

# ΧΡΟΝΙΚΑ ΔΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

---

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΧΑΤΖΗΪΩΑΝΝΟΥ

**Διαταγή απόδοσης μισθίου:  
Προϋποθέσεις έκδοσης,  
δεδικασμένο, δικαίωμα  
επανεγκατάστασης**

Ανάτυπο από το περιοδικό Χρονικά Δικονομικού Δικαίου  
Τόμος Α' (2023), τεύχος 3ο, σ. 541-559

5. Τούτων δοθέντων έπεται ότι η εισαγωγή αποδεικτικού κανόνος, υποχρεού- ντος το πολιτικόν δικαστήριο να δεχθή την απαλλακτική κρίση ως ορθήν και το αποδεικτικόν πόρισμα του ποινικού δικαστηρίου ως δεσμευτικόν διά το ίδιον, είναι επιβεβλημένη, επιφυλασσομένου βεβαίως και εδώ του προς ανταπόδειξιν δικαιώ- ματος του αντιδίκου του αθωωθέντος<sup>143</sup>. Δεν αμφιβάλλεται βεβαίως ότι η ποινική απόφασις αποτελεί ισχυρόν «εν τοις πράγμασιν» τεκμήριον διά την ακρίβειαν και ορθότητα των υπ' αυτής γενομένων πραγματικών διαπιστώσεων. Μείζονα όμως «νομικήν» και δη διαβαθμισμένην ισχύν έναντι των λοιπών, ελευθέρως εκτιμωμέ- νων αποδεικτικών μέσων η ποινική απόφασις δεν έχει.

## V. Σύνοψις

Η δικαστική απόφασις είναι δημόσιον έγγραφον με την διαφοράν ότι ως προς τα γεγονότα, τα αναφερόμενα εις το αιτιολογικόν μέρος αυτής δεν συντρέχει η ηυ- ξημένη αποδεικτική δύναμις των δημοσίων εγγράφων, αλλά η κατά κανόνα ισχύ- ουσσα ελευθέρα εκτίμησις των αποδείξεων. Διά τούτο η απόφασις του ποινικού δι- καστηρίου επί ζητήματος, σχέσιον έχοντος προς την πολιτικήν δίκην, δεν δεσμεύει το πολιτικόν δικαστήριο, λαμβάνεται όμως υπ' αυτού υπ' όψιν και εκτιμάται ελευ- θέρως μετά των λοιπών αποδείξεων.

143. Άλλως Αποστολάκης [ορ. cit.] σ. 38.

## Διαταγή απόδοσης μισθίου: Προϋποθέσεις έκδοσης, δεδικασμένο, δικαίωμα επανεγκατάστασης

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΧΑΤΖΗΩΑΝΝΟΥ

Αναπληρωτής Καθηγητής Νομικής Σχολής ΔΠΘ – Δικηγόρος

Η διαταγή απόδοσης μισθίου επιτελεί στο πεδίο των μισθώσεων λειτουργία ανά- λογη με εκείνην της διαταγής πληρωμής στο πεδίο των χρηματικών απαιτήσεων: Παρέχει στον εκμισθωτή εκτελεστό τίτλο για την απόδοση του μισθίου χωρίς προηγούμενη ακρόαση του μισθωτή, του οποίου, όμως, η θέση δεν παραβά- πτεται, αφού πριν αλλά και μετά την έκδοση της διαταγής του παρέχεται επαρκής χρόνος για να αποτρέψει την αποβολή του από το μίσθιο. Στην παρούσα μελέτη αναλύονται συγκεκριμένα ζητήματα που αφορούν στις προϋποθέσεις για την έκδοση της διαταγής απόδοσης μισθίου (έγγραφη απόδειξη έναρξης της μισθω- σης και περιεχόμενό της, έννοια μισθώματος και καθυστέρηση εξόφλησής του λόγω δυστροπίας, περιεχόμενο και σκοπιμότητα προηγούμενης όχλησης), στο δεδικασμένο της διαταγής απόδοσης μισθίου, στο δικαίωμα επανεγκατάστασης.

\* Προδημοσίευση από τον υπό έκδοση τιμητικό τόμο του Καθηγητή Γεωργίου Ορφα- νίδη. Το κείμενο αποτελεί εκτενέστερη απόδοση εισήγησης του συγγραφέα στην από 9.5.2023 συνεδρίαση της Ένωσης Ελλήνων Δικονομολόγων.

**Τέλος, υποστηρίζεται η ανάγκη διεύρυνσης του πεδίου εφαρμογής της διαταγής απόδοσης μισθίου ώστε να ενισχυθεί η αποτελεσματικότητά της.**

## **I. Εισαγωγή**

Η διαταγή απόδοσης μισθίου που εισήχθη με το ν. 2479/1997<sup>1</sup> και δομείται κατά το πρότυπο της διαδικασίας έκδοσης διαταγής πληρωμής<sup>2</sup>, αποτελεί σημαντικό θεσμό για την εύρυθμη λειτουργία των μισθώσεων. Αποβλέπει στον άμεσο εξοπλισμό του εκμισθωτή με εκτελεστό τίτλο για την απόδοση του μισθίου<sup>3</sup>, χωρίς όμως να παραβλάπεται η θέση του μισθωτή, αφού πριν αλλά και μετά την έκδοση της διαταγής του παρέχεται επαρκής χρόνος –και μάλιστα πολύ επαρκέστερος από τον παρεχόμενο στο πλαίσιο της διαταγής πληρωμής– για να αποτρέψει την αποβολή του από το μίσθιο. Διαδοχικές τροποποιήσεις των οικείων διατάξεων που έλαβαν χώρα με τους ν. 4055/2012, 4335/2015 και 4842/2021 διαμόρφωσαν το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, το οποίο διατηρεί την προαναφερθείσα ισορροπία ανάμεσα στα συμφέροντα των μισθωτών και των εκμισθωτών.

Στην παρούσα μελέτη γίνεται επιλεκτική ανάπτυξη συγκεκριμένων ζητημάτων που αφορούν στις προϋποθέσεις για την έκδοση της διαταγής απόδοσης μισθίου<sup>4</sup> (π.κ. §§ II-V), στο δεδουλευμένο της διαταγής απόδοσης μισθίου (π.κ. § VI), στο δικαίωμα επανεγκατάστασης (π.κ. § VII) και τέλος, στην διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής των οικείων διατάξεων (π.κ. § VIII).

## **II. Απόδειξη «έναρξης της μίσθωσης» (637 ΚΠολΔ) ή «της μίσθωσης» (639 § 2 περ. β' ΚΠολΔ);**

### **1. Ενεργή μίσθωση**

Μία από τις προϋποθέσεις για την έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου είναι ότι η αίτηση αφορά σε μίσθωση ενεργή<sup>5</sup>. Τέτοια μίσθωση υπάρχει για όσο διαρκεί η συμβατικός ορισθείσα ορισμένη ή αόριστη διάρκεια ή για όσο χρόνο η διάρκεια παραταθεί ή ανανεωθεί νομίμως με βάση τυχόν ισχύουσα νομοθετική διάταξη<sup>6</sup>.

1. Για την ακρίβεια είχε αρχικώς θεσπιστεί με τα άρθρ. 685-690 ΚΠολΔ1968 αλλά καταργήθηκε με το ν.δ. 958/1971.

2. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Ποδηματά) ΚΠολΔ II, 2000, άρθρ. 662Α, αρ. 1.

3. ΕισΕ ν. 2479/1997 (υπό άρθρ. 12).

4. Οι προϋποθέσεις αίτησης έκδοσης διαταγής απόδοσης μισθίου κατ' άρθρο 637 εδ. πρώτο ΚΠολΔ είναι σωρευτικές και αφορούν (α) στην έναρξη μίσθωσης ακινήτου (βλ. § II κυρίως κειμένου), (β) στην έγγραφη απόδειξη της έναρξης της μίσθωσης (βλ. § III κυρίως κειμένου), (γ) στην καθυστέρηση του μισθώματος λόγω δυστροπίας (βλ. § IV κυρίως κειμένου), (δ) στην επίδοση έγγραφης όχλησης στο μισθωτή με δικαστικό επιμελητή δεκαπέντε (15) ημέρες πριν την κατάθεση της αίτησης και μη εξόφληση εντός του 15νθημέρου αυτού (βλ. § V κυρίως κειμένου).

5. Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις<sup>4</sup>, 2023, σ. 522.

6. Τέτοιες διατάξεις είναι π.χ. το άρθρ. 611 ΑΚ για τη σιωπηρή αναμίσθωση, το άρθρ. 2 ν. 1703/1987 για τις μισθώσεις κατοικιών, το άρθρ. 13 ν. 4242/2014 για τις εμπορικές μισθώσεις, τα άρθρ. 48 και 111 ν. 4790/2021 για τις λόγω covid νόμιμες παρατάσεις της συμβατικής διάρκειας μισθώσεων ξενοδοχείων και για τις εμπορικές μισθώσεις καταστημάτων των οποίων η λειτουργία αναστάλη με κρατική εντολή, αντίστοιχα.

Αντιθέτως, μίσθωση άκυρη<sup>7</sup> ή άλλη ενοχή στο πλαίσιο της οποίας ο οφειλέτης δεν καταβάλλει «μίσθωμα»<sup>8</sup> δεν δικαιολογεί την έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου, η δε τυχόν εκδοθείσα σε μια τέτοια περίπτωση, ακυρώνεται μετά από ανακοπή.

## 2. Λανθάνουσα αντινομία:

Έτσι, τίθεται το ερώτημα αν η λύση ή λήξη της μίσθωσης σε προγενέστερο της αίτησης χρόνο καθιστά αυτήν μη νόμιμη. Το ζήτημα είχε ανακύψει λόγω της προϋπόθεσης που προέβλεπαν τα άρθρα 662Α και 662Γ § 3 ΚΠολΔ πριν το ν. 4055/2012 σχετικά με την απόδειξη της μίσθωσης, που προβλέπεται και μετά το ν. 4335/2015 και 4842/2021 σε μία από τις δύο σχετικές διατάξεις, στο άρθρ. 639 παρ. 2 περ. β' ΚΠολΔ που έχει ως εξής: «*Η αίτηση πρέπει να περιλαμβάνει, ... β) επίκληση του εγγράφου από το οποίο αποδεικνύεται η μίσθωση*». Έτσι, όμως, η διάταξη αυτή είναι διαφορετική από την διάταξη του άρθρ. 637 ΚΠολΔ που προβλέπει ότι «... *μπορεί να ζητηθεί η έκδοση διαταγής απόδοσης της χρήσης μισθίου ακινήτου, αν η έναρξη της μίσθωσης αποδεικνύεται εγγράφως*». Η διαφορά αυτή προκαλεί εκ πρώτης όψευς σύγχυση. Και τούτο, διότι η μίσθωση που κάποτε στο παρελθόν συνήφθη<sup>9</sup> είναι άλλο αποδεικτέο ζήτημα και άλλο η απόδειξη μίσθωσης που συνεχίζει να είναι ενεργή κατά την υποβολή της αίτησης.

## 3. Τελλολογική και συστηματική ερμηνεία: Το νομολογιακό κεκτημένο

Η διαφορά στη διατύπωση των δύο διατάξεων<sup>10</sup> υποστηρίχθηκε ότι θα πρέπει μάλλον να αποδοθεί σε αβλεψία του νομοθέτη<sup>11</sup>, αλλά η άποψη αυτή δεν είναι από μόνη της αρκετή για να δικαιολογήσει τις διαφορετικές διατάξεις. Θα πρέπει, επομένως, να εξεταστεί το ζήτημα υπό το φως του σκοπού των διατάξεων. Χρήσιμος οδηγός προς τούτο είναι η νομολογία του Αρείου Πάγου.

