

**ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 259/2019**  
**ΤΟ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ**

Αποτελούμενο από την Ειρηνοδίκη Αικατερίνη - Χρυσή Μεταξάκη, που ορίστηκε με την αριθμ. 254/2018 πράξη της Προέδρου Πρωτοδικών Ηρακλείου και από τη Γραμματέα Δανάη Καππανταϊδάκη.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του, την 7 Ιανουαρίου 2019, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Του ενάγοντος: Του ....., κατοίκου Ηρακλείου, ....., με Α.Φ.Μ. ...., Δ.Ο.Υ. Ηρακλείου, ο οποίος παραστάθηκε διά της πληρεξούσιας δικηγόρου τους Βικτωρίας Αντωνιδάκη.

Του εναγομένου: Του Εμμανουήλ Πεδιώτη του Αντωνίου, κατοίκου Ηρακλείου (.....), με ΑΦΜ ....., ο οποίος παραστάθηκε διά του - πληρεξουσίου δικηγόρου του Γεωργίου Πιταροκοίλη.

Ο ενάγων ζητεί να γίνει δεκτή η με ημερομηνία ..... αγωγή του, με αριθμό Γ.Α. ...., η οποία προσδιορίστηκε αρχικά για τη δικάσιμο της 19-11-2018 και κατόπιν αναβολής, αιτήσει εναγομένου, για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας Κατά τη συζήτηση της αγωγής, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ζήτησαν να γίνουν δεκτοί οι ισχυρισμοί τους και κατέθεσαν επί έδρας προτάσεις και έγγραφα. Η συζήτηση της υπόθεσης έγινε όπως αναφέρεται στα πρακτικά.

**ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ**  
**ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ**

Με την υπό κρίση αγωγή του, κατ' εκτίμηση του δικογράφου, ο ενάγων, όπως παραδεκτά (άρθρα 223, 294, 295 παρ. 1, 296, 297 ΚΠολΔ) περιορίστηκε το αίτημά του στο ακροατήριο πριν από την έναρξη της αποδεικτικής διαδικασίας ως προς το αίτημα της απόδοσης του μισθίου και θεωρείται κατ' άρθρο 295 ΚΠολΔ ως μερική παραίτηση από το δικόγραφο (πρβλ. Β. Βαθρακοκοίλη Ερμ ΚΠολΔ άρθρο 295 σελ. 346 σε συνδ. με άρθρο 223 ΚΠολΔ, ό. π. σελ. 62), μετά από καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης –η διάρκεια της οποίας παρατάθηκε σιωπηρώς και ισχύει ακόμη- μεταξύ αυτού και του εναγομένου που ασκεί με το δικόγραφο της αγωγής, ζητεί να

υποχρεωθεί ο εναγόμενος μισθωτής να του καταβάλει τα οφειλόμενα καθυστερούμενα μισθώματα από Ιούλιο 2012 μέχρι Αύγουστο 2018 (100 ευρώ συν 73 μήνες X 50 ευρώ ανά μήνα = 3.750 ευρώ) με το νόμιμο τόκο υπερημερίας από τότε που το καθένα ήταν απαιτητό, το ποσό των 50 ευρώ για κάθε μήνα παρακράτησης του μισθίου ως αποζημίωση χρήσης μέχρι τη συζήτηση της αγωγής και το ποσό των (2.711,85 ευρώ + 1.691,00 = ) 4402,85 ευρώ από κοινόχρηστα και κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος αντίστοιχα, νομιμότοκα από την επίδοση της αγωγής. Να κηρυχθεί η απόφαση που θα εκδοθεί προσωρινά εκτελεστή και να καταδικαστεί ο εναγόμενος στη δικαστική του δαπάνη.

