

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ

997 /2023

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Αποτελούμενο από τη Δικαστή [REDACTED], Πρόεδρο Πρωτοδικών, την οποία όρισε ο Πρόεδρος του Τριμελούς Συμβουλίου Διοίκησης του Πρωτοδικείου και τη Γραμματέα [REDACTED]

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 11 Ιανουαρίου 2023, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Της ενάγουσας: [REDACTED], κατοίκου [REDACTED], οδού [REDACTED] με ΑΦΜ [REDACTED] η οποία παραστάθηκε διά της πληρεξουσίας δικηγόρου της Αικατερίνης Ντάβου (ΑΜ/ΔΣΑ 18209).

Της εναγόμενης: ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία [REDACTED] και τον διακριτικό τίτλο [REDACTED], που εδρεύει στη [REDACTED], όπως εκπροσωπείται νόμιμα, με ΑΦΜ [REDACTED] η οποία παραστάθηκε διά του πληρεξουσίου δικηγόρου της [REDACTED]

Η ενάγουσα ζητεί να γίνει δεκτή η 2-11-2022 αγωγή της που κατατέθηκε στη γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με αριθμό έκθεσης κατάθεσης δικογράφου [REDACTED] προσδιορίστηκε να συζητηθεί στη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας και γράφτηκε στο πινάκιο.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτοί, καθώς και όσα αναφέρονται στις έγγραφες προτάσεις που κατέθεσαν.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ

Από τις διατάξεις των άρθρων 592, 594, 599 ΑΚ σε συνδυασμό προς το άρθρο 330 ΑΚ προκύπτει, ότι ο μισθωτής έχει υποχρέωση να χρησιμοποιεί το μίσθιο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με την απαιτούμενη στις συναλλαγές επιμέλεια και όπως ειδικότερα έχει συμφωνηθεί, να αποδώσει δε τούτο στην κατάσταση που το παρέλαβε. Ως συμφωνημένη χρήση νοείται εκείνη που ανταποκρίνεται στις ειδικότερες συμφωνίες και στους συγκεκριμένους σκοπούς των συμβαλλομένων, το είδος και τον προορισμό του μίσθιου πράγματος και, συμπληρωματικά, στην καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Η έννοια αυτή είναι ευρύτερη από την απλώς συνηθισμένη χρήση, η οποία ισχύει αν δεν υπάρχει ιδιαίτερη συμφωνία, η οποία επιτρέπεται, κατ' άρθρο 361 ΑΚ, λόγω του ότι οι σχετικές διατάξεις των άρθρων 591, 592 και 599 παρ. 1 του ίδιου Κώδικα είναι ενδοτικού δικαίου. Έτσι, ο μισθωτής έχει υποχρέωση αφενός μεν να αποφεύγει κάθε αυθαίρετη, χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή, επέμβαση στο μίσθιο, εξαιτίας της οποίας αλλοιώνεται ουσιαδώς η γενική και ειδική διαμόρφωση, διάταξη και όψη του μισθίου, αφετέρου δε να μην προκαλεί στο μίσθιο φθορές με εξαίρεση εκείνες που προκλήθηκαν από τη συνήθη χρήση, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Σε περίπτωση υπαίτιας αθέτησης της υποχρέωσής του αυτής ο μισθωτής ευθύνεται να αποκαταστήσει κάθε θετική και αποθετική ζημία, που υφίσταται ο εκμισθωτής από τις αυθαίρετες μεταβολές του μισθίου και τις ανεπίτρεπτες που δεν δικαιολογούνται από τη συνήθη χρήση, φθορές του. Η ευθύνη του μισθωτή μπορεί να απορρέει, τόσο από τη σύμβαση, λόγω της απ' αυτήν ως άνω υποχρέωσής του περί παράδοσης του μισθίου κατά τη λήξη της μίσθωσης στην προσήκουσα κατάσταση, όσο και από αδικοπραξία, λόγω παραβίασης της γενικής αρχής «του μη ζημιούν άλλον υπαιτίως», διότι η ευθύνη από την παράβαση της τελευταίας αυτής υποχρέωσης δύναται να γεννηθεί και χωρίς την ύπαρξη του ενοχικού δεσμού. Η αποζημίωση αυτή περιλαμβάνει τόσο τη θετική ζημία, όπως τις μελλοντικές δαπάνες του εκμισθωτή για την επανόρθωση των μη οφειλόμενων στη συνήθη χρήση φθορών του μισθίου ή σε περίπτωση καταστροφής τη δαπάνη για την αντικατάσταση αυτού, καθώς και το διαφυγόν κέρδος το οποίο συνίσταται στην εξαιτίας του επιζήμιου γεγονότος ματαίωση της βασίμως προσδοκώμενης αύξησης της περιουσίας του, όπως ιδίως η απώλεια μισθωμάτων από την αδυναμία εκμίσθωσης του μισθίου σε τρίτους ή η διαφορά από την είσπραξη μειωμένου μισθώματος σε περίπτωση κατάρτισης νέας σύμβασης μίσθωσης. Ο μισθωτής έχει ευθύνη για αποκατάσταση της ζημίας του εκμισθωτή, από την παραβίαση των υποχρεώσεών του για την με επιμέλεια χρήση του μισθίου και την προστασία αυτού και αποτροπή κινδύνου ζημιών (ΑΠ 156/2021, ΕφΑΘ 3027/2022, ΕφΠειρ 125/2022 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ). Σύμφωνα με τα παραπάνω, ο εκμισθωτής ασκώντας πριν ή κατά ή μετά τη λύση της μίσθωσης με αγωγή αποζημίωσης (ή με ένσταση συμψηφισμού), την αξίωσή του για τις φθορές ή μεταβολές που προκλήθηκαν στο μίσθιο κατά τη διάρκεια της

μίσθωσης οφείλει, για το ορισμένο της αγωγής του, κατ' άρθρο 118 εδ. 4 και 216 παρ. 1 ΚΠολΔ, να επικαλεστεί και να αποδείξει τις εν λόγω φθορές και μεταβολές και το ποσό της ζημίας που υφίσταται από αυτές ενώ απόκειται στον εναγόμενο μισθωτή να επικαλεστεί, κατ' ένσταση, ότι αυτές οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση ή σε γεγονός για το οποίο δεν υπέχει ευθύνη ή σε ανώτερη βία ενώ η κρίση του δικαστηρίου της ουσίας ότι οι φθορές ή μεταβολές που προκλήθηκαν από τον μισθωτή οφείλονται ή όχι στη συμφωνημένη χρήση είναι κρίση ουσιαστική, μη υποκείμενη στον αναιρετικό έλεγχο (ΑΠ 1399/2019, ΑΠ 529/2019, ΑΠ 529/2017, ΑΠ 681/2015 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ). Ειδικότερα, για τον καθορισμό των φθορών και βλαβών που υπέστη το μίσθιο και, συνακόλουθα, για τον προσδιορισμό της αντίστοιχης ζημίας που υπέστη ο ενάγων εκμισθωτής απαιτείται να αναφέρονται στο δικόγραφο της αγωγής ώστε αυτή να είναι ορισμένη, πόσα και ποια μέρη του μισθίου υπέστησαν φθορές ή βλάβες και το είδος αυτών (ολικές ή μερικές) καθώς επίσης και να εξειδικεύονται οι σχετικές δαπάνες για την επισκευή τους με την αναλυτική αναφορά της απαιτούμενης δαπάνης για υλικά, κατ' είδος ποσότητα και αξία κάθε υλικού και αμοιβή του απαιτούμενου εργατοτεχνικού προσωπικού με την αναλυτική παράθεση του αριθμού των εργατών - τεχνιτών που θα απασχοληθούν, την ειδικότητα και το χρόνο απασχόλησής τους (ΑΠ 985/2020, ΑΠ 529/2017, ΑΠ 1807/2012, ΕφΠειρ 28/2021, ΕφΑΘ 4486/2021 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ). Ωστόσο, διαφορετική είναι η περίπτωση κατά την οποία ο ενάγων επικαλείται με την αγωγή του κατ' αποκοπή αμοιβή για τη διενέργεια των απαιτούμενων εργασιών για την επισκευή των φθορών και ζημιών του μισθίου οπότε αρκεί να μνημονεύεται στο δικόγραφο της αγωγής το ποσό της κατ' αποκοπή αμοιβής για κάθε εργασία αποκατάστασης. Περαιτέρω, για την πληρότητα της αγωγής με την οποία επιδιώκεται επιδίκαση διαφυγόντος κέρδους, πρέπει να εκτίθενται στην αγωγή τα περιστατικά που προσδιορίζουν την προσδοκία ορισμένου κέρδους, με βάση την κατά την συνήθη πορεία των πραγμάτων πιθανότητα και οι ειδικές περιστάσεις και ιδίως τα τυχόν ληφθέντα προπαρασκευαστικά μέτρα. Δεν αρκεί δηλαδή ή αφηρημένη επανάληψη των ως άνω εκφράσεων του άρθρου 298 Α.Κ, ούτε του συνολικώς φερόμενου ως διαφυγόντος κέρδους, αλλά απαιτείται η εξειδικευμένη και λεπτομερής, κατά περίπτωση μνεία των συγκεκριμένων περιστατικών, περιστάσεων και μέτρων, που καθιστούν πιθανό το κέρδος ως προς τα επί μέρους κονδύλια, καθώς και, ιδιαίτερη επίκληση των κονδυλίων, αυτών, ώστε να μπορεί να εκτιμηθεί δικαστικώς ο οικείος ισχυρισμός και να αμυνθεί κατ' αυτού ο εναγόμενος (Ολ. Α.Π. 20/1992, ΑΠ 156/2021 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1807/2017 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΕφΘες 53/2023, ΕφΑγ 8/2021 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, Εφ Λαρ. 181/2020 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ). Τέλος, από τη διάταξη του άρθρου 574 ΑΚ που ορίζει ότι

