

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

ΕΝΩΠΙΟΝ: Μ. ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ, Ε.Δ.

Αρ. Αγωγής: 5021/13

Μεταξύ:

████████████████████

Ενάγων

και

████████████████████

Εναγόμενος

-----

Ημερομηνία: 14/01/2020

Εμφανίσεις:

Για ενάγοντα: κ. Βιολάρης

Για εναγόμενο: ██████████

-----

### Α Π Ο Φ Α Σ Η

Με αυτή την αγωγή ο ενάγοντας ζητά από τον εναγόμενο οφειλόμενα ενοίκια και κοινόχρηστα καθώς και αποζημιώσεις. Συγκεκριμένα ζητά €10.920 πλέον τόκο ως οφειλόμενα ενοίκια, €39.600 ως αποζημιώσεις για παράβαση σύμβασης ή €1.980 μηνιαίως από 1/8/2013 μέχρι τις 31/3/2015 και/ή μέχρι οποιαδήποτε προγενέστερη ημερομηνία ο ενάγων εξεύρει ενοικιαστή του επίδικου υποστατικού, €990 που αφορά καθυστερημένα κοινόχρηστα και €110 μηνιαία από 1/8/2013 μέχρι τις 31/3/2015 για κοινόχρηστα και/ή άλλες δαπάνες συντήρησης και λειτουργίας της πολυκατοικίας. Ζητά επίσης τιμωρητικές και/ή επαυξημένες αποζημιώσεις για παράβαση σύμβασης ενοικίασης. Η Ανταπαίτηση ΣΤ για ειδικές αποζημιώσεις για ζημιές στο υποστατικό απεσύρθη κατά τη διάρκεια της δίκης.

Ο εναγόμενος στην Έκθεση Υπεράσπισής του ισχυρίζεται ότι ήταν ενοικιαστής του υποστατικού μέχρι τις 30/6/2013 και ότι έλαβε την κατοχή του επίδικου υποστατικού κατά ή περί την 1/4/2011 και την παρέδωσε στον ενάγοντα κατά ή περί την 30/6/2013. Ο εναγόμενος, κατά την υπογραφή της Συμφωνίας Ενοικιάσεως, κατέβαλε στον ενάγοντα ως εγγύηση το ποσό των €1.800, το οποίο θα δικαιούτο να λάβει πίσω κατά την παράδοση της κατοχής του υποστατικού εφόσον δεν θα είχε προκαλέσει οποιαδήποτε ζημία σ' αυτό και/ή το οποίο θα αφαιρείτο από οποιεσδήποτε τυχόν ζημίες θα υφίστατο ο ενάγοντας λόγω μη τήρησης από μέρους του εναγομένου οποιωνδήποτε όρων της Συμφωνίας συμπεριλαμβανομένου και του όρου για την καταβολή των ενοικίων. Βάσει των όρων της Συμφωνίας Ενοικιάσεως ο εναγόμενος δέχεται ότι είχε υποχρέωση να καταβάλλει στον ενάγοντα τυχόν έξοδα κοινοχρήστων. Μέχρι την 11/1/2013 ο ενάγοντας δεν απαίτησε από τον εναγόμενο την καταβολή οποιωνδήποτε κοινοχρήστων και/ή δεν προέκυψαν οποιαδήποτε έξοδα σε σχέση με τους κοινόχρηστους χώρους. Κατά τον Γενάρη του 2013, ο εναγόμενος, λόγω της οικονομικής κρίσης η οποία άρχισε να επηρεάζει τις εργασίες του και/ή της εταιρείας του ζήτησε από τον ενάγοντα μείωση του καταβαλλόμενου ενοικίου και ο ενάγοντας αποδέχτηκε όπως, αντί να προχωρήσει σε μείωση του ενοικίου, τα οποιαδήποτε κοινόχρηστα που θα αναλογούν στο υποστατικό, θα συμπεριλαμβάνονται στο ενοίκιο. Άνευ βλάβης των πιο πάνω και/ή επιπρόσθετα ο εναγόμενος ισχυρίζεται ότι τα ποσά που ζητά ο ενάγοντας ως οφειλόμενα κοινόχρηστα είναι υπερβολικά και ατεκμηρίωτα.

Ο εναγόμενος, λόγω της οικονομικής κρίσης, κατά τον Απρίλιο του 2013 ζήτησε από τον ενάγοντα όπως το μηνιαίο ενοίκιο μειωθεί στο ποσό των €950. Ο ενάγοντας αρνήθηκε να μειώσει το ενοίκιο και αντιπρότεινε στον εναγόμενο όπως μειωθεί σε €1.260 πλέον τώρα €110 για κοινόχρηστα.

Ο εναγόμενος κατά ή περί την 30/6/2013 εκκένωσε και παρέδωσε την κατοχή του υποστατικού στον ενάγοντα. Έκτοτε η κατοχή περιήλθε στον ενάγοντα και η Συμφωνία Ενοικιάσεως τερματίστηκε. Ο εναγόμενος αρνείται τις παραγράφους 14 και

15 της Έκθεσης Απαιτήσεως και ισχυρίζεται ότι ουδεμία ζημία προκάλεσε στο υποστατικό. Απεναντίας με την έγκριση του ενάγοντα, είχε προβεί από τον Απρίλιο του 2011 σε αλλαγές στο υποστατικό οι οποίες αύξησαν τόσο την αγοραία όσο και την ενοικιαστική του αξία κατά €12.992.

Οι πιο πάνω αλλαγές και διαρρυθμίσεις αύξησαν την ενοικιαστική αξία του υποστατικού τουλάχιστον κατά €300 τον μήνα για τα επόμενα 6 χρόνια. Περαιτέρω ο εναγόμενος ισχυρίζεται ότι η πρόθεσή του ήταν πριν την παράδοση του υποστατικού στον ενάγοντα να αφαιρέσει τις πιο πάνω αλλαγές από το υποστατικό και να το επαναφέρει στην προτέρα του κατάσταση αλλά ο ενάγοντας τον απότρεψε από το να πράξει με αποτέλεσμα ο εναγόμενος να δικαιούται να λάβει από τον ενάγοντα τα έξοδα τα οποία υπέστηκε γι' αυτές τις αλλαγές.

Ο εναγόμενος ισχυρίζεται ότι εάν ο ενάγοντας κατέβαλλε λογικές προσπάθειες για εξεύρεση νέου ενοικιαστή από την ημερομηνία που έλαβε την κατοχή του υποστατικού, δηλ. κατά ή περί την 30/6/2013, σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα θα έβρισκε νέο ενοικιαστή.

Ο εναγόμενος ανταπαιτεί από τον ενάγοντα €1.800 πλέον νόμιμο τόκο ένεκα παράβασης της Συμφωνίας και €14.400.

Κατέθεσαν στην παρούσα μόνο ο ενάγοντας, ΜΕ1 και ο εναγόμενος, ΜΥ1.

