



ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ  
ΙΔΡΥΜΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ &  
ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ

## ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

# Η ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ Η ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ



Πτυχιακή Εργασία της Ιγκρίντα Τσίπη : Α.Μ. 2005018  
Επιβλέπων Καθηγητής : Χρήστος Γ. Μουζάκης

ΚΑΛΑΜΑΤΑ  
ΜΑΪΟΣ 2011

## ΣΚΟΠΟΣ

Ο σκοπός αυτής της πτυχιακής εργασίας είναι η παρουσίαση και η ανάλυση της μίσθωσης πράγματος κατά τον Αστικό Κώδικα που ισχύει για οποιαδήποτε μορφή μίσθωσης.

Ως αρχή πρέπει να αναφέρω πως η εμπορική μίσθωση διέπεται από τους κανόνες και τους νόμους του Αστικού Κώδικα, η εμπορική μίσθωση είναι η μίσθωση ακινήτου που συνάπτουν μεταξύ τους σχέση τα συμβαλλόμενα μέρη για ορισμένο χρονικό διάστημα (12) έτη και για επαγγελματική στέγη. Η εμπορική μίσθωση όπως και η μίσθωση πράγματος ακολουθούν την ίδια πορεία ως προς τους κανόνες δικαίου.

Στο Κεφάλαιο 1 δίνονται οι βασικές έννοιες της μίσθωση η νομική της φύση καθώς και οι ρυθμίσεις. Παρουσιάζονται κάποιες ειδικές περιπτώσεις μίσθωσης όπως επαγγελματική μίσθωση, μίσθωση κατοικίας, μίσθωση ακινήτων δημοσίου και ν.π.δ.δ.. Μικρή αναφορά πραγματοποιείται για την μίσθωση ηλεκτρονικού δικτύου επικοινωνίας.

Στο Κεφάλαιο 2 αναλύονται τα χαρακτηριστικά της σύμβασης και γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στο χαρακτήρα και στην κατάρτηση της μίσθωσης πράγματος καθώς επίσης παρουσιάζονται ουσιώδης στοιχεία της σύμβασης. Τα άρθρα του Α.Κ. τα οποία αναφέρονται για συμμίσθωση και συνεκμίσθωση καθώς και παράδειγμα μικτής σύμβασης όπως η χρηματοδοτική σύμβαση (leasing).

Στο Κεφάλαιο 3 αναφέρονται λεπτομερώς οι υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών (του εκμισθωτή και μισθωτή) και οι παρεπόμενες υποχρεώσεις τους.

Στο Κεφάλαιο 4 αναλύονται τα χαρακτηριστικά της καταγγελίας και της λήξης της μίσθωσης. Παρουσιάζονται τα ήδη καταγγελιών, οι έννοιες και νομική τους φύση. Δίνονται τα στοιχεία για την ανανέωση και παράτας της μίσθωση καθώς και τα στοιχεία της πλασματικής αναμίσθωσης.

Τέλος στο Κεφάλαιο 5 παρουσιάζονται τα συμπεράσματα.

## Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 <sup>ο</sup> ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ.....	4
1.1 ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ .....	4
1.2 Η ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ.....	5
1.3 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ .....	6
1.3.1 ΕΠΑΓΓΕΛΑΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	6
1.3.2 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	8
1.3.3 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ .....	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 <sup>ο</sup> ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.....	10
2.1 ΣΥΜΒΑΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ .....	10
2.1.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ .....	10
2.1.2 ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ .....	11
2.1.3 ΟΥΣΙΩΔΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	14
2.2 ΣΥΝΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΜΜΙΣΘΩΣΗ.....	28
2.2.1 ΣΥΝΕΚΜΙΣΘΩΣΗ .....	28
2.2.2 ΣΥΜΜΙΣΘΩΣΗ .....	30
2.3 ΜΙΚΤΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ.....	31
2.3.1 ΓΕΝΙΚΑ .....	31
2.3.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEASING).....	32
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 <sup>ο</sup> ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ.....	34
3.1 ΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ.....	34
3.1.1 ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ .....	34
3.1.2 ΠΑΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	36
3.2 ΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ .....	40
3.2.1 ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ .....	40
3.2.2 ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ.....	40
3.2.3 Η «ΕΓΓΥΗΣΗ» (ΕΓΓΥΟΔΟΣΙΑ).....	41
3.2.4 ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ.....	43
3.2.5 ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ .....	44
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 <sup>ο</sup> ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	45
4.1 ΕΝΝΟΙΑ, ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ .....	45
4.1.1 Η ΚΑΤΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ ΩΣ ΚΥΡΩΣΗ ΤΗΣ ΑΘΕΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.....	45
4.1.2 ΕΙΔΗ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΩΝ.....	45
4.1.3 ΕΝΝΟΙΑ, ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣ ΚΑΙ ΑΣΚΗΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ .....	47
4.1.4 ΛΗΞΗ ΜΕ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ.....	49
4.2 ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	55
4.2.1 Η ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ .....	55
4.2.2 ΟΙ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΛΗΞΗΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ .....	57
4.2.3 Η ΥΠΟΧΡΩΣΗ ΓΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ .....	58
4.2.4 ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	60
4.2.5 Η ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟΜΙΣΘΩΤΗ ΓΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ .....	63
4.3 ΑΝΑΝΕΩΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ .....	65
4.3.1 ΠΑΡΑΤΑΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΝΕΩΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ).....	65
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 <sup>ο</sup> ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	69
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	70

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	80
--------------------	----

---

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup> ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ

## 1.1 ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ

Μίσθωση πράγματος είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (εκμισθωτής), αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει στον άλλο συμβαλλόμενο (μισθωτή), τη χρήση ενός πράγματος (μίσθιο) για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση και ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα.

Αντικείμενο της μίσθωσης μπορεί να είναι πράγμα κινητό ή ακίνητο. Η μίσθωση πράγματος είναι σύμβαση άτυπη, γιατί για την έγκυρη κατάρτισή της δεν απαιτείται η τήρηση τύπου. Αν για την κατάρτισή της συνταχθεί έγγραφο, το έγγραφο αυτό έχει απλώς αποδεικτικό χαρακτήρα.

Από τη διατύπωση αυτή προκύπτει, ότι η μίσθωση πράγματος είναι σύμβαση:

### ↓ **Ενοχική και υποσχετική σύμβαση.**

Με την έννοια ότι η κατάρτισή της δεν επιφέρει αλλοιώσεις στις «εμπράγματες» σχέσεις των μερών αλλά συνεπάγεται μόνο τη γέννηση ενοχικών υποχρεώσεων και αντίστοιχων δικαιωμάτων υπέρ και σε βάρος και των δύο συμβαλλομένων.

### ↓ **Αμφοτεροβαρής σύμβαση.**

Με την έννοια ότι οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν τα μέρη τελούν – από τη γέννηση μέχρι και την απόσβεσή τους- σε πλήρη ανταλλακτική ισοτιμία και σε διαρκή πλοκή και αλληλεξάρτηση.

### ↓ **Διαρκής σύμβαση.**

Με την έννοια ότι η υποχρέωση για παραχώρηση της χρήσης του πράγματος συνομολογείται για ορισμένο ή αόριστο χρονικό διάστημα, στη διάρκεια του οποίου ο εκμισθωτής (οφείλει να) εκπληρώνει συνεχώς αυτή τη συμβατική υποχρέωσή του, ενώ το μίσθωμα συνομολογείται και καταβάλλεται από τον μισθωτή συνήθως σε συνάρτηση με το στοιχείο του χρόνου (π.χ. 500€ το μήνα, καταβαλλόμενα την 1η κάθε μήνα).

Παράδειγμα: ο Α εκμισθώνει (ενοικιάζει) ένα διαμέρισμά του στον Β (μισθωτή) για ένα έτος με μηνιαίο μίσθωμα (ενοίκιο) 300€.

## 1.2 Η ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ

Η μίσθωση πράγματος ρυθμίζεται στις διατάξεις 574-618 του Αστικού Κώδικα (ΑΚ) και διαφοροποιείται από άλλες παρεμφερείς συμβάσεις μίσθωσης όπως η μίσθωση έργου (ΑΚ 681) και η μίσθωση εργασίας (648).

Η μίσθωση πράγματος ανήκει στις συμβάσεις που αποσκοπούν στην προσπόριση κάποιας ωφέλειας από ένα υλικό οικονομικό αγαθό, ιδίως με τη δημιουργία υποχρέωσης για παραχώρηση της χρήσης ή και την εκμετάλλευση ενός πράγματος για ορισμένο ή αόριστο χρονικό διάστημα. Η διάταξη της ΑΚ 574 μορφοποιεί τη σύμβαση μίσθωσης πράγματος, κινητού ή ακινήτου, και ρυθμίζει τον χαρακτήρα και το αντικειμενικό περιεχόμενό της, καθιερώνοντας έτσι βασικούς κανόνες, οι οποίοι καθορίζουν τις σχέσεις, τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των συμβαλλομένων προσώπων.

Οι ρυθμίσεις των διατάξεων για τη μίσθωση πράγματος περιέχουν κατά κανόνα ενδοτικό δίκαιο, με αποτέλεσμα να είναι δυνατή η διαφορετική συμφωνία των μερών, ενώ για ορισμένες ειδικές κατηγορίες μισθώσεων, όπως οι επαγγελματικές μισθώσεις και οι μισθώσεις κατοικίας, έχουν θεσπισθεί με ειδικό νομοθετήματα και κανόνες αναγκαστικού δικαίου.

## 1.3 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

### 1.3.1 ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Επαγγελματική χαρακτηρίζεται μια μίσθωση, με την οποία παραχωρείται η χρήση ακινήτου προκειμένου ο μισθωτής να ασκήσει σε αυτό δραστηριότητες που προστατεύονται από το Π.Δ. Δύο είναι επομένως τα στοιχεία που καθιστούν μια μίσθωση επαγγελματική, και συγκεκριμένα, το αντικείμενο της μίσθωσης να είναι ακίνητο και να ασκείται προστατευόμενη επαγγελματικής δραστηριότητα στο μίσθιο. Έτσι στο πεδίο εφαρμογής των ειδικών προστατευτικών διατάξεων περί επαγγελματικών μισθώσεων υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων για επιχείρηση εμπορικών πράξεων, άσκηση επαγγέλματος ελευθερίου ή και μη, που προστατεύεται από το Π.Δ. και γενικά άσκηση δραστηριότητας από την αστική μίσθωση πράγματος, η οποία ρυθμίζεται στις ΑΚ 574 συνίσταται κατ'αρχήν στο ότι στην επαγγελματική μίσθωση προβλέπεται ελάχιστο όριο διάρκειας της μίσθωσης στα 12 έτη, το μίσθωμα καθορίζεται ελεύθερα από τους αντισυμβαλλόμενους και αναπροσαρμόζεται ελεύθερα κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση, στο ότι απαγορεύεται η ολική ή μερική παραχώρηση της χρήσης του μισθίου από τον μισθωτή σε τρίτο ή η υπομίσθωση, εκτός αν υπάρχει αντίθετη συμφωνία των μερών, η μισθωτική σύμβαση δεν δεσμεύει τον κύριο ή τον δικαιούχο του μισθίου, αν καταρτίσθηκε από πρόσωπο που δεν δικαιούται σε εκμίσθωση, είτε γιατί το μίσθιο δεν του ανήκε κατά κυριότητα είτε γιατί ενήργησε ως αντιπρόσωπος ενώ δεν είχε τέτοια εξουσία, είτε γιατί τρίτοι έχουν δικαιώματα στο μίσθιο. Επίσης παρέχεται στον εκμισθωτή δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης για ιδίωχρηση του μισθίου, για εγκατάσταση υπηρεσιών που ανήκουν σε δήμους ή κοινότητες ή στο δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, για δημιουργία πρασίνου, πλατειών ή εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας των κατοίκων, για ανεπίτρεπτη παραχώρηση της χρήσης του μισθίου και για πτώχευση του μισθωτή.

Για να κριθεί αν μια μίσθωση είναι εμπορική, διεπόμενη από της διατάξεις του Π.Δ., λαμβάνεται υπόψη το περιεχόμενο της χρήσης του μισθίου, η οποία αν εμπίπτει στις προστατευόμενες επαγγελματικές μισθώσεις, δεν επιτρέπεται στα μέρη να συμφωνήσουν ότι η μίσθωση εξαιρείται από την εφαρμογή τους και αντιστρόφως, η συμφωνία μη υπαγωγής της σύμβασης εμπορικής μίσθωσης στις διατάξεις του Π.Δ. είναι άκυρη και κατά συνέπεια λογίζεται ως μη γενόμενη, η ακυρότητα δε αυτή

λαμβάνεται υπόψη και αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο. Σήμερα στη ρύθμιση –και προστασία- του Π.Δ. 43/1995 υπάγεται η μίσθωση ακινήτου για:

- ↓ Επιχείρηση εμπορικών πράξεων
- ↓ Άσκηση επαγγέλματος, ελευθέρου ή και μη (στέγαση δικηγορικών γραφείων, συμβολαιογραφείων, γραφείων δικαστικών επιμελητών, ιατρείων, οδοντιατρείων, κτηνιατρείων, γραφείων διπλωματούχων μηχανικών, υπομηχανικών και εκείνων που εξομοιώνονται με αυτούς καθώς και λογιστικών γραφείων).
- ↓ Άσκηση δραστηριότητας που προστατεύεται από το Π.Δ. 34/1995 (εγκατάσταση γενικώς εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών, στέγαση κλινικών και κάθε φύσης νοσηλευτικών ιδρυμάτων, στέγαση και λειτουργία φαρμακείων και φαρμακαποθηκών, στέγαση οίκων ευγηρίας, γραφείων άμισθων υποθηκοφυλακείων και αναγνωρισμένων φιλανθρωπικών ιδρυμάτων. Εμπίπτουν ακόμη οι μισθώσεις βοηθητικών χώρων, εντελώς απαραίτητων για την άσκηση της κύριας προστατευόμενης δραστηριότητας, που ασκείται σε άλλο ακίνητο καθώς και μισθώσεις πρατηρίων υγρών καυσίμων.

Αντίθετα, δεν υπάγεται στη ρύθμιση –και προστασία- του Π.Δ. 34/1995 ένα ολόκληρο φάσμα μισθώσεων ακινήτων, (π.χ. βραχυχρόνιες μισθώσεις, μισθώσεις για στέγαση οικοτροφείου, μισθώσεις εντός συνοριακών σταθμών ή περιοχών λιμένων ή αεροδρομίων, εντός σταθμών και λοιπών εγκαταστάσεων των ηλεκτρικών σιδηροδρόμων, μισθώσεις ακινήτων που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους κτλ.). Ακόμη, δεν εμπίπτει στο προστατευτικό βεληνεκές η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου.



### 1.3.2 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Οι μισθώσεις κατοικίας ρυθμίζονται από το Ν. 1703/1987. Ειδικότερα οι μισθώσεις κατοικιών, που αφορούν μίσθια ακίνητα που χρησιμοποιούνται κατά τη μισθωτική σύμβαση για κύρια κατοικία του μισθωτή και της οικογένειάς του, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, διέπονται, από τους συμβατικούς όρους και από τις διατάξεις του Α.Κ. περί μίσθωσης πράγματος. Κύρια χαρακτηριστικά στοιχεία της μίσθωσης κατοικίας αποτελεί η διάρκεια της μίσθωσης, η οποία καθιερώνεται από το νόμο κατά ελάχιστο όριο στα τρία έτη, ακόμα κι αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή αόριστο χρονικό διάστημα. Αν βέβαια έχει συμφωνηθεί διάρκεια της μίσθωσης μεγαλύτερη της τριετίας, τότε ισχύει η συμφωνηθείσα μεγαλύτερη διάρκεια. Η ρύθμιση αυτή δεσμεύει τόσο τον εκμισθωτή, όσο και τον μισθωτή. Οι συμβαλλόμενοι μπορούν με μεταγενέστερο έγγραφο βέβαιης χρονολογίας να περιορίσουν τον χρόνο της τριετούς μίσθωσης. Για την εφαρμογή των ανωτέρω ειδικών διατάξεων μίσθωσης κατοικίας απαιτείται συμφωνία των μερών ότι το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία. Έτσι δεν εφαρμόζονται στη μίσθωση δευτερεύουσας ή εξοχικής κατοικίας, καθώς και στην περίπτωση που ο μισθωτής χρησιμοποιεί το μίσθιο ως κύρια κατοικία αυτοβούλως, ενώ δηλαδή δεν υπάρχει συμφωνία των μερών για άλλη χρήση και όχι ως κύριας κατοικίας, η δε σχετική συμφωνία δεν έχει τροποποιηθεί έστω και σιωπηρώς.

### **1.3.3 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ**

Οι μισθωτικές συμβάσεις που καταρτίζονται από το Δημόσιο, τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τους δήμους και τις κοινότητες για τη στέγαση των υπηρεσιών τους, υπάγονται σε ειδικό νομοθετικό καθεστώς, το οποίο αποκλίνει σημαντικά από την αστική μίσθωση. Κύριο χαρακτηριστικό τους είναι ότι κατά κανόνα καταρτίζονται μετά από δημόσιο μειοδοτικό διαγωνισμό και ότι σε αυτές τις μισθώσεις υπερέχει η θέση του μισθωτή έναντι του ιδιώτη εκμισθωτή.

Οι μισθώσεις ακινήτων που συνάπτει το Δημόσιο για τη στέγαση, καθώς και την κάλυψη λειτουργικών αναγκών των Δημοσίων Υπηρεσιών του, ρυθμίζονται κατά βάση από το Ν.3130/2003 περί «μισθώσεων ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών». Αντίστοιχα οι μισθώσεις ακινήτων Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, διέπονται από τις διατάξεις του Π.Δ. 715/1979 περί «τρόπου ενεργείας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών», και όπου δεν ρυθμίζεται διαφορετικά από το ανωτέρω Π.Δ., και από τις διατάξεις του Α.Κ περί μίσθωσης πράγματος. Ομοίως οι μισθώσεις που συνάπτουν οι Δήμοι και οι Κοινότητες για τη στέγαση των υπηρεσιών τους διέπονται από το Π.Δ.270/1981 περί «καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών για εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων».

Για την κατάρτιση, παράταση ή ανανέωση των ανωτέρω συμβάσεων απαιτείται η τήρηση εγγράφου τύπου, ο οποίος είναι συστατικός και η μη τήρησή του καθιστά τη σύμβαση άκυρη.

Οι μισθώσεις ακινήτων που καταρτίζουν το Δημόσιο, τα ν.π.δ.δ. και οι Δήμοι για τη στέγαση των υπηρεσιών τους ενδέχεται να εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Π.Δ. 34/1995 περί επαγγελματικών μισθώσεων.

Οι διαφορές από την εκμίσθωση ακινήτων ν.π.δ.δ. υπάγονται στη δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup> ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

### 2.1 ΣΥΜΒΑΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ

#### 2.1.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Η μίσθωση πράγματος συνιστά διμερή δικαιοπραξία και συγκεκριμένα σύμβαση, με συμβαλλόμενα μέρη τον εκμισθωτή και τον μισθωτή, η οποία φέρει ενοχικό χαρακτήρα, καθώς η κατάρτισή της συνεπάγεται της ίδρυση ενοχικής σχέσης, από την οποία απορρέουν ενοχικά δικαιώματα και αντίστοιχες υποχρεώσεις. Με τη σύμβαση της μίσθωσης δεν επέρχεται διάθεση του αντικειμένου που αφορά, καθώς πρόκειται για υποσχετική δικαιοπραξία, με την οποία δεν μεταβιβάζεται, ούτε συνιστάται εμπράγματο δικαίωμα στο μίσθιο πράγμα, ούτε καν νομή, χωρίς να επιφέρει οποιαδήποτε αλλοίωση στις εμπράγματος σχέσεις των μερών, αλλά μόνο ενοχική υποχρέωση του εκμισθωτή για παραχώρηση προσωρινής κατοχής του μισθίου στον μισθωτή. Εξάλλου η ενοχή που γεννιέται από τη σύμβαση της μίσθωσης δεν μειώνει, ούτε περιορίζει το δικαίωμα του εκμισθωτή επί του πράγματος, απλώς δεσμεύει την βούλησή του.

Η μίσθωση πράγματος διαθέτει αμφοτεροβαρή χαρακτήρα, με την έννοια ότι οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν τα μέρη τελούν, από τη γέννηση μέχρι και την απόσβεσή τους, σε πλήρη ανταλλακτική ισοτιμία και σε διαρκή πλοκή και αλληλεξάρτηση μεταξύ τους, με συνέπεια να εφαρμόζονται σε αυτήν οι διατάξεις περί αμφοτεροβαρών συμβάσεων, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά ειδικά στις διατάξεις περί μίσθωσης πράγματος. Από την αμφοτεροβαρή αυτή σύμβαση απορρέουν υποχρεώσεις προς αμφοτέρα τα μέρη των συμβαλλομένων, οι οποίες είναι κύριες ή παρεπόμενες, υπαγορευόμενες είτε από το περιεχόμενο της σύμβασης ή το νόμο, είτε από τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών.

Η σύμβαση μίσθωσης πράγματος διαθέτει επιπλέον διαρκή χαρακτήρα καθώς η υποχρέωση του εκμισθωτή για παραχώρηση της χρήσης του πράγματος συνομολογείται για ορισμένο ή αόριστο χρονικό διάστημα, στη διάρκεια του οποίου ο

εκμισθωτής οφείλει να εκπληρώνει συνεχώς αυτή τη συμβατική υποχρέωσή του, ενώ το μίσθωμα συνομολογείται και καταβάλλεται από τον μισθωτή συνήθως σε συνάρτηση με το στοιχείο του χρόνου. Οι υποχρεώσεις αυτές των μερών, οι οποίες χαρακτηρίζουν τη σύμβαση μισθώσεως, δεν είναι δυνατόν να εκπληρωθούν στιγμιαία αλλά εξακολουθούν να υφίστανται, να είναι απαιτητές και να εκπληρώνονται σε όλο το χρονικό διάστημα διάρκειας της μίσθωσης και μέχρι τη λήξη αυτής.

Η μισθωτική σχέση είναι μεταβιβαστή, με πράξη εν ζωή, σύμφωνα με τις αρχές που διέπουν την ανάληψη ενοχής, είτε αιτία θανάτου. Η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με κοινή σύμβαση του μισθωτή και του τρίτου, οπότε και απαιτείται συναίνεση του εκμισθωτή. Οι συμβαλλόμενοι είναι δυνατόν να συμφωνήσουν, όσο διαρκεί η σύμβαση μίσθωσης, ακόμα και με άτυπη συμφωνία, ότι από ορισμένο χρονικό σημείο υπεισέρχεται ως μισθωτής άλλο πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, με τους ίδιους όρους και ότι ο αρχικός μισθωτής παραχωρεί στον νέο τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη μίσθωση. Η μισθωτική σχέση είναι επίσης κληρονομητή, τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή όσο και από την πλευρά του μισθωτή.

## **2.1.2 ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ**

### **i. Τύπος**

Για τη σύναψη της μίσθωσης πράγματος η ΑΚ 574 δεν απαιτεί την τήρηση συγκεκριμένου τύπου, με αποτέλεσμα η σύμβαση της μίσθωσης να μπορεί να καταρτισθεί και άτυπως. Ειδικότερα ως άτυπη σύμβαση, η μίσθωση πράγματος είναι δυνατόν να καταρτισθεί εγγράφως ή προφορικά, ακόμα και σιωπηρά, ανεξάρτητα αν πρόκειται για κινητό ή ακίνητο πράγμα, ενώ τα μέρη μπορούν να συμφωνήσουν ότι η σύμβαση θα περιβληθεί έγγραφο τύπο, ως συστατικό ή αποδεικτικό επίσης μπορεί να καταρτισθεί και με εκούσιο αντιπρόσωπο. Έτσι είναι έγκυρη η σύμβαση μισθώσεως που καταρτίστηκε προφορικά, για την οποία επιφυλάχθηκαν τα μέρη να υπογράψουν μισθωτήριο, εκτός αν συνάγεται βούλησή τους να μην ισχύσει η μίσθωση χωρίς την υπογραφή του εν λόγω εγγράφου. Αντίστοιχα και για την τροποποίηση της μίσθωσης πράγματος δεν απαιτείται να τηρηθεί τύπος, και μάλιστα ακόμα και όταν τα μέρη

υπέβαλαν την αρχική σύμβαση σε έγγραφο τύπο. Έτσι γίνεται δεκτό ότι η επί μακρόν είσπραξη διαφορετικού ποσού από το συμφωνηθέν μίσθωμα συνιστά σιωπηρή τροποποίηση του σχετικού όρου της μίσθωσης.

Στη μίσθωση πράγματος είναι δυνατή η κατάρτιση προσυμφώνου, δεν μπορεί όμως να εκβιαστεί η κατάρτιση της οριστικής σύμβασης, αν δεν συμπληρωθούν οι διατυπώσεις που απαιτούνται για την κύρια σύμβαση.

Ενώ η μίσθωση πράγματος είναι δυνατό να δημιουργηθεί ή να παραταθεί από το νόμο ή από δικαστική απόφαση, βασική αρχή παραμένει η σύστασή της με σύμβαση. Κατ' εξαίρεση της είναι δυνατόν να δημιουργηθεί συνεκμίσθωση και με διαπλαστική δικαστική απόφαση, αν το δικαστήριο αναθέσει τη χρήση του κοινού πράγματος σε έναν από τους συγκυρίους, με αντάλλαγμα την καταβολή ορισμένου ποσού στους υπόλοιπους.

Επίσης η σύμβαση της μίσθωσης πράγματος μπορεί να καταργηθεί με αντίθετη συμφωνία των συμβαλλομένων, η οποία μπορεί να είναι ρητή ή σιωπηρή, να συνάγεται δηλαδή από ορισμένη συμπεριφορά των συμβαλλομένων. Στην τελευταία αυτή περίπτωση επέρχεται σιωπηρή κατάργηση της μισθωτικής σύμβασης αν η συμπεριφορά αυτή αποσκοπεί και επιφέρει τη λύση της σύμβασης. Τέτοια λύση της μίσθωσης επέρχεται και στην περίπτωση κατά την οποία ο μισθωτής αποδώσει τη χρήση του μισθίου στον εκμισθωτή και αυτός παραλάβει τούτο χωρίς καμία επιφύλαξη.