με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα, σαφώς προκύπτει ότι η εκμίσθωση αλλότριου πράγματος κινητού ή ακινήτου είναι καθ' όλα έγκυρη, διότι η μίσθωση είναι ενοχική σχέση και δεν ασκεί επιρροή στην ισχύ και λειτουργία της σύμβασης αυτής η κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του μισθίου, ότι μόνο ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να αξιώσει το μίσθωμα ή να ασκήσει τις συναφείς αγωγές απόδοσης του μισθίου και ότι ο κύριος (πλήρης ή ψιλός) ή ο επικαρπωτής του μισθίου δεν δικαιούνται (αν δεν είναι και εκμισθωτές), να ασκήσουν οιαδήποτε αγωγή από τη μίσθωση για καταβολή μισθωμάτων ή απόδοση του μισθίου, ακόμη κι αν έληξε η μίσθωση, αλλά μόνο τις αγωγές από την κυριότητα ή τη νομή (ΑΠ 578/2019, ΑΠ 1764/2012 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ). Στην προκείμενη περίπτωση, η ενάγουσα εκθέτει στην αγωγή της ότι δυνάμει του από 22-4-2019 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης εκμίσθωσε στην εναγόμενη το περιγραφόμενο στην αγωγή υπό στοιχεία Ισ – 1 διαμέρισμα του ισογείου ορόφου πολυκατοικίας που βρίσκεται στη Βούλα Ν. Αττικής, για να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία του νομίμου εκπροσώπου της [REDACTED] και της οικογένειάς του, ο οποίος είχε μισθώσει το εν λόγω ακίνητο το αμέσως προηγούμενο χρονικό διάστημα δυνάμει του από 27-3-2017 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης. Ότι η διάρκεια της επίδικης σύμβασης μίσθωσης συμφωνήθηκε για τρία έτη και το μηνιαίο μίσθωμα στο ποσό των 1.000 ευρώ. Ότι η εν λόγω σύμβαση μίσθωσης λύθηκε στις 6-5-2022, δυνάμει του από 6-5-2022 ιδιωτικού συμφωνητικού λύσης και ότι στις 7-5-2022 κατόπιν αυτοψίας που διενήργησε στο μίσθιο συνοδεία του πολιτικού μηχανικού [REDACTED] διαπίστωσε φθορές 1) στο ξύλινο πάτωμα το οποίο εμφάνιζε γρατζουνιές και γδαρσίματα προερχόμενα από τα νύχια του οικόσιτου σκύλου της οικογένειας, για την αποκατάσταση των οποίων απαιτείται το ποσό των 8.184 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 2) στην εσωτερική ξύλινη σκάλα, η οποία παρουσίαζε γρατζουνιές και γδαρσίματα, για την αποκατάσταση των οποίων απαιτείται το ποσό των 1.339,20 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 3) στους εσωτερικούς τοίχους της κατοικίας οι οποίοι είχαν ζημιές από την τοποθέτηση καλωδίων για την εγκατάσταση INTERNET και καμερών ασφαλείας και κάποιοι από αυτούς ήταν βαμμένοι σε χρώμα διαφορετικό από το αρχικό, για την αποκατάσταση των οποίων απαιτείται το ποσό των 5.580 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 4) στην εξωτερική δίφυλλη σιδερένια πόρτα γκαράζ, η οποία έμεινε ανοιχτή διότι δεν παραδόθηκε το remote control με αποτέλεσμα να σπάσει ο βραχίονας για την αποκατάσταση των οποίων απαιτείται το ποσό των 1.178 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 5) στις αλουμινένιες πόρτες της κατοικίας που είναι γρατζουνισμένες, στις σίτες που είναι κατεστραμμένες και στους μηχανισμούς των ρολών που δεν λειτουργούν για την αποκατάσταση των οποίων απαιτείται το ποσό των 2.108 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 6) στη σχάρα του τζακιού που είναι λιωμένη λόγω φωτιάς για την

αντικατάσταση της οποίας απαιτείται το ποσό των 49,60 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 7) σε ντουλάπι της κουζίνας που αφαιρέθηκε για την αντικατάσταση του οποίου απαιτείται το ποσό των 682 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 8) στον νιπτήρα του μπάνιου του υπογείου που υπάρχουν ρωγμές, στους σωλήνες και στα τηλέφωνα των μπαταριών ειδών υγιεινής που είναι χαλασμένα για την αποκατάσταση των οποίων απαιτείται το ποσό των 930 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 9) στην πισίνα, επιφανείας 22,90 τ.μ. η οποία δεν καθαρίστηκε ποτέ και το νερό είναι πράσινο για την αποκατάσταση των οποίων με εργασίες καθαρίσματος, σοβατίσματος, στοκαρίσματος και χρωματισμού, απαιτείται το ποσό των 1.488 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 10) για την αντικατάσταση του μηχανισμού καθαρισμού της πισίνας απαιτείται το ποσό των 1860 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 11) για την εγκατάσταση νέου αυτόματου ποτίσματος που δεν λειτουργεί απαιτείται το ποσό των 1054 ευρώ συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 12) για την εγκατάσταση γκαζόν επιφανείας 30 τ.μ. απαιτείται ποσό 930 ευρώ συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 13) για την αντικατάσταση των δέντρων της περιμέτρου του κήπου που είχαν ξεραθεί απαιτείται το ποσό των 5.952 ευρώ συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 14) για την εκρίζωση και απομάκρυνση των κατεστραμμένων δέντρων απαιτείται το ποσό των 2.976 ευρώ συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 15) για την αντικατάσταση των εξωτερικών τεντών που είναι σκισμένες και την επισκευή του αυτόματου μηχανισμού απαιτείται το ποσό των 2.728 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 16) στο μπάρμπεκιου για την αποκατάσταση των οποίων απαιτείται το ποσό των 310 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 17) στο τσιμεντένιο τραπέζι του κήπου με ψηφιδωτό καπάκι όπου οι ψηφίδες είναι σπασμένες για την αντικατάσταση του οποίου απαιτείται το ποσό των 2.000 ευρώ συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 18) στο ξύλινο τραπέζι του κήπου του οποίου τα πόδια είναι σαπισμένα για την αντικατάσταση του οποίου απαιτείται το ποσό των 3.000 ευρώ, 19) στα 3 πηλίνα πιθάρια του κήπου που είναι σπασμένα για την αντικατάσταση των οποίων απαιτείται το ποσό των 558 ευρώ συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, 20) για την αντικατάσταση μιας τηλεόρασης μάρκας SONY 45 ιντσών, αξίας 1.000 ευρώ, με το τραπέζι της, αξίας 250 ευρώ και των κουρτινών σε όλες τις πόρτες του μισθίου, αξίας 2.400 ευρώ (80 τ.μ. X 30 ευρώ) που υπήρχαν κατά τη σύναψη της μίσθωσης και δεν παραδόθηκαν κατά τη λύση της, απαιτείται το συνολικό ποσό των 3.650 ευρώ. Εκθέτει, επίσης, ότι η εναγόμενη αν και έκανε ακώλυτη χρήση του μισθίου δεν της κατέβαλε τα ληξιπρόθεσμα μισθώματα των μηνών Φεβρουαρίου, Μαρτίου και Απριλίου 2022, συνολικού ποσού 3.000 ευρώ, ενώ δεν εξόφλησε τον λογαριασμό της Εταιρείας Ύδρευσης ποσού 417,27 ευρώ που αφορά στη χρονική περίοδο από 17-9-2021 έως 14-6-2022. Επίσης, εκθέτει ότι εξαιτίας των περιγραφόμενων ζημιών η αποκατάσταση των οποίων δεν πρόκειται να ολοκληρωθεί έως τον Δεκέμβριο 2022 αδυνατεί να εκμισθώσει το