Με αυτό το περιεχόμενο η αγωγή αρμοδίως φέρεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου ( άρθρα 14 παρ. 1β και 29 παρ.1 Κ.Πολ.Δ.) προκειμένου να συζητηθεί κατά την ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών, όπως αυτές περιγράφονται στο άρθρο 614 ΚΠολΔ και ειδικότερα κατά τις διατάξεις των άρθρων 615 επ. ΚΠολΔ για τις μισθωτικές διαφορές. Είναι ορισμένη και νόμιμη ως προς την κύρια βάση της για απόδοση του μισθίου λόγω καταγγελίας της μίσθωσης βάσει του άρθρου 597 ΑΚ, εκτός από τα αιτήματα και συνακόλουθα τα αιτούμενα ποσά για τις δαπάνες κοινοχρήστων και για τη δαπάνη κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, αφού δεν αναφέρονται τα ακόλουθα στοιχεία που απαιτούνται για να είναι ορισμένη, κατ' άρθρο 216 ΚΠολΔ, ήτοι (για τις δαπάνες κοινοχρήστων) η πράξη σύστασης της οροφοκτησίας, ο κανονισμός των σχέσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών της οικοδομής, ενδεχομένως τροποποιήσεις, και η μεταγραφή αυτών, ο τίτλος κτήσης της κυριότητας του ενάγοντα στη χωριστή ιδιοκτησία του στην οικοδομή και η μεταγραφή του, οι δαπάνες κατ' είδος και ποσό μηνιαίως κατά κατηγορίες και το ποσοστό συμμετοχής της μισθωμένης ιδιοκτησίας του ενάγοντα σε κάθε κατηγορία των δαπανών αυτών και τα ποσά που αναλογούν κατά μήνα από τις δαπάνες αυτές στην ιδιοκτησία του, έτσι ώστε να προκύπτει το συνολικό ποσό του αιτήματος (ΑΠ 1489/1999, 668/1999). Επίσης, δεν αναφέρεται (για τα κοινόχρηστα και το ηλεκτρικό ρεύμα) καθόλου το χρονικό διάστημα που αντιστοιχούν τα αιτούμενα ως άνω ποσά, των κοινοχρήστων δαπανών και της δαπάνης κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, προκειμένου ο εναγόμενος να μπορεί να αμυνθεί ή ενδεχομένως και να προβάλει ένσταση παραγραφής (πρβλ. ΑΠ 1133/1995 Α'

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ/1995 (1), Δ/ΝΗ/1996 (1586) αφού ως μίσθωμα θεωρούνται και το τέλος χαρτοσήμου, οι δαπάνες κοινοχρήστων και οι τόκοι υπερημερίας των καθυστερούμενων μισθωμάτων, οι οποίοι τρέχουν με την παρέλευση της δήλης ημέρας καταβολής των μισθωμάτων χωρίς όχληση, καθώς και κάθε άλλη συναφής υποχρέωση του μισθωτή, όπως τα τέλη καταναλώσεως νερού και ηλεκτρικού ρεύματος), γενομένης δεκτής της σχετικής ένστασης που προέβαλε ο εναγόμενος. Είναι και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 574, 595, 597, 341, 345, 346 Α.Κ., 907, 908, 910 αριθμ. 2, και 176 του Κ.Πολ.Δ. Πρέπει επομένως να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν, εφόσον για το παραδεκτό της συζητήσεώς της, έχει καταβληθεί το απαιτούμενο δικαστικό ένσημο με τις νόμιμες επιβαρύνσεις (βλ. το ηλεκτρονικό παράβολο με κωδικό πληρωμής 249424140959 0219 0089 σε συνδυασμό με εξόφληση μέσω Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος και κινητά ένσημα υπέρ ΛΕΑΔΗ).

Από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων απόδειξης και ανταπόδειξης που λαμβάνονται υπόψη η καθεμία χωριστά αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους ανάλογα με το βαθμό γνώσης και την αξιοπιστία καθενός από αυτούς, οι οποίοι εξετάστηκαν νομότυπα στο ακροατήριο και περιέχονται στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά συνεδρίασης, από τα έγγραφα που προσκομίζουν και επικαλούνται οι διάδικοι για να χρησιμοποιηθούν ως τέτοια ή ως δικαστικά τεκμήρια, από όσα οι διάδικοι συνομολογούν ή δεν αμφισβητούν ειδικά και από την όλη αποδεικτική διαδικασία, αποδείχτηκαν τα ακόλουθα: Δυνάμει του με χρονολογία 4-9-1999 ιδιωτικού συμφωνητικού, μεταξύ της μητέρας του ενάγοντας ενεργούσα ως άμεσος αντιπρόσωπος του υιού της και του εναγόμενου, συνήφθη σύμβαση μίσθωσης, δυνάμει της οποίας ο ενάγων, κύριος του παρακάτω μισθίου ακινήτου, εκμίσθωσε στον εναγόμενο ένα διαμέρισμα - κατοικία του 5<sup>ου</sup> ορόφου, πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας, νομής και κατοχής αυτού, εμβαδού 23,40 τ.μ. αποτελούμενο από ενιαίο χώρο και τουαλέτα, κείμενου επί της οδού ..... της πόλης του Ηρακλείου. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε σε ένα έτος, ήτοι για το χρονικό διάστημα από 4-9-1999 μέχρι 3-9-2000, αντί μηνιαίου μισθώματος τότε 50.000 δραχμών με ετήσια τιμαριθμική αύξηση. Το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνήθηκε να προκαταβάλλεται το πρώτο τριήμερο κάθε μισθωτικού μήνα. Σε εκτέλεση της παραπάνω σύμβασης ο εναγόμενος

