

ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΑΟΥ



Αριθμός 291/2015
ΤΟ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ

Συγκροτήθηκε από την Ειρηνοδίκη Μαραθώνος Σταυρούλα Παρασκευοπούλου με την σύμπραξη του Γραμματέα Παναγιώτη Κουτσούκου.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 7-10-2015, για να δικάσει την παρακάτω υπόθεση μεταξύ:

Του ενάγοντος: /..... και
της κατοίκου Αττικής (οδός
....., ο οποίος παραστάθηκε δια της
πληρεξούσιας δικηγόρου του Ζωής Τρουλινού.

Της εναγομένης: /.....
..... κατοίκου Αττικής (
.....), η οποία δεν παραστάθηκε.

Ο ενάγων ζητεί να γίνει δεκτή η από 13-11-2014 αγωγή του που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου, με αριθμό κατάθεσης 94/13-11-2014, προσδιορίστηκε δε για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας απόφασης.


Κατά την εκφώνηση της υπόθεσης, η πληρεξούσια δικηγόρος του ενάγοντος αφού ανέπτυξε τους ισχυρισμούς του, ζήτησε να γίνουν αυτοί δεκτοί.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΚΑΙ ΟΣΑ ΠΕΡΙΕΧΟΝΤΑΙ ΣΤΑ ΠΡΑΚΤΙΚΑ
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ



Από την υπ' αριθ. 4430Δ'/20-11-2014 έκθεση επίδοσης του Δικαστικού Επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Ανδρέα Διαμαντή που προσκομίζει και επικαλείται ο ενάγων, η οποία συνοδεύεται από την από 20-11-2014 έκθεση εγχείρησης θυροκολληθέντος δικογράφου όπου προκύπτει ότι αντίγραφο του θυροκολληθέντος δικογράφου της κρινόμενης αγωγής παραδόθηκε στον Αξιωματικό Υπηρεσίας (λόγω απουσίας του Προϊσταμένου) του Α.Τ. Ωρωπού, σύμφωνα με το άρθρο 128 του ΚΠολΔ και την από 21-11-2014 βεβαίωση του άρθρου 128 παρ. 4, εδ. γ' του ΚΠολΔ με την οποία βεβαιώνεται ότι ταχυδρομήθηκε στην εναγομένη η ειδοποίηση που ορίζεται από αυτό, προκύπτει ότι ακριβές επικυρωμένο αντίγραφο της υπό κρίση αγωγής με πράξη κατάθεσης, ορισμό δικασίμου και κλήση προς συζήτηση για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της απόφασης επιδόθηκε νομότυπα και εμπρόθεσμα στην εναγομένη. Η τελευταία όμως δεν εμφανίσθηκε στη δικάσιμο αυτή, κατά την οποία η υπόθεση εκφωνήθηκε από τη σειρά του οικείου εκθέματος. Πρέπει επομένως να δικαστεί ερήμην. Το δικαστήριο ωστόσο, πρέπει να προχωρήσει στην συζήτηση της υπόθεσης, σαν να ήταν παρόντες όλοι οι διάδικοι (άρθρα 591 παρ. 1 και 649 παρ. 2 ΚΠολΔ).

Από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 330, 574 επ., 592, 594, 599ΑΚ, προκύπτει ότι ο μισθωτής έχει υποχρέωση να χρησιμοποιεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης το μίσθιο με επιμέλεια και όπως ειδικότερα έχει συμφωνηθεί, ώστε κατά τη λήξη της να είναι σε θέση να



2^{ος} φύλλο της υπ' αριθ. 291/2015 απόφασης του
Ειρηνοδικείου Μαραθώνα

εκπληρώσει την υποχρέωσή του να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που θα πρέπει να βρίσκεται μετά από τη γενόμενη κατά τη διάρκεια της μίσθωσης χρήση και συνεπώς χωρίς φθορές, πλην εκείνων που προκλήθηκαν από τη – σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη – συνήθη χρήση του (ΑΠ633/2010, ΑΠ1597/1995, ΕφΔωδ191/2007, ΕφΑθ5265/2001, δημ. ΝΟΜΟΣ). Συμφωνημένη δε χρήση είναι αυτή που ανταποκρίνεται στις ειδικότερες συμφωνίες των μερών στους σκοπούς των συμβαλλομένων, το είδος και τον προορισμό του μισθίου, λαμβανομένης υπόψη της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ο μισθωτής δεν μπορεί να επιφέρει στο μίσθιο τροποποιήσεις και αλλαγές, εκτός αν αυτές είναι σύμφωνες με τη φύση και τον προορισμό του μισθίου, αν δηλαδή αυτές έγιναν για να εξυπηρετηθεί ο σκοπός, για τον οποίο μισθώθηκε το πράγμα ή αν αυτές οι τροποποιήσεις και οι προσθήκες στο μίσθιο αποτέλεσαν αντικείμενο ειδικής ρύθμισης μεταξύ των μερών κατά τη μισθωτική σύμβαση, ενόψει του ενδοτικού χαρακτήρα των σχετικών ρυθμίσεων του νόμου (ΕφΑθ258/2005, ΕφΑθ2165/2002, ΕφΑθ7477/2001, δημ. ΝΟΜΟΣ). Για κάθε φθορά πέρα από εκείνη που οφείλεται στη συμφωνημένη χρήση, ο εκμισθωτής έχει αξίωση αποζημίωσης εναντίον του μισθωτή που απορρέει από την σύμβαση της μίσθωσης και καλύπτει κάθε ζημία θετική ή αποθετική, η οποία (αποζημίωση) μπορεί να περιλάβει και τις μελλοντικές δαπάνες του εκμισθωτή για την αποκατάσταση των φθορών, ενώ σε περίπτωση καταστροφής ή αφαίρεσης πράγματος του μισθίου η αποζημίωση περιλαμβάνει τη δαπάνη για την αντικατάστασή του. Ο εκμισθωτής ασκώντας κατά τα

