεις που οδηγούν σε ανατροπές και είναι τόσο απρόβλεπτες, που αν γνώριζαν οι ενοικιαστές την επέλευση αυτής της κατάστασης, δεν θα είχαν συνάψει συμφωνίες με τόσο υψηλά ενοίκια. Σημειώνεται ότι η νομολογία του ΑΠ, επιτρέπει τη δικαστική μείωση των ενοικίων (ή αντίθετα και την αύξησή τους) με εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 288 και 388 του Αστικού Κώδικα, όταν προκύπτουν σημαντικές μεταβολές των συνθηκών από λόγους απρόβλεπτου όπως η μεγάλη μετατροπή του πληθωρισμού, η σημαντική αυξομείωση της εμπορικότητας μιας περιοχής κ.λπ. Με βάση αυτήν ακριβώς τη νομολογία και με «όπλο» διάφορα συγκριτικά παραδείγματα από συμφωνίες μείωσης ενοικίων σε τουλάχιστον 11 επαγγελματικές μισθώσεις και καταστήματα σε διάφορες περιοχές της Αττικής και του Βόλου, το Πρωτοδικείο Βόλου δέχθηκε ότι πρέπει να μειωθεί σε ποσοστό 20% το ενοίκιο δύο καταστημάτων σε κεντρικό σημείο της πόλης, «ρίχνοντας» τα μισθώματα από 8.500 σε 6.800 ευρώ και από 4.500 σε 3.600.

«Η οικονομική κρίση που έπληξε τη χώρα την τελευταία διετία, επιδεινούμενη συνεχώς, σαφώς και δεν μπορούσε κατά τον χρόνο σύναψης των συμβάσεων μίσθωσης (αρχές Σεπτεμβρίου 2009) να προβλεφθεί» -τονίζει το Πρωτοδικείο- και συνεπώς η παροχή των ενοικιαστών εμφανίζεται υπέρμετρα επαχθής. Εκρίνε δε ότι σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα ενοίκια πρέπει να μειωθούν κατά 20%, αφού έλαβε υπόψη του στοιχεία για αντίστοιχες μειώσεις μισθωμάτων σε 11 διαφορετικές περιοχές. Στο μεταξύ, νεότερες αποφάσεις του ΑΠ επαναλαμβάνουν αντίστοιχες θέσεις για αναπροσαρμογή ενοικίων, ενώ δέχονται ταυτόχρονα ότι είναι άκυρος οποιοσδήποτε όρος του συμβολαίου οδηγεί τον ενοικιαστή σε παραίτηση από το δικαίωμα να ζητήσει τη δικαστική μείωση του μισθώματος λόγω απρόβλεπτων γεγονότων.