παρέλαβε το μίσθιο προς χρήση. Μετά δε την παρέλευση του ως άνω χρόνου ο εναγόμενος-μισθωτής εξακολούθησε να χρησιμοποιεί το μίσθιο εν γνώσει και άνευ εναντίωσης του εκμισθωτή - ενάγοντος, έτσι η μίσθωση λογίζεται ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, όπως εξάλλου η διάρκειά της δεν αμφισβητείται από τον εναγόμενο. Το δε μίσθωμα καθορίστηκε στο ποσό των 50 ευρώ μηνιαίως για το χρονικό διάστημα από το έτος 2013 και εντεύθεν και όπως εξάλλου αυτό συνομολογείται από τον εναγόμενο. Περαιτέρω, αποδείχτηκε ότι ο εναγόμενος εξακολούθησε να χρησιμοποιεί το μίσθιο ανενόχλητα μέχρι την παράδοση των κλειδίων του την ημέρα μετ' αναβολής συζήτησης της υπό κρίση αγωγής δηλ. την 7-1-2019. Ο ενάγων ισχυρίζεται με την αγωγή του ότι του οφείλονται το ποσό των 100 ευρώ για το μίσθωμα μηνός Ιουλίου 2012 και τα μισθώματα λοιπών μηνών έτους 2012 και από Ιανουάριο 2013 και μετά. Ωστόσο, αποδείχτηκε ότι στο μεσοδιάστημα ο εναγόμενος κατέβαλε σε τραπεζικό λογαριασμό του ενάγοντα τηρούμενο στην Τράπεζα Πειραιώς - όπως συνομολογούνται τα ποσά, ο τρόπος και οι ημερομηνίες των επιμέρους καταβολών από αμφοτέρους τους διαδίκους - μετά από οχλήσεις του ενάγοντος και της μνηστής του/μάρτυρος απόδειξης, τα παρακάτω αναφερόμενα ποσά, τα οποία όμως νομίμως καταλόγισε, κατά τους ορισμούς του άρθρου 422 εδ. 1 ΑΚ «Αν ο οφειλέτης έχει περισσότερα χρέη προς το δανειστή έχει το δικαίωμα να ορίσει κατά την καταβολή το χρέος που θέλει να εξοφληθεί», στα έτη 2017 και 2018: την 30-4-2018 το ποσό των 150 ευρώ και την 8-5-2018 το ποσό των 450 ευρώ για την εξόφληση των μισθωμάτων όλου του έτους 2017, την 31-5-2018 το ποσό των 300 ευρώ για την εξόφληση των μισθωμάτων Ιανουαρίου 2018 μέχρι και Ιουνίου 2018, την 31-7-2018 το ποσό των 100 ευρώ για τα μισθώματα των μηνών Ιουλίου και Αυγούστου 2018, την 6-9-2018 το ποσό των 50 ευρώ για την εξόφληση του μηνός Σεπτεμβρίου 2018, την 6-10-2018 το ποσό των 50 ευρώ για την εξόφληση του μηνός Οκτωβρίου 2018, την 6-11-2018 το ποσό των 50 ευρώ για την εξόφληση του μισθώματος του μηνός Νοεμβρίου 2018, την 3-12-2018 το ποσό των 50 ευρώ για την εξόφληση του μηνός Δεκεμβρίου 2018 και την 3-1-2019 το ποσό των 50 ευρώ για την εξόφληση του μηνός Ιανουαρίου 2019 (όπως από παραδρομή-κατά την κρίση και του Δικαστηρίου γενομένου δεκτού του σχετικού ισχυρισμού του εναγομένου- ανεγράφη αφού το αντίστοιχο του 2018 είχε καταβληθεί). Γενομένης, εξάλλου, δεκτής από το Δικαστήριο και της