ακίνητο με αποτέλεσμα να απωλέσει μισθώματα από την ημερομηνία λύσης της μίσθωσης έως τον Μάρτιο έτους 2023 συνολικού ποσού 11.000 ευρώ (11 μήνες X 1.000 ευρώ), ενώ τέλος εκθέτει ότι εξαιτίας της παράνομης και υπαίτιας συμπεριφοράς της εναγόμενης που συνίσταται στην εσκεμμένη παραμέληση της φροντίδας της πισίνας, τη διατήρηση κατοικιδίου ζώου βάρους 50 κιλών εντός του μισθίου, την αδιαφορία για το πότισμα των φυτών, την καταστροφή των δύο τραπεζιών, την αφαίρεση του ντουλαπιού της κουζίνας, της τηλεόρασης και των κουρτινών, την καταστροφή των τεντών, την άρνησή της να παραδώσει το remote control της πόρτας του γκαράζ, υπέστη ηθική βλάβη για την αποκατάσταση της οποίας απαιτείται το ποσό των 20.000 ευρώ. Κατόπιν αυτών, η ενάγουσα, μετά από τον περιορισμό του αιτήματός της από καταψηφιστικό σε αναγνωριστικό με δήλωση της πληρεξουσίας δικηγόρου της που έλαβε χώρα νομότυπα ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου και καταχωρήθηκε στα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασής του, ζητά να αναγνωρισθεί ότι η εναγόμενη είναι υπόχρεη να της καταβάλει το συνολικό ποσό των 80.794 ευρώ με το νόμιμο τόκο επιδικίας από την επίδοση της αγωγής, να κηρυχθεί η απόφαση που θα εκδοθεί προσωρινά εκτελεστή και να καταδικαστεί η εναγόμενη στη δικαστική της δαπάνη. Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα, η αγωγή παραδεκτά εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου, το οποίο είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο (άρθρα 14 παρ. 1β, 16 αρ. 1, 29 παρ. 1 ΚΠολΔ), κατά τη διαδικασία των περιουσιακών διαφορών (591, 614 επ. ΚΠολΔ), έχει δε τηρηθεί η κατ' άρθρο 3 του Ν. 4640/2019 (ΦΕΚ Α 190/30-11-2019) αναγκαία προδικασία προηγούμενης ενημέρωσης για δυνατότητα διαμεσολάβησης, χωρίς να είναι υποχρεωτική η υπαγωγή της διαφοράς αυτής σε υποχρεωτική αρχική συνεδρία διαμεσολάβησης (άρθρο 6 του Ν. 4640/2019). Αόριστη είναι η αγωγή ως προς τα υπ' αριθμ. 1,2,3,4,5,8,9,12,15,16 αιτούμενα κονδύλια για την αποκατάσταση των περιγραφόμενων φθορών καθώς δεν γίνεται αναλυτική αναφορά της απαιτούμενης δαπάνης για υλικά, κατ' είδος ποσότητα και αξία κάθε υλικού και αμοιβή του απαιτούμενου εργατοτεχνικού προσωπικού με την αναλυτική παράθεση του αριθμού των εργατών - τεχνιτών που θα απασχοληθούν, την ειδικότητα και το χρόνο απασχόλησής τους, γενομένου δεκτού του οικείου ισχυρισμού της εναγόμενης. Αόριστο, επίσης, είναι το αιτούμενο κονδύλιο περί διαφυγόντος κέρδους καθώς δεν εκτίθενται στην αγωγή τα περιστατικά που προσδιορίζουν την προσδοκία ορισμένου κέρδους, με βάση την κατά τη συνήθη πορεία των πραγμάτων πιθανότητα και οι ειδικές περιστάσεις και ιδίως τα τυχόν ληφθέντα προπαρασκευαστικά μέτρα. Αόριστο ακολούθως είναι το κονδύλιο περί ηθικής βλάβης καθώς δεδομένου ότι εναγόμενο είναι νομικό πρόσωπο, δεν εξειδικεύεται το φυσικό πρόσωπο (καταστατικό όργανο ή προστηθείς) που επέδειξε την επικαλούμενη αδιοπρακτική συμπεριφορά. Ως προς το υπόλοιπο περιεχόμενό της η αγωγή είναι νόμιμη, ερειδόμενη στις διατάξεις των άρθρων 297, 346, 361, 574 επ., 592, 594, 595 ΑΚ, 70, 176, ΚΠολΔ, πλην του αιτήματος να κηρυχθεί η απόφαση προσωρινά εκτελεστή καθώς το αίτημα

αυτό προσιδιάζει μόνο σε καταψηφιστική αγωγή. Επομένως, η αγωγή πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν, απορριπτομένου του ισχυρισμού της εναγόμενης περί έλλειψης ενεργητικής νομιμοποίησης της ενάγουσας να ασκήσει την υπό κρίση αγωγή επειδή η ίδια τυγχάνει ψιλή κυρία και όχι επικαρπώτρια του μισθίου ακινήτου, καθώς, όπως και στην ανωτέρω νομική σκέψη εκτίθεται, η εκμίσθωση αλλότριου πράγματος κινητού ή ακινήτου είναι καθ' όλα έγκυρη, ο δε εκμισθωτής, αποκλειστικά, μπορεί να ασκήσει τις αξιώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης ως ενοχικής σχέσης, στην προκειμένη δε περίπτωση η ενάγουσα, παρά το γεγονός ότι δεν είναι επικαρπώτρια, έχει την ιδιότητα της εκμισθώτριας – συμβαλλόμενης στην από 20-4-2019 σύμβαση μίσθωσης.

Από τις διατάξεις των άρθρων 574 έως 578 ΑΚ συνάγεται ότι με τη διαρκή σύμβαση της μίσθωσης ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση. Επίσης έχει υποχρέωση όχι μόνο να παραδώσει το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση, αλλά να το διατηρεί κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, υποχρεούμενος σε άρση των πραγματικών του ελαττωμάτων και σε αποκατάσταση των συμφωνημένων ιδιοτήτων που λείπουν. Αν κατά το χρόνο παράδοσής του στο μισθωτή, το μίσθιο έχει ελάττωμα που εμποδίζει μερικά ή ολικά τη συμφωνημένη χρήση (πραγματικό ελάττωμα) ή αν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εμφανίστηκε τέτοιο ελάττωμα, ο μισθωτής έχει δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος. Το ίδιο ισχύει και αν λείπει από το μίσθιο μια συμφωνημένη ιδιότητα ή αν έλειψε τέτοια ιδιότητα όσο διαρκεί η μίσθωση (ΑΠ 1638/2018, ΑΠ 1464/2013 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ). Το δικαίωμα του μισθωτή για μείωση του μισθώματος προϋποθέτει όχι απλά την ύπαρξη του ελαττώματος ή την έλλειψη της συμφωνημένης ιδιότητας του μισθίου αλλά τη συνεπεία αυτών ελάττωση της χρήσης αυτού, χωρεί δε η μείωση κατά ποσοστό ανάλογο προς τον βαθμό της ελάττωσης της χρήσης και για όσο χρόνο διαρκεί η κατάσταση αυτή. Ως βάση για τη μείωση αυτή λαμβάνεται η αξία του συνολικού μισθώματος το οποίο μειώνεται κατά την υφιστάμενη αναλογία μεταξύ της χρήσης που παρακωλύθηκε (εν μέρει) λόγω του ελαττώματος και της αξίας της χρήσης του μισθίου που αντιστοιχεί στην κατάσταση του μισθίου με το ελάττωμα. Για την εξεύρεση της μείωσης αυτής το δικαστήριο εκτιμά κατ' αρχήν τη μισθωτική αξία του ελαττωματικού μισθίου και ακολούθως εκτιμά αυτήν σε φυσική κατάσταση (δίχως το ελάττωμα) και διαπιστώνει την υφισταμένη αναλογία μεταξύ των δύο αυτών εκτιμήσεων. Πρέπει δε και οι δύο αυτές μισθωτικές αξίες, δίχως το ελάττωμα αφενός και με το ελάττωμα αφετέρου, να εκτιμηθούν για τον ίδιο χρόνο με το ίδιο κόστος ζωής (το χρόνο της παράδοσης του μισθίου ή κατά τη διάρκεια της μισθώσεως), οπότε η μεταξύ τους