Πιο συγκεκριμένα, κατά την ΑΠ 1312/2000<sup>12</sup>, την οποία ακολούθησαν έκτοτε και άλλες αποφάσεις<sup>13</sup>, το προϊσχύσαν και ήδη αντικατασταθέν από το αυτού περιεχομένου ισχύον άρθρο 637 ΚΠολΔ, άρθρ. 662Α ΚΠολΔ δεν απαιτεί ούτε κατά το γράμμα του, ούτε κατά το πνεύμα του την ύπαρξη έγκυρης και ενεργού σύμβασης

7. ΜΠρΟδ 457/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕιρΟδ 47/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

8. ΜΠρΣυρ 714/2005 Αρμ 2005, 1956: Ιδιότυπη σύμβαση (υπέρ τρίτου) εγγύησης επιστροφής δανείου δια της διάθεσης ακινήτου (με σύμβαση χρησιδανείου).

9. Ανεξάρτητα από το αν κατά το χρόνο κατάθεσης της αίτησης, η μίσθωση είναι ακόμα ενεργή.

10. Ο όρος «έναρξη της μισθώσεως» αντικατέστησε ήδη με το ν. 4055/2012 τον όρο «μίσθωση» σε αμφότερα τα «αδελφά» άρθρ. 662Α και 662Γ § 3 ΚΠολΔ, αίροντας, έτσι, προγενέστερα ερμηνευτικά προβλήματα εξαιτίας της συχνής άρνησης των δικαστών να εκδώσουν διαταγή, όταν η μίσθωση είχε υπερβεί τον συμβατικό ή νόμιμο χρόνο της. Ο όρος διατηρήθηκε από το ν. 4335/2015, αλλά ενώ διατηρήθηκε στο άρθρ. 637 ΚΠολΔ, ατυχώς δεν διατηρήθηκε στο έτερο άρθρο 639 ΚΠολΔ, προκαλώντας αδικαιολόγητη δυσαρμονία.

11. Μακρίδου, Ειδικές Διαδικασίες, 2017, σ. 198.

12. ΕλλΔνη 2002, 430.

13. ΑΠ 1226/2017 [www.areiospagos.gr](http://www.areiospagos.gr)· ΑΠ 999/2015 ΕλλΔνη 2016, 1665· ΜΠρΣυρ 128/2021 ΕλλΔνη 2022, 1166· ΜΠρΠρεβ 246/2013 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΑιγ 495/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΧαλκ 103/2000 ΝοΒ 2001, 663· ΕιρΝαυπάκτου 44/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

μίσθωσης ούτε κατά τον χρόνο άσκησης της αίτησης ούτε κατά τον χρόνο έκδοσης της διαταγής απόδοσης<sup>14</sup>. Επομένως, ο εκμισθωτής δικαιούται να ζητήσει την έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου, ακόμα και αν σε προγενέστερο χρόνο είχε καταγγείλει τη μίσθωση για υπερήμερία του οφειλέτη. Για την ταυτότητα του νομικού λόγου, το ίδιο θα πρέπει να ισχύει και στην περίπτωση λήξης της σύμβασης μίσθωσης σε χρόνο προγενέστερο της αίτησης.

Ούτως εχόντων των πραγμάτων ουδεμία έννομη επιρροή ασκεί η προγενέστερη λήξη ή η επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας στο δικαίωμα του εκμισθωτή να ζητήσει την αποβολή του μισθωτή από το μίσθιο, υπό την αυτονομία, ασφαλώς, προϋπόθεση ότι ο μισθωτής παραμένει μονομερώς και αυθαίρετως στο μίσθιο και οφείλει μισθώματα για περίοδο που η σύμβαση ήταν ενεργή πριν τη λύση της. Την κρίση αυτή απεδέχθησαν και δύο νεότερες αποφάσεις του Ακυρωτικού, οι ΑΠ 274/2020<sup>15</sup> και ΑΠ 999/2015<sup>16</sup>. Η πρώτη κατά σειρά απόφαση έκρινε ότι ο μισθωτής, προκειμένου να ακυρώσει τη διαταγή που τον υποχρεώνει στην καταβολή οφειλόμενων μισθωμάτων, πρέπει με λόγο ανακοπής να αμφισβητήσει την ύπαρξη αυτής της κύριας υποχρέωσής του από τη μισθωτική σχέση, ώστε να απαλλαγεί από αυτή. Προς τούτο, πρέπει να ισχυριστεί και αποδείξει ένα από τα εξής: (α) είτε ότι η μισθωτική σύμβαση δεν ήταν ενεργός κατά το χρόνο που αναφέρεται στα οφειλόμενα μισθώματα, αλλά έχει λήξει με νόμιμο τρόπο και επίλθε άρση της μισθωτικής σχέσης, ενώ τα μισθώματα των οποίων ζητείται η καταβολή να αναφέρονται σε χρόνο μετά τη λήξη της, (β) είτε ότι είχε αποσβεστεί με συγκεκριμένο νόμιμο τρόπο η αξίωση της καταβολής των μισθωμάτων μέχρι την έκδοση της διαταγής πληρωμής, (γ) είτε ότι ο κατά τη διαταγή πληρωμής δικαιούχος των μισθωμάτων δεν είναι εκμισθωτής και συνεπώς δεν είναι φορέας της αξίωσης των μισθωμάτων και δεν νομιμοποιείται να αξιώσει την καταβολή τους. Η ΑΠ 999/2015 δέχθηκε ότι η ίδια εξώδικη δήλωση του εκμισθωτή μπορεί να εμπεριέχει όληση για την εξόφληση των οφειλομένων μισθωμάτων μαζί με καταγγελία της μίσθωσης, η οποία ως μονομερής απευθυντέα δικαιοπραξία επιφέρει αμέσως τη λύση της από και δια της λήψεώς της από το μισθωτή<sup>17</sup>. Αν λοιπόν ο εκμισθωτής κατήγγειλε τη μίσθωση και επήλθαν τα καταργητικά αποτελέσματα της καταγγελίας πριν εκδοθεί η διαταγή, αυτό δεν στερεί τον εκμισθωτή από την ευχέρεια να ζητήσει την απόδοση του μισθίου με διαταγή λόγω υπαίτιας καθυστέρησης καταβολής αυτών των μισθωμάτων<sup>18</sup>.

Τα ανωτέρω κατ' ουσίαν δεν μετέβαλε η ΑΠ 139/2016<sup>19</sup>. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η ακόλουθη κρίση της, ότι «για την έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου απαιτείται και η μίσθωση να είναι ενεργός και όχι λυμένη» (...) «η τυχόν παραμονή της μισθωτικής στο μίσθιο μετά την επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας και ο ακριβής χρόνος αποχωρήσεώς της απ' αυτό δεν ασκεί ουσιώδη επιρροή στην έκβαση της δίκης, ... κρίσιμο γεγονός, προκειμένου να κριθεί αν η εκδοθείσα διαταγή απόδοσης μισθίου

14. Βλ. και Μακρίδου, Ειδικές Διαδικασίες, 2017, σ. 197.

15. ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

16. ΕλλΔνη 2016, 1665.

17. Βλ. και ΜΠρΚεφ 253/2012 ΕλλΔνη 2013, 523· ΜΠρΚω 460/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· πρβλ. Αρχανιωτάκη, Η όχληση ως όρος εκδόσεως διαταγής προς απόδοση μισθίου – στοιχεία της σχετικής αιτήσεως μετά τον θάνατο του εκμισθωτή-επικαρπωτή, ΕΠολΔ 2015, 297 επ., 299.

18. Μακρίδου, Ειδικές Διαδικασίες, 2017, σ. 197.

19. ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

αφορούσε ενεργή μίσθωση, είναι ο χρόνος επελεύσεως των αποτελεσμάτων της καταγγελίας και όχι ο μεταγενέστερος ... χρόνος αποχωρήσεως του μισθωτή από το μίσθιο ..., λαμβανομένου υπόψη ότι μετά την επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας ..., η τυχόν παραμονή του μισθωτή στην χρήση του μισθίου δεν επιφέρει αναβίωση της μίσθωσης, αλλά υποχρέωση αυτού, για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, να καταβάλει ως αποζημίωση χρήσεως το συμφωνημένο μίσθωμα ...».

#### 4. Συμπέρασμα

Από την συνδυαστική επισκόπηση των ως άνω αποφάσεων του Αρείου Πάγου συνάγονται τα εξής συμπεράσματα:

(α) Είναι δυνατή η έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου για μίσθωση που λύθηκε με καταγγελία, αρκεί μετά τη λύση (i) ο μισθωτής να παραμένει στη χρήση του μισθίου και να οφείλει μισθώματα που αφορούν σε περίοδο πριν από τη λύση της μίσθωσης και (ii) ο αιτών εκμισθωτής να επιδιώκει την αποβολή του. Το ίδιο ακριβώς ισχύει στην περίπτωση που η μίσθωση έληξε λόγω παρόδου της διάρκειάς της, χωρίς να ανανεωθεί και ο μισθωτής, ενώ παραμένει στο μίσθιο, οφείλει μισθώματα αφορώντα περίοδο προ της λήξης της μίσθωσης.

(β) Η παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο παρά την λύση ή λήξη της μίσθωσης δεν επιδρά στο δικαίωμα του εκμισθωτή να αξιώσει την απόδοση του μισθίου με διαταγή, μετά την λύση ή λήξη της, εφόσον ο μισθωτής συνεχίζει να παραμένει στο μίσθιο.

(γ) Ακυρωτέα κατόπιν ανακοπής είναι διαταγή απόδοσης μισθίου, εφόσον εκδοθεί για σύμβαση που είχε σε προγενέστερο χρόνο λυθεί ή λήξει και στηρίχθηκε σε ανύπαρκτη οφειλή μισθωμάτων για περίοδο μετά τη λύση ή λήξη της.

Συνεπώς, επιβεβαιώνεται ότι η ερμηνεία των διατάξεων, που ακολούθησε και η νομολογία, ταυτίζεται με τη βούληση του νομοθέτη, όπως είχε αποτυπωθεί στο ν. 4055/2012 και την οποία μάλλον λόγω αβλεψίας παρέλειψε να ακολουθήσει ο ν. 4335/2015 και να διορθώσει ο 4842/2021: Δηλαδή μπορεί να ζητηθεί η έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου ακόμα και μετά τον τερματισμό της μίσθωσης, εφόσον ασφαλώς αποδεικνύεται εγγράφως η έναρξη της μίσθωσης και όχι αναγκάως μίσθωση ενεργή κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης. Έτσι, το άρθρο 639 ΚΠολΔ πρέπει να ερμηνευθεί σε αρμονία προς το άρθρο 637 ΚΠολΔ<sup>20</sup> και όχι το αντίστροφο.

### III. Απόδειξη έναρξης της μίσθωσης

#### 1. Η συναλλακτική τάση κατάργησης του μισθωτηρίου

Τα τελευταία χρόνια ακολουθείται στην συναλλαγές η πρακτική της μη κατάρτισης έγγραφου μισθωτηρίου και η υποκατάστασή του από ανάρτηση των ουσιωδών στοιχείων της ατύπως καταρτιζομένης σύμβασης στον διαδικτυακό τόπο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)<sup>21</sup>. Τίθεται λοιπόν το ερώτημα εάν,

20. Έτσι η Μακρίδου, Ειδικές Διαδικασίες, 2017, σ. 198.

21. Βλ. Απόφαση Διοικητή ΑΑΔΕ με αριθ. ΠΟΛ 1162/3.8.2018 (ΦΕΚ Β' 3579/22.8.2018), όπως ισχύει με τις ακολουθησασες τροποποιήσεις της <https://www.aade.gr/polites/eisodima/diloseis-misthosis-akiniton/tropopoiiiseis-tis-pol-1162-2018>. Για μια αναλυτική ανάπτυξη της διαδικασίας ηλεκτρονικής υποβολής στοιχείων σύναψης μίσθωσης βλ. Σπυρίδωνος, Το δίκαιο της μίσθωσης, κατ' άρθρο ερμηνεία, 2023, σ. 69 επ.

