

ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΕΠΙ ΤΑΥΤΟΧΡΟΝΗΣ ΠΡΟΣΒΟΛΗΣ ΠΟΛΛΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

(Με αφορμή τις ΜΠρΠειρ 1536/1993 και ΜΠρΠειρ 7516/1989)

(Δημοσιεύθηκε στην ΕΛΔ 36/1995, σελ. 1638 επt.)

I. Ζητήθηκε προσωρινή δικαστική προστασία, διότι ο καθ' ου η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, ως μισθωτής του κυλικείου και του εστιατορίου ενός μεγάλου αθλητικού σταδίου, προέβη σε αυθαίρετες κατασκευές και επεμβάσεις στο μισθίο, χωρίς δηλαδή να έχει σχετικό συμβατικό δικαίωμα, με αποτέλεσμα να πλήττεται το ύφος και η αρχιτεκτονική του.

Ερωτάται: 1) Ποιά δικαιώματα του αιτούντος εκμισθωτή προσβάλλονται με τις ανωτέρω ενέργειες του καθ' ου και 2) ποιό είναι το καθ' ύλην αρμόδιο δικαστήριο να εκδικάσει την εν λόγω αίτηση.

II. Υπό τα δεδομένα αυτά, καθίσταται εμφανές πως επρόκειτο 1) για προβολή κακής χρήσης του μισθίου, κατά την ΑΚ 594, αφού – κατά τις παραδοχές των αποφάσεων – οι επεμβάσεις στο μισθίο ήταν σημαντικές¹ και 2) για προβολή προσβολής της κυριότητας, αλλά και της νομής του εκμισθωτή επί του μισθίου, ενόψει του ότι (α) η αντισυμβατική χρήση του μισθίου από μέρους του μισθωτή στρέφεται και κατά της κυριότητας του αντισυμβαλλομένου του επί του μισθίου², αφού ενυπάρχει δράση του μισθωτή επί αλλοτρίου πράγματος πέρα από τις συμβατικώς παραχωρηθείσες σ' αυτόν εξουσίες ως προς τη χρήση του μισθίου, με επακόλουθη συνέπεια την αυθαίρετη επέμβαση του τελευταίου στην κυριότητα του πρώτου επ' αυτού (επιχείρημα από την ΑΚ 1095) και (β) η εν λόγω συμπεριφορά του καθ' ου, ως υπέρβαση των συμβατικών ορίων του, πιθανόν να συνιστά αντιποίηση της νομής από μέρους του (ΑΚ 982), εάν θεωρηθεί ότι με τον τρόπο αυτόν εξωτερικεύει την βούλησή του να

¹ Βλ. Παπαδάκη, Αγωγές απόδοσης του μισθίου, 1990, περιθ.αριθ. 1502. Φίλιο, Μίσθωση πράγματος, 1981, § 37 Β 1 σελ. 354 σε συνδ. με § 43 Α ΙΙΙ σελ. 396. Ραφομανίκη, στον ΑΚ των Γεωργιάδη / Σταθόπουλου, υπό το άρθρο 594 περιθ.αριθ. 4. Καυκά, ΕνοχΔ, 1974, υπό το άρθρο 594 § 2 (β) σελ. 317.

² Ad hoc ΜΠρΧαλκίδας 585/1991 Δ. 23, 264 και 621/1991 αδημ.

κατέχει στο εξής το μίσθιο όχι ως προστατευόμενος κάτοχος (detentor), παρά ως νομέας (possessor)³.

