

ΕιρΑθ 496/2020

Υπαισέλευση κληρονόμων εκμισθωτή σε μισθωτική σχέση -.

Δεν απαιτείται μεταγραφή της αποδοχής κληρονομιάς για την επιδίωξη των δικαιωμάτων των κληρονόμων έναντι του δυστροπου μισθωτή. Υπατιότητα της μισθώτριας ως προς την υπερημερία καταβολής των μισθωμάτων. Δεκτή η αγωγή. Προσωρινά εκτελεστή η απόφαση. Επιβολή των δικαστικών εξόδων σε βάρος της εναγόμενης.

(Η απόφαση δημοσιεύεται επιμελεία του Σωκράτη Οδ. Τσαχίριδη, Δικηγόρου Αθηνών, ΜΔ Παντείου Πανεπιστημίου)

ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ - ΜΙΣΘΩΤΙΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Αριθμός απόφασης 496/2020

ΤΟ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Συγκροτήθηκε από την Ειρηνοδίκη, Στυλιανή Μαραγκού, την οποία όρισε η Πρόεδρος του Τριμελούς Συμβουλίου Διοίκησης του Ειρηνοδικείου Αθηνών και από την Γραμματέα

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριο του την ...12-2019, για να δικάσει την υπόθεση:

ΤΩΝ ΕΝΑΓΟΝΤΩΝ :1) .... 4) ... που παραστάθηκαν η πρώτη μετά και οι λοιποί δια της πληρεξούσιας δικηγόρου τους Ελένης Μπατσούλη.

ΤΗΣ ΕΝΑΓΟΜΕΝΗΣ ..... που παραστάθηκε μετά της πληρεξούσιας δικηγόρου της Αγγελικής Μητροπούλου.

Οι ενάγοντες με την από ...7-2019 αγωγή τους που κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου αυτού με ΓΑΚ ... 2019 και ... 2019 προσδιορίστηκε να συζητηθεί, κατά τη δικάσιμο που αναγράφεται στην αρχή της παρούσας, οπότε και εκφωνήθηκε από τη σειρά του οικείου πινακίου, ζητούν τα αναφερόμενα σε αυτή, για τους λόγους που επικαλούνται.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης, η πληρεξούσια Δικηγόρος των εναγόντων ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις προτάσεις τους.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Από τα άρθρα 574, 612 παρ. 1 και 1710 ΑΚ προκύπτει, ότι η μισθωτική σχέση είναι κληρονομητή και κατά συνέπεια και σε περίπτωση θανάτου του εκμισθωτή στη μισθωτική σχέση υπεισέρχονται οι κληρονόμοι του (εκ διαθήκης ή εξ αδιαθέτου) μόλις αποδεχθούν την κληρονομιά (ΑΚ 1846, 1847, 1850, 1857, 1940) χωρίς να χρειάζεται και η προηγούμενη μεταγραφή της δήλωσης αποδοχής, αφού πρόκειται για κτήση ενοχικής σχέσης και όχι κυριότητας (ΑΚ 1846 σε συνδυασμό με 1192, 1198, βλ. και ΑΠ 1524/2001). Αν στην αγωγή γίνεται λόγος για καθυστέρηση του μισθώματος από δυστροπία (που υπάρχει όταν ο μισθωτής περιέλθει σε υπερημερία περί την καταβολή του οφειλόμενου μισθώματος πράγμα που μπορεί να συμβεί και χωρίς όχληση, αν για την καταβολή του μισθώματος συμφωνήθηκε ορισμένη ημέρα και αυτή παρήλθε άπρακτη, ΑΠ 645/2007 ΕΛΛΔ/νη 2007/838, ΕφΑθ 1826/2008 ΕΛΛΔ/νη 2009/1109, ΕφΠατρ 747/2008 ΑχΝομ 2009/136, ΜΠρΚερκ 32/2004 Νόμος, ενώ επανειλημμένη δυστροπία υπάρχει όταν ο μισθωτής -παρά τη σχετική όχληση του εκμισθωτή-, με την προσφυγή στο Δικαστήριο αλλά και με απλή ακόμη διαμαρτυρία- καθυστερεί την καταβολή των μισθωμάτων σημασία το χρονικό διάστημα που διέρρευσε μεταξύ των δύο καθυστερήσεων, ΕφΑθ 1826/2008 ΕΛΛΔ/νη 2009/1109, ΜΠρΘεσσαλ 44760/2007 Αρμ 2008/910). Περαιτέρω ο μισθωτής ως οφειλέτης του μισθώματος μπορεί να προβάλει τον ισχυρισμό ότι έλαβε χώρα καθυστέρηση του μισθώματος αυτή όμως οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν έχει ευθύνη άρθρα 330 342 ΑΚ λόγω του οποίου αίρεται η υπερημερία του άρα και η δυστροπία του. Ο ισχυρισμός αυτός αποτελεί ένσταση και σε περίπτωση ευδοκίμησης της αιτίας της απόδοσης μισθίου εκδ.1990 παρ. 18/5 αρθμ.872 , 873). Απόσβεση της ενοχής επέρχεται και με τη δημόσια κατάθεση της οφειλόμενης χρηματικής ποσότητας αυτό, όταν συντρέχει μια από τις αναφερόμενες διατάξεις των άρθρων 427, 431 και 434 Α.Κ., ισοδυναμεί με καταβολή και είναι επιτρεπτή, ώστε να έχει το αποτέλεσμα αυτό, όταν συντρέχει μια από τις αναφερόμενες στο νόμο περιπτώσεις, δηλαδή όταν ο δανειστής έγινε υπερήμερος κατά τις διατάξεις των άρθρων 349 επ. Α.Κ. ή όταν ο οφειλέτης αδυνατεί να εκπληρώσει με ασφάλεια την παροχή του για λόγο που αφορά το πρόσωπο του δανειστή ή εξαιτίας εύλογης αβεβαιότητας ως προς το πρόσωπο (Α.Π. 684/2013).