Ο ενάγοντας, ΧΧΧΧ Μιχαλιάς (ΜΕ1), κατά τον επίδικο χρόνο ήταν ιδιοκτήτης γραφείου στην οδό Προδρόμου 113, 1<sup>ο</sup> όροφο, στο Στρόβολο, στη Λευκωσία, ενώ ο Εναγόμενος (ΜΥ1), υπήρξε ενοικιαστής του εν λόγω γραφείου. Στις 24/3/2011 κατόπιν παράκλησης του ΜΥ1 του ενοικίασε βάσει Ενοικιαστηρίου Εγγράφου ημερ. 24/3/2011, **Τεκμήριο 2**, το επίδικο υποστατικό. Βάσει του Ενοικιαστηρίου Εγγράφου ήταν, μεταξύ άλλων, ουσιώδεις οι ακόλουθοι όροι:

- i. Η διάρκεια της ενοικίασης συμφωνήθηκε στα 4 χρόνια, δηλαδή από την 1/4/2011 μέχρι την 31/3/2015.
- ii. Το ενοίκιο συμφωνήθηκε ότι είναι προπληρωτέο την πρώτη ημέρα κάθε μήνα και καθορίστηκε, για την περίοδο 1/4/2011 μέχρι 31/3/2013 σε €1.800 μηνιαία ενώ για την περίοδο 1/4/2013 μέχρι 31/3/2015 σε €1.980 μηνιαία.
- iii. Ο ενοικιαστής δεν δικαιούτο να καθυστερήσει την πληρωμή οποιασδήποτε μηνιαίας δόσης - ενοικίου ή μέρους αυτής πέραν των 10 ημερών. Καθυστέρηση πληρωμής, εκτός των άλλων, θα επιφέρει 9% τόκο επί των καθυστερημένων ποσών.
- iv. Σε περίπτωση που οιαδήποτε προσθήκη και/ή τροποποίηση δεν αφαιρεθεί πριν την παράδοση του κτήματος από τον ενοικιαστή ως ανωτέρω τότε αυτή θα παραμείνει προς όφελος του ιδιοκτήτη χωρίς καμία υποχρέωση για αποζημίωση ή οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση του ιδιοκτήτη προς τον ενοικιαστή.
- v. Ο ενοικιαστής υποχρεούται να καταβάλλει τακτικά και χωρίς καθυστέρηση τα τυχόν έξοδα κοινοχρήστων, εάν υπάρχουν, τα οποία αναλογούν στο ενοικιαζόμενο «κτίμα».

Ο ΜΥ1 έλαβε κατοχή του υποστατικού περί τα τέλη Μαρτίου του 2011. Περί τον Οκτώβριο του 2012 ο ΜΥ1, κατά παράβαση των όρων της Συμφωνίας, σταμάτησε να καταβάλλει πλήρως το μηνιαίο ενοίκιο, προβάλλοντας διάφορες δικαιολογίες. Υπέβαλε πρόταση για μείωση ενοικίου, πέραν του 50%, την οποία ο ΜΕ1 απέρριψε. Έπειτα γίνονταν διάφορες πληρωμές από τον ΜΥ1 έναντι της οφειλής του, ποτέ όμως προς εξόφληση του ενοικίου ή των κοινοχρήστων εξόδων της πολυκατοικίας. Λόγω των παραβάσεων των όρων της Σύμβασης, από τον ΜΥ1, έδωσε οδηγίες για να κινηθεί δικαστική διαδικασία για να εισπράξει το λαβείν του. Ο

δικηγόρος του απέστειλε προς τον ΜΥ1 επιστολή 8/4/2013, ζητώντας την άμεση εξόφληση όλων των καθυστερημένων ενοικίων, **Τεκμήριο 3**, η οποία απαντήθηκε με επιστολή 10/4/2013, **Τεκμήριο 4**, στην οποία ο ΜΥ1 ζήτησε και γραπτώς τη μείωση ενοικίου σε €950 περιλαμβανομένων και των κοινοχρήστων. Ακολούθησε αλληλογραφία, **Τεκμήριο 5**, με βάση την οποία προκύπτει ότι, αν και υπήρχαν διάφορες προτάσεις εκ μέρους του ΜΥ1 και αντιπρόταση από τον δικηγόρο του ΜΕ1 για εξώδικη διευθέτηση, ουδέποτε επετεύχθη οποιαδήποτε συμφωνία και ως εκ τούτου οι πρόνοιες του Ενοικιαστηρίου Εγγράφου, κατά πάντα ουσιώδη χρόνο, βρίσκονταν σε ισχύ. Επίσης, με βάση το **Τεκμήριο 4**, ο ΜΥ1 αναγνωρίζει ότι το ύψος των μηνιαίων κοινοχρήστων ήταν €110 το μήνα. Επιπλέον, σύμφωνα με την επιστολή του δικηγόρου του ΜΥ1 10/7/2013, ο τελευταίος αναγνώρισε την οφειλή του και χωρίς να τερματίσει τη Σύμβαση Ενοικίασης απέστειλε μέρος των κλειδιών στο γραφείο του δικηγόρου του ΜΕ1 περί τα μέσα Ιουλίου του 2013. Η κατοχή παρεδόθη στον ΜΕ1 τον Ιούλιο του 2013. Μέχρι και συμπεριλαμβανομένου του Ιουλίου του 2013 ο Εναγόμενος όφειλε συνολικά €10.920, μέρος του Οκτωβρίου 2012 (€1.200), το ενοίκιο του Φεβρουαρίου 2013 και 4 μήνες από Απρίλιο 2013–Ιούλιο 2013 (€1.980 μηνιαίως) €7.920.

Επιπλέον ο ΜΕ1 οφείλει €880 κοινόχρηστα για λογαριασμό του ΜΥ1 στο κοινό ταμείο της κοινόκτητης οικοδομής το οποίο αφορά κοινόχρηστα για το μερίδιο με βάση το εμβαδόν του επίδικου υποστατικού, για τις δαπάνες, για την συντήρηση και λειτουργία της πολυκατοικίας. Κατέθεσε κατάσταση της Διαχειριστικής Επιτροπής της Πολυκατοικίας όπου φαίνονται οι διάφορες χρεώσεις κατά την επίδικη περίοδο καθώς επίσης και το οφειλόμενο υπόλοιπο του ΜΥ1 ως **Τεκμήριο 6**. Παρά τις επανειλημμένες προσπάθειες του ΜΕ1 για εξεύρεση ενοικιαστή το υποστατικό παρέμεινε κενό μέχρι 31/3/14. Κατέθεσε σχετικά βεβαίωση από Μεσιτικό Γραφείο στο οποίο αποτάθηκε αμέσως μετά την εκκένωση του επιδίκου από τον ΜΥ1, **Τεκμήριο 7**.

Με βάση τα πιο πάνω ο εναγόμενος οφείλει περαιτέρω το ποσό των €15.840, ενοίκια για την περίοδο από 1/8/2013 μέχρι 31/3/2014, μέχρι δηλαδή την ημερομηνία

ενοικίασης του επιδικίου από άλλο πρόσωπο. Τέλος, απαντώντας στους ισχυρισμούς του ΜΥ1, αναφέρει ότι ουδέποτε παρεμπόδισε ή απέτρεψε τον εναγόμενο από του να επαναφέρει το υποστατικό στην προ της ενοικίασης κατάστασή του αλλά αντιθέτως είναι ο ίδιος ο ΜΥ1 ο οποίος εγκατέλειψε το επίδικο χωρίς να τον ενημερώσει ή να του παραδώσει το πλήρες σετ των κλειδιών του υποστατικού, επιλέγοντας την απρόσωπη παράδοση μέσω των δικηγόρων τους.