ανωτέρω την αξίωσή του για φθορές είτε με αγωγή αποζημίωσης είτε με ένσταση συμψηφισμού οφείλει να επικαλεστεί και να αποδείξει τις εν λόγω φθορές και το ποσό της ζημίας που υφίσταται από αυτές, απόκειται δε στον εναγόμενο μισθωτή να επικαλεστεί κατ' ένσταση και να αποδείξει ότι αυτές οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση του μισθίου (ΑΠ633/2010, δημ. ΝΟΜΟΣ).

Ο ενάγων με την υπό κρίση αγωγή του εκθέτει ότι δυνάμει του από 1-7-2011 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης κατοικίας, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το από 1-7-2013 ιδιωτικό συμφωνητικό εκμίσθωσε στην εναγομένη το ακριβώς περιγραφόμενο στην αγωγή κατά θέση, όρια και έκταση ακίνητο, αρχικά για το χρονικό διάστημα από 1-7-2011 μέχρι 1-7-2013 με μηνιαίο μίσθωμα 320,00ευρώ και σύμφωνα με το τροποποιημένο ιδιωτικό συμφωνητικό για χρονικό διάστημα από 1-7-2013 έως 1-7-2015 και με μηνιαίο μίσθωμα 200,00ευρώ, καταβλητέο εντός του πρώτου τριημέρου εκάστου μήνα. Ότι στις 30-6-2014 λύθηκε η εν λόγω μίσθωση, αφού η εναγομένη αποχώρησε από το μίσθιο, παραδίδοντας τα κλειδιά αυτού, χωρίς όμως να έχει καταβάλλει τα μισθώματα από το Νοέμβριο του 2013 έως τον Ιούνιο του 2014, συνολικού ποσού 1.600,00ευρώ (8 μήνεςΧ200,00ευρώ), ενώ επίσης οφείλει λογαριασμούς ύδρευσης του Δήμου Ωρωπού για περίοδο κατανάλωσης από 22-2-2012 έως 2-10-2014, ποσού 855,19ευρώ και λογαριασμούς Δ.Ε.Η. για την ηλεκτροδότηση του μισθίου μέχρι 22-5-2014, ποσού 2.386,30ευρώ, τους οποίους και εξόφλησε ο ενάγων. Ότι μετά την αποχώρηση της εναγομένης από το μίσθιο, διαπιστώθηκε ότι αυτή είχε εναποθέσει σκουπίδια στο μίσθιο και ότι είχε υποστεί εκτεταμένες ζημιές που υπερβαίνουν την συνήθη χρήση, όπως αυτές περιγράφονται στην αγωγή, για την αποκατάσταση των οποίων – σύμφωνα με την από 12-9-2014 τεχνική έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού Παντελεή-





3^ο φύλλο της υπ' αριθ. 291/2015 απόφασης του
Ειρηνοδικείου Μαραθώνα

μονα Χριστοφορίδη - θα απαιτηθεί το συνολικό ποσό των 13.800,00ευρώ. Με αυτό το ιστορικό ζητεί με απόφαση που να κηρυχθεί προσωρινά εκτελεστή, να υποχρεωθεί η εναγομένη να του καταβάλει το ποσό των 1.600,00ευρώ που αντιστοιχεί στα μισθώματα των μηνών Νοεμβρίου 2013 έως Ιουνίου 2014 νομιμοτόκως από τότε που το κάθε επί μέρους ποσό κατέστη απαιτητό, άλλως από την επίδοση της αγωγής μέχρι την πλήρη εξόφληση, το ποσό των 13.800,00ευρώ ως αποζημίωση για την αποκατάσταση των φθορών του μισθίου νομιμοτοκως από τη λύση της μίσθωσης, άλλως από την επίδοση της αγωγής, το ποσό των 855,19ευρώ για λογαριασμούς ύδρευσης και το ποσό των 2.162,47ευρώ για λογαριασμούς κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος νομιμοτόκως από την επομένη εξόφλησης αυτών, άλλως από την επίδοση της αγωγής μέχρι την πλήρη εξόφληση και να καταδικασθεί η εναγομένη στην πληρωμή της δικαστικής του δαπάνης.

Η υπό κρίση αγωγή αρμοδίως και παραδεκτώς εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου (9,14 παρ. 1β', 29 ΚΠολΔ) , κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ, είναι επαρκώς ορισμένη και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 330,341,346,361,297,298,574,590,592,594,595, 597,599ΑΚ, 907, 908,910 και 176 ΚΠολΔ. Πρέπει επομένως να εξεταστεί περαιτέρω και κατά την ουσιαστική της βασιμότητα, δεδομένου ότι για το παραδεκτό της έχει καταβληθεί το απαιτούμενο τέλος δικαστικού ενσήμου με τις νόμιμες υπέρ τρίτων εισφορές (βλ. τα υπ' αριθ. 255120, 255121 και 255122 έντυπα αγωγοσήμου, Σειράς Α' με τα επικολλημένα επ' αυτών ένσημα).