## **ii. Η συμφωνία των μερών**

Βασικό στοιχείο της σύμβασης μίσθωσης είναι η συμφωνία των συμβαλλομένων μερών σχετικά με την παραχώρηση του πράγματος από τον εκμισθωτή στο μισθωτή, ώστε να ασκεί ο τελευταίος τη συμφωνημένη χρήση σε αυτό για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, με αντάλλαγμα το προσδιορισμένο ή απροσδιορίσιμο μίσθωμα. Χωρίς τη συμφωνία των μερών στα ουσιώδη σημεία της σύμβασης, η μίσθωση πράγματος δεν είναι ολοκληρωμένη. Σημειώνεται ότι συμφωνία των μερών υπάρχει όχι μόνο όταν καθορίσθηκαν επακριβώς οι εκατέρωθεν παροχές, αλλά και όταν κάποια από αυτές, όπως το μίσθωμα, συμφωνήθηκε να είναι οριστή. Επίσης συμφωνία των μερών ως προς το μίσθωμα υπάρχει και εάν οι συμβαλλόμενοι επιφυλάχθηκαν να καθορίσουν το μίσθωμα με μεταγενέστερη συμφωνία, οπότε η σύμβαση της μίσθωσης, έστω και κατά προσφυγή στο Δικαστήριο. Έτσι η μισθωτική σύμβαση θεωρείται ότι

συντελέστηκε, αν από αυτής προκύπτει ότι οι συμβληθέντες με τη βούλησή τους κατήρτισαν ατελώς τη σύμβαση μίσθωσης, την οποία θέλησαν όμως να είναι δεσμευτική γι' αυτούς, ακόμα κι αν δεν καθόρισαν την καθ' ύψος έκταση της παροχής, γιατί κατέλειπαν τον καθορισμό της στη δίκαιη κρίση του ενός από αυτούς ή τρίτου.

### **iii. Θεώρηση μισθωτηρίων από ΔΥΟ**

Ο νομοθέτης προβλέπει τη θεώρηση των μισθωτηρίων από τον προϊστάμενο οποιασδήποτε ΔΥΟ μέσα σε τριάντα ημέρες από τη σύνταξή τους και με επιμέλεια οποιουδήποτε από τα συμβαλλόμενα μέρη. Σε περίπτωση μη θεώρησης, τα μισθωτήρια «στερούνται κάθε αποδεικτικής δύναμης και δεν εξετάζονται από τα δικαστήρια και τις δημόσιες γενικά αρχές». Επίσης, «στερούνται αποδεικτικής δύναμης και τα αντέγγραφα, με τα οποία συμφωνείται μίσθωμα διαφορετικό από το καθοριζόμενο στο έγγραφο της μίσθωσης». Τα μισθωτήρια όμως που θεωρήθηκαν εκπρόθεσμα δεν χάνουν την αποδεικτική τους δύναμη. Επιπλέον όπως έχει κριθεί είναι θεωρημένων ιδιωτικών μισθωτηρίων κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών.

## 2.1.3 ΟΥΣΙΩΔΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

### i. Γενικά

Η διάταξη της ΑΚ 574 παρέχει της έννοια της σύμβασης μίσθωσης πράγματος. Κατά τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι ουσιώδη εννοιολογικά στοιχεία της σύμβασης μίσθωσης αποτελούν αφενός η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου πράγματος, για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, που αποτελεί την κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή και αφετέρου η καταβολή του μισθώματος, που αποτελεί την κύρια υποχρέωση του μισθωτή. Έτσι βασικά στοιχεία της μίσθωσης πράγματος αποτελούν, το μίσθιο, η παραχώρηση της χρήσης του, η διάρκεια της μίσθωσης και το καταβαλλόμενο μίσθωμα.

### ii. Μίσθιο

#### ↓ Γενικά

Αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης είναι η παραχώρηση της χρήσης ή της σύγκρησης ορισμένου πράγματος, κατά την έννοια της ΑΚ 947, δηλαδή ενσώματου αντικειμένου, το οποίο αποκαλείται μίσθιο. Η μίσθωση δικαιωμάτων αποτελεί μίσθωση προσοδοφόρου (ΑΚ 638). Κατά κανόνα η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου θα αποτελεί ενοχή είδους, ενώ δεν αποκλείεται να είναι κατά γένος μόνο ορισμένη. Η μίσθωση πράγματος εκτείνεται αναγκαστικά και στα αναποχώριστα συστατικά του μισθίου (ΑΚ 953, 954) και σε περίπτωση αμφιβολίας στα κατά της κατάρτιση της σύμβασης αποχωριστά συστατικά του (ΑΚ 955) καθώς και στα παραρτήματά του.

Αντικείμενο της μίσθωσης δύναται να είναι κινητό ή ακίνητο πράγμα, αντικαταστατό ή μη αντικαταστατό, κατ' είδος ή κατά γένος ορισμένο, μη αναλωτό ή αναλωτό, αυτοτελή ή συστατικά μέρη πράγματος, όπως τοίχος οικοδομήματος, επιφάνεια μεταφορικού μέσου για ανάρτηση διαφημίσεων, δωμάτιο σε οικία, ή και ομάδα πραγμάτων, όπως επιπλωμένη κατοικία, λογισμικό ηλεκτρονικού υπολογιστή, κοινόχρηστο πράγμα όπως η εκμίσθωση χώρου σε δημοτικό πάρκο για εγκατάσταση αναψυκτηρίου, καθώς και καλυμμένος ή ακάλυπτος χώρος ακόμα και εναέριος, π.χ.

για ανάρτηση «πάνω». Αντιθέτως, η έναντι ανταλλάγματος παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης των εντός των σιδηροδρομικών οχημάτων των συνεχώς κινουμένων αμαξοστοιχιών καθορισμένων χώρων προς ανάρτηση ή τοποθέτηση επ' αυτών διαφημίσεων δεν συνιστά μίσθωση ακινήτου πράγματος.

## ⬇ Μίσθωση αλλότριου πράγματος

Για την κατάρτιση της σύμβασης μίσθωσης πράγματος δεν είναι αναγκαίο να δηλώσει ο εκμισθωτής προς τον μισθωτή τη σχέση που έχει με το μισθούμενο πράγμα, αν δηλαδή είναι κύριος, νομέας, επικαρπωτής, χρήστης ή οτιδήποτε άλλο. Ενδιαφέρει μόνο η υποχρέωση που αναλαμβάνει αυτός να παραχωρήσει στον μισθωτή τη χρήση του πράγματος. Έτσι είναι καθ' όλα έγκυρη η εκμίσθωση αλλότριου πράγματος, κινητού ή ακινήτου, που συνάπτει ο εκμισθωτής, ο οποίος μπορεί να είναι τρίτος, χωρίς να είναι κύριος του πράγματος και ο οποίος έχει τη δυνατότητα να εκμισθώσει και πράγμα που ανήκει σε τρίτο, διότι η μίσθωση είναι ενοχική σχέση, στην ισχύ και λειτουργία της οποίας δεν ασκεί επιρροή η κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματος δικαίωμα επί του μισθίου. Η μίσθωση είναι ομοίως έγκυρη και σε περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν έχει στην κατοχή του το πράγμα ή δεν υπάρχει καν το μίσθιο, ενδέχεται όμως ο εκμισθωτής να αναλαμβάνει την υποχρέωση, είτε να προμηθευτεί το πράγμα από τρίτο, είτε να το κατασκευάσει.

Έτσι η μίσθωση ξένου πράγματος, ακόμη και τέτοιου ανήκοντα στην κυριότητα του Δημοσίου, ως ενοχική δικαιοπραξία, είναι έγκυρη και επομένως ο εκμισθωτής δικαιούται, μετά τη λήξη της μισθώσεως, να αξιώσει την απόδοση του μισθίου. Σημειώνεται εξάλλου ότι από την μίσθωση αλλότριου δεν θίγονται τα δικαιώματα του κυρίου επί του ακινήτου, που απορρέουν από την κυριότητα ή νομή του και μπορεί ο κύριος και ειδικότερα το Δημόσιο να επιδιώξει την απόδοσή του, ασκώντας είτε τη διεκδικητική αγωγή, είτε την αγωγή περί νομής, είτε να ζητήσει τον καθορισμό αποζημίωσης χρήσης εις βάρος των κατόχων. Κατ' εξαίρεση η μίσθωση δημοσίου κτήματος είναι άκυρη (ΑΚ 180), όταν συναφθεί από τρίτο μη κύριο και όχι το Δημόσιο, καθώς επί των δημοσίων κτημάτων εν γένει νομέας θεωρείται το Δημόσιο, έστω και αν δεν ενήργησε επ' αυτών ουδεμία πράξη νομής. Σημειώνεται ότι στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής, που παραχώρησε στον μισθωτή τη χρήση του ακινήτου με άκυρη μίσθωση, γιατί το ακίνητο ανήκει στο Δημόσιο, δικαιούται να



ζητήσει την απόδοση της χρήσης του από τον μισθωτή ή από εκείνον στον οποίο παραχώρησε τη χρήση, κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών.

Βέβαια αν ο εκμισθωτής εξαιτίας του ότι δεν είναι κύριος του μισθίου, δεν μπορεί να εκπληρώσει την υποχρέωση του, δηλαδή να παραχωρήσει τη χρήση αυτού ή σε περίπτωση που τρίτοι έχουν δικαιώματα, εμπράγματα ή ενοχικά πάνω στο μίσθιο, που παρεμποδίζουν την παραχώρηση της χρήσης, ο εκμισθωτής θα ευθύνεται, αν δεν μπορέσει να παραχωρήσει τη χρήση για αδυναμία παροχής (ΑΚ 584, 362), ενώ αν αφαιρεθεί η χρήση από τον μισθωτή θα ευθύνεται για ύπαρξη νομικού ελαττώματος (ΑΚ 583, 584, 585). Ειδικότερα σε περίπτωση διπλής μίσθωσης του ίδιου μισθίου πράγματος οι δύο συμβάσεις είναι έγκυρες και κανείς από τους δύο μισθωτές δεν έχει το προβάδισμα απέναντι στον άλλον. Μισθωτής όμως καθίσταται εκείνος στον οποίο παραδόθηκε το πράγμα, ο οποίος δηλαδή ικανοποιήθηκε, με βάση την αρχή της πρόληψης, ενώ οι τυχόν άλλοι έχουν δικαίωμα αποζημίωσης κατά τις πιο πάνω διατάξεις. Έτσι αν ο εκμισθωτής παραδώσει το μίσθιο στον ένα μισθωτή, θα ευθύνεται απέναντι στον άλλο κατά τις ΑΚ 382, 583, 584 και 585. Σημειώνεται ότι η μίσθωση δεν πάσχει ακυρότητας από το γεγονός της ύπαρξης και προγενέστερης μίσθωσης στο ίδιο ακίνητο επομένως το αίτημα του πρώτου μισθωτή περί αποβολής του δεύτερου μισθωτή δεν είναι νόμιμο διότι δεν συνδέονται μεταξύ τους με καμία σχέση.

Ο εκμισθωτής, καίτοι δεν είναι κύριος του μισθίου, μόνο αυτός μπορεί να ασκήσεις τα από τη σύμβαση της μίσθωσης δικαιώματα και να αξιώσει το μίσθωμα ή να ασκήσει τις συναφείς αγωγές απόδοσης του μισθίου, ενώ ο κύριος, πλήρης ή ψηλός, η ο επικαρπωτής του μισθίου, δεν δικαιούνται, αν δεν είναι και εκμισθωτές, να ασκήσουν οποιαδήποτε αγωγή από τη μίσθωση για καταβολή μισθωμάτων ή απόδοση του μισθίου, ακόμη κι αν έληξε η μίσθωση, αλλά μόνο τις αγωγές από την κυριότητα ή νομή.

Τα ανωτέρω ισχύουν και στην επαγγελματική μίσθωση, με μόνες τις αναφερόμενες στο άρθρο 14 Π.Δ. 34/1995 παρεκκλίσεις, κατά τις οποίες αν η μίσθωση συναφθεί από εκμισθωτή, που δεν έχει τέτοιο δικαίωμα, η μίσθωση δεσμεύει τον κύριο ή το νομέα του ακινήτου, εφόσον ο μισθωτής τελεί σε καλή πίστη κατά τη σύναψη της σύμβασης και ο κύριος δεν διαμαρτυρήθηκε εγγράφως προς τον μισθωτή μέσα σε τρεις μήνες από τότε που έλαβε γνώστης της μίσθωσης. Εν προκειμένω δηλαδή θα πρόκειται για μη απολυτοποίηση ή εμπραγματοποίηση των ενοχικών δικαιωμάτων του μισθωτή. Η κατά τη διάταξη αυτή «δέσμευση» του κυρίου

δεν σημαίνει και υπεισέλευσή του στη μίσθωση, αλλά ότι δεν μπορεί αυτός να λάβει κατά τη διάρκεια της μισθώσεως μέτρα που εμποδίζουν τη χρήση του μισθίου στον μισθωτή.

Σημειώνεται ότι ομοίως και η εκμίσθωση μισθίου που έχει κατασχεθεί είναι έγκυρη, αφού η μίσθωση, ως υποσχετική δικαιοπραξία, δεν συνιστά σύμφωνα με την ΚΠολΔ 997 παρ,1 εδ. β' και γ' απαγορευμένη διάθεση του δικαιώματος. Επομένως κατά την ίδια συλλογιστική και η ύπαρξη υποθήκης και η κατάσχεση του μισθίου ακινήτου δεν στερούν τον κύριο αυτού από την εξουσία εκμισθώσεώς του.

### ↓ **Συνένωση – διαίρεση μισθίων**

Αν με την ίδια σύμβαση εκμισθώθηκαν σε έναν ή περισσότερους μισθωτές περισσότερα πράγματα που ανήκουν στον ίδιο εκμισθωτή, τότε πρόκειται για αυτοτελείς μισθώσεις, εκ των οποίων η κάθε μία θα ακολουθήσει τη δική της πορεία ως προς την τροποποίηση, τη λήξη, την καταγγελία, κ.λπ. εκτός αν προκύπτει σαφής βούληση των συμβαλλομένων να καταρτίσουν ενιαία μίσθωση. Έτσι αν με την ίδια σύμβαση εκμισθώθηκαν σε έναν ή περισσότερους μισθωτές πράγματα που ανήκουν στον ίδιο εκμισθωτή, αθρόα και ως σύνολο με ενιαίο μίσθωμα και κανένα από τα μίσθια δεν μπορεί να αποχωριστεί από τα υπόλοιπα χωρίς βλάβη ενός από τους συμβαλλομένους, πρόκειται για μια ενιαία μίσθωση και κατ' ανάλογη εφαρμογή της ΑΚ 551, το αδιαίρετο της χρήσης ισχύει για όλα τα επιμέρους πράγματα. Το αδιαίρετο της χρήσης αναφέρεται σε καθένα πράγμα ατομικά και όχι σε όλα ως σύνολο, έστω κι αν το μίσθωμα ορίστηκε ενιαίο. Έτσι αν τα κινητά μισθωθούν ενιαίο με το ακίνητο και δεν διαχωριστούν ως προς το μίσθωμα, η μίσθωση θεωρείται ενιαία και το μίσθωμα οφείλεται συνολικά για το ακίνητο. Ο σκοπός να χρησιμοποιηθούν τα επιμέρους πράγματα ως ενιαίο μίσθιο, κατά συνένωση, πρέπει να συμφωνηθεί ρητώς μεταξύ των συμβαλλομένων μερών. Έτσι οι εκμισθωτές πρέπει να γνωρίζουν την πρόθεση του μισθωτή να ενοποιήσει την χρήση των μισθίων και να συναινέσουν σ' αυτή ρητώς ή σιωπηρώς. Σιωπηρή συναίνεση υπάρχει όταν οι εκμισθωτές γνωρίζουν την συνένωση για κοινή χρήση και δεν εναντιώνονται.

Εάν το μίσθιο, μετά την κατάρτιση της μισθώσεως, διαιρέθηκε σε περισσότερα διακριτά και αυτοτελή μέρη και μεταβιβάστηκαν τα αυτοτελή αυτά μέρη σε διαφορετικά πρόσωπα, το αρχικό αντικείμενο της μίσθωσης διασπάται σε

περισσότερα μίσθια και ο νέος κτήτορας του κάθε μισθίου υπεισέρχεται στους όρους της αρχικής μισθωτικής σύμβασης, περιοριζόμενος όμως στο συγκεκριμένο τμήμα του αρχικού μισθίου που απέκτησε. Δημιουργούνται πλέον περισσότερα αυτοτελή τμήματα δεν συντρέχει λόγος η μίσθωση να εξακολουθήσει να είναι ενιαία, αφού η τύχη καθενός τμήματος πλέον είναι ανεξάρτητη από το άλλο και οι εξουσίες του κυρίου περιορίζονται στο τμήμα που απόκτησε σαν μοναδικός εκμισθωτής διότι δημιουργούνται περισσότερες μισθώσεις. Αν οι νέοι κήτορες των συγκεκριμένων τμημάτων, στα οποία διαιρέθηκε το αρχικό μίσθιο, συνήνεσαν, έστω και σιωπηρώς, στην από τον μισθωτή ενιαία, κατά σύνένωση, χρησιμοποίηση των μισθίων, δεν επιτρέπεται η καταγγελία της μισθώσεως από τον νέο κήτορα του συγκεκριμένου τμήματος του μισθίου, εάν η αφαίρεση αυτού καθιστά αδύνατη ή ιδιαίζόντως δυσχερή τη λειτουργία της επιχείρησής του στο απομένον συγκεκριμένο τμήμα του μισθίου, το οποίο, μετά την διαίρεση του αρχικού, έχει μεταβιβασθεί σε άλλον από τον αρχικό εκμισθωτή και ιδιοκτήτη του αρχικού.

### iii. Μίσθωμα

#### Το μίσθωμα ως αντιπαροχή

Γενεσιουργός λόγος της οφειλής των μισθωμάτων είναι η σύμβαση μίσθωσης. Η υποχρέωση του μισθωτή συνίσταται στην καταβολή του συμφωνηθέντος μηνιαίου μισθώματος, για όσο χρονικό διάστημα χρησιμοποίησε το μίσθιο ακίνητο. Για την ομαλή λειτουργία της μισθωτικής σχέσης, κύρια υποχρέωση του μισθωτή είναι η καταβολή του μισθώματος κατά το χρόνο που έχει συμφωνηθεί, για την παραχωρηθείσα σε αυτόν χρήση του μισθίου, διαφορετικά ο μισθωτής γίνεται υπερήμερος με μόνη την παρέλευση της ορισμένης ημέρας και χωρίς όχληση, η δεν υπαιτιότητα του μισθωτή που αποτελεί στοιχείο της υπερημερίας τεκμαίρεται εκ μόνης της παρελεύσεως του χρόνου καταβολής.

Το μίσθωμα δηλαδή συνιστά την αντιπαροχή, που οφείλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή, το αντάλλαγμα για την εκ μέρους του εκμισθωτή παραχώρηση της χρήσης ή της δυνατότητας χρήσης της του μισθίου. Προϋπόθεση επομένως της υποχρέωσης του μισθωτή να καταβάλει το συμφωνηθέν μίσθωμα είναι να έχει

παραχωρήσει ο εκμισθωτής σε αυτόν, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, τη χρήση του μισθίου, ώστε να έχει ο μισθωτής τη δυνατότητα να το χρησιμοποιεί, ανεξάρτητα αν από λόγους που αφορούν τον ίδιο δεν το χρησιμοποιεί. Εάν όμως ο εκμισθωτής δεν παραχώρησε τη χρήση του μισθίου στον μισθωτή για οποιοδήποτε λόγο, ο τελευταίος δεν υποχρεούται στην καταβολή του μισθώματος. Ιδιαίτερη σημασία θα πρέπει να δοθεί στο γεγονός ότι το μίσθωμα καταβάλλεται όχι για την πραγματική χρήση του μισθίου, αλλά για την παρεχόμενη δυνατότητα άσκησης της χρήσης, την οποία παρέχει ο εκμισθωτής. Από αυτό συνάγεται ότι η υποχρέωση του μισθωτή να καταβάλει το μίσθωμα υπάρχει μετά την παράδοση της χρήσης του μισθίου, ενώ η υποχρέωση αυτή παύει να υφίσταται όταν του αφαιρέθηκε η χρήση και η δυνατότητα να κάνει ανενόχλητη χρήση. Δεδομένου δε ότι ο εκμισθωτής υποχρεούται πρώτος στην παραχώρηση της πιο πάνω χρήσης και ότι η υποχρέωσή του να το διατηρεί είναι διαρκής, εκτεινόμενη σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης είναι πρόδηλο ότι για να δικαιούται να απαιτήσει το μίσθωμα πρέπει εκτός των άλλων στοιχείων στη σχετική αγωγή να ισχυρίζεται και αποδεικνύει ότι παρεχώρησε τη χρήση του μισθίου κατά το χρονικό διάστημα, το οποίο καλύπτουν τα ως οφειλόμενα φερόμενα μισθώματα, ώστε ο ισχυρισμός του αναγομένου μισθωτή ότι δεν παραχωρήθηκε η χρήση του συνιστά άρνηση της αγωγής.

#### ✚ Έννοια μισθώματος

Το συμφωνούμενο, για την παραχώρηση της χρήσης, αντάλλαγμα δύναται να συνίσταται σε οποιαδήποτε παροχή και συγκεκριμένα σε χρήμα, αντικαταστατά πράγματα, υπηρεσίες ή ανάληψη δαπανών. Ειδικότερα το μίσθωμα συμφωνείται κατά κανόνα σε χρήματα, ενδέχεται όμως να συνίσταται, ολικά ή μερικά, και σε άλλου είδους μη χρηματική παροχή, όπως παροχή υπηρεσιών (π.χ. ο κηπουρός οικίας ή ο επιστάτης δικαιούται να μένει στην οικία με αντάλλαγμα την προσφορά των υπηρεσιών τους), εκτέλεση ορισμένου έργου, παροχή ορισμένης ποσότητας αντικαταστατών πραγμάτων (π.χ. λαδιού), παραχώρηση της χρήσης άλλου πράγματος. Ως μίσθωμα μπορεί να συμφωνηθεί και ποσοστό των κερδών της επιχείρησης που ασκείται στο μίσθιο. Επίσης είναι έγκυρη η ρήτρα προσδιορισμού του μισθώματος σε είδος, εκτός αν τέθηκε με σκοπό να εξασφαλιστεί ο εκμισθωτής από τον κίνδυνο αποδίδεται σε χρήματα, θα πρόκειται για διαιρετή παροχή και επομένως οι περισσότεροι εκμισθωτές δικαιούνται, ή οι περισσότεροι μισθωτές υποχρεούνται, στην είσπραξη ή καταβολή, αντιστοίχως, αναλόγου προς την μερίδα

τους, εκτός αν συμφωνήθηκε ενοχή σε ολόκληρο. Ομοίως ως μίσθωμα μπορεί να θεωρηθεί και άλλη παροχή του μισθωτή λ.χ. η παραχώρηση της χρήσης άλλου πράγματος προς τον εκμισθωτή, οπότε θα πρόκειται για ιδιόμορφη σύμβαση μίσθωσης.

Ειδικότερα ως μίσθωμα νοείται, εκτός από την κατά κυριολεξία βασική αντιπαροχή, δηλαδή του κυρίως συμφωνούμενο αντάλλαγμα της χρήσης του μισθίου, και όλα τα παρακολουθήματά του και εν γένει παρεμπιπτόντως οφειλόμενα αυτού, όπως τόκοι υπερημερίας, που αναλογούν στα καθυστερούμενα μισθώματα, τέλη χαρτοσήμου, κοινόχρηστες δαπάνες, καθώς και κάθε άλλη συναφής υποχρέωση του μισθωτή, όπως τα τέλη κατανάλωσης νερού και ηλεκτρικού ρεύματος. Τα ανωτέρω αποτελούν απαιτήσεις παρεπόμενες του μισθώματος. Ειδικότερα, το τέλος χαρτοσήμου, ως απαίτηση παρεπόμενη του μισθώματος, με σαφή παρακολουθηματικό χαρακτήρα, του οποίου το ύψος ανέρχεται σε ποσοστό 3,6%, βαρύνει κάθε συμβαλλόμενο μέρος κατά το μισό ποσοστό, εκτός αν οι συμβαλλόμενοι ρυθμίσουν διαφορετικά την εν λόγω υποχρέωση με αντίθετη συμφωνία. Επίσης αν στη σύμβαση μίσθωσης περιέχεται ο όρος ότι ο μισθωτής είναι υπόχρεος να καταβάλλει και την βαρύνουσα το μίσθιο ακίνητο αναλογία επί των κοινών δαπανών της οικοδομής, η οποία διέπεται από τις διατάξεις περί οροφοκτησίας, τότε η αναλογία αυτή αποτελεί μέρος του μισθώματος. Ομοίως είναι δυνατό, με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων (ΑΚ 361), τα ποσά που βαρύνουν το μίσθιο ακίνητου, να επιρρίπτονται στον μισθωτή, ως αντάλλαγμα όχι της χρήσης του μισθίου, αλλά των προσθέτων παροχών που εξυπηρετούν αυτό, όπως δαπάνες υπηρεσιών θυρωρού, καθαριότητας και φωτισμού κοινοχρήστων, θέρμανσης κ.λπ. Μπορεί επίσης να συμφωνηθεί ότι όλες οι ανωτέρως δαπάνες φέρουν το χαρακτήρα μισθώματος, έτσι ώστε η καθυστέρηση καταβολής τους να έχει τις συνέπειες της καθυστέρησης του μισθώματος σε βάρος του μισθωτή. Στο σημείο από τον μισθωτή οι ανωτέρω δαπάνες, το γεγονός αυτό δεν μεταβάλλει τη φύση τους, ως ανταλλάγματος για την παροχή άλλων πρόσθετων υπηρεσιών στις οποίες αναφέρονται και όχι της χρήσης του μισθίου και συνεπώς δεν υπόκεινται σε αναπροσαρμογή.