Στην αντεξέτασή του ανέφερε ότι η οικοδομή είχε ολοκληρωθεί λίγο πριν την ενοικίαση και ο ΜΥ1 ήταν είτε ο πρώτος είτε ο δεύτερος ενοικιαστής. Το διαμέρισμα ήταν σύγχρονο με υποδαπέδια συστήματα καλωδίωσης και όλα τα απαραίτητα για τη λειτουργία γραφείου. Ο ΜΕ1 το παρέλαβε στην κατάσταση που το διαμόρφωσε ο ΜΥ1, ο οποίος δημιούργησε 4-5 χώρους εργασίας με partitions. Είχε τρυπήσει κολώνες του fair face για να τοποθετήσει τα partitions και υπήρχαν κάποιες φθορές στα floor partitions και στους τοίχους. Δυσκολεύτηκε να ενοικιάσει το υποστατικό διότι οι επόμενοι ήθελαν 2 χώρους και όχι 5 όπως είχε διαμορφωθεί από τον εναγόμενο. Είχε γίνει με τέτοιο τρόπο που δεν υπήρχε open plan χώρος για εργαζόμενους. Ήταν υποχρέωση του εναγομένου να επαναφέρει το υποστατικό στην προηγούμενη κατάσταση και οι επιστολές των δικηγόρων του δείχνουν τις προθέσεις του. Σε υποβολή ότι αρνήθηκε στον εναγόμενο να επαναφέρει το υποστατικό στην αρχική του κατάσταση απάντησε επί λέξει «μου το ζήτησε κάποιος;». Αρνήθηκε επίσης ότι δεν ζήτησε από τον εναγόμενο να αφαιρέσει τα partitions. Υπάρχουν σχετικές επιστολές. Σε υποβολή ότι οι προσθήκες κόστισαν €12.992, ποσό που αποτελεί επένδυση, απάντησε πως αν ήταν επένδυση θα το εκμεταλλεύονταν και οι επόμενοι, ζήτησαν όμως αφαίρεσή τους. Ο επόμενος ενοικιαστής είχε μεγαλώσει τους χώρους αφαιρώντας τα partitions και διορθώνοντας τις ζημιές στους τοίχους. Ο ΜΕ1 συμφώνησε ότι ο εναγόμενος του είχε καταβάλει €1.800 εγγύηση που δεν επιστράφηκε. Στις 10/7 στάλθηκε επιστολή στο δικηγόρο του με κάποια κλειδιά (όχι όλα) σημειώνοντας ότι έφυγε από το χώρο. Συζητούσαν μείωση ενοικίου και έγιναν προσπάθειες μέσω δικηγόρων που δεν καρποφόρησαν αλλά δεν τον ενημέρωσε ότι θα έφευγε. Αρνήθηκε υποβολή ότι τον ενημέρωσε πριν τον Απρίλιο του 2013, δεν θυμόταν αν μίλησαν τον Απρίλιο του 2013. Αρνήθηκε επίσης ότι γνώριζε ότι ο

εναγόμενος θα έφευγε και εσκεμμένα δεν απαντούσε στις επιστολές για μείωση του ενοικίου. Τη διαδικασία την είχαν αναλάβει οι δικηγόροι και ο ίδιος δεν είχε εμπλοκή. Δεν θυμάται αν μίλησαν τον Απρίλιο του 2013 με τον εναγόμενο και αρνήθηκε ότι η παράδοση του κλειδιού έγινε γιατί στις 30/6 δεν απαντούσε στα τηλεφωνήματα του εναγομένου. Υπήρχε επικοινωνία μεταξύ των δικηγόρων. Ο ίδιος δεν είχε λόγο να καθυστερεί την παράδοση του υποστατικού με το να μην απαντά στα τηλεφωνήματα του ΜΥ1, ήθελε τα ενοίκια του. Μέχρι 1/10/13 ο εναγόμενος χρωστούσε κοινόχρηστα €880. Αμέσως μετά την παράδοσή του έβαλε το ακίνητο στην αγορά με όλους τους κτηματομεσίτες οι οποίοι το προώθησαν προς ενοικίαση και μέσω γνωστών και φίλων. Ο Λεμονάρης είχε προωθήσει το ακίνητο στην ιστοσελίδα του. Αρνήθηκε υποβολή ότι μόνο σε έναν κτηματομεσίτη πήγε, εφόσον άλλος από αυτόν το ενοικίασε. Το καλύτερο μέσο το 2013 ήταν οι κτηματομεσίτες οι οποίοι έπαιρναν αμοιβή ίση με ένα ενοίκιο και όχι τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης. Δεν θυμάται αν έβαλε πινακίδα ενοικίασης. Δεν μπορούσε να προωθήσει την ενοικίαση επειδή μέχρι τον Ιούλιο ο ενοικιαστής βρισκόταν στο ακίνητο. Το ακίνητο ενοικιάστηκε ξανά στις 31/3/2014. Δεν θυμάται κατά πόσο ανέφερε στον εναγόμενο ότι υπήρξε κάποιος ενδιαφέρον για το υποστατικό. Δεν υπήρξε συμφωνία για το ενοίκιο και γι' αυτό έδωσαν την υπόθεση στους δικηγόρους τους. Αρνήθηκε ότι δεν απαντούσε στον εναγόμενο για να τον κρατά δέσμιο. Είχαν κάνει συγκεκριμένη πρόταση για 5 μηνών ενοίκια χωρίς κοινόχρηστα ούτε προσαυξήσεις και κανείς δεν απάντησε σε δύο προσπάθειες. Δεν είχε γίνει πρόταση για ενοίκιο €950. Το τελευταίο ποσό περιλάμβανε και τα κοινόχρηστα. Σε υποβολή ότι η ελεύθερη κατοχή επήλθε στις 30/6/13 απάντησε ότι τα κλειδιά παραδόθηκαν με επιστολή ημερομηνίας 10/7. Ο δε ενοικιαστής είχε την ευχέρεια να παραδώσει το ακίνητο χωρίς τα partitions.

Ο ΧΧΧΧ Μικελλίδης, ΜΥ1, εναγόμενος στην παρούσα αγωγή, κατέθεσε ότι, περί τις 24/3/2011 ενοικίασε από τον ΜΕ1 ένα υποστατικό την κατοχή του οποίου έλαβε την 1/4/2011 και το κατείχε μέχρι τις 30/6/2013. Στις 30/6/2013 παρέδωσε την κατοχή του υποστατικού και τερματίστηκε και η ισχύς της Συμφωνίας Ενοικιάσεως. Σύμφωνα με τον όρο 15 της Συμφωνίας δεν υπήρχε καθορισμένο ποσό κοινοχρήστων πέραν του συμφωνημένου ενοικίου, παρά μόνο ήταν υποχρεωμένος

να καταβάλει τυχόν έξοδα κοινοχρήστων που θα αναλογούσαν στο υποστατικό που ενοικίαζε, εάν υπήρχαν. Για παράδειγμα, κατά τη διάρκεια ενοικίασης του υποστατικού του ζητήθηκε από τον ΜΕ1 να καταβάλει ένα ποσό, που αντιστοιχούσε στο υποστατικό που ενοικίαζε, καθότι θα τοποθετούνταν κάμερες στο κτίριο κατόπιν αιτήματος άλλου ενοικιαστή, το οποίο και έπραξε αμέσως. Σε καμία άλλη περίπτωση δεν του ζητήθηκε η καταβολή οποιουδήποτε ποσού για κοινόχρηστα και ουδέποτε του κοινοποιήθηκε οποιαδήποτε σχετική κατάσταση όπως είναι το **Τεκμήριο 6**. Για πρώτη φορά ο ΜΕ1 επιχείρησε να εισάγει συμφωνία για πληρωμή συγκεκριμένου ποσού κοινοχρήστων πέραν του ενοικίου, αρχές του 2013 όταν ο ΜΥ1 είχε αιτηθεί μείωση στο μηνιαίο ενοίκιο. Τα αξιούμενα από τον ενάγοντα ποσά για κοινόχρηστα δεν είναι αιτιολογημένα αφού το ποσό που ισχυρίζεται ότι έπρεπε να πληρώνεται για κοινόχρηστα είναι υπερβολικό, παράλογο και αδικαιολόγητο με βάση τη μαρτυρία που παρουσίασε στο Δικαστήριο.

Είναι αλήθεια ότι αρχές του 2013 επικοινωνήσε με τον ΜΕ1 και ζήτησε μείωση στο ενοίκιο αφού λόγω της οικονομικής κρίσης αδυνατούσε να καταβάλει το συμφωνηθέν ενοίκιο. Ο ΜΕ1 όμως ουδέποτε απάντησε ξεκάθαρα στο αίτημά του, με αποτέλεσμα να μην γνωρίζει τη θέση του για να μπορεί και ο ίδιος να πράξει αναλόγως. Είναι η θέση του ότι με τη στάση του ο ενάγοντας προσπαθούσε να περνά ο χρόνος ούτως ώστε να προκύπτουν περισσότερα ενοίκια στη βάση της Συμφωνίας Ενοικίασης που θα έπρεπε να του καταβάλει και ακριβώς δεν απαντούσε στο αίτημά του γιατί γνώριζε ότι θα έφευγε από το υποστατικό αν δεν γινόταν μείωση στο ενοίκιο.

