

**ΑΡΙΘΜΟΣ: 1786/2018**  
**ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

**ΤΜΗΜΑ Γ'**

**ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ** από τον Δικαστή Κωνσταντίνο Σιδηρόπουλο, Εφέτη, και τη Γραμματέα Νικολέττα Νέδα.

**ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ** δημόσια στο ακροατήριο του, την 21<sup>η</sup> Μαΐου 2018, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

**Α' ΕΦΕΣΗ**

**ΤΩΝ ΕΚΑΛΟΥΝΤΩΝ - ΕΝΑΓΟΜΕΝΩΝ:** 1) Γ.Τ. του Γ. και 2) Δ.Τ. του Χ., συζύγου Γ.Τ., κατοίκων αμφότερων Π. Θεσσαλονίκης, οι οποίοι παραστάθηκαν δια της πληρεξούσιας δικηγόρου Θεσσαλονίκης, Θεοδώρας Χατζηπαντελίδου (Α.Μ. Δ.Σ.Θ. 5286), η οποία κατέθεσε προτάσεις.

**ΤΗΣ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΗΣ - ΕΝΑΓΟΥΣΑΣ :** Ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Θ.Κ. ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.» που εδρεύει στη Θεσσαλονίκη και εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία παραστάθηκε διά της πληρεξούσιας δικηγόρου Θεσσαλονίκης, Άρτεμης Μπαλαμούτσου Καργιώτη (Α.Μ. Δ.Σ.Θ. 5254), βάσει δήλωσης του άρθρου 242 παρ. 2 του ΚΠολΔ, η οποία κατέθεσε προτάσεις.

**Β' ΕΦΕΣΗ**

**ΤΗΣ ΕΚΚΑΛΟΥΣΑΣ - ΕΝΑΓΟΥΣΑΣ;** Ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Θ.Κ. ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.» που εδρεύει στη Θεσσαλονίκη και εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία παραστάθηκε διά της πληρεξούσιας δικηγόρου Θεσσαλονίκης, Άρτεμης Μπαλαμούτσου Καργιώτη (Α.Μ. Δ.Σ.Θ. 5254), βάσει δήλωσης του άρθρου 242 παρ. 2 του ΚΠολΔ, η οποία κατέθεσε προτάσεις.

**ΤΩΝ ΕΦΕΣΙΒΛΗΤΩΝ - ΕΝΑΓΟΜΕΝΩΝ:** 1) Γ.Τ. του Γ. και 2) Δ.Τ. του Χ., συζύγου Γ.Τ., κατοίκων αμφότερων Π. Θεσσαλονίκης, οι οποίοι παραστάθηκαν διά της πληρεξούσιας

δικηγόρου Θεσσαλονίκης, Θεοδώρας Χατζηπαντελίδου (Α.Μ. Δ.Σ.Θ. 5286), η οποία κατέθεσε προτάσεις.

Η ενάγουσα, με την από 23-6-2015 και με αριθμό έκθ. κατάθ. ..../23-6-2015 αγωγή της κατά των εναγομένων, προς το Μονομελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης, ζήτησε ό,τι αναφέρει σ' αυτήν, το δε ως άνω Δικαστήριο, με τη με αριθμό ..../2017 οριστική του απόφαση, έκανε δεκτή κατά ένα μέρος την αγωγή. Κατά της απόφασης αυτής παραπονούνται αμφότεροι οι διάδικοι με τις με αριθμό έκθεσης κατάθεσης: α)...../3-11-2017 και ...../2017 και β)...../13-11-2017 και ...../2018 ενώπιον του Πρωτοδικείου και του παρόντος Εφετείου αντίστοιχες εφέσεις τους.

Κατά την εκφώνηση της υπόθεσης, οι διάδικοι παραστάθηκαν ως ανωτέρω αναφέρεται και η πληρεξούσια δικηγόρος της εκκαλούσας - εφεσίβλητης και ενάγουσας είχε καταθέσει προηγουμένως δήλωση του άρθρου 242 παρ. 2 ΚΠολΔ, με την οποία δήλωσε ότι επιθυμεί η συζήτηση της υπόθεσης να γίνει χωρίς να παραστεί στο ακροατήριο και ζήτησε να γίνουν δεκτές οι προτάσεις που προκατέθεσε, ενώ η πληρεξούσια δικηγόρος των εκκαλούντων - εφεσίβλητων και εναγομένων αναφέρθηκε στις προτάσεις της και ζήτησε να γίνουν δεκτές.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ  
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΝΟΜΟ

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 524 παρ. 1 και 246 του ΚΠολΔ, το Δικαστήριο που δικάζει κατ' έφεση, μπορεί, σε κάθε στάση της δευτεροβάθμιας δίκης και αυτεπάγγελτα, να διάταξε! την ένωση και συνεκδίκαση περισσοτέρων εφέσεων που εκκρεμούν σ' αυτό, εφόσον αυτές εκδικάζονται κατά την ίδια διαδικασία και κατά την κρίση του, με τη συνεκδικασή τους, διευκολύνεται ή επιταχύνεται η διεξαγωγή της δευτεροβάθμιας δίκης. Στην προκείμενη περίπτωση, εκκρεμούν στο παρόν Δικαστήριο δυο αντίθετες εφέσεις, που στρέφονται κατά της υπ' αριθμ. ..../2017 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία εκδόθηκε κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών και συγκεκριμένα: 1)

η από 30-10-2017 (αριθμ. κατ. ενώπιον του Πρωτοδικείου ...../3-11-2017 και ενώπιον του Εφετείου ...../2017) έφεση των εναγομένων και 2) η από 10-11-2017 (αριθμ. κατ. ενώπιον του Πρωτοδικείου ...../13-11-2017 και ενώπιον του Εφετείου ...../2018) έφεση της ενάγουσας. Οι εφέσεις αυτές πρέπει να συνεκδικασθούν, λόγω της πρόδηλης μεταξύ τους συνάφειας, αλλά και διότι με τη συνεκδίκασή τους διευκολύνεται και επιταχύνεται η διεξαγωγή της δευτεροβάθμιας δίκης και αποφεύγεται η έκδοση αντιφατικών αποφάσεων (άρθρα 524 παρ.1 και 246 ΚΠολΔ). Οι εφέσεις, που περιέχουν συγκεκριμένους λόγους, έχουν ασκηθεί νομότυπα με την κατάθεση δικογράφου στη Γραμματεία του ανωτέρω Δικαστηρίου (άρθρο 495 παρ.1 ΚΠολΔ), και εμπρόθεσμα, ήτοι σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 495, 513, 516-518 παρ, 1, 520 του ΚΠολΔ ως ισχύουν μετά την τροποποίηση του ΚΠολΔ με το άρθρο 1, άρθρο τρίτο και ένατο του Ν 4.335/2012, δεδομένου ότι οι ένδικες εφέσεις ασκήθηκαν μετά την 1-1-2016, εντός τριάντα ημερών από την επίδοση της εκκαλούμενης απόφασης, δεδομένου ότι η απόφαση αυτή επιδόθηκε στις 13-10-2017 (βλ. τις υπ' αριθ. .... και ..... εκθέσεις επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης Μ.Π.) και η κατάθεση της υπό στοιχείο α' έφεσης στη Γραμματεία του πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου έγινε στις 3-11-2017 και της υπό στοιχείο β' στις 13-11-2017. Συνεπώς, είναι παραδεκτές και πρέπει να εξετασθεί το παραδεκτό και το βάσιμο των λόγων τους (άρθρο 533 παρ.1 ΚΠολΔ), συνεκδικαζόμενες ως συναφείς κατά την ίδια όπως και πρωτόδικα διαδικασία, δεδομένου ότι για το παραδεκτό αυτών (εφέσεων) έχει κατατεθεί από τους εκκαλούντες παράβολο, συνολικού ποσού εκατό (100) ευρώ για έκαστο, που προβλέπεται από την παράγραφο 3 του άρθρου 495 του ΚΠολΔ, όπως τούτο προκύπτει από τη πράξη του Γραμματέα στις εκθέσεις κατάθεσης.

Η ενάγουσα, ήδη εκκαλούσα της δεύτερης συνεκδικαζόμενης έφεσης και εφεσίβλητη της πρώτης (εφεξής ενάγουσα), με την από 23-6-2015 αγωγή της ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης ισχυρίστηκε, όπως το περιεχόμενο της αγωγής της εκτιμάται, ότι δυνάμει ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, εκμίσθωσε

στον πρώτο εναγόμενο και ήδη πρώτο εκκαλούντα της πρώτης συνεκδικαζόμενης έφεσης και πρώτο εφεσίβλητο της δεύτερης (εφεξής πρώτο εναγόμενο) , το λεπτομερώς περιγραφόμενο στην αγωγή και στο ανωτέρω συμφωνητικό, μίσθιο ακίνητο - κατάσταση, που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη στην οδό ....., έναντι του συμφωνημένου μηνιαίου μισθώματος, η δε δεύτερη και ήδη δεύτερη εκκαλούσα της πρώτης συνεκδικαζόμενης έφεσης και δεύτερη εφεσίβλητη της δεύτερης (εφεξής δεύτερη εναγόμενη) εγγυήθηκε και προσωπικά την ακριβή τήρηση των όρων της μίσθωσης. Ότι λόγω οφειλόμενων μισθωμάτων εκ μέρους του πρώτου εναγομένου, αφού όχλησε τους εναγόμενους, με αίτηση της εκδόθηκε η υπ' αριθ. ..../2015 διαταγή απόδοσης μισθίου του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και με βάση αυτήν, στις 20-4-2015, απέβαλε τον πρώτο εναγόμενο από το μίσθιο, οπότε διαπίστωσε ότι ο τελευταίος προκάλεσε σ' αυτό εκτεταμένες φθορές και βλάβες για την αποκατάσταση των οποίων θα απαιτηθεί το συνολικό αιτούμενο ποσό των 15.879,30 ευρώ. Ότι σύμφωνα με όρο του ιδιωτικού συμφωνητικού της μίσθωσης, λόγω της αντισυμβατικής συμπεριφοράς του πρώτου εναγομένου κατέπεσε υπέρ αυτής, η συμπληρωματική συμφωνηθείσα εγγυοδοσία ύψους 7.000 ευρώ που είχε χαρακτήρα ποινικής ρήτρας. Ότι ακόμη με το συμφωνητικό μίσθωσης συμφωνήθηκε το δικαίωμα του μισθωτή, πρώτου των εναγομένων, να υπεκμισθώνει ή να μεταβιβάζει τη χρήση του μισθίου σε τρίτο, με ορισμένους όρους και δη περιορισμό ως προς τον αριθμό των υπεκμισθώσεων και ότι ο εναγόμενος αυτός υπερέβη τον αριθμό αυτό και υπεκμίσθωσε δύο επιπλέον φορές το μίσθιο και άρα υποχρεούνται οι εναγόμενοι κατά τους όρους του συμφωνητικού να της καταβάλουν εφάπαξ παροχή ύψους 20.000 ευρώ για κάθε φορά. Ότι οι ζημίες στο μίσθιο περιγράφονται κατ' είδος και έκταση στην από 4-5-2015 τεχνική έκθεση πραγματογνωμοσύνης του ιδιώτη πραγματογνώμονα Μ.Γ., η οποία επισυνάπτεται στην αγωγή με τις συνημμένες φωτογραφίες του μισθίου, που λήφθηκαν την προαναφερόμενη ημέρα αποβολής του πρώτου εναγομένου από το μίσθιο, βάσει της οποίας για την αποκατάσταση των