στις περιπτώσεις ανώμαλης εξέλιξης της μίσθωσης, πληρούνται οι προϋποθέσεις έκδοσης διαταγής απόδοσης του μισθίου βάσει εκτύπωσης της κοινώς αποδεκτής από τα μέρη δήλωσης από τον διαδικτυακό τόπο της ΑΑΔΕ.

## 2. Απόδειξη με ηλεκτρονική δήλωση στην ΑΑΔΕ: Η θέση της θεωρίας

Στο πλαίσιο αυτό, στη θεωρία<sup>22</sup> υποστηρίχθηκε πειστικά η καταφατική απάντηση. Ειδικότερα, το ηλεκτρονικό έντυπο, αν και υποβάλλεται στον ιστότοπο της Α.Α.Δ.Ε., δεν αποτελεί εκκαθαριστικό φορολογικό σημείωμα ή έντυπο φορολογικής ενημερότητας. Εξ αυτού του λόγου δεν αποτελεί ούτε διοικητική πράξη, ούτε καν δημόσιο έγγραφο, καθώς δεν συντάσσεται από δημόσιο υπάλληλο ή λειτουργό του άρθ. 438 ΚΠολΔ. Αντιθέτως, πρόκειται για έντυπο που συμπληρώνει ο εκμισθωτής στον διαδικτυακό τόπο της Α.Α.Δ.Ε., το περιεχόμενο του οποίου αποδέχεται ο μισθωτής και επομένως συντάσσεται από ιδιώτες.

Ως γνωστόν, η αποδεικτική δύναμή των ηλεκτρονικών εγγράφων εξαρτάται ιδίως από τη δυνατότητα ταυτοποίησης του συντάκτη - αποστολέα τους. Στην εξεταζόμενη περίπτωση του εντύπου της Α.Α.Δ.Ε., η ταυτότητα των συντακτών είναι εξασφαλισμένη, καθώς εκμισθωτής και μισθωτής χρησιμοποιούν ως κωδικούς πρόσβασης για την υποβολή της ηλεκτρονικής δήλωσης στον διαδικτυακό τόπο της Α.Α.Δ.Ε. τους προσωπικούς κωδικούς τους για τη χρήση του taxisnet. Οι κωδικοί αυτοί χορηγούνται πηγεσιακά, είναι μοναδικοί για κάθε πρόσωπο και επομένως υπάρχει η βεβαιότητα ότι η συμπλήρωση του ηλεκτρονικού εντύπου και η αποδοχή του περιεχομένου του για την κατάρτιση της σύμβασης με τη χρήση των κωδικών (αντί των υπογραφών τους) έγινε από τους συμβαλλομένους ή έστω από εξουσιοδοτημένα από αυτούς πρόσωπα<sup>23</sup>. Επομένως, προερχόμενο από τους συμβαλλομένους το υπό εξέταση έντυπο αποτελεί ιδιωτικό (ηλεκτρονικό) έγγραφο υπό την έννοια του άρθ. 444 παρ. 1γ' και παρ. 2 ΚΠολΔ και παράγει πλήρη απόδειξη κατ' άρθ. 445 και 448 παρ. 3 ΚΠολΔ, όπως και τα φυσικά ιδιωτικά έγγραφα.

Περαιτέρω, το περιεχόμενο του εγγράφου αυτού επαρκεί για να χρησιμεύσει ως αποδεικτικό ιδιωτικό έγγραφο για τους σκοπούς της διαδικασίας διαταγής απόδοσης μισθίου. Και τούτο, διότι από τα υπάρχοντα πεδία προς συμπλήρωση του ηλεκτρονικού εντύπου στον ιστότοπο της Α.Α.Δ.Ε. καθίσταται σαφές ότι πρέπει να συμπληρωθούν πλέον των προσωπικών στοιχείων των συμβαλλομένων, η συνοπτική περιγραφή του μισθίου, το είδος της μίσθωσης (αστική, επαγγελματική κ.λπ.),

22. Πλαγάκος, Έκδοση διαταγής πληρωμής μισθωμάτων – απόδοσης μισθίου με προσκόμιση εκτύπωσης της ηλεκτρονικής δήλωσης της μίσθωσης από τον διαδικτυακό τόπο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, ΕλλΔνη 2019, 1019 επ.

23. Η θέση αυτή είναι συμβατή με τη νομολογία ότι τα e-mail φέρουν το χαρακτήρα ιδιοχείρης υπογραφής, καθώς –όπως ακριβώς και η σύνταξη του εντύπου της ΑΑΔΕ– προσφέρουν τη δυνατότητα της βέβαιης σύνδεσης του προσώπου του αποστολέα με τη λαμβανόμενη από τον παραλήπτη δήλωση βούλησης. Τα έγγραφα αυτά διαθέτουν την κατ' άρθ. 445 ΚΠολΔ αποδεικτική ισχύ των ιδιωτικών εγγράφων και παράγουν πλήρη απόδειξη, ότι η δήλωση βούλησης που περιέχεται σε αυτά, προέρχεται από τους εκδότες τους: Στ. Πανταζόπουλος, Η ανακοπή κατά διαταγής πληρωμής<sup>4</sup>, 2019, σ. 67 και 91· ΕφΑθ 636/2017 legalnews24.gr· ΕφΑθ 1711/2013 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕφΑθ 32/2011 ΕΠολΔ 2011, 756 με παρατ. Κόντη· ΠΠρΑθ 1738/2012 Αρμ 2013, 1071 = ΕΠολΔ 2013, 523 με παρατ. Π. Γιαννόπουλου· ΜΠρΠειρ 2150/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΑθ 1963/2004 Δ 2005, 587· ΜΠρΑθ 6302/2004 Αρμ 2005, 239· ΜΠρΑθ 1327/2001 ΔΕΕ 2001, 377.

η διάρκειά της με μνεία των ημερομηνιών έναρξης και λήξης της και το ύψος του οφειλομένου μηνιαίου μισθώματος. Ομοίως, το ίδιο έντυπο συμπληρώνεται για κάθε τροποποίηση, ανανέωση ή τερματισμό της μίσθωσης. Επομένως, στο ηλεκτρονικό έντυπο αναγράφονται όλα τα στοιχεία που απαιτεί ο νόμος για την έκδοση της διαταγής απόδοσης μισθίου αλλά και της διαταγής πληρωμής των οφειλόμενων μισθωμάτων.

Αυτονόητο είναι ότι δεν παράγεται έγγραφη απόδειξη της σύμβασης, εάν ο μισθωτής δεν αποδεχθεί το περιεχόμενο της ηλεκτρονικής δήλωσης του εκμισθωτή, είτε εκφράζοντας ρητώς τη σχετική άρνηση στο ηλεκτρονικό έντυπο του διαδικτυακού τύπου της Α.Α.Δ.Ε. είτε παραλείποντας την αποδοχή<sup>24</sup>.

### 3. Κυμαινόμενη νομολογία: Κριτική

Αν και σύμφωνα με την πειστική επιχειρηματολογία της θεωρίας το υπό εξέταση έντυπο αποτελεί ιδιωτικό έγγραφο που αποδεικνύει την έναρξη της μίσθωσης και το ύψος του μισθώματος, η μέχρι σήμερα δημοσιευμένη νομολογία φαίνεται να κυμαίνεται. Πιο συγκεκριμένα, ενώ οι ΜΠρΠατρ 651/2022 και ΕιρΠατρ 53/2021<sup>25</sup> υιοθέτησαν την άποψη της θεωρίας, αντιθέτως, η ΜΕφΠειρ 179/2022<sup>26</sup> δέχθηκε ότι «το ηλεκτρονικό έντυπο του διαδικτυακού τύπου της Α.Α.Δ.Ε. στο οποίο αναγράφονται τα ουσιώδη στοιχεία της σύμβασης μισθώσεως δεν αρκεί για την έκδοση της διαταγής πληρωμής των οφειλόμενων μισθωμάτων και της διαταγής απόδοσης του μισθίου, αν δεν έχει καταρτιστεί και το ιδιωτικό συμφωνητικό, διότι η παραπάνω δήλωση αποτελεί μόνο φορολογική υποχρέωση του εκμισθωτή»

Η θέση αυτή είναι μη πειστική για τους εξής λόγους:

(α) Εφόσον ο νόμος δεν ορίζει συγκεκριμένο αποδεικτικό έγγραφο ως κατάλληλο ή ως μόνο κατάλληλο για την απόδειξη της έναρξης της μίσθωσης –κάτι εύλογο, αφού η μισθωτική σύμβαση είναι έγκυρη και όταν συνάπτεται άτυπα– απόδειξη παράγει όχι μόνο το μισθωτήριο αλλά και λοιπά έγγραφα ή συνδυασμός εγγράφων που περιλαμβάνουν τους κρίσιμους όρους<sup>27</sup>. Η δύναμη της συναλλακτικής συνήθειας κατάρτισης εγγράφου μισθωτηρίου, στο οποίο οι δικαστές επαφίενται για να εκδώσουν διαταγές απόδοσης μισθίου ή και πληρωμής μισθωμάτων, δεν το καθιστά ασφαλώς μοναδικό αποδεικτικό έγγραφο.

(β) Το γεγονός ότι η σύμπτωση των δηλώσεων βουλήσεως των συμβαλλομένων ως προς τους όρους της μίσθωσης λαμβάνει χώρα στον ιστότοπο της ΑΑΔΕ προς συμμόρφωση προς φορολογικού δικαίου υποχρέωσή τους, δεν στερεί από το έγγραφο αυτό την αποδεικτική του ισχύ στο πεδίο του αστικού δικονομικού δικαίου<sup>28</sup>, εφόσον πληρούνται οι προαναφερθείσες νόμιμες προϋποθέσεις παραγωγής του.

(γ) Η κατά τον ΚΠολΔ αποδεικτική ισχύς του συγκεκριμένου ηλεκτρονικού εγγράφου δεν εξαρτάται από την παράλληλη παραγωγή ενός άλλου εγγράφου, εν

24. ΜΠρΠατρ 651/2022, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕιρΡόδου 158/2022 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

25. Αμφότερες στην ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

26. ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

27. Βλ. ενδεικτικά ΜΕφΠειρ 8/2022 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Ποδηματά) ΚΠολΔ ΙΙ, 2000, άρθ. 662Α, αρ. 1.

28. Πλαγκάκος, Έκδοση διαταγής πληρωμής μισθωμάτων – απόδοσης μισθίου με προσκόμιση εκτύπωσης της ηλεκτρονικής δήλωσης της μίσθωσης από τον διαδικτυακό τόπο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, ΕλλΔνη 2019, 1019 επ., σ. 1022.



προκειμένων του μισθωτηρίου, πολλώ δε μάλλον όταν η μίσθωση συνάπτεται νομίμως ακόμα και χωρίς αυτό.

(δ) Είναι εμφανής η επίδραση της γνωστής νομολογίας της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου<sup>29</sup> ότι οι φορολογικές διατάξεις περί υποχρέωσης θλώρησης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.<sup>30</sup> δεν επηρεάζουν την αποδεικτική δύναμη του μισθωτηρίου. Η νομολογία αυτή, όμως, είχε κρίνει ανενεργή φορολογική διάταξη που καταργούσε την αποδεικτική ισχύ ιδιωτικού εγγράφου. Στην υπό εξέταση περίπτωση, η αντίστοιχη φορολογική διάταξη δεν καταργεί αποδεικτική ισχύ εγγράφου, αλλά καθιερώνει επιπρόσθετη μορφή ηλεκτρονικού εγγράφου, χωρίς να αποκλείει την άτυπη (ακόμα και χωρίς δήλωση στην ΑΑΔΕ) κατάρτιση μίσθωσης. Η ως άνω νομολογία, λοιπόν, αφορά σε άλλο ζήτημα.