## ⬇ Καταβολή μισθώματος

Το μίσθωμα συμφωνείται να καταβάλλεται σε παροχές επαναλαμβανόμενες κατά τακτικά χρονικά διαστήματα, νοητή είναι όμως και η συμφωνία περί εφάπαξ παροχής του, ιδίως σε βραχυχρόνιες μισθώσεις, όπως η μίσθωση ομπρέλας ή πολυθρόνας σε πλαζ, η μίσθωση εξοχικής οικίας για τους θερινούς μήνες, η μίσθωση αυτοκινήτου, η μίσθωση αίθουσας για συνεστίαση ή συνέδριο. Αν δεν συμφωνηθεί χρόνος καταβολής του μηνιαίου μισθώματος, αυτό πρέπει να καταβάλλεται στο τέλος κάθε μισθωτικού μήνα.

Επίσης το με την παραπάνω μορφή και έκταση μίσθωμα πρέπει να καταβάλλεται πλήρως και όχι μερικώς, εκτός αν η καταβολή μικρότερου ποσού είναι δικαιολογημένη κατά τις αρχές της καλής πίστης (ΑΚ 288, 342), οπότε αρκεί η απλή ρηματική προσφορά αυτού από τον μισθωτή, ώστε να μην περιέλθει σε υπερημερία ως προς την καταβολή του.

Η παροχή του χρηματικού μισθώματος είναι διαιρετή, με αποτέλεσμα αν υπάρχουν περισσότεροι μισθωτές, καθένας από αυτούς υποχρεούται να καταβάλει την αναλογία του. Μπορεί όμως να συμφωνηθεί ενοχή εις ολόκληρων, οπότε κάθε μισθωτής οφείλει να καταβάλει ολόκληρο το μίσθωμα, αλλά ο εκμισθωτής μπορεί να το ζητήσει μόνο μια φορά.

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος, σε εκτέλεση της μισθωτικής σύμβασης, να καταβάλει στον εκμισθωτή το μίσθωμα που συμφωνήθηκε, στο χρόνο και στον τόπο που συμφωνήθηκε, εφόσον δεν πρόκειται για χρηματική οφειλή πρέπει να καταβληθεί στον τόπο της κατοικίας του εκμισθωτή, εκτός αν συμφωνήθηκε άλλος τρόπος (ΑΚ 595, 321). Αναφορικά με τον τόπο καταβολής του μισθώματος θα εφαρμοστούν οι ενδοτικού δικαίου διατάξεις των ΑΚ 320 322. Η μεταβολή του τόπου καταβολής του μισθώματος δεν μπορεί να γίνει μονομερώς από τον εκμισθωτή ή τον μισθωτή.

Η αξίωση του εκμισθωτή για μισθώματα υπόκειται σε πενταετή παραγραφή, η οποία αρχίζει από την αρχή κάθε επόμενου έτους από εκείνο μέσα στο οποίο παρήχθη.



## Μίσθωμα ορισμένο

Το μίσθωμα μπορεί να μην ορίζεται επακριβώς από τα συμβαλλόμενα μέρη αλλά να είναι οριστό. Στην περίπτωση αυτή η σύμβαση μίσθωσης είναι συντελεσμένη, όταν οι συμβληθέντες συμφώνησαν για την υποχρέωση του μισθωτή προς καταβολή μισθώματος, ακόμα κι αν δεν καθόρισαν την καθ' ύψος έκταση της παροχής, γιατί κατέλειπαν τον καθορισμό της στη δίκαιη κρίση του ενός από αυτούς ή τρίτου κατά τις διατάξεις των ΑΚ 371 – 373. Όταν υπάρχει αμφιβολία, και συγκεκριμένα όταν λείπει ρητή ή σιωπηρή συμφωνία για το ποιος έχει το δικαίωμα να καθορίσει το ακριβές μίσθωμα, το δικαίωμα αυτό ανήκει στον εκμισθωτή, ως ο δικαιούμενος της αντιπαροχής, ο οποίος δικαιούται να το απαιτήσει κατά τη διάταξη της ΑΚ 379. Ο προσδιορισμός που θα γίνει απ' αυτόν, πρέπει να γίνει κατά δίκαιη κρίση, αλλιώς θα γίνει από το δικαστήριο, κατά ΑΚ 371. Σημειώνεται ότι η διάταξη της ΑΚ 371 εφαρμόζεται αναλόγως και όταν ο καθορισμός του ύψους του μισθώματος αφέθηκε σε μεταγενέστερη συμφωνία των συμβαλλομένων, οπότε η σύμβαση της μίσθωσης είναι καταρτισμένη αν απ' αυτήν προκύπτει ότι τα μέρη ήθελαν από τώρα την κατάρτισή της. Στην τελευταία αυτή περίπτωση αν το ένα συμβαλλόμενο μέρος αρνείται να συμπράξει στην κατάρτιση της συμφωνίας για τον καθορισμό του μισθώματος, το άλλο μέρος μπορεί να προσφύγει στο δικαστήριο και να ζητήσει τον προσδιορισμό αυτού κατά ΑΚ 371 εδ. β'. Ως κριτήρια για τον καθορισμό του ελευθέρου μισθώματος το δικαστήριο θα λάβει υπόψιν του κύρια α) την θέση του μισθίου, δηλαδή αν αυτό βρίσκεται σε περιοχή που εμφανίζει αξιόλογη ή όχι εμπορική κίνηση, αν βρίσκεται σε συμβολή οδών κ.λπ., β) την κατάσταση του μισθίου κατά το χρόνο καθορισμού του μισθώματος, δηλαδή αν αυτός είναι σύγχρονο ή παλαιό κτίσμα, γ) το πραγματικό επιχείρημα των διαδίκων για μισθώματα άλλων παρακειμένων ομοειδών καταστημάτων που πλησιάζουν τον κρίσιμο χρόνο, δ) τις λοιπές ειδικές συνθήκες που συνδέονται με το μίσθιο και επηρεάζουν την μισθωτική του αξία, τέτοια δε ειδική συνθήκη είναι και η οικονομική απόδοση του μισθίου με τον περιορισμό όμως ότι αυτή δεν είναι αποτέλεσμα της επιχείρησης που ασκεί ο μισθωτής στο μίσθιο διότι αυτή μπορεί να οφείλεται και στην αποδεικνυόμενη από τον μισθωτή υπέρμετρη επιχειρηματική δραστηριότητα, όπως η δημιουργία φήμης, η απόκτηση πελατείας και η διεύρυνση του κύκλου των εργασιών του.

Επίσης εκτός από την ανάθεση προσδιορισμού του σε ένα από τους συμβαλλόμενου ή σε τρίτο, επιτρέπεται ο προσδιορισμός του μισθώματος να γίνεται

με βάση την αξία μεμονωμένου είδους, σε ποσοστό των καθαρών ή ακαθάριστων κερδών της επιχείρησης που ασκεί ο μισθωτής στο μίσθιο ή με βάση την τιμή του προϊόντος που παράγεται σε αυτή, σε συνάλλαγμα, χρυσό ή χρυσά νομίσματα ή με βάση τον τιμάρθμο.

#### ✚ **Αναπροσαρμογή μισθώματος**

Από την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων (ΑΚ 361) προκύπτει ότι οι συμβαλλόμενοι της μίσθωσης πράγματος είναι δυνατόν, όσο διαρκεί αυτή, να συμφωνήσουν, και μάλιστα με άτυπη συμφωνία, προφορική ή σιωπηρή (ΑΚ 158, 164), την τροποποίηση του περί μισθώματος όρου αυτής. Ομοίως είναι επιτρεπτή η συμφωνία για σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος, ενώ παραμένει πάντοτε δυνατή κατ' εφαρμογή των ΑΚ 388 ή 288 και εφόσον συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις η αναπροσαρμογή του μισθώματος. Αν τα μέρη συμφώνησαν ότι από την επέλευση ορισμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος θα αναπροσαρμοστεί το μίσθωμα, χωρίς όμως και να προβλέψουν οτιδήποτε για την περίπτωση της μη συμφωνίας τους ως προς το ύψος της αναπροσαρμογής ή της άρνησης του ενός από αυτούς να προσέλθει σε διαπραγμάτευση, ο προσδιορισμός του κατ' αναπροσαρμογή μισθώματος, ως αόριστης παροχής, θα γίνει από το δικαστήριο κατ' ανάλογη εφαρμογή της ΑΚ 371, μ λήψη υπόψη και των αξιολογικών κριτηρίων των διατάξεων των ΑΚ 200, 288 και 281. Οι κατά τη σαφή έννοια του άρθρου 388 ΑΚ προϋποθέσεις, υπό τις οποίες παρέχεται στον ένα από τους συμβαλλομένους, σε αμοτεροβαρή σύμβαση, το διαπλαστικό δικαίωμα να ζητήσει από τον δικαστή την αναγωγή της οφειλόμενης παροχής στο μέτρο που αρμόζει ή τη λύση όλης της σύμβασης κατά το μέρος που δεν εκτελέσθηκε είναι η μεταβολή των περιστατικών στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριζαν τη σύναψη αμοτεροβαρούς σύμβασης, η μεταβολή να επακολούθησε την κατάρτιση της σύμβασης και να οφείλεται σε λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν. Έκτακτοι λόγοι είναι εκείνοι που δεν επέρχονται κατά την κανονική πορεία των ανθρωπίνων πραγμάτων, αλλά προκαλούνται από ασυνήθη γεγονότα.

Η αναπροσαρμογή του μισθώματος, λόγω του διαπλαστικού χαρακτήρα του δικαιώματος, μπορεί να ασκηθεί όχι με αμυντική πράξη, όπως η ένσταση, αλλά μόνο με επιθετική, δηλαδή με αγωγή ή με ανταγωγή.



## ↓ Εγγύηση

Το χρηματικό ποσό, το οποίο καταβάλλεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης, που αντιστοιχεί συνήθως σε πολλαπλάσιο του μηνιαίου μισθώματος και το οποίο αποκαλείται στις συναλλαγές «εγγύηση», διέπεται ως προς τη λειτουργία του και ιδίως την τύχη του από την ειδικότερη συμφωνία των συμβαλλομένων (ΑΚ 361), είναι δε δυνατόν να δοθεί προς εξασφάλιση του μισθώματος ή ως αρραβώνας (επιβεβαιωτικός ή για την κάλυψη της ζημίας λόγω μη εκπλήρωσης της σύμβασης κ.λπ.), είτε ως ποινική ρήτρα, είτε ως συμβατική εγγυοδοσία. Εκείνος που αξιώνει την επιστροφή της κατά τη λήξη της μίσθωσης πρέπει για το ορισμένο της αγωγής να εκθέτει για ποιο σκοπό συμφωνήθηκε και δόθηκε αυτή. Λειτουργεί με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Η εγγυοδοσία αυτή δεν αποτελεί προκαταβολή μισθώματος αλλά εξασφαλίζει, παράλληλα με το νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή, τις αξιώσεις του εκμισθωτή κατά του μισθωτή από τη λειτουργία της μισθωτικής σύμβασης. Η συνομολόγηση ότι η ασφάλεια που παρέχεται συμβατικά σε μετρητά χρήματα για την περίπτωση που ο μισθωτής καθυστερήσει το συμφωνημένο ή νομίμως καθορισμένο μίσθωμα είναι άκυρη κατά το υπερβάλλον του θεμιτού τόκου υπερημερίας.

Η αξίωση του μισθωτή για απόδοση της εγγυοδοσίας γίνεται ληξιπρόθεσμη με τη λήξη της μίσθωσης, οπότε και πρέπει να επιστραφεί εντόκως από τον χρόνο της είσπραξης της, εάν ο εκμισθωτής δεν έχει απαιτήσεις για μισθώματα ή αποζημίωση από ζημιές στο μίσθιο, με τις οποίες μπορεί να την συμψηφίσει, και εφόσον βεβαίως δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά. Έτσι τα ποσά της εγγυοδοσίας είναι επιστρεπτέα στον μισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης και την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεών του έναντι του εκμισθωτή. Πριν τη λήξη της μίσθωσης και την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του μισθωτή, η αξίωση αυτού για επιστροφή του ποσού της εγγυοδοσίας δεν είναι ληξιπρόθεσμη και συνεπώς δεν μπορεί να αναζητηθεί δικαστικά. Η αξίωση για επιστροφή της εγγυοδοσίας προβάλλεται νόμιμα προς συμψηφισμό, ακόμη και αν ρητώς έχει συμφωνηθεί το αντίθετο, υποκειμένη σε πενταετή παραγραφή. Μόνη η ρήτρα αποκλεισμού του συμψηφισμού της εγγύησης στο μισθωτήριο δεν αποκλείει στον εκμισθωτή τη δυνατότητα να προβάλει την ισόποση προς το ύψος της εγγυοδοσίας απόσβεσης της οφειλής του, γιατί δεν πρόκειται περί συμψηφισμού, αλλά περί απόσβεσης με καταλογισμό, πλην όμως μετά

τη λήξη της μίσθωσης. Το αίτημα για απόδοση των τόκων για το ποσό της εγγύησης είναι νόμιμο μόνο ως προς το χρονικό διάστημα από την απόδοση της χρήσης του μισθίου, αφότου ενεργοποιείται η υποχρέωση του εκμισθωτή για απόδοση της εγγυοδοσίας

Είναι μάλιστα δυνατόν στη σύμβαση της μίσθωσης να έχει ρητά συμφωνηθεί ότι καταπίπτει αυτοδικαίως υπέρ του εκμισθωτή και με τη λήξη απλώς της μίσθωσης το ανωτέρω ποσό. Ο μισθωτής που επιδιώκει την επιστροφή της «εγγύησης» υποχρεούται να εκθέτει στην αγωγή το λόγο για το οποίο συμφωνήθηκε και δόθηκε, και την αιτία για την οποία υπάρχει υποχρέωση επιστροφής, διαφορετικά η αγωγή (ή κατά περίπτωση η ένσταση) είναι αόριστη. Σε περίπτωση στη σύμβαση μίσθωσης πράγματος η διδόμενη από τον μισθωτή χρηματική εγγύηση για την πιστή τήρηση των συμβατικών του δεσμεύσεων έχει χαρακτήρα ποινικής ρήτρας, η κατάπτωσή της υπέρ του εκμισθωτή μπορεί να συμφωνηθεί, λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα της ΑΚ 406, σε κάθε περίπτωση αντίστοιχης παραβίασης, ανεξαρτήτως άλλης ζημίας του εκμισθωτή, έναντι της οποίας δεν μπορεί να προταθεί σε συμψηφισμό το χρηματικό ποσό στο οποίο ανάγεται η ποινική ρήτρα. Σημειώνεται ότι η εγγύηση διέπεται ως προς τη λειτουργία της και την τύχη της σε περίπτωση λύσης της μίσθωσης από την ειδικότερη συμφωνία των συμβαλλομένων.

Σε περίπτωση μεταβίβασης του μισθίου, η σύμβαση εγγυοδοσίας που είχε καταρτίσει ο παλιός εκμισθωτής με τον μισθωτή κατά την κατάρτιση της μίσθωσης, δεν χορηγεί στον τελευταίο το δικαίωμα να στραφεί κατά του νέου κτήτορα και να απαιτήσει από ταυτόν την επιστροφή του ποσού της εγγυοδοσίας, γιατί αυτή είναι αξίωση στρεφόμενη κατά του αρχικού εκμισθωτή, που είχε λάβει το σχετικό ποσό, εκτός αν έλαβε νομότυπα χώρα αναδοχή χρέους από το νέο κτήτορα ή παραδόθηκε το ποσό της εγγυοδοσίας από τον παλιό στο νέο κτήτορα, με σκοπό να επιστραφεί στον μισθωτή.

#### **iv. Χρήση του μισθίου**

Η ενοχή από τη σύμβαση της μίσθωσης έχει ως περιεχόμενο για τον εκμισθωτή την παραχώρηση της χρήσης του μισθίου στον μισθωτή, η οποία αποτελεί ουσιώδες στοιχείο της σύμβασης μίσθωσης, με αποτέλεσμα αν υπάρχει ασυμφωνία των συμβαλλομένων μερών ως προς το σημείο αυτό, να θεωρείται η μισθωτική σύμβαση μη συντελεσμένη. Αυτή είναι καταρχήν και η μόνη υποχρέωση του εκμισθωτή. Η

παραχώρηση της χρήσης σχεδόν αποξενώνει τον εκμισθωτή από το πράγμα και τρίτο πρόσωπο, ο μισθωτής υπεισέρχεται στην ωφέλεια από τη χρήση, αποκτά την δυνατότητα εκμετάλλευσης, προς όφελος των οικονομικών του συμφερόντων, με υποχρέωση να τηρείτο περιεχόμενο της συμφωνίας και να καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα με οποιαδήποτε μορφή και αν έχει συμφωνηθεί. Με την εκπλήρωση της βασικής αυτής υποχρέωσης του εκμισθωτή, την παραχώρηση της χρήσης του πράγματος, κινητού ή ακινήτου, η κατοχή του μισθίου περιέχεται στον μισθωτή, χωρίς κατ' αρχή υποχρέωση φύλαξής του. Για την παραχώρηση της χρήσης του μισθίου, αρκεί να παρέχεται στον μισθωτή η δυνατότητα της χρήσης και δεν απαιτείται για την εξακολούθηση της μίσθωσης και η πραγματική χρήση απ' αυτόν. Ως χρήση του μισθίου θεωρείται η δυνατότητα του μισθωτή να ασκεί επί του πράγματος ουσιαστική εξουσία έτσι ώστε να απολαμβάνει τα ωφέληματα.

Το είδος της χρήσης μπορεί να συμφωνηθεί μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, που δεσμεύονται, σχετικά με το περιεχόμενο αυτής της χρήσης, από τους κανόνες της καλής πίστης, των χρηστών και συναλλακτικών ηθών. Αν δεν υπάρχει ιδιαίτερη συμφωνία, ο μισθωτής δικαιούται να κάνει τη συνηθισμένη χρήση, δηλαδή αυτή που προσδιορίζεται από το είδος και τον κατά τη φύση του προορισμό του μισθίου, με βάση και τις επιταγές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών.

Η ενοχή από τη σύμβαση μίσθωσης, η οποία έχει ως αντικείμενο την παραχώρηση της χρήσης από μέρος του εκμισθωτή ή την κτήση αυτής από μέρος του μισθωτή είναι, λόγω της φύσης της αδιαίρετη, καθώς το αντικείμενό της, δηλαδή η χρήση του μισθίου, δεν επιδέχεται κατά ιδανικά μέρη κτήση, άσκηση ή απώλεια, δηλαδή, κατάτμηση σε μέρη που να διαφέρουν το ένα από το άλλο ποσοτικά. Επομένως, σε περίπτωση ύπαρξης περισσοτέρων συμμισθωτών γεννάται ως προς αυτούς ενεργητική ενοχή εις ολόκληρων. Για το λόγο αυτό είναι επιτρεπτή η εκμίσθωση ιδανικού μεριδίου πράγματος μόνο από κοινών προς κοινών, αν ο μισθωτής χρησιμοποιεί ήδη το πράγμα ως προς τα ιδανικά μερίδια των άλλων συγκυρίων, εφόσον με την εκμίσθωση η χρήση του κοινού πράγματος περιέχεται σε έναν από τους κοινωνούς, και όχι από συγκύριο προς τρίτο, η οποία είναι δεν είναι επιτρεπτή και η σχετικής σύμβαση είναι άκυρη. Για να είναι όμως έγκυρη η εκμίσθωση ιδανικού μεριδίου προς τον συγκοινωνό, αρκεί οι συμβαλλόμενοι να είναι οι μόνοι κοινωνοί, ή να έχουν μαζί ή και ο ένας από αυτούς, την πλειοψηφία των μερίδων στο κοινό πράγμα. Συνέπεια του αδιαίρετου της χρήσης του μισθίου είναι ότι δεν επιτρέπεται καταγγελία της μίσθωσης για μέρος του μισθίου και επομένως δεν

νοείται κατά νόμο και αγωγή απόδοσης μέρους του μισθίου. Στην περίπτωση που περισσότερα πράγματα, που ανήκουν στον ίδιο εκμισθωτή, εκμισθώθηκαν με την ίδια σύμβαση σε έναν ή περισσότερους μισθωτές, το αδιαίρετο της χρήσης αναφέρεται σε καθένα πράγμα ατομικά και όχι σε όλα ως σύνολο, ώστε και αν το μίσθωμα ορίσθηκε ενιαίο.

#### **v. Διάρκεια της μίσθωσης**

Η διάρκεια της μίσθωσης μπορεί να είναι ορισμένη, είτε από το νόμο είτε από τη σύμβαση, μπορεί όμως να είναι και απλώς οριστή ή να πρόκειται για μίσθωση αορίστου χρόνου. Είναι δυνατόν να παραχωρηθεί στον ένα συμβαλλόμενο το δικαίωμα να παρατείνει μονομερώς τη μίσθωση για ορισμένο ή αόριστο χρόνο.

Ο χρόνος έναρξης της μίσθωσης, η οποία είναι κατά κανόνα αδιάκοπη, που αποτελεί αντικείμενο της συμφωνίας των μερών, δεν επηρεάζεται από το χρόνο της δυνατότητας του μισθωτή να κάνει χρήση του μισθίου, αρκεί αυτό να παραχωρείται, σε όποια κατάσταση το δέχθηκε ο μισθωτής με τη σύμβαση. Ειδικότερα το εναρκτήριο σημείο του χρονικού διαστήματος, για το οποίο θα διαρκέσει η μίσθωση είναι ο χρόνος κατά τον οποίο γίνεται ληξιπρόθεσμη η υποχρέωση του εκμισθωτή για παραχώρηση της χρήσης του μισθίου, δηλαδή, εφόσον δεν προκύπτει κάτι άλλο από τη σύμβαση ή από τις περιστάσεις, ο χρόνος κατάρτισης της σύμβασης. Εάν έως τότε δεν έχει αποπερατωθεί και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τη συμφωνημένη χρήση το μίσθιο, ο δε μισθωτής αναλαμβάνει με τη σύμβαση την υποχρέωση να αποπερατώσει το μίσθιο με δικές του δαπάνες ή με συμψηφισμό αυτών με το μίσθωμα μέχρι την αποπεράτωση του μισθίου, δεν μεταβάλλεται ο χρόνος έναρξης της μίσθωσης, ώστε αυτή να αρχίσει μετά την αποπεράτωση του μισθίου και την πραγματική έναρξη της χρήσης του μισθίου.

Αντίστοιχα η μίσθωση λήγει συνήθως με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου διάρκειας της ή με την καταγγελία της.

## 2.2 ΣΥΝΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΜΜΙΣΘΩΣΗ

### 2.2.1 ΣΥΝΕΚΜΙΣΘΩΣΗ

Συνεκμίσθωση υπάρχει όταν το μίσθιο πράγμα, κινητό ή ακίνητο, ανήκει σε περισσότερους κατά συγκυριότητα (ΑΚ 1113), οι οποίοι το εκμισθώνουν ολόκληρο ή ιδανική μερίδα αυτού σε άλλον, τρίτο, ένα ή περισσότερους μισθωτές. Το ίδιο ισχύει αν αντί για συγκυριότητα υπάρχει άλλο δικαίωμα των συνεκμισθωτών, όπως όταν π.χ. περισσότεροι συνεπικαρπωτές εκμισθώνουν το πράγμα που τους ανήκει κατ' επικαρία, ή συγκατοχή, όπως όταν περισσότεροι μισθωτές εκμισθώνουν το μίσθιο σε τρίτο. Επίσης, συνεκμίσθωση μπορεί να δημιουργηθεί και με διαπλαστική δικαστική απόφαση, αν το δικαστήριο αναθέσει τη χρήση του κοινού πράγματος σε έναν από τους συγκυρίους, με αντάλλαγμα την καταβολή ορισμένου ποσού στους υπόλοιπους. Δεν αποκλείεται, όμως, οι συνεκμισθωτές, ή κάποιιοι απ' αυτούς, να μην έχουν κανένα νόμιμο δικαίωμα στο μίσθιο πράγμα, όταν π.χ. εκμισθώνουν αλλότριο, οπότε από τη συνεκμίσθωση αυτή, που είναι νόμιμη, δημιουργείται κοινωνία ενοχικού δικαιώματος.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις συνεκμίσθωσης η μίσθωση, όσον αφορά τη ρύθμιση των εσωτερικών σχέσεων μεταξύ των πολλών συνεκμισθωτών, διέπεται από τις διατάξεις περί κοινωνίας δικαιώματος. οι διατάξεις αυτές κάνουν διάκριση μεταξύ πράξεων διάθεσης (ΑΚ 793) και πράξεων διοίκησης – διαχείρισης (ΑΚ 788 επ.), στις οποίες τελευταίες περιλαμβάνεται και η σύναψη της σύμβασης μίσθωσης, η παραχώρηση της χρήσης του πράγματος, η είσπραξη του μισθώματος, η αναπροσαρμογή του μισθώματος, η άσκηση της καταγγελίας της μίσθωσης και η έγερση της αγωγής απόδοσης του μισθίου. Οι παραπάνω πράξεις διαχείρισης, όπως και κάθε σχετική πράξη, ενεργούνται από τους συνεκμισθωτές κοινωνούς κατά τις διατάξεις περί κοινωνίας, δηλαδή από όλους μαζί ή από κοινωνούς, που διαθέτουν την πλειοψηφία των μερίδων (ΑΚ 788, 789) οι οποίες, σε περίπτωση αμφιβολίας, είναι ίσες, ή από τον οριζόμενο από τους ίδιους τους κοινωνούς ή από το Δικαστήριο διαχειριστή (ΑΚ 790), ο οποίος είναι γενικός εντολοδόχος όλων των κοινωνών και ασκεί τις πράξεις αυτές για λογαριασμό όλων.