περιγραφόμενων ζημιών απαιτούνται η διενέργεια των ειδικότερα αναφερόμενων εργασιών, καθώς και αναφέρεται το κόστος που απαιτείται για την αποκατάσταση της καθεμίας από αυτές (κατά τιμή μονάδας), αλλά και το κόστος και η αξία των αναγκαίων εργατικών υπηρεσιών και δη απαιτείται η αποκατάσταση επιχρισμάτων 4τμ, η αποκατάσταση επιτοίχιων επικαλύψεων 8τμ, η αποκατάσταση φέροντος οργανισμού δαπέδου 1μ<sup>3</sup>, η αποκατάσταση αποχετευτικής εγκατάστασης (1τεμ), η αποκατάσταση ηλεκτρολογικής εγκατάστασης (1τεμ), η τοποθέτηση εσωτερικής κλίμακας (1τεμ), η επιδιόρθωση εξωτερικών κουφωμάτων (16τμ), η τοποθέτηση σκιάστρων (τεντών 8μ και 32τμ), η αποκατάσταση γυάλινων επενδύσεων (10τμ), η αποκατάσταση γυψοσανίδων οροφής (8τμ), η αποκατάσταση πλαϊνών γυψοσανίδων (5τμ), η αποκατάσταση τοιχοποιίας (2 τμ), βαψίματα χώρου (150τμ), η απομάκρυνση άχρηστων υλικών (μπαζών , 6 κβ), η αμοιβή μηχανικού για την έκδοση άδειας και αμοιβή μηχανικού για την επίβλεψη των εργασιών με αναφορά του κόστους σε υλικά και εργατικά για κάθε μία. Τέλος, ισχυρίζεται ότι συμφωνήθηκε ακόμη πως ο πρώτος των εναγομένων θα επιβαρυνόταν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με την κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος και νερού, πλην όμως δεν κατέβαλε τον αναφερόμενο λογαριασμό κατανάλωσης νερού και οφείλει το ποσό των 1.926 ευρώ, ενώ επίσης δεν κατέβαλε ως όφειλε το ΕΕΤΗΔΕ έτους 2011, ύψους 371,00 ευρώ, το οποίο βεβαιώθηκε στην εφορία εις βάρος της στις 24-12-2014, πληρωτέο την 31-1-2015, καθώς επίσης και το υπόλοιπο Ε.Ε.Τ.Α. έτους 2013, ύψους 630,70 ευρώ, το οποίο βεβαιώθηκε ομοίως στη Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης με ημερομηνία λήξης πληρωμής έως 30-4-2015, αν και τα σχετικά ποσά παρακράτησε από το ύψος του μισθώματος των αντίστοιχων μηνών (που δεν αναφέρονται), ποσά που εξακολουθεί να της οφείλει. Με βάση το ιστορικό αυτό ζήτησε η ενάγουσα να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι, ως εις ολόκληρον ευθυνόμενοι, να της καταβάλουν ως αποζημίωση: α) το ποσό των 7.000 ευρώ για την κατάπτωση της ποινικής ρήτηρας, β) το ποσό των 40.000 ευρώ για τη συμφωνηθείσα εφάπαξ παροχή λόγω

υπεκμίσθωσης, γ) το ποσό των 2.927,70 ευρώ για τις δαπάνες κοινής ωφέλειας και των μισθωμάτων που παρακράτησε για την εξόφληση των νομίμων τελών και δ) το ποσό των 15.879,30 ευρώ συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. 23% για την αποκατάσταση των προαναφερόμενων φθορών του ένδικου μισθίου, νομιμοτόκως όλα τα ανωτέρω ποσά από την επίδοση της αγωγής και μέχρι την εξόφληση και να καταδικασθούν οι εναγόμενοι στην καταβολή των δικαστικών της εξόδων. Η υπόθεση εκδικάσθηκε αντιμωλία των διαδίκων στις 20-10-2016 και εκδόθηκε η προσβαλλόμενη απόφαση, με την οποία η αγωγή: α) απορρίφθηκε ως αόριστη τόσο ως προς τα μισθώματα που παρακράτησε για την εξόφληση των νομίμων τελών (ΕΕΤΗΔΕ ΕΕΤΑ), όσο και ως προς τα κονδύλια αποζημίωσης λόγω φθορών για την αποκατάσταση επιχρισμάτων 4τμ, την αποκατάσταση επιτοίχιων επικαλύψεων 8τμ, την αποκατάσταση φέροντος οργανισμού δαπέδου 1μ3, την αποκατάσταση αποχετευτικής εγκατάστασης (1τεμ) , την αποκατάσταση ηλεκτρολογικής εγκατάστασης (1τεμ), την τοποθέτηση εσωτερικής κλίμακας (1τεμ), την επιδιόρθωση εξωτερικών κουφωμάτων και την αποκατάσταση τοιχοποιίας, β) απορρίφθηκε στην ουσία για τα λοιπά κονδύλια φθορών που κρίθηκαν ορισμένα και γ) έγινε εν μέρει δεκτή και ως ουσιαστικά βάσιμη για την κατάπτωση της ποινικής ρήτηρας, για τη συμφωνηθείσα εφάπαξ παροχή λόγω υπεκμίσθωσης και για μέρος των δαπανών κοινής ωφέλειας (μετά από παραδοχή ένστασης εξόφλησης) ποσού 1.824,70 ευρώ , συμποσούμενων των ποσών που επιδικάστηκαν στο ποσό των 48.824,70 ευρώ ( 7.000 + 40.000 + 1.824,70 αντίστοιχα). Κατά της απόφασης αυτής , πλην της επιδίκασης των δαπανών ύψους 1.824,70 ευρώ, παραπονούνται οι διάδικοι, για εσφαλμένη του νόμου εφαρμογή και ερμηνεία καθώς και για πλημμελή εκτίμηση των αποδείξεων, ζητώντας, η μεν ενάγουσα με τη δεύτερη συνεκδικαζόμενη έφεση της, να εξαφανιστεί η απόφαση και να γίνει δεκτή στο σύνολο της η αγωγή κατά το μέρος που μεταβιβάστηκε ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου και κατά το μέρος που αυτή απορρίφθηκε , οι δε εναγόμενοι με την πρώτη συνεκδικαζόμενη έφεση τους, να εξαφανιστεί η απόφαση και να

απορριφθεί εν όλω η αγωγή και δη για το μέρος που δεν απορρίφθηκε πλην του προαναφερθέντος επιδικασθέντος κονδυλίου.

Κατά τις διατάξεις των άρθρων 115 § 1, 118 αριθ. 4 και 216 § 1 του ΚΠολΔ, οι οποίες εφαρμόζονται και στην προκείμενη ειδική διαδικασία των άρθρων 647 και επ. ΚΠολΔ (άρθρο 591 § 1 ΚΠολΔ), ως ίσχυαν πριν τον Ν 4335/2015, το δικόγραφο της αγωγής πρέπει, εκτός των άλλων, να περιέχει ακριβή περιγραφή του αντικειμένου της διαφοράς, καθώς και σαφή έκθεση των γεγονότων που τη θεμελιώνουν, ώστε να μπορεί το δικαστήριο να σχηματίσει από τις αποδείξεις ορθή δικανική πεποίθηση, ο δε εναγόμενος να αμυνθεί κατά της αγωγής και να προετοιμάσει την υπεράσπιση του. Ειδικότερα, προκειμένου για αγωγή που ασκείται από τον εκμισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης κατά του μισθωτή προς καταβολή αποζημίωσης για φθορές ή μεταβολές που προκλήθηκαν από τον τελευταίο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, για την πληρότητα του δικογράφου της, θα πρέπει να εκτίθενται σ' αυτή με λεπτομέρεια οι βλάβες ή μεταβολές κατ' είδος και έκταση, οι αντίστοιχες ενέργειες (πράξεις) που απαιτούνται για την αποκατάσταση τους, καθώς και τα αντίστοιχα επιμέρους ποσά που αντιστοιχούν σε καθεμία εργασία αποκατάστασης της βλάβης, δηλαδή χωριστά η δαπάνη για την αγορά των αναγκαίων υλικών (όχι καθορισμένες τιμές ανά είδος) και χωριστά η δαπάνη για την αμοιβή της απαιτούμενης εργασίας για την αποκατάσταση των εν λόγω ζημιών (βλ. ΑΠ 529/2017, δημΝόμος, ΑΠ 1807/2012, δημΝόμος, ΕφΑΘ 5347/2008, ΕΔΠολ 2010. 109, ΕφΑΘ 7621/2005, ΕΔΠολ 2005. 379, ΕφΑΘ 247/2005, ΕΔΠολ 2006. 377, ΕφΑΘ 5215/2002, ΕΔΠολ 2003.172). Σε αντίθετη περίπτωση, αν δηλαδή στο δικόγραφο της αγωγής δεν περιέχονται τα παραπάνω στοιχεία ή αυτά εκτίθενται με ασάφειες και ελλείψεις, υπάρχει αοριστία αυτής, η οποία, όταν είναι ποσοτική ή ποιοτική και δεν μπορεί θεραπευθεί ούτε με τις προτάσεις, κατά την πρώτη συζήτηση της υπόθεσης, στα πλαίσια της ευχέρειας που παρέχεται με τα άρθρα 224 εδ. β' και 236 του ΚΠολΔ, την καθιστά άκυρη ως δικόγραφο και απορριπτέα ως απαράδεκτη (βλ. ΑΠ 362/2010, δημΝόμος, ΕφΑΘ 247/2005, ό.π., ΕφΑΘ 5215/2002, ό.π.). Το

απαράδεκτο αυτό εξετάζεται κατ' ένσταση, αλλά και αυτεπάγγελα από το δικαστήριο, διότι ανάγεται στην προδικασία, η οποία αφορά τη δημόσια τάξη. Η αοριστία δε του δικογράφου της αγωγής, η οποία πρέπει να είναι αυτάρκης, δεν μπορεί να συμπληρωθεί με παραπομπή στο περιεχόμενο άλλου εγγράφου, αλλά ούτε και από την εκτίμηση των αποδείξεων (βλ. και ΑΠ 1487/2005, ΕλλΔνη 47.167, ΑΠ 467/2000, ΕλλΔνη 41. 1571, ΕφΑΘ 8511/2005, ΕλλΔνη 47. 531). Τέλος, με την υποπαράγραφο Α.7 του Ν 4152/2013 ορίσθηκε ότι για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος που συνίστανται στην επίτευξη των δημοσιονομικών στόχων του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, όπως έχει εγκριθεί με το άρθρο πρώτο του ν.4093/2012 και επικαιροποιηθεί με το ν 4127/2013, για το έτος 2013, επιβάλλεται έκτακτο ειδικό τέλος υπέρ του Δημοσίου στις ηλεκτροδοτούμενες, οποτεδήποτε κατά το διάστημα από την 1η Μαΐου 2013 έως την 31η Δεκεμβρίου 2013, δομημένες επιφάνειες ακινήτων, το οποίο θα ονομάζεται στο εξής έκτακτο ειδικό τέλος ακινήτων (Ε.Ε.Τ.Α.). Υπόχρεος για την καταβολή του Ε.Ε.Τ.Α. είναι ο χρήστης του ακινήτου κατά την ημερομηνία έκδοσης κάθε λογαριασμού κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος, που περιλαμβάνει Ε.Ε.Τ.Α., και ο οποίος το καταβάλλει μαζί με το λογαριασμό κατανάλωσης του ηλεκτρικού ρεύματος. Αν ο χρήστης είναι μισθωτής, εφόσον αποδεικνύει την καταβολή του Ε.Ε.Τ.Α., επέρχεται αυτοδικαίως συμψηφισμός με οφειλόμενα ή μελλοντικά μισθώματα. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου κατ'εξουσιοδότηση άλλης αντίθετης συμφωνίας των συμβαλλόμενων μερών. Τα ίδια όριζε και η διάταξη του άρθρου 53 Ν.4021/2011 για τα προγενέστερα έτη, το δε τέλος αυτό ονόμαζε ως Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.). Από τις παραπάνω διατάξεις σαφώς προκύπτει ότι εάν ο μισθωτής σε δίκη καταβολής οφειλόμενων μισθωμάτων επικαλεσθεί και αποδείξει ότι κατέβαλε το τέλος των ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών τότε επέρχεται αυτοδικαίως ο συμψηφισμός του τέλους με οποιαδήποτε από τα οφειλόμενα μισθώματα , η αναφορά και η εξειδίκευση των οποίων δεν αποτελεί στοιχείο της σχετικής ένστασης του, αφού ο