Η ως άνω άποψη που απορρίπτεται το έντυπο δήλωσης στην ΑΑΔΕ οφείλεται εν πολλοίς στην αναστάτωση που θα μπορούσε να προκληθεί από ενδεχόμενη ανωμαλία κατά την παραγωγή του ηλεκτρονικού εγγράφου. Όμως, η ανωμαλία αυτή αντιμετωπίζεται, όπως ακριβώς η αντίστοιχη ανωμαλία κατά την παραγωγή του φυσικού εγγράφου. Άρνηση του μισθωτή ότι απεδέχθη ηλεκτρονικώς τη μίσθωση θα αντιμετωπίζεται όπως ακριβώς αν ο μισθωτής αρνείται ότι υπέγραψε το μισθωτήριο, δηλαδή με λόγο ανακοπής του μισθωτή, οπότε με την απόδειξη της γνησιότητας του περιεχομένου του εντύπου θα βαρύνεται ο αιτών εκμισθωτής που την προσκομίζει και την επικαλείται κατ' άρθ. 457 παρ. 4 ΚΠολΔ. Ο εκμισθωτής, ως δέκτης της ηλεκτρονικής δήλωσης αποδοχής του μισθωτή, θα πρέπει να αποδείξει ακόμα και με μάρτυρες (άρθ. 458 ΚΠολΔ) ότι αυτό εστάλη από το μισθωτή. Το ενδεχόμενο αυτό, όμως, δεν καθιστά το ηλεκτρονικό έγγραφο εκ των προτέρων, ύποπτο, ανυπόληπτο και ανίσχυρο να επιτελέσει την αποδεικτική του λειτουργία. Στην εποχή του διαδικτύου και των ηλεκτρονικών συναλλαγών η αντικατάσταση των φυσικών εγγράφων αποτελεί νομοτέλεια. Η άρνηση αυτής της πραγματικότητας αποτελεί αναχρονισμό, που έχει βλαπτικές επιπτώσεις στην οικονομία.

#### 4. Συμπέρασμα

Η προσκόμιση από τον εκμισθωτή του εν λόγω ηλεκτρονικού εγγράφου αρκεί για να παραχθεί η απόδειξη που απαιτείται για την έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου αλλά και διαταγής πληρωμής μισθωμάτων. Ο δικαστής δεν απαιτείται να ζητά ιδιωτικό συμφωνητικό.

#### IV. Καθυστέρηση εξόφλησης μισθώματος λόγω δυστροπίας

Κατά το άρθρο 637 ΚΠολΔ μπορεί να ζητηθεί η έκδοση διαταγής απόδοσης της χρήσης μισθίου ακινήτου στην περίπτωση καθυστέρησης του μισθώματος από δυστροπία<sup>31</sup>.

29. ΟΛΑΠ 13/1998 ΕλλΔνη 1998, 81 = EEN 1998, 618 = NoB 1998, 933.

30. Άρθ. 3 παρ. 1 ν. 4045/1960 και άρθ. 77 παρ. 1 και 2 ν. 2238/1994.

31. Πρβλ. ΕιρΣάμου 97/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ: το δικαίωμα του εκμισθωτή προς απόδοση του μισθίου δεν πρέπει να περιορίζεται μόνο σε περίπτωση δυστροπίας του μισθωτή αλλά πρέπει να επεκταθεί και στην περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης, λόγω υπερμερίας αυτού ως προς την καταβολή του μισθώματος.

## 1. Η δυστροπία συνοπτικά

Ιδιαίτερη ανάλυση της δυστροπίας και της επανειλημμένης δυστροπίας παρέλκει στο πλαίσιο της παρούσας ανάπτυξης, διότι, σε γενικές γραμμές, είναι γνωστό ότι η υπερημερία των άρθρ. 340 και 341 ΑΚ ως προς την καταβολή του μισθώματος ταυτίζεται με την δυστροπία<sup>32</sup>. Αρκεί να αναφερθεί ότι κατ' άρθρ. 342 ΑΚ υπερημερία του μισθωτή δεν επέρχεται, αν αυτός επικαλεσθεί και αποδείξει εύλογη αιτία, συννεπεία της οποίας δικαιολογείται η καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος<sup>33</sup>. Τέτοια εύλογη αιτία έχει κριθεί η έλλειψη της συνομολογημένης ιδιότητας στο μίσθιο ή η ύπαρξη πραγματικών ελαττωμάτων που γνώριζε ο εκμισθωτής<sup>34</sup> και αγνούσε ο μισθωτής<sup>35</sup>, όπως και η μετά το θάνατο του εκμισθωτή αμφιβολία αναφορικά με το δικαιούμενο προς καταβολή των μισθωμάτων πρόσωπο<sup>36</sup>.

## 2. Περιεχόμενο «μισθώματος»

Από την γραμματική ερμηνεία προκύπτει ότι το άρθρο 637 ΚΠολΔ αφορά στην καθυστέρηση «μισθωμάτων» και όχι στην καθυστέρηση της αποζημίωσης χρήσης του μισθίου<sup>37</sup>.

Πραιτέρω, ως γνωστόν, αν με τη μισθωτική σύμβαση ο μισθωτής έχει αναλάβει την υποχρέωση να καταβάλλει την αναλογία των κοινόχρηστων δαπανών της πολυκατοικίας, η οποία βαρύνει το μίσθιο, η αναλογία αυτή αποτελεί μέρος του μισθώματος<sup>38</sup>. Παρεμφερής ρύθμιση ισχύει για την καθυστέρηση καταβολής χαρτοσήμου<sup>39</sup>, δαπανών νερού και ηλεκτρικού που ανέλαβε ο μισθωτής<sup>40</sup>.

Η καθυστέρηση καταβολής των δαπανών αυτών ισοδυναμεί με αντίστοιχη καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος για την οποία ο εκμισθωτής έχει όλα τα δικαιώματα που του παρέχονται από την υπερημερία παροχής του μισθώματος<sup>41</sup>, επομένως και το δικαίωμα να υποβάλει την αίτηση διαταγής απόδοσης του μισθίου. Τότε η υπερημερία του μισθωτή ως προς την πληρωμή των κοινόχρηστων επέρχεται,

32. ΑΠ 921/1997 ΕλλΔνη 1997, 1817 = ΝοΒ 1998, 642· ΑΠ 1133/1995 ΕλλΔνη 1996, 1586· ΑΠ 1496/1986 ΝοΒ 1987, 928.

33. ΑΠ 1229/2005 ΝοΒ 2006, 207· ΑΠ 1312/2000 ΕλλΔνη 2002, 430· ΕφΘεσ 1925/2005 Αρμ 2007, 37· ΕφΠειρ 362/2000 ΠειρΝομ 2000, 208· ΜΠρΑθ 683/1998 ΕΔΠ 1999, 90: Η οικονομική δυσχέρεια του μισθωτή δεν αποτελεί εύλογη αιτία.

34. ΑΠ 1312/2000 ΕλλΔνη 2002, 430.

35. Πρβλ. ΜΠρΑλεξ 828/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

36. Πρβλ. ΑΠ 274/2020 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

37. Μακρίδου, Ειδικές Διαδικασίες, 2017, σ. 196· ΑΠ 139/2016, ΜΠρΡοδ 186/2021, ΕιρΡοδ 120/2016, ΕιρΝαυπάκτου 44/2012 (όλες) ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. Περισσότερα επ' αυτού στην § VIII του κυρίως κειμένου.

38. ΕφΑθ 8882/2006 ΕΔΠ 2007, 170 = ΕλλΔνη 2008, 283· ΕφΑθ 2988/2001 ΕλλΔνη 2001, 1402.

39. ΑΠ 1371/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1133/1995 ΕλλΔνη 1996, 1586· ΑΠ 793/1993 ΕΔΠ 1994, 79· ΑΠ 1708/1991 ΕλλΔνη 1993, 581· Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις<sup>4</sup>, 2023, σ. 487.

40. ΑΠ 1133/1995 ΕλλΔνη 1996, 1586· ΕφΑθ 8813/2002 ΕλλΔνη 2004, 1501· Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις<sup>4</sup>, 2023, σ. 487.

41. ΑΠ 902/1996 ΕλλΔνη 1997, 107· ΑΠ 1133/1995 ΕλλΔνη 1996, 1586· ΑΠ 293/1989 ΕλλΔνη 1990, 348· Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις<sup>4</sup>, 2023, σ. 487-488.

αν δεν συμφωνήθηκε δήλη ημέρα εκπλήρωσης, με την δικαστική ή εξώδικη όχληση από τον εκμισθωτή<sup>42</sup>, κάτι που σημαίνει πρακτικά ότι απαιτούνται δύο οχλήσεις πριν την άσκηση αίτησης διαταγής απόδοσης μισθίου για καθυστερούμενα κοινόχρηστα.

Στη λιγότερο συνήθη περίπτωση που δεν έχει συμφωνηθεί ρητώς ότι οι δαπάνες αυτές βαρύνουν το μισθωτή, ο εκμισθωτής πρέπει να ισχυριστεί και να αποδείξει εγγράφως ότι ο μισθωτής έχει αναλάβει αλλά καθυστερεί ή αρνείται την εξόφλησή τους (π.χ. έχει καταβάλει στο παρελθόν αδιαμαρτύρητα τις δαπάνες και στη συνέχεια αρνείται να τις καταβάλει εκ νέου). Εφόσον, ελλείψει έγγραφης συμφωνίας, δεν προκύπτει δήλη μέρα εξόφλησης των δαπανών αυτών, ο εκμισθωτής –κατά χρονική ακολουθία– οφείλει να τάξει προθεσμία εξόφλησης, στη συνέχεια να οχλήσει τον μισθωτή και τέλος με την πάροδο της 15νθήμερης προθεσμίας να ζητήσει την έκδοση διαταγής απόδοσης ισχυριζόμενος ότι οι μη εξοφληθείσες αυτές δαπάνες εξομοιώνονται με μίσθωμα κατά την γραμματική ερμηνεία του άρθ. 637 ΚΠολΔ, όπως ακριβώς ισχύει με τις ίδιες εγγράφως συμφωνηθείσες δαπάνες. Και τούτο, διότι ο χρόνος εξωτερίκευσης της όχλησης πρέπει να συμπίπτει ή να είναι μεταγενέστερος από τον χρόνο κατά τον οποίο η παροχή καθίσταται ληξιπρόθεσμη, διότι η όχληση που προηγείται αυτού του χρόνου είναι ανίσχυρη<sup>43</sup>.

### 3. Συμπέρασμα

Μίσθωμα, η καθυστέρηση εξόφλησης του οποίου λόγω δυστροπίας νομιμοποιεί τον εκμισθωτή να ζητήσει την έκδοση διαταγής απόδοσης, αποτελεί όχι μόνο το συμφωνηθέν αντάλλαγμα του μισθωτή για την παραχώρηση χρήσης του μισθίου εκ μέρους του εκμισθωτή αλλά και οι δαπάνες κοινής ωφέλειας και οι κοινόχρηστες δαπάνες που επιβαρύνεται ο μισθωτής.

## V. Επίδοση όχλησης: Ελάχιστο περιεχόμενο της

### 1. Η σιωπή του νόμου και ο σκοπός της οριοθέτησης

Η όχληση, που κατ' άρθ. 637 ΚΠολΔ αποτελεί προϋπόθεση αίτησης διαταγής απόδοσης μισθίου, αποτελεί μονομερή απευθυντέα «οιονεί δικαιοπραξία», η οποία πρέπει να γίνεται από τον εκμισθωτή και περιέχει όχι απλά και μόνο μνεία ή υπενθύμιση του οφειλόμενου ποσού των από δυστροπία καθυστερούμενων μισθωμάτων, αλλά και αναγκαία σαφή και ορισμένη πρόσκληση προς τον μισθωτή να καταβάλει το εν λόγω ποσό<sup>44</sup>.