αναλογία, κατά την οποία θα μειωθεί το μίσθωμα, είναι σταθερή. Έτσι για να είναι ορισμένη η ένσταση για μείωση του μισθώματος και επιδεκτική δικαστικής εκτίμησης κατ' άρθρο 262 ΚΠολΔ, πρέπει να αναφέρεται η μισθωτική αξία του μισθίου χωρίς το ελάττωμα και εκείνη με το ελάττωμα (Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, σελ. 293). Περαιτέρω, το χρηματικό ποσό, το οποίο δίδεται, κατά την κατάρτιση της σύμβασης μίσθωσης, από τον μισθωτή στον εκμισθωτή, "ως εγγύηση" (στην πραγματικότητα εγγυοδοσία), διέπεται, ως προς τη λειτουργία του και ιδίως την τύχη του, από την ειδικότερη συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών, στα πλαίσια της ελευθερίας των συμβάσεων, κατά την αυτή διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ. Έτσι, αυτό είναι δυνατόν να δοθεί για εξασφάλιση του μισθώματος ή ως αρραβώνας (επιβεβαιωτικός ή για κάλυψη ζημίας από τη μη εκπλήρωση της σύμβασης κ.λπ.), είτε ως ποινική ρήτρα, είτε ως συμβατική εγγυοδοσία (βλ. ΑΠ 161/2017, ΑΠ 236/2010, ΑΠ 1473/2004, ΑΠ 585/1997, ΕφΑθ 2428/2012 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ). Από το συνδυασμό δε των διατάξεων των άρθρων 404, 405, 406 και 407 του ΑΚ, προκύπτει ότι, σε περίπτωση που στη σύμβαση μίσθωσης το διδόμενο ποσό χρηματικής εγγύησης, για την πιστή τήρηση των όρων της συμβάσεως, έχει χαρακτήρα ποινικής ρήτρας, η κατάπτωσή της υπέρ του εκμισθωτή, μπορεί να συμφωνηθεί, λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα του άρθρου 406 ΑΚ, για κάθε περίπτωση αντίστοιχης παραβίασης των όρων της μισθωτικής σύμβασης, ανεξαρτήτως άλλης ζημίας του εκμισθωτή. Η αξίωση του μισθωτή για απόδοση της εγγυοδοσίας, γίνεται ληξιπρόθεσμη, με τη λήξη της μίσθωσης και επιστρέφεται αν ο εκμισθωτής δεν έχει απαιτήσεις για μισθώματα ή αποζημίωση για ζημίες στο μίσθιο και εφ' όσον δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά (ΕφΑιγ 8/2021, Εφ Λαρ. 181/2020 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ). Στην προκειμένη περίπτωση, η εναγόμενη αρνείται την αγωγή και προφορικά ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου και με τις προτάσεις της εκθέτει 1) ότι οι επίδικες αξιώσεις της ενάγουσας για αποζημίωση εξαιτίας των φθορών του μισθίου που περιγράφονται στην αγωγή έχουν υποπέσει σε παραγραφή καθώς στο μέτρο που αυτές έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης που καταρτίστηκε δυνάμει του από 27-3-2017 ιδιωτικού συμφωνητικού, έπρεπε να είχαν ασκηθεί εντός εξαμήνου από τη λύση της μίσθωσης (20-4-2019) και παράδοση του μισθίου, δηλαδή μέχρι τις 30-10-2019. 2) Ότι οι περιγραφόμενες στην αγωγή φθορές οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση του μισθίου ως κατοικία και ότι η ίδια δεν βαρύνεται με υπαιτιότητα ως προς αυτές καθώς οι περιγραφόμενες φθορές οφείλονται αφενός μεν στον χρόνο αφετέρου δε στην κακή κατασκευή και ελαττώματα των αντικειμένων. 3) Ότι κατά την κατάρτιση της επίδικης σύμβασης μίσθωσης και κατά τη διάρκεια αυτής υπήρξαν πραγματικά ελαττώματα του μισθίου, όπως αυτά αναφέρονται στο δικόγραφο των προτάσεων, τα οποία εμπόδιζαν μερικώς την ελεύθερη και ανενόχλητη χρήση του μισθίου και συνεπώς βάσιμα ασκεί το δικαίωμά της περί μείωσης του μισθώματος κατά το ποσό των 6.000 ευρώ το οποίο προτείνει σε συμψηφισμό με τις απαιτήσεις της ενάγουσας και



ιδίως με τα ληξipρόθεσμα μισθώματα συνολικού ποσού 3.000 ευρώ. 4) Ότι κατά τη σύναψη της επίδικης σύμβασης μίσθωσης κατέβαλε στην εκμισθώτρια ως εγγυοδοσία για την ακριβή εκπλήρωση των όρων της σύμβασης και την εμπρόθεσμη και τακτική πληρωμή των μισθωμάτων και των πρόσθετων υποχρεώσεων, κατά τα ειδικώς αναφερόμενα στο δικόγραφο των προτάσεων, το ποσό των 2.000 ευρώ, το οποίο συμφωνήθηκε να της επιστραφεί μετά τη λήξη της μίσθωσης και αμέσως μόλις παραδώσει εμπρόθεσμα, άδειο και στην αρίστη κατάσταση που παρέλαβε το μίσθιο και εφόσον έχουν τηρηθεί και εκπληρωθεί σωστά όλοι οι όροι του μεταξύ τους συμφωνητικού και δεν οφείλονται χρήματα σε λογαριασμούς κοινής ωφέλειας ή κοινόχρηστες δαπάνες που θα έχουν σχέση με το μίσθιο, προτείνοντας προς συμψηφισμό την ανωτέρω απαίτησή της με την απαίτηση της ενάγουσας από οφειλόμενα μισθώματα ή και έναντι τυχόν άλλης αγωγικής απαίτησης που τυχόν ήθελε γίνει δεκτή. Η εναγόμενη αντέτεινε ότι σύμφωνα με τον υπ' αριθμ. 13 όρο της επίδικης σύμβασης μίσθωσης, η εν λόγω εγγυοδοσία συμφωνήθηκε και ως ποινική ρήτρα, η οποία κατέπεσε δεδομένου ότι η εναγόμενη παραβίασε τους όρους της μεταξύ τους σύμβασης μίσθωσης καθώς δεν κατέβαλε ληξipρόθεσμα μισθώματα, δεν εξόφλησε τον λογαριασμό ύδρευσης και έκανε κακή χρήση του μισθίου. 5) Ότι το μίσθιο ακίνητο, κατά τη σύναψη της από 27-3-2017 σύμβαση μίσθωσης και την εγκατάσταση του προηγούμενου μισθωτή στο ακίνητο, παρουσίαζε ελαττώματα, κατά τα ειδικώς αναφερόμενα στο υπό στοιχεία 1.7 κεφάλαιο των προτάσεων, ότι κατά τη διάρκεια τόσο της από 27-3-2017 σύμβασης μίσθωσης όσο και της επίδικης προέβη σε σειρά δαπανών, κατά τα ειδικώς αναφερόμενα στο δικόγραφο, για την αποκατάσταση των πραγματικών ελαττωμάτων του μισθίου, δαπανώντας το συνολικό ποσό των 7.778,17 ευρώ, την οποία απαίτησή της προβάλλει σε συμψηφισμό προς την αξίωση της ενάγουσας για ληξipρόθεσμα μισθώματα ή και έναντι τυχόν άλλης αγωγικής απαίτησης που τυχόν ήθελε γίνει δεκτή. 6) Ότι μέχρι και τον Φεβρουάριο 2022 είχε προκαταβάλει για κοινόχρηστες δαπάνες το ποσό των 2.000 ευρώ, ώστε κατά τη λύση της μίσθωσης, αφαιρουμένων των κοινόχρηστων δαπανών για τις οποίες ήταν υπόχρη, να πρέπει να της επιστραφεί ως αχρεωστήτως καταβληθέν το ποσό των 1.018,02 ευρώ, την οποία απαίτησή της προτείνει προς συμψηφισμό προς την απαίτηση της ενάγουσας για ληξipρόθεσμα μισθώματα ή και έναντι τυχόν άλλης αγωγικής απαίτησης που ήθελε γίνει δεκτή. 7) Ότι η ενάγουσα ασκεί το δικαίωμά της καταχρηστικά διότι με τις επεμβάσεις της το μίσθιο αναβαθμίστηκε και αυτό παραδόθηκε χωρίς να έχει φθορές και διότι η ενάγουσα ουδέποτε διαμαρτυρήθηκε με αποτέλεσμα να της δημιουργήσει την εύλογη πεποίθηση ότι δεν θα αξιώσει την επαναφορά του μισθίου στην προτέρα κατάσταση. Ο πρώτος ισχυρισμός αυτός ο οποίος επιχειρείται να στηριχτεί στη διάταξη του άρθρου 602 ΑΚ είναι αόριστος και συνεπώς απορριπτός καθώς δεν εξειδικεύεται με αυτόν ποιες από τις περιγραφόμενες στην αγωγή