συμψηφισμός επέρχεται αυτοδικαίως με οποιαδήποτε από τα οφειλόμενα μισθώματα. Πλην όμως, όταν ο εκμισθωτής ζητεί με αγωγή το ως άνω τέλος ως ισόποσο τμήματος των μισθωμάτων, το οποίο ο μισθωτής μονομερώς καταλόγισε με την αναληθή αιτιολογία ότι κατέβαλε το ως άνω τέλος, το οποίο συμπήφισε με οφειλόμενα μισθώματα, τότε θα πρέπει για το ορισμένο της αγωγής αυτής να γίνεται ειδικότερη αναφορά της απαίτησης για την οποία αφορά ο συμψηφισμός και δη θα πρέπει να γίνεται ειδικότερη αναφορά με τα μισθώματα ποιας περιόδου επήλθε ο ως άνω συμψηφισμός, ώστε να δοθεί στο μιν δικαστήριο η δυνατότητα να τάξει τις δέουσες αποδείξεις, στον δε εναγόμενο να αμυνθεί, δεδομένου ότι σε κάθε περίπτωση αυτός που επιβαρύνεται με το σχετικό τέλος είναι ο εκμισθωτής. Στην προκείμενη περίπτωση η με το προδιαληφθέν περιεχόμενο αγωγή, στην οποία γίνεται μνεία τόσο των βλαβών κατ' είδος και έκταση, όσο και της διενέργειας των ειδικότερα αναφερόμενων εργασιών, καθώς και μνεία του κόστους που απαιτείται για την αποκατάσταση της καθεμίας από αυτές (κατά τιμή μονάδας και όχι καθορισμένες τιμές ανά είδος), αλλά και το κόστος και η αξία των αναγκαίων εργατικών υπηρεσιών, κρίνεται επαρκώς ορισμένη. Επομένως, η εκκαλούμενη απόφαση, η οποία έκρινε ως αόριστα και ανεπίδεκτα δικαστικής εκτίμησης τα ανωτέρω αγωγικά κονδύλια έσφαλε στην ορθή εφαρμογή του νόμου και πρέπει, τόσο αυτεπάγγελα όσο και κατά παραδοχή του σχετικού λόγου της δεύτερης έφεσης της ενάγουσας (δεύτερου), να εξαφανισθεί κατά τούτα η προσβαλλόμενη απόφαση και να εξετασθεί περαιτέρω κατ' ουσία η αγωγή που είναι νόμιμη και ως προς τα κονδύλια αυτά στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 592, 594, 599, 330 ΑΚ, άρθρο 44 του ΠΔ 34/1995. Πλην όμως, δεν έσφαλε η εκκαλούμενη απόφαση που απέρριψε ως αόριστα τα αγωγικά κονδύλια ΕΕΤΗΔΕ έτους 2011, ύψους 371 ευρώ, καθώς επίσης και υπόλοιπο Ε.Ε.Τ.Α. έτους 2013, ύψους 630,70 ευρώ, με την ορθή αιτιολογία ότι δεν αναφέρει η ενάγουσα στην αγωγή της τους συγκεκριμένους μήνες κατά τους οποίους συμφωνήθηκε με τον πρώτο εναγόμενο ο συμψηφισμός τους με μισθώματα. Συνακόλουθα, το πρωτοβάθμιο

Δικαστήριο που με την ως άνω αιτιολογία απέρριψε ως αόριστα τα εν λόγω κονδύλια δεν έσφαλε στην εφαρμογή του νόμου και για αυτό πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος ο σχετικός λόγος (πρώτος) της δεύτερης έφεσης της ενάγουσας με τον οποίο υποστηρίζονται τα αντίθετα.

Από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 330, 574 επ., 592, 594, 599 του ΑΚ, που εφαρμόζονται και επί των εμπορικών μισθώσεων που συνήφθησαν πριν την 28-2-2014, κατ' άρθρο 44 του ΠΔ 34/1995 και το άρθρο 13 του Ν 4242/2014, 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 εκπληρώσει την υποχρέωση του να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση, που το παρέλαβε, δηλαδή 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. Σε περίπτωση υπαίτιας αθέτησης της υποχρέωσης 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 (βλ. ΑΠ 513/2009, ΑΠ 1413/2008, δημΝόμος). Η ευθύνη του μισθωτή μπορεί να απορρέει, τόσο από τη σύμβαση, λόγω της απ' αυτήν ως άνω υποχρέωσης του περί παραδόσεως του μισθίου κατά τη λήξη της μίσθωσης στην προσήκουσα κατάσταση, όσο και από αδικοπραξία, λόγω παραβιάσεως της γενικής αρχής "του μη ζημιούν άλλον υπαιτίως", διότι η από την παράβαση της τελευταίας αυτής υποχρέωσης ευθύνη δύναται να γεννηθεί και χωρίς την ύπαρξη του ενοχικού δεσμού (βλ. ΑΠ 422/1998, δημΝόμος). 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 (βλ. ΑΠ 1807/2017, δημΝόμος, ΑΠ 495/2008,

δημΝόμος, ΑΠ 74/1986, ΕλλΔνη 28,839, ΑΠ 513/2009, ΑΠ 1667/2009, ΑΠ 1676/2009, ΑΠ 1413/2008, ΑΠ 495/2008, ΑΠ 499/2015, ΑΠ 681/2015, ΕφΛαρ 291/2011, δημΝομος, Ι. Κατράς, Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις, εκδ. 2016, σελ. 276). Μπορεί, όμως, να συμφωνηθεί με τη σύμβαση μίσθωσης ότι ο μισθωτής έχει δικαίωμα να προβεί σε τροποποιήσεις, μεταρρυθμίσεις, προσθήκες ή επισκευές στο μίσθιο, ορίζοντας οι συμβαλλόμενοι στη σχετική σύμβαση και τους όρους υπό τους οποίους θα γίνουν αυτές, οπότε, στην τελευταία περίπτωση, εφόσον τηρήθηκαν οι σχετικοί όροι, δεν πρόκειται για αυθαίρετες μεταβολές αλλά αντίθετα για μεταβολές στα πλαίσια της συμφωνημένης χρήσης και δεν υποχρεούται άρα ο μισθωτής, κατά την παράδοση του μίσθιου, να επαναφέρει αυτό στην κατάσταση που το παρέλαβε, αλλά οφείλει να το παραδώσει όπως υφίσταται μετά τις γενόμενες προς όφελος του μισθίου προσθήκες, χωρίς όμως βλάβες στις προσθήκες αυτές, αφού δυνάμει του προαναφερθέντος όρου αυτές κατέστησαν στοιχείο του μίσθιου παραμένουσες προς όφελος του (βλ. ΑΠ 74/1986, ΕλλΔνη 28,839, ΑΠ 513/2009, ΑΠ 1667/2009, ΑΠ 1676/2009, ΑΠ 1413/2008, ΑΠ 495/2008, ΑΠ 499/2015, ΑΠ 681/2015, ΕφΛαρ 291/2011, δημΝομος, Ι. Κατράς, Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις, εκδ. 2016, σελ. 271). Ακόμη, το ποσό, το οποίο κατά τη σύναψη της μίσθωσης δίνεται από το μισθωτή στον εκμισθωτή για την καλή εκτέλεση των όρων της σύμβασης από μέρους του και αποκαλείται καταχρηστικά εγγύηση, διότι δεν έχει καμία σχέση με τη σύμβαση εγγύησης, όπως αυτή ρυθμίζεται από τα αρθρ. 847 επ. του ΑΚ, αποτελεί στην πραγματικότητα εγγυοδοσία και έχει ως σκοπό να εξασφαλίσει κάθε απαίτηση του εκμισθωτή από τη σύμβαση μίσθωσης. Η εξασφάλιση αυτή περιλαμβάνει απαιτήσεις α) για ζημιές από μεταβολές και φθορές στο μίσθιο πέρα από τη συνήθη χρήση, β) για την πληρωμή δαπανών που βαρύνουν το μισθωτή (κοινόχρηστα, δαπάνες κατανάλωσης νερού, ηλεκτρικού ρεύματος και τηλεφώνου κλπ.), γ) για την εξόφληση καθυστερούμενων μισθωμάτων, με το αναλογούν σε αυτά τέλος χαρτοσήμου, και τους τόκους υπερημερίας αυτών, δ) την καταβολή συμφωνημένων ποινών, και ε) ποινικής ρήτρας για την

περίπτωση της μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή, η οποία, λόγω του ότι η διάταξη του άρθρου 404 ΑΚ είναι ενδοτικού δικαίου, συνομολογείται *re*, πρόκειται δηλαδή για τη λεγόμενη παραδοτική ποινική ρήτρα. Η εγγύηση δεν ρυθμίζεται ειδικά στο νόμο και διέπεται από τη γενόμενη γι' αυτή συμφωνία (αρθρ. 361 ΑΚ) σε συνδυασμό και με τις αρχές της καλής πίστωσης και των συναλλακτικών ηθών (αρθρ. 173, 200, 288 ΑΚ). Μετά τη λήξη της μίσθωσης η δοθείσα εγγύηση επιστρέφεται, εφόσον ο εκμισθωτής δεν έχει κάποια από τις αναφερθείσες απαιτήσεις κατά του μισθωτή ή δεν συντρέχει λόγος κατάπτωσης αυτής, οπότε αυτή, δοθείσα, λειτουργεί ως ποινική ρήτρα (βλ. ΑΠ 1193/2013, ΑΠ 496/2003, ΑΠ 585/1997, ΑΠ 1438/97, ΑΠ 236/2010, ΕφΑΘ 4940/2004, ΕφΑΘ 3558/2004, ΜΕφΠειρ 31/2015, δημΝόμος. Ι. Κατράς, Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις, εκδ. 2016, σελ.196, και για την παραδοτική ποινική ρήτρα, βλ. σε Γεωργιάδη - Σταθόπουλο, ΕρμΑΚ, άρθρο 404 παρ. 4, σελ. 410, Απ. Γεωργιάδη, Γενικό ενοχικό, εκδ. 1999, σελ 215, παρ 13 και υποσημ. 11). Όμως για να έχει η δοθείσα εγγύηση το χαρακτήρα ποινικής ρήτρας που καταπίπτει, πρέπει από τη σύμβαση να συνάγεται σαφώς ότι το ποσό δίδεται ως ποινική ρήτρα και τούτο συμβαίνει όταν με τη σύμβαση προβλέπεται η κατάπτωση του συνομολογηθέντος *re* ποσού αυτού υπέρ του εκμισθωτή σε περίπτωση παράβασης οποιονδήποτε όρων της σύμβασης μίσθωσης (βλ. ΑΠ 1438/97, ΑΠ 236/2010, ΕφΑΘ 4940/2004, ΕφΑΘ 3558/2004, ΜΕφΠειρ 31/2015, δημΝόμος Ι. Κατράς, Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις, εκδ. 2016, σελ. 196.). Εξάλλου στις μισθωτικές διαφορές, όπως και στις εργατικές (κατά τα άρθρα 650 και 671 παρ. 1 εδ. τελευταίο του ΚΠολΔ), λαμβάνονται υπόψη από το δικαστήριο κατά την εκτίμηση των αποδείξεων και ένορκες βεβαιώσεις ενώπιον ειρηνοδίκη ή συμβολαιογράφου μόνο αν έγιναν ύστερα από προηγούμενη κλήτευση, του αντιδίκου πριν από 24 τουλάχιστον ώρες, κατά το άρθρο 649 του ΚΠολΔ οι διάδικοι προσάγουν όλα τα αποδεικτικά τους μέσα έως το τέλος της συζήτησης στο ακροατήριο (αρχή της προαπόδειξης), και κατά το άρθρο 591 παρ.1 εδ. δ' του ίδιου Κώδικα οι διάδικοι μπορούν να προσκομίσουν ένορκες