Έτσι αν το μίσθιο πράγμα ανήκει κατά συγκυριότητα σε περισσότερα πρόσωπα, τότε για την εκμίσθωσή του απαιτείται απόφαση όλων ή της πλειοψηφίας

των συγκυρίων ή απόφαση του δικαστηρίου ή του διορισμένου διαχειριστή. Ειδικότερα η σύναψη της μίσθωσης επιχειρείται, εφόσον δεν υπάρχει συμφωνία όλων των κοινωνών, με απόφαση είτε όλων των κοινωνών, είτε της πλειοψηφίας, αφού η παραγωγή και κτήση των πολιτικών καρπών του κοινού, στους οποίους ανήκουν και τα μισθώματα από την εκμίσθωσή του σε τρίτον ανήκει στις ανεπίδεκτες μερισμού πράξεις τακτικής διοίκησης του κοινού και συνακόλουθα δικαίωμα και καθήκον όλων μαζί των κοινωνών. Στις περιπτώσεις αυτές εκμισθωτής είναι, όλοι μαζί οι κοινωνοί, και όχι καθένας από αυτούς χωριστά για την ιδανική μερίδα του στο κοινό, αφού η κατοχή του πράγματος που οφείλεται, από τη σύμβαση στον μισθωτή αποτελεί αδιαίρετη παροχή, ο δε μισθωτής εκπληρώνει την κατά ΑΚ 574 υποχρέωση του για καταβολή του μισθώματος καταβάλλοντας ολόκληρο τούτο στην επιχειρήσασα την εκμίσθωση πλειοψηφία, η οποία είναι δεκτική καταβολής. Αν η μίσθωση συναφθεί από κοινωνούς που δεν συγκεντρώνουν ποσοστό ανώτερο του 50% είναι άκυρη και δεσμεύει μόνο εκείνους που την κατάρτισαν ή συναίνεσαν στη μίσθωση, ως εκμίσθωση αλλότριου πράγματος σε σχέση προς τις μερίδες των άλλων κοινωνών που δεν συναίνεσαν.

Στην εκμίσθωση κοινού πράγματος δημιουργείται υποχρέωση του μισθωτή να καταβάλλει στους εκμισθωτές το συμφωνημένο μίσθωμα (ΑΚ 574). Οι περισσότεροι συνεκμισθωτές δικαιούνται στην είσπραξη του μισθώματος ισόμερα, εκτός αν συμφωνήθηκε ενεργητική ενοχή σε ολόκληρο (ΑΚ 480, 489). Αν το μίσθωμα είναι χρηματικό κι επομένως διαιρετό, πρόκειται για διαιρετή περιοχή. Επομένως, καθένας συνεκμισθωτής μπορεί να ζητήσει να του καταβληθεί μερίδιο του μισθώματος, ανάλογο προς το εξ αδιαίρετου ποσοστό συγκυριότητάς του στο κοινό μίσθιο κι επομένως δεν ενδιαφέρει αν η σχετική ενέργειά του αποτελεί ή όχι πράξη διοίκησης του κοινού, ενόψει του ότι το σχετικό δικαίωμά του δεν μπορεί να διατεθεί, ακόμη και με απόφαση της πλειοψηφίας, χωρίς την συναίνεσή του. Λόγω του χαρακτήρα του μισθώματος ως διαιρετής παροχής καθένας από τους περισσότερους εκμισθωτές δικαιούται να ζητήσει την αναπροσαρμογή του μισθώματος, στο ποσοστό που αντιστοιχεί στην ιδανική μερίδα επί του κοινού μισθίου πράγματος.

Καταγγελία από ένα μόνο συνεκμισθωτή, είτε ολόκληρης της σύμβασης μίσθωσης, είτε ως προς το ιδανικό του μερίδιο μόνο, δεν είναι δυνατή γιατί και στην περίπτωση αυτή πρόκειται για πράξη διαχείρισης και οι διατάξεις περί κοινωνίας δικαίωματος πρέπει να τηρηθούν. Το αδιαίρετο εξάλλου της παροχής της χρήσης του

μισθίου επιβάλλει την απόδοσή του σε όλους τους συνεκμισθωτές από κοινού μετά τη λήξη της μίσθωσης (ΑΚ 495 παρ.1).

### **2.2.2 ΣΥΜΜΙΣΘΩΣΗ**

Από την άλλη πλευρά συμμίσθωση υφίσταται όταν περισσότεροι μισθωτές μισθώσουν το ίδιο πράγμα, οπότε τελούν μεταξύ τους σε κοινωνία δικαιώματος κατά ιδανικά μέρη. Συγχρόνως όμως, επειδή το αντικείμενο του δικαιώματος, η χρήση, είναι αδιαίρετο, δημιουργείται μεταξύ τους και ενοχή εις ολόκληρον, οπότε ο εκμισθωτής υποχρεούνται να παράσχει ολόκληρη την παροχή δηλαδή τη χρήση του μισθίου σε όλους από κοινού, εάν δε ένας από τους συμμισθωτές αποξενωθεί από το μίσθιο, λόγω λύσης ως προς αυτόν της μίσθωσης ή αποχώρησής του, το γεγονός αυτό δεν βλάπτει τους λοιπούς οι οποίοι έχουν δικαίωμα να επληφθούν του μισθίου εξ ολοκλήρου, χωρίς να είναι δυνατή η επιστροφή μέρους της χρήσης στον εκμισθωτή, αφού ούτος υποχρεούται να παρέχει τη χρήση του μισθίου στους υπόλοιπους μισθωτές. Αντίστοιχα το δικαίωμα της χρήσης ανήκει σε όλους τους συμμισθωτές κοινωνούς, ως αδιαίρετο, και επομένως στην περίπτωση που ένας από τους μισθωτές παρεμποδίζεται από τους άλλους στην κοινή χρήση κι αυτός. Κατά τα λοιπά οι συμμισθωτές με απόφαση της πλειοψηφίας των μερίδων, οι οποίες και εν προκειμένω είναι ίσες (ΑΚ 785), θα ρυθμίσουν μεταξύ τους τη χρήση, ενώ σε περίπτωση που υπάρχει αδυναμία λήψης τέτοιας απόφασης, το δικαίωμά τους αυτό θα κανονισθεί από το δικαστήριο, κατά ΑΚ 790. Ομοίως η αγωγή απόδοσης του μισθίου πρέπει να απευθυνθεί εναντίον όλων των συμμισθωτών, οι οποίοι συνδέονται με τον δεσμό της αναγκαστικής ομοδικίας.

## 2.3 ΜΙΚΤΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

### 2.3.1 ΓΕΝΙΚΑ

Στην επώνυμη-ρυθμισμένη σύμβαση μίσθωσης πράγματος του Αστικού Κώδικα είναι δυνατόν να εμπλέκονται και άλλες, ρυθμισμένες ή μη, συμβάσεις με τις οποίες συμφωνούνται, εις βάρος του εκμισθωτή ή μισθωτή, πρόσθετες παρεπόμενες παροχές. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η μια σύμβαση περιέχει τα στοιχεία της σύμβασης. Ειδικότερα, προκειμένου να κριθεί αν μια σύμβαση, στην οποία εμπλέκονται και άλλες, ρυθμισμένες ή μη, συμβάσεις, φέρει το χαρακτήρα μίσθωσης πράγματος ερευνάται αν η κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή είναι η παραχώρηση της χρήσης του πράγματος έναντι ανταλλάγματος. Για να είναι η παραχώρηση της χρήσης του πράγματος έναντι ανταλλάγματος. Για να κριθεί αν μια σύμβαση αποτελεί μίσθωση πράγματος ή φέρει τα ουσιώδη στοιχεία μίσθωσης πράγματος, εναπόκειται στο δικαστήριο ο νομικός χαρακτηρισμός των εκτιθεμένων από τους διαδίκους πραγματικών περιστατικών και όταν πρόκειται για σύμβαση η φύση αυτής, καθώς αυτή δεν εξαρτάται από την ονομασία που δίνουν οι διάδικοι, αλλά αποτελεί έργο του δικαστηρίου, το οποίο την κρίση του ως προς τον χαρακτήρα της σύμβασης σχηματίζει από το περιεχόμενο των συμφωνηθέντων και καθορίζει τους κανόνες δικαίου που θα εφαρμοστού, λαμβάνοντας υπόψη, όταν παρίσταται ανάγκη, και στοιχεία έξω από το περιεχόμενο της σύμβασης.

Έτσι εκτός από την μίσθωση πράγματος, ως επώνυμη και ρυθμισμένη δικαιοπραξία, οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί αυτής, δύναται να εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις μικτών συμβάσεων, οι οποίες περιέχουν τα στοιχεία περισσότερων, ρυθμισμένων ή μη, συμβάσεων, μεταξύ των οποίων και η μίσθωση πράγματος.



### 2.3.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEASING)

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) ρυθμίζεται από το Ν.1665/1986. Ειδικότερα από τις διατάξεις των άρθρων 1-4 του νόμου αυτού, με τον οποίο δημιουργήθηκε και στην Ελλάδα το νομοθετικό πλαίσιο για την εισαγωγή και ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης (), προκύπτει ότι πρόκειται ουσιαστικά για έναν χρηματοδοτικού εξοπλισμού μεγάλης αξίας για το επάγγελμα ή την επιχείρησή του, επιλογής του ιδίου, χωρίς να προβεί στην εκταμίευση σημαντικών κεφαλαίων για την απόκτησή του, με την βοήθεια της εκμισθώτριας εταιρίας η οποία, συνήθως αγοράζει χάριν του μισθωτή, το πράγμα, όπως το είχε επιλέξει ο αντισυμβαλλόμενος μισθωτής, καθιστάμενη ουσιαστικά οικονομική κυρία αυτού, χωρίς όμως να έχει το πράγμα στην κατοχή της ή να ενδιαφέρεται να το αποκτήσει, ενόψει του ότι ενδιαφέρεται μόνο για την επιστροφή του δαπανηθέντος κεφαλαίου πλέον του κέρδους της που λαμβάνει χώρα με το συμφωνηθέν μίσθωμα.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν είναι απλή σύμβαση μίσθωσης πράγματος, αλλά αποτελεί κατά γενική ομολογία μια σύνθετη ή μικτή σύμβαση, η οποία παράλληλα διαθέτει στοιχεία α) σύμβασης μίσθωσης πράγματος, παραλλαγμένης όμως σε πολλά σημεία από τον τύπο που καθιερώνουν οι διατάξεις των ΑΚ 574) σύμβαση εντολής, με την οποία ο εκμισθωτής εντέλλεται από τον μισθωτή να διαπραγματευθεί με τον προμηθευτή το αντικείμενό της και τους όρους της σύμβασης πώλησης, την οποία θα καταρτίσει ο εκμισθωτής με τον προμηθευτή, γ) σύμβασης εκχώρησης (ΑΚ 455), με την οποία η εκμισθώτρια εταιρία «Leasing» εκχωρεί τις απαιτήσεις που έχει κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησης στον μισθωτή, ώστε να μπορεί αυτός, ασκώντας τις σχετικές αξιώσεις σαν δικαιούχος να εξαναγκάζει τον προμηθευτή σε τήρηση των υποχρεώσεών του και δ) συμφώνου προαίρεσης, με το οποίο παρέχεται στον μισθωτή το δικαίωμα, με μονομερή δήλωσή του, είτε να αγοράσει το πράγμα, με την καταβολή του συμφωνηθέντος τιμήματος, ακόμη και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Πρόκειται δηλαδή για μικτή σύμβαση, η οποία διαθέτει τα στοιχεία παραλλαγμένων κύριων συμβάσεων. Η εταιρία leasing και ο προμηθευτής συνδέονται μεταξύ τους με τη σύμβαση πώλησης την οποία η πρώτη καταρτίζει, είτε αυτοπροσώπως, είτε μέσω του μισθωτή, που ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος, ενώ ο μισθωτής με τον προμηθευτή δεν

συνδέονται, κατά κανόνα, με κάποια συμβατική σχέση, παρά μόνο στα πλαίσια της εκ μέρους της εκμισθώτριας εταιρίας γενόμενης εκχώρησης των από τν πώληση δικαιωμάτων της.

Σε αντίθεση όμως με τη μίσθωση πράγματος (ΑΚ 574), κατά την οποία το μίσθιο προϋπάρχει στην κυριότητα του εκμισθωτή, ο οποίος το απέκτησε, το χρησιμοποιεί και το διαθέτει για την εξυπηρέτηση των συμφερόντων του, στην χρηματοδοτική μίσθωση η εκμισθώτρια εταιρεία δεν έχει από πριν την κυριότητα του πράγματος αλλά αποκτά αυτήν και τη νομή του με την παράδοση του αυτού από τον προμηθευτή στον μισθωτή. Η βασική υποχρέωση που αναλαμβάνει με τη σύμβαση αυτή ο εκμισθωτής δεν είναι η παραχώρηση της χρήσης ενός πράγματος, αλλά η ικανοποίηση ορισμένης επενδυτικής ανάγκης του μισθωτή σε αγαθά. Η νομική της θέση προς το πράγμα είναι παραπλήσια με εκείνη του πωλητή ακινήτου που πώλησε και παρέδωσε το πράγμα με παρακράτηση της κυριότητάς του, ενώ ο μισθωτής έχει την κατοχή του πράγματος και το δικαίωμα προαίρεσης, προστατευόμενης έναντι τρίτου με τις αγωγές της νομής (ΑΚ 997) και έναντι του εκμισθωτή ή του διαδόχου του με την ένσταση του ΑΚ 1095. Ειδικότερα με τον τρόπο αυτό η διάταξη του άρθρου 4 παρ.2 Ν. 1655/1986, «εμπραγματοποιεί» τα δικαιώματα του μισθωτή από μια τέτοια μίσθωση, ορίζοντας ότι «αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου».

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup> ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ**

### **3.1 ΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ**

#### **3.1.1 ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ**

Σύμφωνα με το 574 ο εκμισθωτής έχει μια κύρια υποχρέωση: να παραχωρήσει στον μισθωτή του μισθίου για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση. Παράλληλα, το 575, συμπληρώνοντας και προσδιορίζοντας ειδικότερα το περιεχόμενο της υποχρέωσης αυτής, ορίζει ότι «ο εκμισθωτής έχει την συμφωνημένη χρήση να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλα σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης». Από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων προκύπτει, ότι ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος σε κάθε πράξη (ενέργεια, παράλειψη ή ανοχή), ώστε ο μισθωτής να περιαχθεί σε θέση να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για το σκοπό που συμφωνήθηκε. Έτσι, η κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή έχει πολλαπλό περιεχόμενο, συγκείμενο από θετικές ενέργειες, παραλείψεις και ανοχές, και στην έννοιά της περιλαμβάνονται οι ακόλουθες τρεις ειδικότερες υποχρεώσεις.

#### **I. Η υποχρέωση παράδοσης του μισθίου.**

Ο εκμισθωτής έχει καταρχήν υποχρέωση να παραδώσει το μίσθιο στον μισθωτή (μαζί με τα συστατικά, τα παραρτήματα και τους τυχόν κοινόχρηστους χώρους του) και μάλιστα κατάλληλο για συμφωνημένη χρήση.

Η ουσία της υποχρέωσης αυτής έγκειται στο να προσποριστεί στον μισθωτή η πραγματική δυνατότητα χρησιμοποίησης του μισθίου σύμφωνα με τη σύμβαση, γι' αυτό και σε ορισμένες περιπτώσεις δεν χρειάζεται να περιέλθει στον μισθωτή η κατοχή ή η συγκατοχή του μισθίου αλλά αρκεί η προσπόριση σε αυτόν της δυνατότητας να το χρησιμοποιεί σύμφωνα με τη σύμβαση (π.χ. εκμίσθωση μηχανήματος ή πάνου για ορισμένες ημέρες και ώρες, χωρίς το μίσθιο να φεύγει από

την κατοχή του εκμισθωτή εδώ αρκεί ως παράδοση το ότι ο εκμισθωτής θέτει το μίσθιο στη διάθεση του μισθωτή τις συμφωνημένες ημέρες και ώρες). Από την άλλη μεριά, η καταλληλότητα του μισθίου για τη συμφωνημένη χρήση θα κριθεί κυρίως από τη συμφωνία των μερών, ερμηνευόμενη με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, ενόψει και του είδους του μισθίου και του τυχόν συμφωνημένου σκοπού χρήσης αν δεν υπάρχει συμφωνία ως προς το είδος της χρήσης ούτε και μπορεί αυτό να συναχθεί με την ερμηνεία της σύμβασης, η καταλληλότητα του μισθίου θα κριθεί σε σχέση με τη συνήθη χρήση του. Ο εκμισθωτής είναι, στο πλαίσιο αυτό, υποχρεωμένος να παραχωρήσει το μίσθιο ελεύθερο από νομικά ή πραγματικά ελαττώματα και με τις συνομολογημένες ιδιότητες (ή να άρει, πριν από την παράδοση, τα τυχόν ελαττώματα και να εφοδιάσει το μίσθιο με τις συνομολογημένες ιδιότητες που τυχόν του λείπουν 578 παρ.2 583). Γενικότερα: ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να επιχειρήσει τις αναγκαίες από τις περιστάσεις πράξεις, προκειμένου να εξασφαλισθεί στον μισθωτή ανενόχλητη η συμφωνημένη χρήση του μισθίου.

#### **ι. Η υποχρέωση κατάλειψης του μισθίου στον μισθωτή.**

Ο εκμισθωτής έχει ακόμη την υποχρέωση κατάλειψης του μισθίου στον μισθωτή σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Πρόκειται για μια διαρκή παροχή, που οφείλει ο εκμισθωτής και συνίσταται βασικά σε επιμέρους παραλείψεις ή και ανοχές: π.χ. παράλειψη κάθε ενέργειας που θα μπορούσε να στερήσει από τον μισθωτή τη χρήση του μισθίου ή να διαταράξει αυτή τη χρήση ανοχή της εκ μέρους του μισθωτή συμφωνημένης (ή συνηθισμένης) χρήση του μισθίου. Στο πλαίσιο αυτό ενδέχεται να οφείλονται από τον εκμισθωτή και θετικές ενέργειες, όπως το να επιχειρήσει κάθε τι που είναι αναγκαίο για την ανεμπόδιστη χρήση του μισθίου από τον μισθωτή ή να παρεμποδίσει τρίτους (ανεξάρτητα από τη δυνατότητα αυτοπροστασίας του μισθωτή σύμφωνα με το 997) να παρακωλύουν τη χρήση του μισθωτή (π.χ. ο εκμισθωτής δύο διαμερισμάτων σε διαφορετικούς μισθωτές οφείλει να παρεμποδίσει τον έναν από αυτούς, βάσει της συμβατικής σχέσης που τον συνδέει μαζί του, να διαταράσσει τη χρήση του άλλου ομοίως ο εκμισθωτής οφείλει να ασκήσει κατά τρίτων που παρεμποδίζουν τη χρήση του μισθωτή τις αγωγές από τη νομή ή την κυριότητά του).

**ii. Η υποχρέωση διατήρησης του μισθίου κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση.**

Ο εκμισθωτής έχει τέλος την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Στο πλαίσιο αυτό ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να επιχειρεί εργασίες συντήρησης και επισκευής του μισθίου (έστω κι αν οι σχετικές ανάγκες προέκυψαν από την εκ μέρους του μισθωτή συμφωνημένη ή συνηθισμένη χρήση). Στο πλαίσιο εντάσσεται και η υποχρέωση του εκμισθωτή να άρει τυχόν μετά την παράδοση εμφανιζόμενα νομικά ή πραγματικά ελαττώματα ή ελλείψεις συνομολογημένων ιδιοτήτων. Θα πρέπει να σημειωθεί, ότι είναι επιτρεπτή (και συνηθισμένη στην πράξη) η συμφωνία, ότι ο μισθωτής θα βαρύνεται με τις δαπάνες επισκευής και συντήρησης που η ανάγκη τους προέκυψε από τη συμφωνημένη χρήση του μισθίου, η οποία όμως δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή από την ευθύνη για πραγματικά ελαττώματα που θα εμφανιστούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

### **3.1.2 ΠΑΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

**i. Μη αυτοτελείς.**

Ανάλογα με το περιεχόμενο της μίσθωσης και το είδος του μισθίου, ο μισθωτής βαρύνεται και με μια σειρά παρεπόμενων υποχρεώσεων. Οι περισσότερες από αυτές τις υποχρεώσεις είναι μη αυτοτελείς, γιατί προκύπτουν από την κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή, την (καλόπιστη και σύμφωνη με τα συναλλακτικά ήθη: 288) εκπλήρωση της οποίας και εξυπηρετούν, όπως π.χ. παροχή οδηγιών χρήσης του μηχανήματος που εκμισθώθηκε, σύμπραξη για τη λήψη άδειας, προκειμένου ο μισθωτής να ασκήσει στο μίσθιο ορισμένη επαγγελματική δραστηριότητα, παράδοση επίσημων εγγράφων ενδεχομένως (σε μίσθωση χώρων) φωτισμός των προσβάσεων στο μίσθιο αποφυγή άσκησης στο ίδιο μίσθιο ακίνητο επιχείρησης ανταγωνιστικής προς την επιχείρηση του μισθωτή, είτε εκ μέρους του εκμισθωτή είτε εκ μέρους τρίτου, στο οποίο ο εκμισθωτής εκμισθώνει άλλο χώρο στο ίδιο μίσθιο κ.λπ.

## ii. Αυτοτελείς.

Ο εκμισθωτής, όμως, υπέχει και αυτοτελείς παρεπόμενες υποχρεώσεις, οι οποίες απορρέουν:

👇 Από ενδεχόμενη σχετική συμφωνία των μερών (ρητή ή σιωπηρή ή συναγόμενη στο πλαίσιο συμπληρωτικής ερμηνείας της σύμβασης). Σημειώνεται, ότι αν ο εκμισθωτής αναλάβει και πρόσθετη υποχρέωση, που ανήκει σε διαφορετικό συμβατικό τύπο (π.χ. εκμίσθωση δωματίου με πρόγευμα), θα πρόκειται για μικτή σύμβαση, στην οποία θα εφαρμοστούν οι οικείοι κανόνες.

👇 Από το νόμο (590 – 592). Οι διατάξεις αυτές περιέχουν ενδοτικό δίκαιο τυχόν αντίθετη συμφωνία ισχύει όμως μόνο ανάμεσα στα μέρη και όχι απέναντι σε τρίτους (π.χ. το δημόσιο). Εδώ εντάσσονται:

○ Η υποχρέωση του εκμισθωτή για καταβολή των βαρών του μισθίου και των φόρων που το βαρύνουν (590). Η υποχρέωση αυτή αναφέρεται σε βάρη (δημοσίου ή και ιδιωτικού δικαίου, όπως π.χ. τέλη αποχέτευσης ή αποκομιδής απορριμμάτων) και φόρους (δημόσιου, δημοτικών ή κοινοτικών, όπως π.χ. ο φόρος ακάλυπτων χώρων) που βαρύνουν αυτό τούτο το μίσθιο και δεν αφορούν προσωπικά τον μισθωτή, δεν προέρχονται π.χ. από την άσκηση του επαγγέλματός του στο μίσθιο.

○ Η υποχρέωση για απόδοση των δαπανών που ενήργησε στ μίσθιο ο μισθωτής. Ο νόμος διακρίνει ανάμεσα σε αναγκαίες δαπάνες, που αποδίδονται πλήρεις, και σε επωφελείς δαπάνες, που αποδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων (736,737).

Αναγκαίες θεωρούνται οι δαπάνες που ο μισθωτής, χωρίς να είναι υποχρεωμένος, ενεργεί και που είναι αντικειμενικά απαραίτητες για τη διατήρηση (ή αποκατάσταση) του μισθίου κατάλληλου για τακτική εκμετάλλευση στο πλαίσιο της συμφωνημένης χρήσης του. Η υποχρέωση διατήρησης του μισθίου κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση βαρύνει καταρχήν τον εκμισθωτή. Συνεπώς, ο μισθωτής δικαιούται να ζητήσει την απόδοση τέτοιων αναγκαίων δαπανών μόνο εφόσον έγιναν για να αποφευχθεί ουσιώδης, άμεσος και επικείμενος κίνδυνος χειροτέρευσης ή καταστροφής του μισθίου και μόνο εφόσον στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν ήταν δυνατόν να γίνου από τον εκμισθωτή (π.χ. αντικατάσταση σπασμένων υαλοπινάκων ή σωλήνων ύδρευσης, μόνωση της στέγης από την οποία εισέρχονται στο μίσθιο τα νερά της βροχής, στήριξη θεμελίων). Αντίθετα, δεν αποδίδονται στον μισθωτή οι

λεγόμενες δαπάνες χρήσης, π.χ. για ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση, θέρμανση, για διατροφή του μισθωμένου ζώου κτλ.

Επωφελείς δαπάνες θεωρούνται εκείνες που επιφέρουν αύξηση της αξίας του μισθίου π.χ. δαπάνες για ανέγερση οικοδομήματος στο μίσθιο ακίνητο ή για φύτευση καρποφόρων δέντρων στο μίσθιο χέρσο κτήμα, δαπάνες εξωραϊσμού, διαρρύθμισης, προσθηκών κτλ. Οι δαπάνες αυτές αποδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων (736, 737). Έτσι, εφόσον οι δαπάνες αυτές έγιναν προς το συμφέρον του εκμισθωτή και κατά την πραγματική ή την εικαζόμενη θέλησή του, αποδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις για την εντολή (736, 722)

Σημειώνεται ότι, σε περίπτωση τυχαίας ολικής καταστροφής του μισθίου (ή και μερικής, η οποία όμως – ενόψει της τυχόν απαιτούμενης υπέρογκης δαπάνης επισκευής – ισοδυναμεί οικονομικών με ολική), ο μισθωτής δεν δικαιούται να απαιτήσει την ανακατασκευή (ή να ζητήσει τη σχετική δαπάνη), αφού θα εφαρμοστούν πλέον οι γενικές διατάξεις για την αδυναμία παροχής (380). Είναι πρόδηλο, ότι σε περίπτωση που η βλάβη ή καταστροφή του μισθίου οφείλεται σε υπαιτιότητα του μισθωτή ή των προσώπων για τα οποία αυτός ευθύνεται (π.χ. των συνοίκων του), ανακύπτει υποχρέωση του μισθωτή για αποζημίωση του εκμισθωτή.