Από την ένορκη κατάθεση της μάρτυρος του ενάγοντος που εξετάστηκε στο ακροατήριο και περιέχεται στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά και από το σύνολο των εγγράφων που προσκομίζονται και επικαλούνται οι διάδικοι, τα οποία χρησιμοποιούνται είτε ως άμεση απόδειξη είτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, συμπεριλαμβανομένων και των φωτογραφιών, η γνησιότητα των οποίων δεν αμφισβητείται, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά : Δυνάμει του από 1-7-2011 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης κατοικίας, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το από 1-7-2013 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης κατοικίας, ο ενάγων εκμίσθωσε στην εναγομένη ένα ισόγειο διαμέρισμα που βρίσκεται στον Ωρωπό, επί της οδού Αγίου Δημητρίου αριθ. 148, εμβαδού 86,00τ.μ., αποτελούμενο από δύο υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα και μπάνιο, προκειμένου η τελευταία να το χρησιμοποιήσει ως κύρια κατοικία της. Κατά το αρχικό συμφωνητικό, η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε διετής, με χρόνο έναρξης την 1-7-2011 και χρόνο λήξης την 1-7-2013, με μηνιαίο μίσθωμα 320,00ευρώ, ενώ κατά το τροποποιημένο συμφωνητικό, η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε και πάλι διετής, με χρόνο έναρξης την 1-7-2013 και χρόνο λήξης την 1-7-2015, με μηνιαίο μίσθωμα 200,00ευρώ, καταβαλλόμενο εντός του πρώτου τριμήνου εκάστου μήνα. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι η εναγομένη σταμάτησε την καταβολή των μισθωμάτων από τον Νοέμβριο του 2013, καθώς και την εξόφληση των λογαριασμών ύδρευσης και παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Για το λόγο αυτό, ο ενάγων διαμαρτυρήθηκε εγγράφως με την από 29-5-2014 εξώδικη διαμαρτυρία-πρόσκληση-δήλωση, την οποία και κοινοποίησε στην εναγομένη στις 11-6-2014, (όπως αυτό προκύπτει από την υπ' αριθ. 2791Δ'/11-6-2014 έκθεση επίδοσης του Δικαστικού Επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Ανδρέα



4° Φύλλο της υπ' αριθ. 291/2015 απόφασης του Ειρηνοδικείου Μαραθώνα

Διαμαντή), ζητώντας –εντός 15 ημερών- την εξόφληση των οφειλόμενων μισθωμάτων και των λογαριασμών ΔΕΗ και ύδρευσης, πλην όμως η εναγομένη ουδέν έπραξε και στις 30-6-2014 αποχώρησε από το μίσθιο, παραδίδοντας τα κλειδιά αυτού. Περαιτέρω, από την εκτίμηση του αποδεικτικού υλικού και ειδικότερα από την από 12-9-2014 Τεχνική Έκθεση Αυτοψίας του Διπλωματούχου Μηχανικού Α.Π.Θ. Παντελεήμονα Χριστοφορίδη, τις προσκομιζόμενες φωτογραφίες και την κατάθεση της μάρτυρος στο ακροατήριο, προέκυψε ότι μετά την αποχώρηση της εναγομένης από το μίσθιο διαπιστώθηκε ότι αυτό έφερε τις ακόλουθες φθορές, οι οποίες δεν οφείλονται στη συνήθη χρήση και συνεπώς η εναγομένη έπρεπε πριν από την απόδοσή του στη χρήση του εκμισθωτή-ενάγοντος να επαναφέρει τα πράγματα με δικές της δαπάνες στην προηγούμενη κατάσταση. Ειδικότερα, διαπιστώθηκαν φθορές α) στα ντουλάπια της κουζίνας, διαστάσεων 3,20μ.Χ2,30μ. και 1,60μ.Χ2,20μ. είχαν καταστραφεί οι μεντεσέδες, τα εξωτερικά τους φύλλα ήταν εξωτερικά βαμμένα και χαραγμένα και είχαν φουσκώσει λόγω υγρασίας και κακής χρήσης, β) οι ντουλάπες στο ένα υπνοδωμάτιο διαστάσεων 2μ.Χ2,40μ. και στην αποθήκη-ιματιοθήκη του δεύτερου υπνοδωματίου διαστάσεων 1,58μ.Χ2,40μ. έχουν βαμμένα εξωτερικά φύλλα με σπρέυ (συνθήματα) με χρωματισμό που δεν καθαρίζεται και με κατεστραμμένους μεντεσέδες, γ) τρεις ξύλινες πόρτες είναι βαμμένες εξωτερικά, δεν είναι δυνατόν να καθαριστούν και δεν κλείνουν με ευκολία και δεν λειτουργούν κανονικά, δ) στο μπάνιο, η μπαταρία υδροδότησης του νιπτήρα είναι κατεστραμμένη και ο νιπτήρας είναι χαραγμένος και με ζημιές, ε) το μεγαλύτερο μέρος της ηλεκτρικής εγκατάστασης δεν λειτουργεί, με