III. Ο διάδικος έχει την ευχέρεια να ζητήσει δικαστική προστασία, για οποιοδήποτε από τ' ανωτέρω δικαιώματά του επιθυμεί, προσδιορίζοντας του δικαίωμα αυτό στο οικείο δικόγραφο ή αναφέροντας τις, κατά την εκάστοτε εφαρμοστέα διάταξη, δικαιολογίες προϋποθέσεις⁴. Ο προσδιορισμός του προστατευτέου δικαιώματος, στην περίπτωση που αντιμετώπισε η σχολιαζόμενη απόφαση, είχε ουσιωδέστατη έννομη επιρροή, διότι **1)** εάν κρίνονταν ως προσβαλλόμενες και, συνεπώς, προστατευτές, είτε οι αξιώσεις που απέρρεαν από την αντισυμβατική συμπεριφορά του μισθωτή / καθ' ου, είτε η αξίωση προς παύση της προσβολής της κυριότητας του εκμισθωτή επί του μισθίου, τότε αρμόδιο καθ' ύλην δικαστήριο να διατάξει τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων και ειδικότερα να ρυθμίσει προσωρινώς την κατάσταση (ΚΠολΔ 731, 732), θα ήταν το Μονομελές Πρωτοδικείο, κατά την ΚΠολΔ 683 § 1 και **2)** εάν κρίνονταν – επί τη βάσει του προβαλλομένου από τον αιτούντα δικαιώματος – ότι ως ασφαλιστέο προβάλλονταν το δικαίωμα της νομής του εκμισθωτή επί του μισθίου, (εκ της αντιποίησης της επ' αυτού νομής του εκμισθωτή επί του μισθίου, (εκ της αντιποίησης της επ' αυτού νομής από μέρους του μισθωτή), τότε αρμόδιο καθ' ύλην δικαστήριο θα ήταν το Ειρηνοδικείο, κατά την ΚΠολΔ 733⁵.

IV. Παρόμοια περίπτωση αντιμετώπισε και η ΜΠρΑθ 7516/1989⁶: επρόκειτο για υλακές σκύλων, καθώς και δυσοσμίας που αναδίδονταν από αυτούς και, επί τη βάσει των γεγονότων αυτών, ζητήθηκε η λήψη ασφαλιστικών μέτρων.

1) Το δικαστήριο δέχθηκε ότι **(α)** ως προστατευτέο, προβάλλονταν το δικαίωμα της κυριότητας του αιτούντος, το οποίο παρέβλαπταν τόσο οι υλακές των σκύλων, που ζούσαν στην παρακείμενη ιδιοκτησία του καθ' ου, όσο και η δυσοσμία που ανέδιδαν, **(β)** ότι η προκείμενη διαφορά δεν δημιουργήθηκε μεταξύ οροφοκτητών και συνεπώς αρμόδιο καθ' ύλην

³ Βλ. **Απ. Γεωργιάδη**, ΕμπρΔ. Ι 1991 § 20 περιθ.αριθ. 12 επ. και ιδίως 15 επ. **Τον ίδιο**, στον ΑΚ των Γεωργιάδη / Σταθόπουλου, υπό το άρθρο 982 περιθ.αριθ. 1 επ. **Μπαλή**, ΕμπρΔ, 1961, § 12 σελ. 39 επ. **Μπλάτσιο**, Ενημερωτικό σημείωμα, ΕΛΔ 24 § 1 σελ. 1326/1327.

⁴ **Γεωργίου**, Συνέπειες της προσβολής της φυσικής εξουσίας επί του πράγματος, (Προσωρινή δικαστική προστασία της νομής και της κυριότητας), στο βιβλίο μου “Ασφαλιστικά μέτρα”, 1995, σελ. 475 επ. και στην ΕΛΔ 34/ 1993 σελ. 1429 επ.

⁵ Βλ. **Γεωργίου**, ανωτ.

⁶ ΕΛΔ 34, 1544.

δικαστήριο να εκδικάσει την αίτηση δεν ήταν το Μονομελές Πρωτοδικείο (ΚΠολΔ 17 αριθ. 2) και (c) ότι αρμόδιο καθ' ύλην να εκδικάσει την αντίστοιχη κύρια αγωγή και επομένως και την αίτηση ασφαλιστικών μέτρων ήταν το Ειρηνοδικείο, κατά τις ΚΠολΔ 683 § 2 και 15 αριθ. 3.