○ Η υποχρέωση να ανεχθεί την εκ μέρους του μισθωτή αφαίρεση των κατασκευασμάτων που πρόσθεσε ο ίδιος (ο μισθωτής) στο μίσθιο στην περίπτωση που ο τελευταίος δεν θέλει ή δεν μπορεί να απαιτήσει απόδοση δαπανών για τα κατασκευάσματα αυτά.

Ως κατασκευάσμα νοείται το κινητό πράγμα που έχει συνδεθεί «σωματικά» με το μίσθιο για να εξυπηρετήσει τον οικονομικό σκοπό του τελευταίου, δηλαδή να διευκολύνει την καλύτερη ή πιο άνετη οικονομική χρησιμοποίησή του, ανεξάρτητα από το αν έχει καταστεί συστατικό του και μάλιστα ουσιώδες, ανεξάρτητα δηλαδή και από το αν ο εκμισθωτής έχει γίνει κύριος του κατασκευάσματος ή όχι (βλ. 953, 960), π.χ. θερμοσίφοντας, κεραία τηλεόρασης, μοκέτα, νιπτήρας, εγκατάσταση φωτισμού ή κεντρική θέρμανσης, πρόσθετες κατασκευές στο λουτρό ή στην κουζίνα κτλ. Εξαιρούνται πάντως τα κινητά που εισκόμισε στο μίσθιο ακίνητο ο μισθωτής, εφόσον δεν μετατράπηκαν με οποιοδήποτε τρόπο σε «κατασκευάσματα» με την παραπάνω έννοια. Το δικαίωμα αφαίρεσης μπορεί να ασκηθεί στη διάρκεια της μίσθωσης ή μετά τη λήξη της, ακόμη και μετά την απόδοση του μισθίου (εφαρμογή της 302). Πρέπει να σημειωθεί μ ότι αν ο μισθωτής δεν ενδιαφέρεται να αφαιρέσει το κατασκευάσμα, ο εκμισθωτής δικαιούται – εφόσον δεν το θέλει – να αξιώσει (1108)

την απομάκρυνση του, αφού ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος, συνήθως κατά τη σύμβαση αλλά και σύμφωνα με το νόμο (599), κατά τη λήξη της μίσθωσης να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε. Τέλος, ο εκμισθωτής δεν δικαιούται να εμποδίσει την αφαίρεση του κατασκευάσματος καταβάλλοντας στον μισθωτή την αξία που αυτό θα είχε μετά τον αποχωρισμό.

Η αξίωση του μισθωτή για αφαίρεση των κατασκευασμάτων μετατρέπεται σε αξίωση αποζημίωσης (με αντικείμενο την αξία των κατασκευασμάτων) μόνο σε περίπτωση αδυναμίας παροχής ή υπερημερίας του εκμισθωτή.

ο Η υποχρέωση του εκμισθωτή να επιχειρεί εργασίες συντήρησης και επισκευής του μισθίου, έστω κι αν οι σχετικές ανάγκες προέκυψαν από την εκ μέρους του μισθωτή συμφωνημένη ή συνηθισμένη χρήση (592) εντάσσεται στο πλαίσιο της υποχρέωσής του για διατήρησης του μισθίου κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήσης.

ο Αξίζει να επισημανθεί ιδιαίτερα η λεγόμενη «υποχρέωση προστασίας», που απορρέει από το 288, δηλαδή η υποχρέωση για επιχείρηση κάθε πράξης που θα συντελούσε στο να μη προκληθεί ζημία στον μισθωτή ή στα πρόσωπα που κατά τη συμφωνημένη χρήση του μισθίου θα κάνουν σίγουρα (π.χ. η οικογένεια του μισθωτή σε μίσθωση κατοικίας) ή ενδεχόμενα (π.χ. επισκέπτες, πελάτες, υπάλληλοι κτλ. Του μισθωτή) χρήση του μισθίου, όπως ενημέρωση του μισθωτή για ενδεχόμενες ασυνήθιστες ή επικίνδυνες ιδιότητες του μισθίου και η υποχρέωση αποφυγής κάθε ενέργειας που θα μπορούσε να προξενήσει ζημία στον μισθωτή ή στα παραπάνω πρόσωπα.



## 3.2 ΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ

### 3.2.1 ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

Η κύρια υποχρέωση του μισθωτή συνίσταται κατά το 574 στην καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος

### 3.2.2 ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ

i. Σύμφωνα με την ενδοτικού δικαίου διάταξη του 595, το μίσθωμα καταβάλλεται στις συμφωνημένες ή συνηθισμένες προθεσμίες ή, αν δεν υπάρχουν τέτοιες, κατά τη λήξη των τυχόν συμφωνημένων χρονικών διαστημάτων καταβολής του μισθώματος (στη λήξη π.χ. της εβδομάδας ή του μήνα ή του τριμήνου) ή – αν ούτε τέτοια διαστήματα έχουν συμφωνηθεί – κατά τη λήξη της μίσθωσης. Ο εκμισθωτής, λοιπόν – κατά παρέκκλιση των όσων ισχύουν στις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις (374) – είναι υποχρεωμένος σε προεκπλήρωση, πράγμα που δικαιολογείται από το διαρκή χαρακτήρα της παροχής του εκμισθωτή, της οποίας αντάλλαγμα είναι ακριβώς τα μίσθωμα. Τούτο, όμως, μόνο αν δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά: στις μισθώσεις ακινήτων και ιδίως κατοικιών ή καταστημάτων, είναι πολύ συνηθισμένη στην πράξη η συμφωνία καταβολής του μισθώματος κατά μήνα και μάλιστα προκαταβολικά.

Τέλος, η αξίωση καταβολής του μισθώματος (και των τόκων του) υπόκειται σε πενταετή παραγραφή που αρχίζει μόλις λήξει το έτος, μέσα στο οποίο συμπίπτει η κατά τα άρθρα 251 και 252 έναρξή της (253) και συμπληρώνεται με την παρέλευση της πρώτης ημέρας του έκτου έτους.

ii. Αναφορικά με τον τόπο καταβολής του μισθώματος θα εφαρμοστούν οι ενδοτικού δικαίου διατάξεις 320-322, έτσι, σε περίπτωση αμφιβολίας, αν τα μίσθωμα συνιστάται σε χρήματα, θα πρέπει να καταβληθεί στον κατοικία του εκμισθωτή (χρέος κομίσμο, 321,322) προσηκουσα είναι και η καταβολή σε τραπεζικό λογαριασμό που υπέδειξε ο εκμισθωτής. Αν το μίσθωμα συνίσταται σε άλλου είδους (μη χρηματική) παροχή, θα πρέπει να καταβληθεί στην κατοικία του μισθωτή (χρέος άρσιμο, 320).

### 3.2.3 Η «ΕΓΓΥΗΣΗ» (ΕΓΓΥΟΔΟΣΙΑ)

👇 **Πολύ** συνηθισμένη, ιδίως στις μισθώσεις ακινήτων, είναι η συμφωνία με την οποία ο μισθωτής υποχρεώνεται, κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε καταβολή «εγγύησης», κατά κυριολεξία «εγγυοδοσίας» (συνήθως ύψος ενός ή δύο μηνιαίων μισθωμάτων), αφού δεν δίνεται από τρίτο, αλλά από τον ίδιο των μισθωτή. Η «εγγύηση» αυτή, που συμφωνείται στο πλαίσιο της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων, διέπεται ως προς τη λειτουργία και την τύχη της από τις ειδικότερες συμφωνίες των συμβαλλομένων στο πλαίσιο και της αρχής της καλής πίστης και των συναφών συναλλακτικών ηθών έτσι, είναι δυνατόν να συμφωνηθεί είτε προς εξασφάλιση του μισθώματος, είτε ως αρραβώνας ή ποινική ρήτρα, είτε ως συμβατική εγγυοδοσία. Σχεδόν στερεότυπη είναι η συναφής διατύπωση που συναντάται στα μισθωτήρια και αναφέρει ότι το ποσό της εγγύησης δίνεται «για την ακριβή εκπλήρωση των όρων της σύμβασεως». Σε περίπτωση που η εγγύηση για την πιστή τήρηση των συμβατικών δεσμεύσεων του μισθωτή έχει χαρακτήρα ποινικής ρήτρας, η κατάπτωσή της υπέρ του εκμισθωτή μπορεί να συμφωνηθεί, λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα του 406, ρητώς, για κάθε περίπτωση αντίστοιχης παράβασης, ανεξαρτήτως άλλης ζημίας του εκμισθωτή, απέναντι στην οποία δεν μπορεί να προταθεί σε συμψηφισμό το χρηματικό ποσό στο οποίο ανάγεται η ποινική ρήτρα.

👇 Σε περίπτωση που ως εγγυοδοσία έχει ορισθεί ποσό αντίστοιχο προς ορισμένο αριθμό μισθωμάτων και το ύψος του μισθώματος αυξηθεί, ο μισθωτής οφείλει (288), έστω κι αν δεν ορίζεται ρητά στη σύμβαση, να συμπληρώσει το ποσό της εγγύησης.

👇 Η εγγυοδοσία αυτή – αν δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά – δεν αποτελεί προκαταβολή μισθώματος αλλά εξασφαλίζει, παράλληλα με το νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή τις αξιώσεις του εκμισθωτή κατά του μισθωτή από τη λειτουργία της μισθωτικής σύμβασης, όπως τις αξιώσεις: για καταβολή μισθωμάτων, αποζημίωσης για ζημίες από φθορές στο μίσθιο πέραν τη συνηθισμένης χρήσης, για την πληρωμή των δαπανών που βαρύνουν τον μισθωτή (κοινόχρηστα, ηλεκτρικό ρεύμα, νερό,

τηλέφωνο κτλ), για την καταβολή του τέλους χαρτοσήμου ή τόκων, για την καταβολή τυχόν συμφωνημένης ποινικής ρήτρας (σωρευτικά ή μη με την τυχόν αξίωση του εκμισθωτή για αποζημίωση) για την περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή κτλ. Αν η συμφωνία κατάπτωσης της εγγύησης αφορά την περίπτωση καταγγελίας λόγω καθυστέρησης καταβολής του μισθώματος (597), θα πρόκειται για συνομολόγηση ποινικής ρήτρας, οπότε θα πρέπει να εφαρμοστεί το 409.

⬇ **Σε περίπτωση** εκποίησης του μισθίου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και εφόσον ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται στη μισθωτική σχέση, ο μισθωτής μπορεί – κατά την ορθότερη άποψη – να στραφεί κατά του νέου κτήτορα και να απαιτήσει από αυτόν την επιστροφή του ποσού της εγγυοδοσίας, είναι αυτονόητο, ότι αντίστοιχη αξίωση έχει ο νέος κτήτορας απέναντι στον παλαιό. Υποστηρίζεται, αντίθετα, ότι στις περιπτώσεις αυτές ο μισθωτής δεν δικαιούται να στραφεί κατά του νέου κτήτορα και να απαιτήσει από αυτόν την επιστροφή του ποσού της εγγυοδοσίας, γιατί αυτή η αξίωση στρέφεται κατά του παλαιού εκμισθωτή, εκτός αν ο νέος κτήτορα αναδέχθηκε το συναφές χρέος, εισπράττοντας π.χ. από τον παλαιό κτήτορα το ποσό της εγγυοδοσίας.

⬇ **Την «εγγύηση»** αυτή οφείλει να αποδώσει ο εκμισθωτής στον μισθωτή, όταν ο τελευταίος του αποδώσει το μίσθιο κατά τη λήξη της σύμβασης και αφού προηγουμένως συμψηφίσει ενδεχόμενες ληξιπρόθεσμες αξιώσεις του κατά του μισθωτή (π.χ. από καθυστερούμενα μισθώματα ή από ζημίες που προκλήθηκαν στο μίσθιο). Ο εκμισθωτής μπορεί, και πριν λήξει η μισθωτική σχέση, να χρησιμοποιήσει τη εγγύηση για ικανοποίηση παρόμοιων αξιώσεών του κατά του μισθωτή, οπότε ο τελευταίος είναι υποχρεωμένος να συμπληρώσει την εγγύηση. Αντίθετα, η αξίωση του μισθωτή για επιστροφή του ποσού της εγγυοδοσίας δεν είναι ληξιπρόθεσμη πριν από τη λήξη της μίσθωσης και την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων του μισθωτή και συνεπώς δεν μπορεί, έως τότε, να προταθεί από τον μισθωτή σε συμψηφισμό με τυχόν απαιτήσεις του εκμισθωτή (για μισθώματα, αποζημίωση κτλ.).

### 3.2.4 ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η ΑΚ 593 παρέχει στον μισθωτή το δικαίωμα παραχώρησης της χρήσης του μισθίου σε τρίτο πρόσωπο, μη συμβαλλόμενο στην αρχική σύμβαση μίσθωσης μεταξύ αυτού και του εκμισθωτή, και ιδίως το δικαίωμα υπομίσθωσης, εκτός αν υπάρχει αντίθετη συμφωνία μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή. Από τη διάταξη αυτή γίνεται φανερό ότι καταρχήν με συμφωνία των μερών ή με έλλειψη αντίθετης συμφωνίας ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να μεταβιβάσει το περιεχόμενο της μισθωτικής σχέσης, δηλαδή τη χρήση του μισθίου με τη μορφή της παραχώρησης ή της υπομίσθωσης σε τρίτο φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο, το οποίο θα συσταθεί με συμμετοχή και του αρχικού μισθωτή. Αντίστοιχα όμως δύναται να συμφωνηθεί μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή ότι ο τελευταίος δεν θα έχει δικαίωμα να παραχωρήσει τη χρήση ή να υπεκμισθώσει το μίσθιο σε τρίτο πρόσωπο, ενώ περαιτέρω ότι σε περίπτωση που το πράξει, παρά την αντίθετη συμφωνία των μερών, η μίσθωση θα λύεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται προηγουμένη διαμαρτυρία ή καταγγελία από τον εκμισθωτή. Έτσι σε περίπτωση που κατά τη συμφωνία των μερών απαγορεύθηκε ρητά η παραχώρηση της χρήσης ή η υπεκμίσθωση του μισθίου σε τρίτον, η ενδεχόμενη παραχώρηση, κατά παράβαση της συμφωνίας, είναι μη επιτρεπόμενη και συνιστά κακή χρήση του μισθίου, παρέχοντας στον εκμισθωτή δικαίωμα καταγγελίας κατά ΑΚ 594. Σημειώνεται ότι αν απαγορεύθηκε η υπομίσθωση απαγορεύεται και η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτο, όπως αντίστοιχα αν επιτράπηκε η υπομίσθωση θεωρείται ότι επιτρέπεται και η παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου.

Σε αντίθεση όμως με τα ισχύοντα στην αστική μίσθωση, η οποία ρυθμίζεται από την ΑΚ 593, στην περίπτωση των εμπορικών μισθώσεων καθιερώνεται ο κανόνας ότι η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτο και ιδίως η υπομίσθωση δεν επιτρέπεται, εκτός αν συμφωνήθηκε με τον εκμισθωτή να προβεί σε τέτοια παραχώρηση, πολύ δε περισσότερο όταν απαγορεύθηκε ρητά αυτή, νόμιμα ο εκμισθωτής προβαίνει σε καταγγελία της μίσθωσης και αποζημίωσης για υπέρβαση της συμφωνημένης χρήσης. Αν είχε συμφωνηθεί ότι η μίσθωση θα λύνεται σε περίπτωση που ο μισθωτής παραχωρήσει σε τρίτο τη χρήση του μισθίου, η λύση της μίσθωσης επέρχεται χωρίς να απαιτείται προηγούμενη διαμαρτυρία ή καταγγελία από τον εκμισθωτή. Η δυνατότητα καταγγελίας καλύπτει όχι μόνο την περίπτωση της

απαγορευμένης υπομίσθωσης αλλά και της ανεπίτρεπτης παραχώρησης κατά οποιοδήποτε τρόπο της χρήσης του μισθίου σε άλλον. Επίσης ο κύριος του μισθίου και αρχικός εκμισθωτής έχει κατά του τρίτου προς τον οποίο παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου παράνομα και αυθαίρετα όλα τα ένδικα μέσα που απονέμει ο νόμος για την προστασία της κυριότητας και της νομής.

### 3.2.5 ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ

Η κύρια διαφορά μεταξύ της παραχώρησης της χρήσης του μισθίου και της υπομίσθωσης αυτού εντοπίζεται στο ότι η πρώτη είναι , όπως αναφέρθηκε, έννοια ευρύτερη – γενική, αφού περιλαμβάνει κάθε μορφή μεταβίβασης της χρήσης του μισθίου, με ή χωρίς αντάλλαγμα, ενώ η υπομίσθωση είναι εκείνη, στην οποία η παραχώρηση γίνεται πάντοτε με αντάλλαγμα. Ως προς τη νομική ρύθμιση όμως και των δύο ακολουθούνται οι ίδιοι κανόνες. Ειδικότερα η υπομίσθωση αποτελεί νέα σύμβαση μίσθωσης, διεπόμενη από τις διατάξεις για τη μίσθωση πράγματος, η οποία καταρτίζεται ανάμεσα στον αρχικό μισθωτή, και πλέον υπεκμισθωτή, και σε τρίτο πρόσωπο, ο οποίος αποκτά την ιδιότητα του υπομισθωτή. Το κύρος μιας τέτοιας σύμβασης υπομίσθωσης είναι ανεξάρτητο από το επιτρεπτό ή μη αυτής, σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης και τις υποχρεώσεις που έχει αναλάβει ο αρχικός μισθωτής έναντι του εκμισθωτή. Στη σύμβαση υπομίσθωσης, ως νέα και ιδιαίτερη σύμβαση μισθώσεως, το μίσθωμα αποτελεί ιδιαίτερο και αυτοτελές αντικείμενο της συμφωνίας μεταξύ των μερών, υπεκμισθωτή και υπομισθωτή, και μπορεί να προσδιορίζεται συμβατικά κατά τρόπο ανεξάρτητο από τον τρόπο προσδιορισμού του μισθώματος της αρχικής μίσθωσης μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή. Δεύτερη υπομίσθωση είναι επιτρεπτή κατά τους όρους και της πρώτης υπομίσθωσης.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup> ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

### 4.1 ΕΝΝΟΙΑ, ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ

#### 4.1.1 Η ΚΑΤΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ ΩΣ ΚΥΡΩΣΗ ΤΗΣ ΑΘΕΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Σε ορισμένες περιπτώσεις αθέτησης των συμβατικών υποχρεώσεων, είτε του εκμισθωτή είτε του μισθωτή, ο ΑΚ παρέχει στον άλλο συμβαλλόμενο, ως κύρωση για την αθέτηση, το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης. Παράλληλα, ο ΑΚ παρέχει, σε άλλες περιπτώσεις, στον ένα ή και στους δύο συμβαλλομένους, δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης, χωρίς η παροχή αυτού του δικαιώματος να εμφανίζεται πάντοτε ως κύρωση για την αθέτηση συμβατικών υποχρεώσεων. Δικαίωμα καταγγελίας παρέχεται εξ άλλου (είτε ως κύρωση για την αθέτηση συμβατικών υποχρεώσεων είτε και ανεξάρτητα από μια τέτοια αθέτηση).

#### 4.1.2 ΕΙΔΗ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΩΝ

##### Ι. Τακτική και έκτακτη καταγγελία.

Η καταγγελία της μίσθωσης πράγματος διακρίνεται σε τακτική και σε έκτακτη.

ι. Τακτική καταγγελία είναι εκείνη, που η άσκησή της δεν προϋποθέτει τη συνδρομή ορισμένου λόγου. Προβλέπεται, ως δικαίωμα καθενός από τους συμβαλλομένους, στην περίπτωση της μίσθωση αόριστης διάρκειας και αναπληρώνει – από άποψη λειτουργίας – το συμβατικό χρονικό περιορισμό, ο οποίος λείπει. Η τακτική καταγγελία δεν προβλέπεται στις επαγγελματικές μισθώσεις, αφού οι μισθώσεις αυτές είναι – με βάση το σημερινό νομικό καθεστώς – πάντοτε ορισμένου χρόνου. Τέλος, η

ύπαρξη δικαιώματος για τακτική καταγγελία δεν αποκλείει την έκτακτη και αντίστροφα.

- ii. Έκτακτη καταγγελία είναι εκείνη, που η άσκησή της προϋποθέτει τη συνδρομή ορισμένου νόμιμου λόγου. Προβλέπεται τόσο σε μισθώσει ορισμένου χρόνου όσο και σε μισθώσεις αόριστης διάρκειας και αποσκοπεί στην πρόωρη λήξη της σύμβασης, επειδή ακριβώς συνέτρεξε κάποιος λόγος που δικαιολογεί την παροχή του δικαιώματος καταγγελίας στον έναν ή στον άλλον από τους συμβαλλομένους.

## **II. Καταγγελία με προθεσμία και απρόθεσμη.**

Ανάλογα με το αν το αποτέλεσμα της καταγγελίας, δηλαδή η άρση για το μέλλον της μισθωτικής σχέσης, επέρχεται αμέσως με την άσκησή της ή αφού περάσει ορισμένη προθεσμία (ή ανάλογα με το αν το δικαίωμα καταγγελίας παρέχεται αφού ταχθεί στον αντισυμβαλλόμενο κάποια προθεσμία συμμόρφωσής του με τις συμβατικές του υποχρεώσεις ή χωρίς να ταχθεί τέτοια προθεσμία), η καταγγελία διακρίνεται ακόμη σε καταγγελία με προθεσμία και σε απρόθεσμη καταγγελία. Στη μίσθωση πράγματος η τακτική καταγγελία είναι, από το νόμο, με προθεσμία αλλά επιτρέπεται να συμφωνηθεί διαφορετικά (609) η έκτακτη καταγγελία είναι άλλοτε με προθεσμία και άλλοτε απρόθεσμη, επειδή ακριβώς οι συγκεκριμένοι λόγοι καταγγελίας είτε συναρτώνται με αθέτηση συμβατικών υποχρεώσεων είτε καθιστούν μη ανεκτή την παραπέρα συνέχιση του συμβατικού δεσμού.

## **III. Καταγγελία για παράβαση όρου της σύμβασης.**

Στις μισθωτικές συμβάσεις είναι επιτρεπτό – στο πλαίσιο και με τους περιορισμούς της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων – να συμφωνηθεί, ότι η παράβαση οποιουδήποτε όρου της σύμβασης (ουσιώδους ή μη) είτε συνεπάγεται την αυτοδίκαιη λύση (για το μέλλον) της μίσθωσης είτε παρέχει στον εκμισθωτή δικαίωμα καταγγελίας. Οι παραπάνω συμβατικές συνέπειες επέρχονται, αν δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά, μόνο αν η παράβαση του συμβατικού όρου είναι υπαίτια. Αν η συμβατική παράβαση συνίσταται σε καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος, η καταγγελία είναι άκυρη αν δεν τηρηθούν οι προθεσμίες του 597 αν συνίσταται σε κακή χρήση του μισθίου, η καταγγελία δεν προϋποθέτει διαμαρτυρία, ενώ είναι

δυνατή η σώρευση της καταγγελίας για παράβαση όρου και της καταγγελίας για κακή χρήση.

Σε περίπτωση παράβασης εντελώς ασήμαντου όρου, ενδέχεται η σχετική ρήτρα να είναι άκυρη, όταν η προβλεπόμενη συμβατική συνέπεια της λύσης της σύμβασης είναι δυσανάλογα επαχθής σε σχέση με τη συμβατική παράβαση, είτε λόγω υπέρβασης των ορίων του 281 είτε λόγω αντίθεσης με τη συνταγματικά πλέον κατοχυρωμένη αρχή της αναλογικότητας, που ισχύει ήδη και ειδικότερη έκφασή της ως αρχής που επιδρά στην ερμηνεία και εφαρμογή των κανόνων του ιδιωτικού δικαίου.

Ενδεχόμενη συμφωνία, ότι σε περίπτωση καταγγελίας για παράβαση συμβατικού όρου, καθίστανται ληξιπρόθεσμα και απαιτητά όλα τα υπολειπόμενα (μη δεδουλευμένα) μέχρι τη λήξη της σύμβασης μισθώματα, αντιστρατεύεται στην έννοια της αμοτεροβαρούς σύμβασης (αφού ο εκμισθωτής απαιτεί τα μισθώματα για χρονικό διάστημα στο οποίο το μίσθιο έχει αφαιρεθεί – λόγω της καταγγελίας – από τον μισθωτή) και θα κριθεί ως ποινική ρήτρα.

#### **4.1.3 ΕΝΝΟΙΑ, ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣ ΚΑΙ ΑΣΚΗΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ**

Ο ΑΚ δεν δίνει την έννοια της καταγγελίας ούτε περιέχει ενιαία ρύθμιση γι' αυτήν, αλλ' απλώς την προβλέπει σε επιμέρους διατάξεις του ως λόγο λήξης είτε διαρκών συμβάσεων είτε συμβάσεων, όπου το στοιχείο του χρόνου αποκτά ιδιάζουσα σημασία, όπως η σύμβαση έργου.

Από τις διατάξεις αυτές και από την επιστημονική επεξεργασία του δικαιώματος καταγγελίας συνάγονται – ειδικά σε σχέση με την καταγγελία της μίσθωσης πράγματος – τα εξής:

↓ Καταγγελία της μίσθωσης πράγματος είναι η απόσβεση του σχετικού ενοχικού δεσμού που επέρχεται μονομερώς, με τη δήλωση της βούλησης ενός από τους συμβαλλομένους, στον οποίο έχει παρασχεθεί το δικαίωμα καταγγελίας, είτε από τη σύμβαση είτε από το νόμο.



