

ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΛΑΥΡΙΟΥ

ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΑΚΕΛΟΥ 5/2021

ΚΟΥΦΟΓΙΑΝΝΗ Ε. ΔΗΜΗΤΡΑ & ΣΥΝΤΕΣ  
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΕΔΡΑ: ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 811 ΛΑΥΡΙΟΝ 106 78  
ΤΗΛ: 210 3802363 - 210 3839092  
ΠΡΟΣΒΛΗ: Α. ΚΑΛΥΒΙΩΝ 174 - ΛΑΥΡΙΟΝ 190 100  
ΤΗΛ: 22910 22030 ΛΕΥΚΟ  
ΑΦΜ: 996912770 - ΔΟΥ: ΛΑΥΡΙΟΥ  
ΚΟΥΦΟΓΙΑΝΝΗ ΔΗΜΗΤΡΑ  
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΚΙΝ: 6977 392590  
email: info@koufogiannilaw.gr

Αριθμός απόφασης **7**/2021  
ΤΟ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΛΑΥΡΙΟΥ

Συγκροτήθηκε από την Ειρηνοδίκη Λαυρίου Παναγιώτα Γραμματικάκη και τη Γραμματέα Αγγελική Κατσίκη .

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 11 Οκτωβρίου 2021, για να δικάσει μεταξύ:

Του ανακόπτοντος: [REDACTED]

[REDACTED] ο οποίος παραστάθηκε μετά του πληρεξουσίου δικηγόρου του Άγγελου Σκιαδά.

Της καθ'ης η ανακοπή: [REDACTED]

[REDACTED] η οποία παραστάθηκε μετά της πληρεξουσίας δικηγόρου της Δήμητρας Κουφογιάννη.

Ο ανακόπτων ζήτησε να γίνει δεκτή η από 07-07-2021, με Γ.Α.Κ. 671/2020 και Ε.Α.Κ. 5/08-07-2021 ανακοπή του που απευθύνεται ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου, για όσους λόγους αναφέρονται σ' αυτήν.

Για την εκδίκαση της υπόθεσης αυτής ορίστηκε η δικάσιμος που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας.

Ακολούθησε η συζήτηση όπως αναφέρεται στα πρακτικά.

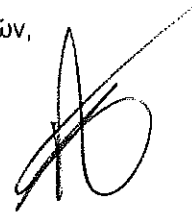
**ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ  
ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ**


Με την ένδικη ανακοπή ζητείται η ακύρωση της υπ' αριθμ. 14/2020 διαταγής απόδοσης χρήσης μισθίου και πληρωμής μισθωμάτων της Ειρηνοδίκη Λαυρίου, με την οποία διατάχθηκε ο ανακόπτων να αποδώσει στην καθ'ης η ανακοπή τη χρήση του περιγραφόμενου σ' αυτήν μισθίου ακινήτου και να καταβάλει στην καθ'ης το ποσό των 3.360,79 ευρώ, πλέον τόκων και εξόδων. Η ανακοπή, αρμόδια εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου τούτου (άρθρα 7, 9, 14 παρ.1β, 642 και 632 παρ. 1 του Κ.Πολ.Δ.), κατά την ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών (614 επ. ΚΠολΔ), έχει δε ασκηθεί, εμπρόθεσμα και νόμιμα, σύμφωνα με τα άρθρα

642 και 632 παρ. 2 Κ.Πολ.Δ (βλ. την προσκομιζόμενη την υπ' αρ.9146B /08-07-2021 έκθεση επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας στο Εφετείο Αθηνών με έδρα στο Πρωτοδικείο Αθηνών Αικετερίνης Μπίσια σε συνδυασμό με την από 05-07-2021 επισημείωση του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Γεωργίου Γεωργακάκου επί της ανακοπτόμενης υπ' αρ. 14/2020 διαταγής απόδοσης της χρήσης μισθίου και πληρωμής μισθωμάτων). Συνεπώς, πρέπει να ακολουθήσει η νομική και η ουσιαστική έρευνα των λόγων της.