παραδεκτώς υποβληθείσης εκ μέρους του εναγομένου ένστασης παραγραφής των μισθωμάτων του έτους 2012 (αφού η υπό κρίση αγωγή ασκήθηκε την 29- 8-2018 και από 1-1-2013 που ξεκίνησε ο χρόνος παραγραφής των μισθωμάτων αυτών και έγιναν απαιτητά εντός του έτους 2012 παρήλθε χρόνος μεγαλύτερος της πενταετίας), ο εναγόμενος οφείλει τα μισθώματα από τον πρώτο μήνα του έτους 2013 μέχρι και τον τελευταίο μήνα του έτους 2016. Επομένως, οφείλει το ποσό των 48 μηνών X 50 ευρώ/μήνα = 2.400 ευρώ, αφού ουδόλως αποδείχτηκε ότι ο εναγόμενος έχει εξοφλήσει τα ποσά αυτά στην ήδη αποβιώσασα μητέρα του εναγομένου, ..... , απορριφθείσης της σχετικής ένστασης εξόφλησης που αυτός υπέβαλε. Έτσι, ο ενάγων με την υπό κρίση αγωγή του, αντίγραφο της οποίας επέδωσε στον εναγόμενο ως άνω, κατήγγειλε κατά νόμο την ανωτέρω σύμβαση μίσθωσης και ζήτησε την απόδοση του μισθίου λόγω υπερημερίας περί την καταβολή του μισθώματος. Η μίσθωση έληξε με την πάροδο της νόμιμης προθεσμίας του άρθρου 597 ΑΚ, δηλ. ένα μήνα μετά την επίδοση της αγωγής (με την με αριθμό 10928 Γ /20-7-2018 έκθεση επίδοσης της Δικαστικής Επιμελήτριας στο Πρωτοδικείο Ηρακλείου Δέσποινας Σφακιανάκη) στον εναγόμενο μισθωτή, δηλαδή την 19-08-2018.

Συνακόλουθα πρέπει η κρινόμενη αγωγή να γίνει εν μέρει δεκτή ως ουσιαστικά βάσιμη και να διαταχθούν όσα ειδικότερα ορίζονται στο διατακτικό της παρούσης. Πρέπει να κηρυχθεί η απόφαση προσωρινά εκτελεστή ως προς το μοναδικό πλέον - μετά την παραίτηση από το αίτημα της απόδοσης του μισθίου- αίτημα της καταβολής των μισθωμάτων κατά το άρθρο 910 αρ. 2 του ΚΠολΔ Μέρος από τα δικαστικά έξοδα του ενάγοντας βαρύνουν τον εναγόμενο (178 Κ.Πολ.Δ.).

### **ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ**

Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων

Απορρίπτει ό,τι κρίθηκε απορριπτέο.

Δέχεται εν μέρει την αγωγή.

Υποχρεώνει τον εναγόμενο να καταβάλει στον ενάγοντα το συνολικό ποσό των δύο χιλιάδων τετρακοσίων (2.400) ευρώ με το νόμιμο τόκο από τη δήλη ημέρα καταβολής εκάστου μηνιαίου μισθώματος και για το ποσό του

μέχρι την ολοσχερή εξόφληση.

Κηρύσσει την απόφαση προσωρινά εκτελεστή ως προς την ανωτέρω καταψηφιστική της διάταξη.

Επιβάλλει σε βάρος του εναγομένου μέρος από τα δικαστικά έξοδα του ενάγοντα, το ύψος των οποίων καθορίζει στο ποσό των εκατόν ογδόντα (180) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στο Ειρηνοδικείο Ηρακλείου, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση, στις 14 Φεβρουάριου 2019, ενώ απουσίαζαν οι διάδικοι και οι πληρεξούσιοι δικηγόροι τους.

Η ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