φθορές έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της προγενέστερης από την επίδικη σύμβαση μίσθωσης ώστε για αυτές να υπολαμβάνεται ως χρόνος έναρξης της παραγραφής η 20<sup>η</sup> Απριλίου 2019. Σε κάθε περίπτωση, ο εν λόγω ισχυρισμός εδράζεται σε εσφαλμένη προϋπόθεση ότι δηλαδή οι περιγραφόμενες ζημιές έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της συναφθείσας στις 27-3-2019 σύμβασης μίσθωσης καθώς από το σύνολο του αγωγικού δικογράφου, όπως εκτίθεται ανωτέρω, καθίσταται σαφές ότι αυτές έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της επίδικης σύμβασης μίσθωσης. Ο δεύτερος ισχυρισμός είναι νόμιμος, ερειδόμενος ως προς το πρώτο του σκέλος στη διάταξη του άρθρου 592 ΑΚ, ενώ ως προς το δεύτερο σκέλος στη διάταξη του άρθρου του άρθρου 330 ΑΚ. Ο τρίτος ισχυρισμός αποτελεί ένσταση, η οποία επιχειρείται να στηριχτεί στις διατάξεις των άρθρων 576 και 440 ΑΚ, πλην όμως αυτή προβάλλεται αορίστως και συνεπώς πρέπει να απορριφθεί, καθώς σύμφωνα και με όσα στην ανωτέρω σκέψη αναφέρονται, δεν εκτίθεται η μισθωτική αξία του ακινήτου χωρίς και με τα επικαλούμενα πραγματικά ελαττώματα. Ο τέταρτος ισχυρισμός της εναγόμενης είναι νόμιμος, ερειδόμενος στις διατάξεις των άρθρων 361, 440, 441 ΑΚ στο μέτρο που ο συμψηφισμός αφορά στην αγωγική απαίτηση της ενάγουσας περί οφειλομένων μισθωμάτων η οποία και είναι η μόνη απαίτηση που αναφέρεται ορισμένα κατά την παράθεση της εν λόγω ένστασης. Ο προβληθείς ισχυρισμός της ενάγουσας αποτελεί αντένσταση, η οποία είναι νόμιμη και ερειδεται στη διάταξη του άρθρου 361, 404 ΑΚ. Ο πέμπτος ισχυρισμός, ο οποίος επιχειρείται να στηριχτεί στη διάταξη του άρθρου 440, 441 ΑΚ, πρέπει να απορριφθεί ως αόριστος καθώς δεδομένου ότι δεν διευκρινίζεται στο δικόγραφο των προτάσεων ο χρόνος διενέργειας των αναφερόμενων εκεί δαπανών, δεν καθίσταται σαφές αν το ενεργητικό υποκείμενο των εν λόγω απαιτήσεων είναι η εναγόμενη – μισθώτρια εταιρεία ή ο [REDACTED] μισθωτής στην από 27-3-2017 σύμβαση μίσθωσης ώστε να διαπιστωθεί αν η εναγόμενη νομιμοποιείται να αντιτάξει την εν λόγω ανταπαίτηση σε βάρος των αγωγικών απαιτήσεων της ενάγουσας. Ο έκτος ισχυρισμός είναι νόμιμος ερειδόμενος στις διατάξεις των άρθρων 440, 441, 904 ΑΚ στο μέτρο που ο συμψηφισμός αφορά την αγωγική απαίτηση της ενάγουσας περί οφειλομένων μισθωμάτων η οποία και είναι η μόνη απαίτηση που αναφέρεται ορισμένα κατά την παράθεση της εν λόγω ένστασης. Ο έβδομος ισχυρισμός ο οποίος επιχειρείται να στηριχτεί στη διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ είναι μη νόμιμος και συνεπώς απορριπτός καθώς τα εκτιθέμενα σε αυτόν πραγματικά περιστατικά δεν συνιστούν κατάχρηση δικαιώματος, περαιτέρω δε η εναγόμενη δεν επικαλείται μακροχρόνια αδράνεια της ενάγουσας από την οποία να της δημιουργήθηκε η πεποίθηση ότι δεν θα ασκήσει το δικαίωμά της. Επομένως, οι ενστάσεις που κρίθηκαν ορισμένες και νόμιμες και η υποβληθείσα αντένσταση της ενάγουσας πρέπει να ερευνηθούν περαιτέρω κατ' ουσίαν.

Από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων, ενός από κάθε πλευρά, που εξετάστηκαν ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου και οι οποίες περιέχονται στα ταυτάριθμα με την απόφαση πρακτικά δημόσιας συνεδρίασής του, από τις υπ' αριθμ. 10.118/10-1-2023 και 10.119/10-1-

2023 ένορκες βεβαιώσεις ενώπιον της Συμβολαιογράφου Αθηνών [REDACTED] που λήφθηκαν με πρωτοβουλία της εναγόμενης μετά τη νόμιμη και εμπρόθεσμη κλήτευση της ενάγουσας (βλ. την υπ' αριθμ. 8063Γ/4-1-2023 έκθεση επίδοσης του Δικαστικού Επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών Ζώη Αργύρη ), ενώ δεν λαμβάνονται υπόψη η υπ' αριθμ. 22714/17-1-2023 ένορκη βεβαίωση ενώπιον της Δικηγόρου Αθηνών [REDACTED], η οποία λήφθηκε με πρωτοβουλία της ενάγουσας κατόπιν κλήτευσης της εναγόμενης μετά τη συζήτηση της υπό κρίση αγωγής (βλ. την υπ' αριθμ. 1070Γ/12-1-2023 έκθεση επίδοσης του Δικαστικού Επιμελητή της περιφέρειας τους Εφετείου Αθηνών [REDACTED] και η υπ' αριθμ. 10.124/18-1-2023 ένορκη βεβαίωση ενώπιον της Συμβολαιογράφου Αθηνών [REDACTED], η οποία λήφθηκε με πρωτοβουλία της εναγόμενης κατόπιν κλήτευσης της ενάγουσας μετά τη συζήτηση της υπό κρίση αγωγής (βλ. την υπ' αριθμ. 8074Γ/13-1-2023 έκθεση επίδοσης του Δικαστικού Επιμελητή της περιφέρειας τους Εφετείου Αθηνών [REDACTED] καθώς δεν λήφθηκαν για αντίκρουση των υποβληθέντων εκατέρωθεν ενστάσεων και αντένστασης αλλά από τη δε ενάγουσα προς απόδειξη, από τη δε εναγόμενη προς ανταπόδειξη της υπό κρίση αγωγής και από τα έγγραφα που νόμιμα προσκομίζουν μετ' επικλήσεως οι διάδικοι, χωρίς η ρητή αναφορά σε κάποια εξ αυτών να τους προσδίδει αυξημένη αποδεικτική δύναμη σε σχέση με τα λοιπά επικαλούμενα και προσκομιζόμενα από τους διαδίκους έγγραφα, για τα οποία δεν γίνεται ειδική μνεία, αλλά είναι ισοδύναμα και όλα ανεξαιρέτως συνεκτιμώνται προς σχηματισμό της δικανικής κρίσης ως προς τους πραγματικούς ισχυρισμούς των διαδίκων, που ασκούν ουσιώδη επιρροή στην έκβαση της δίκης (ΑΠ 139/2009 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1628/2003 ΕΛΔνη 2004.723, ΑΠ 1068/2002 ΑρχΝ2004.70), εξαιρουμένου του εγγράφου που προσκομίζεται από την ενάγουσα με αριθμό σχετικού 31 το οποίο είναι συνταγμένο στην αγγλική γλώσσα χωρίς να επισυνάπτεται η ακριβής μετάφρασή του στην ελληνική γλώσσα, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά : Δυνάμει του από 22-4-2019 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης η ενάγουσα εκμίσθωσε στην εναγόμενη το υπό στοιχεία Ισ – 1 διαμέρισμα του ισογείου ορόφου πολυκατοικίας που βρίσκεται στη θέση «Άνω Βούλα» Ν. Αττικής, [REDACTED] για να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία του νομίμου εκπροσώπου της [REDACTED] και της οικογένειάς του. Στο εν λόγω διαμέρισμα ανήκουν κατ' αποκλειστική χρήση ο ακάλυπτος χώρος του υπογείου φύτευσης, επιφανείας 52 τ.μ., ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου 14.40 τ.μ., ο ακάλυπτος χώρος οικοπέδου επιφανείας 177,10 στο οποίο συμπεριλαμβάνεται κολυμβητική δεξαμενή επιφανείας 22,90 τ.μ., η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του ισογείου με τα στοιχεία Ρ3, επιφανείας 26,35 τ.μ. και η θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με στοιχεία Ρ1, επιφανείας 33,40 τ.μ. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίσθηκε τριετής, από 1-5-2019 έως 30-4-2022,

