ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ: ΨΗΦΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ, ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΤΑΥΤΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟ ΕΝΤΥΠΟ ΕΓΓΡΑΦΟ, ΘΕΩΡΗΜΕΝΟ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΗ ΑΠΟΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΗΜΑΝΣΗ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΤΟΥ, ΜΕ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΥΠΟΓΡΑΦΗ. ΑΘΗΝΑ, Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
GEORGIOS PAPADIMITRIOU
15/05/2026 14:18

ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΚΟΠΩΝ

Αριθμός Απόφασης: 1879../2026

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Δικαστή Κυριακή - Χαρίκλεια Παιδονόμου, Πρωτοδίκη, την οποία όρισε ο Πρόεδρος του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Αθηνών, και από τη Γραμματέα Δήμητρα - Μαρία Βεροπούλου.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια, στο ακροατήριό του, την 27η Ιανουαρίου 2026, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΤΩΝ ΚΑΛΟΥΣΩΝ - ΑΝΑΚΟΠΤΟΥΣΩΝ: 1) Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία [redacted] και τον δ.τ. [redacted] που εδρεύει στη [redacted] και [redacted] όπως εκπροσωπείται νόμιμα. και 2) Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία [redacted] που εδρεύει στην Αθήνα, οδός [redacted] όπως εκπροσωπείται νόμιμα, οι οποίες παραστάθηκαν δια του πληρεξούσιου Δικηγόρου [redacted], η οποία κατέθεσε προτάσεις.

ΤΗΣ ΚΑΘ` ΗΣ Η ΚΛΗΣΗ - ΑΝΑΚΟΠΗ: [redacted] η οποία παραστάθηκε στο ακροατήριο δια της πληρεξούσιας Δικηγόρου της Σοφίας Μαραγκοπούλου (ΑΜ ΔΣΠ 4423), η οποία κατέθεσε προτάσεις.

Οι ανακόπτουσες με την από [redacted] ανακοπή τους, την οποία νόμιμα κατέθεσαν την [redacted] στο Πρωτοδικείο Αθηνών και καταχωρήθηκε στα αρμόδια βιβλία με ΓΑΚ [redacted], ζήτησαν τα όσα αναφέρονται σ' αυτήν. Για την ανακοπή αυτή με την από [redacted] πράξη της Γραμματέως ορίστηκε ως ημερομηνία συζήτησης αρχικά η [redacted] και κατόπιν οι ανακόπτουσες κατέθεσαν στη Γραμματεία του Δικαστηρίου την από [redacted] κλήση επίσπευσης της συζήτησης της ανακοπής, η οποία έγινε δεκτή και με την από [redacted] πράξη της Γραμματέως ορίστηκε ως ημερομηνία συζήτησης της ανακοπής η αναγραφόμενη στην αρχή της παρούσας δικάσιμος, οπότε και συζητήθηκε, αφού εκφωνήθηκε κατά τη σειρά της από το οικείο πινάκιο.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΝΟΜΟ

Με την κρινόμενη ανακοπή, οι ανακόπτουσες αιτούνται, για τους λόγους που αναφέρουν στο δικόγραφό τους, την ακύρωση α) της υπ' αριθ. [redacted] διαταγής πληρωμής της Δικαστού του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία υποχρεώθηκαν να καταβάλουν στην καθ' ης το ποσό των 27.700,00 ευρώ, νομιμοτόκως από την [redacted] και β) της κάτωθι αυτής από [redacted] επιταγής προς πληρωμή που συντάχθηκε κάτω από το αντίγραφο του πρώτου εκτελεστού απογράφου της ως άνω διαταγής πληρωμής, με την οποία επιτάσσονται να καταβάλουν αλληλεγγύως και εις ολόκληρον ποσό 1) 27.700,00 ευρώ για κεφάλαιο, 2) 840,00 ευρώ για δικαστική δαπάνη, 3) 50,00 ευρώ για έξοδα επίδοσης, 4) 35,00 ευρώ για έξοδα έκδοσης και επικύρωσης απογράφου και 5) 840,00 ευρώ για δαπάνη σύνταξης επιταγής, ήτοι συνολικά, το ποσό των είκοσι εννέα χιλιάδων τετρακοσίων εξήντα πέντε ευρώ (29.465 ευρώ), από το οποίο ποσό 27.700 ευρώ εντόκως, με το νόμιμο επιτόκιο υπερημερίας, από την [redacted] μέχρι ολοσχερούς εξοφλήσεως, και το υπόλοιπο ποσό των 1.765,00 ευρώ εντόκως, με το νόμιμο επιτόκιο υπερημερίας, από την επομένη της επίδοσης της επιταγής προς πληρωμής και μέχρι ολοσχερούς εξοφλήσεως, καθώς και την καταδίκη της αντιδίκου τους στην πληρωμή των δικαστικών τους εξόδων.

