

79/2002 ΕΙΡ ΦΛΩΡ (357081)

(ΑΡΧΝ 2004/398, ΑΡΜ 2004/700)

Νομή πράγματος και δικαιώματα του νομέα που προσβάλλεται είτε με διατάραξη είτε με αποβολή. Κατά ποιον στρέφεται η αγωγή περί νομής ή η αίτηση λήψης ασφαλιστικών μέτρων. Άσκηση νομής δι' αντιπροσώπου, όπως συμβαίνει επί μισθώσεως του πράγματος. Απώλεια της νομής στην περίπτωση αυτή. Δεν συνιστά αντιποίηση της νομής η άρνηση του κατόχου να αποδώσει το πράγμα στο νομέα, όταν δικαιολογείται από το νόμο, οπότε υπάρχει διαφορά από την έννομη σχέση και όχι από τη νομή. Σε περίπτωση απαγορευμένης υπεκμίσθωσης του μισθίου σε τρίτο, και να ζητήσει αποζημίωση για υπέρβαση της συμφωνημένης χρήσης. Η σύμβαση μίσθωσης δεν υπόκειται σε τύπο και μπορεί να καταρτισθεί και με εκούσιο αντιπρόσωπο. Νόμω αβάσιμο το αίτημα περί απειλής προσωπικής κράτησης και χρηματικής ποινής, αφού η απόφαση εκτελείται άμεσα και όχι έμμεσα. Απορρίπτεται η αίτηση λήψης ασφαλιστικών μέτρων, αφού πρόκειται για διαφορά από τη μισθωτική σχέση.

ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ ΦΛΩΡΙΝΑΣ 79/2002

Ειρηνοδίκης: Ταρσή Γαλάτου

Δικηγόροι: Λάζ. Μοστάκης, Δημ. Σικαβίτσας

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 974, 980 παρ. 1, 981, 984 παρ. 1 και 987 του ΑΚ συνάγεται ότι ο αποκτήσας τη φυσική εξουσία επί του πράγματος (κατοχή) είναι νομέας αυτού, εάν ασκεί την εξουσία αυτή διανοία κυρίου, προσβάλλεται δε η νομή είτε με διατάραξη είτε με αποβολή του νομέα, που έγιναν παρανόμως και χωρίς τη θέλησή του, ενώ ο νομέας που αποβλήθηκε παράνομα από τη νομή έχει δικαίωμα να αξιώσει την απόδοσή της από αυτόν που νέμεται επιλήψιμα απέναντί του (ΑΠ 1602/1981 ΝοΒ 30 [1982] 927). Από αυτά συνάγεται ότι εναγόμενος στη δίκη περί νομής και καθ' ου η αίτηση στην αίτηση για τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων για την προστασία της, μπορεί να είναι μόνο αυτός που έχει τη νομή ή κατοχή κατά την έγερση κατ' αυτού της αγωγής ή της αίτησης (πρβλ. ΕφΑθ 7504/ 1986 ΕλλΔνη 28 [1987] 686, Ανδ. Τούσης: Εμπράγματον Δίκαιον, έκδ. 1948, σελ. 91).

Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 980 και 982 ΑΚ σαφώς συνάγεται ότι όταν η νομή ασκείται μέσω άλλου, δηλαδή διαμέσου ενός αντιπροσώπου ως κατόχου, όπως είναι και ο μισθωτής, απώλεια αυτής χωρίς τη θέληση του νομέα επέρχεται αν ο κάτοχος είτε χάσει τη φυσική εξουσία του πράγματος είτε, μεταβάλλοντας διάθεση, εκδηλώσει τη θέλησή του να μην κατέχει πλέον το πράγμα για το νομέα, όπως μέχρι τότε, αλλά για τον εαυτό του ή για κάποιον τρίτο, οπότε γίνεται λόγος για αντιποίηση της νομής (ΑΠ 233/1982 ΝοΒ 30.1273). Στην περίπτωση αυτή ο νομέας χάνει τη νομή του αφότου πληροφορηθεί με οποιονδήποτε τρόπο την αντιποίηση (ΕφΑθ 2897/2001 ΕλλΔνη 42 [2001] 1411, ΕφΑθ 12534/ 1989 ΕλλΔνη 33 [1992] 379). Αντίθετα, δεν αποτελεί αντιποίηση της νομής η άρνηση του κατόχου να αποδώσει το πράγμα στο νομέα, όταν δικαιολογείται από το νόμο, π.χ. όταν η μίσθωση δεν έληξε ακόμη ή έληξε μεν αλλά ο μισθωτής ασκεί δικαίωμα επισχέσεως (ΑΚ 325-326) από αξίωσή του για δαπάνες που έκανε στο μίσθιο (ΑΚ 591). Στις περιπτώσεις αυτές, αφού ο αντιπρόσωπος κάτοχος δεν εκδηλώνει πρόθεση να εξουσιάζει στο εξής το πράγμα ως νομέας, έστω και αν αρνείται την απόδοση του πράγματος, η νομή διατηρείται υπέρ του αντιπροσωπευομένου και δεν υπάρχει διαφορά περί νομής αλλά διαφορά από την έννομη σχέση (π.χ. μ'θωση) μεταξύ νομέα και κατόχου. Στην περίπτωση αυτή δεν χωρεί εναντίον του η αγωγή από το άρθρο 987 του ΑΚ ούτε βέβαια και η αίτηση

προσωρινής ρύθμισης της νομής με τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων, αλλά η αγωγή από τη μισθωτική σχέση. Αν παραταύτα εναχθεί, ο σχετικός ισχυρισμός του, που δεν προσκρούει στον περιορισμό της διάταξης του άρθρου 991 του ΑΚ, παραδεκτά προτείνεται ως αναπτυγμένη άρνηση της αγωγής ή της αίτησης και οδηγεί, αν αποδειχθεί αληθινός, στην απόρριψη της αγωγής ή της αίτησης ως αβάσιμης στην ουσία (ΟΛΑΠ 104/1952 ΕΕΝ 1952.303, ΕφΑθ 5896/1972 Αρμ. ΚΖ 173, ΜΠρΑθ 6051/1974 ΝοΒ 2.838, Γ. Μπαλής: Εμπράγματον Δίκαιον παρ. 28, Α. Γεωργιάδης: Εμπράγματον Δίκαιον, Ι έκδ. 1991, σελ. 189 επ.). Ο προβαλλόμενος όμως ισχυρισμός του κατόχου ότι υπάρχει σύμβαση πρέπει να είναι ευλογοφανής και όχι καταφανώς αστήρικτος, γιατί αλλιώς πρόκειται για συγκαλυμμένη αντιποίηση της νομής (ΠΠρΒερ 110/1983 ΝοΒ 31.858, ΠρΡοδ 207/1962 ΝοΒ 10.1069, Μπαλής: ό.π., Τούσης: Εμπράγματον Δίκαιον, παρ. 55). Αν, συνεπώς, ο κάτοχος έλαβε την κατοχή του από το νομέα δυνάμει ενοχικής σχέσης, αλλά η συμπεριφορά του δεν αποτελεί προσβολή της νομής με την έννοια του άρθρου 984 του ΑΚ (π.χ. ο μισθωτής αρνείται την απόδοση του μισθίου επικαλούμενος με εύλογα επιχειρήματα ότι η μίσθωση δεν έληξε ακόμη), τότε ο νομέας έχει εναντίον του, όχι τις αγωγές της νομής, αλλά τις αξιώσεις από τη μεταξύ τους ενοχική σχέση (ΕφΑθ 4045/2001 Ελλ Δνη 42 [2001] 1400, Γεωργιάδης σε Γεωργιάδη Σταθόπουλου ΑΚ, τ. 5ος, άρθρο 998 σελ. 307, Κ. Παπαδόπουλος: Αγωγές Εμπραγμάτου Δικαίου, Ι 1989, σελ. 160 επ., ΕιρΣπάρτης 58/1989 ΝοΒ 38 [1990] 1477). Περαιτέρω, σε περίπτωση απαγορευμένης, από σχετικό όρο της συμβάσεως, υπεκμίσθωσης του μισθίου ακινήτου σε τρίτο άτομο, ο αρχικός εκμισθωτής, αποκτά δικαίωμα καταγγελίας της αρχικής μισθώσεως και αποζημιώσεως για υπέρβαση της συμφωνημένης χρήσεως (ΑΠ 214/ 1975 ΝοΒ 23.1039, Ραφομανίκης σε Γεωργιάδη Σταθόπουλου ΑΚ υπό άρθρο 594, αρ. 8).