βεβαιώσεις έως τη δωδέκατη ώρα της τρίτης εργάσιμης ημέρας από τη συζήτηση μόνο για την αντίκρουση αυτοτελών ισχυρισμών που προτάθηκαν για πρώτη φορά κατά τη συζήτηση. Από τις διατάξεις αυτές, σε συνδυασμό με τη διάταξη του άρθρου 654 παρ.2 του ΚΠολΔ, προκύπτει ότι στην παραπάνω διαδικασία οι διάδικοι έχουν τη δυνατότητα προσαγωγής ενόρκων βεβαιώσεων που έχουν ληφθεί ακόμη και μετά τη συζήτηση της έφεσης, εντός της παρεχόμενης από το νόμο τριήμερης προθεσμίας προσθήκης και αντίκρουσης, αλλά μόνο αν χρησιμεύουν για την αντίκρουση ισχυρισμών που προτάθηκαν για πρώτη φορά κατά τη συζήτηση στο Δικαστήριο (βλ. άρθρο 591 παρ 1 δ ως ίσχυε πριν τον Ν 4335/2015, ΑΠ Ολ. 707/1974, ΑΠ 659/2007, Α.Π. 1672/2000, ΑΠ 543/14, δημΝόμος, ΑΠ 66/2007, ΔΕΕ 2007,1330, ΑΠ 875/2007,Αρμ 2007.1937). Οι ένορκες βεβαιώσεις που δόθηκαν στο τριήμερο χωρίς να συντρέχουν οι ως άνω προϋποθέσεις δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη ως αποδεικτικά μέσα που δεν πληρούν τους όρους του νόμου , διότι ναι μεν κατά τη διάταξη του άρθρου 650 παρ. 1 ΚΠολΔ, το δικαστήριο κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών λαμβάνει υπόψη και αποδεικτικά μέσα που δεν πληρούν τους ορισμούς του νόμου, πλην όμως, η απόκλιση αυτή δεν εκτείνεται επί τοσούτον, ώστε να παρέχεται η εξουσία στο δικαστήριο να λαμβάνει υπόψη κατά την εν λόγω διαδικασία και ανυπόστατα αποδεικτικά μέσα όπως οι προαναφερθείσες ένορκες βεβαιώσεις που λήφθηκαν κατά τη παράβαση της θεμελιώδους αρχής της προαπόδειξης (βλ. ΑΠ 543/2014,ό.π., ΑΠ 1442/2008, ΑΠ 227/2006, δημΝόμος, ΑΠ 19/2006, ΕλλΔνη 47.1065). Τέλος, κατά τη διάταξη του άρθρου 650 παρ. 1 εδ γ΄ του ΚΠολΔ ένορκες βεβαιώσεις ενώπιον ειρηνοδίκη ή συμβολαιογράφου λαμβάνονται υπόψη μόνο αν έγιναν ύστερα από προηγούμενη κλήτευση του αντιδίκου πριν από είκοσι τέσσερις τουλάχιστον ώρες. Κλήτευση θεωρείται και η γενόμενη κλήτευση με δήλωση, στο ακροατήριο του δικάσαντος δικαστηρίου, του πληρεξουσίου δικηγόρου του διαδίκου, ο οποίος παρίσταται κατά την εκδίκαση, η οποία (δήλωση) καταχωρίζεται στα πρακτικά περί εξετάσεως μάρτυρος ενώπιον συμβολαιογράφου ή ειρηνοδίκου, την

προσδιοριζόμενη ώρα και ημέρα μετά παρέλευση 24 ωρών τουλάχιστον (βλ. ΑΠ 1167/1999, δημΝόμος, ΑΠ 1318/1988, ΝοΒ 37. 437, ΑΠ 1587/1995 ΕλλΔνη 39. 824, ΕφΑθ 7899/1990 Ε.Συγκ.Δ. 1993. 386, ΕφΠειρ 3/1994 ΕλλΔνη 35. 1693). Στην προκείμενη περίπτωση η ενάγουσα και εκκαλούσα της δεύτερης έφεσης, με την προσθήκη των προτάσεων της, που κατέθεσε στο Δικαστήριο αυτό, επικαλέσθηκε και προσκόμισε στο Δικαστήριο, τόσο προς αντίκρουση των ισχυρισμών που προέβαλαν οι εναγόμενοι με τις προτάσεις τους στο πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, όσο και προς αντίκρουση των μαρτυρικών καταθέσεων ένορκης βεβαίωσης που οι εναγόμενοι προσκόμισαν το πρώτον ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου (επίσης μετά τη συζήτηση), την υπ' αριθ. ..../24-5-2018 ένορκη βεβαίωση ενώπιον του Ειρηνοδίκη Θεσσαλονίκης. Πλην όμως, σύμφωνα με τις προηγούμενες νομικές παραδοχές, αφού η προαναφερόμενη ένορκη βεβαίωση δεν χρησιμεύει για την αντίκρουση ισχυρισμών που προτάθηκαν για πρώτη φορά κατά τη συζήτηση στο Δικαστήριο αυτό, είναι απαράδεκτο αποδεικτικό μέσο και δεν λαμβάνεται υπόψη. Το ίδιο ισχύει και για την υπ' αριθ. ..../23-5-2018 ένορκη βεβαίωση ενώπιον του Ειρηνοδίκη Θεσσαλονίκης που προσκομίζουν οι εναγόμενοι, η οποία λήφθηκε κατόπιν δήλωσης των εναγομένων που καταχωρίστηκε στα πρακτικά συνεδρίασης του Δικαστηρίου αυτού χωρίς να παρίσταται όμως ο πληρεξούσιος δικηγόρος της ενάγουσας, για την απόδειξη ισχυρισμού που πρότειναν οι ίδιοι οι εναγόμενοι κατά την πρωτόδικη δίκη και όχι στη δίκη αυτή. Επομένως, και η προαναφερόμενη ένορκη βεβαίωση, που δεν έχει προσκομιστεί για την αντίκρουση προταθέντων το πρώτον στο ακροατήριο αυτό ισχυρισμών, είναι απαράδεκτο αποδεικτικό μέσο, πέραν του ότι για τη λήψη αυτής δεν προηγήθηκε και νόμιμη κλήση της αντιδίκου των εναγομένων.

Περαιτέρω από τις καταθέσεις των μαρτύρων των διαδίκων, που εξετάσθηκαν ενόρκως, καταθέσεις, οι οποίες περιέχονται στα ταυτάριθμα με την προσβαλλόμενη απόφαση του πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης και απ' όλα τα εκατέρωθεν επικαλούμενα και νόμιμα προσκομιζόμενα έγγραφα,

μεταξύ των οποίων και η από 4-5-2015 τεχνική έκθεση πραγματογνωμοσύνης του πολιτικού μηχανικού Μ.Γ., που συντάχθηκε για λογαριασμό και κατ' εντολή της ενάγουσας, καθώς και οι προσκομιζόμενες από τους διαδίκους φωτογραφίες, η γνησιότητα των οποίων δεν αμφισβητείται και τέλος από την υπ' αριθ. ..../24-10-2016 ένορκη βεβαίωση, που δόθηκε ενώπιον του Ειρηνοδίκη Θεσσαλονίκης, την οποία προσκομίζει κι επικαλείται η ενάγουσα, που λήφθηκε νόμιμα με κλήση των εναγομένων κατόπιν δήλωσης της ενάγουσας που καταχωρίστηκε στα πρακτικά συνεδρίασης του πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου, για την εξέταση των μαρτύρων της μετά παρέλευση 24 ωρών, η οποία -ανεξάρτητα από το αν το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο μπορούσε να τη λάβει υπόψη του, λαμβάνεται παραδεκτά υπόψη από το Δικαστήριο τούτο (βλ. ΑΠ 875/2007, ΑΠ 160/2006 ΑΠ 522/1999, δημΝόμος), τις υπ' αριθ. ..../19-10-2016 και ..../17-5-2018 ένορκες βεβαιώσεις ενώπιον της Ειρηνοδίκη Θεσσαλονίκης που επικαλούνται και προσκομίζουν οι εναγόμενοι, οι οποίες λήφθηκαν νόμιμα, αφού προηγήθηκε νομότυπη και εμπρόθεσμη κλήτευση της ενάγουσας (βλ. την ..../14-10-2016 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης Χ.Κ. και ..../14-5-2018 έκθεση επίδοσης του ίδιου δικαστικού επιμελητή), αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Με βάση το από 11-7-2007 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης η ενάγουσα εκμίσθωσε στον πρώτο εναγόμενο δύο όμορα ακίνητα και δη ένα ισόγειο κατάστημα και ένα ισόγειο διαμέρισμα που βρίσκονται ενταύθα στην οδό ..... και έχει εμβαδό 52 τ.μ., το κατάστημα και 41 τ.μ. το διαμέρισμα. Τα ως άνω ακίνητα εκμισθώθηκαν συνενωμένα ως ένα ενιαίο ακίνητο με σκοπό το ενιαίο μίσθιο να χρησιμοποιηθεί ως ζαχαροπλαστείο, μπαρ, καφετέρια, μπουραρία ή αναψυκτήριο. Η ως άνω μίσθωση, που είναι εμπορική, συμφωνήθηκε να έχει διάρκεια δώδεκα ετών, με έναρξη την 1-7-2007 και λήξη την 1-7-2019. Το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνήθηκε στο ποσό των 7.000 ευρώ, ενώ συμφωνήθηκε να αναπροσαρμόζεται κάθε επόμενο έτος της μίσθωσης κατά ποσοστό ίσο με την ετήσια μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως αυτός θα