Με αυτό το περιεχόμενο και αυτά τα αιτήματα, παραδεκτά σωρεύονται, κατ' ά. 218 παρ. 1 και 632 παρ. 6 ΚΠολΔ ανακοπές των άρθρων 632 παρ. 1 και 933 ΚΠολΔ, καθώς ρητά προβλέπεται η δυνατότητα σώρευσης ανακοπής κατά διαταγής πληρωμής με αίτημα ακύρωσης πράξεων εκτέλεσης, οι οποίες ενεργούνται με βάση αυτήν, συντρεχουσών περαιτέρω και των λοιπών προϋποθέσεων του ά. 218 ΚΠολΔ, αφού αμφότερες οι ανακοπές υπάγονται στο παρόν καθ` ύλην και κατά τόπον αρμόδιο Δικαστήριο, για την εκδίκαση των οποίων τηρείται η ειδική διαδικασία των περιουσιακών διαφορών (ά. 614 επ., 632 παρ. 1, 2 και 6, 933 παρ. 1 και 3, 937 παρ. 3 ΚΠολΔ, σε συνδυασμό με το άρθρο 584 ΚΠολΔ), δεν είναι αντιφατικές μεταξύ τους και η σύγχρονη εκδίκασή τους δεν επιφέρει σύγχυση. Ειδικά ως προς την κατά τόπον αρμοδιότητά της ανακοπής του ά. 933 ΚΠολΔ, αυτή θεμελιώνεται κατόπιν ρητής μεταξύ των διαδίκων συμφωνίας παρέκτασης κατ' ά. 42 παρ. 1 ΚΠολΔ. Περαιτέρω, τόσο η ανακοπή του ά. 632 ΚΠολΔ, όσο και η ανακοπή του ά. 933 ΚΠολΔ, έχουν ασκηθεί νομότυπα και εμπρόθεσμα, καθόσον επικυρωμένο αντίγραφο από το πρώτο εκτελεστό απόγραφο της ανακοπτόμενης διαταγής πληρωμής με την παρά πόδας αυτού προσαρτώμενη επιταγή προς πληρωμή επιδόθηκε στην δεύτερη ανακόπτουσα την [redacted] και στην πρώτη ανακόπτουσα την [redacted] (βλ. τις προσκομιζόμενες μετ' επικλήσεως από την καθ' ης υπ' αρ[redacted] εκθέσεις επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της Περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών, Αθανασίου Ν. Μπουσδούνη), το δε υπό κρίση δικόγραφο κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου την [redacted] και επιδόθηκε στην καθ' ης αυθημερόν, όπως προκύπτει από το προσκομιζόμενο μετ` επικλήσεως από τις ανακόπτουσες υπ' αριθμ[redacted] έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών Ευγένιου Πετρουτζή, ήτοι η ανακοπή κατά της διαταγής πληρωμής ασκήθηκε εντός της νόμιμης προθεσμίας των δεκαπέντε (15) εργασίμων ημερών του ά. 632 παρ. 2 ΚΠολΔ, ενώ, καθ' ο μέρος στρέφεται κατά της επιταγής προς πληρωμή, εφόσον από τα έγγραφα της δικογραφίας δεν προκύπτει ότι μέχρι την άσκηση της ανακοπής είχε λάβει χώρα η πρώτη μετά την επιταγή πράξη της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης, αυτή έχει ασκηθεί προ της έναρξης των κατ' ά. 934 παρ. 1 περ. α' ΚΠολΔ προθεσμιών. Πρέπει, συνεπώς, να ερευνηθεί περαιτέρω η ανακοπή και ως προς το παραδεκτό, τη νομική και ουσιαστική βασιμότητα των επιμέρους λόγων της.

Από το σύνολο των προσκομιζόμενων και επικαλούμενων από τους διαδίκους εγγράφων, δημοσίων και ιδιωτικών, άλλα εκ των οποίων λαμβάνονται υπόψη προς άμεση απόδειξη και άλλα για την συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, καθώς και από τα διδάγματα κοινής πείρας, τα οποία λαμβάνονται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο (άρθρο 336 § 4 ΚΠολΔ), αποδείχθηκαν πλήρως τα κάτωθι:

Η καθ' ης η ανακοπή επέδωσε στις ανακόπτουσες αντίγραφο από το πρώτο εκτελεστό απόγραφο της με αριθμό [redacted] διαταγής πληρωμής της Δικαστού του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία διατάχθηκαν να της καταβάλουν, αλληλεγγύως και εις ολόκληρον, το ποσό των 27.700,00 ευρώ, νομιμοτόκως από την [redacted], καθώς και την παρά πόδας αυτής από [redacted] επιταγής προς πληρωμή που συντάχθηκε κάτω από το αντίγραφο του πρώτου εκτελεστού απογράφου της ως άνω διαταγής πληρωμής, με την οποία επιτάσσονται να της καταβάλουν αλληλεγγύως και εις ολόκληρον ποσό 27.700,00 ευρώ για κεφάλαιο, 840,00 ευρώ για δικαστική δαπάνη, 50,00 ευρώ για έξοδα επίδοσης, 35,00 ευρώ για έξοδα έκδοσης και επικύρωσης απογράφου και 840,00 ευρώ για δαπάνη σύνταξης επιταγής, ήτοι συνολικά, το ποσό των είκοσι εννέα χιλιάδων τετρακοσίων εξήντα πέντε ευρώ (29.465 ευρώ), από το οποίο ποσό 27.700 ευρώ εντόκως, με το νόμιμο επιτόκιο υπερημερίας, από την [redacted], μέχρι ολοσχερούς εξοφλήσεως, και το υπόλοιπο ποσό των 1.765,00 ευρώ εντόκως, με το νόμιμο επιτόκιο υπερημερίας, από την επομένη της επίδοσης της επιταγής προς πληρωμής και μέχρι ολοσχερούς εξοφλήσεως. Η εν λόγω διαταγή πληρωμής εκδόθηκε με βάση 1) το από [redacted] ιδιωτικό συμφωνητικό εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς που υπογράφηκε μεταξύ της καθ' ης η ανακοπή ως δανείστριας και των ανακοπτουσών ως οφειλετιδών και ειδικότερα ερείδεται στον όρο ΙΙ.5.β που ορίζει τα ακόλουθα: «Στην περίπτωση που οι Β1 και Β2 συμβαλλόμενες εξοφλήσουν μεν το ποσό των σαράντα χιλιάδων ευρώ (40.000,00€), αλλά δεν εκπληρώσουν την υπό Ι.2.α (ανακαίνιση επίπλωση του διαμερίσματος και πλήρη εξόφληση των λογαριασμών), τότε η Α συμβαλλομένη δύναται να επιδιώξει την είσπραξη του ποσού ευρώ είκοσι χιλιάδες (20.000€) υπό ΙΙ.1α στο οποίο έχει συμφωνηθεί ότι ανέρχεται η οφειλή των Β1 και Β2 συμβαλλομένων για την ανακαίνιση του διαμερίσματος, την είσπραξη του υπολειπόμενου ποσού ύψους επτά χιλιάδων επτακοσίων ευρώ (7.700€) υπό ΙΙ.1α από οφειλόμενα μισθώματα. Ειδικότερα, η Α συμβαλλομένη,

μετά την [redacted] δύναται να καλέσει εξώδικα, με ειδοποίηση προ 3 εργασίμων ημερών, τις Β συμβαλλόμενες, να προσέλθουν ενώπιον συμβολαιογράφου της επιλογής της για την παράδοση του ακινήτου ανακαινισμένου και επιπλωμένου με τη σύνταξη σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης. Σε περίπτωση που οι Β συμβαλλόμενες δεν προσέλθουν και συνταχθεί συμβολαιογραφική πράξη ματαίωσης λόγω μη εμφάνισης των Β συμβαλλομένων, εκ της ως άνω πράξης θα αποδεικνύεται η δίχως άλλο μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων των Β συμβαλλομένων και η Α συμβαλλομένη θα μπορεί να εκδώσει Διαταγή Πληρωμής προσκομίζοντας ως αποδεικτικά μέσα το παρόν συμφωνητικό, τις εκθέσεις επίδοσης της εξώδικης πρόσκλησης καθώς και τη συμβολαιογραφική πράξη ματαίωσης λόγω μη εμφάνισης των συμβαλλομένων, τα οποία αμφότερα τα μέρη συμφωνούν ότι πληρούν τους όρους του νόμου για την έκδοση διαταγής πληρωμής και έχουν πλήρη αποδεικτική δύναμη για την απόδειξη οφειλής ποσού είκοσι επτά χιλιάδων επτακοσίων ευρώ (27.700€) των Β συμβαλλομένων προς την Α συμβαλλόμενη, που αντιστοιχεί στη ζημία της λόγω μη ανακαίνισης και στα υπόλοιπα μισθώματα», 2) Την από [redacted] έκθεση επίδοσης του Δικαστικού Επιμελητή της Περιφέρειας του Εφετείου Πειραιώς, με έδρα στο Πρωτοδικείο Αθηνών, [redacted] με την οποία επιδόθηκε στην πρώτη καθ' ης η από [redacted] εξώδικη δήλωση, διαμαρτυρία, πρόσκληση και κλήτευση να προσέλθει ενώπιον της συμβολαιογράφου Αθηνών, [redacted] ημέρα Πέμπτη και ώρα [redacted] προκειμένου να τηρηθούν τα συμφωνηθέντα εκ του όρου ΙΙ.5β του ανωτέρω ιδιωτικού συμφωνητικού εξωδικαστικής επίλυσης διαφοράς, 3) Την από [redacted] και με αρ. [redacted] έκθεση επίδοσης του Δικαστικού Επιμελητή της Περιφέρειας του Εφετείου Πειραιώς, με έδρα στο Πρωτοδικείο Αθηνών, Αλέξανδρου-Αντώνιου Χρ. Νικολάου, με την οποία επιδόθηκε στη δεύτερη καθ' ης η από [redacted] εξώδικη δήλωση, διαμαρτυρία, πρόσκληση και κλήτευση να προσέλθει ενώπιον της συμβολαιογράφου Αθηνών, Χρυσάνθης Πλατή την [redacted], ημέρα Πέμπτη και ώρα [redacted] προκειμένου να τηρηθούν τα συμφωνηθέντα εκ του όρου ΙΙ.5β του ανωτέρω ιδιωτικού συμφωνητικού εξωδικαστικής επίλυσης διαφοράς και 4) Τη με αρ. [redacted] πράξη μη εμφάνισης των καθ'ων ενώπιον της συμβολαιογράφου Αθηνών, Χρυσάνθης Πλατή.