Με την κρινόμενη αγωγή τους, οι ενάγοντες εκθέτουν ότι τυγχάνουν κληρονόμοι εξ αδιαθέτου της κινητής και ακίνητης περιουσίας του αποθανόντα και εκμισθωτή ... ο οποίος είχε εκμισθώσει ένα διαμέρισμα στην εναγομένη εμβαδού 73 τ.μ. του δεύτερου ορόφου οικοδομής, που βρίσκεται στην ... οδός ... και με μηνιαίο μίσθωμα που ανέρχεται σε 320€ προκειμένου να το χρησιμοποιήσει ως κατοικία της ... Ότι η εναγόμενη εδόν και ενημερώθηκε για το θάνατο του αρχικού εκμισθωτή, ότι οι ενάγοντες τυγχάνουν κληρονόμοι και ότι έχουν υπεισέλθει στη μισθωτική σχέση αρνείται και δεν καταβάλλει από επανειλημμένη δυστροπία τα μισθώματα του Αυγούστου 2018, Σεπτεμβρίου 2018, Οκτωβρίου 2018, Νοεμβρίου 2018, Δεκεμβρίου 2018, Ιανουαρίου 2019, Φεβρουαρίου 2019, Μαρτίου 2019, Απριλίου 2019, Μαΐου 2019, Ιουνίου 2019 και Ιουλίου 2019, που θα κηρυχθεί προσωρινά εκτελεστή α) να καταβάλλει το συνολικό ποσό των 2700€ επιμερίζομενο το ως άνω ποσό ανάλογα με την κληρονομική τους μερίδα και β) να αποδώσει την επίδικου μισθίου διαμερίσματος εμβαδού 73 τ.μ. του δεύτερου ορόφου οικοδομής της αγωγής και β) να αποδώσει την εναγόμενη και καθέναν τρίτος που έλκει δικαιώματα στην αγωγή της εξώδικης δήλωσης ήτοι την 7-2019 αλλά και στον τέταρτο ποσό των 480 € που αντιστοιχεί στα 1/8 του ως άνω ποσού, με το νόμιμο τόκο από την χρήση της επίδικου μισθίου διαμερίσματος εμβαδού 73 τ.μ. του δεύτερου ορόφου οικοδομής που βρίσκεται στην ... οδός ... και να καταδικαστεί η εναγόμενη στη δικαστική τους δαπάνη. Με το περιεχόμενο αυτό η αγωγή, αρμόδια, κατ' αρ. 14 παρ. 1 περ.β', 29παρ. 1 ΚΠολΔ, εισάγεται να συζητηθεί, κατά τη διαδικασία περιουσιακών διαφορών των άρθρων 614 παρ.1 και 615 επ. ΚΠολΔ, είναι δε ορισμένη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 574, 595,361 ,1710 341, 345, 361, 66 εισΚΠολΔ 907, 910 αρθμ 1, 2 και 176 ΚΠολΔ και, ως εκ τούτου, πρέπει να εξεταστεί, περαιτέρω, δεδομένου ότι έχει καταβληθεί το ανάλογο τέλος δικαστικού ένσημο (Βλ. το με αρ...). Από τις εναγόμενες με βάση το από 1-10-2012 μισθωτήριο, εμβαδού 73 τμ του δεύτερου ορόφου οικοδομής που βρίσκεται στην ... οδό ... και με μηνιαίο μίσθωμα που ανέρχεται στην 320€ (σύμφωνα με το προαναφερόμενο μισθωτήριο του 10-9-2015 και όχι όπως εσφαλμένα αναφέρεται στην κρινόμενη αγωγή από 1-1-2017 μέχρι 31-12-2017). Μετά 10-2012 μισθωτήριο για τριετήν περίοδο από 1-1-2012 μέχρι 30-9-2015 και όχι όπως εσφαλμένα αναφέρεται στην κρινόμενη αγωγή από 1-1-2017 μέχρι 31-12-2017). Μετά τον θάνατο του εκμισθωτή ... υπεισέλθαν στην μισθωτική σχέση οι ενάγοντες ως εξ' αδιαθέτου κληρονόμοι του όπως προκύπτει από την με αρμ. ... 12-2018 διάταξη κληρονομητήριου και συγκεκριμένα η πρώτη ενάγουσα και σύζυγος του κατά ποσοστό 4/8 εξ' αδιαθέτου, ο δεύτερος κατά ποσοστό 2/8 εξ' αδιαθέτου, ο τρίτος κατά ποσοστό 1/8 εξ' αδιαθέτου και ο τέταρτος κατά ποσοστό 1/8 εξ' αδιαθέτου. Η εναγόμενη μετά τον θάνατο του αποβιώσαντος κατέβαλε το τελευταίο μίσθωμα ποσού 320€ τον Αύγουστο του 2019 οπώς προκύπτει από το 8-2019 έγγραφο της Τράπεζας Πειραιώς. Έκτοτε σταμάτησε να καταβάλλει τα μισθώματα ισχυριζόμενη ότι είχε αμφιβολία για το πρόσωπο των υπεισέρχόμενων κληρονόμων-εκμισθωτών στην επίδικη μίσθωση και ότι συνεπώς δεν είχε δυστροπία ως προς την καταβολή των μισθωμάτων. Ο παραπάνω ισχυρισμός της εναγόμενης αποτελεί ένσταση