Εξάλλου, για την κατάρτιση της συμβάσεως μισθώσεως απαιτείται, όπως για κάθε σύμβαση, να συμπέσουν οι βουλήσεις των συμβαλλομένων στα στοιχεία αυτής, και ειδικότερα στο μίσθιο και το μίσθωμα, αλλά και στα λοιπά στοιχεία (όρους αυτής ΑΚ 185, 189, 192, 193, 194). Περαιτέρω, στο περί μισθώσεων κεφάλαιο του ΑΚ δεν ορίζεται τίποτα σχετικά με τον τύπο της μισθωτικής συμβάσεως και, συνεπώς, σύμφωνα με την Α.Κ. 158, η σύμβαση μισθώσεως κινητού ή ακινήτου πράγματος δεν υπόκειται σε οποιονδήποτε τύπο, μπορεί δε να καταρτισθεί και με εκούσιο αντιπρόσωπο (ΑΚ 211), οπότε τα αποτελέσματα της μισθώσεως επέρχονται υπέρ και κατά του αντιπροσωπευομένου, ο οποίος, συνεπώς, αποκτά αναλόγως και την ιδιότητα του εκμισθωτή ή του μισθωτή (ΕφΠειρ 839/2000 ΕλλΔνη 41 [2001] 802, ΕφΑθ 9126/1992 ΕλλΔνη 34 [1993] 1149, Χ. Παπαδάκης: Αγωγές Απόδοσης μισθίου, έκδ. 2η παρ. 27).

Στην ένδικη αίτησή του, κατά ορθή εκτίμηση του δικογράφου της, ο αιτών, εκθέτει ότι κατά τις διαπραγματεύσεις περί τα μέσα Αυγούστου 2001 με τον δεύτερο των καθ' ών, πατέρα της πρώτης των καθ' ών, για τη μίσθωση του περιγραφόμενου διαμερίσματος ιδιοκτησίας του που βρίσκεται στη Φλώρινα, γνωστοποίησε σ' αυτόν ότι είχε ένα διαμέρισμα για εκμίσθωση υπό τον απαράβατο όρο ότι θα το μίσθωνε η κόρη του πρώτη των καθ' ών μαζί με μία ακόμη, το πολύ, φοιτήτρια από την Καστοριά και ότι, σε περίπτωση καταρτίσεως της συμβάσεως, το ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως θα καταρτιζόταν με τον πληρεξούσιό του στη Φλώρινα, αδελφό του Γ.Μ. Ότι ο δεύτερος των καθ' ών, κατά τις αρχές Σεπτεμβρίου 2001, "προφασιζόμενος ότι συμφωνούσε με τους όρους αυτούς", πήγε απροειδοποίητα στη σύζυγο του αδελφού του και, με δόλο, δηλώνοντάς της ψευδώς ότι ήλθε σε οριστική συμφωνία μαζί του (με τον αιτούντα), της απέσπασε το κλειδί του διαμερίσματος και αφού άλλαξε την κλειδαριά της θύρας του, αποβάλλοντάς τον κατά τον τρόπο αυτό από τη νομή του, εγκατέστησε μέσα όχι μόνο την κόρη του αλλά και άλλες δύο γυναίκες, αγνώστων στοιχείων, που δεν ήταν από την Καστοριά, από τις οποίες εισπράττουν χρήματα αυτός και η κόρη του και τα καρπούνται οι ίδιοι. Ότι τα τρία αυτά άτομα που εγκαταστάθηκαν στο διαμέρισμα αυθαίρετα και παράνομα, χωρίς κάποιο δικαίωμα που να απορρέει από μίσθωση ή άλλη έννομη σχέση, παρότι οχλήθηκαν επανειλημμένως, αρνούνται να του το αποδώσουν, αποβάλλοντάς τον παράνομα και χωρίς τη θέλησή του από το ακίνητο της ιδιοκτησίας και νομής του. Επικαλούμενος δε επείγουσα περίπτωση λόγω της ηλεκτρισμένης ατμόσφαιρας και του επικείμενου κινδύνου συγκρούσεων και διαπληκτισμών με τους καθ' ών η αίτηση, ζητά να ληφθούν ασφαλιστικά μέτρα και να αναγνωρισθεί προσωρινά νομέας του επιδικού ακινήτου, να διαταχθεί η αποβολή των καθ' ών από το επίδικο ακίνητο, καθώς και οποιουδήποτε τρίτου που έλκει από αυτούς