Με την ανακοπή του άρθρου 632 ΚΠολΔ ο ανακόπτων οφειλέτης μπορεί να επικαλεσθεί ως λόγους ακύρωσης της διαταγής πληρωμής, είτε την έλλειψη των διαδικαστικών (τυπικών) προϋποθέσεων που απαιτούνται για την έκδοση διαταγής πληρωμής, είτε ενστάσεις κατά της απαίτησης, δηλαδή τη βασιμότητα ή το ύψος αυτής (ΑΠ 196/2020 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 333/2019 ιστοσελίδα Αρείου Πάγου, ΑΠ 1443/2017 ΤΝΠ Νόμος). Για το ορισμένο του λόγου της ανακοπής, που δεν έχει αρνητικό απλώς χαρακτήρα, αλλά έχει χαρακτήρα ένστασης (π.χ. ένσταση ακυρότητας ΓΟΣ), δεν αρκεί η γενική αμφισβήτηση της ορθότητας του λογαριασμού και του ύψους της απαίτησης. Επιπροσθέτως πρέπει να προσβάλλονται συγκεκριμένα κατ' ιδίαν κονδύλια του λογαριασμού, δεδομένου ότι, κατ' άρθρο 633 παρ. 1 ΚΠολΔ, αν ο λόγος της ανακοπής είναι βάσιμος κατά ένα μέρος ή αν με αυτόν βάλλεται βασίμως μέρος κονδυλίου της προσβαλλόμενης διαταγής πληρωμής, αυτή δεν είναι άκυρη στο σύνολό της. Ειδικότερα, στην τελευταία περίπτωση δεν συντρέχει νόμιμος λόγος για την ολική ακύρωση της διαταγής πληρωμής, αλλά μόνο ως προς το μέρος κατά το οποίο ευδοκιμεί η ανακοπή και ως προς το οποίο πρέπει να μειωθεί η διατασσόμενη απαίτηση (ΑΠ 699/2023, ΑΠ 1379/2023, ΑΠ 1972/2022 δημοσιευμένες στην ιστοσελίδα του Αρείου Πάγου, ΑΠ 368/2019 ΤΝΠ Νόμος). Η αντίθετη άποψη, σύμφωνα με την οποία η γενική αμφισβήτηση από τον ανακόπτοντα (που επέχει θέση εναγομένου στη δίκη της ανακοπής) του ποσού της διατασσόμενης απαίτησης, στοιχειοθετεί άρνηση της ουσιαστικής προϋπόθεσης του εκκαθαρισμένου της απαίτησης και κατά συνέπεια αυτός δεν οφείλει να επικαλεστεί τα συγκεκριμένα ποσά που αμφισβητεί, καταλήγει σε αδυναμία ενεργοποίησης (στο πρόσωπο του καθ' ου η ανακοπή) του βάρους απόδειξης της βασιμότητας του τμήματος της απαίτησης, το οποίο αμφισβητείται.