τους περισσότερους διακόπτες (τουλάχιστον δέκα) σπασμένους ή αφαιρεμένους και η καλωδίωση κατά το 50% τουλάχιστον κατεστραμμένη, στ) το δίκτυο θέρμανσης και ζεστού νερού του μισθίου στην εξωτερική του πλευρά έχει καταστραφεί, πιθανόν λόγω δαγκωμάτων από σκυλιά, ζ) στο εσωτερικό και στο εξωτερικό του κτιρίου υπάρχουν φθορές στα επιχρίσματα των υποστρωμάτων (σπασμένες γωνίες) καθώς και στην τελική επιφάνεια των τοίχων. Το σύνολο των εξωτερικών επιφανειών είναι σε κακή αισθητική κατάσταση με αλλοιωμένα χρώματα και μη καθαρούς τοίχους (εξωτερικές χαράξεις, επιγραμμώσεις και αλλοίωση των χρωμάτων, αποφλοίωση χρωματισμών). Σύμφωνα με την ως άνω τεχνική έκθεση αυτοψίας το κόστος αντικατάστασης των ζημιών ανέρχεται: α) για την αντικατάσταση ντουλαπιών κουζίνας και ντουλαπιών υπνοδωματίου στο ποσό των 5.000,00ευρώ, β) για την αντικατάσταση τριών ξύλινων εσωτερικών πορτών από λάκα στο ποσό των 1.500,00ευρώ, γ) για την αντικατάσταση της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης κατά 50% στο ποσό των 1.000,00ευρώ, δ) για την αντικατάσταση του εξωτερικού δικτύου θέρμανσης-ζεστού νερού κατά 50% στο ποσό των 500,00ευρώ, ε) για την αποκατάσταση των επιχρισμάτων καθώς και επιχρωματισμός κατοικίας στο ποσό των 5.000,00ευρώ. Κατόπιν όλων όσων αποδείχθηκαν παραπάνω, η εναγομένη-μισθώτρια οφείλει ως αποζημίωση για την αποκατάσταση των ζημιών που προκάλεσε στο μίσθιο πέραν της συμφωνηθείσας χρήσης το συνολικό ποσό των 13.800,00ευρώ. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι η εναγομένη αν και έκανε χρήση του μισθίου μέχρι τέλος Ιουνίου 2014, οπότε και αποχώρησε, δεν κατέβαλε τα μισθώματα των μηνών Νοεμβρίου 2013, Δεκεμβρίου 2013, Ιανουαρίου 2014, Φεβρουαρίου 2014, Μαρτίου 2014, Απριλίου 2014, Μαΐου 2014 και Ιουνίου 2014,



5^ο φύλλο της υπ' αριθ. 291/2015 απόφασης του
Ειρηνοδικείου Μαραθώνα

συνολικού ποσού 1.600,00ευρώ (8 μήνεςΧ200,00ευρώ). Επίσης, για την περίοδο κατανάλωσης ύδατος από 22-2-2012 έως 2-10-2014, όφειλε στον Δήμο Ωρωπού το ποσό των 855,19ευρώ, ποσό το οποίο κατέβαλε ο ενάγων στο Δήμο Ωρωπού στις 9-10-2014 (βλ. το από 9-10-2014 διπλότυπο είσπραξης). Επιπλέον, η εναγομένη όφειλε στη ΔΕΗ για κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος μέχρι τις 22-5-2014, το ποσό των 2.162,47ευρώ, το οποίο και κατέβαλε ο ενάγων στις 2-10-2014 (βλ. την από 2-10-2014 απόδειξη είσπραξης λογαριασμού). Κατόπιν όλων αυτών, η υπό κρίση αγωγή πρέπει να γίνει δεκτή και ως κατ' ουσία βάσιμη, να υποχρεωθεί η εναγομένη να καταβάλει στον ενάγοντα ως αποζημίωση το ποσό των 13.800,00ευρώ και το ποσό των 3.017,66ευρώ (855,19+2.162,47) που αφορά τους λογαριασμούς παροχής ύδατος και ηλεκτρικού ρεύματος νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής και το ποσό των 1.600,00ευρώ για τα οφειλόμενα μισθώματα μηνών Νοεμβρίου 2013 έως Ιουνίου 2014 νομιμοτόκως από τότε που το κάθε μίσθωμα κατέστη απαιτητό, να κηρυχθεί η παρούσα απόφαση προσωρινά εκτελεστή (άρθρα 907, 908 και 910ΚΠολΔ) για το ποσό που αναφέρεται στο διατακτικό και να καταδικασθεί η εναγομένη στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης του ενάγοντος (άρθρο 176ΚΠολΔ), κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στο διατακτικό. Τέλος, πρέπει να οριστεί παράβολο ερημοδικίας για την περίπτωση άσκησης ανακοπής ερημοδικίας από την εναγομένη (άρθρα 501, 502, 503 και 505ΚΠολΔ), κατά τα οριζόμενα στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Handwritten mark or signature at the top right of the page.