Ο νόμος δεν προβλέπει το ακριβές περιεχόμενο της όχλησης, αλλά, κατά τη νομολογία, πρέπει να είναι ακριβής, ορισμένη, σαφής και καθαρή, πρέπει δηλαδή να προκύπτουν από αυτήν, κατά τρόπο αναμφίβολο, το είδος, το ποσό και τα άλλα προσδιοριστικά στοιχεία της απαίτησης, να είναι απαλλαγμένη από αίρεση ή άλλο όρο και να απαιτεί ακριβώς από τον οφειλέτη την εκπλήρωση της οφειλόμενης

42. ΑΠ 1940/1990 ΕλλΔνη 1991, 1247· Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις<sup>4</sup>, 2023, σ. 489.

43. ΕφΠειρ 779/1996 ΕλλΔνη 1998, 674· ΜΕΦΑΘ 4589/2022 ΤΝΠ QUALEX.

44. ΑΠ 1205/2007 ΤΝΠ ΔΣΑ· Αρχανιωτάκης, Η όχληση ως όρος εκδόσεως διαταγής προς απόδοση μισθίου – στοιχεία της σχετικής αιτήσεως μετά τον θάνατο του εκμισθωτή – επικαρπωτή (γνμδ), ΕΠολΔ 2015, 297 επ., 298· Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις<sup>4</sup>, 2023, σ. 525.

παροχής του<sup>45</sup>. Εν προκειμένω, πρέπει να περιέχει αναφορά στην έννομη σχέση της σύμβασης μίσθωσης, μνεία ή υπενθύμιση του οφειλόμενου ποσού των από δυστροπία οφειλομένων μισθωμάτων, τους μήνες αυτών, καθώς και σαφή και ορισμένη πρόσκληση προς το μισθωτή να καταβάλει το εν λόγω ποσό<sup>46</sup>. Η σαφήνεια και το ορισμένο της όχλησης συνάδει με τον σκοπό της ειδικής διαδικασίας έκδοσης διαταγής απόδοσης μισθίου:

*Πρώτον*, οριοθετείται το δικαίωμα του μισθωτή μέσα σε διάστημα δεκαπέντε (15) ημερών από την επίδοση της έγγραφης όχλησης για καταβολή των καθυστερούμενων μισθωμάτων, ώστε, αποδεικνύοντας την καταβολή αυτή εγγράφως, να αποτρέψει την έκδοση της διαταγής.

*Δεύτερον*, η έννομη θέση του καθ' ου μισθωτή εξασφαλίζεται με τη γνώση όλων των απαραίτητων στοιχείων (μίσθωση, απαίτηση, υπερημερία) που οδηγούν στην έκδοση της διαταγής.

*Τρίτον*, δεδομένης της μη συμμετοχής του στην διαδικασία, εξασφαλίζεται η αποτελεσματική άσκηση του δικαιώματος άμυνας και υπεράσπισης του μισθωτή.

Έτσι, αν λείπει η επίδοση έγγραφης όχλησης (και με έλλειψη όχλησης εξομοιώνεται η αόριστη όχληση) η αίτηση είναι απορριπτέα ως απαράδεκτη.

## **2. Αναγκαία η αναφορά δήλης μέρας;**

Τίθεται το ερώτημα αν για να είναι σαφής και ορισμένη η όχληση του άρθ. 637 ΚΠολΔ η αναφορά σε συγκεκριμένη δήλη μέρα είναι αναγκαία. Από την ΜΕΦΠειρ 4589/2022<sup>47</sup> κάτι τέτοιο κρίθηκε απαραίτητο, με το σκεπτικό ότι στην επίδικη όχληση «μολονότι αναφέρεται η έννομη σχέση της μίσθωσης, η οποία συνδέει τους διαδίκους και από την οποία απέρρευε η υποχρέωση της ανακόπτουσας για την καταβολή του μηνιαίου μισθώματος και των κοινοχρήστων, καθώς και το συνολικό ποσό που όφειλε στις καθ' ων η ανακόπτουσα, δεν προσδιορίζεται η δήλη ημέρα καταβολής των μηνιαίων δόσεων του μισθωμάτων εφόσον είχε συμφωνηθεί η μηνιαία καταβολή τους»<sup>48</sup>.

Εφόσον η παροχή και η δήλη μέρα προκύπτουν από έγγραφη συμφωνία των μερών, δεν απαιτείται πανηγυρική αναφορά σε συγκεκριμένη δήλη ημέρα καταβολής των οφειλόμενων μισθωμάτων. Και τούτο δεν απαιτείται, διότι ο χρόνος καταβολής του μισθώματος μετά την παρέλευση του οποίου ο μισθωτής καθίσταται κατ' άρθ. 341 παρ. 1 ΑΚ υπερήμερος, είναι γνωστός στον οφειλέτη μισθωτή, όπως προβλέπεται στη έγγραφη σύμβαση μίσθωσης, την οποία ο ίδιος έχει συνάψει και συνομολογήσει εγγράφως. Η δε πάροδος της προθεσμίας προκύπτει ημερολογιακώς. Επομένως, πρόκειται για περιττή και αφόρητη τυπολατρία, καθώς η παράλειψη αναφοράς της δήλης ημέρας για ένα έκαστο μίσθωμα δεν παραβιάζει καμία από τις τρεις προαναφερθείσες εξασφαλίσεις που παρέχει στο μισθωτή η ορισμένη

45. ΑΠ 330/2019 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 999/2015 ΕλλΔνη 2016, 1665· ΑΠ 1236/2008 ΕλλΔνη 2009, 1418· ΑΠ 1511/2000 ΕλλΔνη 2001, 1351.

46. ΑΠ 330/2019 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 999/2015 ΕλλΔνη 2016, 1665· ΑΠ 329-330/2001 ΕλλΔνη 2001, 1351· *Αρχανιωτάκης*, Η όχληση ως όρος εκδόσεως διαταγής προς απόδοση μισθίου – στοιχεία της σχετικής αιτήσεως μετά τον θάνατο του εκμισθωτή – επικαρπική (γνμδ), ΕΠολΔ 2015, 297 επ., 298· βλ. και ΜΠρΑθ 2973/2022 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ: Αν η εξώδικη δήλωση δεν περιέχει πρόσκληση του δανειστή προς τον οφειλέτη να εκπληρώσει την παροχή αλλά συνιστά μόνο καταγγελία της σύμβασης, δεν συνιστά όχληση.

47. Αδμμ.

48. Σχετική νομολογία του Ακυρωτικού δεν υπάρχει και το θέμα παραμένει ανοικτό.

όχληση, δηλαδή ούτε το δικαίωμα εξόφλησης εντός 15νθημέρου, ούτε τη γνώση της υπερημερίας, καθώς την γνωρίζει λόγω της σύμβασης, ούτε το δικαίωμα υπεράσπισης έναντι της επικείμενης έκδοσης διαταγής απόδοσης μισθίου, αφού γνωρίζει αν τα μισθώματα είναι καθυστερημένα και αν η προθεσμία προηγήθηκε της κατ' άρθ. 637 ΚΠολΔ έγγραφης όχλησης.

Τα ίδια ισχύουν και για τα κοινόχρηστα, τα οποία, όπως προαναφέρθηκε, εξομοιώνονται με μέρος του μισθώματος, υπό την προϋπόθεση ότι η υποχρέωση καταβολής τους από τον μισθωτή και η δήλη μέρα της έχει συμφωνηθεί και προβλέπεται στο μισθωτήριο. Η εμπειρία δείχνει ότι κάτι τέτοιο συμβαίνει στις μισθώσεις οργανωμένων εμπορικών κέντρων, οπότε μίσθωμα και λοιπές δαπάνες εκκαθαρίζονται και καθίστανται ληξιπρόθεσμα σε εκ των προτέρων συμφωνημένες και γνωστές ημερομηνίες που περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα μισθωτήρια.

Αντιθέτως, δεν συμβαίνει το ίδιο στις μισθώσεις κατοικιών και καταστημάτων εκτός οργανωμένων εμπορικών κέντρων, αφού ο χρόνος εκκαθάρισης και ληξιπρόθεσμου των δαπανών αυτών δεν είναι εκ των προτέρων ούτε κανονισμένος, ούτε συμφωνημένος αλλά εξαρτάται από την επιμέλεια του διαχειριστή, του παρόχου της δημόσιας ωφέλειας κλπ. Επομένως, για αυτές ειδικά τις δαπάνες, εφόσον έχουν ήδη εκκαθαριστεί και έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες και δεν έχουν καταβληθεί από τον μισθωτή προς τον τρίτο δικαιούχο, ο εκμισθωτής, για να μπορέσει να αποδείξει ότι επήλθε δυστροπία, θα πρέπει να τάξει προθεσμία εξόφλησης πριν ή το αργότερο με την επίδοση της όχλησης, αφού όχληση, που προηγείται αυτού του χρόνου, καθίσταται ανίσχυρη<sup>49</sup>.

### 3. Τρία επιμέρους ζητήματα ως προς την υποχρέωση όχλησης

*Πρώτον*, η προβλεπόμενη έγγραφη όχληση από τον εκμισθωτή δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από την κατάθεση της αίτησής του, δεν μπορεί να υποκατασταθεί με οποιοδήποτε άλλο έγγραφο που αποδεικνύει την πρόθεση του μισθωτή να μην καταβάλει το μίσθωμα. Τούτο, όχι μόνο επειδή η επίδοση όχλησης προβλέπεται ρητώς από το νόμο<sup>50</sup> αλλά και επειδή η επίδοση αυτή αποτελεί την αφετηρία της 15νθημέρης προθεσμίας εξόφλησης που μισθωτή που αποτελεί λόγο άρσης της ισχύος της διαταγής απόδοσης. Μοναδική εξαίρεση στον παραπάνω κανόνα αποτελεί η περίπτωση της επανειλημμένης δυστροπίας, οπότε δεν απαιτείται επίδοση έγγραφης όχλησης εκ νέου (άρθρο 637 εδ. γ' ΚΠολΔ).

*Δεύτερον*, η εν λόγω έγγραφη όχληση απαιτείται μόνο για την έκδοση διαταγής απόδοσης και όχι για την έκδοση διαταγής πληρωμής μισθωμάτων. Επομένως, αν στην ίδια αίτηση σωρεύεται κατ' άρθ. 645 ΚΠολΔ και αίτηση για την έκδοση διαταγής πληρωμής, δεν θίγεται το κύρος της τελευταίας από την αόριστη όχληση ή την παράλειψη επίδοσης προσήκουσας όχλησης<sup>51</sup>.

*Τρίτον*, δεν συνιστά όχληση η δήλωση του εκμισθωτή ότι διαμαρτύρεται για την καθυστέρηση συγκεκριμένων μισθωμάτων, ότι καταγγέλλει εξαιτίας αυτής τη μίσθωση και καλεί τον μισθωτή να του αποδώσει τη χρήση του μισθίου. Και τούτο, διότι η καταγγελία είναι διαπλαστικό δικαίωμα με την άσκηση του οποίου λύνεται για το μέλλον η μισθωτική σχέση και αμέσως γεννάται η κατ' άρθρο 599 § 1 ΑΚ

49. ΕφΠειρ 779/1996 ΕλλΔνη 1998, 674· Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις<sup>4</sup>, 2023, σ. 527.

50. ΜΠρΡοδ 379/2019 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

51. Βλ. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές μισθώσεις<sup>4</sup>, 2023, σ. 527.

αξίωση προς απόδοση του μισθίου και δεν ταυτίζεται με την αξίωση καταβολής καθυστερούμενου από δυστροπία μισθώματος. Έτσι, από μόνη της η άσκηση της καταγγελίας δεν συνιστά και άσκηση της δικονομικής αξίωσης έκδοσης διαταγής απόδοσης του μισθίου, αν δεν περιλαμβάνει τουλάχιστον ταυτόχρονη όχληση για καταβολή των μισθωμάτων<sup>52</sup>.