το δε μίσθωμα συμφωνήθηκε στο ποσό των 1.000 ευρώ για το πρώτο έτος της μίσθωσης και στο ποσό των 2.100 ευρώ για τα επόμενα δύο έτη. Για την ακριβή εκπλήρωση των όρων της μίσθωσης και την εμπρόθεσμη και τακτική πληρωμή των μισθωμάτων και των πρόσθετων υποχρεώσεων, η εναγόμενη κατέβαλε κατά την κατάρτιση της μίσθωσης ποσό 2.000 ευρώ, με τη συμφωνία, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 4γ όρο της επίδικης σύμβασης μίσθωσης, να της επιστραφεί απόκως μετά τη λήξη της μίσθωσης «και αμέσως μόλις παραδώσει εμπρόθεσμα άδειο και στην αρίστη κατάσταση που το παρέλαβε το μίσθιο και εφόσον έχουν τηρηθεί και εκπληρωθεί σωστά όλοι οι όροι του συμφωνητικού μίσθωσης και δεν οφείλονται χρήματα σε οργανισμούς κοινής ωφέλειας ή κοινόχρηστες δαπάνες που θα έχουν σχέση με το μίσθιο. Για το λόγο αυτό η μισθώτρια οφείλει να προσκομίσει προς την εκμισθώτρια όλους τους λογαριασμούς ΔΕΚΟ του τελευταίου μισθωτικού τριμήνου, άλλως η εκμισθώτρια δικαιούται να παρακρατήσει το αντίστοιχο ποσό της εγγύησης μέχρι να της προσκομιστούν τα ανωτέρω. Στην περίπτωση που η μισθώτρια παραλείψει να προσκομίσει στην εκμισθώτρια τους ανωτέρω αναφερόμενους εξοφλημένους λογαριασμούς εντός μηνός από της λύσεως της μίσθωσης, τότε το αντίστοιχο ποσό θα καταπίπτει ως ποινική ρήτρα υπέρ της εκμισθώτριας από το ποσό της εγγύησης, μη αποκλεισμένου του δικαιώματος της τελευταίας να απαιτήσει επιπλέον αποζημίωση για κάθε άλλη ζημία που υπέστη από αυτήν την παράλειψη της μισθώτριας». Σύμφωνα με τον υπ' αριθμ. 7 όρο της ίδιας σύμβασης «για όσο χρονικό διάστημα θα παραμείνει στο μίσθιο η μισθώτρια, η εκμισθώτρια δε θα έχει απέναντί της καμία απολύτως υποχρέωση ή ευθύνη για τυχόν επισκευές σε φθορές ή βλάβες που θα προκληθούν στο μίσθιο εξ υπαιτιότητά της για την αποκατάσταση των οποίων αποκλειστική ευθύνη και υποχρέωση έχει αυτή και μόνη αυτή. Η μισθώτρια είναι αποκλειστικά υπεύθυνη για επισκευή ή αντικατάσταση με δική της δαπάνη για ζημιές στους χώρους του μισθίου που οφείλονται στην κακή χρήση από αυτήν είτε από αμέλεια αυτής, είτε φιλοξενουμένων αυτής ή τρίτων προσώπων συνδεόμενων καθ' οιονδήποτε τρόπο με αυτήν...», ενώ με τον υπ' αριθμ. 9<sup>α</sup> όρο της ίδιας σύμβασης «η μισθώτρια είναι υποχρεωμένη να κάνει καλή και επιμελή χρήση του μισθίου, ευθυνόμενη διαφορετικά σε αποζημίωση για φθορές ή βλάβες που προξενήσει σε αυτό, κατά τη λήξη δε της μίσθωσης να το παραδώσει στην κατάσταση που το παρέλαβε, εκτός εάν η φθορά ή η ζημία οφείλεται σε λόγους ανωτέρας βίας ή τυχηρά. Σύμφωνα δε με τον υπ' αριθμ. 13 όρο της επίδικης σύμβασης μίσθωσης, «η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος, η καθυστέρηση εξόφλησης των διαφόρων δαπανών που αφορούν το μίσθιο, η παράβαση οποιουδήποτε όρου του παρόντος που θεωρούνται και είναι όλοι ουσιώδεις, συνεπάγεται τα έννομα αποτελέσματα της μονομερούς υπέρ της εκμισθώτριας καταγγελίας της παρούσας σύμβασης και έξωσης της μισθώτριας, συγχρόνως δε την κατάπτωση υπέρ της εκμισθώτριας του ποσού της εγγύησης ως ποινική ρήτρα από τώρα συμφωνούμενη, για τη σωστή τήρηση των όρων του παρόντος μισθωτηρίου». Εν συνεχεία αποδείχθηκε ότι δυνάμει των από 31-5-2020, 30-4-2021 και 30-10-