Με τον πρώτο λόγο ανακοπής, ο ανακόπτων ζητεί να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη διαταγή, καθόσον, όπως αναφέρεται και στη διαταγή, ενώ το επίδικο μίσθιο του εκμισθώθηκε για κύρια κατοικία και για επαγγελματική στέγη, αποτελώντας την έδρα της ατομικής του επιχείρησης, σύμφωνα με τα μέτρα που ελήφθησαν για την ενίσχυση των πληττόμενων επιχειρήσεων από την πανδημία του κορωνοϊού με τις αναφερόμενες στην ανακοπή ΚΥΑ, έχει πλήρως απαλλαγεί από την υποχρέωση καταβολής των επίδικων μισθωμάτων, ήτοι αυτών των μηνών Ιανουαρίου, Φεβρουαρίου, Μαρτίου, Απριλίου και Μαΐου 2021, τόσο όσον αφορά την κύρια κατοικία του όσο και την επαγγελματική του στέγη που εν προκειμένω συμπίπτουν, γεγονός το οποίο γνωστοποίησε στην καθ'ης τόσο προφορικά όσο και με την από 03-06-2021 εξώδικη δήλωσή του προς την καθ'ης, η οποία επιδόθηκε σ' αυτήν στις 04-06-2021, ώστε να αποζημιωθεί από το κράτος. Ο λόγος αυτός είναι νόμιμος, στηριζόμενος στις ΚΥΑ με αριθμούς Α1059/2021 (ΦΕΚ Β' 1155/24-03-2021, Α1101/2021 (ΦΕΚ Β' 1761/28-04-2021) και Α1114/2021 (ΦΕΚ Β' 2147/24-05-2021) και πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν. Από την ένορκη κατάθεση του μάρτυρα της καθ'ης η ανακοπή και την ανωμοτί εξέταση του ανακόπτοντος και της καθ'ης η ανακοπή που εξετάστηκαν στο ακροατήριο και περιέχονται στα ταυτάριθμα με την παρούσα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά συνεδρίασης του δικαστηρίου τούτου καθώς και τα έγγραφα που προσκόμισαν και επικαλέστηκαν οι διάδικοι, αποδείχθηκαν τα εξής: Δυνάμει του από 01-07-2016 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, η καθ'ης η ανακοπή εκμισθώσε στον ανακόπτοντα ένα ακίνητο-μαιζονέτα που βρίσκεται στη Λάκκα Αναβύσσου Αττικής, επί της οδού Μετσόβου αρ. 39, συνολικής επιφάνειας 149,60 τ.μ., αποτελούμενο από ισόγειο και έναν όροφο, προκειμένου να το χρησιμοποιήσει ο τελευταίος ως κατοικία και ως έδρα της ατομικής του επιχείρησης. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε αρχικά σε τρία έτη, αρχόμενη την 01-07-2016 και λήγουσα στις 30-06-2019 και εν συνεχεία παρατάθηκε με την από 01-07-2019 ανανέωση του ως άνω μισθωτηρίου, το δε μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε στο ποσό των 300,00 ευρώ πλέον χαρτοσήμου 1,8%. Ισχυριζόμενη δε η καθ'ης ότι ο ανακόπτων δεν της κατέβαλε τα μισθώματα πέντε μισθωτικών μηνών,

A





2<sup>ο</sup> φύλλο της με αριθμό 7 /2021 απόφασης του Ειρηνοδικείου Λαυρίου (Ειδική Διαδικασία Περιουσιακών Διαφορών)