#### 4. Συμπέρασμα

Στο περιεχόμενο της όχλησης, που οριοθετείται από τη νομολογία για την προστασία του οφειλέτη μισθωτή και πρέπει είναι πάντοτε εξώδικη, δεν περιλαμβάνεται η αναφορά σε συγκεκριμένη δήλη μέρα εξόφλησης του μισθώματος, εφόσον τούτο προκύπτει από έγγραφη συμφωνία των μερών. Αντιθέτως, όταν ο χρόνος εκκαθάρισης και ληξιπροθέσμου δαπανών που αποτελούν μέρος του μισθώματος εξαρτάται από ενέργειες τρίτων, ο εκμισθωτής πρέπει να τάξει προθεσμία εξόφλησης πριν ή το αργότερο με την επίδοση της όχλησης, για να μπορέσει να αποδείξει ότι επήλθε δυστροπία.

#### VI. Δεδικασμένο της διαταγής απόδοσης μισθίου

Αν η διαταγή απόδοσης μισθίου προσβληθεί εμπροθέσμως με ανακοπή, τότε, ανάλογα με το περιεχόμενο των λόγων της<sup>53</sup>, η απόφαση<sup>54</sup> που θα εκδοθεί είτε επικυρώνοντας την διαταγή είτε ακυρώνοντάς την (644 παρ. 1 ΚΠολΔ), θα παράγει δεδικασμένο, εφόσον καταστεί τελεσίδικη (321 ΚΠολΔ).

Σε περίπτωση που η διαταγή απόδοσης μισθίου δεν προσβληθεί μέσα στην προθεσμία του άρθ. 642 ΚΠολΔ ερωτάται αν η διαταγή αποκτά ισχύ δεδικασμένου, όπως συμβαίνει κατ' άρθ. 633 παρ. 2 εδ. γ' ΚΠολΔ με την διαταγή πληρωμής. Η απάντηση είναι ανεπιφύλακτα αρνητική. Η διάταξη του άρθ. 633 παρ. 2 εδ. γ' ΚΠολΔ δεν εφαρμόζεται επί της διαταγής απόδοσης μισθίου, καθώς δεν περιλαμβάνεται ανάμεσα στις διατάξεις των άρθ. 623 επ. ΚΠολΔ που εφαρμόζονται ανα-

52. ΕιρΣάμου 97/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· Αρχανιωτάκης, Η όχληση ως όρος εκδόσεως διαταγής προς απόδοση μισθίου – στοιχεία της σχετικής αιτήσεως μετά τον θάνατο του εκμισθωτή – επικαρπωτή (γνμδ), ΕΠολΔ 2015, 297 επ.

53. Για την διάκριση των τυπικών και ουσιαστικών λόγων ανακοπής, το αντικείμενο της δίκης και τα αντικειμενικά όρια του παραγόμενου δεδικασμένου βλ. Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα (-Ποδημάτ) ΚΠολΔ ΙΙ, 2000, άρθ. 662Η, αρ. 1-9. Επίσης ΜΠρΘεσ 14381/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ: Αν ο λόγος της ανακοπής είναι τυπικός, τότε αντικείμενο της δίκης της ανακοπής δεν καθίσταται και το ζήτημα της ύπαρξης ή μη της απαίτησης για τη οποία εκδόθηκε η ανακοπή.

54. Σε περίπτωση απορριπτικής απόφασης επί της ανακοπής το δεδικασμένο παράγεται από την απόφαση και όχι από την επικυρωθείσα διαταγή απόδοσης μισθίου: πρβλ. Κονδύλη, Το Δεδικασμένο κατά τον ΚΠολΔ<sup>2</sup>, 2007, σ. 81: «το δεδικασμένο δεν πηγάζει κατά κυριολεξία από τη διαταγή πληρωμής αλλά είτε από την απόφαση που απορρίπτει την ανακοπή κατά της διαταγής πληρωμής, είτε από την απόφαση αυτή σε συνδυασμό με την διαταγή πληρωμής». Επομένως, εσφαλμένη η ΜΠρΠατρ 147/2022 ΤΝΠ QUALEX η οποία διέλαβε ότι «Η ... διαταγή απόδοσης παράγει δεδικασμένο ως προς τα παρεμπόμποντα ζητήματα τα οποία έκρινε αυτή, όπως την ύπαρξη ενεργούς μίσθωσης κατά το χρόνο καταγγελίας της, την παρακράτηση της χρήσης του μισθίου από τους εναγόμενους και το χρόνο απόδοσης του μισθίου στους ενάγοντες».

λόγως σε αυτήν (644 παρ. 2, 3 ΚΠολΔ)<sup>55</sup>. Ούτε οι διατάξεις των άρθρ. 637 επ. ΚΠολΔ περιλαμβάνουν αυτοτελή διάταξη, που να προσδίδει ισχύ δεδικασμένου στη διαταγή απόδοσης μισθίου. Επομένως, η άπρακτη πάροδος της προθεσμίας ανακοπής δεν προσδίδει στην διαταγή απόδοσης μισθίου ισχύ δεδικασμένου. Τούτο έχει ως συνέπεια ότι τα ζητήματα που κρίθηκαν από τον δικαστή που εξέδωσε την διαταγή (έγκυρη, ενεργή και έγγραφη μίσθωση ακινήτου, ύψος μη καταβληθέντων μισθωμάτων, δυστροπία μισθωτή, έλλειψη εύλογης αιτίας υπερημερίας, ορισμένο όχλησης) μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο νέας δίκης μεταξύ των ιδίων διαδίκων, ιδίως μετά από ανακοπή του άρθρ. 933 ΚΠολΔ, και να κριθούν μετά από την προβολή σχετικών αντιρρήσεων του ανακόπτοντος μισθωτή<sup>56</sup>.

Συμπερασματικώς, η διαταγή απόδοσης μισθίου δεν παράγει δεδικασμένο ακόμα και όταν καταστεί απρόσβλητη μετά από πάροδο άπρακτης της προθεσμίας ανακοπής. Δεδικασμένο παράγει μόνο η τελεσίδικη απόφαση επί εμπρόθεσμης ανακοπής κατά της διαταγής απόδοσης μισθίου.

## VII. Επανεγκατάσταση στο μίσθιο μετά από ακύρωση της διαταγής απόδοσής του

### 1. Επανεγκατάσταση μετά την εξαφάνιση και της διαταγής (όχι μόνο της απόφασης) που εκτέλεστηκε

Ένα από τα πρακτικώς κρίσιμα ζητήματα της διαταγής απόδοσης αφορά στο κατ' άρθρο 617 ΚΠολΔ δικαίωμα επανεγκατάστασης του μισθωτή στο μίσθιο, εφόσον της αποβολής του από το μίσθιο έπεται τελεσίδικη ακύρωση της διαταγής δυνάμει της οποίας αποβλήθηκε. Το δικαίωμα αυτό προβλέπεται, αν εξαφανιστεί «απόφαση που διατάσσει απόδοση της χρήσης μισθίου». Ο Άρειος Πάγος<sup>57</sup>, ακολουθώντας γραμματική ερμηνεία της διάταξης σε παλιότερη αμφιλεγόμενη απόφασή του, είχε κρίνει ότι, αν ακυρωθεί διαταγή απόδοσης μισθίου, ο αποβληθείς δεν έχει δικαίωμα επανεγκατάστασης.

Όμως, μετά την έκδοση της απόφασης αυτής πολύ νερό κύλησε στο νομοθετικό αυλάκι, καθώς σημειώθηκαν σημαντικές εξελίξεις σε νομοθετικό αλλά και σε νομολογιακό επίπεδο. Με το ν. 4335/2015 στο άρθρ. 642 ΚΠολΔ προβλέφθηκε ότι η ανακοπή κατά της διαταγής απόδοσης συνιστά μισθωτική διαφορά, πράγμα που επιτρέπει την εφαρμογή των άρθρων 615-620 ΚΠολΔ (επομένως και του άρθρ. 617 ΚΠολΔ ως προς την διαταγή απόδοσης). Και μόνο αυτή η διάταξη αρκούσε, για να λυθεί το πρόβλημα<sup>58</sup>. Σημαντικός σταθμός υπήρξε η ΟΛΑΠ 5/2020 που απεδέχθη

55. Μάλιστα η ίδια αυτή διάταξη του άρθρ. 633 ΚΠολΔ δεν περιλαμβάνεται ούτε ανάμεσα στις διατάξεις που εφαρμόζονται αναλόγως στο σωρευμένο αίτημα καταβολής οφειλομένων μισθωμάτων.

56. Πρβλ. *Κονδύλη*, Το Δεδικασμένο κατά τον ΚΠολΔ<sup>2</sup>, 2007, σ. 79 μ.π.π στη σημ. 17: Ο οφειλέτης μπορεί να προβάλει τις αντιρρήσεις του κατά της διαταγής [πληρωμής] (τόσο ως προς τις τυπικές όσο και ως προς ουσιαστικές προϋποθέσεις της έκδοσής της) και κατά το στάδιο της αναγκαστικής εκτέλεσης, εφόσον η διαταγή πληρωμής δεν έχει ακόμα αποκτήσει ισχύ δεδικασμένου.

57. ΑΠ 1973/2007 ΧρΙΔ 2008, 735 = ΕΔΠ 2009, 346 = ΝοΒ 2008, 1858· βλ. όμοια ΕφΔωδ 303/2019 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΘεσ 14381/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΠρεβ 246/2013 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· πρβλ. το ίδιο ως προς την διαταγή πληρωμής: ΑΠ 716/2001 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

58. ΜΕΦΑΘ 2116/2022 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΣυρ 128/2021 ΕλλΔνη 2022, 1166· *Μακρίδου*, Ειδικές Διαδικασίες, 2017, σ. 207-208· *Κατράς*, Αστικές και Νέες εμπορικές μισθώσεις<sup>4</sup>,

–στο συναφές με την επανεγκατάσταση ζήτημα της αξίωσης αποζημίωσης του οφειλέτη (940 παρ. 1 ΚΠολΔ)– ότι το γεγονός πως η διαταγή απόδοσης δεν συνιστά δικαστική απόφαση, δεν είναι κρίσιμο<sup>59</sup>.

Η εξέλιξη αυτή ώθησε το νομοθέτη του ν. 4842/2021 να περιλάβει διάταξη ως νέα παρ. 3 στο άρθρ. 633 ΚΠολΔ<sup>60</sup> στην οποία παρέπεμψε η νέα παρ. 3 του άρθρ. 644 ΚΠολΔ, ώστε σε περίπτωση ακύρωσης με τελεσίδικη δικαστική απόφαση επί της ανακοπής της διαταγής απόδοσης που έχει εκτελεσθεί, ο μισθωτής να μπορεί να αξιώσει επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση, και με επανεγκατάσταση.

## 2. Χρονικό πλαίσιο

Το άρθρ. 617 ΚΠολΔ ουσιαστικά επαναλαμβάνει την διάταξη του καταργηθέντος με το ν. 4335/2015 άρθρ. 660 ΚΠολΔ, όπως είχε τροποποιηθεί με το ν. 2915/2001. Τότε είχε προβλεφθεί για πρώτη φορά ότι επανεγκατάσταση μπορεί να ζητηθεί και με αγωγή του μισθωτή προς τον ειρηνοδίκη μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) μηνών από την ημέρα που η απόφαση που εξαφάνισε την διαταγή απόδοσης μισθίου, έγινε αμετάκλητη. Επομένως, το δικαίωμα επανεγκατάστασης γεννάται με την τελεσίδικη εξαφάνιση της διαταγής<sup>61</sup> και, εφόσον δεν έχει ασκηθεί νωρίτερα με τις προτάσεις της ανακοπής ή και με την έφεση, μπορεί να ασκηθεί το αργότερο μέχρι και τρεις μήνες μετά το αμετάκλητο της απόφασης που εξαφάνισε την διαταγή.