Με τον πρώτο λόγο ανακοπής, οι ανακόπτουσες ισχυρίζονται ότι αναληθώς υποστηρίζει η καθ' ης με την αίτησή της για την έκδοση της διαταγής πληρωμής ότι ενεργοποιήθηκε ο όρος ΙΙ.5β του ιδιωτικού συμφωνητικού εξώδικης συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς, καθόσον οι ίδιες έχουν εκτελέσει τις εργασίες ανακαίνισης του διαμερίσματος της καθ' ης, όπως είχε συμφωνηθεί μεταξύ τους, καταβάλλοντας ποσό που ξεπερνάει τις 20.000 €, καθώς έχουν εκτελέσει τις κάτωθι εργασίες: βαφή του κτιρίου εξωτερικά, βαφή του διαμερίσματος, ολική ανακαίνιση κουζίνας, ολική ανακαίνιση μπάνιου,

αντικατάσταση κουφωμάτων, γυάλισμα παρκέ και έχουν προβεί στην εξόφληση των λογαριασμών του ακινήτου. Ότι το μόνο που δεν κατόρθωσαν να ολοκληρώσουν ήταν η επίπλωση του διαμερίσματος, ανερχόμενη στο ποσό των [redacted] και ότι αυτή δεν εκτελέστηκε διότι η καθ' ης έλαβε αυθαίρετα τα κλειδιά του διαμερίσματος και τους απέκλεισε την είσοδο. Ότι πρέπει να γίνει δεκτό ότι η οφειλή τους έχει εξοφληθεί και να ακυρωθεί η διαταγή πληρωμής, άλλως να περιοριστεί το ποσό στο πραγματικά οφειλόμενο ποσό των [redacted] ευρώ που αφορά τη μη αγορά επίπλωσης της οικίας. Ο λόγος αυτός έτσι όπως προβάλλεται πρέπει να απορριφθεί προεχόντως ως απαράδεκτος λόγω της αοριστίας του διότι οι ανακόπτουσες ασαφώς και αορίστως δηλώνουν ότι εκτέλεσαν τις προαναφερόμενες εργασίες, δίχως να εξειδικεύουν τι περιλαμβάνουν οι εργασίες αυτές ούτε το κόστος κάθε μίας εργασίας και συνολικά, ώστε να μπορεί να κριθεί η εκπλήρωση ή μη της υποχρέωσης που ανέλαβαν εκ του επίδικου ιδιωτικού συμφωνητικού, ούτε επικαλούνται προσφορές, αποδείξεις ή τιμολόγια των συνεργείων εκτέλεσης των επίδικων εργασιών ούτε αποδείξεις πληρωμής των λογαριασμών κοινής ωφέλειας. Περαιτέρω, πέραν της προφανούς αοριστίας αυτού του λόγου, το Δικαστήριο προχωρώντας σε παράλληλη αιτιολογία κρίνει ότι ο λόγος αυτός είναι και ουσία αβάσιμος, διότι η ανακοπτόμενη εκδόθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στο επίδικο ιδιωτικό συμφωνητικό εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς των διαδίκων. Ειδικότερα, μεταξύ της πρώτης ανακόπτουσας και της καθ' ης καταρτίστηκε το υπ' αριθμ. [redacted] συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου της συμβολαιογράφου Αθηνών [redacted] δυνάμει του οποίου η καθ' ης αγόρασε από την πρώτη ανακόπτουσα το με στοιχεία [redacted] διαμέρισμα του πρώτου ορόφου, επιφάνειας 84,25 τ.μ., ευρισκόμενο σε πολυκατοικία στην Αθήνα, επί της οδού [redacted] έναντι τιμήματος [redacted] ευρώ. Ακολούθως, υπογράφηκε μεταξύ των ιδίων συμβαλλόμενων η από [redacted] σύμβαση διοίκησης και διαχείρισης τοπικής μονάδας, με την οποία η καθ' ης ανέθεσε στην πρώτη ανακόπτουσα τη διαχείριση και τη διοίκηση του ανωτέρω διαμερίσματός της, και η από [redacted] σύμβαση μίσθωσης, με την οποία η καθ' ης εκμίσθωσε στην πρώτη ανακόπτουσα το ακίνητο με σκοπό αυτή να το διαχειρίζεται και να το υπεκμισθώνει σε άλλα μέρη. Στο πλαίσιο των ως άνω συμβάσεων η καθ' ης άσκησε την από [redacted] και με αριθμό κατάθεσης δικογράφου [redacted] αγωγή για οφειλόμενα μισθώματα και αποζημίωση χρήσης,