Είχε αναφέρει εξ αρχής στον ΜΕ1 και συγκεκριμένα πριν τον Απρίλιο του 2013 ότι αν δεν ικανοποιείτο το αίτημά του για μείωση του ενοικίου, είχε σκοπό να αποχωρήσει από το υποστατικό και ακριβώς ενημέρωσε σχετικά τον ενάγοντα προκειμένου να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για να βρει άλλον ενοικιαστή. Ενώ ήταν ξεκάθαρος απέναντι στον ενάγοντα, ο ίδιος επέλεξε να μην απαντά στο αίτημά του παρά τις υπενθυμίσεις του και να υπεκφεύγει προκειμένου να παρατείνει την παραμονή του στο υποστατικό. Το γεγονός αυτό προκύπτει και από την επιστολή ημερομηνίας 22/4/2013 του **Τεκμηρίου 5**.



Τελικά, τέλος Ιουνίου του 2013 και συγκεκριμένα στις 30/6/2013 ήταν έτοιμος να παραδώσει στον ΜΕ1 κενή και ελεύθερη κατοχή του υποστατικού αφού οι όποιες προσπάθειες για διευθέτηση δεν έφεραν αποτέλεσμα και αφού ο ΜΕ1 δεν απαντούσε στην πρότασή του για μείωση του ενοικίου και για αυτό τον κάλεσε επανειλημμένα στο τηλέφωνο όμως επειδή ο ίδιος γνώριζε ακριβώς γιατί τον καλούσε, ουδέποτε ανταποκρίθηκε με αποτέλεσμα να του παραδοθούν τελικά τα κλειδιά μέσω των δικηγόρων.

Πρόσθεσε πως όταν εξέφρασε την επιθυμία στον ΜΕ1 να αφαιρέσει όποια επένδυση και όποιες προσθήκες έκανε στο υποστατικό, η απάντησή του ήταν αρνητική. Είχε παραλάβει ένα κενό υποστατικό με τέσσερις τοίχους το οποίο μεταμόρφωσε με δικά του έξοδα, χωρίς όμως να έχει πρόθεση να τα χαρίσει στον ΜΕ1, σε ολοκληρωμένο γραφείο έτοιμο για λειτουργία. Συγκεκριμένα τοποθέτησε στο υποστατικό διαχωριστικά γραφείων με γυψοσανίδα, διαχωριστικά γραφείων με γυαλί, κατασκεύασε 3 γυάλινες θύρες και ανυψωτικά ενώ πραγματοποίησε και την ηλεκτρολογική καλωδιακή διασύνδεση για τα οποία κατέβαλε το ποσό των €12.992. Κατέθεσε ως **Τεκμήριο 10**, σχετική προσφορά η οποία επιβεβαιώνει το ποσό που απαιτήθηκε για τις πιο πάνω προσθήκες το οποίο κατέβαλε ο ίδιος. Όπως μάλιστα ενημερώθηκε, ο ίδιος ο ΜΕ1 δήλωσε κατά τη μαρτυρία του ενώπιον του Δικαστηρίου ότι ο ενοικιαστής που ενοικίασε το υποστατικό μετά από αυτόν, αξιοποίησε κάποιες από τις προσθήκες τις οποίες έκανε καθιστώντας ολοφάνερο ότι το υποστατικό δεν ήταν δυνατό να λειτουργήσει ως το παρέλαβε.

Πρόκειται για προσθήκες και διαρρυθμίσεις στο υποστατικό οι οποίες αύξησαν την ενοικιαστική του αξία κατά €300 μηνιαίως αφού το υποστατικό μετατράπηκε σε ένα σύγχρονο γραφείο.

Πέραν των πιο πάνω, ο ΜΕ1 του οφείλει και ποσό €1.800 το οποίο, ως παραδέχθηκε στα πλαίσια της μαρτυρίας του ενώπιον του Δικαστηρίου, του κατέβαλε ως εγγύηση και ουδέποτε του το επέστρεψε.

Δεν αποδέχεται τη θέση ότι με την επιστολή του ημερομηνίας 10/4/2013, **Τεκμήριο 4**, αναγνωρίζει ότι όφειλε να καταβάλλει κοινόχρηστα €110 μηνιαίως. Αντιθέτως αυτό που αναφέρεται στην επιστολή του είναι ότι το ενοίκιο ήταν €1.800 συμπεριλαμβανομένου κοινοχρήστων.

Το υποστατικό ήταν ελεύθερο και κενό στις 30/6/2013 ημερομηνία κατά την οποία ο ΜΕ1 δεν απάντησε στις κλήσεις του με αποτέλεσμα τα κλειδιά να του παραδοθούν μέσω των δικηγόρων.

Ο ΜΕ1 δεν κατέβαλε προσπάθειες για να ενοικιάσει το ακίνητο ακριβώς γιατί σκοπός του ήταν να τον κρατά δέσμιο για την καταβολή του ενοικίου. Γνωρίζει πολύ καλά, από αναφορές του ίδιου του ΜΕ1 προς αυτόν, ότι υπήρχε διαθέσιμος ενοικιαστής, από τον καιρό που ο ίδιος ακόμα βρισκόταν στο υποστατικό και είχε εκφράσει την επιθυμία να αποχωρήσει αν δεν μειωθεί το ενοίκιο, όμως ο ΜΕ1 δεν το ενοικίασε.

Καμία πινακίδα προς ενοικίαση δεν είδε να τοποθετήθηκε στο κτίριο όπου βρισκόταν το υποστατικό και καμία αγγελία ή διαφήμιση δεν έτυχε να δει ότι το εν λόγω υποστατικό είναι προς ενοικίαση.

Είναι η θέση του ότι εάν ο ΜΕ1 κατέβαλλε λογικές προσπάθειες για εξεύρεση νέου ενοικιαστή από την ημερομηνία που γνώριζε ότι είχε πρόθεση να φύγει αν δεν μειωνόταν το ενοίκιο, ή τουλάχιστον από την ημέρα που έφυγε από το υποστατικό, θα έβρισκε ενοικιαστή. Δεν έπραξε όμως με αυτό τον τρόπο ο ενάγοντας και ούτε επισκέφθηκε κτηματομεσίτες, αφού αν το έπραττε θα παρουσίαζε στο Δικαστήριο σχετικά τεκμήρια όπως το **Τεκμήριο 7**.

Αναφορικά με τα κοινόχρηστα που κατ' ισχυρισμό οφείλει, δεν τεκμηριώθηκε με κανένα τρόπο η ανάγκη για καταβολή €110 μηνιαίως μόνο για κοινόχρηστα. Εν

πάση περιπτώσει, ως ο ίδιος ο ME1 ανέφερε, το ποσό που αξιώνει ο ίδιος δεν το κατέβαλε.

Το **Τεκμήριο 6**, το οποίο ουδέποτε του κοινοποιήθηκε, δεν περιλαμβάνει οποιαδήποτε καταγραφή ή ανάλυση των οποιωνδήποτε κοινοχρήστων εξόδων ούτως ώστε να μπορεί το Δικαστήριο να γνωρίζει από που προκύπτει το υποτιθέμενο μερίδιο του στα €110 μηνιαία. Ο ίδιος καμία σχέση και επαφή δεν είχε με οποιαδήποτε διαχειριστική επιτροπή αφού το μοναδικό πρόσωπο με το οποίο είχε επικοινωνία ήταν ο ME1. Κανένα πρόσωπο δεν τον κάλεσε να καταβάλει οποιοδήποτε ποσό για κοινόχρηστα και καμία διαχειριστική επιτροπή με όνομα Pro. 113 Managing Committee δεν γνωρίζει.