Μετά την απόδοση του μισθίου από το μισθωτή (εκούσια με επιφύλαξη δικαιωμάτων ή μετά από αναγκαστική εκτέλεση της διαταγής απόδοσης), τα μέρη βρίσκονται σε κατάσταση όμοια με αυτήν που υπήρχε κατά τη σύναψη της μίσθωσης και πριν από την έναρξη λειτουργίας της, δηλαδή ο εκμισθωτής οφείλει να παραδώσει στο μισθωτή τη χρήση του μισθίου και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα.

## 3. Η άποψη περί μη αναβίωσης της μίσθωσης μετά την απόδοση του μισθίου: Κριτική

Πρόσκομμα στην εφαρμογή του δικαιώματος επανεγκατάστασης αποτελεί η

2023, σ. 556· βλ. όμως και Νίκα, Αναγκαστική Εκτέλεση I<sup>2</sup>, 2017, § 33, αριθ. 13 που υποστήριζε την ανάλογη εφαρμογή του άρθρ. 940 παρ. 1 ΚΠολΔ προς θεμελίωση του δικαιώματος επανεγκατάστασης.

59. Για την ακρίβεια, η Ολομέλεια του Ακυρωτικού έκρινε στο συναφές με την επανεγκατάσταση ζήτημα της αξίωσης αποζημίωσης του οφειλέτη, ότι το άρθρ. 940 παρ. 1 ΚΠολΔ εφαρμόζεται όχι μόνο επί εξαφάνισης προσωρινώς εκτελεστής απόφασης αλλά και επί εκτελεσθείσης και εν συνεχεία ακυρωθείσης διαταγής πληρωμής συνεπεία ευδοκίμησης της κατ' άρθρ. 632 ΚΠολΔ ανακοπής.

60. Σύμφωνα με την οποία «εάν η διαταγή πληρωμής που έχει εκτελεστεί, ακυρωθεί εν όλω ή εν μέρει με τελεσίδικη δικαστική απόφαση επί της ανακοπής, το δικαστήριο διατάζει, εάν το ζητήσει εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση, την επαναφορά των πραγμάτων στην κατάσταση που βρισκόταν πριν εκτελεστεί η ακυρωθείσα διαταγή πληρωμής...».

61. Ο κανόνας του άρθρ. 617 ΚΠολΔ αποτελεί ειδική ρυθμισμένη περίπτωση επαναφοράς στην προτέρα κατάσταση (914, 550, 579 παρ. 2 ΚΠολΔ) και οφείλεται σε νομοθετική μέριμνα για ταχύτερη αποκατάσταση των μισθωτικών σχέσεων· βλ. σχετ. ΠΠρΡοδ 13/2010 ΤΝΠ ΔΣΑ· Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις<sup>4</sup>, 2023, σ. 1005-1006.



υιοθέτηση της διαδεδομένης άποψης ότι η μίσθωση λύεται με την εκτέλεση της διαταγής απόδοσης<sup>62</sup>. Η άποψη αυτή, όμως, ουσιαστικά καταργεί το δικαίωμα επανεγκατάστασης και είναι αντίθετη στο νόμο για τους εξής λόγους:

*Πρώτον* είναι αντίθετη στο άρθρ. 66 εδ. δεύτερο ΕισΝΚΠολΔ, όπου ρητά προβλέπεται ότι η άσκηση της αγωγής αποδόσεως (άρα και η αίτηση προς έκδοση διαταγής απόδοσης) δεν ισχύει ως καταγγελία. Κατά μειζονα λόγο λοιπόν και η ίδια η απόφαση (άρα και η διαταγή απόδοσης) αλλά και η εκτέλεσή της δεν αποτελούν νόμιμο λόγο λύσης της μίσθωσης. Εξάλλου, η αδυναμία χρήσης του μισθίου δεν άγει και σε λύση/κατάργηση της ίδιας της μίσθωσης, οπότε εν προκειμένω δεν μπορεί να γίνει, άνευ ετέρου, λόγος για «κενή περιεχομένου» συμβατική σχέση λόγω απόδοσης του μισθίου. Και τούτο, διότι δεν αποκλείεται τόσο ο εκμισθωτής όσο και ο μισθωτής να θέλουν –παρά την αντιδικία και την απόδοση– συνέχιση της μισθωτικής σχέσεως (π.χ. ο εκμισθωτής με την διαταγή επιθυμεί να πιέσει για την καταβολή των μισθωμάτων, ο μισθωτής μπορεί να αρνείται την καταβολή για να πιέσει για αναπροσαρμογή μισθώματος, συμψηφισμό κ.λπ.).

*Δεύτερον*, είναι αντίθετο στο άρθρ. 361 ΑΚ, καθώς καταλύει την ιδιωτική αυτονομία. Η απόδοση του μισθίου (βίαιη ή εκούσια) οδηγεί σε λύση της μίσθωσης μόνο, αν συνοδεύεται από ρητή καταγγελία ή έστω εν τοις πράγμασι (δηλαδή άτυπη) καταγγελία του εκμισθωτή, συναγόμενη από την εν γένει συμπεριφορά του ή από την άλλη πλευρά, από την εκούσια αλλά ανεπιφύλακτη απόδοση του μισθίου από το μισθωτή. Η απόδοση με επιφύλαξη δικαιωμάτων μετά την επίδοση επιταγής δεν καταλύει το δικαίωμα επανεγκατάστασης και δεν επιφέρει λύση της μίσθωσης.

*Τρίτον*, είναι αντίθετη με τη ρύθμιση περί δικαιώματος επανεγκατάστασης του αποβληθέντος μισθωτή, το οποίο καθίσταται κενό γράμμα επί εδάφους ήδη λυθείσης σύμβασης<sup>63</sup>.

*Τέταρτον*, είναι και αντίθετη στο θεμελιώδες δικαίωμα δικαστικής ακρόασης και προστασίας του μισθωτή, διότι ειδικά στο πλαίσιο της μονομερούς διαδικασίας της διαταγής απόδοσης οδηγεί σε επαχθές αποτέλεσμα, δηλαδή στη λύση της μίσθωσης, ακόμα και χωρίς προηγούμενη καταγγελία του εκμισθωτή, χωρίς να του

62. Βλ. Παπαδάκη, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων<sup>2</sup>, 2016, αρ. 709, σ. 248· ΕφΔωδ 74/2004 ΝΟΜΟΣ: «σε περίπτωση που έχει διαταχθεί η απόδοση του μισθίου με διαταγή απόδοσης του Δικαστή, η λύση της μίσθωσης επέρχεται από και με την εκτέλεση της διαταγής απόδοσης και όχι με την έκδοση αυτής, δεδομένου ότι έτσι πραγματοποιείται το περιεχόμενο της σχετικής αξίωσης που έχει ως αντικείμενο την απόδοση της χρήσης -κατοχής, μετά την οποία η σύμβαση είναι πλέον κενή περιεχομένου. Συνεπώς μέχρι την απόδοση του μισθίου υφίσταται η υποχρέωση του μισθωτή να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση, του δε μισθωτή να καταβάλει το συμφωνηθέν μίσθωμα»· βλ. επίσης ΜΠρΚαλαμ 13/2018 Αρμ 2020, 823· ΜΠρΘεσ 3018/2016 Αρμ 2016, 2044· ΜΠρΘεσ 14.206/2015 ΕλλΔνη 2016, 1692: «η μίσθωση λήγει με την εκτέλεση της απόφασης που διατάσσει την απόδοση του μισθίου πράγματος».

63. Πρβλ. ΜΠρΣυρ 128/2021 ΕλλΔνη 2022, 1166. Έκδηλη αμηχανία στην ΜΠρΚαλαμ 13/2018 Αρμ 2020, 823: «...δεν λειτουργεί πλέον μεταξύ των διαδίκων η σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής δεν οφείλει την αντιπαροχή που συμφωνήθηκε (μίσθωμα) –δεν δεσμεύεται γενικότερα από τη μίσθωση– και δεν μπορεί να εναχθεί από τη σύμβαση για την καθυστέρηση του μισθώματος ή για άλλη παράβαση των όρων της μίσθωσης. Για την ταυτότητα του νομικού λόγου, μετά τη λύση της σύμβασης μισθώσεως, δεν μπορεί πλέον αυτή να ανατραπεί ούτε με συμφωνία των μερών, γιατί έτσι θα αναβίωνε η λυμένη σχέση, πράγμα που δεν προβλέπεται από το κείμενο δίκαιο»

έχει δοθεί η ευκαιρία να αμυνθεί προηγουμένως. Ασφαλώς, ενδεχόμενη διαδικασία προσωρινής διαταγής στο πλαίσιο αίτησης αναστολής του μισθωτή που διεξάγεται εντός του εικοσαήμερου του άρθ. 640 παρ. 3 ΚΠολΔ δεν πληροί τα ελάχιστα εχέγγυα της δίκαιης δίκης, οπότε η απόρριψη αιτήματος χορήγησης σημειώματος δεν επαρκεί να θεμελιώσει μια τέτοια έννομη συνέπεια.

#### **4. Πρόσθετες προϋποθέσεις: Ενεργή (μη λυθείσα) μίσθωση και διατήρηση του μισθίου κενού**

Η επανεγκατάσταση είναι πρακτικώς επιτεύξιμη μόνο εάν μετά την διαδρομή του χρόνου από την αποβολή μέχρι την διάταξη δικαστικής απόφασης περί επανεγκατάστασης διατηρείται συμβατικός χρόνος, ώστε ο αποβληθείς να μπορεί να επανεγκατασταθεί κάνοντας χρήση του μισθίου ως μισθωτής. Πρακτικά, κάτι τέτοιο θα μπορεί να συμβεί ευχερέστερα, αν η μίσθωση ήταν αορίστου χρόνου ή ήταν μακροχρόνια και διατηρείται υπόλοιπη μισθωτική διάρκεια, εντός της οποίας μπορεί να λάβει χώρα επανεγκατάσταση.

Αντιθέτως, επανεγκατάσταση δεν θα είναι εφικτή:

(α) αν στο μίσθιο βρίσκεται τρίτος που κάνει χρήση δικαιωματικά ως νέος κύριος, οπότε το σχετικό δικαίωμα επανεγκατάστασης δεν μπορεί να αντιταχθεί έναντι αυτού

(β) αν χρήση του μισθίου κάνει τρίτος μισθωτής μετά από μίσθωση που συνήψε ο εκμισθωτής μαζί του μετά την αποβολή του καθ' ου μισθωτή. Τότε ο εκμισθωτής θα αδυνατεί να παραχωρήσει τη χρήση στο μισθωτή προς επανεγκατάσταση<sup>64</sup>, αφού θα υπάρχει σύγκρουση δικαιωμάτων περισσότερων μισθωτών και σύμφωνα με την αρχή της πρόληψης κατά την οποία οι περισσότεροι μισθωτές είναι ισότιμοι μεταξύ τους, ο εκμισθωτής μπορεί να ικανοποιήσει όποιον επιθυμεί χωρίς να υποχρεούται να προτιμήσει τον χρονικά προγενέστερο. Ωστόσο, ο μη επανεγκατασταθείς μισθωτής δεν είναι απροστάτευτος αλλά θα διατηρεί τα δικαιώματα από νομικό ελάττωμα του μισθίου κατ' άρθ. 583 ΑΚ<sup>65</sup>, δηλαδή κατ' άρθ. 577 ΑΚ αντί για τη μείωση ή τη μη καταβολή του μισθώματος, να απαιτήσει αποζημίωση για τη μη εκτέλεση της σύμβασης. Και τούτο, διότι κατά το δεύτερο εδάφιο του άρθ. 583 ΑΚ ο μισθωτής δεν μπορεί να επιχειρήσει ο ίδιος την άρση του νομικού ελαττώματος.

(γ) αν η μίσθωση έχει λήξει πριν την τελεσίδικη ακύρωση της διαταγής απόδοσης.