καθώς και την από [redacted] και με αριθμό κατάθεσης δικογράφου αγωγή αποζημίωσης για το ποσό των [redacted] ευρώ, στην οποία ανέφερε ότι η δεύτερη ανακόπτουσα ανήκει στον ίδιο όμιλο εταιριών με την πρώτη και ότι με αυτήν υπέγραψε το από [redacted] ιδιωτικό συμφωνητικό προκαταβολής για την πώληση του διαμερίσματος. Με σκοπό την εξωδικαστική διευθέτηση της διαφοράς τους, υπέγραψαν οι διάδικοι το από [redacted] ιδιωτικό συμφωνητικό εξώδικης συμβιβαστικής επίλυσης διαφοράς, στο οποίο δήλωσαν οι ανακόπτουσες ότι οφείλουν να καταβάλουν στην καθ' ης, αλληλεγγύως και εις ολόκληρον, με τον υπό ΙΙ.1α) όρο το ποσό των [redacted] ευρώ για ανακαίνιση και επίπλωση του διαμερίσματος και με τον υπό ΙΙβ) όρο το ποσό των [redacted] ευρώ για οφειλόμενα μισθώματα. Επίσης, τα συμβαλλόμενα μέρη ρύθμισαν με το συμφωνητικό αυτό την αποπληρωμή της αναγνωρισθείσας οφειλής ως εξής: ΙΙ.2α) Οι ανακόπτουσες ανέλαβαν να ανακαινίσουν και να επιπλώσουν το επίδικο διαμέρισμα με δικές τους δαπάνες και να το παραδώσουν το αργότερο έως την [redacted], με εξοφλημένους όλους τους λογαριασμούς (ρεύμα, νερό, κοινόχρηστα) και 2β) να καταβάλουν ως αποζημίωση το ποσό των 40.000 ευρώ σε δόσεις με τον αναλυτικά περιγραφόμενο στο συμφωνητικό τρόπο. Επιπλέον, συμφωνήθηκε στον όρο ΙΙ.4 ότι σε περίπτωση που οι ανακόπτουσες εκπληρώσουν εμπρόθεσμα και προσηκόντως τις ως άνω υπό ΙΙ.2 υποχρεώσεις τους, τότε η καθ' ης δηλώνει ότι με τις καταβολές των [redacted] ευρώ και την παράδοση του διαμερίσματος ανακαινισμένου και επιπλωμένου μέχρι την [redacted] έχει πλήρως και ολοσχερώς εξοφληθεί κάθε απαίτησή της για κεφάλαια, τόκους και έξοδα κατά των αντισυμβαλλόμενών της που σχετίζονται με τις διαλαμβανόμενες στις αγωγές της αιτίες. Τέλος, με βάση τον ΙΙ.5β) όρο στην περίπτωση που οι ανακόπτουσες εξοφλήσουν το ποσό των 40.000 ευρώ, αλλά δεν εκπληρώσουν την ΙΙ.2α υποχρέωσή τους (ανακαίνιση και επίπλωση του διαμερίσματος, καθώς και εξόφληση των λογαριασμών), τότε δύναται η καθ' ης να επιδιώξει την είσπραξη ποσού 20.000 ευρώ υπό ΙΙ.1α, στο οποίο έχει συμφωνηθεί ότι ανέρχεται η οφειλή για την ανακαίνιση και επίπλωση του διαμερίσματος, καθώς και το ποσό 7.700 ευρώ υπό ΙΙ. 1β από οφειλόμενα μισθώματα. Ορίστηκε, δε, ειδικότερα, ότι η καθ' ης μετά την [redacted] δύναται να καλέσει εξώδικα, με ειδοποίηση προ τριών (3) εργάσιμων ημερών, τις ανακόπτουσες να προσέλθουν ενώπιον συμβολαιογράφου της επιλογής της για την παράδοση του ακινήτου ανακαινισμένου και επιπλωμένου με τη σύνταξη

σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης. Σε περίπτωση που οι συμβαλλόμενες δεν προσέλθουν και συνταχθεί συμβολαιογραφική πράξη ματαίωσης λόγω μη εμφάνισης των συμβαλλομένων εκ της ως άνω πράξης θα αποδεικνύεται η δίχως άλλο μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων των ανακοπτουσών και η καθ' ης θα δύναται να εκδώσει διαταγή πληρωμής, προσκομίζοντας ως αποδεικτικά μέσα το συμφωνητικό, τις εκθέσεις επίδοσης της εξώδικης πρόσκλησης, καθώς και τη συμβολαιογραφική πράξη ματαίωσης λόγω μη εμφάνισης των συμβαλλομένων, τα οποία αμφότερα τα μέρη συμφωνούν ότι πληρούν τους όρους του νόμου για την έκδοση διαταγής πληρωμής και έχουν πλήρη αποδεικτική δύναμη για την απόδειξη οφειλής, ποσού 27.700 ευρώ, των ανακοπτουσών προς την καθ' ης, που αντιστοιχεί στη ζημία της λόγω μη ανακαίνισης - επίπλωσης και στα υπόλοιπα μισθώματα. Εν προκειμένω, η καθ' ης κοινοποίησε στις ανακόπτουσες την από [redacted] εξώδικη δήλωση, διαμαρτυρία, πρόσκληση και κλήτευση να προσέλθουν ενώπιον της συμβολαιογράφου Αθηνών, [redacted] μ., προκειμένου να τηρηθούν τα συμφωνηθέντα εκ του όρου ΙΙ.5β του από [redacted] ιδιωτικού συμφωνητικού εξωδικαστικής επίλυσης διαφοράς (σχετ. οι υπ' αριθμ. [redacted] εκθέσεις επίδοσης του δικαστικού επιμελητή της περιφέρειας του Εφετείου Πειραιώς, με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών, Αλέξανδρου Αντώνιου Νικολάου). Εντούτοις, οι ανακόπτουσες δεν προσήλθαν κατά την παραπάνω ημέρα και ώρα στην ως άνω συμβολαιογράφο και συντάχθηκε από την τελευταία η υπ' αριθμ. [redacted] πράξη μη εμφάνισης. Εν συνεχεία, δε, κατέθεσε η καθ' ης την από [redacted] αίτησή της κατ' εφαρμογή του όρου ΙΙ.5β του ιδιωτικού συμφωνητικού προσκομίζοντας τα προαναφερθέντα έγγραφα και εκδόθηκε η ανακοπτόμενη διαταγή πληρωμής. Αβασίμως, δε, υποστηρίζουν οι ανακόπτουσες τη μη ενεργοποίηση του εν λόγω όρου, καθόσον η μη εμφάνισή τους ενώπιον της συμβολαιογράφου προκύπτει από την προσκομιζόμενη από την καθ' ης υπ' αριθμ. [redacted] πράξη μη εμφάνισης. Σύμφωνα, δε, με τον όρο αυτό, όπως προαναφέρθηκε, από τη συμβολαιογραφική πράξη ματαίωσης λόγω μη εμφάνισης των συμβαλλομένων για την παράδοση του διαμερίσματος ανακαινισμένου και επιπλωμένου με τη σύνταξη σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης αποδεικνύεται η μη εκπλήρωση των εν λόγω υποχρεώσεών τους, δυνάμενη η καθ' ης να προβεί στην έκδοση διαταγής πληρωμής για το ποσό των 27.700 ευρώ, το κύρος δε της εν λόγω συμφωνίας ουδόλως προσβάλλεται με

τους λόγους ανακοπής. Οι ανακόπτουσες, συνομολογούν, άλλωστε, στο δικόγραφο της ανακοπής τους, τον υπό στοιχείο ΙΙ.5β τεθέντα στο [redacted] ιδιωτικό συμφωνητικό όρο, δίχως να ερμηνεύουν το περιεχόμενό του διαφορετικά και χωρίς να προσβάλλουν τη συμφωνία ως καταπλεονεκτική. Επιπρόσθετα, δεν επικαλούνται λόγους ανωτέρας βίας για τη μη εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους, η δε αυθαίρετη ανάληψη των κλειδιών από την καθ' ης και ο αποκλεισμός τους από το διαμέρισμα, τα οποία επικαλούνται οι ανακόπτουσες, δεν συνιστά λόγο ανωτέρας βίας, και σε κάθε περίπτωση δεν αποδείχθηκε ότι συνέβη εν προκειμένω. Τέλος, σχετικά με τις επικαλούμενες από τις ανακόπτουσες εκτελεσθείσες εργασίες ανακαίνισης και την εξόφληση των λογαριασμών (ρεύματος, νερού και κοινοχρήστων) του ακινήτου, πέραν της αόριστης προβολής του εν λόγω ισχυρισμού, οι ανακόπτουσες δεν επικαλούνται ούτε προσκομίζουν κανένα αποδεικτικό μέσο ότι διενεργήθηκαν άπασες οι εργασίες, όπως και ότι εκτελέστηκαν αυτές προσηκόντως, ούτε ότι πληρώθηκαν οι λογαριασμοί, προς απόδειξη του ισχυρισμού τους, ο οποίος κρίνεται αβάσιμος.

Περαιτέρω, κατά τη διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ ναι μεν η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος, όμως, μόνο το γεγονός ότι η άσκηση του δικαιώματος στη συγκεκριμένη περίπτωση επιφέρει βλάβη, έστω και μεγάλη, στον οφειλέτη, δεν αρκεί για να χαρακτηρίσει ως καταχρηστική την άσκησή του, αλλά πρέπει να συνδυάζεται και με άλλες περιστάσεις, όπως συμβαίνει όταν ο δανειστής δεν έχει στην πραγματικότητα συμφέρον από την άσκηση του δικαιώματός του. Στο πλαίσιο αυτό ο δανειστής, ο οποίος ασκώντας συμβατικό δικαίωμά του επιδιώκει την είσπραξη της απαίτησής του, ενεργεί ασφαλώς προς ικανοποίηση θεμιτού συμφέροντός του, συνυφασμένου με τη διαχείριση της περιουσίας του, τον τρόπο της οποίας αυτός ελεύθερα κατ' αρχήν αποφασίζει, εκτός και πάλι αν στην συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχει υπέρβαση και μάλιστα προφανής των αρχών της καλής πίστης, των χρηστών ηθών και του κοινωνικού ή οικονομικού σκοπού του δικαιώματος (ΑΠ 1472/2004). Το ζήτημα, δε, αν οι συνέπειες που συνεπάγεται η άσκηση του δικαιώματος είναι επαχθείς για τον υπόχρεο, πρέπει να αντιμετωπίζεται και σε συνάρτηση με τις αντίστοιχες συνέπειες που μπορεί να