Στο τιμολόγιο **Τεκμήριο 10** δεν φαίνεται το κόστος της καλωδίωσης, των κομπιούτερ, των τηλεφώνων, του internet. Ο λόγος που στο **Τεκμήριο 10** φαίνεται ποσό €10.672 ενώ στα δικόγραφα €12.992 είναι ότι το έγγραφο έγινε το 2011. Σε σχέση με την καλωδίωση έκλεισε η εταιρεία και χρειάζεται χρόνος να βρεθούν τα τιμολόγια. Έβγαλε ένα τιμολόγιο αυτή η εταιρεία για αυτά τα 4 αντικείμενα και άλλο τιμολόγιο άλλη εταιρεία. Με βάση το ενοικιαστήριο έγγραφο ενοίκιασε 2 αποθήκες και 2 χώρους στάθμευσης. Είχε κλειδιά και για τις δυο αποθήκες και τηλεχειριστήριο για τους χώρους στάθμευσης. Δέχθηκε ότι σε ένορκη δήλωση που έχει καταχωρήσει, ημερομηνίας 14/3/14, αναγνώρισε ότι οφείλει στον ιδιοκτήτη τα ενοίκια του Οκτώβρη του 2012 προς €1.200, του Φλεβάρη του 2013 προς €1.800 ευρώ και ενοίκια Απρίλη, Μάη, Ιούνη προς €1.980, σύνολο €8.940. Δεν κατέβαλε τούτα το ποσά διότι δεν συμφωνούσαν στο ποσό. Ήθελε να πληρωθούν μόνο εκείνα που τους χρωστούσε και δεν δέχτηκαν το ποσό της πληρωμής, του ζητούσαν και τα υπόλοιπα που έσπασε το συμβόλαιο. Σε σχέση με τα κοινόχρηστα αρνήθηκε ότι αναγνωρίζει στην ένορκη δήλωσή του ότι από τη μέρα που υπέγραψε τη σύμβαση είναι υπόχρεος και σε κοινόχρηστα. Όταν χρειάστηκε δυο φορές να καταβάλει έξοδα κοινοχρήστων, διότι έβαλαν κάμερες, τα κατέβαλε χωρίς καμία καθυστέρηση. Δεν ήταν το μηνιαίο στο συμβόλαιο του τα €110 αλλά για τυχόν έξοδα. Σε υποβολή ότι από τη μέρα που υπέγραψε τη σύμβαση είχε υποχρέωση να πληρώνει κοινόχρηστα για τη χρήση των

κοινών χώρων στην πολυκατοικία απάντησε ότι όσες φορές του είπαν για κοινόχρηστα είτε για κάμερες, τα κατέβαλε. Το ποσό €110 δεν το ξέρει και όταν υπέγραψε το συμβόλαιο δεν είχε ποσό πάνω. Το ποσό των €640 νομίζει το πλήρωσε σε εκείνον που έβαλε τις κάμερες. Δεν θυμάται. Σε υποβολή ότι €300 πλήρωσε για κάμερες και τα υπόλοιπα ήταν για κοινόχρηστα απάντησε ότι δεν θυμάται.

Σε υποβολή ότι του στάλθηκε στο τηλέφωνο μήνυμα με το πιο κάτω λεκτικό *«Κύριε Δήμο, σε συνέχεια της τηλεφωνικής μας επικοινωνίας 3/4/13 παρακαλώ όπως τακτοποιηθούν τα κοινόχρηστα σας 3/13-5/13, €110, σύνολο €330. Έστειλα φαξ σήμερα στην Έφη και παρακαλώ όπως τα τακτοποιήσετε το συντομότερο επειδή τα έξοδα του κτηρίου τρέχουν και πρέπει να μπουν χρήματα στο ταμείο για να πληρωθούν τα έξοδα»*, **Τεκμήριο 12**, απάντησε ότι δεν θυμόταν. Σε υποβολή ότι πέραν των €300 που πλήρωσε για κάμερες, πλήρωσε για κοινόχρηστα, ακόμα €440, δηλαδή 4 φορές κοινόχρηστα από €110, σύνολο €440, απάντησε *«Πραγματικά δεν θυμόμουν για τα κοινόχρηστα τούτα. Εντάξει. Μπορεί να τα πλήρωσαν στο γραφείο και εγώ απλά δεν το θυμόμουν, δεν το ξέρω, η κοπέλα η Έφη. Μπορεί να τα πλήρωσε η κοπέλα η Έφη»*. Σε υποβολή ότι ήξερε για τα κοινόχρηστα, ενημερωνόταν και πλήρωνε κοινόχρηστα απάντησε ότι το γεγονός ότι πληρώθηκαν τα €440 κοινόχρηστα δεν ήταν σε γνώση του. Δέχθηκε ότι μπήκε στο διαμέρισμα τον Απρίλιο και έκαμε τις μετατροπές για τις ανάγκες του γραφείου του και ότι παρέδωσε το γραφείο χωρίς να αφαιρέσει αυτές τις προσθήκες. Σε υποβολή ότι δεν μπορούσε κανένας να τον εμποδίσει να αφαιρέσει τις προσθήκες και ότι το ντεπόζιτο που αξιώνει δεν το δικαιούται διότι δεν παρέδωσε το ακίνητο στην προτέρα του κατάσταση απάντησε ότι είχαν συζητήσει, είχαν πει ότι δεν χρειάζεται να τα αφαιρέσουν. Σε υποβολή ότι οι μετατροπές που έκανε μόνο ζημιά έκαναν στον ME1 και δεν δικαιούται κανένα ποσό, απάντησε ότι ο ME1 επανειλημμένα το έδειχνε, με τη διαρρύθμιση του χώρου, σε επικείμενους ενοικιαστές των άλλων ορόφων, ώστε να πάρουν μια ιδέα πώς μπορούν να διαμορφώσουν τον χώρο τους. Δεν πιστεύει να έκαναν ζημιά στο χώρο, αντίθετα πήραν έναν χώρο άδειο και τον διαμόρφωσαν. Αυξήθηκε η ενοικιαστική αξία με τις προσθήκες. Άλλο τιμολόγιο έκδωσε η εταιρεία Hubloc Constructions στο **Τεκμήριο 10** και άλλο τιμολόγιο η εταιρεία που

εγκατέστησε τις καλωδιώσεις. Σε ερώτηση γιατί το **Τεκμήριο 11**, στην ένορκη δήλωση 14/3/14 και η προσφορά που κατέθεσε είναι διαφορετικά, απάντησε *«Εντάξει, εκείνο είναι χωρίς την καλωδίωση, τούτο είναι μέσα η καλωδίωση φαντάζομαι και κάπου πρέπει να έγινε κάποιο λάθος»*. Αρνήθηκε υποβολή ότι τα **Τεκμήρια 10 και 11** είναι κατασκευάσμα δικό του. Οι διαρρυθμίσεις έγιναν μέσα, έγινε και η καλωδίωση. Αρνήθηκε ότι τα νούμερα είναι αυθαίρετα. Την 1/7 έδωσε τα κλειδιά μόνο του πρώτου ορόφου στον δικηγόρο του, τα οποία ο τελευταίος έστειλε στο γραφείο του συνηγόρου του ΜΕ1 μεταγενέστερα. Τελικά στις 10/7 ο δικηγόρος του με επιστολή του **Τεκμήριο 5**, είπε ότι θα αποσταλούν τα υπόλοιπα κλειδιά, εννοώντας αποθήκες κ.λ.π. σε μεταγενέστερο χρόνο. Μέχρι τις 10/7 δεν είχε παραδώσει όλα τα κλειδιά και δέχθηκε ότι ο ΜΕ1 και να είχε ενοικιαστή δεν θα μπορούσε να ενοικιάσει το ακίνητο. Τα κλειδιά του γραφείου τα έστειλαν πρώτα, δεν θυμάται πότε.