⬇ Το δικαίωμα καταγγελίας, αφού η νομότυπη άσκησή του εκ μέρους του φορέα του συνεπάγεται την κατάργηση της έννομης σχέσης της μίσθωσης (δηλαδή τη διάπλαση μιας νέας νομικής κατάστασης: η σύμβαση λύνεται για το μέλλον και μετατρέπεται σε σχέση εκκαθάρισης), είναι δικαίωμα διαπλαστικό και μάλιστα μη αυτοτελές.

⬇ Το δικαίωμα καταγγελίας ασκείται με άτυπη και απευθυντέα στον αντισυμβαλλόμενο δήλωση της βούλησης, με την οποία ο καταγγέλλων του γνωστοποιεί με σαφήνεια την βούλησή του να τερματίσει τη μίσθωση. Το δικαίωμα καταγγελίας μπορεί να ασκηθεί και με αγωγή: Κατά το άρθρο 662 ΚΠολΔ, η άσκηση της αγωγής για απόδοση της χρήσης μισθίου ισχύει ως καταγγελία της σύμβασης. Η συνέπεια αυτή δεν επέρχεται, αν η απόδοση του μισθίου ζητείται λόγω δυστροπίας του μισθωτή, εκτός αν το δικόγραφο της αγωγής περιέχει με σαφήνεια και καταγγελία. Εξ άλλου, καταγγελία ονομάζεται και η μονομερής δικαιοπραξία, που στο πραγματικό της περιλαμβάνει την παραπάνω δήλωση της βούλησης του καταγγέλλοντος.

⬇ Η νομική ενέργεια της καταγγελίας επέρχεται αφότου η σχετική δήλωση της βούλησης του καταγγέλλοντος «περιέλθει» στον αντισυμβαλλόμενο, προς τον οποίο και απευθύνεται. Μετά την περιέλευσή της στο λήπτη της, η καταγγελία δεν είναι πια δυνατό ν ανακληθεί (εκτός αν προηγουμένως ή ταυτόχρονα με την καταγγελία περιήλθε στο λήπτη η ανάκλησή της). Παραμένει πάντως δυνατή η συμβατική άρση των συνεπειών της καταγγελίας με συμφωνία, που πρέπει όμως να γίνει πριν λήξη η μίσθωση, ενόσω δηλαδή διαρκεί η τυχόν προθεσμία της καταγγελίας μετά τη λήξη της μίσθωσης είναι δυνατή μόνο η σύναψη νέας μίσθωσης, με τους όρους της παλαιάς, στην οποία είναι δυνατό να δοθεί (ενοχική) αναδρομική ενέργεια.

⬇ Αν η καταγγελία ασκήθηκε με αγωγή (622 ΚΠολΔ) και ο ενάγων παραιτήθηκε από το δικόγραφό της, η αγωγή θεωρείτε ότι δεν ασκήθηκε. Όμως, η παραίτηση αυτή δεν επιφέρει και ανάκληση της καταγγελίας, αφού είναι ανεπίτρεπτη. Έτσι, εφόσον η μίσθωση έληξε με την καταγγελία, ο μισθωτής δεν έχει οποιαδήποτε συμβατική υποχρέωση και δεν μπορεί να εναχθεί με βάση τη σύμβαση για την καθυστέρηση του μισθώματος ή για άλλη παράβαση των όρων της μίσθωσης.

✚ Συμβατικός περιορισμός ή και αποκλεισμός του δικαιώματος καταγγελίας (είτε τακτικής είτε έκτακτης) για ορισμένο χρόνο είναι δυνατός, εκτός αν προσκρούει σε διατάξεις αναγκαστικού δικαίου (π.χ. στα άρθρα 588, 610, 613) ή όταν πρόκειται για καταγγελία για σπουδαίο λόγο.

Εξ άλλου, είναι δυνατή η εξάρτηση της ισχύος της καταγγελίας από τη συναίνεση (όχι από την έγκριση) τρίτου, για να αποφευχθεί στάδιο αβεβαιότητας, που θίγει το λήπτη της καταγγελίας, οπότε η καταγγελία καθίσταται ανίσχυρη, αν η συναίνεση του τρίτου δεν παρασχεθεί το αργότερο μέχρι την περιέλουσε της καταγγελίας στο λήπτη της.

✚ Μερική καταγγελία (δηλαδή για ορισμένους όρους της σύμβασης ή για ορισμένα τμήματα του μισθίου) δεν είναι καταρχήν επιτρεπτή: η καταγγελία αναφέρεται σε ολόκληρη τη σύμβαση της μίσθωσης.

Μερική καταγγελία είναι νοητή κυρίως σε περίπτωση μίσθωσης περισσότερων πραγμάτων, όταν η σύνδεση των μισθίων σε μια σύμβαση είναι συμπτωματική ενώ πρόκειται στην ουσία για περισσότερες αυτοτελείς μισθώσεις, οπότε και είναι δυνατό η καταγγελία να αναφέρεται σε ένα και σε ορισμένα από τα πράγματα που μισθώθηκαν.

#### **4.1.4 ΛΗΞΗ ΜΕ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ**

Πέρα από τις περιπτώσεις καταγγελίας, που συνιστούν κύρωση για την αθέτηση της σύμβασης, υπάρχουν και περιπτώσεις καταγγελίας που δεν συναρτώνται με τέτοια αθέτηση. Ειδικότερα:

##### **I. Η (τακτική) καταγγελία της μίσθωσης με αόριστη διάρκεια**

Σύμφωνα με την 608 παρ. 2 «η μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με καταγγελία καθενός από τους συμβαλλομένους». Πρόκειται για τακτική καταγγελία που αναπληρώνει – από άποψη λειτουργίας – το συμβατικό (ή νόμιμο) χρονικό περιορισμό, ο οποίος λείπει και που η άσκησή της δεν προϋποθέτει την ύπαρξη

ορισμένου λόγου. Ενόψει, πάντως, του ότι οι διατάξεις 608 παρ. 2 και 609 είναι ενδοτικού δικαίου, το δικαίωμα καταγγελίας μπορεί συμβατικά να περιοριστεί (π.χ. να εξαρτηθεί από αίρεση ή από συναίνεση τρίτου) ή και να αποκλειστεί οι περιορισμοί όμως αυτοί δεν είναι δυνατό να ισχύσουν για διάστημα μεγαλύτερο των τριάντα ετών (λόγω του 610) ομοίως, είναι επιτρεπτή και η σύντμηση ή η επιμήκυνση των προθεσμιών του 609.

Η καταγγελία, ως μονομερής δικαιοπραξία, που στο «πραγματικό» της περιλαμβάνεται η απευθυντέα στον αντισυμβαλλόμενο δήλωση της βούλησης του καταγγέλλοντος για τερματισμό της μίσθωσης, έχει νομική ενέργεια αφότου η σχετική δήλωση της βούλησης περιέλθει στο λήπτη της. Ωστόσο, για να αποφευχθούν αιφνιδιασμοί και ανεπιεικείς καταστάσεις και για να παρασχεθεί στο λήπτη της καταγγελίας ένα εύλογο χρονικό διάστημα προετοιμασίας (π.χ. ο μισθωτής να βρει άλλο μίσθιο ή ο εκμισθωτής άλλον μισθωτή), τα αποτελέσματα της καταγγελίας δεν επέρχονται ταυτόχρονα με την περιέλευσή της στο λήπτη της αλλά αργότερα, με την πάροδο των προθεσμιών που προβλέπονται στο 609 (εκτός αν συμφωνήθηκε διαφορετικά).

Οι προθεσμίες που πρέπει να περάσουν ανάμεσα στην περιέλευση της καταγγελίας στο λήπτη της και στη λήξη της μίσθωσης καθορίζονται στο 609 με τα κριτήρια α) τα χρονικά διαστήματα, με βάση τα οποία έχει προσδιοριστεί το μίσθωμα και β) την ιδιότητα του μισθίου ως κινητού ή ακινήτου. Σε «μικτές» μισθώσεις, δηλαδή μισθώσεις κινητών και ακινήτων μαζί (π.χ. μίσθωση επιπλωμένου διαμερίσματος), λαμβάνεται υπόψη η οικονομικώς κύρια παροχή (δηλαδή η «προέχουσα χρήση») και με βάση αυτήν προσδιορίζονται οι προθεσμίες : στο παράδειγμα της μίσθωσης επιπλωμένου διαμερίσματος θα πρέπει, συνεπώς, να τηρηθούν οι προθεσμίες που αναφέρονται σε μίσθωση ακινήτου.

Οι προθεσμίες αυτές – που για τον υπολογισμό τους ισχύουν οι γενικές διατάξεις των άρθρων 240 – καθορίζονται στο 609. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή:

- i. Αν πρόκειται για μίσθωμα κινητού ή ακινήτου, που έχει οριστεί με την ημέρα, η καταγγελία πρέπει να γίνει (δηλαδή να περιέλθει στο λήπτη της) πριν από μια τουλάχιστον ημέρα.
- ii. Αν πρόκειται για μίσθωμα κινητού πράγματος, που έχει οριστεί κατά εβδομάδα ή κατά μακρότερα διαστήματα, η καταγγελία πρέπει να γίνει πριν από τρεις τουλάχιστον ημέρες.

iii. Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου, η καταγγελία πρέπει να γίνει: Αν το μίσθωμα έχει οριστεί κατά εβδομάδα, πριν από πέντε τουλάχιστον ημέρες και ισχύει για το τέλος της εβδομάδας αν το μίσθωμα έχει οριστεί κατά μήνα, πριν από δεκαπέντε τουλάχιστον ημέρες και ισχύει για το τέλος του ημερολογιακού μήνα αν το μίσθωμα έχει οριστεί κατά διαστήματα μακρότερα από ένα μήνα, πριν από τρεις τουλάχιστον μήνες και ισχύει για το τέλος του Μαρτίου ή του Ιουνίου ή του Σεπτεμβρίου ή του Δεκεμβρίου κάθε έτους.

## **II. Η καταγγελία λόγω παρέλευσης τριάντα ετών**

Η αναγκαστικού δικαίου διάταξη του 610 παρέχει σε κάθε συμβαλλόμενο το δικαίωμα να καταγγείλει (σύμφωνα με τις διατάξεις για τη μίσθωση αόριστης διάρκειας, 609) τη μίσθωση που συνομολογήθηκε για χρόνο μακρότερο από μια τριακονταετία ή για όλη τη ζωή του εκμισθωτή ή του μισθωτή, αφού περάσουν τριάντα χρόνια από την έναρξη της μίσθωσης.

Η ρύθμιση αποσκοπεί να αποκλείσει μακροχρόνιες μισθώσεις, που δεσμεύουν υπέρμετρα τους συμβαλλομένους, είναι ασυμβίβαστες με την ίδια τη φύση της μίσθωσης πράγματος (που δεν νοείται να διαρκεί «εις το διηνεκές») και, πάντως, είναι και επιζήμιες από οικονομική άποψη, οδηγώντας σε κληρονομικές μισθώσεις ή άλλους ανάλογους θεσμούς.

Ενόψει του παραπάνω σκοπού του 610, στη ρύθμισή του υπάγονται και: α) Μισθώσεις που καταρτίστηκαν για διάστημα μικρότερο των τριάντα ετών, αλλά παρατάθηκαν είτε συμβατικά είτε με άσκηση δικαιώματος προαιρέσεως (που είχε επιφυλαχθεί σε ένα από τα μέρη) για συνολικό διάστημα πάνω από τριάντα έτη. β) Μισθώσεις αόριστης διάρκειας, όπου το δικαίωμα καταγγελίας έστω και ενός συμβαλλομένου αποκλείστηκε για διάστημα μακρότερο της τριακονταετίας. γ) Μισθώσεις, που η λήξη τους εξαρτήθηκε (διαλυτική αίρεση) από μελλοντικό και αβέβαιο γεγονός, που δεν έχει συμβεί μέχρι την πάροδο τριακονταετίας. δ) Μισθώσεις, που η λήξη τους έχει εξαρτηθεί από τη βούληση είτε του εκμισθωτή είτε του μισθωτή. Πάντως, δεν υπάγεται στο 610 η περίπτωση μιας ή περισσότερων αναμισθώσεων, που – μαζί με την αρχική μίσθωση – έχουν διαρκέσει πάνω από τριάντα έτη.

Σύμφωνα με την ορθότερη άποψη, το 610 δεν μετατρέπει τη μίσθωση που υπάγεται σ' αυτήν σε μίσθωση αόριστης διάρκειας, αλλ' απλώς παραπέμπει στο 609 ως προς τις προθεσμίες της καταγγελίας έτσι, η μίσθωση θα λήξει κατά την 608 παρ. 1, αν δεν καταγγελθεί βάσει του 610.

### **III. Η καταγγελία λόγω θανάτου του μισθωτή**

Σύμφωνα με την 612 παρ. 1, όταν αποβιώσει ο μισθωτής, οι κληρονόμοι του (στους οποίους περιέρχονται οι συναφείς υποχρεώσεις και δικαιώματα) έχουν δικαίωμα να καταγγείλουν τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται τουλάχιστον πριν από τρεις μήνες και ισχύει για το τέλος το ημερολογιακού μήνα.

Η ρύθμιση της 612 παρ. 1 κρίθηκε αναγκαία, ενόψει του ότι σε περίπτωση θανάτου ενός από τα μέρη, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις από τη μίσθωση περιέρχονται στους κληρονόμους του. Ο νομοθέτης, εκτιμώντας το ότι ο θάνατος του μισθωτή μεταβάλλει την οικογενειακή και οικονομική κατάσταση των κληρονόμων του, απομακρύνθηκε από τη συνέπεια αυτή και χορήγησε στους κληρονόμους αυτούς δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης. Ωστόσο, η ρύθμιση έχει ενδοτικό χαρακτήρα: Έτσι, επιτρέπονται συμφωνίες, με τις οποίες οι κληρονόμοι του μισθωτή δεν θα έχουν το κατά την 612 παρ. 1 δικαίωμα καταγγελίας, ότι δικαίωμα καταγγελίας θα έχει και ο εκμισθωτής, ότι η μίσθωση καταρτίζεται με τη διαλυτική αίρεση του θανάτου του μισθωτή ή του εκμισθωτή κτλ.

Η 612 παρ.1 εφαρμόζεται και σε περίπτωση αφάνειας, ενώ αν ο μισθωτής είναι εταιρία και λυθεί, δεν εφαρμόζεται ανάλογα η 612 παρ. 1, η μίσθωση λύνεται αυτοδίκαια μετά το πέρας της εκκαθάρισης, χωρίς να απαιτείται καταγγελία από τον εκμισθωτή και χωρίς να υπεισέρχονται στην μισθωτική σχέση οι εταίροι της λυθείσας εταιρίας.

Αν οι μισθωτές είναι περισσότεροι και αποβιώσει ο ένας, οι κληρονόμοι του υπεισέρχονται καταρχήν στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις του από τη μίσθωση. Η στάθμιση των συμφερόντων των μερών (κληρονόμων, λοιπών συμμισθωτών) επιβάλλει να αναγνωριστεί στους κληρονόμους δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης για τον εαυτό τους. Αν ασκήσουν το δικαίωμα αυτό, θα πρέπει να αναγνωριστεί, ότι οι λοιποί συμμισθωτές μπορούν – αν θέλουν – να συνεχίσουν τη μίσθωση

(καταβάλλοντας και το μέρος του μισθώματος που αναλογούσε στον αποβιώσαντα) ή να καταγγείλουν τη μίσθωση για σπουδαίο λόγο.

Σε κάθε περίπτωση, η νόμιμη υπομίσθωση του μισθίου από τον αποβιώσαντα μισθωτή εξακολουθεί να ισχύει.

Αντίθετα, αν πεθάνει ο εκμισθωτής, οι εξ αδιαθέτου ή από διαθήκη κληρονόμοι του τον διαδέχονται στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της μίσθωσης, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη μεταγραφή της δήλωσης αποδοχής της κληρονομίας (αφού πρόκειται για κτήση ενοχικής σχέσης και όχι κυριότητας) και δεν προβλέπεται δυνατότητα καταγγελίας για το λόγο αυτό. Αν σε άλλο πρόσωπο περιέρχεται η ψιλή κυριότητα και σε άλλο η επικαρπία του μισθίου, στη μισθωτική σχέση υπεισέρχεται εκείνος στον οποίο περιέρχεται η επικαρπία. Ο κληρονόμος μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση για λόγους που προβλέπονται στον ΑΚ, έστω και αν τα περιστατικά που θεμελιώνουν το δικαίωμα καταγγελίας ανάγονται σε χρόνο προγενέστερο του θανάτου του κληρονομούμενου.

#### **IV. Η καταγγελία λόγω μετάθεσης του μισθωτή δημοσίου υπαλλήλου**

Σύμφωνα με την αναγκαστικού δικαίου διάταξη του 613 «οι δημόσιοι υπάλληλοι που μετατίθενται σε άλλον τόπο μπορούν, αφότου μετατεθούν, να καταγγείλουν τη μίσθωση, σύμφωνα με τις διατάξεις για τη μίσθωση αόριστης διάρκειας». Η ευρεία και ασαφή διατύπωση του 613 επιβάλλει, ενόψει και του παραπάνω σκοπού της, συστατική ερμηνεία της διάταξης, ώστε να θεωρηθεί ότι, σύμφωνα με αυτήν, το δικαίωμα (έκτακτης) καταγγελίας παρέχεται μόνο σε μισθωτή δημόσιο υπάλληλο και μόνο αν αυτός μετατεθεί σε τόπο άλλον από αυτόν όπου βρίσκεται το μίσθιο (το οποίο και εξυπηρετούσε ανάγκες δικές του ή και της οικογένειάς του). Ειδικότερα:

i.Ο όρος «δημόσιοι υπάλληλοι» πρέπει να εκληφθεί με ευρεία έννοια, ώστε να περιληφθούν σ' αυτήν και οι υπάλληλοι νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, οι στρατιωτικοί και οι κληρικοί, ενώ είναι δυνατή ή (έστω ανάλογη) εφαρμογή του 613 και στους εργαζόμενους στο δημόσιο ή στα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου.

ii. **Είναι αδιάφορο**, αν η μίσθωση είναι ορισμένου χρόνου ή αόριστης διάρκειας καθώς και το αν πρόκειται για μίσθιο ακίνητο ή κινητό. Η άποψη, ότι 613 δεν εφαρμόζεται σε μισθώσεις κινητών δεν ευσταθεί, εφόσον συντρέχει ο ίδιος δικαιολογητικός λόγος (π.χ. μίσθωση μουσικού οργάνου ή μηχανήματος, όπου το μίσθιο δεν παραδίδεται στον μισθωτή αλλά του παρέχεται η δυνατότητα χρήσης του χωρίς να φεύγει από την κατοχή του εκμισθωτή).

iii. **Ως «μετάθεση»** νοείται η τοποθέτηση του δημόσιου υπαλλήλου σε τόπο διαφορετικό από αυτόν, οποίο μέχρι τότε υπηρετούσε. Απαραίτητη είναι η συντέλεση της μετάθεσης με πράξη της Διοίκησης και η γνωστοποίηση αυτής στον ενδιαφερόμενο υπάλληλο καθώς και η υποχρεωτικότητα της μετοίκησης του υπαλλήλου σε άλλο τόπο.

Η ratio του 613 επιβάλλει την εφαρμογή του και:

⬇ Σε περίπτωση απόσπασης (ιδίως όταν αυτή προβλέπεται μακρόχρονη)

⬇ Σε περίπτωση που δεν πρόκειται για κατά κυριολεξία μετάθεση αλλά για μεταβολή του φορέα δημόσιας διοίκησης, όπου υπηρετεί ο υπάλληλος (π.χ. δικαστικός εκλέγεται και διορίζεται καθηγητής σε Πανεπιστήμιο άλλης πόλης)

⬇ Τέλος, σε περίπτωση που ο μισθωτής διορίζεται (για πρώτη φορά) δημόσιος υπάλληλος σε τόπο διαφορετικό από εκείνον, όπου βρίσκεται το μίσθιο.

iv. **Το δικαίωμα** καταγγελίας μπορεί να ασκηθεί από το δημόσιο υπάλληλο μετά την υπηρεσιακή γνωστοποίηση σ' αυτόν της μετάθεσης (ή του διορισμού) και με τήρηση των προθεσμιών του 609. Σε περίπτωση συμμίσθωσης, το δικαίωμα καταγγελίας ανήκει μόνο στο δημόσιο υπάλληλο που μετατέθηκε και όχι στους άλλους συμμισθωτές. Εξαίρεση θα πρέπει να γίνει δεκτή για το σύζυγο του δημοσίου υπαλλήλου (έστω κι αν είναι μόνο αυτός ο μισθωτής) ενώ υποστηρίζεται η διεύρυνση της εξαίρεσης, ώστε να περιλάβει όλα τα μέλη της οικογένειάς του (εφόσον είναι συμμισθωτές).

## 4.2 ΛΗΞΗ ΜΙΘΩΣΗΣ

### 4.2.1 Η ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ

Η μίσθωση πράγματος είναι, διαρκής σύμβαση και χρειάζεται μια χρονική οριοθέτηση, κυρίως σε σχέση με το χρόνο λήξης της. Έτσι, η μίσθωση είναι σύμβαση «ορισμένου χρόνου», όταν η διάρκειά της είναι ορισμένη (είτε από το νόμο είτε από την ίδια τη σύμβαση) ή και απλώς οριστή όταν αυτό δεν συμβαίνει, πρόκειται για μίσθωση «αόριστης διάρκειας» (608 παρ. 2).

Η μίσθωση ορισμένου χρόνου λήγει «μόλις περάσει ατός ο χρόνος, χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο». Η μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με (τακτική) καταγγελία καθενός από τους συμβαλλομένους. Τέλος, η μίσθωση – ορισμένου ή αόριστου χρόνου – λήγει οποτεδήποτε και:

- i. με έκτακτη καταγγελία της εκ μέρους ενός από τους συμβαλλομένους, για λόγους που προβλέπονται στο νόμο.
  
- ii. Με άτυπη – ακόμη και σιωπηρή – αντίθετη συμφωνία των μερών.
- iii. Με την πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης (ή την πάροδο της διαλυτικής προθεσμίας), με την οποία τυχόν καταρτίστηκε.
  
- iv. Με άσκηση, από αυτόν που έχει το σχετικό δικαίωμα από τη σύμβαση ή από το νόμο, υπαναχώρησης, πριν όμως από την παράδοση του μισθίου στον μισθωτή.
  
- v. Σε περίπτωση ανυπαίτιας αδυναμίας παροχής του εκμισθωτή π.χ. αν καταστραφεί ολικά και τυχαία το μίσθιο.
  
- vi. Με σύγχυση, αν π.χ. ο μισθωτής αποκτήσει δικαίωμα κυριότητας ή επικαρπίας στο μίσθιο.



vii. Κατ' εφαρμογή του 388, όπως π.χ. σε περίπτωση μίσθωσης καταστήματος για να χρησιμοποιηθεί ως εστιατόριο-ψητοπωλείο και λήψης απόφασης από το Δημοτικό Συμβούλιο για τη μη χορήγηση της σχετικής άδειας.

viii. Με τη συντέλεση της απαλλοτριώσεως του μισθίου και

ix. Με την απόδοση του μισθίου, όταν αυτή ζητήθηκε λόγω δυστροπίας του μισθωτή ως προς την καταβολή του μισθώματος.

Η λήξη της μίσθωσης συνεπάγεται την περάτωσή της, ως διαρκούς σύμβασης, για το μέλλον, με την έννοια ότι λήγει το χρονικό διάστημα μέσα στο οποίο αναγεννάτε διαρκώς η υποχρέωση για εκπλήρωση που πηγάζουν από τη μισθωτική σύμβαση έχουν εκπληρωθεί ή όχι. Έτσι, με τη λήξη της μίσθωσης δεν αποκόπτεται κάθε ενοχικός δεσμός ανάμεσα στα μέρη, αφού

↓ Διατηρείται η υποχρέωση για εκπλήρωση των τυχόν καθυστερούμενων παροχών που ανάγονται στο μέχρι τη λήξη διάστημα (π.χ. καθυστερούμενα μισθώματα, αποζημίωση για βλάβες στο μίσθιο) και

↓ Δημιουργούνται (νέες) υποχρεώσεις, ακριβώς εξαιτίας του τερματισμού της μίσθωσης ως διαρκούς σύμβαση (π.χ. η υποχρέωση απόδοσης του μισθίου στον εκμισθωτή, η υποχρέωση επιστροφής στον μισθωτή του μισθώματος που τυχόν προκαταβλήθηκε και στο μέτρο που ανάγεται σε χρόνο μετά τη λήξη της μίσθωσης). Απόσβεση των υποχρεώσεων αυτών επέρχεται με καταβολή ή με κάποιον από τους άλλους αποσβεστικούς λόγους των άρθρων 416 (καταβολή, δόση αντί καταβολής, σύγχυση, άφεση χρέους κτλ.). Πρόκειται και εδώ για τη γνωστή διάκριση ανάμεσα στη βασική ενοχική σχέση (δηλαδή στη μίσθωση) και στις επιμέρους ενοχές που πηγάζουν από αυτήν.

#### 4.2.2 ΟΙ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΛΗΞΗΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η λήξη της μίσθωσης πράγματος με οποιοδήποτε τρόπο (πάροδο χρόνου, καταγγελία) συνεπάγεται την περάτωσή της, ως διαρκούς σύμβασης, για το μέλλον. Από το χρονικό σημείο της λήξης της μίσθωσης (και για τον μετά το σημείο αυτό χρόνο) ο εκμισθωτής δεν έχει την υποχρέωση για παραχώρηση της χρήσης του μισθίου και ο μισθωτής δεν έχει την υποχρέωση καταβολής μισθώματος.

Ωστόσο, η λήξη της μίσθωσης δεν «εξαφανίζει» κάθε ενοχικό δεσμό ανάμεσα στα μέρη, αφού:

↓ Η υποχρέωση του μισθωτή για καλή χρήση (κυρίως: προστασία) του μισθίου διατηρείται μέχρι την πραγματική απόδοσή του στον εκμισθωτή.