(δ) αν η μίσθωση έχει λυθεί πριν την τελεσίδικη ακύρωση της διαταγής απόδοσης με καταγγελία. Για να αποτρέψει αυτή την εξέλιξη και να διατηρήσει ζωντανή την διεκδίκηση του δικαιώματος επανεγκατάστασης, ο ανακόπτων μισθωτής πρέπει να ασκήσει αναγνωριστική της ακυρότητας της καταγγελίας αγωγή. Η εν λόγω αγωγή ανοίγει επίσης μισθωτική διαφορά<sup>66</sup>, όπως ακριβώς και η ανακοπή κατά της

64. Είναι γνωστό ότι, αν το μίσθιο δεν ανήκει κατά κυριότητα στον εκμισθωτή ή αν τρίτοι έχουν στο μίσθιο εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα που παρεμποδίζουν τη παραχώρηση της χρήσης τους στο μισθωτή ή παρέχουν δικαιώματα αφαίρεσης αυτής της χρήσης, η μίσθωση παραμένει έγκυρη, αλλά δημιουργείται ευθύνη του εκμισθωτή είτε λόγω αδυναμίας παροχής είτε λόγω νομικού ελαττώματος: ΠΠρΑθ 6041/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

65. Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις<sup>4</sup>, 2023, σ. 1007 μ.π.π.

66. ΕιρΘεσ 118/2023 (αδημ.): ΕιρΘεσ 156/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕιρΧαν 212/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· Απαλαγάκη (-Μιχαηλίδης), ΕρμΚΠολΔ<sup>6</sup>, άρθ. 614, αρ. 1, σ. 1903· Παπαδάκης, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων<sup>2</sup>, 2016, αρ. 1344, σ. 389.

διαταγής απόδοσης, οπότε μπορούν αμφότερες να σωρευτούν στο ίδιο δικόγραφο, ώστε να συνεκδικαστούν από το ίδιο δικαστήριο με την διαδικασία των μισθωτικών διαφορών κατ' άρθρ. 642 εδ. β' ΚΠολΔ σε συνδ. με άρθρ. 218 ΚΠολΔ. Αν δεν το πράξουν, χάνουν το δικαίωμα επανεγκατάστασης, αφού οι ένομες συνέπειες της καταγγελίας θα μείνουν ενεργές.

### 5. Συμπέρασμα

Ο μισθωτής δικαιούται να επανεγκατασταθεί στο μίσθιο, εφόσον ασκήσει ανακοπή, η οποία γίνεται τελεσιδίκως δεκτή ακυρώνοντας εκτελεσθείσα ήδη διαταγή απόδοσης. Το δικαίωμα αυτό –το οποίο δεν καταλύεται σε περίπτωση απόδοσης του μισθίου δυνάμει της διαταγής απόδοσης– μπορεί να το ασκήσει με τις προτάσεις της ανακοπής ή και με την έφεση και σε κάθε περίπτωση το αργότερο μέχρι και τρεις μήνες μετά το αμετάκλητο της απόφασης που εξαφάνισε την διαταγή. Η επανεγκατάσταση είναι ευχερής μόνο εάν κατά το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε από την αποβολή μέχρι την διάταξη δικαστικής απόφασης περί επανεγκατάστασης διατηρείται συμβατικός χρόνος και το μίσθιο παραμένει κενό, ώστε ο αποβληθείς να μπορεί να επανεγκατασταθεί ως μισθωτής.

### VIII. Αναγκαία διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής των άρθρ. 637 επ. ΚΠολΔ

Ο θεσμός της διαταγής απόδοσης μισθίου είναι επιτυχής και διασφαλίζει την ταχεία επίλυση μεγάλου μέρους μισθωτικών διαφορών που αφορούν στην πλημμελή εκπλήρωση της παροχής του μισθωτή λόγω δυστροπίας του στην καταβολή του μισθώματος. Ωστόσο, ο θεσμός, ως έχει, δεν καλύπτει όλες τις διαφορές που δημιουργούνται από την αυθαίρετη κατακράτηση και χρήση του μισθίου από το μισθωτή μετά τη λύση ή λήξη της μίσθωσης. Δεν καλύπτεται από τις προϋποθέσεις του άρθρ. 637 ΚΠολΔ η λήξασα μίσθωση μετά την οποία ο μισθωτής συνεχίζει να κάνει χρήση μονομερώς χωρίς συναίνεση του εκμισθωτή<sup>67</sup>, ακόμα και αν αρνείται να καταβάλει αποζημίωση χρήσης ή καταβάλει αποζημίωση χρήσης ίση με το τελευταίο μίσθωμα<sup>68</sup>. Έτσι, επιτήδειος μισθωτής εκμεταλλεύεται το μίσθιο σε βάρος του εκμισθωτή επωφελούμενος της ανυπαρξίας ταχείας διαδικασίας αποβολής του στις προαναφερθείσες περιπτώσεις με τον εκμισθωτή να εξαναγκάζεται να ακολουθήσει την αναπόφευκτη οδό της τακτικής αγωγής, ώστε να επιτύχει την αποβολή του παρανομούντος πρώην μισθωτή μετά από μεγάλο χρονικό διάστημα<sup>69</sup>. Αυτά

67. Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις<sup>4</sup>, 2023, σ. 522· ΜΠρΣυρ 128/2021 ΕλλΔνη 2022, 1166: «... η διαταγή απόδοσης μισθίου για να εκδοθεί έχει ως προαπαιτούμενη προϋπόθεση τη μη καταβολή συγκεκριμένων μισθωμάτων λόγω δυστροπίας και δεν λειτουργεί ανεξάρτητα από αυτό το πραγματικό γεγονός...».

68. Βλ. ό.π. § IV. 2 του κυρίως κειμένου και παραπομπές στη σημ. 37.

69. Πρακτικό Παράδειγμα: Επαγγελματική μίσθωση έληξε στις 31.05.2021. Διενέργεια διαγωνισμού (ιδιωτικού) από τον εκμισθωτή και κύριο του ακινήτου (parking στο κέντρο της Αθήνας όπου ισχύουν περιορισμοί χρήσης γης και δεν χορηγούνται εξαρχής νέες άδειες για τη λειτουργία parking), με κατακύρωση σε τρίτο πλειοδότη στις 10 Δεκεμβρίου 2021. Ο μέχρι τις 31 Μάϊου 2021 μισθωτής αρνήθηκε να αποδώσει τη χρήση του μισθίου. Αν επιτρεπόταν η έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου με μόνη τη λήξη της μίσθωσης που δεν ανανεώθηκε, τότε ο συγκεκριμένος μισθωτής θα είχε αποβληθεί γρήγορα. Αντ' αυτού, όμως, μένει αυθαίρετως εντός του ακινήτου καθώς επί της αγωγής

καθίστανται κατάφωρα άδικα, όταν ο πρώην μισθωτής αυθαίρετα παραμένει στο μίσθιο έχοντας εξοφλήσει μισθώματα μέχρι τη λήξη της μίσθωσης και παρακρατεί το μίσθιο αρνούμενος να καταβάλει αποζημίωση χρήσης. Και σε αυτή την περίπτωση, διαταγή απόδοσης δεν εκδίδεται, καθώς μετά τη λήξη της μίσθωσης ούτε ενεργή μίσθωση υπάρχει ούτε μισθώματα οφείλονται αλλά αποζημίωση χρήσης.

Επειδή η ανάγκη ταχείας απόκτησης εκτελεστού τίτλου προς αποβολή του δυστροπούντος μισθωτή δεν εξαντλείται στην περίπτωση μη εξόφλησης μισθώματος, αλλά υπάρχει με την ίδια ένταση και όταν ο μισθωτής κάνει χρήση του μισθίου αυθαίρετα χωρίς συμφωνία του εκμισθωτή, σκόπιμη θα ήταν η έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου, εφόσον ο μισθωτής αρνείται να αποδώσει το μίσθιο. Αν η έναρξη της μίσθωσης αποδεικνύεται, το ίδιο ευχερώς αποδεικνύεται η μη απόδοση του μισθίου<sup>70</sup>. Για μεγαλύτερη ασφάλεια του μισθωτή, τούτο μπορεί να συνοδευτεί από υποχρέωση του εκμισθωτή να αποστείλει εξώδικη όχληση για απόδοση της χρήσης, μέσω της οποίας, εφόσον δεν ακολουθεί πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής του μισθίου ή απόδοση αποδεικνυόμενη με άλλον τρόπο εντός 15 ημερών, ο εκμισθωτής να μπορεί να ζητήσει την έκδοση διαταγής απόδοσης.

Σε μια πιο επεικική για τον μισθωτή εναλλακτική εκδοχή, ο εκμισθωτής θα μπορεί να ζητήσει την έκδοση διαταγής απόδοσης εφόσον μετά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής καθυστερεί να καταβάλει αποζημίωση χρήσης τουλάχιστον ίση προς το μίσθωμα του τελευταίου μισθωτικού μήνα ή όποια άλλη συμφωνημένη εκ των προτέρων μεταξύ των μερών τέτοια αποζημίωση, αποδεικνυόμενη εγγράφως από το μισθωτήριο. Η εκδοχή αυτή απαιτεί μια απλή προσθήκη στο άρθ. 637 ΚΠολΔ, ώστε να προβλέπει ότι «... στην περίπτωση καθυστέρησης του μισθώματος ή της αποζημίωσης χρήσης από δυστροπία, μπορεί να ζητηθεί η έκδοση διαταγής απόδοσης της χρήσης μισθίου ακινήτου, αν η έναρξη και η λήξη της μίσθωσης αποδεικνύεται εγγράφως...» κλπ.

Η εφεκτικότητα της νομοθετικής λειτουργίας ως προς την προτεινόμενη ρύθμιση μπορεί να καμφθεί αν ληφθεί υπόψη ότι ο επιτυχημένος θεσμός της διαταγής πληρωμής, στην αρχική του μορφή (εκείνη του ν.δ. 2629/1953), είχε θεσπιστεί για να επιταχύνει την ικανοποίηση απαιτήσεων μόνο από αξιόγραφο. Όμως, με την εισαγωγή του ΚΠολΔ επεκτάθηκε σε όλες τις χρηματικές απαιτήσεις, καθώς και στις απαιτήσεις παροχής χρεογράφων που αποδεικνύονται εγγράφως<sup>71</sup>. Θα ήταν χρήσιμο να θεθεί σε δημόσια συζήτηση παρόμοια διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής της διαταγής απόδοσης μισθίου, προς ενίσχυση της αποτελεσματικότητάς της, σε μία περίοδο αναθέρμανσης των μισθώσεων μετά την δεκαετή κρίση χρέους και την ακολουθήσασα υγειονομική κρίση.

---

που ασκήθηκε στις 12 Ιανουαρίου 2022 και συζητήθηκε στις 10 Μαΐου 2022 δεν έχει εκδοθεί απόφαση ένα χρόνο μετά. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα ο εκμισθωτής να αδυνατεί να παραδώσει τη χρήση στον νέο μισθωτή που αναδείχθηκε από τη διαγωνιστική διαδικασία. Η προληπτική άσκηση αγωγής ενόψει λήξης της μίσθωσης έχει το σοβαρό μειονέκτημα ότι απαιτεί ενέργεια του εκμισθωτή πολύ πριν τη λήξη, προκαλεί ένταση στη μισθωτική σχέση εν λειτουργία, χωρίς να είναι ασφαλές ότι θα οδηγήσει σε δικαστική απόφαση εγκαιρώς, δηλαδή πριν τη λήξη της μίσθωσης.

**70.** Κάτι τέτοιο προέβλεπε η διάταξη του άρθ. 685 περ. 1 ΚΠολΔ 1968 που καταργήθηκε με το ν.δ. 958/1971 (βλ. ό.π. σημ. 1) και δεν επαναφέρθηκε ποτέ σε ισχύ, ακόμα και μετά το ν. 2479/1997.

**71.** Σχετική ιστορική αναδρομή βλ. από τον Χατζηγιάννου, Αυτοδύναμα ασφαλιστικά μέτρα, 2022, σ. 5 επ.