Σε υποβολή ότι μέχρι τις 10/7 ο ΜΥ1 κρατούσε τα μισά κλειδιά απάντησε ότι *«Τα κλειδιά της αποθήκης ήταν τσακροκλειδωνιά, θα μπορούσε να την βγάλει και να βάλει άλλη»*. Μπορεί να τα έστειλαν πιο μετά. Δέχθηκε υποβολή ότι μέχρι τις 10/7 δεν είχε παραδώσει πλήρη κατοχή. Τους χώρους του γραφείου τους παρέδωσαν. Σε υποβολή ότι το ακίνητο δεν παραδόθηκε 30/6, ως ισχυρίζεται στη δήλωσή του, αλλά μετά τις 10/7, απάντησε *«ΟΚ. Εάν πήγαν τα κλειδιά 10/7»*. Σε υποβολή ότι ο ΜΕ1 έβαλε κτηματομεσίτη και έκαμε ό,τι μπορούσε να κάνει για να ενοικιάσει το ακίνητό του, απάντησε ότι θα μπορούσε να βάλει κάπου να φαίνεται στον κύριο δρόμο ότι ενοικιάζεται.

Μετά το τέλος της μαρτυρίας οι δύο πλευρές αγόρευαν. Ήταν η θέση του κου Βιολάρη ότι η ενέργεια του ΜΥ1 να εγκαταλείψει το υποστατικό συνιστά παράβαση σύμβασης που τον καθιστά υπόλογο σε αποζημιώσεις €15.840 (τα ενοίκια από 1/8/13-31/3/14). Επίσης εισηγήθηκε ότι ο ΜΥ1 προέβη σε παραδοχή σε σχέση με τα οφειλόμενα ενοίκια ύψους €10.920 και τα κοινόχρηστα και ότι η Ανταπαίτηση του ΜΥ1 είναι ανεδαφική αφού οι όροι της Σύμβασης δεν τηρήθηκαν.

Από την άλλη, η συνήγορος του ΜΥ1 εισηγήθηκε ότι ο ενάγοντας δεν απέδειξε

την υπόθεσή του. Επίσης, ήταν η θέση της ότι δεν απαιτείται η ειδοποίηση τερματισμού να έχει συγκεκριμένη μορφή και ότι ο ΜΕ1 γνώριζε από τον Απρίλιο 2013 ότι ο ΜΥ1 θα αποχωρούσε από το υποστατικό αν δεν εγκρινόταν η μείωση που ζήτησε ενώ οι ενέργειές του για εξεύρεση ενοικιαστή άρχισαν τον Ιούλιο. Προώθησε επίσης τη θέση ότι στις 5/12/13 και πριν την έκδοση απόφασης – η οποία στη συνέχεια παραμερίστηκε – είχε αποσυρθεί η αξίωση του ενάγοντα για αποζημιώσεις για την περίοδο 1/14-3/15, η οποία δεν μπορεί τώρα να αναβιώσει.

## ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Έρχομαι τώρα στην αξιολόγηση της μαρτυρίας, η οποία, εκ των πραγμάτων, θα συναρτηθεί και με την κατάληξη του Δικαστηρίου επί των επιδίκων θεμάτων. Όπως τονίζεται στο σύγγραμμα των Σάντη-Ηλιάδη, Δίκαιο της Απόδειξης, (2014), Κεφάλαιο 3, ΙΑ, η αξιοπιστία αποτελεί έννοια πολυσήμαντη. Η εμφάνιση και συμπεριφορά του μάρτυρα ενόσω καταθέτει, η μνήμη του, οι αντιδράσεις του (κατά πόσο δηλαδή είναι φυσικές ή αφύσικες), ο τρόπος που απαντά, η νευρική ή η επιφυλακτικότητά του και η ιδιοσυγκρασία που εκδηλώνει, είναι μεταξύ των στοιχείων που λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση (Κεντρική Ασφαλιστική Εταιρεία Λτδ v. Ηροδότου, Π.Ε. 332/09, ημερ. 10/6/13, Re N-BCM [2002] EWCA Civ. 1052 και C & A Pelekanos Associates Limited v. Πελεκάνου (1999) 1(B) A.A.Δ. 1273).

Η κρίση του Δικαστηρίου επί της αξιοπιστίας δεν έχει ως οδηγό μόνο την εξωτερική εντύπωση που προκαλεί ο μάρτυρας (βλ. Γεώργιος & Σπύρος Τσαππή Λτδ v. Πολυβίου (2009) 1 A.A.Δ. 339). Αποτιμάται η συνολική παρουσία του μάρτυρα στη βάση των εγγενών της μαρτυρίας του χαρακτηριστικών (πηγή γνώσεως, ύπαρξη προσωπικού συμφέροντος και προκατάληψη). Το περιεχόμενο της μαρτυρίας του παράλληλα υποβάλλεται στη βάσανο της λογικής με γνώμονα και την ανθρώπινη εμπειρία ως προς την αναμενόμενη φυσιολογική εξέλιξη των πραγμάτων.

Πέραν τούτου, η αξιολόγηση της μαρτυρίας δεν πρέπει να γίνεται μικροσκοπικά (Rana και Άλλου v. Δημοκρατίας (2004) 2 A.A.Δ. 489), αλλά να

συναρτάται και διερευνάται στο σύνολο της μαρτυρίας που παρουσιάζεται και από τις δύο πλευρές (Φώτσιου v. Ηροδότου (2010) 1(B) Α.Α.Δ. 1172). Στο τέλος της ημέρας, τα ευρήματα αξιοπιστίας θα πρέπει να είναι αλληλένδετα με τη συνολική εκτίμηση της μαρτυρίας και των προεκτάσεών της και να συναρτώνται με την αντικειμενική όψη των πραγμάτων. Τέλος, η αξιολόγηση της μαρτυρίας θα πρέπει να γίνεται υπό το πρίσμα και της συνοχής της σε σχέση προς τη δικογραφηθείσα εκδοχή της κάθε πλευράς (βλ. Παπαγεωργίου v. Λούης Κλάππας (Investments Services Ltd) (1991) 1 Α.Α.Δ. 24 και Χρίστου v. Ηροδότου κ.α. (2008) 1 Α.Α.Δ. 676).

Ο ΜΕ1 μου έκανε σχετικά καλή εντύπωση. Βέβαια στις νομικές θέσεις που εξέφρασε, π.χ. ως προς τον τερματισμό της σύμβασης και την παράδοση κατοχής, δεν μπορεί να δοθεί βαρύτητα αφού αυτές θα αποτελέσουν αντικείμενο της απόφασης του Δικαστηρίου. Οι πλείστες θέσεις του ΜΕ1 υποστηρίχτηκαν με διάφορα Τεκμήρια και επεξηγήθηκαν με σαφήνεια. Η θέση του ότι έγιναν προσπάθειες για ενοικίαση του υποστατικού - με ελκυστικές τιμές για την εποχή - χωρίς αποτέλεσμα και η θέση του για οφειλόμενα κοινόχρηστα και το σχετικό υπόλοιπο δεν αντικρούστηκαν. Δεν μπορώ όμως να δώσω βαρύτητα στο μέρος της μαρτυρίας του ΜΕ1 σε σχέση με το ότι ζήτησε από τον ΜΥ1 να αφαιρέσει τα partitions αφού κάτι τέτοιο δεν προκύπτει από την αλληλογραφία ούτε και στη θέση του ότι ο ΜΥ1 δεν τον ενημέρωσε ότι θα έφευγε αφού η αλληλογραφία άλλα δεικνύει και ο ΜΕ1, όπως εξάλλου παραδέχτηκε, δεν θυμόταν.