και δη από Ιανουάριο του 2021 έως και Μάιο του 2021 αλλά και οφειλές του από λογαριασμό της ΔΕΗ ποσού 1.597,35 ευρώ και από λογαριασμό ύδρευσης ποσού 236,44 ευρώ, προέβη στην έκδοση της ανακοπτόμενης διαταγής. Πράγματι, όπως προκύπτει από το προσκομιζόμενο από τον ανακόπτοντα έγγραφο της ΑΑΔΕ, ο ΚΑΔ της κύριας εμπορικής δραστηριότητας του ανακόπτοντος είναι ο 90031107, ο οποίος συγκαταλέγεται μεταξύ αυτών που απαλλάσσονται των μισθωμάτων των επίδικων μισθωτικών μηνών, σύμφωνα με τις ανωτέρω αναφερόμενες ΚΥΑ, ενώ δεν αποδείχθηκε ότι διαθέτει και άλλη έδρα πλην του επίδικου μισθίου. Η καθ'ης διατείνεται ότι στην προκειμένη περίπτωση, εφόσον πρόκειται για μίσθιο μικτής χρήσης με προέχουσα μάλιστα τη χρήση ως κύριας κατοικίας, ο ανακόπτων θα έπρεπε να της καταβάλει τουλάχιστον την αναλογία για τα μισθώματα της κατοικίας. Εντούτοις, ούτε από το προσκομιζόμενο ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης αλλά ούτε από την αποδεικτική διαδικασία προέκυψε ότι προέχει η χρήση του επίδικου μισθίου ως κατοικίας, εξάλλου δε, η καθ'ης υπέβαλε ήδη στις 14-07-2021 δήλωση COVID προκειμένου να αποζημιωθεί, μεταξύ άλλων, και για τα επίδικα μισθώματα, η οποία έγινε δεκτή, όπως προκύπτει από την προσκομιζόμενη απόδειξη υποβολής δήλωσης COVID της ΑΑΔΕ «για τη χρήση του επίδικου μισθίου ως επαγγελματική στέγη», χωρίς όμως από μόνη την αναγραφή αυτή να αποδεικνύεται ότι η καθ'ης δεν δικαιούται να λάβει πλήρη αποζημίωση, ήτοι για το συνολικό ποσό των οφειλόμενων μισθωμάτων, αφού δεν αναγράφεται σε κανένα σημείο του ανωτέρω εγγράφου ότι η αίτηση είναι εν μέρει απορριπτέα ούτε εξάλλου υπάρχει ειδικότερη πρόβλεψη στις ανωτέρω ΚΥΑ για τις περιπτώσεις μικτής χρήσης μισθίων ακινήτων. Κατά συνέπεια, πρέπει ο λόγος αυτός ανακοπής να γίνει δεκτός και ως ουσιαστικά βάσιμος και να ακυρωθεί εν μέρει η προσβαλλόμενη διαταγή ως προς το ποσό που αφορά στα επίδικα μισθώματα, ήτοι ως προς το ποσό των 1.527,00 ευρώ.

Σύμφωνα με το άρθρο 645 του ΚΠολΔ, «Στην αίτηση για την έκδοση διαταγής απόδοσης της χρήσης μισθίου μπορεί να σωρευτεί και αίτημα καταβολής των οφειλόμενων μισθωμάτων, κοινόχρηστων δαπανών, τελών και λογαριασμών κοινής ωφέλειας, εφόσον το ύψος τους αποδεικνύεται από δημόσια ή ιδιωτικά έγγραφα, ιδίως λογαριασμούς κοινοχρήστων και οργανισμών κοινής ωφέλειας. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 638 έως 645, 624, 626 παρ. 2 και 3, 630 στοιχ. γ, δ και ε και 634.». Ως μίσθωμα κατά τις ανωτέρω διατάξεις θεωρούνται και το τέλος χαρτοσήμου, οι δαπάνες κοινοχρήστων και οι τόκοι υπερημερίας των καθυστερούμενων μισθωμάτων, οι οποίοι τρέχουν με την

παρέλευση της δήλης ημέρας καταβολής των μισθωμάτων χωρίς όχληση, καθώς και κάθε άλλη συναφής υποχρέωση του μισθωτή, όπως τα τέλη καταναλώσεως νερού και ηλεκτρικού ρεύματος (βλ. ΑΠ 1133/1995 ΕλλΔνη 37.1586, Χ. Παπαδάκη, Αγωγές απόδοσης μισθίου, έκδ. 1990, παρ. 675 έως 680).

Με το δεύτερο λόγο ανακοπής, ο ανακόπτων βάλλει κατά της επίδικης διαταγής απόδοσης της χρήσης του επιδικού μισθίου, ισχυριζόμενος ότι εφόσον δεν οφείλονται μισθώματα στην καθ'ης, μόνη η οφειλή λογαριασμών κοινής ωφέλειας χωρίς την οφειλή μισθωμάτων, δεν αρκεί για την έκδοση διαταγής απόδοσης χρήσης μισθίου. Ο λόγος αυτός ανακοπής είναι μη νόμιμος και ως τούτου απορριπτέος, καθόσον και οι οφειλές από κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος και νερού, οι οποίες θεωρούνται, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην αμέσως προηγηθείσα νομική σκέψη, μίσθωμα, αρκούν για να στοιχειοθετήσουν την έκδοση διαταγής απόδοσης χρήσης μισθίου ακινήτου.

Στα άρθρα 630 και 640 παρ. 2 ΚΠολΔ προσδιορίζεται το υποχρεωτικό περιεχόμενο της διαταγής πληρωμής και διαταγής απόδοσης μισθίου. Ωστόσο, οποιαδήποτε έλλειψη τυπικού στοιχείου της διαταγής πληρωμής και απόδοσης μισθίου δεν οδηγεί σε ακύρωση της διαταγής, παρά μόνο με την επίκληση και απόδειξη κατ' άρθ. 159 αριθ. 3 ΚΠολΔ ανεπανόρθωτης βλάβης στον ανακόπτοντα (Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (Ποδηματά) Ερμηνεία ΚΠολΔ τόμ. 2 2000 άρθ. 63 αρ. 2-3 και άρθ. 662Δ αρ. 6, Παπαδάκης Διαταγή Απόδοσης Μισθίου 2013 σελ. 113-114).

