



Οι ενοικιαστές δεν οφείλουν να αποζημιώνουν τους ιδιοκτήτες για φυσιολογικές φθορές που δημιουργούνται λόγω της χρήσης του ακινήτου, έκρινε ο Αρειος Πάγος. Συγκεκριμένα, το Ανώτατο Δικαστήριο με την υπ' αριθμ. 633/2010 απόφασή του έκρινε ότι οι ενοικιαστές όταν παραδίδουν το μίσθιο (κατοικία, κατάστημα, κ.λπ.) έχουν υποχρέωση να αποζημιώνουν τους ιδιοκτήτες για την αποκατάσταση των ζημιών που έχουν προκαλέσει στο ακίνητο και είναι εκτός του πλαισίου των φυσιολογικών φθορών που δημιουργούνται από τον καθημερινό τρόπο ζωής. Η δικαστική απόφαση επικαλούμενη τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα αναφέρει ότι «ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να αποζημιώσει τον εκμισθωτή για τις φθορές και μεταβολές που προκλήθηκαν στο μίσθιο, κατά την διάρκεια της μίσθωσης, εξαιρουμένων εκείνων που οφείλονται στην συμφωνημένη χρήση». Όμως ο επιμισθωτής οφείλει να αποδείξει τις φθορές και το ποσό της ζημίας. Το Άρειο Πάγο τον απασχόλησε η περίπτωση του κτιρίου που είχε ενοικιάσει προ 36 ετών το υπουργείο Δημόσιας Τάξης προκειμένου να στεγαστεί η Αστυνομική Διεύθυνση Θεσσαλονίκης, από το οποίο αποχώρησε το 2004. Οι ιδιοκτήτες του ακινήτου αξίωσαν δικαστικά αποζημίωση για επί μέρους φθορές τις οποίες είχε υποστεί το κτίριο τα 36 αυτά χρόνια που στεγάζονταν οι υπηρεσίες της ΕΛΑΣ. Ο Άρειος Πάγος απέρριψε τα κονδύλια τα οποία αφορούσαν την αποκατάσταση φθορών που προέρχονταν από την καθημερινή χρήση, όπως των δαπέδων και των δαπέδων κλιμακοστάσιων (πλακάκια, μωσαϊκά, ξύλινα πατώματα), των κουπαστών του κλιμακοστασίου, των ειδών υγιεινής κ.λπ. Ακόμη, δεν κάλυψαν οι δικαστές τις δαπάνες για την αποκατάσταση των υδραυλικών και ηλεκτρικών εγκαταστάσεων, καθώς η συντήρησή τους ήταν ευθύνη των ιδιοκτητών σύμφωνα με το μισθωτήριο συμβόλαιο. Στην συνήθη χρήση και στην μεγάλη διάρκεια της μίσθωσης οφείλονται, κατά την απόφαση, οι φθορές στην θέρμανση, στα σώματα καλοριφέρ, στους θερμοσίφωνες, στους ηλεκτρολογικούς πίνακες και στις ηλεκτρικές πρίζες. Παράλληλα, δέχτηκε ο Αρειος Πάγος ότι οι ιδιοκτήτες δικαιούνται ένα μίσθωμα επιπλέον, για τον χρόνο που θα απαιτηθεί προς αποκατάσταση των ζημιών που είχαν υποστεί τα δάπεδα λόγω της τοποθέτησης μεταλλικών κατασκευών κ.λπ.