Ο ΜΥ1 δεν με έπεισε για την ορθότητα των θέσεών του, η δε μαρτυρία του παρουσιάζει ασάφειες και ανακρίβειες. Ως προς τις νομικές του θέσεις ισχύουν τα ίδια που ανέφερα πιο πάνω σε σχέση με τη μαρτυρία του ΜΕ1. Κατά τα άλλα, η θέση του περί υπεκφυγών του ΜΕ1 και μη ξεκάθαρων απαντήσεων στο αίτημά του για μείωση του ενοικίου δεν προκύπτει από τα ενώπιόν μου Τεκμήρια και δη το **Τεκμήριο 5**, στο οποίο κάνει αναφορά ο ΜΥ1. Το ίδιο αφορά και τη θέση του ότι ο ΜΕ1 του απαγόρευσε να αφαιρέσει τις προσθήκες που έκανε στο υποστατικό. Ο δε ισχυρισμός του ότι η ενοικιαστική αξία του υποστατικού αυξήθηκε παρέμεινε χωρίς οποιοδήποτε επιστημονικό ή άλλο υπόβαθρο. Ούτε στη θέση του ΜΥ1 ότι υπήρχε

διαθέσιμος ενοικιαστής μπορεί να δοθεί βαρύτητα αφού παρέμεινε χωρίς υποστήριξη. Οφείλω εδώ να αναφέρω ότι η σιγουριά του ΜΥ1 ότι δεν υπήρχε καθορισμένο ποσό κοινοχρήστων αναιρέθηκε στην αντεξέτασή του όταν του υπεδείχθη το **Τεκμήριο 12**. Ανατράπηκε επίσης κατά την αντεξέτασή του τόσο η δικογραφημένη θέση του όσο και η θέση του στην κυρίως εξέτασή του ότι ο ΜΕ1 του απαγόρευσε να προβεί σε αφαιρέσεις αφού όπως ο ίδιος ο ΜΥ1 είπε είχαν συμφωνήσει με τον ΜΕ1 ότι δεν χρειαζόταν να αφαιρεθούν οι προσθήκες.

Η ημερομηνία κατά την οποία τα κλειδιά του υποστατικού παραδόθηκαν στον δικηγόρο του ΜΕ1 στις 1/7 και τα υπόλοιπα στις 10/7 έγινε τελικά αποδεχτή από τον ΜΥ1. Επίσης υπάρχει σαφής παραδοχή του ΜΥ1 ότι οφείλονταν καθυστερημένα ενοίκια.

Ενόψει των πιο πάνω και με βάση τα Τεκμήρια που έχουν κατατεθεί αλλά και την αξιολόγηση της μαρτυρίας, τα πιο κάτω αποτελούν ευρήματα του Δικαστηρίου:

- Στις 24/3/11 υπεγράφη μεταξύ του ΜΕ1 ως ιδιοκτήτη και του ΜΥ1 ως ενοικιαστή Συμφωνία Ενοικίασης του πρώτου ορόφου στην οδό Προδρόμου 113 στο Στρόβολο. Το ενοίκιο συμφωνήθηκε ότι είναι προπληρωτέο την πρώτη ημέρα κάθε μήνα και καθορίστηκε, για την περίοδο 1/4/2011 μέχρι 31/3/2013 σε €1.800 μηνιαία ενώ για την περίοδο 1/4/2013 μέχρι 31/3/2015 σε €1.980 μηνιαία. Η διάρκεια της ενοικίασης συμφωνήθηκε στα 4 χρόνια δηλαδή από την 1/4/2011 μέχρι την 31/3/2015.
- Ο ΜΥ1 κατέβαλε το ποσό των €1.800 ως εγγύηση για την πιστή τήρηση των όρων της συμφωνίας το οποίο θα ήταν επιστρεπτέο μετά τη λήξη της ενοικίασης και την παραλαβή ελεύθερης και απρόσκοπτης κατοχής του ακινήτου από τον Ενάγοντα, νοουμένου ότι ο ιδιοκτήτης έκρινε ότι το δικαιούτο.



- Ο ενοικιαστής υποχρεούτο να καταβάλλει τακτικά και χωρίς καθυστέρηση τα τυχόν έξοδα κοινοχρήστων εάν υπάρχουν τα οποία αναλογούν στο ενοικιαζόμενο «κτίμα».
- Ήταν όρος της Συμφωνίας μεταξύ των μερών ότι σε περίπτωση που οιαδήποτε προσθήκη και/ή τροποποίηση δεν αφαιρεθεί πριν την παράδοση του κτήματος από τον ενοικιαστή ως ανωτέρω τότε αυτή θα παραμείνει προς όφελος του ιδιοκτήτη χωρίς καμία υποχρέωση για αποζημίωση ή οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση του ιδιοκτήτη προς τον ενοικιαστή.
- Περί τον Οκτώβριο του 2012 ο ΜΥ1, κατά παράβαση των όρων της Συμφωνίας, σταμάτησε να καταβάλλει πλήρως το μηνιαίο ενοίκιο. Υπέβαλε πρόταση για μείωση ενοικίου πέραν του 50% την οποία ο ΜΕ1 απέρριψε. Έπειτα γίνονταν διάφορες πληρωμές από τον ΜΥ1 έναντι της οφειλής του, ποτέ όμως προς εξόφληση του ενοικίου ή των κοινοχρήστων εξόδων της πολυκατοικίας. Λόγω των παραβάσεων των όρων της σύμβασης από τον ΜΥ1 ο δικηγόρος του ΜΕ1 απέστειλε προς τον ΜΥ1 επιστολή 8/4/2013, ζητώντας την άμεση εξόφληση όλων των καθυστερημένων και δεδουλευμένων ενοικίων, **Τεκμήριο 3**, η οποία απαντήθηκε με επιστολή 10/4/2013, **Τεκμήριο 4**, στην οποία ο ΜΥ1 ζήτησε γραπτώς μείωση ενοικίου σε €950 περιλαμβανομένων και των κοινοχρήστων.
- Ακολούθησε αλληλογραφία, **Τεκμήριο 5**, με διάφορες προτάσεις για εξώδικη διευθέτηση χωρίς τελικά να επιτευχθεί οποιαδήποτε συμφωνία. Με βάση επιστολή 1/7/13 του δικηγόρου του ΜΥ1 τα κλειδιά θα παραδίδονταν μέσω του στο δικηγόρο του ΜΕ1 στις 2/7/13.
- Μέχρι και συμπεριλαμβανομένου του Ιουλίου 2013 ο ΜΥ1 όφειλε €10.920, μέρος του Οκτωβρίου 2012 (€1.200), το ενοίκιο του

Φεβρουαρίου 2013 και 4 μήνες από Απρίλιο 2013–Ιούλιο 2013 (€1.980 μηνιαίως), €7.920. Σημειώνω εδώ ότι ο Ιούλιος κατέστη πληρωτέος την 1/7/13, σύμφωνα με τους όρους του συμβολαίου.

- Ο ΜΕ1 οφείλει €880 κοινόχρηστα για λογαριασμό του ΜΥ1, όπως φαίνεται στο **Τεκμήριο 6**.
- Το επίδικο υποστατικό παρέμεινε χωρίς ενοικιαστή μέχρι 31/3/14. Στις 31/3/14 ενοικιάστηκε ξανά.
- Με βάση τα πιο πάνω ο εναγόμενος οφείλει περαιτέρω το ποσό των €15.840, ενοίκια για την περίοδο από 1/8/13 μέχρι 31/3/14 (9 μήνες X €1.980), δηλαδή την ημερομηνία ενοικίασης του επιδίκου από άλλο πρόσωπο.

Είναι φανερό από τα πιο πάνω ότι η σύμβαση ενοικίασης μεταξύ Ενάγοντα και ΜΥ1 δεν ολοκληρώθηκε, αντίθετα τερματίστηκε νωρίτερα από τον τελευταίο. Τελικά ο ΜΥ1 παρέδωσε μέσω δικηγόρου ελεύθερη κατοχή του ακινήτου στους δικηγόρους του ΜΕ1 τον Ιούλιο 2013 χωρίς να καταβάλει οποιοδήποτε από τα οφειλόμενα ποσά τα οποία αφορούσαν καθυστερημένα ενοίκια.

Με βάση τα πιο πάνω ο εναγόμενος έχει παράνομα τερματίσει πρόωρα την εν λόγω συμφωνία.