2) Η εκπομπή δυσοσμίας ή θορύβων από γειτονικό ακίνητο δεν συνιστά μόνον διατάραξη της κυριότητας, (υπό τις προϋποθέσεις της ΑΚ 1003), αλλά και της νομής⁷. Επομένως, προστατευτέο δεν ήταν μόνο το δικαίωμα της κυριότητας, αλλά και της νομής⁸. Ήταν, συνεπώς, απαραίτητο να διαγνώσει το δικαστήριο ποιά από τα δικαιώματα αυτά προβάλλονταν ως προστατευτέο από τον αιτούντα. Διότι, ναι μεν και στις δύο περιπτώσεις, αρμόδιο να διατάξει τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων ήταν το Ειρηνοδικείο (ΚΠολΔ 683 § 2 σε συνδ. με 15 αριθ. 3 και 734, αντιστοίχως) όμως, στην πρώτη από τις περιπτώσεις αυτές, ακριβώς επειδή δεν επρόκειτο γι' ασφαλιστικά μέτρα νομής, η απόφαση του Ειρηνοδικείου θα ήταν ανέκκλητη⁹.

3) Εξάλλου, η παραδοχή της απόφασης ότι δεν επρόκειτο περί διαφοράς εκ της οροφοκτησίας, (προκειμένου ν' αποκλείσει την – εξ αυτού του λόγου – αρμοδιότητα του Ειρηνοδικείου προς λήψη ασφαλιστικών μέτρων), ήταν, κατά την άποψή μας, λανθασμένη. Διότι, (α) η ΚΠολΔ 683 § 2, η οποία καθιερώνει αρμοδιότητα του δικαστηρίου της κύριας δίκης να εκδικάζει και τις συναφείς αιτήσεις ασφαλιστικών μέτρων, αφορά – κατά τη ρητή διαγόρευσή της – αποκλειστικά τα Ειρηνοδικεία και (β) η ΚΠολΔ 684, η οποία επίσης καθιερώνει παρόμοια αρμοδιότητα του δικαστηρίου της κύριας δίκης, αφορά μόνον τα πολυμελή δικαστήρια (Πολυμελή Πρωτοδικεία, Εφετεία, Ακυρωτικό)¹⁰.

⁷ **Απ. Γεωργιάδης**, ΕμπρΔ τ. 1^{ος} § 21 περιθ. αριθ. 11. **Ο ίδιος**, Εγχειρίδιο ΕμπρΔ, τ. 2^{ος}, § 27 Ι 1 σελ. 185 υπό αα'. **Ο ίδιος**, στον ΑΚ των Γεωργιάδη / Σταθόπουλου, υπό το άρθρο 984 περιθ. αριθ. 8. **Μπαλής**, ΕμπρΔ, 1961, § 13 σελ. 45 (υπό 2). **Παπαδόπουλος**, Αγωγές εμπραγμάτου δικαίου, τ. 1^{ος}, 1989, § 35 (3,β) σελ. 120. Για την περίπτωση θορύβων και αναθυμιάσεων πέραν των ανεκτών ορίων, βλ. την ΠΠρΑθ 16768/1980 ΝοΒ 29,1423. Για τις υλακές και ρύπους σκύλων σε διαμέρισμα, βλ. την ΕιρΑμαρ 15/1979 ΝοΒ 28,132.

⁸ Βλ. **Γεωργίου**, ανωτ. και ΠΠρΘεσ 720/1992 Αρμ 46,261.

⁹ ΑΠ 625/1956 ΝοΒ 5,316. ΠΠρΕδес 93/1981 Δ. 13,364 = ΕλΔ 22,366. ΠΠρΒερ 342/1980 ΕΕΝ 49,342. ΠΠρΘεσ 720/1992 Αρμ 46,261. ΠΠρΑθ 5420/1973 ΝοΒ 21,1297. ΠΠρΑθ 702/1981 ΝοΒ 29,1301. ΠΠρΘηβ 80/1985 ΝοΒ 33,1057. ΠΠρΑθ 63/1981 ΕλΔ 22,254. ΠΠρΛεβ 23/1974 ΑρχΝ ΝΕ, 660.

¹⁰ **Γεωργίου**, ανωτ. Ασφαλιστικά μέτρα, § 3.1.5. σελ. 481 επ.