Από την υπ' αριθ. 4430Δ/20-11-2014 έκθεση επίδοσης του Δικαστικού Επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Ανδρέα Διαμαντή που προσκομίζει και επικαλείται ο ενάγων, η οποία συνοδεύεται από την από 20-11-2014 έκθεση εγχείρησης θυροκαλλήεντος δικογράφου όπου προκύπτει ότι αντίγραφο του θυροκαλλήεντος δικογράφου της κρινόμενης αγωγής παραδόθηκε στον Αξιωματικό Υπηρεσίας (λόγω απουσίας του Προϊσταμένου) του Α.Τ. Ωρωπού, σύμφωνα με το άρθρο 128 του ΚΠολΔ και την από 21-11-2014 βεβαίωση του άρθρου 128 παρ. 4, εδ. γ' του ΚΠολΔ με την οποία βεβαιώνεται ότι ταχυδρομήθηκε στην εν λόγω ημερομηνία που ορίζεται από αυτό, προκύπτει ότι ακριβές επικυρωμένο αντίγραφο της υπό κρίση αγωγής με πράξη κατάθεσης, ορισμό δικασίμου και κλήση προς συζήτηση για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της απόφασης επιδόθηκε νομότυπα και εμπρόθεσμα στην εν λόγω ημερομηνία. Η τελευταία όμως δεν εμφανίστηκε στη δικάσιμο αυτή, κατά την οποία η υπόθεση εκκωλύθηκε από τη σειρά του οικείου εκθέματος. Πρέπει επομένως να δικαστεί ερήμην. Το δικαστήριο ωστόσο, πρέπει να προχωρήσει στην συζήτηση της υπόθεσης, σαν να ήταν παρόντες όλοι οι διάδικοι (άρθρα 591 παρ. 1 και 649 παρ. 2 ΚΠολΔ).

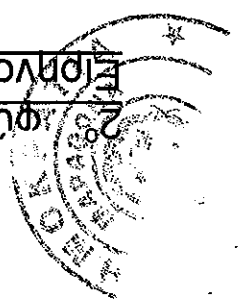
Από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 330, 574 επ., 592, 594, 599ΑΚ, προκύπτει ότι ο μισθωτής έχει υποχρέωση να χρησιμοποιεί κατά τη διάρκεια της μισθώσεως το μίσθιο με επιμέλεια και όπως ειδικότερα έχει συμφωνηθεί, ώστε κατά τη λήξη της να είναι σε θέση να

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΚΑΙ ΟΣΑ ΠΕΡΙΕΧΟΝΤΑΙ ΣΤΑ ΠΡΑΚΤΙΚΑ
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ



εκλήρωσε την υποχρέωση του να αποδώσει το μίσθιο
 στην κατάσταση που θα πρέπει να βρίσκεται μετά από τη
 λυόμενη κατά τη διάρκεια της μίσθωσης χρήση και
 συνεπώς χωρίς φθορές, πάλην εκκείνων που προκλήθηκαν
 από τη – σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά
 ήθη – χρήση του (ΑΠ633/2010, ΑΠ1597/1995,
 ΕφΔωδ191/2007, Εφαθ5265/2001, δημ. ΝΟΜΟΣ).
 Ζημωμένη δε χρήση είναι αυτή που ανταποκρίνεται
 στις ειδικότερες συμφωλές των μέρων στους σκοπούς
 των συμβαλλόμενων, το είδος και τον προορισμό του
 μίσθιου, λαμβάνοντας υπόψη της καλής πίστης και των
 συναλλακτικών ήθων. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ο
 μίσθιος δεν μπορεί να επιφέρει στο μίσθιο
 τροποποιήσεις και αλλαγές, εκτός αν αυτές είναι
 σύμφωνα με τη φύση και τον προορισμό του μίσθιου, αν
 δηλαδή αυτές εγίναν για να εξυπηρετηθεί ο σκοπός, για
 τον οποίο μισθώθηκε το πράγμα ή αν αυτές οι
 τροποποιήσεις και οι προσθήκες στο μίσθιο αποτέλεσαν
 αντικείμενο ειδικής σύμβασης μεταξύ των μέρων κατά τη
 μίσθωση, ενόψει του ενδοτικού χαρακτήρα των
 σχετικών ρυθμίσεων του νόμου (Εφαθ258/2005,
 Εφαθ2165/2002, Εφαθ747/2001, δημ. ΝΟΜΟΣ). Για
 κάθε φθορά πέρα από εκείνη που οφείλεται στη
 συμωλημένη χρήση, ο εκμίσθιος έχει αξίωση
 αποζημίωσης εναντίον του μισθωτή που απορρέει από
 την σύμβαση της μίσθωσης και καλύπτει κάθε ζημία
 ή αποθετική, η οποία (αποζημίωση) μπορεί να περιλάβει
 και τις μελλοντικές δαπάνες που εκμίσθιος για την
 αποκατάσταση των φθορών, ενώ σε περίπτωση
 καταστροφής ή αφαίρεσης της καταστροφής του μίσθιου
 αποζημίωση ή ισοδύναμη αποζημίωση για την
 αντικατάσταση του. Ο εκμίσθιος ασκώντας κατά τα

2ο φύλλο της υπ' αριθ. 291/2015 απόφασης του
 Ειρηνοδίκειου Μαραθώνα



αυτέρω την αξίωσή του για φόρους είτε με αγωγή
αποζημίωσης είτε με ένσταση συμψηφισμού οφείλει να
επικαλέσει και να αποδείξει τις εν λόγω φόρους και το
ποσό της ζητίας που υφίσταται από αυτές, απόκειται δε
στον εναγόμενο μισθωτή να επικαλέσει κατ'ένσταση και
να αποδείξει ότι αυτές οφείλονται στη συμφωνημένη
χρήση του μισθίου (ΑΠ633/2010, δημ. ΝΟΜΟΣ).