Η γενική αρχή η οποία διέπει τον καθορισμό των αποζημιώσεων για παράβαση σύμβασης είναι εκείνη της αποζημίωσης. Δηλαδή το αθώο μέρος πρέπει να τεθεί, σε όποιο βαθμό αυτό μπορεί να επιτευχθεί με το χρήμα, στην ίδια θέση στην οποία θα ήταν ως εάν η σύμβαση να είχε εκτελεστεί. Σχετικές είναι οι αποφάσεις **ΑΛΠΑΝ (Α/φοι Τάκη) κ.α. ν. Τρυφωνίδου** (1996) 1(A) Α.Α.Δ. 679, **George Charalambous Ltd v. Kalos Kafes Ltd** (1997) 1(A) Α.Α.Δ. 199, **Μουρτζινός ν. Πλοίου "GALAXIAS" κ.α** (1997) 1(A) Α.Α.Δ. 80. Οι αρχές αυτές ενσωματώνονται και

στα Άρθρα 73, 74 και 75 του περί Συμβάσεων Νόμου Κεφ. 149. Περαιτέρω με βάση τη νομολογία το αναίτιο μέρος έχει καθήκον να λάβει λογικά μέτρα για να μετριάσει ή να περιορίσει τη ζημιά του.

Όταν υπάρχει παράβαση σύμβασης το αναίτιο μέρος δικαιούται να λάβει αποζημιώσεις από το υπαίτιο μέρος. Η θέση του ΜΕ1 ότι το ακίνητο παρέμεινε χωρίς ενοικιαστή μέχρι τις 31/3/14 παρά τις προσπάθειες του να εξεύρει ενοικιαστή, όπως προανέφερα, παρέμεινε αναντίλεκτη.

Σύμφωνα με τις υποθέσεις Ramez Karanouh v. Μάρως Αγαπίου κ.α. (1989) 1(Ε) Α.Α.Δ. 377 και Αννίτα Παντζιαρή v. Aquarian Container Lines Ltd κ.α. (1993) 1 Α.Α.Δ. 748, ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου έχει καθήκον να μετριάσει τη ζημιά του εάν το μισθίο εγκαταλειφθεί από το μισθωτή προ της λήξεως της συμβατικής περιόδου της μίσθωσης. Οι προσπάθειες αυτές, σύμφωνα με τη νομολογία, πρέπει να είναι όλα τα λογικά μέτρα που θα μπορούσε να λάβει ο ιδιοκτήτης για μετριασμό της ζημιάς του στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό.

Επομένως ο ενάγοντας, ο οποίος έχει αποδείξει ότι έχει προβεί σε μέτρα για μείωση της ζημιάς του, δικαιούται σε αποζημιώσεις από τον εναγόμενο για το χρονικό διάστημα που το υποστατικό παρέμεινε χωρίς ενοικιαστή.

Οφείλω εδώ να σχολιάσω ότι η θέση της συνηγόρου του ΜΥ1, περί μη αναβίωσης του μέρους της αξίωσης που απεσύρθη πριν την απόδειξη της υπόθεσης, την έκδοση απόφασης και ακολούθως τον παραμερισμό της, δεν θεωρώ ότι βρίσκει έρεισμα στο Νόμο και την ισχύουσα νομολογία. Με τον παραμερισμό απόφασης επανανοίγεται η υπόθεση και τα δικαιώματα των μερών επανεξετάζονται (βλ. Πολ. Εφ. Αρ. 254/13, ημερ. 31/10/19, Κοτσώνης και Δήμος Γερίου).

Σε ότι αφορά το ποσό που ανταπαιτεί ο ΜΥ1, €12.992 για προσθήκες που έκανε στο υποστατικό, είναι φανερό από τα όσα έχω αναφέρει κατά την αξιολόγηση της μαρτυρίας του ΜΥ1 ότι οι ισχυρισμοί του δεν έχουν αποδειχτεί. Είναι

νομολογημένη η αρχή ότι η Ανταπαίτηση υπέχει πλέον θέση Έκθεσης Απαίτησης και επομένως το πρόσωπο που ισχυρίζεται και διεκδικεί χρήματα θα πρέπει να αποδεικνύει αυστηρά τους ισχυρισμούς του. Όπως έχει αναφερθεί και στις υποθέσεις **Αντωνιάδη v. Σταύρου** (1998) 1(B) Α.Α.Δ. 1177, **Λοΐζου v. Μουρτζή** (1999) 1(B) Α.Α.Δ. 883, **ΑΤΗΚ v. MEDCON Construction Ltd** (2000) 1(B) Α.Α.Δ. 945, **Παναγή v. Κακόπητου** (2001) 1(B) Α.Α.Δ. 839, αλλά και σε σωρεία άλλων υποθέσεων η απόδειξη ειδικών αποζημιώσεων κινείται μέσα σε αυστηρά πλαίσια. Οι ειδικές ζημιές πρέπει να αποδειχτούν με θετική μαρτυρία, με σαφήνεια και με συγκεκριμένα στοιχεία. Πρέπει να αξιωνονται στις έγγραφες προτάσεις ειδικά και να αποδεικνύονται με αυστηρότητα και καθαρή μαρτυρία.

Με βάση τους όρους του συμβολαίου ενοικίασης αν οποιαδήποτε προσθήκη και/ή τροποποίηση δεν αφαιρεθεί πριν την παράδοση παραμένει προς όφελος του ιδιοκτήτη χωρίς καμία υποχρέωση για αποζημίωση προς τον ενοικιαστή. Υπάρχει επίσης ο επιπρόσθετος λόγος ότι ο ΜΥ1 έχει παραδώσει κατοχή του ακινήτου στον ΜΕ1 μέσω δικηγόρου και στις σχετικές επιστολές αναφέρεται ρητά ότι παραδίδει ελεύθερα χρήση του ακινήτου και επομένως ουσιαστικά αναγνωρίζει ότι οποιοσδήποτε τυχόν εξοπλισμός έχει παραμείνει στο ακίνητο έχει εγκαταλειφθεί από αυτόν. Όσον αφορά το ποσό των €1.800 το οποίο ο ΜΥ1 κατέθεσε ως ντεπόζιτο, ενόψει του ότι αναντίλεκτα δεν υπήρχαν ζημιές στο ακίνητο σε συνδυασμό με το ότι έχει παραδοθεί ελεύθερη κατοχή, θεωρώ ότι αυτό θα πρέπει να αποδοθεί στον ΜΥ1. Είναι καθαρό ότι με βάση τη σύμβαση δεν αποτελεί ενοίκιο και ότι δεν δικαιολογείται να μην επιστραφεί αφού ο ιδιοκτήτης θα έχει ήδη αποζημιωθεί με τα ποσά που ζητά.

Ενόψει των ανωτέρω εκδίδεται απόφαση υπέρ του ενάγοντα και εναντίον του εναγομένου για τα πιο κάτω ποσά:

- A. €10.920, ως υπόλοιπο καθυστερημένων ενοικίων, πλέον νόμιμο τόκο.
- B. €880, οφειλόμενα κοινόχρηστα, πλέον νόμιμο τόκο.

Γ. €15.840, οφειλόμενα ενοίκια για την περίοδο από 1/8/2013 μέχρι 31/3/2014, πλέον νόμιμο τόκο.

Επίσης εκδίδεται απόφαση υπέρ του εναγομένου ως η Ανταπαίτηση για €1.800, πλέον νόμιμο τόκο.

Επιδικάζονται επίσης υπέρ του ενάγοντα και εναντίον του εναγομένου τα έξοδα της παρούσας διαδικασίας όπως υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή και εγκριθούν από το Δικαστήριο. Σε σχέση με την Ανταπαίτηση δεν εκδίδεται άλλη διαταγή για έξοδα εφόσον αυτή εκδικάστηκε στα πλαίσια της αγωγής.

Η απόφαση να συνταχθεί αφού χαρτοσημανθεί το **Τεκμήριο 2**.

(Υπ.) .....  
Μ. Παπαϊωάννου Ε.Δ.

Πιστό αντίγραφο

Πρωτοκολλητής