δικαιώματα, και η απόδοση σ' αυτόν της νομής και κατοχής του, να απειληθεί εναντίον αυτών προσωπική κράτηση έξι μηνών και χρηματική ποινή 300.000 δραχμών για κάθε μελλοντική εκ μέρους τους διατάραξη της νομής και για κάθε παράβαση της απόφασης που θα εκδοθεί και να καταδικασθούν αυτοί στη δικαστική του δαπάνη. Η ένδικη αίτηση παραδεκτώς φέρεται για συζήτηση ενώπιον του παρόντος αρμοδίου Δικαστηρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 686 επ., 733, 734 και 29 του Κ.Πολ.Δ., και είναι νόμω βάσιμη, πλην του αιτήματος περί απειλής κατά του καθ' ών προσωπικής κράτησης και χρηματικής ποινής για κάθε παράβαση του διατακτικού της απόφασης καθώς επίσης και για κάθε μελλοντική εκ μέρους τους διατάραξη, το οποίο πρέπει να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμο για το λόγο ότι στο άρθρο 943 παρ. 1 του Κ.Πολ.Δ. προβλέπεται άμεσος τρόπος εκτέλεσης της απόφασης και γι' αυτό αποκλείεται η χρήση μέσων της έμμεσης εκτέλεσης, δηλ. απειλή προσωπικής κράτησης και χρηματικής ποινής, που προβλέπονται στο άρθρο 947 παρ. 1 του Κ.Πολ.Δ. (ΑΠ 1050/1982 ΑρχΝ 33, σ. 453, ΕφΑθ 4420/1972 Αρμ 27.219 με παρατηρήσεις Ε. Καμπουράκη, ΕφΑθ 1220/1971 ΑρχΝ 22.412, ΕφΑθ 333/1970 ΝοΒ 18.708). Στηρίζεται δε, κατά το μέρος που κρίθηκε νόμιμη, στις διατάξεις των άρθρων 974, 984, 987 ΑΚ, 943 παρ. 1 και 176 του Κ.Πολ.Δ. και πρέπει, συνεπώς, να εξετασθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν.

Οι καθ' ών αρνούνται την αίτηση, ισχυριζόμενοι ότι μεταξύ του αιτούντος και της πρώτης των καθ' ών και δύο ακόμη σπουδαστριών, μέσω του δευτέρου των καθ' ών, ο οποίος ενεργούσε για λογαριασμό τους, καταρτίσθηκε σύμβαση μισθώσεως του επιδίκου διαμερίσματος.