↓ Η λήξη της μίσθωσης δεν θίγει τις αξιώσεις των μερών που είχαν γεννηθεί μέχρι τότε και δεν είχαν ικανοποιηθεί (π.χ. αξιώσεις του εκμισθωτή για δεδουλευμένα, μέχρι τη λήξη, μισθώματα ή για αποζημίωση λόγω βλαβών στο μίσθιο αξιώσεις του μισθωτή για απόδοση δαπανών, δικαίωμά του για αφαίρεση κατασκευασμάτων).

Ακόμη, η λήξη της μίσθωσης συνεπάγεται τη δημιουργία νέων υποχρεώσεων και δικαιωμάτων ανάμεσα στα μέρη, μετατρέπουν ουσιαστικά τη μίσθωση σε σχέση εκκαθάρισης. Ειδικότερα:

- i. Κατά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής (καθώς και ο τυχόν υπομισθωτής ή αυτός στον οποίο παραχωρήθηκε από τον μισθωτή η χρήση του μισθίου) έχει υποχρέωση να αποδώσει στον εκμισθωτή το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε.
- ii. Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να επιστρέψει στον μισθωτή το μίσθωμα που τυχόν του προκαταβλήθηκε και ανάγεται σε χρόνο μετά τη λήξη της μίσθωσης.
- iii. Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι δυνατό να προκύπτει και αξίωση για αποζημίωση εξαιτίας της πρόωρης λήξης της μίσθωσης. Τέτοια αξίωση πρέπει να γίνει δεκτό, ότι γεννιέται και σε περίπτωση καταγγελίας για σπουδαίο λόγο, όταν τα περιστατικά που

συνιστούν το σπουδαίο λόγο οφείλονται σε υπαιτιότητα του αντισυμβαλλομένου του καταγγέλλοντος καθώς και σε περίπτωση καταγγελίας για κακή χρήση του μισθίου.

#### 4.2.3 Η ΥΠΟΧΡΩΣΗ ΓΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ

- I. Σύμφωνα με την 599 παρ. 1 «ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στη κατάσταση που το παρέλαβε». Πρόκειται για αυτοτελή, συμβατική φύσης, υποχρέωσης του μισθωτή στο πλαίσιο της σχέσης εκκαθάρισης που δημιουργεί η λήξη της μίσθωσης και δεν έχει «συναλλαγματικό» χαρακτήρα, δεν συνιστά δηλαδή αντιπαροχή (ώστε δεν μπορεί εδώ να τεθεί ζήτημα εφαρμογής των άρθρων 374). Δικαιούται, όμως, ο μισθωτής να αρνηθεί την εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτής, αν έχει αξίωση κατά του εκμισθωτή για απόδοση δαπανών ή για επιστροφή του μέρους σε περίπτωση άσκησης του δικαιώματος για μείωση ή για μη καταβολή του μισθώματος, ασκώντας το δικαίωμα επισχέσεως (325 326).

Αν ο εκμισθωτής είναι και κύριος του μισθίου, η κατά το 599 αξίωση για απόδοση του μισθίου συρρέει με τις αγωγές της νομής (987, 998) και τη διεκδικητική αγωγή (1094), αφού πλέον ο μισθωτής δεν έχει την ένσταση από το 1095 αν άλλος είναι ο εκμισθωτής και άλλος ο κύριος του μισθίου τις αγωγές την νομής και τη διεκδικητική αγωγή. Η αξίωση για απόδοση του μισθίου υπόκειται στη συνήθη (εικοσαετή) παραγραφή του 249 και η σχετική αγωγή εκδικάζεται κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ. Εξ άλλου, δεν επιτρέπεται να ζητηθεί η απόδοση του μισθίου κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (ΚΠολΔ 692 παρ.4).

Η αγωγή για απόδοση του μισθίου λόγω λήξης της μίσθωσης πρέπει να περιλαμβάνει:

- i. Τη σύμβαση μίσθωσης που καταρτίστηκε,
- ii. τη λήξη της μίσθωσης κατά νόμιμο τρόπο,
- iii. την ενεργητική και παθητική νομιμοποίηση και
- iv. αίτημα για απόδοση της χρήσης του μισθίου. Αν πρόκειται για ακίνητο και την αγωγή ασκεί ο νέος κτήτορας, στον οποίο μεταβιβάστηκε το ακίνητο στη διάρκεια της μίσθωσης, πρέπει να περιλαμβάνεται στην αγωγή η οικεία μεταβιβαστική πράξη και η

μεταγραφή της, ενώ, αν την ασκεί κληρονόμος του αρχικού εκμισθωτή, αρκεί η μνεία ότι ο ενάγων αποδέχτηκε την κληρονομία, χωρίς να απαιτείται και αναφορά της μεταγραφής της δήλωσης αποδοχής της κληρονομίας.

**II. Ο μισθωτής οφείλει να αποδώσει στον εκμισθωτή την κατοχή του μισθίου μαζί με όλα τα παραρτήματά του και μάλιστα «στην κατάσταση που το παρέλαβε»,** ενόψει και της υποχρέωσής του για καλή χρήση του μισθίου όσο διαρκεί η μίσθωση, αφού όμως ληφθούν υπόψη φθορές ή μεταβολές που οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση και δεν βαρύνουν τον μισθωτή, αφαιρώντας π.χ. κατασκευάσματα που τυχόν πρόσθεσε, αίροντας οικοδομικές μεταβολές που τυχόν πραγματοποίησε ή επισκευάζοντας φθορές και βλάβες που δεν οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση (εκτός αν αυτές δεν οφείλονται σε υπαιτιότητά του). Αν το μίσθιο προσφέρεται για απόδοση στον εκμισθωτή, όχι όμως στην κατάσταση που παραλήφθηκε, ο τελευταίος δικαιούται, κατά την ορθότερη άποψη, να αρνηθεί την παραλαβή – λόγω μη προσήκουσας προσφοράς – χωρίς να περιέρχεται σε υπερημερία δανειστή.

Υποστηρίζεται όμως ότι ο εκμισθωτής, στην περίπτωση αυτή, δεν δικαιούται να αρνηθεί την παραλαβή του μισθίου χωρίς να περιαχθεί σε υπερημερία δανειστή και ότι δικαιούται μόνο να ζητήσει αποζημίωση από τον μισθωτή για τη μη εκπλήρωση της υποχρέωσής του αυτής (ανόρθωση δηλαδή της δαπάνης που απαιτείται ώστε το μίσθιο να επανέλθει στην κατάσταση που το είχε παραλάβει ο μισθωτής).

**III. Ο μισθωτής οφείλει να αποδώσει το μίσθιο ελεύθερο από τα κινητά που έφερε σ' αυτό, αλλιώς ο εκμισθωτής μπορεί να απομακρύνει τα πράγματα αυτά από το μίσθιο, αφού διαταράσσεται η νομή του.** Αν όμως τα ιδιοποιηθεί, διαπράττει υπεξαίρεση και ευθύνεται κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες. Εξ άλλου, όταν τα κινητά αυτά παρεμποδίζουν την εκ «απόδοσης του μισθίου» και ο εκμισθωτής δικαιούται να απαιτήσει την αποζημίωση του 601.

**IV. Αν ο μισθωτής αδυνατεί να αποδώσει το μίσθιο, π.χ. λόγω ολικής καταστροφής του, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την αδυναμία παροχής.**

**V. Ο μισθωτής οφείλει να αποδώσει στον εκμισθωτή το μίσθιο (χωρίς να αρκεί η εκχώρηση της κατά του τρίτου που κατέχει το μίσθιο π.χ. υπομισθωτή – αξίωσής του για απόδοση του μισθίου) στον τόπο όπου βρίσκεται το μίσθιο ακίνητο ενώ, σε μίσθωση κινητού, τόπος εκπλήρωσης της υποχρέωσης για**

απόδοση θα είναι συνήθως η κατοικία του εκμισθωτή-δανειστή (κατά παρέκκλιση από την «εν αμφιβολία» ρύθμιση του 320).

#### 4.2.4 ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

- I. Αν ο μισθωτής αθετήσει την κατά την 599 παρ.1 υποχρέωσή του για απόδοση του μισθίου, οφείλει ως αποζημίωση, για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία (601).

«Παρακράτηση» του μισθίου υπάρχει όταν, μετά τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής, χωρίς δικαίωμα από το νόμο, τη σύμβαση ή δικαστική απόφαση, ανεξάρτητα από υπαιτιότητά του και παρά τη βούληση του εκμισθωτή, δεν αποδίδει σ' αυτόν το μίσθιο, παρ' όλο που η απόδοση αυτή είναι δυνατή. Παρακράτηση υπάρχει ακόμη

⬇️ Αν διατάχθηκε, με δικαστική απόφαση, η αναστολή της εκτέλεσης της απόφασης που διέταξε την απόδοση όπως και όταν χορηγήθηκε από το δικαστήριο προθεσμία προς απόδοση του μισθίου καθώς και

⬇️ Όταν ο υπομισθωτής δεν αποδίδει το μίσθιο, παρά τη λήξη της μίσθωσης, επικαλούμενος τη (συνεχιζόμενη) υπομίσθωση. Ο μισθωτής δεν ευθύνεται σε περίπτωση δικαιολογημένης πλάνης του είτε περί το δίκαιο, η οποία υπάρχει όταν η υποχρέωση απόδοσης του μισθίου εξαρτάται από αμφιλεγόμενη στην επιστήμη ερμηνεία διατάξεως νόμου. Τέλος, η έννοια της παρακράτησης δεν προϋποθέτει αναγκαστικά, ότι ο μισθωτής κατέχει ή χρησιμοποιεί το μίσθιο.

- II. Εφόσον, λοιπόν, υπάρχει παρακράτηση και για όσο διάστημα αυτή διαρκεί, δημιουργείται ανάμεσα στα μέρη (πρώην εκμισθωτή και μισθωτή) απευθείας από το νόμο (601) μια ενοχική σχέση ως μετενέργεια της μέχρι τη λήξη της μίσθωσης υφιστάμενης συμβατικής σχέσης. Οι μετασυμβατικές αξιώσεις και υποχρεώσεις που πηγάζουν από αυτή την ενοχική σχέση έχουν περιεχόμενο αισθητά περιορισμένο σε σχέση με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από τη

μίσθωση (που δεν υπάρχουν πλέον, αφού έληξε η μίσθωση) αλλά πάντως ανάλογο με αυτά.

Ειδικότερα:

i. Ο εκμισθωτής δικαιούται να ζητήσει ως αποζημίωση, και για το διάστημα της παρακράτησης, «το συμφωνημένο μίσθωμα», χωρίς απόδειξη οποιασδήποτε ζημίας. Η ρύθμιση αποσκοπεί να εξασφαλίσει στον εκμισθωτή ένα *minimum* αποζημίωση και γι' αυτό αποκλίνει από τον κανόνα του συγκεκριμένου υπολογισμού της ζημίας, υιοθετώντας εδώ τον αφηρημένο υπολογισμό της ζημίας του εκμισθωτή και επανερχόμενη στον κανόνα (δηλαδή στο συγκεκριμένο υπολογισμό) μόνο σε σχέση με την «άλλη περαιτέρω ζημία» του εκμισθωτή. πρόκειται για γνήσια αξίωση αποζημίωση («αποζημίωση χρήσης»), που παρέχεται ανεξάρτητα από το αν ο εκμισθωτής έχει υποστεί ζημία ή όχι και από το αν ο μισθωτής χρησιμοποιεί το μίσθιο ή όχι, βαρύνεται με υπαιτιότητα (ως προς τη μη απόδοση) ή όχι. Η αξίωση αυτή είναι διαφορετική από την αξίωση καταβολής των μισθωμάτων, αφού ο γενεσιουργός λόγος της είναι η παράβαση της υποχρέωσης του μισθωτή να αποδώσει το μίσθιο κατά τη λήξη της μίσθωσης και η συνακόλουθη υποχρέωση αποζημίωσης που προκύπτει από την παράβαση αυτή κατά τα άρθρα 599, 601, 297 και 298, ενώ γενεσιουργός λόγος της οφειλής των μισθωμάτων είναι η σύμβαση μίσθωσης (574).

Το ύψος της αποζημίωσης αυτής είναι τουλάχιστο ίσο με το μίσθωμα που καταβαλλόταν, σύμφωνα με τη σύμβαση, κατά τη λήξη της μίσθωσης. Ενόψει του ότι η αποζημίωση αυτή δεν έχει χαρακτήρα μισθώματος δεν υπόκειται σε αναπροσαρμογή ή σε τέλος χαρτοσήμου, ενώ η παραγραφή της σχετικής αξίωσης είναι κατά την ορθότερη άποψη πενταετής, κατ' ανάλογη εφαρμογή της 250 αριθμ. 16.

ii. Ο μισθωτής δικαιούται ακόμη, πέρα από την παραπάνω αποζημίωση χρήσης, να απαιτήσει την αποκατάσταση και κάθε άλλης περαιτέρω ζημίας του, οφειλόμενης στην παρακράτηση του μισθίου. Η αξίωση αυτή υπόκειται στη συνήθη (εικοσαετή) παραγραφή του 249 και προϋποθέτει τη συνδρομή των όρων είτε της υπερημερίας οφειλέτη είτε της πλημμελούς εκπλήρωσης, δηλαδή κυρίως υπαιτιότητα του μισθωτή, η οποία τεκμαίρεται. επομένως ο μισθωτής απαλλάσσεται από την υποχρέωση αποκατάστασης της περαιτέρω ζημίας του εκμισθωτή μόνον αν αποδείξει κατ' ένσταση την έλλειψη υπαιτιότητας του.

Αποκαθίσταται κυρίως το διαφυγόν κέρδος του εκμισθωτή, το οποίο θα αποκόμιζε «με πιθανότητα σύμφωνα με τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων», αν ο μισθωτής του απέδιδε το μίσθιο αμέσως με την λήξη της μίσθωσης, π.χ. το υψηλότερο (από το καταβαλλόμενο ως αποζημίωση χρήσης) μίσθωμα που αποδεδειγμένα θα ελάμβανε είτε από τον ίδιο μισθωτή αν δεν είχε λήξει η μίσθωση, είτε εκμισθώνοντας σε άλλον το μίσθιο. αποκαθίσταται όμως και θετική ζημία, π.χ. η δαπάνη για μίσθωμα άλλης κατοικίας που ο εκμισθωτής δεν θα έκανε, αν του παραδινόταν το μίσθιο, γιατί θα το ιδιοχρησιμοποιούσε ή οι αυξημένες –λόγο της καθυστερημένης απόδοσης του μισθίου – δαπάνες επισκευής του. Σε κάθε περίπτωση, το ύψος της οφειλόμενης αποζημίωσης θα πρέπει να είναι επαρκώς ορισμένο, γι' αυτό και θα πρέπει να ζητείται για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα για το οποίο ο μισθωτής παρακρατεί παρανόμως το μίσθιο και όχι για αόριστο χρόνο.

iii. Οι παραπάνω αξιώσεις δεν αποκλείουν τις αξιώσεις από αδικαιολόγητο πλουτισμό ή από τα άρθρα 1096.

iv. Στο πλαίσιο, πάντως, της ενοχικής σχέσης που δημιουργείται από το νόμο λόγω της μη απόδοσης του μισθίου κατά τη λήξη της μίσθωσης, τα μέρη έχουν και άλλες μετασυμβατικές υποχρεώσεις, οι οποίες προκύπτουν κυρίως από το 288. Ο εκμισθωτής λ.χ. έχει υποχρέωση αποφυγής αυτοδύναμης επανάκτησης της κατοχής του μισθίου ενώ ο μισθωτής έχει υποχρέωση για καλή χρήση του μισθίου.

v. Ο μισθωτής, εναγόμενος για την καταβολή της αποζημίωσης χρήσης, δεν δικαιούται να προβάλλει την ύπαρξη πραγματικών ελαττωμάτων του μισθίου (576) ούτε άλλη ένσταση που να απορρέει από τη μισθωτική σχέση, αφού η τελευταία αυτή έχει ήδη λήξει.

vi. Νομολογείται, ότι διαπράττει υπεξαίρεση ο μισθωτής κινητού πράγματος, αν χωρίς νόμιμο δικαιολογητικό λόγο αρνείται μετά τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης την απόδοση στον εκμισθωτή του πράγματος, το οποίο κατακρατεί έτσι με πρόθεση ιδιοποίησής του.

vii. Αν μίσθωση ορισμένου χρόνου καταγγεληθεί από τον εκμισθωτή (λ.χ. λόγω μη καταβολής του μισθώματος, κακής χρήσης κτλ.), ο εκμισθωτής δικαιούται μετά τη

λήξη της παρακράτησης – πέρα από την κατά το 601 αποζημίωση – και αποζημίωση για την πρόωρη λύση της μίσθωσης από υπαιτιότητα του μισθωτή, στην οποία περιλαμβάνεται το διαφυγόν κέρδος του εκμισθωτή, δηλαδή το μίσθωμα για το χρόνο μετά το τέλος της παρακράτησης του μισθίου και μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης ή την εκ νέου εκμίσθωσή του (οπότε δικαιούται τη διαφορά του συμβατικού από το τυχόν μικρότερο μίσθωμα που πέτυχε, έως τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης).

viii. Η τελεσίδικη δικαστική απόφαση που έκρινε επί αγωγής του εκμισθωτή βάσει του 601, ότι ο μισθωτής οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα για ορισμένο χρονικό διάστημα που παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, αποτελεί δεδικασμένο για άλλη αγωγή του ίδιου εκμισθωτή κατά του μισθωτή από την ίδια ιστορική και νομική αιτία για το ίδιο χρονικό διάστημα που κρίθηκε, όχι όμως και φια διαφορετικό, είτε προγενέστερο είτε μεταγενέστερο τούτου, χρονικό διάστημα.

#### **4.2.5 Η ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟΜΙΣΘΩΤΗ ΓΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ**

1. Σύμφωνα με την 599 παρ.2 «σε περίπτωση υπεκμίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης του μισθίου σε τρίτο, ο εκμισθωτής μπορεί κατά τη λήξη της μίσθωσης να απαιτήσει το μίσθιο και από τον υπομισθωτή ή από εκείνον στο οποίο παραχωρήθηκε η χρήση». Βέβαια, ο (αρχικός) εκμισθωτής – αν είναι και κύριος του μισθίου ή δικαιούχος άλλου εμπράγματος δικαιώματος σ' αυτό – μπορεί, μετά τη λήξη της μίσθωσης, να απαιτήσει από τον υπομισθωτή την απόδοση του μισθίου σύμφωνα με τις διατάξεις για την διεκδίκηση (1094), ο υπομισθωτής δεν μπορεί να προβάλλει κατ' αυτού την ένσταση από το 1095, εφόσον δεν συνδέεται μαζί του συμβατικά, έστω κι αν ο εκμισθωτής είχε επιτρέψει την υπομίσθωση. Έτσι, ενόψει και του ότι η λήξη της μίσθωσης δεν συνεπάγεται αναγκαστικά και λήξη της υπομίσθωσης, η διάταξη κρίθηκε αναγκαία κυρίως για την περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν είναι και κύριος του μισθίου. Η ευθεία αυτή αξίωση του εκμισθωτή δεν είναι και κύριος του μισθίου. Η ευθεία αυτή αξίωση του εκμισθωτή κατά του υπομισθωτή θεμελιώνεται στη λήξη της μίσθωσης (είναι, δηλαδή, συμβατικής φύσης) και παρέχεται στον εκμισθωτή



ανεξάρτητα αν είναι και κύριος του μισθίου, αν έχει ή όχι επιτρέψει την υπομίσθωση και αν έχει λήξει ή όχι η υπομίσθωση. Διατηρείται, παράλληλα, και η αξίωση του εκμισθωτή κατά του μισθωτή (υπεκμισθωτή) κατά την 599 παρ.1 για απόδοση της χρήσης του μισθίου. Πρόκειται, κατά την κρατούσα άποψη, για οφειλή εις ολόκληρον, που προκύπτει από νόμιμη σωρευτική αναδοχή χρέους εκ μέρους του υπομισθωτή (δηλαδή της υποχρέωσης του μισθωτή – υπεκμισθωτή για απόδοση του μισθίου κατά τη λήξη της μίσθωσης). Έτσι, ως προς το περιεχόμενο της βασικής αλλά και των παρεπόμενων υποχρεώσεων του υπομισθωτή, τον τόπο, χρόνο και τρόπο της απόδοσης ισχύουν όσα ήδη σημειώθηκαν για τις αντίστοιχες υποχρεώσεις του μισθωτή. συνεπώς, ο εκμισθωτής έχει την ευχέρεια να εναγάγει κατ' αρέσκεια είτε μόνο τον μισθωτή και να εκτελέσει την απόφαση και κατά του υπομισθωτή είτε να συνεναγάγει τον μισθωτή και τον υπομισθωτή ή, τέλος, να εναγάγει μόνο το υπομισθωτή.

Η αξίωση κατά του υπομισθωτή κτλ. γεννιέται με τη λήξη της μίσθωσης αλλά για να περιαχθεί ο υπομισθωτής κτλ. σε υπερημερία απαιτείται όχληση. Πάντως, ο υπομισθωτής μπορεί να προτείνει κατά του εκμισθωτή τις ενστάσεις του μισθωτή (λ.χ. την ένσταση επισχέσεως για δαπάνες), όχι όμως και ενστάσεις που έχει ο ίδιος κατά του υπεκμισθωτή-μισθωτή.

II. Η σχετική αγωγή του εκμισθωτή για απόδοση της χρήσης του μισθίου εκδικάζεται (όπως και όταν στρέφεται κατά του μισθωτή) κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ. Πάντως, σύμφωνα με την ΚΠολΔ 659, η απόφαση που καταδικάζει τον μισθωτή να αποδώσει το μίσθιο ακίνητο εκτελείται και κατά του υπομισθωτής κτλ. Ενώ προκειμένου για μίσθιο κινητό, το ίδιο αποτέλεσμα επιτυγχάνεται μέσω των άρθρων 919 αριθμ. 1 σε συνδ. με 325 εδ. α' αριθμ.3 ΚΠολΔ.

III. Τέλος, σε περίπτωση υπερημερίας του υπομισθωτή ή αδυναμίας του να αποδώσει στον εκμισθωτή τη χρήση του μισθίου, εφαρμόζονται τα άρθρα 335 επ., 343 επ..

IV. Σημειώθηκε παραπάνω, ότι παρακράτηση υπάρχει και όταν ο υπομισθωτής δεν αποδίδει το μίσθιο, παρά τη λήξη της μίσθωσης, επικαλούμενος τη (συνεχιζόμενη) υπομίσθωση. Στην περίπτωση αυτή, οι αξιώσεις που πηγάζουν από το 601 είναι δυνατό να ασκηθούν κατά του υπομισθωτή, εφόσον αυτό πλέον αθετεί την από την

599 παρ. 2 υποχρέωσή του για απόδοση της χρήσης του μισθίου και, συνεπώς, συντρέχουν –στο πρόσωπό του πλέον- οι προϋποθέσεις για τη γέννησή τους.

## **4.3 ΑΝΑΝΕΩΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

### **4.3.1 ΠΑΡΑΤΑΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΝΕΩΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (ΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ)**

#### **Παράταση της μίσθωσης**

Η μίσθωση ορισμένου χρόνου είναι δυνατό να παραταθεί για ορισμένο ή αόριστο χρόνο. Η παράταση αυτή ενδέχεται να επέρχεται:

- I. Με σύμβαση ανάμεσα στον εκμισθωτή και στον μισθωτή, η οποία θα πρέπει να καταρτιστεί μέχρι τη λήξη της μίσθωσης και είναι καταρχήν άτυπη.
- II. Ως συνέπεια της άσκησης σχετικού δικαιώματος προαιρεσεως (option) που επιφυλάχθηκε στο ένα από τα μέρη συνήθως συμφωνείται ότι το δικαίωμα αυτό θα πρέπει να ασκηθεί σε ορισμένη προθεσμία (λ.χ. το αργότερο δύο μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης), αλλιώς είναι δυνατή η άσκησή του μέχρι τη λήξη της μίσθωσης.
- III. Δυνάμει μιας «ρήτρας παρατάσεως», δηλαδή ενός όρου που περιλαμβάνεται στην αρχική μίσθωση και προβλέπει, ότι η μίσθωση θα παραταθεί για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, εφόσον καθένα από τα μέρη δεν αποκρούσει (με μονομερή, άτυπη και απευθυντέα στον αντισυμβαλλόμενο δηλαδή βουλήσεως) την παράταση, το αργότερα μέσα σε ορισμένη προθεσμία πριν από τη συμβατική λήξη της μίσθωσης.  
Η παράταση της μίσθωσης, με οποιονδήποτε τρόπο και αν πραγματοποιηθεί, δεν δημιουργεί νέα συμβατική σχέση, απλώς αλλοιώνει την παλαιά (361) ως προς το σημείο της διάρκειάς της, ενώ εξακολουθούν να ισχύουν όλοι οι άλλοι όροι της αρχικής μίσθωσης.

