



Οι αποζημιώσεις που μπορούν να διεκδικήσουν οι ιδιοκτήτες απο τους ενοικιαστές θα πρέπει να αφορούν μόνο σε μη κανονικές φθορές δηλαδή, οι ενοικιαστές όταν παραδίδουν το μισθίο (κατοικία, κατάστημα κ.λπ.) έχουν υποχρέωση να αποζημιώνουν τους ιδιοκτήτες μόνο 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. Αυτό έκρινε ο Άρειος Πάγος με την υπ' αριθμ. 633/2010 απόφασή του, αποφασίζοντας παράλληλα πως δεν υπάρχει υποχρέωση αποζημίωσης για φυσιολογικές φθορές που δημιουργούνται λόγω της χρήσης του ακινήτου. 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 ιδών υγιεινής κ.λπ. Χαρακτηριστικά αναφέρεται στην απόφαση ότι στο κτίριο προσερχόντουσαν επί 24ώρου βάσεως και επί 36 έτη πάρα πολλοί άνθρωποι όπως είναι αστυνομικοί, επισκέπτες, κρατούμενοι, δικηγόροι, με συνέπεια να υπάρχουν φθορές. 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. Στη συνήθη χρήση και στη μεγάλη διάρκεια της μίσθωσης οφείλονται, κατά την απόφαση, οι φθορές στη θέρμανση, στα σώματα καλοριφέρ, στους θερμοσίφωνες, στους ηλεκτρολογικούς πίνακες και στις ηλεκτρικές πρίζες. Πάντως ο Άρειος Πάγος δέχτηκε ότι οι ιδιοκτήτες δικαιούνται ένα μίσθωμα επιπλέον, για το χρόνο που θα απαιτηθεί προς αποκατάσταση των ζημιών που είχαν υποστεί τα δάπεδα λόγω της τοποθέτησης μεταλλικών κατασκευών κ.λπ.