2021 ιδιωτικών συμφωνητικών τροποποίησης της αρχικής μίσθωσης συμφωνήθηκε να μην αυξηθεί το καταβαλλόμενο μίσθωμα για τα χρονικά διαστήματα από 1-5-2020 έως 30-4-2021, 1-5-2021 έως 30-11-2021 και 1-5-2021 έως και 30-11-2021, αντίστοιχα και ως εκ τούτου αυτό παρέμεινε στο ποσό των 1.000 ευρώ. Η επίδικη σύμβαση μίσθωσης λύθηκε στις 6-5-2022 δυνάμει του από 6-5-2022 ιδιωτικού συμφωνητικού λύσης μίσθωσης κατά το οποίο η ενάγουσα επιφυλάχθηκε για τη διεκδίκηση των ληξιπρόθεσμων μισθωμάτων των μηνών Φεβρουαρίου, Μαρτίου και Απριλίου 2022 και για τυχόν ανεξόφλητους λογαριασμούς της ΕΥΔΑΠ, κοινοχρήστων κλπ, ότι παραλαμβάνει το μίσθιο με τις φθορές και βλάβες που έχουν περιγραφεί στην από 6-4-2022 εξώδικη δήλωση – πρόσκληση και διαμαρτυρία της που επιδόθηκε στη μισθώτρια εταιρεία αλλά και για όσες διαπιστώσει κατά τον τεχνικό έλεγχο που θα διενεργηθεί από τον πραγματογνώμονα μηχανικό που θα ορίσει, ότι αρνείται να επιστρέψει την καταβληθείσα κατά την έναρξη της μίσθωσης εγγύηση ποσού 2.000 ευρώ λόγω μη τήρησης των όρων της σύμβασης, ενώ η εναγόμενη διά του νομίμου εκπροσώπου της δήλωσε ότι αναφέρεται στο περιεχόμενο της από 29-4-2022 εξώδικης απάντησής της, ότι δεν αποδέχεται τις ανωτέρω δηλώσεις της εκμισθώτριας και ότι επιφυλάσσεται παντός νομίμου δικαιώματός της. Στις 14-3-2022 η εναγόμενη είχε αποστείλει στην ενάγουσα επιστολή στην οποία έκανε αναφορά σε φθορές και βλάβες στις εγκαταστάσεις του μισθίου οι οποίες εμφανίζονταν κατά καιρούς και παρέμεναν, μεταξύ των οποίων στο χρώμα των πλακιδίων στο βυθό της πισίνας και στα τοιχία της πισίνας το οποίο ξεκολλούσε και στα δέντρα του κήπου που ήταν ξεραμένα λόγω ασθένειάς τους. Η ενάγουσα με την από 6-4-2022 εξώδικη δήλωσή της αρνήθηκε τα όσα ισχυριζόταν η εναγόμενη και αντέτεινε ως προς την πισίνα ότι η τελευταία είχε μετατραπεί σε βούρκο από υπαιτιότητα της εναγόμενης, για τον κήπο ότι από τα 16 λείλαντ που υπάρχουν έχουν ξεραθεί τα 14 λόγω ανυδρίας, ενώ για το τσιμεντένιο τραπέζι ότι έχουν προκληθεί ζημιές στο περίτεχνο ψηφιδωτό με βίαια σε αυτό χτυπήματα από υπαιτιότητα της εναγόμενης. Ακολούθως, με την από 29-4-2022 εξώδικη δήλωσή της η εναγόμενη αρνήθηκε την υπαιτιότητά της ως προς τις επικαλούμενες φθορές. Κατά την επίσκεψη της ενάγουσας στο μίσθιο ακίνητο μετά τη λύση της σύμβασης συνοδεία του πολιτικού μηχανικού [REDACTED], διαπιστώθηκε ότι η σχάρα του τζακιού ήταν λιωμένη. Η ενάγουσα ισχυρίζεται ότι η σχάρα πιθανόν να έλιωσε όταν έπιασε φωτιά το εν λόγω τζάκι, κλήθηκε μάλιστα προς τούτο η πυροσβεστική. Ωστόσο εκτιμάται ότι η εν λόγω σχάρα ήταν κατασκευασμένη από υλικό ακατάλληλο ή ιδιαίτερα ευτελές καθώς ακόμα και αληθεύουν τα όσα ισχυρίζεται η ενάγουσα, ο προορισμός μιας τέτοιας σχάρας και δη να είναι τοποθετημένη μέσα στο τζάκι και από πάνω της να υπάρχουν ξύλα που καίγονται, είναι να αντέχει σε μεγάλες θερμοκρασίες. Συνεπώς, η καταστροφή της δεν εκτιμάται ότι οφείλεται σε υπαιτιότητα της εναγόμενης, γενομένου δεκτού

του σχετικού ισχυρισμού της. Από την κουζίνα είχε αφαιρεθεί ένα ντουλάπι από την εναγόμενη προκειμένου να εξυπηρετηθεί η τοποθέτηση δικιάς της οικιακής συσκευής (ψυγείου). Το εν λόγω ντουλάπι, βρέθηκε εντός του μισθίου μετά την αποχώρηση της εναγόμενης, όπως άλλωστε κατέθεσε και η μάρτυράς της, η οποία ανέφερε ότι δεν βρέθηκε εντός του μισθίου «το από πάνω που στήριζε, που ήταν συνεχόμενο» αναφερόμενη πιθανόν σε ξύλινο τμήμα των ντουλαπιών της κουζίνας το οποίο όμως δεν αποτελεί αντικείμενο ταυτόσημο με αυτό που περιγράφεται στην αγωγή. Στον εξωτερικό χώρο, διαπιστώθηκε ότι το νερό της πισίνας ήταν πράσινο, ο δε μηχανισμός καθαρισμού της ήταν χαλασμένος. Αυτό αποδεικνύεται και από τις προσκομιζόμενες φωτογραφίες, χωρίς η εναγόμενη με τα προσκομιζόμενα αποδεικτικά της μέσα να μπορεί να εξηγήσει επαρκώς το χρώμα του νερού της πισίνας, το οποίο είναι προφανές ότι θα ήταν διαυγές αν λειτουργούσε ο μηχανισμός καθαρισμού της. Επίσης δεν λειτουργούσε το αυτόματο πότισμα του κήπου. Διαπιστώθηκε, επίσης ότι 12 δέντρα τύπου λείλαντ, ύψους άνω των τεσσάρων μέτρων στην περίμετρο του κήπου, είχαν ξηρανθεί. Ο [REDACTED] στην έκθεσή του αποδίδει την αιτία της ξήρανσης στην έλλειψη ποτίσματός τους εξαιτίας της βλάβης στο αυτόματο πότισμα. Δεδομένου ότι ο ίδιος δεν έχει γνώση γεωπονικής ώστε τεκμηριωμένα να μπορεί να συμπεριλάβει τέτοια κρίση στην υποβληθείσα έκθεσή του και ότι στην ίδια περίμετρο του κήπου υπήρχαν ακόμη 2 δέντρα τύπου λείλαντ τα οποία δεν είχαν την ίδια εικόνα, δεν αποδεικνύεται με πλήρη δικανική πεποίθηση ότι η κατάσταση στην οποία διαπιστώθηκαν τα ως άνω 14 δέντρα οφείλεται στην έλλειψη ποτίσματος διότι σε διαφορετική περίπτωση θα είχαν ξεραθεί και τα εναπομείναντα δύο. Το επιχείρημα της ενάγουσας ότι τα υγιή δέντρα ποτίζονταν επειδή ήταν κοντά στη ντουςέρα της πισίνας δεν κρίνεται λογικός και βάσιμος, γενομένης δεκτής της υποβληθείσας ένστασης περί έλλειψης υπαιτιότητας της εναγόμενης. Ακολούθως διαπιστώθηκε ότι στο τσιμεντένιο τραπέζι του κήπου διαμέτρου 1μ20μ. με ψηφιδωτό καπάκι ήταν σπασμένες οι ψηφίδες. Από τις προσκομιζόμενες φωτογραφίες αποδεικνύεται ότι η εναγόμενη χρησιμοποιούσε το τραπέζι με το ψηφιδωτό καπάκι, το οποίο σε φωτογραφία που η ίδια προσκομίζει φαίνεται να είναι άριστη κατάσταση. Από δε τη φωτογραφία που προσκομίζεται από την ενάγουσα στην κατάσταση στην οποία βρέθηκε κατά την παράδοση του μισθίου αποδεικνύεται ότι οι ψηφίδες στο ψηφιδωτό καπάκι έχουν σπάσει από πιθανή πρόσκρουση πάνω τους κάποιου αντικείμενου. Ο ισχυρισμός της εναγόμενης, η οποία δεν αρνείται τη φθορά, ότι οι ψηφίδες έσπασαν διότι «τα σίδερα του τραπεζιού είχαν μετατοπιστεί με αποτέλεσμα σε κάποιο σημείο το ψηφιδωτό να μην πατάει επακριβώς, οπότε να κάνει κοιλιά» δεν κρίνεται βάσιμος. Στον κήπο υπήρχε επίσης και ένα ξύλινο τραπέζι, κατασκευασμένο από κόντρα πλακέ θαλάσσης το καπάκι και από υλικό τικ τα πόδια. Σύμφωνα με τον πολιτικό μηχανικό τα πόδια αυτού είχαν σαπίσει. Να σημειωθεί ότι από τη ληφθείσα φωτογραφία του εν λόγω τραπεζιού δεν ενισχύεται η ανωτέρω άποψη, η δε κατάσταση στην οποία βρέθηκε δικαιολογείται τόσο από την πάροδο του χρόνου, δεδομένου ότι είναι ένα τραπέζι