καταλυτική της αγωγής κατ' άρθρο 342 ΑΚ ότι δηλ. η δυστροπία της δεν οφείλεται σε δική της ευθύνη. Προϋπόθεση όμως αυτής της ένστασης είναι τα γεγονότα που επικαλείται ο μισθωτής να μην οφείλονται σε υπαιτιότητα του (Χ. Παπαδάκης Αγωγές απόδοσης μισθίου εκδ.1990 παρ. 18/5 αρθμ. 873). Η εναγόμενη στην ανωμοτι κατάθεση της ανέφερε ότι γνώριζε την πρώτη ενάγουσα -σύζυγο του αποθανόντος εκμισθωτή και μάλιστα πολύ καλά. Η πρώτη ενάγουσα κατέθεσε ότι ένας άλλος μισθωτής που είχε συνάψει σύμβαση μίσθωσης με τον αποβιώσαντα σύζυγο της και μίσθωνε διαμέρισμα στον πέμπτο όροφο της ίδια πολυκατοικίας, κατέβαλε κανονικά τα μισθώματα όταν πήρε το εξώδικο διότι ρώτησε τον δικηγόρο του αποβιώσαντος σχετικά με τον τρόπο κατάθεσης των μισθωμάτων. Επιπλέον, η εναγόμενη εάν και έλαβε την από ...7-2019 εξώδικη όχληση -διαμαρτυρία με την οποία την καλούσανε εντός 15 ημερών από την επίδοση του εγγράφου να ρυθμίσει τις εκκρεμότητες της και να εξοφλήσει τα οφειλόμενα μισθώματα -μισωματα με την οποία την καλούσανε εντός 15 ημερών από την επίδοση του εγγράφου να ρυθμίσει τις εκκρεμότητες της και να εξοφλήσει τα οφειλόμενα μισθώματα με την οποία την καλούσανε εντός 15 ημερών από την επίδοση του εγγράφου να ρυθμίσει τις εκκρεμότητες της και να εξοφλήσει τα οφειλόμενα μισθώματα προαναφερόμενος μισθωτής διαμερισματος στον πέμπτο όροφο. Σε κάθε περίπτωση είχε την δυνατότητα να πληροφορηθεί το τρόπο καταβολής των μισθωμάτων όπως έπραξε ο εξωτερικό, να εξοφλήσει τα οφειλόμενα μισθώματα και επιπλέον αφού γνώριζε όπως κατέθεσε η ίδια, την σύζυγο του αποβιώσαντος εκμισθωτή θα μπορούσε να πληροφορηθεί τον τρόπο καταβολής των μισθωμάτων. Συνεπώς, η εναγόμενη λαμβανομένων υπόψη των παραπάνω αναφερομένων, έχει καταστεί δύστροπη ως προς την καταβολή των μισθωμάτων και η καθυστέρηση αυτή οφείλεται σε δική της υπαιτιότητα. Ακολούθως κρίνονται απορριπτές τόσο η ένσταση του αποβιώσαντος εκμισθωτή θα μπορούσε να πληροφορηθεί της καταχρηστικότητας του άρθρου 281 ΑΚ για τους ίδιους ως άνω λόγους. Πέραν όμως αυτών, εφόσον είχε αβεβαιότητα ως προς το πρόσωπο των εκμισθωτών που θα καθιστούσε αντικειμενικά επισφαλή την εκπλήρωση της υποχρέωσης της, είχε το δικαίωμα να προβεί σε δημόσια κατάθεση σύμφωνα με το άρθρο 427ΑΚ(Χ. Παπαδάκης Αγωγές απόδοσης μισθίου εκδ.1990 παρ. 18/4 αρθμ. 860 ΑΠ 1289/2013, 907/2005, ΑΠ 44/2004). Ακολούθως, πρέπει να γίνει δεκτή κατά ένα μέρος η αγωγή στην ουσία της, να υποχρεωθεί η εναγόμενη λόγω της επανειλημμένης δυστροπίας της να καταβάλλει στους ενάγοντες τα μισθώματα των μηνών Σεπτεμβρίου 2018, Οκτωβρίου 2018, Νοεμβρίου 2018, Δεκεμβρίου 2018, Ιανουαρίου 2019, Φεβρουαρίου 2019, Μαρτίου 2019, Απριλίου 2019, Μαΐου 2019, Ιουνίου 2019 και Ιουλίου 2019 συνολικού ποσού 3520 € (11 μήνες δεδομένου ότι, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, ο Αύγουστος έχει εξοφληθεί Χ320€) ανάλογα με το ποσοστό εξ αδιαίρετου του καθένα, να αποδώσει το διαμέρισμα εμβαδού 73 τμ του δεύτερου ορόφου οικοδομής, που βρίσκεται στην ... οδός ... στους ενάγοντες και να κηρυχθεί η απόφαση προσωρινά εκτελεστή κατ' άρθρο 910 αρθμ. 1 και 2 του Κ.ΠΟΛ.Δ. Τα δικαστικά έξοδα των εναγόντων πρέπει να επιβληθούν σε βάρος της εναγόμενης λόγω της ήττας του ( άρθρο 176, 190 και 191 παρ. 1 του Κ.ΠΟΛ.Δ).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.