ανακοινώνεται από τη Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος για το προηγούμενο της αναπροσαρμογής δωδεκάμηνο πλέον ποσοστού 2%. Η δεύτερη των εναγομένων, που συμβλήθηκε στην εν λόγω μίσθωση ως εκ τρίτου συμβαλλόμενη, εγγυήθηκε υπέρ του πρώτου εναγόμενου μισθωτή την τήρηση όλων των υποχρεώσεων που προέρχονταν από το εν λόγω ιδιωτικό συμφωνητικό. Ειδικότερα, με βάση τον υπ' αριθ. 13 όρο του μισθωτηρίου ανέλαβε την υποχρέωση προς την ενάγουσα εκμισθώτρια να καταβάλλει η ίδια οποιαδήποτε οφειλή του πρώτου εναγόμενου μισθωτή που τυχόν θα προέκυπτε από την ομαλή ή ανώμαλη εξέλιξη των συμβατικών ρυθμίσεων του συμφωνητικού, ενώ ρητά συμφωνήθηκε ότι αυτή θα ευθύνεται απεριόριστα, άμεσα ως πρωτοφειλέτρια (εις ολόκληρον) παραιτούμενη της ένστασης δίζησης. Ως προς την έκταση της ευθύνης της ρητά συμφωνήθηκε ότι αυτή θα περιλαμβάνει κάθε υποχρέωση του μισθωτή, ακόμη και αν αυτή αναλήφθηκε ή θα αναληφθεί με ξεχωριστό έγγραφο, είτε αποτελεί επαύξηση των υποχρεώσεων του είτε αλλοίωση τους, συμπεριλαμβανομένων και των συνεπειών της υπερημερίας. Με τον υπ' αριθμ. 8 όρο του μισθωτηρίου συμφωνήθηκε ότι ο πρώτος εναγόμενος μισθωτής θα έχει το δικαίωμα να προβαίνει, με δική του ευθύνη και δαπάνες, σε κάθε αναγκαία διαρρύθμιση ή ανακαίνιση του μισθίου, με την προϋπόθεση οι επιχειρούμενες προσθήκες, μετατροπές ή κατασκευές να μην θίγουν την δομή του μισθίου καταστήματος και να μην επηρεάζουν την στατική του κτιρίου ή να είναι πολεοδομικά απαγορευμένες. Πάντως, σε κάθε περίπτωση, ρητά συμφωνήθηκε οι τυχόν κατασκευές, να παραμένουν προς όφελος του μισθίου, αναποζημίωτα, μη αποκλεισμένου όμως του εκλεκτικού δικαιώματος της ενάγουσας εκμισθώτριας να ζητήσει την επαναφορά των πραγμάτων στην πρότερα κατάσταση. Με τον 10<sup>ο</sup> όρο του μισθωτηρίου συμφωνήθηκε ο πρώτος εναγόμενος μισθωτής να έχει το δικαίωμα να υπεκμισθώσει ή να μεταβιβάσει τη χρήση του μισθίου σε τρίτο, με τη σωρευτική τήρηση τριών όρων και δη: α) η παραχώρηση ή υπεκμίσθωση προς τον τρίτο να γίνεται αποκλειστικά και μόνο με έγγραφο, το οποίο θα κοινοποιείται στην εκμισθώτρια



πριν από την εγκατάσταση του τρίτου στο μίσθιο, β) ο τρίτος δεν θα αποκτά κανένα δικαίωμα έναντι της εκμισθώτριας και θα θεωρείται αποκλειστικά ως κατέχων στο όνομα του μισθωτή, και γ) ο μισθωτής θα φέρει και κατά το διάστημα της παραχώρησης ή της περαιτέρω υπεκμίσθωσης την ευθύνη από τις πράξεις ή παραλείψεις του τρίτου ή την τυχόν παράβαση από τον τελευταίο των όρων της σύμβασης. Το παραπάνω δικαίωμα συμφωνήθηκε να μπορεί να το ασκήσει ο μισθωτής έως δύο φορές, χωρίς καμιά επιπλέον υποχρέωση προς την εκμισθώτρια. Σε περίπτωση όμως άσκησης του εν λόγω δικαιώματος για τρίτη και για κάθε περαιτέρω φορά, τότε ταυτόχρονα με την επίδοση του εγγράφου της νέας παραχώρησης ή υπεκμίσθωσης θα πρέπει να καταβάλλει εφάπαξ παροχή προς την εκμισθώτρια, που καθορίστηκε με το συμφωνητικό της μίσθωσης στο ποσό των είκοσι χιλιάδων ευρώ. Πλην όμως, ενόψει του ισχυρισμού των εναγομένων ότι όρος αυτός δεν καταλαμβάνει και τις εικονικές παραχωρήσεις και υπεκμισθώσεις, αλλά μόνο τις πραγματικές, όσον αφορά τον όρο αυτό το Δικαστήριο κρίνει ότι πράγματι με τον όρο αυτό οι συμβαλλόμενοι εκφράστηκαν ασαφώς και δη εάν, όσον αφορά τις υπεκμισθώσεις και παραχωρήσεις της χρήσης του μίσθιου, τον επιτρεπόμενο αριθμό αυτών και τον υπολογισμό τους για την καταβολή της εφάπαξ παροχής, πρέπει να ληφθούν υπόψη μόνο οι πραγματικές προς τρίτους παραχωρήσεις ή, αντίθετα, αρκούν και οι μη πραγματικές, δηλαδή αυτές που γίνονται κατά το φαινόμενο μόνο προκειμένου να εξακολουθεί να λειτουργεί το κατάστημα με τον νέο προς τον η παραχώρηση και κατά φαινόμενο ιδιοκτήτη, όταν κατά τους κανόνες της σχετικής διοικητικής νομοθεσίας υφίστανται λόγοι αφαίρεσης της άδειας λειτουργίας από τον πραγματικό ιδιοκτήτη. Ενόψει του χρόνου κατάρτισης της σύμβασης πριν την επέλευση της οικονομικής κρίσης και του γεγονότος ότι η μίσθωση αφορούσε εμπορικό κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος στη σπουδαιότερη από άποψη θέση της Θεσσαλονίκης, όπου συγκεντρώνονται πολλά κατάστημα αυτού του είδους μπροστά στην παραλιακή οδό, σκοπός της εν λόγω ρύθμισης ήταν να μην αποβαίνει μόνο σε όφελος του εναγόμενου μισθωτή η όποια υπεραξία που αυτός θα αποκόμιζε από

την υπεκμίσθωση του ακινήτου του σε τρίτους, με στέρηση του δικαιώματος της εκμισθώτριας να έχει μερίδιο και αυτή στην εν λόγω αύξηση, σε αντιστάθμισμα της οποίας πλέον και αυτή θα είχε δικαίωμα στη λήψη ενός κατ' αποκοπή και εκ των προτέρων καθορισμένου ποσού. Επομένως, κατά τη δικαιοπρακτική βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς προσήλωση στις Λέξεις και σύμφωνα με τις συναλλακτικές συνήθειες της εποχής, ο ως άνω όρος συμφωνήθηκε με την έννοια ότι οι δυνατότητες υπεκμίσθωσης και η καταβολή των σχετικών ποσών αφορούσαν μόνο τις πραγματικές υπεκμισθώσεις και παραχωρήσεις χρήσης και όχι τις κατά φαινόμενο γενόμενες. Τούτο προκύπτει άλλωστε αβίαστα και από τη μεταγενέστερη συμπεριφορά των διαδίκων και δη από το γεγονός που θα αναφερθεί παρακάτω, ότι δηλαδή η ενάγουσα εν γνώσει της, εάν και ο πρώτος εναγόμενος προχώρησε σε υπεκμισθώσεις πέραν του επιτρεπόμενου αριθμού, ουδέποτε απαίτησε από τον τελευταίο την καταβολή του ως άνω ποσού. Ειδικότερα, ο πρώτος εναγόμενος στις 30-3-2009 γνωστοποίησε την υπεκμίσθωση του καταστήματος στον Φ.Τ., στη δε επιστολή του (προσκομιζόμενη με επίκληση από την ενάγουσα) με την οποία γνωστοποιούσε τούτο στην τελευταία, ρητά της ανέφερε ότι τούτο γινόταν κατά το φαινόμενο μόνο προκειμένου να αποφευχθεί η οριστική σφράγιση του καταστήματος και ότι ο ίδιος θα εξακολουθούσε να ήταν ο διαχειριστής επιχείρησης. Πλέον τούτου ο ίδιος εναγόμενος με το από 27-10-2009 ιδιωτικό συμφωνητικό υπεκμίσθωσης, εν τέλει υπεκμίσθωσε το επίδικο μίσθιο στον Π.Χ., για ένα έτος (27-10-2009 έως 26-10-2011), έναντι μισθώματος 7.500 ευρώ, μηνιαίως, πλέον χαρτόσημου, δια του οποίου συμφωνήθηκε ότι θα ισχύουν οι όροι του αρχικού συμφωνητικού μίσθωσης. Και για τη σύμβαση αυτή ενημερώθηκε η ενάγουσα όπως προκύπτει από την από 3-10-2009 έγγραφη ενημέρωση, στην οποία γινόταν αναφορά ότι και αυτό συνέβαινε λόγω των γνωστών προβλημάτων, δηλαδή προκειμένου να αποφευχθεί η σφράγιση του καταστήματος λόγω παραβάσεων και η ανάκληση της άδειας λειτουργίας του. Για την ανωτέρω υπομίσθωση, πράγματι εκδόθηκε η υπ' αριθ. ..../5-11-2009 άδεια ίδρυσης και

λειτουργίας καταστήματος στο όνομα του Χ.Π., πλην όμως, κατά φαινόμενο μόνο, αφού πραγματικός ιδιοκτήτης της επιχείρησης εξακολούθησε να είναι ο πρώτος εναγόμενος. Το ίδιο καθεστώς και σε πλήρη γνώση της ενάγουσας εξακολούθησε και στη συνέχεια. Ειδικότερα, δυνάμει του από 31-1-2011 ιδιωτικού συμφωνητικού υπεκμίσθωσης ο πρώτος εναγόμενος υπεκμίσθωσε το επίδικο μίσθιο στον Π.Α. του Χ., για ένα έτος (31-1-2011 έως 30-1-2012), έναντι μισθώματος 3.000 ευρώ, μηνιαίως, πλέον χαρτόσημου, δια του οποίου συμφωνήθηκε ότι θα ισχύουν οι όροι του αρχικού συμφωνητικού μίσθωσης και εκδόθηκε η υπ' αριθ. ..../4-2-2011 άδεια ίδρυσης και λειτουργίας καταστήματος, πλην όμως, κατά φαινόμενο μόνο, αφού πραγματικός ιδιοκτήτης της επιχείρησης εξακολούθησε να είναι ο πρώτος εναγόμενος. Στη συνέχεια, με το από 12-7-2011 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, προκύπτει ότι ο ίδιος εναγόμενος υπεκμίσθωσε το επίδικο μίσθιο στη Μ.Σ., για ένα έτος (12-7-2011 έως 11-7-2012), έναντι μισθώματος 3.000 ευρώ, μηνιαίως, πλέον χαρτόσημου, δια του οποίου συμφωνήθηκε ότι θα ισχύουν οι όροι του αρχικού συμφωνητικού μίσθωσης, το οποίο θεωρήθηκε από τη Ζ' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης στις 14-7-2011 και εκδόθηκε η ..../25-7-2011 άδεια ίδρυσης και λειτουργίας καταστήματος, πλην όμως, κατά φαινόμενο μόνο, αφού πραγματικός ιδιοκτήτης της επιχείρησης εξακολούθησε να είναι ο πρώτος εναγόμενος. Τέλος, με το από 6-2-2012 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, ο πρώτος εναγόμενος υπεκμίσθωσε το επίδικο μίσθιο στον Κ.Δ. του Κ., για τρία έτη (6-2-2012 έως 5-2-2015) έναντι μισθώματος 3.000 ευρώ, μηνιαίως, πλέον χαρτόσημου, με το οποίο συμφωνήθηκε ότι θα ισχύουν οι όροι του αρχικού συμφωνητικού μίσθωσης, το οποίο θεωρήθηκε από τη Ζ' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης στις 6-2-2012, και εκδόθηκε η ..../2-3-2012 άδεια ίδρυσης και λειτουργίας καταστήματος, πλην όμως, κατά φαινόμενο μόνο, αφού πραγματικός ιδιοκτήτης της επιχείρησης εξακολούθησε να είναι ο πρώτος εναγόμενος. Η ενάγουσα αναληθώς ισχυρίζεται ότι ήταν σε γνώση μόνο των δύο πρώτων υπεκμισθώσεων, οι οποίες ήταν επιτρεπτές κατά τους όρους της σύμβασης και αγνοούσε τις υπόλοιπες, λόγος