Ο ενάγων με την υπό κρίση αγωγή του εκθέτει ότι
δυνάμει του από 1-7-2011 ιδιωτικού συμφωνητικού
μισθωτής κατοικίας, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το από
1-7-2013 ιδιωτικό συμφωνητικό εκμίσθωσης στην
εναγόμενη το ακριβώς περιγραφόμενο στην αγωγή κατά
θήση, όρια και έκταση ακίνητο, αρχικά για το χρονικό
διάστημα από 1-7-2011 μέχρι 1-7-2013 με μηνιαίο
μισθώμα 320,00 ευρώ και σύμφωνα με το τροποποιημένο
ιδιωτικό συμφωνητικό για χρονικό διάστημα από 1-7-2013
έως 1-7-2015 και με μηνιαίο μισθώμα 200,00 ευρώ,
καταβλήτε εντός του πρώτου τριμήνου εκάστου
μήνα. Ότι στις 30-6-2014 λήθηκε η εν λόγω μίσθωση,
αφού η εναγόμενη αποχώρησε από το μίσθιο,
παραδίδοντας τα κλειδιά αυτού, χωρίς όμως να έχει
καταβάλλει τα μισθώματα από το Νοέμβριο του 2013 έως
τον Ιούλιο του 2014, συνολικού ποσού 1.600,00 ευρώ (8
μήνες Χ 200,00 ευρώ), ενώ επίσης οφείλει λογαριασμούς
υόρουστος του Δήμου Δρωπού για περίοδο καταλόγησης
από 22-2-2012 έως 2-10-2014, ποσού 855,19 ευρώ και
μέχρι 22-5-2014, ποσού 2.386,30 ευρώ, τους οποίους και
εξόφλησε ο ενάγων. Ότι μετά την αποχώρηση της
εναγόμενης από το μίσθιο, διαπιστώθηκε ότι αυτή είχε
εναποθέσει σκουπίδια στο μίσθιο και ότι είχε υποστεί
εκτεταμένες ζημιές που υπερέβαιναν την συνήθη χρήση,
όπως αυτές περιγράφονται στην αγωγή, για την
αποκατάσταση των οποίων – σύμφωνα με την από 12-9-
2014 τεχνική έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού Παντέλη-



Η υπό κρίση αγωγή αρμόδιως και παραδεκτώς εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού (9,14 παρ. 1β, 29 ΚΠολΔ) , κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ, είναι επαρκώς ορισμένη και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 330,341,346,361,297,298,574,590,592,594,595, 597,599ΑΚ, 907, 908,910 και 176 ΚΠολΔ. Πρέπει επομένως να εξεταστεί περαιτέρω και κατά την ουσιαστική της βασιμότητα, δεδομένου ότι για το παραδεκτό της έχει καταβληθεί το απαιτούμενο τέλος δικαστικού εσόδου με τις νόμιμες υπέρ τρίτων εισφορές (βλ. τα υπ' αριθ. 255120, 255121 και 255122 έντυπα αγωγούσθου, ζείρας Α με τα επικολλημένα επ' αυτών ένσημα).

Δικαστικής του δαπάνης. Η καταδικαστική του δαπάνης και να καταδικασθεί η εναγομένη στην πλήρη της αποζημίωση της αγωγής μεχρὶ την πλήρη εξόφληση των απαιτούμενων ποσών, αλλά ως από τη λήξη της μίσθωσης, άλλως από την επίδοση της αγωγής, το ποσό των 855,19 ευρώ για λογαριασμούς ύδρευσης και το ποσό των 2.162,47 ευρώ για λογαριασμούς καταβάσεως ηλεκτρικού ρεύματος νομιμότητας από την επίδοση των, άλλως από τη λήξη της αγωγής εξόφληση αυτών, άλλως από τη λήξη της μίσθωσης, άλλως από την επίδοση της αγωγής, το ποσό των 13.800,00 ευρώ ως αποζημίωση για την αποκατάσταση των φθορών του μισθίου νομιμότητας από τη λήξη της μίσθωσης, άλλως από την επίδοση της αγωγής, το ποσό των 13.800,00 ευρώ, άλλως από την επίδοση της αγωγής, το ποσό των 1.600,00 ευρώ να καταβάλει το ποσό των 1.600,00 ευρώ που αντιστοιχεί στα μισθώματα των μηνών Νοεμβρίου 2013 έως Ιουνίου 2014 νομιμότητας από τότε που το ποσό κατέστη απαιτητό, άλλως από την επίδοση της αγωγής μεχρὶ την πλήρη εξόφληση, το ποσό των 13.800,00 ευρώ. Με αυτό το ιστορικό ζητεί με απόφαση μονα Χριστοφορίη - θα απαιτηθεί το συνολικό ποσό των

Επιμελητήριο Μαρθαύρα
 3ο Φύλλο της υπ' αριθ. 291/2015 απόφασης του

[Handwritten mark]

