

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΔΙΠΛΩΜΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ  
ΜΑΘΗΜΑ « ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ»  
ΔΙΔΑΣΚΩΝ: Α. ΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΣ**

**ΧΡΥΣΟΥΛΑ – ΕΙΡΗΝΗ ΜΑΛΛΙΔΗ**

**ΕΡΓΑΣΙΑ 6<sup>η</sup>**

**ΜονΠρΘεσ214/2001**

**« ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ  
ΣΧΕΣΗ»**

Η απόφαση αυτή αφορά αγωγή εκμισθωτών για απόδοση της χρήσης του μισθίου ακινήτου (καταστήματος), για το λόγο ότι η μισθώτρια προβαίνει σε κακή χρήση του και συγκεκριμένα το διατηρεί κλειστό, χωρίς να στεγάζεται εκεί εμπορική επιχείρηση.

Σύμφωνα με τα πραγματικά περιστατικά, οι ενάγοντες έχουν εκμισθώσει στην εναγόμενη το ακίνητό τους που βρίσκεται στη θες/νίκη αντί μηνιαίου μισθώματος που καταβάλλεται την πρώτη κάθε μήνα. Η μίσθωση αυτή έχει παραταθεί αναγκαστικά από τον νόμο. Στο μίσθιο αυτό εγκαταστάθηκε αρχικά επιχείρηση ζαχαροπλαστείου της εναγομένης με την επωνυμία «Κ». Το 1995 έκλεισε αυτή η επιχείρηση και στη συνέχεια επί ένα έτος λειτούργησε πάλι επιχείρηση ζαχαροπλαστείου της εναγομένης με την επωνυμία «Σ». Ακολούθως το κατάστημα παρέμεινε κλειστό και μόνο ευκαιριακά στεγάζονταν διάφορες επιχειρήσεις ζαχαροπλασטיών της εναγομένης, όπως τα Χριστούγεννα του 1998, οπότε η επιχείρηση «Σ» ξαναλειτούργησε στο μίσθιο επί τρεις μήνες,, ενώ το ίδιο παραχωρήθηκε την άνοιξη του 2000 σε πολιτικό κόμμα, ως εκλογικό κέντρο. Τον Ιούνιο του 2000 η εναγομένη ζήτησε από τους ενάγοντες την αλλαγή της χρήσης του μισθίου, ώστε να εγκαταστήσει σε αυτό όχι απλώς πρατήριο γλυκών αλλά ζαχαροπλαστείο – μπαρ με καθίσματα και ποτά, αλλά οι ενάγοντες αρνήθηκαν.

Ενόψει της συζήτησης της αγωγής η εναγομένη καθάρισε το μίσθιο, εγκατέστησε σε αυτό εκ νέου πάγκους, ψυγεία και εξαρτήματα ζαχαροπλαστείου και η μάρτυρας ανταπόδειξης ρητά κατέθεσε ότι πρόκειται η εναγομένη να επαναλειτουργήσει σε αυτό την επιχείρηση ζαχαροπλαστείου. Εξάλλου η εναγομένη ποτέ δε διέκοψε τη δραστηριότητά της στη ΔΟΥ και υπέβαλλε από το 1992 και εξής φορολογικές δηλώσεις. Επίσης παρόλο που το μίσθιο παρέμεινε κατά διαστήματα κλειστό δεν μπορεί κανείς να ισχυριστεί ότι εμφάνιζε όψη εγκαταλειμμένου καταστήματος, την οποία αντίθετα παρουσιάζει το όμορο ακίνητο, ιδιοκτησίας και αυτό των εναγόντων, κατάστημα, του οποίου το κιγκλίδωμα είναι κατεβασμένο και η βιτρίνα του είναι γεμάτη από διαφημιστικές αφίσες.