Με τον τρίτο λόγο ανακοπής, ο ανακόπτων ισχυρίζεται ότι στην ανακοπτόμενη διαταγή αναφέρεται επί λέξει «Υπενθυμίζεται ότι η παρούσα διαταγή αποτελεί τίτλο εκτελεστό και η εκτέλεσή της ως προς την απόδοση του μισθίου μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την πάροδο είκοσι ημερών από την επίδοση προς αυτόν (νυν ανακόπτοντα) αντιγράφου εξ απογράφου της παρούσας επιταγής προς εκτέλεση και ακόμη ότι έχει δικαίωμα ν ασκήσει ανακοπή κατ' αυτής στο αρμόδιο καθ' ύλη δικαστήριο μέσα σε 15 εργάσιμες ημέρες από την επίδοσή της». Ότι η ανωτέρω αναγραφή είναι εσφαλμένη καθόσον η διαταγή απόδοσης μισθίου δύναται να εκτελεστεί μόνο μετά πάροδο 20 ημερών από την επίδοση, όχι μόνο όσον αφορά την απόδοση του μισθίου όπως αναφέρεται στην προσβαλλόμενη διαταγή αλλά και όσον αφορά την καταβολή των επιδικασθέντων με αυτήν ποσών, δηλαδή δεν γίνεται στο νόμο διάκριση μεταξύ της απόδοσης του μισθίου και της καταβολής μισθωμάτων αλλά ορίζει γενικώς ότι η διαταγή ως προς όλα τα κεφάλαιά της εκτελείται μετά την πάροδο 20 ημερών. Ο λόγος αυτός ανακοπής είναι επίσης μη νόμιμος, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, καθόσον εν προκειμένω, ο ανακόπτων ουδόλως επικαλείται ανεπανόρθωτη βλάβη του από την έλλειψη του ανωτέρω τυπικού στοιχείου,



A

3<sup>ο</sup> φύλλο της με αριθμό 7 /2021 απόφασης του Ειρηνοδικείου Λαυρίου (Ειδική Διαδικασία Περιουσιακών Διαφορών)

δεδομένου μάλιστα ότι άσκησε την κρινόμενη ανακοπή εντός της προβλεπόμενης στο νόμο προθεσμίας.

Σύμφωνα με το άρθρο 342 ΑΚ, η δυστροπία του μισθωτή αίρεται αν ο μισθωτής προβάλλει και αποδείξει ότι η καθυστέρηση πληρωμής του μισθώματος οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν υπέχει ευθύνη (ΑΠ 1229/05 ΝοΒ 2006. 207). Τέτοιο γεγονός μπορεί, κατά τις περιστάσεις, να αποτελέσει και η δικαιολογημένη αμφιβολία του μισθωτή περί την ύπαρξη ή την έκταση της οφειλής, δεν περιέρχεται δε σε υπερημερία ο οφειλέτης που ευλόγως αμφιβάλλει περί την έκταση της οφειλής του, όταν πραγματικά προσφέρει κατά το συμφωνημένο χρόνο εκείνο το οποίο νόμιζε ότι οφείλει (ΑΠ 102/2001 Δνη 42. 1629, ΑΠ 379/97 Δνη 38. 1818, ΕφΑθ 2554/03 ΕπΔικΠολ 2004.175).