Από την ένορκη κατάθεση της μάρτυρος του
 εναγόντος που εξετάστηκε στο ακροατήριο και περιέχεται
 στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά και από το
 σύνολο των εγγράφων που προσκομίζονται και
 επικαλούνται οι διάδοχοι, τα οποία χρησιμοποιούνται είτε
 ως άμεση απόδειξη ή για τη συναγωγή δικαστικών
 τεκμηρίων, συμπληρώνονται και των φωτογραφιών,
 η λησιότητα των οποίων δεν αμφισβητείται,
 αποδίδονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά:
 Δυναμεί του από 1-7-2011 ιδιωτικού συμφωνητικού
 μίσθωσης κατοικίας, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το από
 1-7-2013 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης κατοικίας, ο
 εναγών εκμίσθωσε στην εναγομένη ένα ισόγειο
 διαμέρισμα που βρίσκεται στον Ωρωτό, επί της οδού
 Αγίου Δημητρίου αριθ. 148, εμβαδού 86,00τ.μ.,
 αποτελούμενο από δύο υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα και
 μπάνιο, προκειμένου η τέλευτα να το χρησιμοποιήσει ως
 κύρια κατοικία της. Κατά το αρχικό συμφωνητικό, η
 διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε με χρονο
 διάρκειας 1-7-2011 και χρονο λήξης την 1-7-2013, με
 μηνιαίο μίσθωμα 320,00ευρώ, ενώ κατά το
 τροποποιημένο συμφωνητικό, η διάρκεια της μίσθωσης
 ορίστηκε και πάλι διετής, με χρονο έναρξης την 1-7-2013
 και χρονο λήξης την 1-7-2015, με μηνιαίο μίσθωμα
 200,00ευρώ, καταβάλλενο εντός του πρώτου τριμήνου
 εκάστου μήνα. Περαιτέρω, αποδίδεται ότι η εναγομένη
 σταμάτησε την καταβολή των μισθμάτων από τον
 Νοέμβριο του 2013, καθώς και την εξόφληση των
 λογαριασμών ύδρευσης και παροχής ηλεκτρικού
 ρεύματος. Για το λόγο αυτό, ο εναγών διαμαρτυρήθηκε
 εγγράφως με την από 29-5-2014 εξώδικη διαμαρτυρία-
 πρόσκληση-δήλωση, την οποία και κοινοποίησε στην
 εναγομένη στις 11-6-2014, (όπως αυτό προκύπτει από την
 υπ' αριθ. 2791Δ/11-6-2014 έκθεση επίδοσης του
 Δικαστικού Επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Ανορέα



Διαμαντή), ζητώντας -εντός 15 ημερών- την εξόφληση των οφειλόμενων μισθμάτων και των λογαριασμών ΔΕΗ και ύδρευσης, πλην όμως η εναγόμενη ουδέν έπραξε και στις 30-6-2014 αποχώρησε από το μίσθιο, παραδίδοντας τα κλειδιά αυτού. Περαιτέρω, από την εκτίμηση του αποδέκτικου υλικού και ειδικότερα από την από 12-9-2014 Τεχνική Έκθεση Αυτοψίας του Διπλωματούχου Μηχανικού Α.Π.Θ. Παντελήςμονα Χριστοφορίδη, τις προσκομιζόμενες φωτογραφίες και την κατάθεση της μάρτυρος στο ακροατήριο, προέκυψε ότι μετά την αποχώρηση της εναγόμενης από το μίσθιο διαπιστώθηκε ότι αυτό έφερε τις ακόλουθες ζημιές, οι οποίες δεν οφείλονται στη συνήθη χρήση και συνεπώς η εναγόμενη έπρεπε πριν από την απόδοση της χρήσης του εκμισθωτή-εναγόντος να αποκαταστήσει τα πράγματα με δικές της δαπάνες στην προηγούμενη κατάσταση. Ειδικότερα, διαπιστώθηκαν φθορές α) στα υτουάπια της κουζίνας, διαστάσεων 3,20μ.Χ2,30μ. και 1,60μ.Χ2,20μ. είχαν καταστραφεί οι ηεντεσές, τα εξώτερικά τους φύλλα ήταν εξωτερικά βραμμένα και χαρμμένα και είχαν φουσκώσει λόγω υγρασίας και κακής χρήσης, β) οι υτουάπες στο ένα υπνοδωμάτιο διαστάσεων 2μ.Χ2,40μ. και στην αποθήκη-υπνοδωμάτιο του δεύτερου υπνοδωματίου διαστάσεων 1,58μ.Χ2,40μ. έχουν βραμμένα εξώτερικά φύλλα με σπρέυ (συνθήματα) με χρωματισμό που δεν καθαρίζεται και με καταστραμμένους ηεντεσές, γ) τρεις ζυγίνες πόρες είναι βραμμένες εξώτερικά, δ) είναι δυνατόν να καθαριστούν και δ) να κλείνουν με ευκολία και δ) να λειτουργούν κανονικά, ε) στο μπάνιο, η μπανιέρα υποδομή του υπντήρα είναι καταστραμμένη και ο υπντήρας είναι ηεντεσές και με ζήλη (ε) το ηενταύτερο

4ο Φύλλο της υπ' αριθ. 291/2015 απόφασης του Ειρηνοδίκειου Μαραθώνα



Handwritten mark or signature at the top right of the page.