που το είχε και η ίδια η μητέρα της ενάγουσας κατά τη διαμονή της στο εν λόγω ακίνητο από το έτος 2008 έως το έτος 2015, βρισκόταν πάντα σε εξωτερικό χώρο και ήταν πάντα εκτεθειμένο, ακόμα και σκεπασμένο, στις καιρικές συνθήκες. Συνεπώς οι φθορές τις οποίες παρουσιάζει το εν λόγω τραπέζι είναι αποτέλεσμα της συνήθους χρήσης, γενομένης δεκτής της σχετικής ένστασης της εναγόμενης ως προς τις εν λόγω φθορές. Εν συνεχεία, στον κήπο υπήρχαν τρία πήλινα πιθάρια εκ των οποίων το ένα μόνο ήταν σπασμένο όπως άλλωστε αποδεικνύεται από τις ληφθείσες φωτογραφίες του πολιτικού μηχανικού στις οποίες εμφανίζονται τα άλλα δύο χωρίς φθορές. Τέλος, σε ό,τι αφορά στην τηλεόραση μάρκας SONY, το τραπέζι αυτής και τις κουρτίνες δεν αποδείχθηκε ότι τα ανωτέρω κινητά πράγματα υπήρχαν εντός του μισθίου κατά την παράδοσή του στην εναγόμενη διότι σε διαφορετική περίπτωση αυτά θα είχαν καταγραφεί στο από 22-4-2019 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι για την αντικατάσταση του μηχανισμού καθαρισμού της πισίνας απαιτείται το ποσό των 1500 ευρώ, για την εγκατάσταση νέου αυτόματου συστήματος ποτίσματος απαιτείται το ποσό των 850 ευρώ, για την αποκατάσταση της ζημίας από την καταστροφή του τραπεζιού με το ψηφιδωτό καπάκι, δεδομένης της παλαιότητάς του, καθώς πρόκειται για ένα τραπέζι που χρησιμοποιούσαν οι γονείς της ενάγουσας όταν διέμεναν στην εν λόγω οικία, απαιτείται το ποσό των 1000 ευρώ, ενώ για την αντικατάσταση ενός πήλινου πιθαριού απαιτείται το ποσό των 100 ευρώ. Συνεπώς, κατά το συνολικό ποσό των 3.450 ευρώ είναι βάσιμη η αξίωση της ενάγουσας για την αποκατάσταση των ανωτέρω φθορών. Να σημειωθεί ότι δεν θα αποδοθεί στην ενάγουσα το αναλογούν ΦΠΑ καθώς η ίδια αφενός μεν δεν προσκομίζει τιμολόγια αγοράς για τα ανωτέρω αντικείμενα, αφετέρου δε από τα ίδια, ως άνω, προσκομιζόμενα αποδεικτικά μέσα αποδεικνύεται ότι το εν λόγω διαμέρισμα κατοικείται, ιδίως δε η πισίνα είναι λειτουργική, από το οποίο συμπεραίνεται ότι η ενάγουσα προέβη στις ανωτέρω δαπάνες χωρίς να καταβάλει το αντίστοιχο ΦΠΑ. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι η εναγόμενη δεν κατέβαλε τα μισθώματα των μηνών Φεβρουαρίου, Μαρτίου και Απριλίου 2022, συνολικού ποσού 3.000 ευρώ (1.000 ευρώ X 3 μήνες). Επίσης, αποδείχθηκε ότι στις 28-6-2022 εκδόθηκε το υπ' αριθμ. 20220007457735 - 1494 παραστατικό της εταιρείας ύδρευσης σύμφωνα με το οποίο η αξία κατανάλωσης ύδατος για το χρονικό διάστημα από 17-9-2021 έως 15-3-2021 ανήλθε στο ποσό των 246,13 (150 + 134 μετά των μη βεβαιωμένων προσαυξήσεων 4,45 και 1,68 ευρώ, αντίστοιχα) ενώ για την περίοδο από 16-3-2022 έως 14-6-2022 η αξία παροχής ύδατος ανήλθε στο ποσό των 106 ευρώ, εκτιμάται δε ότι από το τελευταίο αυτό ποσό η εναγόμενη βαρύνεται κατά τα 2/3. Δεδομένου ότι η λύση της επίδικης σύμβασης μίσθωσης έλαβε χώρα στις 6-5-2022, η εναγόμενη βαρύνεται με το ποσό των 360,79 ευρώ ( 150 + 134+ 4.45 + 1,68 + 70,66). Η εναγόμενη δεν αμφισβητεί την ύπαρξη της οφειλής της προς την ενάγουσα για την ανωτέρω

αιτία, παρά μόνο ισχυρίζεται ότι έλαβε γνώση αυτής μετά τη λύση της σύμβασης μίσθωσης, το οποίο ωστόσο δεν αναιρεί την υποχρέωσή της να την αποπληρώσει σύμφωνα με τον σχετικό όρο της επίδικης σύμβασης μίσθωσης. Όπως προαναφέρθηκε, η εναγόμενη κατά την κατάρτιση της επίδικης σύμβασης μίσθωσης, κατέβαλε ως εγγυοδοσία το ποσό των 2.000 ευρώ για την εμπρόθεσμη και τακτική εκπλήρωση των όρων της εν λόγω σύμβασης μεταξύ των οποίων είναι η πληρωμή των μισθωμάτων, των λογαριασμών κοινής ωφέλειας και η καλή χρήση του μισθίου. Πλην όμως ο εναγόμενος δεν κατέβαλε τα μισθώματα των μηνών Φεβρουαρίου, Μαρτίου και Απριλίου 2022, δεν εξόφλησε τον ανωτέρω λογαριασμό ύδρευσης, ενώ από τα όσα ανωτέρω αναφέρονται η εναγόμενη προέβη σε κακή χρήση του μισθίου και συνεπώς παραβίασε τους υπ' αριθμ. 2, 7, 9<sup>α</sup>, 11 όρους της επίδικης σύμβασης. Συνεπώς, όπως προβλέπεται και στον υπ' αριθμ. 13 προαναφερθέντα όρο της εν λόγω σύμβασης μίσθωσης η καταβληθείσα εγγυοδοσία πρέπει να καταπέσει υπέρ της ενάγουσας, απορριπτομένης της υποβληθείσας από την εναγόμενη ένστασης συμψηφισμού της απαίτησής της προς απόδοση της εγγυοδοσίας και γενομένης δεκτής ταυτόχρονα της υποβληθείσας από την ενάγουσα αντένστασης περί κατάπτωσης της εγγυοδοσίας ως ποινικής ρήτρας. Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι η εναγόμενη μέχρι και τον Φεβρουάριο έτους 2022 προκατέβαλε το ποσό των 2.000 ευρώ προς κάλυψη των κοινοχρήστων δαπανών που αναλογούσαν στο μίσθιο ακίνητο. Το ανωτέρω δεν αμφισβητείται ειδικά από την ενάγουσα. Κατά τη λύση της σύμβασης μίσθωσης και μετά την αφαίρεση των κοινοχρήστων δαπανών που οφείλονταν, η εναγόμενη είχε καταβάλει αχρεωστήτως για την ανωτέρω αιτία το ποσό των 1.018,02 ευρώ το οποίο πρέπει να της αποδοθεί. Επομένως, πρέπει να γίνει δεκτή η υποβληθείσα ένσταση της εναγόμενης περί συμψηφισμού της ανωτέρω απαίτησής της ποσού 1.018,02 ευρώ με τη σε βάρος της απαίτηση της ενάγουσας για οφειλόμενα μισθώματα ποσού 3.000 ευρώ και ως εκ τούτου είναι βάσιμη η απαίτηση της ενάγουσας για οφειλόμενα μισθώματα ποσού 1.981,98 ευρώ. Κατόπιν των ανωτέρω, πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή η υπό κρίση αγωγή και να αναγνωρισθεί ότι η εναγόμενη είναι υπόχρεη να καταβάλει στην ενάγουσα το συνολικό ποσό των 5.792,77 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής, η δε εναγόμενη πρέπει, λόγω της εν μέρει ήττας της (178 ΚΠολΔ) να καταδικαστεί σε μέρος των δικαστικών εξόδων της ενάγουσας, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας

#### ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.

Δέχεται εν μέρει την αγωγή.





Αναγνωρίζει ότι η εναγόμενη είναι υπόχρεη να καταβάλει στην ενάγουσα το ποσό των πέντε χιλιάδων επτακοσίων ενενήντα δύο ευρώ και εβδομήντα επτά λεπτών (5.792,77) με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής.

Επιβάλλει στην εναγόμενη μέρος των δικαστικών εξόδων της ενάγουσας ποσού τριακοσίων (300) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίστηκε και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη, δημόσια συνεδρίαση, στο ακροατήριό του στην Αθήνα, χωρίς να παρευρίσκονται οι διάδικοι και οι πληρεξούσιοι δικηγόροι τους, στις 7-9 - 2023.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ



Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