για τον οποίο δεν ζήτησε τουλάχιστον από το έτος 2011 την καταβολή της εφάπαξ παροχής των 20.000 ευρώ για κάθε μία (έλαβε γνώση για τις τελευταίες στα πλαίσια της αντιδικίας της με τους εναγόμενους τουλάχιστον από το έτος 2015, όταν επισκέφθηκε το Δήμο Θεσσαλονίκης όπου έλαβε γνώση όλων των υπομισθώσεων). Η αναλήθεια προκύπτει από την κατάθεση του μάρτυρα ανταπόδειξης, η αξιοπιστία του οποίου ως προς το σημείο αυτό ενισχύεται από το γεγονός ότι περί τα τέλη του έτους 2013, όταν φαινόμενος υπομισθωτής ήταν ο Δ.Κ., ο πρώτος εναγόμενος, επειδή είχε μεγάλη οφειλή της επιχείρησης προς τη ΔΕΗ και υπήρχε κίνδυνος διακοπής ηλεκτροδότησης σε περίοδο εορτών, προέβη και πάλι σε εικονική υπεκμίσθωση προκειμένου το σχετικό μισθωτήριο να χρησιμοποιηθεί στη ΔΕΗ για την υπογραφή ενός νέου συμβολαίου ηλεκτροδότησης του καταστήματος . Το εν λόγω μισθωτήριο (επίκληση του περιεχομένου του οποίου γίνεται και με σχετικό λόγο της έφεσης των εναγομένων, προσκομίζεται δε και με επίκληση με τις προτάσεις τους από τους τελευταίους και η γνησιότητα της υπογραφής της νομίμου εκπροσώπου της ενάγουσας δεν αμφισβητείται) που συντάχθηκε με επισημότητα και κατατέθηκε και στη ΔΟΥ υπογράφηκε τόσο από τη φερόμενη υπεκμισθώτρια Β.Φ. όσο και τη νόμιμη εκπρόσωπο της ενάγουσας , στο δε μισθωτήριο αυτό ως προηγούμενος μισθωτής αναφερόταν ο Δ.Κ.. Συνακόλουθα, είναι βέβαιο ότι η ενάγουσα γνώριζε την προαναφερθείσα τακτική του πρώτου εναγομένου και παρά ταύτα ουδέποτε ζήτησε την καταβολή της ως άνω εφάπαξ παροχής, πολύ περισσότερο μάλιστα που το έτος 2009 οι σχέσεις των διαδίκων είχαν ενταθεί λόγω οφειλών τότε του εναγομένου. Γιατί τούτο αβίαστα απέρρευε από τη συμβατική δέσμευση των διαδίκων βάσει του σχετικού όρου του συμφωνητικού που δεν κατελάμβανε τις κατά φαινόμενο υπεκμισθώσεις, στις οποίες πράγματι δεν συνέτρεχε ο δικαιολογητικός λόγος της εφάπαξ παροχής λόγω μη ύπαρξης μισθωτικής υπεραξίας. Σε κάθε περίπτωση όμως, ακόμη και εάν ήθελε γίνει δεκτό ότι ως άνω όρος καταλαμβάνει και τις κατά το φαινόμενο υπεκμισθώσεις , από την ύπαρξη των προαναφερόμενων

περιστάσεων και του γεγονότος της μη άσκησης του δικαιώματος της ενάγουσας για τόσο μεγάλο διάστημα (2011 - 2015) σαφώς προκύπτει η κατάρτιση σιωπηρής συμφωνίας μεταξύ των διαδίκων, δυνάμει της οποίας η ενάγουσα δεν είχε το δικαίωμα άσκησης του εν λόγω δικαιώματος στις περιπτώσεις των κατά φαινόμενο μόνο υπεκμισθώσεων, χωρίς τούτο να κωλύεται από το γεγονός ότι δυνάμει του υπ' αριθ. 12 όρου του συμφωνητικού μίσθωσης συμφωνήθηκε ότι η τροποποίηση του, μπορούσε να γίνει μόνο με έγγραφο. Και τούτο διότι από τα άρθρα 159 παρ. 2, 164, 361 ΑΚ σαφώς προκύπτει ότι αν συμφωνήθηκε η τήρηση τύπου για δικαιοπραξία για την οποία δεν απαιτείται η τήρηση του από τον νόμο, οι τροποποιήσεις της εν λόγω δικαιοπραξίας, έστω και αν μεταβάλλουν ουσιώδη όρο της αρχικής ή αν με αυτές διευρύνονται οι υποχρεώσεις των μερών, είναι έγκυρες, έστω και αν γίνουν ατύπως. Τούτο συμβαίνει επειδή μπορεί με νεότερη συμφωνία, έστω και σιωπηρή, να τροποποιηθεί η αρχική σύμβαση, καθόσον η νεότερη συμφωνία καταργεί αυτήν περί εγγράφου τροποποιήσεως της αρχικής συμφωνίας. Έτσι, αν η σύμβαση εμπορικής μίσθωσης, η οποία, σύμφωνα με το νόμο, δεν υπόκειται σε έγγραφο τύπο, καταρτιστεί εγγράφως και συμφωνηθεί, ότι κάθε τροποποίηση της θα γίνει εγγράφως, μπορεί, παρά τη συμφωνία αυτή, να τροποποιηθεί με νεότερη προφορική, ακόμη και σιωπηρή, συμφωνία, διότι η νεότερη αυτή συμφωνία καταργεί την αρχική συμφωνία για έγγραφη τροποποίηση. Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 650 παρ.1 ΚΠολΔ, όπως αυτό ίσχυε πριν την κατάργηση του με το Ν. 4335/2016, το δικαστήριο, κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών, λαμβάνει υπόψη του και αποδεικτικά μέσα που δεν πληρούν τους όρους του νόμου. Συνεπώς, σύμφωνα με πάγια νομολογία, στην ειδική αυτή διαδικασία δεν ισχύει ο συμβατικός αποκλεισμός των αποδεικτικών μέσων, όπως η συμφωνία ότι κάθε τροποποίηση της σύμβασης θα αποδεικνύεται εγγράφως. Έτσι το δικαστήριο λαμβάνει υπόψη του όλα τα επιτρεπόμενα από το νόμο αποδεικτικά μέσα, μεταξύ των οποίων και τους μάρτυρες, για την απόδειξη της σύστασης ή τροποποίησης της δικαιοπραξίας, για την οποία είχε

οριστεί με τη σύμβαση σαν αποδεικτικός τύπος το έγγραφο (βλ. ΑΠ 424/2011, ΑΠ 766/2003, ΑΠ 2162/2013,δημΝόμος, ΑΠ 1620/2010 ΧρΙΔ 2011.509, ΑΠ 383/2007 ΝοΒ 2008.118, ΑΠ 501/2005 ΕΛΛΔνη 2005.1462, ΑΠ 495/2002 Δ 2003.634). Κατ' ακολουθία των ανωτέρω η ενάγουσα δεν δικαιούται να ζητεί με την αγωγή της το ποσό των 40.000 ευρώ για την καταβολή συμφωνημένης, με βάση το όρο 10 του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, εφάπαξ παροχή λόγω του ότι δεν συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις. Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που δέχθηκε τα αντίθετα και επιδίκασε την εν λόγω παροχή με τους νόμιμους τόκους από την επίδοση της αγωγής έως την εξόφληση, έσφαλε στην εφαρμογή και ερμηνεία του νόμου και εσφαλμένα τις αποδείξεις εκτίμησε και για αυτό πρέπει κατά παραδοχή του δεύτερου λόγου της έφεσης των εναγομένων να εξαφανισθεί κατά το κεφάλαιο τούτο η εκκαλούμενη απόφαση. Περαιτέρω από τα ίδια παραπάνω αποδεικτικά μέσα αποδεικνύεται ακόμη ότι με τον υπ' αριθ. 11 όρο του από 11-7-2007 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης συμφωνήθηκε ότι μέσα σε προθεσμία δύο μηνών από τη σύναψη της μίσθωσης ο πρώτος εναγόμενος μισθωτής θα κατέβαλε προς την ενάγουσα εκμισθώτρια το ποσό των δεκατεσσάρων χιλιάδων ευρώ ως εγγυοδοσία. Η καταβολή αυτή συμφώνησαν να αποδεικνύεται μόνο με έγγραφο, ενώ περαιτέρω συμφωνήθηκε το ποσό αυτό της εγγυοδοσίας να παραμείνει άτοκα στην εκμισθώτρια καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και να επιστραφεί στον μισθωτή μετά την απόδοση του μισθίου και την τακτοποίηση όλων των υποχρεώσεων του. Περαιτέρω συμφωνήθηκε ότι μετά τη λήξη του έκτου έτους της μίσθωσης, ο πρώτος εναγόμενος μισθωτής θα υποχρεούτο να καταβάλλει για τον ίδιο σκοπό και με τους ίδιους όρους και επιπλέον ποσό επτά χιλιάδων ευρώ, προς συμπλήρωση της αρχικής εγγυοδοσίας. Σε περίπτωση δε παράβασης των όρων της σύμβασης και καταγγελίας της μίσθωσης, το ποσό της εγγυοδοσίας (αρχικής και συμπληρωματικής, που δόθηκε και παρέμεινε άτοκα στην εκμισθώτρια καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης) θα κατέπιπτε υπέρ της εκμισθώτριας ως δίκαιη και εύλογη ποινική ρήτρα. Σύμφωνα με