τους περισσότερους διακόπτες (τουλάχιστον δεκα) σταθμούς ή αφαιρούμενους και η καλώδιση κατά το 50% τουλάχιστον καταστραμμένη, στ) το δικτυο θέρμανσης και ζεστό νερό του μισθίου στην εξωτερική του πλευρά έχει καταστραφεί, πιθανόν λόγω διακωμμάτων από σκυλιά, ζ) στο εσωτερικό και στο εξωτερικό του κτιρίου υπάρχουν φθορές στα επιχρίσματα των υποστυλμάτων (σταθμικές γυλίες) καθώς και στην τελική επιφάνεια των τοίχων. Το σύνολο των εξωτερικών επιφανειών είναι σε κακή αισθητική κατάσταση με αλλοιωμένα χρώματα και μη καθαρούς τοίχους (εξωτερικές χαραζές, επιρροαίσιμες και αλλοίωση των χρωμάτων, αποφύση χρωματισμών). Ζητήματα με την ως άνω τεχνική έκθεση αυτοψίας το κόστος αντικατάστασης των ζήτητων ανέρχεται: α) για την αντικατάσταση ντουλάπιών κουζίνας και ντουλάπιων υποδωματίου στο ποσό των 5.000,00 ευρώ, β) για την αντικατάσταση τριών ζυγίων εσωτερικών πορτών από άλλα στο ποσό των 1.500,00 ευρώ, γ) για την αντικατάσταση της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης κατά 50% στο ποσό των 1.000,00 ευρώ, δ) για την αντικατάσταση του εξωτερικού δικτύου θέρμανσης-ζεστού νερού κατά 50% στο ποσό των 500,00 ευρώ, ε) για την αντικατάσταση των επιχρισμάτων καθώς και επιχρισμάτων κατοπίν όλων των αποδοχίθηκων παραπάνω, η αναλογημένη-μισθώτρια οφείλει ως αποζημίωση για την αποκατάσταση των ζημιών που προκάλεσε στο μίσθιο πέραν της συμψηθείσας χρήσης το συνολικό ποσό των 13.800,00 ευρώ. Περαιτέρω, αποδοχίθηκε ότι η αναλογημένη αν έκανε χρήση του μισθίου μέχρι τέλος Ιουλίου 2014, τότε και αποχώρησε, δεν καταβάλλει τα μισθώματα των μηνών Νοεμβρίου 2013, Δεκεμβρίου 2013, Ιανουαρίου 2014, Φεβρουαρίου 2014, Μαρτίου 2014, Απριλίου 2014, Μαΐου 2014 και Ιουνίου 2014.



ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΝΟΤΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ


στον υπολογισμό του ποσού 1.600,00 ευρώ (8 μήνες X 200,00 ευρώ).
Επίσης, για την περίοδο καταναλώσεως ύδατος από 22-2-2012 έως 2-10-2014, όφειλε στον Δήμο Δρωπού το ποσό των 855,19 ευρώ, ποσό το οποίο κατέβαλε ο ενάγων στο Δήμο Δρωπού στις 9-10-2014 (βλ. το από 9-10-2014 διπλότυπο εισπραξής). Επίπλέον, η εν λόγω όφειλε στη ΔΕΗ για καταναλώση ηλεκτρικού ρεύματος μέχρι τις 22-5-2014, το ποσό των 2.162,47 ευρώ, το οποίο και κατέβαλε ο ενάγων στις 2-10-2014 (βλ. την από 2-10-2014 απόδειξη εισπραξής λογαριασμού). Κατόπιν όλων αυτών, η υπό κρίση αγωγή πρέπει να γίνει δεκτή και ως κατ' ουσία βάσιμη, να υποχρεωθεί η εν λόγω να καταβάλει στον ενάγοντα ως αποζημίωση το ποσό των 13.800,00 ευρώ και το ποσό των 3.017,66 ευρώ (855,19+2.162,47) που αφορά τους λογαριασμούς παροχής ύδατος και ηλεκτρικού ρεύματος νομιμότητας από την επίδοση της αγωγής και το ποσό των 1.600,00 ευρώ για τα οφειλόμενα μισθώματα μηνών Νοεμβρίου 2013 έως Ιουνίου 2014 νομιμότητας από τότε που το κάθε μίσθωμα κατέστη απαιτητό, να κηρυχθεί η παρούσα απόφαση προσωρινά εκτελεστική (άρθρα 907, 908 και 910ΚΠολΔ) για το ποσό που αναφέρεται στο διατακτικό και να καταδικασθεί η εν λόγω στην πλήρη της δικαστικής δαπάνης του ενάγοντος (άρθρο 176ΚΠολΔ), κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στο διατακτικό. Τέλος, πρέπει να οριστεί παράβολο εφημερίδας για την περίπτωση άσκησης ανακοπής εφημερίδας από την εν λόγω (άρθρα 501, 502, 503 και 505ΚΠολΔ), κατά τα οριζόμενα στο διατακτικό.

599
Φύλλο της υπ' αριθ. 291/2015 απόφασης του
Ειρηνοδίκειου Μαραθώνα





Ο Τριπαθίας



Η Ειρινούκhis

Κατανόησι 09 - 12 - 2015

Δικάζοντας ερήμην της εναγομένης. Ορίζεται παράβολο ανακοπής ερηνοδικίας στο ποσό των 180,00ευρώ.

Δέχεται την αγωγή.

Υποχρεώνει την εναγομένη να καταβάλει στον εναγοντα, ως αποζημίωση, το ποσό των δεκα τριών χιλιάδων οκτακοσίων ευρώ (13.800,00ευρώ) και το ποσό των 3.017,66ευρώ που αφορά την δαπάνης κατανάγωσης υδωτος και ηλκτρικου ρεύματος, νομιμοτώκως από την επίδοση της αγωγής μέχρι την πλήρη εξόφληση.

Υποχρεώνει την εναγομένη να καταβάλει στον εναγοντα το ποσό των χιλίων εξακοσίων ευρώ (1.600,00ευρώ) που αφορά τα μισθώματα των μνηών Νοεμβρίου 2013 έως Ιουνίου 2014, νομιμοτώκως το κάθε μισθώμα από τότε που ατο κατέστη απαιτητό μέχρι την πλήρη εξόφληση.

Κηρύσσει την απόφαση προσωρινά εκτελέσιή για το ποσό των 1.600,00ευρώ.

Καταδικάζει την εναγομένη στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης του εναγοντος, το ύψος της οποίας ορίζεται στο ποσό των 400,00ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του.