Από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων των διαδίκων και τις χωρίς όρκο καταθέσεις του αιτούντος και του δευτέρου των καθ' ών, που περιέχονται στα ταυτάριθμα με την παρούσα απόφαση πρακτικά συνεδριάσεως του Δικαστηρίου τούτου, τα επικαλούμενα και προσκομιζόμενα έγγραφα, τις ομολογίες των διαδίκων που συνάγονται από το σύνολο των ισχυρισμών τους και τα διδάγματα της κοινής πείρας και λογικής, πιθανολογήθηκαν τα ακόλουθα: Περί τα μέσα Αυγούστου του έτους 2001, στη Φλώρινα, μεταξύ του αιτούντος, της πρώτης των καθ' ών και ακόμη μίας σπουδάστριας, καταρτίσθηκε προφορικά σύμβαση μισθώσεως αορίστου χρόνου ενός διαμερίσματος, μικτού εμβαδού 111,29 Τ.μ., το οποίο βρίσκεται στον 5ο όροφο της πολυκατοικίας επί της οδού Β. αριθμ. 2 στη Φλώρινα, με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης Κ3, αποτελείται από τρία δωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, λουτροκαμινιέ, χωλ και διάδρομο, ιδιοκτησίας του αιτούντος, προκειμένου να το χρησιμοποιήσουν αυτές ως κατοικία. Ως μηνιαίο μίσθωμα συμφωνήθηκε το ποσό των 80.000 δραχμών. Η σύμβαση καταρτίσθηκε μέσω του δευτέρου των καθ' ών Η.Τ., ο οποίος ενεργούσε ως αντιπρόσωπος της κόρης του πρώτης των καθ' ών και της άλλης μίας σπουδάστριας, για λογαριασμό αυτών και κατόπιν εντολής τους. Μάλιστα, κατά το χρόνο καταρτίσεως της συμβάσεως, ο αιτών, όπως και ο ίδιος καταθέτει, εισέπραξε από τον δεύτερο των καθ' ών, το χρηματικό ποσό των 80.000 δραχμών ως μίσθωμα του μήνα Αυγούστου 2001, και στις 1-10-2001, 6-11-2001, 3-12-2001 και 3-1-2002 τα ποσά των 80.000 δραχμών, 60.000 δραχμών, 80.000 δραχμών και 234,78 ευρώ αντίστοιχα ως μισθώματα διά καταθέσεως σε λογαριασμό του στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Η χρήση του μισθίου ακινήτου παραδόθηκε, διά της παραδόσεως του κλειδιού αυτού, στις μισθώτριες περί τα μέσα του μήνα Αυγούστου 2001. Μάλιστα, ο αδελφός και πληρεξούσιος του αιτούντος στη Φλώρινα Γ.Μ., βοήθησε τον δεύτερο των καθ' ών στην εκτέλεση εργασιών επισκευής των υδραυλικών εγκαταστάσεων του μισθίου, πριν την εγκατάσταση σ' αυτό των μισθωτριών. Ως εκ τούτου ο πρώτος των καθ' ών δεν απέβαλε τον αιτούντα από τη νομή του επί του διαμερίσματος και η πρώτη των καθ' ών δεν αντιποιείται το δικαίωμα νομής του αιτούντος επί αυτού, αλλά το κατέχει για λογαριασμό του αιτούντος δυνάμει μεταξύ τους καταρτισθείσας συμβάσεως μισθώσεως αφού καταβάλλει σ' αυτόν τα μισθώματα, αναγνωρίζει αυτόν ως εκμισθωτή, και ουδέποτε εκδήλωσε τη μεταστροφή της βούλησής της και την απόφασή της να κατέχει το επίδικο για λογαριασμό της, δεν συνιστά δε τέτοια εκδήλωση η πιθανολογούμενη χρήση του διαμερίσματος και από τρίτο άτομο, λόγω της οποίας γεννάται διαφορά από τη μισθωτική σχέση. Πρόκειται, συνεπώς, για διαφορά από τη μισθωτική σχέση και για το λόγο αυτό πρέπει να απορριφθεί η ένδικη αίτηση ως κατ' ουσίαν αβάσιμη. Τέλος, δικαστικά έξοδα δεν πρέπει να επιβληθούν εις βάρος του αιτούντος υπέρ των καθ' ών, διότι το σχετικό αίτημα δεν υποβλήθηκε νομίμως στο ακροατήριο αλλά με τις έγγραφες προτάσεις τους μετά τη συζήτηση της υποθέσεως (ΜΠρΚω 258/1971 ΝοΒ 19.1310).