Δέχεται την αγωγή κατά ένα μέρος.

Υποχρεώνει την εναγόμενη να αποδώσει στους ενάγοντες το μίσθιο διαμέρισμα σε πολυκατοικία εμβαδού 73 τμ, του δεύτερου ορόφου οικοδομής, που βρίσκεται στην ... οδός ...

Υποχρεώνει την εναγόμενη να καταβάλλει στους ενάγοντες, το συνολικό ποσό των τριών χιλιάδων πεντακοσίων είκοσι ευρώ (3.520€) επιμεριζόμενο το ως άνω ποσό ανάλογα με την κληρονομική τους μερίδα και συγκεκριμένα στην πρώτη το ποσό των 1760€ που αντιστοιχεί στο 4/8 του ως άνω ποσού, στον τρίτο το ποσό των 440€ που αντιστοιχεί στο 1/8 του ως άνω ποσού και στον τέταρτο το ποσό των 440 € που αντιστοιχεί στο 1/8 του ως άνω ποσού, με το νόμιμο τόκο από την επομένη της εξώδικης ...7-2019.

Κηρύσσει την απόφαση προσωρινά εκτελεστή.

Επιβάλλει τη δικαστική δαπάνη των εναγόντων σε βάρος της εναγόμενης την οποία ορίζει στο ποσό των διακοσίων πενήντα (200.00) ευρώ.

Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στην Αθήνα στις 28/4/2020, σε έκτακτη και δημόσια συνεδρίαση, στο ακροατήριο του, χωρίς την παρουσία των διαδίκων.

Η ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