τις νομικές παραδοχές της μείζονας σκέψης της παρούσας, ο ως άνω όρος έχει σαφώς την έννοια της παραδοτικής ποινικής ρήτρας (αρχικής και συμπληρωματικής), η οποία θα παραμένει άτοκα στα χέρια της εκμισθώτριας καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και θα καταπίπτει σε περίπτωση παράβασης των όρων της σύμβασης και καταγγελίας της μίσθωσης, για το δοθέν όμως ποσόν αυτής. Κατάπτωση της υποσχεθείσας προς συμπλήρωση ποινικής ρήτρας ουδόλως προβλέφθηκε με τον εν λόγω όρο, για αυτήν, δε, υφίστατο μόνο αξίωση συμπλήρωσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης (βλ ΕφαΘ 10543/1989,ΕλλΔνη 34,1639). Στην προκείμενη δε περίπτωση αποδείχθηκε ότι κατά την κατάρτιση της σύμβασης και εντός της νόμιμης προθεσμίας ο πρώτος εναγόμενος κατέβαλε τη εγγύηση των 14.000 ευρώ, μετά όμως την παρέλευση του έκτου έτους της μίσθωσης (11-7-2013), ο εναγόμενος αυτός δεν κατέβαλε το επιπλέον ποσό των επτά χιλιάδων ευρώ, προς συμπλήρωση της εγγυοδοσίας, αλλά ούτε και η ενάγουσα εκμισθώτρια το ζήτησε. Πλην όμως, η ενάγουσα με την ένδικη αγωγή, που άσκησε μετά τη λήξη της μίσθωσης, δεν έχει αξίωση καταβολής του εν λόγω ποσού ως κατάπτωση δοθείσας εγγύησης, αφού το εν λόγω ποσό δεν δόθηκε εις χείρας της, ώστε να λειτουργήσει ως καταπεσούσα ποινική ρήτρα. Η ενάγουσα δικαίωμα είχε μόνο κατά τη διάρκεια ισχύος της μίσθωσης να αξιώσει την καταβολή του εν λόγω ποσού ως συμπλήρωση της συνομολογηθείσας εγγύησης, δικαίωμα, όμως, που δεν άσκησε ούτε δικαστικά ούτε εξώδικα. Συνακόλουθα, το αίτημα της αγωγής για την καταβολή του εν λόγω ποσού είναι απορριπτέο ως αβάσιμο στην ουσία. Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που δέχθηκε τα αντίθετα και επιδίκασε την εν λόγω παροχή ως ποινική ρήτρα που κατέπεσε με τους νόμιμους τόκους από την επίδοση της αγωγής έως την εξόφληση, έσφαλε στην εφαρμογή και ερμηνεία του νόμου και εσφαλμένα τις αποδείξεις εκτίμησε και για αυτό πρέπει κατά παραδοχή του πρώτου λόγου της έφεσης των εναγομένων να εξαφανισθεί και κατά το κεφάλαιο τούτο η εκκαλούμενη απόφαση. Περαιτέρω, από τα ίδια παραπάνω αποδεικτικά μέσα αποδείχθηκε ακόμη ότι στις 11-7-2007 ο πρώτος εναγόμενος

παρέλαβε το μίσθιο γνωρίζοντας ότι αυτό βρισκόταν σε άριστη κατάσταση για τη χρήση που το προόριζε και ήταν της απολύτου αρεσκείας του και τούτο δηλώθηκε σαφώς στον υπ' αριθ. 5 όρο του μισθωτηρίου συμβολαίου. Το μίσθιο τα προηγούμενα έτη και δη από το έτος 2001 χρησιμοποιούσε για την ίδια η χρήση ο Ι.Λ., ο οποίος και το ανακαίνισε και για τον λόγο αυτό δεν κατέβαλε μίσθωμα για το αρχικό διάστημα από 1-6-2001 έως 30-9-2001. Στη συνέχεια, η ως άνω μίσθωση συνεχίσθηκε από την ετερόρρυθμη εταιρεία Α. και Σια ΕΕ, αφανής εταίρος της οποίας ήταν ο πρώτος εναγόμενος και η οποία εταιρεία υπεισήλθε στη μίσθωση στις 20-3-2006. Τότε το μίσθιο υπέστη ολική ανακαίνιση και δη ανακαινίσθηκαν οι υδραυλικές και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, τοποθετήθηκαν καινούργια κουφώματα, αλλάχθηκε το δάπεδο και τοποθετήθηκαν μόνωση και πλακάκια, τοποθετήθηκε καινούργιο μπαρ, αφού σκάφθηκε το δάπεδο, διαμορφώθηκε εσωτερικά ο χώρος με γυψοσανίδες στους τοίχους και το ταβάνι, προστέθηκαν εξωτερικές τέντες, διακοσμητικές κολόνες, ταπετσαρίες και καθρέπτες, μετατοπίσθηκε από τα αριστερά στα δεξιά η θέση της εσωτερικής σκάλας που ένωνε τους δυο χώρους του μισθίου που είχαν υψομετρική διαφορά και τοποθετήθηκε νέα σκάλα. Ο Ι.Λ., λόγω ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της ως άνω εταιρείας, αναζήτησε αγοραστή αυτής και εν τέλει κατέληξε σε συμφωνία να πωλήσει την επιχείρηση στον πρώτο εναγόμενο. Έτσι στις 28-6-2007 λύθηκε η ως άνω μίσθωση, απεχώρησε η εταιρεία από το μίσθιο και στις 1-7-2007 καταρτίσθηκε η ένδικη μίσθωση, δυνάμει της οποίας ο πρώτος εναγόμενος παρέλαβε το μίσθιο πλήρως ανακαινισμένο και της απολύτου αρεσκείας του, όπως άλλωστε τούτο δήλωσε και στο μισθωτήριο συμβόλαιο που υπέγραψε. Δεν επρόκειτο για τυπική και κατά το φαινόμενο μίσθωση με τον πρώτο εναγόμενο, αλλά για πραγματική, δεδομένου ότι ο Ι.Λ. απεχώρησε εντελώς από το μίσθιο, η δε ετερόρρυθμη εταιρεία Α. και Σια ΕΕ μετέφερε την έδρα της στη νέα της διεύθυνση στην οδό ..... Άλλωστε εάν η πρόθεση ήταν για τυπική συνέχιση της ίδιας μίσθωσης από τον πρώτο εναγόμενο δεν θα χρειαζόταν να υπογραφεί νέο μισθωτήριο με τον τελευταίο, αλλά αρκούσε η σύναψη



τυπικής σύμβασης υπεκμίσθωσης όπως ακριβώς έπραττε στη συνέχεια ο πρώτος εναγόμενος κατά τα προαναφερθέντα. Στις 23-9-2010 οι διάδικοι τροποποίησαν εγγράφως το από 11-7-2007 ιδιωτικό συμφωνητικό και προσδιόρισαν το μηνιαίο μίσθωμα από 1-9-2010 μέχρι την 31-8-2011 στο ποσό των 3.000 ευρώ, ενώ στις 30-9-2011 τροποποίησαν εγγράφως εκ νέου το μισθωτήριο και συμφώνησαν η ανωτέρω μείωση του μισθώματος να παραταθεί μέχρι την 31-8-2012. Στις 16-11-2012 τροποποίησαν εγγράφως εκ νέου το μισθωτήριο και συμφώνησαν η ανωτέρω μείωση του μισθώματος να παραταθεί μέχρι την 31-8-2013, ενώ στις 6-3-2014 τροποποίησαν εγγράφως το μισθωτήριο και συμφώνησαν η ανωτέρω μείωση του μισθώματος να παραταθεί μέχρι την 31-8-2014 και στη συνέχεια προφορικά μέχρι τις 31-8-2015. Λόγω καθυστέρησης των οφειλόμενων, αφού ακολούθησαν και οχλήσεις της ενάγουσας για την καταβολή αυτών, εν τέλει, κατόπιν αίτησης της εκδόθηκε σε βάρος των εναγομένων η υπ' αριθ. ..../2015 διαταγή απόδοσης μισθίου και καταβολής μισθωμάτων του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης με την οποία διατάχθηκε η απόδοση του μισθίου στην ενάγουσα και υποχρεώθηκαν οι εναγόμενοι να καταβάλλουν νομιμότοκα στην ενάγουσα το συνολικό ποσό των 17.218 ευρώ για οφειλόμενα μισθώματα του διαστήματος Οκτωβρίου 2014 ως και Μαρτίου 2015 πλέον χαρτοσήμου 3,6%. Κατά της ανωτέρω Διαταγής Πληρωμής και Απόδοσης Μισθίου οι εναγόμενοι άσκησαν την υπ' αριθ. έκθεσης κατάθεσης ..../2015 ανακοπή, ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθ. ..../2015 απόφαση του, με την οποία ακυρώθηκε μερικά και μόνο για το ποσό των 563,69 ευρώ η ως άνω διαταγή (για το μίσθωμα Οκτωβρίου) η δε απόφαση αυτή κατέστη τελεσίδικη δυνάμει της υπ' αριθ. ..../2017 απόφασης αυτού του Δικαστηρίου, που απέρριψε τις αντίθετες εφέσεις που ασκήθηκαν από τους διαδίκους κατά της πρωτόδικης απόφασης. Στη συνέχεια, η ενάγουσα προέβη σε αναγκαστική εκτέλεση της διαταγής απόδοσης και απέβαλε τον πρώτο εναγόμενο από το μίσθιο στις 20-04-2015 (βλ. την υπ' αριθ. ..../20-04-2015 έκθεση βιαίας έξωσης .αποβολής και

εγκατάστασης του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης Π.Δ. και την ..... έκθεση επίδοσης του ίδιου ως άνω Δικαστικού Επιμελητή), ενώ σε εκτέλεση της ανωτέρω διαταγής απόδοσης μισθίου και καταβολής μισθωμάτων επιβλήθηκε αναγκαστική κατάσχεση στην ακίνητη περιουσία της δεύτερης εναγομένης. Εντωμεταξύ, λίγο πριν την εκτέλεση της ως άνω διαταγής (την περίοδο του Πάσχα), ο πρώτος εναγόμενος άρχισε να αφαιρεί τον εξοπλισμό του καταστήματος αδιαφορώντας για τις ζημιές που προξενούσε στο μίσθιο με την αφαίρεση τούτη και μάλιστα τόσο τον εξοπλισμό αυτόν που είχε λάβει από την προηγούμενη μισθώτρια όσο και ότι άλλο αυτός είχε προσθέσει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και δη τις μεταλλικές τέντες, την εσωτερική μεταλλική σκάλα που συνέδεε τους δύο χώρους του ενιαίου μισθωθέντος μισθίου, τα κλιματιστικά, δημιουργώντας οπές στην τοιχοποιία και στις γυψοσανίδες, το μπαρ ξηλώνοντας το από το δάπεδο, δημιουργώντας μεγάλη οπή με την απομάκρυνση των επικαλύψεων από το δάπεδο και το γκρέμισμα αυτού και προξενώντας επί τούτου φθορές στο μίσθιο και στις διακοσμήσεις αυτού. Συγκεκριμένα, προέβη σε βίαιη αποξήλωση των τεντών προξενώντας ζημιές στο μάρμαρο ( 8 μέτρα τέντες επιφάνειας 32 τμ), καθαίρεσε τα επιχρίσματα σε διάφορα σημεία, εσωτερικά των διαμερισμάτων, σε έκταση 4τμ, προέβη σε καθαίρεση των εσωτερικών ορθομαρμαρώσεων των φερουσών υποστυλωμάτων και σε γκρέμισμα μέρους της εξωτερικής τοιχοποιίας σε συνολική έκταση 8τμ , αφαίρεσε την εσωτερική σκάλα σύνδεσης των δύο χώρων , προέβη σε καταστροφή της κεντρικής ηλεκτρολογικής εγκατάστασης του πίνακα ρευματοδότησης έχοντας αφαιρέσει τις κεντρικές ασφάλειες, τον κεντρικό αντιλεκτροπληξιακό και αποξηλώνοντας καλώδια, προέβη σε καταστροφή των εξωτερικών αποχετευτικών δικτύων της ιδιοκτησίας, σε καταστροφή τμήματος του φέροντος οργανισμού για μεταφορά υδραυλικών εγκαταστάσεων και απομάκρυνση επικαλύψεων από το δάπεδο και γκρέμισμα αυτού έως το φέροντα οργανισμό (αφαίρεση μπαρ), κατέστρεψε τις γυψοσανίδες σποραδικά σε διάφορα σημεία σε συνολική έκταση 8