Με τον τέταρτο και τελευταίο λόγο ανακοπής, ο ανακόπτων ισχυρίζεται ότι δεν έχει περιέλθει σε υπερημερία ως προς την καταβολή των επίδικων οφειλών από λογαριασμούς ρεύματος και νερού, ύψους 1.597,35 ευρώ και 236,44 ευρώ αντίστοιχα, και συνολικά 1.833,79 ευρώ, καθόσον είχε εύλογες αμφιβολίες για την ύπαρξη και των ύψος των ανωτέρω οφειλών, αφού οι λογαριασμοί αυτοί εκδόθηκαν στο όνομα της καθ'ης και δεν απεστάλησαν ποτέ σ'αυτόν ούτε έλαβε γνώση αυτών, ενώ με δεδομένο ότι οι παροχές δεν ήταν στο όνομά του, δεν μπορούσε να λάβει πληροφορίες για το ύψος της οφειλής του και για την ύπαρξη ακόμη αυτών από τους αρμόδιους οργανισμούς και για πρώτη φορά έλαβε γνώση των ανωτέρω απαιτήσεων της καθ'ης με την από 05-05-2021 εξώδικη δήλωσή της προς αυτόν. Ο λόγος αυτός είναι νόμιμος, στηριζόμενος στο άρθρο 342 του ΑΚ, πλην όμως είναι απορριπτέος ως κατ'ουσίαν αβάσιμος, καθόσον, από την ένορκη κατάθεση του μάρτυρα της καθ'ης και συζύγου αυτής, αποδείχθηκε ότι, σε αντίθεση με όσα διατείνεται ο ανακόπτων, είχαν γνωστοποιηθεί σ'αυτόν οι επίδικοι λογαριασμοί ρεύματος και νερού ήδη προ της ημερομηνίας λήξης της πληρωμής αυτών, ήτοι εντός του μηνός Μαρτίου του 2021, αφού ο ανωτέρω μάρτυρας, ενεργώντας προφανώς ως αντιπρόσωπος της καθ'ης, όπως έπραττε κατά πάγια τακτική η οποία ακολουθήθηκε καθ'όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εναπόθεσε κατά τον ανωτέρω χρόνο αντίγραφα των επίδικων λογαριασμών στο γραμματοκιβώτιο του μισθίου. Κατά συνέπεια, δεν αποδείχθηκε ότι ο ανακόπτων διατηρούσε εύλογη αμφιβολία για τη ύπαρξη και το ύψος των οφειλών του από τους ανωτέρω λογαριασμούς και ως εκ τούτου κατέστη υπερήμερος.

Πρέπει εδώ να σημειωθεί ότι μόνη η αποδοχή του ανωτέρω πρώτου λόγου της κρινόμενης ανακοπής με την οποία έγινε δεκτό ότι ο ανακόπτων δεν οφείλει τα

επίδικα μισθώματα, ουδόλως δύναται να οδηγήσει στην ακύρωση της ανακοπτόμενης διαταγής απόδοσης της χρήσης του μισθίου. Κατόπιν των ανωτέρω, πρέπει να γίνει δεκτή εν μέρει η κρινομένη ανακοπή, ήτοι μόνο κατά το περί διαταγής πληρωμής και δη εν μέρει σκέλος αυτής, και συγκεκριμένα ως προς το ποσό των 1.527,00 ευρώ, ενώ κατά τα λοιπά, πρέπει να επικυρωθεί α) η διαταγή πληρωμής (633 παρ. 1 ΚΠολΔ) ως προς το ποσό των 1.833,79 ευρώ, και β) η διαταγή απόδοσης της χρήσης του μισθίου (άρθρο 644 παρ. 1 του ΚΠολΔ). Τέλος, ο ανακόπτων πρέπει να καταδικαστεί σε μέρος των δικαστικών εξόδων της καθ'ης η ανακοπή (178 ΚΠολΔ), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό.

#### ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΔΕΧΕΤΑΙ εν μέρει την ανακοπή.

ΑΚΥΡΩΝΕΙ μερικώς την υπ' αριθμόν 14/2021 διαταγή της Ειρηνοδίκη Λαυρίου ως προς το περί πληρωμής μισθωμάτων σκέλος της, κατά το ποσό των χιλίων πεντακοσίων είκοσι επτά (1.527,00) ευρώ.

ΕΠΙΚΥΡΩΝΕΙ την υπ' αρ. 14/2021 διαταγή της Ειρηνοδίκη Λαυρίου: α) ως προς το σκέλος της διαταγής πληρωμής κατά τα λοιπά, ήτοι κατά το ποσό των χιλίων οκτακοσίων τριάντα τριών ευρώ και εβδομήντα εννέα λεπτών (1.833,79) ευρώ, και β) ως προς το περί απόδοσης της χρήσης μισθίου σκέλος της.

ΚΑΤΑΔΙΚΑΖΕΙ τον ανακόπτοντα στην καταβολή μέρους των δικαστικών εξόδων της καθ'ης η ανακοπή, το οποίο ορίζει στο ποσό των εκατόν πενήντα (150,00) ευρώ.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, στο Λαύριο στις 27/12/2021.

Η ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



Αριθμός ανείγγραφου  
του επί της αποφάσεως η  
σημειούσα επί α. 633 παρ. 1  
ΚΠολΔ. 20/12/2021