Το δικαστήριο έκρινε ότι η συμπεριφορά της εναγομένης βρίσκεται μέσα στα πλαίσια της θεμιτής εμπορικής δραστηριότητας και δεν υφίσταται από τις περιοδικές παύσεις λειτουργίας της επιχείρησης κακή χρήση του μισθίου και έτσι απέρριψε την αγωγή ως ουσία αβάσιμη.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση διακρίνουμε ότι η διαφορά που κλήθηκε το δικαστήριο να επιλύσει, στηρίζεται στην αντιπαράθεση της οικονομικής ελευθερίας της εναγομένης, του δικαιώματος για ελεύθερη ανάπτυξη της επιχειρηματικής της δραστηριότητας και της ελεύθερης χρήσης του μισθίου, που απορρέει από το άρθρο 5παρ.1Σ και της μισθωτικής σχέσης.

Το ζήτημα είναι αν στο προκείμενο θέμα η οικονομική ελευθερία της εναγομένης μπορεί να εφαρμοστεί σε όλο της το περιεχόμενο ή χρήζει θεσμοποίησης, προκειμένου να ενταχθεί ομαλά στο θεσμό της μισθωτικής σχέσης.

Για να απαντήσουμε σε αυτό το ερώτημα, πρέπει να ερευνήσουμε το φυσικό περιεχόμενο τόσο του δικαιώματος όσο και του θεσμού, για να διαπιστώσουμε αν συντρέχει κάποιο κοινό αντικειμενικό στοιχείο, που συνιστά την αιτιώδη συνάφεια για τη θεσμοποίηση του ατομικού δικαιώματος. Αν δεν υπάρχει, τότε το δικαίωμα της οικονομικής ελευθερίας θα εφαρμοστεί σε όλο του το περιεχόμενο και η συμπεριφορά των εναγόντων θα χαρακτηριστεί ως καταχρηστική.

Αρχικά, θα πρέπει να αναφέρουμε ότι φυσικό περιεχόμενο της οικονομικής ελευθερίας είναι η χρήση του ακινήτου κατά τον πλέον συμφέροντα τρόπο για τον μισθωτή, σύμφωνα με τις υποκειμενικές του αντιλήψεις. Από την άλλη πλευρά, το φυσικό περιεχόμενο της μισθωτικής σχέσης είναι η οικονομική αξιοποίηση του μισθίου. Το άμεσο ενδιαφέρον του εκμισθωτή συνίσταται στη λήψη του μηνιαίου μισθώματος και στη διατήρηση σε καλή κατάσταση του μισθίου. Επιπλέον, τον ενδιαφέρει να μην έχει το μίσθιο όψη εγκαταλελειμμένου χώρου, έτσι ώστε να μην χάνει αυτό την αξία του. Αντίθετα, φυσικό περιεχόμενο της μισθωτικής σχέσης δεν αποτελεί η συνεχής χρήση του μισθίου, η αδιάκοπη επιχειρηματική δραστηριότητα σε αυτό. Αρκεί βέβαια ο εκμισθωτής να το διατηρεί σε καλή κατάσταση. Οι ενάγοντες επικαλούνται ως φυσικό περιεχόμενο της μισθωτικής σχέσης την υποχρέωση αδιάκοπης λειτουργίας επιχείρησης στο μίσθιο. Κάτι

τέτοιο όμως δεν ισχύει. Η αποδοχή αυτού του ισχυρισμού ως βάσιμου, θα οδηγούσε σε ανεπίτρεπτο περιορισμό της οικονομικής ελευθερίας της εναγομένης. Συνεπώς δεν υπάρχει στην περίπτωση που μας απασχολεί αιτιώδης συνάφεια ανάμεσα στο δικαίωμα και τον θεσμό και οποιαδήποτε παρέκκλιση από τη γενική εφαρμογή του δικαιώματος θα ήταν παράνομη. Επομένως το δικαίωμα των εναγόντων ασκείται εν προκειμένω καταχρηστικά.

## **Περίληψη**

ΜονΠρΘεσ214/2001

ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΣΧΕΣΗ

## **Summary**

MonPrThes214/2001

FREEDOM OF ENTERPRISING ACTIVITY AND LOCATIVE RELATION