τμ, ενώ είναι χαρακτηριστικό ότι εντός του καταστήματος βρέθηκαν υλικά καθαιρέσεων 6 κυβικών μέτρων, κατέστρεψε σπάζοντας σε διάφορα σημεία τη γυάλινη επένδυση στην κεντρική κολώνα της ιδιοκτησίας με πρόθεση να παραδοθεί εντελώς κατεστραμμένη σε έκταση 10τμ, κατέστρεψε τα συστήματα και τους μηχανισμούς λειτουργίας των κουφωμάτων στην πρόσοψη της ιδιοκτησίας σε έκταση 16τμ. Οι ως άνω ενέργειες έγιναν χωρίς δικαίωμα, αφού οι περισσότερες προσθήκες και βελτιώσεις του μίσθιου έγιναν από την αρχική μισθώτρια εταιρεία και παρέμειναν προς όφελος του και οι οποίες μετά τη λύση της μίσθωσης από την προαναφερόμενη εταιρεία παραδόθηκαν μαζί με το μίσθιο ως συστατικά αυτού στην ενάγουσα, η οποία με τις σειρά της εκμίσθωσε το μίσθιο μαζί μ' αυτές στον πρώτο εναγόμενο, εκμίσθωση που όπως προαναφέρθηκε ουδόλως ήταν τυπική, ώστε να έχει δικαίωμα ο πρώτος εναγόμενος αφαίρεσης των κατασκευασμάτων, τη στιγμή μάλιστα που στο ίδιο συμφωνητικό δυνάμει του οποίου ο ίδιος μίσθωσε το μίσθιο (όρος 8) ρητά αναγράφεται ότι οι οποιοσδήποτε κατασκευές παραμένουν αναποζημιώτα προς όφελος του μισθίου και στην περίπτωση αυτή σύμφωνα και με τις παραδοχές της μείζονας σκέψης όφειλε ο πρώτος εναγόμενος μισθωτής να παραδώσει το μίσθιο όπως υφίστατο μετά τις γενόμενες προς όφελος του μισθίου προσθήκες, χωρίς όμως βλάβες στις προσθήκες αυτές, αφού αυτές κατά τα προαναφερθέντα κατέστησαν συστατικό στοιχείο του μισθίου παραμένουσες αναποζημιώτα προς όφελος του. Για την αποκατάσταση των παραπάνω ζημιών θα απαιτηθεί η διενέργεια των παρακάτω εργασιών και η καταβολή των κατωτέρω ποσών. Ειδικότερα απαιτείται: 1) η αποκατάσταση επιχρισμάτων 4 τμ, εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά αξίας 120 € (4\*30) και μισό ημερομίσθιο 30 €, 2) η αποκατάσταση επιτοίχιων επικαλύψεων 8 τμ, εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά αξίας 240 € (8\*30) και ένα ημερομίσθιο 60 €, 3) η αποκατάσταση φέροντος οργανισμού δαπέδου 1μ3, εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά αξίας 150 € και ένα ημερομίσθιο 60 €, 4) η αποκατάσταση αποχετευτικής εγκατάστασης (1τεμ) εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά

αξίας 180 € και δύο ημερομίσθια υδραυλικού 160 €, 5) η αποκατάσταση ηλεκτρολογικής εγκατάστασης (1 τεμ), εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά αξίας 200 και τρία ημερομίσθια ηλεκτρολόγου 240 €, 6) η τοποθέτηση εσωτερικής κλίμακας (1 τεμ), για εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά αξίας 400 και εργατικά και τοποθέτηση 250 €, 7) η επιδιόρθωση εξωτερικών κουφωμάτων (16τεμ) εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά αξίας 160 € και εργατικά τοποθέτησης 50 €, 8) η τοποθέτηση σκιάστρων (τεντών 8μ και 32 τεμ), εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά αξίας 800 € και εργατικά τοποθέτησης 200 €, 9) η αποκατάσταση γυάλινων επενδύσεων (10 τεμ) εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά αξίας 500 € (10\*50) και εργατικά κοψίματος και τοποθέτησης 200 €, 10) η αποκατάσταση γυψοσανίδων οροφής (8 τεμ) εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά αξίας 200 € (8\*25) και δύο ημερομίσθια 120 €, 11) η αποκατάσταση πλαϊνών γυψοσανίδων (5 τεμ), εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά αξίας 125 € (5\*25) και ένα ημερομίσθιο 60 €, 12) η αποκατάσταση τοιχοποιίας (2 τεμ), εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά αξίας 20 € και μισό ημερομίσθιο 30 €, 13) βαψίματα χώρου (150 τεμ), εργασία για την οποία θα απαιτηθούν υλικά αξίας 600 € (150\*5) και έξι ημερομίσθια 360 €, 14) η απομάκρυνση άχρηστων υλικών (μπαζών , 6 κβ) εργασία για την οποία θα απαιτηθεί η μίσθωση κάδου αξίας 100 € και ένα ημερομίσθιο ανειδίκευτου 40 €. Για τις άνω εργασίες δεν είναι αναγκαία η έκδοση οικοδομικής αδείας ούτε και η επίβλεψη τους από μηχανικό. Θα απαιτηθούν λοιπόν για υλικά 3.795 € και εργατικά 1.860 € και συνολικά 5.655 €, συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ εκ 23%, η συνολική δαπάνη θα ανέλθει στο ποσό των 6.955,65 ευρώ. Για τη δαπάνη αυτή ευθύνονται και οι δύο εναγόμενοι η δε δεύτερη, επειδή κατά τα προαναφερθέντα είχε εγγυηθεί ως εις ολόκληρον υπεύθυνη υπέρ του πρώτου εναγόμενου μισθωτή για την τήρηση όλων των υποχρεώσεων που προέρχονταν από την εν λόγω μίσθωση. Σημειώνεται ότι η ενάγουσα δεν προέβη η ίδια στις εν λόγω εργασίες αποκατάστασης αλλά ο νέος μισθωτής του καταστήματος, πλην

όμως σε συμφωνία με τον τελευταίο δεν έλαβε τα μισθώματα των τριών πρώτων μηνών για τη διενέργεια των εν λόγω εργασιών, αλλά και για τη διενέργεια των λοιπών εργασιών ανακαίνισης για τη διευκόλυνση της εγκατάστασης του. Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που απέρριψε τις άνω αξιώσεις αποκατάστασης φθορών εν μέρει αόριστες και εν μέρει ως ουσία αβάσιμες, έσφαλε όπως προαναφέρθηκε στην εφαρμογή του νόμου στην πρώτη περίπτωση αλλά και στην εκτίμηση των αποδείξεων στη δεύτερη και για αυτό πρέπει, αφού γίνουν δεκτοί οι σχετικοί λόγοι της έφεσης της ενάγουσας να εξαφανισθεί η προσβαλλόμενη απόφαση και κατά τούτο.

Κατόπιν όλων όσων προεκτέθηκαν και μη υπάρχοντος άλλου λόγου έφεσης προς έρευνα, πρέπει και οι δύο εφέσεις να γίνουν δεκτές ως βάσιμες στην ουσία τους, να εξαφανιστεί η εκκαλούμενη απόφαση, όχι μόνον κατά τις αμέσως ανωτέρω διατάξεις της, αλλά στο σύνολο της για το ενιαίο της εκτέλεσης και τον εξ υπαρχής υπολογισμό της δικαστικής δαπάνης (βλ. ΑΠ 748/84, ΕλλΔνη 1985.642, Σ. Σαμουήλ «η έφεση» εκδ. 2009 σελ. 447), ήτοι και κατά τις διατάξεις της που δεν προσβλήθηκαν ή δεν προσβλήθηκαν επιτυχώς με την έφεση (όσον αφορά το κονδύλιο 1.824,70€ για την κατανάλωση ύδατος). Ακολούθως, πρέπει να διακρατηθεί η υπόθεση από το παρόν Δικαστήριο (αρθρ. 535 παρ.1 ΚΠολΔ), να δικασθεί η κρινόμενη αγωγή και στη συνέχεια να γίνει δεκτή αυτή κατά ένα μέρος της ως ουσιαστικά βάσιμη και να υποχρεωθούν οι εναγόμενοι, εις ολόκληρον έκαστος, να καταβάλουν στην ενάγουσα το ποσό των 8.780,35 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής έως την εξόφληση. Τα δικαστικά έξοδα και των δύο βαθμών δικαιοδοσίας, λόγω της μερικής νίκης και ήττας των διαδίκων, πρέπει να κατανεμηθούν μεταξύ τους, ανάλογα με την έκταση της νίκης και της ήττας καθενός και να καταδικασθούν οι εναγόμενοι να πληρώσουν μέρος των δικαστικών εξόδων της ενάγουσας (άρθρα 178 παρ.1, 183, 191 παρ. 2 και 591 παρ. 1 ΚΠολΔ), όπως ορίζονται ειδικότερα στο παρακάτω διατακτικό, ενώ τέλος, πρέπει να διαταχθεί η επιστροφή του παραβόλου στους εκκαλούντες, λόγω της, εν τέλει,

παραδοχής των εφέσεων τους (βλ. άρθρο 495 παρ 3 ΚΠολΔ).

### **ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ**

**ΣΥΝΕΚΔΙΚΑΖΕΙ**, αντιμωλία των διαδίκων την από 30-10-2017 (αριθμ. κατ. ενώπιον του Πρωτοδικείου ...../3-11-2017 και ενώπιον του Εφετείου ...../2017) έφεση των εναγομένων με την από 10-11-2017 (αριθμ. κατ. ενώπιον του Πρωτοδικείου ...../13-11-2017 και ενώπιον του Εφετείου ...../2018) έφεση της ενάγουσας, κατά της υπ. αριθμ. ..../2017 οριστικής απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

**ΔΕΧΕΤΑΙ** τυπικά και ουσιαστικά τις ως άνω εφέσεις.

**ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ** την επιστροφή των παραβόλων στους εκκαλούντες.

**ΕΞΑΦΑΝΙΖΕΙ** την ως άνω με αριθμό 7.918/2017 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

**ΚΡΑΤΕΙ** την υπόθεση και **ΔΙΚΑΖΕΙ** κατ' ουσίαν την από 23-6-2015 και με αριθμό εκθ. καταθ. ..../23-6-2015 αγωγή.

**ΔΕΧΕΤΑΙ** κατά ένα μέρος την ως άνω αγωγή.

**ΥΠΟΧΡΕΩΝΕΙ** τους εναγομένους, εις ολόκληρον έκαστο , να καταβάλουν στην ενάγουσα το ποσό των οκτώ χιλιάδων επτακοσίων ογδόντα ευρώ και τριάντα πέντε λεπτών (8.780,35 ευρώ), με τους νόμιμους τόκους από την επίδοση της αγωγής έως την εξόφληση.

**ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ** τους εναγόμενους στα μερικά δικαστικά έξοδα της ενάγουσας, και των δύο βαθμών δικαιοδοσίας, που ορίζει στο ποσό των πεντακοσίων (500) ευρώ.

**ΚΡΙΘΗΚΕ** αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε στη Θεσσαλονίκη, σε έκτακτη, δημόσια συνεδρίαση, στις 10 Ιουλίου 2018, απόντων των διαδίκων και των πληρεξουσίων δικηγόρων τους.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