επέλθουν σε βάρος του δικαιούχου από την παρακώλυση της ικανοποίησης του δικαιώματός του (ΑΠ 385/2010, ΑΠ 381/2009, ΕφΛαμ 159/2011).

Με τον δεύτερο λόγο ανακοπής οι ανακόπτουσες ισχυρίζονται ότι η άσκηση του δικαιώματος της καθ' ης να αιτηθεί την έκδοση της διαταγής πληρωμής και να προβεί εν συνεχεία στη σύνταξη και επίδοση της επιταγής προς πληρωμή είναι καταχρηστική, διότι οι ανακόπτουσες συμμορφωθήκανε με τα συμφωνηθέντα στο από [redacted] ιδιωτικό συμφωνητικό προέβησαν στην ανακαίνιση του διαμερίσματος με δαπάνες τους και η καθ'ης αιτήθηκε και πέτυχε την έκδοση της ανακοπτόμενης επειδή δεν της το παραδώσανε επιπλωμένο. Ωστόσο, ο λόγος αυτός, κατόπιν των ανωτέρω αποδειχθέντων κρίνεται αβάσιμος στην ουσία του, καθώς ουδόλως οι ανακόπτουσες απέδειξαν τον ισχυρισμό τους ότι παρέδωσαν το διαμέρισμα ανακαινισμένο με πληρωμένους τους λογαριασμούς. Περαιτέρω, δεν προέκυψε ότι η καθ' ης δημιούργησε στις ανακόπτουσες την εύλογη πεποίθηση ότι δεν θα προβεί στη δικαστική ενέργεια για την είσπραξη της οφειλής.

Τέλος, ο λόγος της ανακοπής του άρθρου 933 ΚΠολΔ κατά της επιταγής προς πληρωμή, σύμφωνα με τον οποίο είναι άκυρη η επιταγή προς πληρωμή, διότι εδράζεται σε τίτλο που ακυρώνεται, κατόπιν των ανωτέρω παραδοχών και της απόρριψης και των δύο λόγων της ανακοπής του άρθρου 632 ΚΠολΔ, κρίνεται και αυτός απορριπτέος ως ουσία αβάσιμος.

Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, εφόσον δεν υπάρχει άλλος λόγος ανακοπής προς εξέταση, πρέπει να απορριφθούν οι σωρευόμενες ανακοπές των α. 632 και 933 ΚΠολΔ, με τις οποίες οι ανακόπτουσες αιτούνται την ακύρωση της υπ' αριθμ. [redacted] διαταγής πληρωμής της Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και της κάτωθι αυτής από [redacted] επιταγής προς πληρωμή του πληρεξουσίου δικηγόρου της καθ' ης κάτω από αντίγραφο του πρώτου εκτελεστού απογράφου της ανωτέρω διαταγής πληρωμής, και να επικυρωθεί η ανωτέρω διαταγή πληρωμής και η κάτωθι αυτής επιταγή προς πληρωμή. Τα δικαστικά έξοδα της καθ' ης πρέπει να επιβληθούν σε βάρος των ανακοπτουσών λόγω της ήττας τους (άρθρ. 176 ΚΠολΔ), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Δικάζει αντιμωλία των διαδίκων.

Απορρίπτει την ανακοπή.

Επικυρώνει την υπ' αριθμ. [redacted] διαταγής πληρωμής της Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και την κάτωθι αυτής από [redacted] επιταγή προς πληρωμή του πληρεξουσίου δικηγόρου της καθ' ης κάτω από αντίγραφο του πρώτου εκτελεστού απογράφου της ανωτέρω διαταγής πληρωμής.

Επιβάλλει τα δικαστικά έξοδα της καθ' ης σε βάρος των ανακοπτουσών, τα οποία ορίζει στο ποσό των τριακοσίων πενήντα (350) ευρώ.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση, στο ακροατήριό του, στην Αθήνα, στις 15 /05/2026, χωρίς την παρουσία των διαδίκων ή των πληρεξουσίων δικηγόρων τους.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ **Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**