## Ανανέωση της μίσθωσης (αναμίσθωση)

Με τον όρο «ανανέωση» υποδηλώνεται η σύναψη νέας μίσθωσης, για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, ανάμεσα στους ίδιους συμβαλλομένους, με αντικείμενο το ίδιο μίσθιο και καταρχήν, αν δεν συμφωνήθηκε κάτι διαφορετικό, με τους ίδιους όρους, όπως και η παλαιά. Η ανανέωση, αντίθετα από την «παράταση», είναι νέα μίσθωση και δεν ταυτίζεται νομικά με την παλαιά: η παλαιά μίσθωση λήξει και από τη λήξη της αρχίζει να ισχύει η νέα σύμβαση. Η σύμβαση της ανανέωσης μπορεί να καταρτιστεί είτε πριν από τη λήξη της παλαιάς, είναι θέμα ερμηνείας της σύμβασης το αν πρόκειται για ανανέωση ή για παράταση. Αν καταρτιστεί μετά τη λήξη της παλαιάς μίσθωσης, έχει –κατά τη βούληση των μερών (173, 200) –αναδρομική ενοχική ενέργεια από το χρόνο που έληξε η παλαιά μίσθωση. Πάντως και η ανανέωση καταρτίζεται στην πράξη με τους ίδιους τρόπους, όπως και η παράταση, δηλαδή με (άτυπη) σύμβαση, με άσκηση σχετικού δικαιώματος προαιρέσεως που επιφυλάχθηκε στο ένα από τα μέρη και δυνάμει «ρήτρας ανανεώσεως». Αν δεν συμφωνήθηκε κάτι διαφορετικό, θα πρέπει να δεχθούμε, ότι και η νέα μίσθωση περιέχει τους όρους της παλαιάς και έχει αόριστη διάρκεια

### ↓ Πλασματική αναμίσθωση

Ι. Σύμφωνα με το 611 «η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λογίζεται ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, αν μετά την παρέλευση του χρόνου που συμφωνήθηκε ο μισθωτής εξακολουθήσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται». Η ρύθμιση αυτή κρίθηκε αναγκαία για πρακτικούς λόγους: χωρίς τη διάταξη αυτή, οι σχέσεις των μερών μετά τη λήξη της μίσθωσης και ενώ ο μισθωτής θα εξακολουθούσε – χωρίς εναντίωση του εκμισθωτή- να χρησιμοποιεί το μίσθιο, θα ρυθμιζόταν από τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό και την προστασία της νομής και της κυριότητας η ρύθμιση εξυπηρετεί τα συμφέροντα και των δύο μερών και συνηθέστατα ανταποκρίνεται στη βούλησή τους, ενώ προάγεται παράλληλα η δικαιοσύνη και η ασφάλεια. Για το λόγο αυτόν ο νομοθέτης συναρτά την έννομη συνέπεια (ανανέωση της μίσθωσης για αόριστο χρόνο) με συγκεκριμένη συμπεριφορά των μερών (εξακολούθηση της χρήσης του μισθίου από τον μισθωτή, γνώση της εξακολούθησης αυτής από τον εκμισθωτή και μη εναντίωσή του), χωρίς να παρέχει στα μέρη τη δυνατότητα να

αποδείξουν λ.χ. ότι η παραπάνω συμπεριφορά τους δεν είχε το νόημα που της δίνει το 611 (δηλαδή δήλωση της βούλησης για ανανέωση) παράλληλα, δεν είναι επιτρεπτή και η ακύρωση για οποιοδήποτε λόγο. Έτσι, σύμφωνα με την κρατούσα άποψη, το 611 περιέχει πλάσμα δικαίου, που δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα τα μέρη (σε περίπτωση αντίθετης βούλησής τους), αφού η μίσθωση ανανεώνεται για αόριστο χρόνο (608 παρ. 2) και μπορεί να καταγγελθεί με τις προθεσμίες του 609.

- i. **Οι προϋποθέσεις εφαρμογής του 611 είναι:** Μίσθωση ορισμένου χρόνου και λήξη της με παρέλευση του χρόνου που συμφωνήθηκε (όπως προκύπτει από γράμμα της διάταξης) και όχι λ.χ. με καταγγελία.
- ii. Εξακολούθηση, από τον μισθωτή, της συμφωνημένης χρήσης και μετά τη λήξη της μίσθωσης ή εξακολούθηση πρέπει να έχει κάποια εύλογη διάρκεια (η παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο για λίγες μέρες ενόψει μετακόμισής του δεν συνιστά εξακολούθηση της χρήσης) και μη εναντίωση του, έστω και σιωπηρή (που προκύπτει λ.χ. από την άσκηση αγωγής απόδοσης του μισθίου).



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5<sup>ο</sup> ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Όπως αποδείχτηκε για την κατάρτιση της μίσθωσης πράγματος απαιτείται συμφωνία και των δύο μερών της σύμβασης ως προς τα βασικά στοιχεία της, δηλαδή το αντικείμενο της μίσθωσης (μίσθιο) και την αντιπαροχή του μισθωτή (μίσθωμα). Η μίσθωση πράγματος διέπονται από νόμους και διατάξεις (574-618) του Αστικού Κώδικα όπου οι υποχρεώσεις και οι απαιτήσεις των δύο μερών διασφαλίζονται μέσω αυτών.

Η μίσθωση πράγματος ανήκει στις συμβάσεις που έχουν σαν σκοπό την προσπόριση ωφέλειας από οικονομικών αγαθών με την δημιουργία υποχρέωσης για παραχώρηση της χρήσης ή και της κάρπωσης ενός πράγματος για ορισμένο ή αόριστο χρονικό διάστημα.

Σε περίπτωση μη συμφωνίας των μερών καταγγελία της μίσθωσης πράγματος εφαρμόζεται από τον μισθωτή ή εκμισθωτή. Η καταγγελία δηλώνει την λήξη της σύμβασης του πράγματος των δύο μερών.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Στα παρατήματα αυτά αναφέρονται αυτούσια τα άρθρα του Αστικού Κώδικα, οι νόμοι και οι διατάξεις γύρω από την Μίσθωση Πράγματος. Στα άρθρα αναφέρονται επίσης η κατάρτιση της σύμβασης μίσθωσης πράγματος όπως επίσης και οι υποχρεώσεις και των δύο συμβαλλόμενων μερών.

### **Άρθρο 574: Έννοια μίσθωσης πράγματος**

Με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα.

### **Άρθρο 575: Υποχρεώσεις τους εκμισθωτή**

Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

### **Άρθρο 576: Ελλείψεις ή πραγματικά ελαττώματα του μισθίου**

Αν κατά το χρόνο της παράδοσής του στο μισθωτή στο μισθωτή το μίσθιο έχει ελάττωμα που εμποδίζει μερικά ή ολικά τη συμφωνημένη χρήση (πραγματικό ελάττωμα) ή αν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εμφανίστηκε τέτοιο ελάττωμα, ο μισθωτής έχει δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος.

Το ίδιο ισχύει και αν λείπει από το μίσθιο μια συμφωνημένη ιδιότητα ή να έλειψε μα τέτοια ιδιότητα όσο διαρκεί η μίσθωση.

**Άρθρο 577:** Αν κατά τη συνομολόγηση της μίσθωσης λείπει η συμφωνημένη ιδιότητα του μισθίου, ο μισθωτής έχει δικαίωμα, αντί για τη μείωση ή τη μη καταβολή του μισθώματος, να απαιτήσει αποζημίωση για τη μη εκτέλεση της σύμβασης. Το ίδιο ισχύει και αν ο εκμισθωτής γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει το πραγματικό ελάττωμα του μισθίου που υπήρχε κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης.

**Άρθρο 578:** Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα του προηγούμενου άρθρου και αν από υπαιτιότητα του εκμισθωτή έλειψε η συμφωνημένη ιδιότητα ή εμφανίστηκε το ελάττωμα του μισθίου μετά τη συνομολόγηση της σύμβασης.

Ο μισθωτής έχει το ίδιο δικαίωμα και αν ο εκμισθωτής έγινε υπερήμερος ως προς την άρση του πραγματικού ελαττώματος ή της έλλειψης της ιδιότητας. Σε αυτή την περίπτωση όμως ο μισθωτής έχει δικαίωμα να επιχειρήσει ο ίδιος την άρση και να απαιτήσει τη δαπάνη.

**Άρθρο 579:** Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για πραγματικά ελαττώματα, που γνώριζε ο μισθωτής κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης.

Το ίδιο ισχύει και για συμφωνημένες ιδιότητες, που την έλλειψή τους γνώριζε ο μισθωτής κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης.

**Άρθρο 580:** Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για πραγματικά ελαττώματα, που ο μισθωτής αγνοούσε από βαριά αμέλεια κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης, εκτός αν ο εκμισθωτής υποσχέθηκε ότι δεν υπάρχει ελάττωμα ή αν το αποσιώπησε με δόλο.

**Άρθρο 581:** Ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για πραγματικό ελάττωμα ή την έλλειψη συμφωνημένης ιδιότητας, αν ο μισθωτής παρέλαβε ανεπιφύλακτα το μίσθιο γνωρίζοντας το ελάττωμα ή την έλλειψη.

**Άρθρο 582: Ρήτρα περιορισμού της ευθύνης του εκμισθωτή.**

Καταργήθηκε με το άρθρο 2 παρ. 3 του Ν 3043/2002.

**Άρθρο 583: Νομικά ελαττώματα του μισθίου.**

Αν εξαιτίας κάποιου δικαιώματος τρίτου αφαιρέθηκε από τον μισθωτή ολικά ή μερικά η συμφωνημένη χρήση του μισθίου (νομικό ελάττωμα), εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 576 έως 579. Αλλά ο μισθωτής δεν μπορεί να επιχειρήσει ο ίδιος την άρση του νομικού ελαττώματος με δαπάνες του εκμισθωτή.



**Άρθρο 584:** Ο μισθωτής, με την επιφύλαξη των διατάξεων που ισχύουν για τα πραγματικά και τα νομικά ελαττώματα ή για την έλλειψη ιδιοτήτων, έχει δικαίωμα κατά τα λοιπά, αν δεν του παραδόθηκε ή του παρεμποδίστηκε η χρήση του μισθίου, να απαιτήσει, σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις, την εκτέλεση της σύμβασης ή αποζημίωση.

**Άρθρο 585: Καταγγελία για μη παραχώρηση της χρήσης.**

Σε κάθε περίπτωση που δεν παραχωρήθηκε εγκαίρως στο μισθωτή, ολικά ή μερικά, ανεμπόδιστη η συμφωνημένη χρήση ή που του αφαιρέθηκε αργότερα η χρήση που του παραχωρήθηκε, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να τάξει στον εκμισθωτή εύλογη προθεσμία για να αποκαταστήσει τη χρήση και, αν η προθεσμία περάσει άπρακτη, να καταγγείλει τη μίσθωση.

**Άρθρο 586:** Ο μισθωτής δεν δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση για πραγματικά ή νομικά ελαττώματα ή για έλλειψη συμφωνημένης ιδιότητας σε όσες περιπτώσεις δεν ευθύνεται γι' αυτά ο εκμισθωτής.

**Άρθρο 587: Ενέργεια της καταγγελίας**

Με την καταγγελία αίρεται για το μέλλον η μισθωτική σχέση και επιστρέφεται το μίσθωμα που τυχόν προκαταβλήθηκε για το χρόνο μετά την καταγγελία. Εκείνος που έχει δικαίωμα να καταγγείλει δεν έχει υποχρέωση σε αποζημίωση εξαιτίας της καταγγελίας.

**Άρθρο 588: Κίνδυνος της υγείας του μισθωτή**

Στη μίσθωση κατοικίας, αν η χρήση του μισθίου συνεπάγεται σπουδαίο κίνδυνο για την υγεία του μισθωτή ή των οικείων του που συγκατοικούν, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση χωρίς να τάξει προθεσμία, και αν ακόμη κατά τη σύναψη της μίσθωσης ή την παράδοση του μισθίου γνώριζε τις επικίνδυνες συνθήκες ή παραιτήθηκε από τα σχετικά δικαιώματά του.

**Άρθρο 589: Υποχρέωση του μισθωτή για ειδοποίηση**

Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να αποζημιώσει τον εκμισθωτή, αν παρέλειψε να του γνωστοποιήσει εγκαίρως ελαττώματα του μισθίου που εμφανίσθηκαν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ή δικαιώματα που τρίτος αντιποιείται πάνω σε αυτό.

**Άρθρο 590: Βάρη και φόροι του μισθίου**

Ο εκμισθωτής φέρει τα βάρη του μισθίου και τους φόρους που το βαρύνουν.

**Άρθρο 591: Δαπάνες**

Ο εκμισθωτής αποδίδει στο μισθωτή τις αναγκαίες δαπάνες που αυτός έκανε στο μίσθιο.

Οι επωφελείς δαπάνες αποδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλότριων. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να αφαιρέσει τα κατασκευάσματα που πρόσθεσε ο ίδιος στο μίσθιο.

**Άρθρο 592: Φθορές ή μεταβολές**

Ο μισθωτή δεν ευθύνεται για φθορές ή μεταβολές που οφείλονται στην συμφωνημένη χρήση.

**Άρθρο 593: Δικαίωμα υπομίσθωσης**

Ο μισθωτής έχει δικαίωμα, εφόσον δεν συμφωνήθηκε το αντίθετο, να παραχωρήσει σε άλλον τη χρήση του μισθίου και ιδίως να το υπεκμισθώσει, ευθυνόμενος απέναντι στον εκμισθωτή για το πταίσμα του τρίτου. Μόνη η συναίνεση του εκμισθωτή στην υπομίσθωση ή στην παραχώρηση της χρήσης δεν απαλλάσσει τα μισθωτή από την ευθύνη αυτή.

**Άρθρο 594: Κακή χρήση του μισθίου**

Ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει αμέσως τη μίσθωση και συγχρόνως να ζητήσει αποζημίωση, αν ο μισθωτής παρά τις διαμαρτυρίες του εκμισθωτή δεν μεταχειρίζεται το μίσθιο με επιμέλεια και όπως συμφωνήθηκε ή δεν τηρεί τη συμπεριφορά που πρέπει απέναντι στους άλλους ενοίκους.

**Άρθρο 595: Πληρωμή του μισθώματος**

Το μίσθωμα καταβάλλεται στις συμφωνημένες ή στις συνηθισμένες προθεσμίες. Αν δεν υπάρχουν τέτοιες προθεσμίες, καταβάλλεται κατά τη λήξη της μίσθωσης και, αν συμφωνήθηκε καταβολή σε μικρότερα διαστήματα, κατά τη λήξη τους.

**Άρθρο 596:** Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από το μίσθωμα, αν εμποδίζεται να χρησιμοποιήσει το μίσθιο από λόγους που αφορούν τον ίδιο. Έχει δικαίωμα όμως να αφαιρέσει από το μίσθωμα καθετί που ωφελήθηκε ο εκμισθωτής χρησιμοποιώντας το μίσθιο με άλλο τρόπο.

**Άρθρο 597:** Αν ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα ολικά ή μερικά, ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση τουλάχιστον πριν από ένα μήνα, αν πρόκειται για μίσθωση που η διάρκειά της συμφωνήθηκε για ένα χρόνο ή περισσότερο, και πριν από δέκα μέρες στις άλλες μισθώσεις. Δεν αποκλείεται αξίωση του εκμισθωτή για αποζημίωση εξαιτίας της πρόωρης λύσης της μίσθωσης.

Η καταγγελία μένει χωρίς αποτέλεσμα αν ο μισθωτής πριν περάσει η προθεσμία αυτή καταβάλει το καθυστερούμενο μίσθωμα μαζί με τα τυχόν έξοδα της καταγγελίας.

**Άρθρο 598:** Είναι άκυρη κάθε συμφωνία με την οποία συντομεύονται οι προθεσμίες του προηγούμενου άρθρου ή λύνεται αυτόματα η μίσθωση ή παρέχεται τέτοιο δικαίωμα στον εκμισθωτή μόλις ο μισθωτής γίνει υπερήμερος ως προς την πληρωμή του μισθώματος.

**Άρθρο 599: Απόδοση του μισθίου**

Ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε.

Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης του μισθίου σε τρίτον, ο εκμισθωτής μπορεί κατά τη λήξη της μίσθωσης να απαιτήσει το μίσθιο και από το υπομισθωτή ή από εκείνον στον οποίο παραχωρήθηκε η χρήση.

**Άρθρο 600:** Αν το μίσθιο ήταν ασφαλισμένο και καταστράφηκε ή έπαθε βλάβη από πυρκαγιά, ο μισθωτής, εφόσον ο εκμισθωτής μπορεί να αποζημιωθεί ή αποζημιώθηκε από τον ασφαλιστή, ευθύνεται απέναντί τους μόνο αν αυτοί αποδείξουν ότι η πυρκαγιά οφείλεται σε υπαιτιότητά του.

**Άρθρο 601:** Ο μισθωτής, για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία.

**Άρθρο 602: Παραγραφή**

Οι αξιώσεις του εκμισθωτή για αποζημίωση εξαιτίας μεταβολών ή φθορών στο μίσθιο παραγράφονται ύστερα από έξι μήνες αφότου το ανέλαβε. Σε κάθε περίπτωση οι αξιώσεις αυτές παραγράφονται μαζί με την αξίωση για ανάληψη του μισθίου.

**Άρθρο 603:** Οι αξιώσεις του μισθωτή για δαπάνες παραγράφονται ύστερα από έξι μήνες αφότου έληξε η μίσθωση.

**Άρθρο 604: Ενέχυρο στα εισκομισθέντα.**

Για καθυστερούμενα μισθώματα ο εκμισθωτής ακινήτου έχει νόμιμο ενέχυρο στα κινητά του μισθωτή ή του συζύγου και των τεκνών που συνοικούν μαζί του και που αυτοί έφεραν στο μίσθιο, εφόσον δεν είναι από τα ακατάσχετα.

Το ενέχυρο εκτείνεται και στα πράγματα που έφεραν στο μίσθιο ο υπομισθωτής ή ο σύζυγος και τα τέκνα που συνοικούν μαζί του, αλλά μόνο έως το ποσό των μισθωμάτων που αυτός οφείλει στον υπεκμισθωτή.

Το ενέχυρο ασφαρίζει τα καθυστερούμενα μισθώματα των δύο ετών πριν από την κατάσχεση των πραγμάτων.

**Άρθρο 605:** Δικαιώματα τρίτων στα εισκομισθέντα δεν παραβλάπτονται από το νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή, ακόμη και αν αυτός θεωρούσε καλόπιστα ότι αυτά ανήκουν στον μισθωτή.

**Άρθρο 606:** Αν τα εισκομισθέντα απομακρύνθηκαν από το μίσθιο και μεταφέρθηκαν αλλού, το νόμο ενέχυρο του εκμισθωτή υπάρχει μόνο εφόσον αυτός, μέσα σε ένα μήνα αφότου πληροφορήθηκε την απομάκρυνσή τους, τα κάτεσχε αναγκαστικώς ή εκτέλεσε απόφαση που διατάζει τη συντηρητική κατάσχεση ή τη δικαστική μεσεγγύησή τους.

**Άρθρο 607:** Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να απαλλάξει από το νόμιμο ενέχυρο όλα ή μερικά από τα εισκομισθέντα παρέχοντας ασφάλεια έως την αξία των πραγμάτων που απαλλάσσονται.

**Άρθρο 608: Λήξη της μίσθωσης ορισμένου χρόνου**

Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λήγει μόλις περάσει αυτός ο χρόνος, χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο.

Η μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με καταγγελία του καθενός από τους συμβαλλομένους.

**Άρθρο 609: Λήξη σε περίπτωση αόριστης διάρκειας**

Στη μίσθωση με αόριστη διάρκεια η καταγγελία του προηγούμενου άρθρου, εφόσον δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά, γίνεται: Αν πρόκειται για μίσθωμα κινητού ή ακινήτου που έχει οριστεί με την ημέρα πριν από μια τουλάχιστον ημέρα. Αν πρόκειται για μίσθωμα κινητού πράγματος που έχει από μια τουλάχιστον ημέρα. Αν πρόκειται για μίσθωμα κινητού πράγματος που έχει οριστεί κατά εβδομάδα ή κατά μακρότερα διαστήματα, τουλάχιστον πριν από τρεις ημέρες. Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά εβδομάδα, τουλάχιστον πριν από πέντε ημέρες και ισχύει για το τέλος της εβδομάδας. Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά μήνα, τουλάχιστον πριν από δεκαπέντε ημέρες και ισχύει για το τέλος του ημερολογιακού μηνός. Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά διαστήματα μακρότερα από ένα μήνα, τουλάχιστον πριν από τρεις μήνες και ισχύει για το τέλος του Μαρτίου ή του Ιουνίου ή του Σεπτεμβρίου ή του Δεκεμβρίου κάθε έτους.

**Άρθρο 610:** Στη μίσθωση που συνομολογήθηκε για χρόνο μακρότερο από μια τριακονταετία ή για όλη τη ζωή του εκμισθωτή ή του μισθωτή, κάθε συμβαλλόμενος μπορεί, όταν περάσουν τριάντα χρόνια, να λύσει τη μίσθωση με καταγγελία, σύμφωνα με τις διατάξεις για τη μίσθωση αόριστης διάρκειας.

**Άρθρο 611: Σιωπηρή αναμίσθωση**

Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λογίζεται ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, αν μετά την παρέλευση του χρόνου που συμφωνήθηκε ο μισθωτής εξακολουθήσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται.

**Άρθρο 612: Θάνατος του μισθωτή**

Όταν αποβιώσει ο μισθωτής, οι κληρονόμοι του έχουν δικαίωμα να καταγγείλουν τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται τουλάχιστον πριν από τρεις μήνες και ισχύει για το τέλος του ημερολογιακού μηνός.

Στην περίπτωση, όπου το μίσθιο χρησίμευε, όσο ζούσε ο μισθωτής ως οικογενειακή στέγη και ζει κατά το χρόνο του θανάτου του ο σύζυγός του, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις από τη μίσθωση περιέρχονται αποκλειστικά σε αυτόν, ο οποίος δικαιούται όμως, τηρώντας την προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου, να καταγγείλει οποτεδήποτε τη μίσθωση.

**Άρθρο 612 Α: Οικογενειακή στέγη**

Στην περίπτωση όπου το μίσθιο χρησιμεύει ως οικογενειακή στέγη και η χρήση αυτή έχει γνωστοποιηθεί στον εκμισθωτή, η καταγγελία της μίσθωσης, στην οποία αυτός προβαίνει, είναι άκυρη, εφόσον δεν την κοινοποιεί και στο σύζυγο του μισθωτή, τηρώντας την ίδια προθεσμία που τυχόν απαιτείται για την καταγγελία.

**Άρθρο 613: Μισθώσεις δημοσίων υπαλλήλων**

Οι δημόσιοι υπάλληλοι που μετατίθενται σε άλλον τόπο μπορούν, αφότου μετατεθούν, να καταγγείλουν τη μίσθωση, σύμφωνα με τις διατάξεις για τη μίσθωση αόριστης διάρκειας.

**Άρθρο 614: Εκποίηση του μισθίου**

Στη μίσθωση ακινήτου που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, αν ο εκμισθωτής κατά τη διάρκεια της μίσθωσης μεταβιβάσει σε τρίτον την κυριότητα του μισθίου ή παραχωρήσει άλλο εμπράγματο δικαίωμα που αποκλείει στο μισθωτή τη χρήση, ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της μίσθωσης, εκτός αν έγινε αντίθετη συμφωνία στο μισθωτήριο έγγραφο. Αν το εμπράγματο δικαίωμα που παραχώρησε ο εκμισθωτής στον τρίτο δεν αποκλείει στο μισθωτή τη χρήση, ο τρίτος έχει υποχρέωση να μην την παρεμποδίσει.

**Άρθρο 615:** Στη μίσθωση ακινήτου που δεν αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας ή που περιέχει τον όρο, ότι σε περίπτωση εκποίησης του μισθίου ή παραχώρησης εμπράγματος δικαιώματος που αποκλείει τη χρήση του μισθωτή, ο νέος κτήτορας θα έχει δικαίωμα να αποβάλει το μισθωτή, ο νέος κτήτορας μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση πριν από ένα μήνα, αν η μίσθωση έχει διάρκεια έως ένα έτος και πριν από δύο μήνες, αν έχει διάρκεια μακρότερη από ένα έτος.

Σε περίπτωση που ο νέος κτήτορας καταγγείλει τη μίσθωση, διατηρούνται ακέραια τα δικαιώματα του μισθωτή απέναντι στον εκμισθωτή για αποζημίωση.

**Άρθρο 616:** Οι προκαταβολές μισθωμάτων, που έγιναν στον εκμισθωτή που εκποίησε ή οι εκχωρήσεις μισθωμάτων, που έγιναν από αυτόν, καθώς και οι κατασχέσεις μισθωμάτων, που έγιναν από δανειστές του, είναι ανίσχυρες απέναντι στο νέο κτήτορα για μισθώματα πέρα από τρεις μήνες, που αρχίζουν από τότε που αυτός γνωστοποίησε στο μισθωτή την εκποίηση.

**Άρθρο 617:** Αν το μίσθιο ανέκδοτο είναι ενυπόθηκο, οι προκαταβολές μισθωμάτων προς τον κύριο του ακινήτου, οι εκχωρήσεις μισθωμάτων που έγιναν από αυτόν καθώς και οι κατασχέσεις μισθωμάτων που έγιναν από δανειστές του είναι ανίσχυρες απέναντι στους ενυπόθηκους δανειστές για μισθώματα πέρα από τρεις μήνες αφότου κατασχέθηκε το μίσθιο.

**Άρθρο 618:** Μισθώσεις που πρέπει να μεταγράφονται. Η μίσθωση ακινήτου για χρονικό διάστημα μακρότερο από εννέα έτη ισχύει απέναντι στο νέο κτήτορα μόνο αν καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και το έγγραφο αυτό μεταγραφεί.

**Άρθρο 648:** Με τη σύμβαση εργασίας ο εργαζόμενος έχει υποχρέωση να παρέχει, για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, την εργασία του στον εργοδότη και αυτός να καταβάλει το συμφωνημένο μισθό.

**Άρθρο 681:** Μίσθωση έργου είναι η σύμβαση που έχει ως περιεχόμενο την εκτέλεση έργου από τον ένα συμβαλλόμενο (εργολάβος) χάριν του άλλου (εργοδότης) έναντι αμοιβής. Ως έργο νοείται η επίτευξη οποιουδήποτε αποτελέσματος.



## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

### **ΚΩΔΙΚΑΣ**

ΑΓΓΑΛΟΠΟΥΛΟΥ ΠΙΝΕΛΟΠΙ, ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ,  
ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ 2003

ΒΙΒΛΙΟ: ΑΛ. ΒΑΡΚΑ ΑΔΑΜΗ, ΕΙΔΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΑΣΙΤΚΟ ΚΩΔΙΚΑ,  
ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ 2005

ΒΙΒΛΙΟ: ΚΟΡΝΗΛΑΚΗΣ ΠΑΝΩΣ, ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΟΧΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ 2, ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ  
2005

ΒΙΒΛΙΟ: ΚΑΡΑΚΩΣΤΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ, ΑΣΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ, ΝΟΜΙΚΗ  
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ 2008