

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στο βιβλίο αυτό γίνεται μια προσπάθεια να αναφερθούν και να αντιμετωπισθούν ορισμένοι από τους προβληματισμούς που προκύπτουν κατά τη σύναψη συμφωνητικών μίσθωσης κατοικίας και επαγγελματικής στέγης. Επίσης, γίνεται προσπάθεια διατύπωσης των πιο συνηθισμένων όρων που παρατηρούμε στα μισθωτήρια αυτά. Εννοείται, ότι η διατύπωση των όρων μπορεί να διαφέρει από μισθωτήριο σε μισθωτήριο, ανάλογα με τον συντάκτη του μισθωτηρίου, ο οποίος, τελικά, είναι αυτός που θα κρίνει, αν πρέπει κάποιος όρος να είναι περισσότερο αναλυτικός ή πιο συνοπτικός. Οι ενότητες του βιβλίου αντιστοιχούν στους (συνήθως, με τον ίδιο τίτλο) αντίστοιχους όρους που συνηθίζονται στα μισθωτήρια έγγραφα.

Επίσης, να σημειώσω, ότι το βιβλίο αυτό απευθύνεται, κυρίως, σε νεαρούς συναδέλφους (φοιτητές, ασκούμενους, νέους δικηγόρους κ.λπ.) αλλά και συναδέλφους και γενικά νομικούς που δεν έτυχε να ασχοληθούν ιδιαίτερα με μισθωτήρια κατοικίας και επαγγελματικής στέγης.

Με την ελπίδα, ότι μπορεί να βοηθήσει.

Τέλος, να σημειώσω, ότι για την σύνταξη του βιβλίου αυτού, με βοήθησαν πάρα πολύ τα συγγράμματα : **α)** Ιωάννης Ν. Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Γ' Έκδοση, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2020, **β)** Χαράλαμπος Δ. Παπαδάκης, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων, μετά τους Νόμους 4242/2014 και 4335/2015, Β' έκδοση, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2016, **γ)** Βασίλης Τσούμας, Κώδικας Εμπορικών Μισθώσεων, μετά την ισχύ του Νόμου 4242/2014, ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ, Έκδοση 2016 και **δ)** Καλλιρόη Δ. Παντελίδου, Μίσθωση πράγματος και ειδικές μισθώσεις, ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ, Έκδοση 2020, όπως επίσης και οι πληροφορίες από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ και την ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ του Δ.Σ.Α. "ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ".

Πάτρα, Δεκέμβριος 2021

ΚΩΣΤΑΣ Ι. ΣΤΑΜΠΟΛΙΤΗΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	σελ. 1 – 2
ΕΝΟΤΗΤΕΣ – ΟΡΟΙ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΩΝ	
1. ΤΟΠΟΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΣΥΝΑΨΗΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	σελ. 2 – 6
2. ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ	σελ. 6 – 21
3. Η ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ	σελ. 21 – 29
4. Η ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	σελ. 29 – 47
5. Η ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ	σελ. 47 – 57
6. ΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ΚΑΙ Η ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ	σελ. 57 – 65

7. Η ΕΓΓΥΟΔΟΣΙΑ	σελ. 65 – 74
8. Η ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ – ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ	σελ. 74 – 81
9. Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ	σελ. 81 – 82
10. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΝ, ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ, ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, Κ.ΛΠ. ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ	σελ. 83 – 85
11. ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ – ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ Κ.ΛΠ. ΣΤΟ ΜΙΣΘΙΟ	σελ. 85 – 96
12. ΖΗΜΙΕΣ – ΦΘΟΡΕΣ ΚΑΙ ΒΛΑΒΕΣ ΣΤΟ ΜΙΣΘΙΟ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ	σελ. 96 – 98
13. ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ	σελ. 98 – 100
14. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	σελ. 100 – 102
15. Η ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ	σελ. 102 – 103
16. ΟΡΟΦΟΚΤΗΣΙΑ – ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	σελ. 103 – 105
17. Η ΙΣΧΥΣ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΥΤΩΝ	σελ. 105 – 107
18. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	σελ. 107 – 108
19. Η ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ – ΚΙΝΗΤΑ ΠΡΑΓΜΑΤΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ	σελ. 108 – 112
20. Η ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ	σελ. 113 – 114
21. Η ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΣΤΟ ΜΙΣΘΙΟ	σελ. 114 – 118
22. Η ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ – ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ	σελ. 118 – 119
23. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΣΥΜΜΙΣΘΩΤΩΝ	σελ. 119
24. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ – ΕΠΙΓΡΑΦΕΣ	σελ. 119 – 123
25. ΔΗΛΩΣΗ ΕΓΓΥΗΤΗ	σελ. 123 – 129
26. ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ – ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ	σελ. 129 – 131
27. Η ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ	σελ. 131 – 134

ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

ΓΙΑ ΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ :

Ο Ν. 1703/1987 για τις μισθώσεις κατοικιών, όπως ίσχυε, μετά την τροποποίησή του με τους Νόμους 1810/1988 (ΦΕΚ 223Α'), 1875/1990 (ΦΕΚ 21Α'), 1953/1991 (ΦΕΚ Α' 96) και 2156/1993 (ΦΕΚ Α' 109), έπαυσε να ισχύει την 30.06.1997, έτσι οι μισθώσεις αυτές (κατοικίας) ρυθμίζονται έκτοτε (μετά την 30.06.1997), στο σύνολό τους, από τις διατάξεις του Α.Κ., δεδομένου ότι από την καταληκτική αυτή ημερομηνία, ουδεμία μίσθωση κατοικίας ρυθμίζεται από αυτόν, ούτε καν οι, υπό το κράτος ισχύος του, συναφθείσες και καταλαμβανόμενες από το πεδίο εφαρμογής του. Εξακολουθεί όμως, κατά ρητή διάταξη Νόμου, παρά τη λήξη της ισχύος του Ν. 1703/1987, να ισχύει η παρ. 1 του άρθρου 2 αυτού, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 1 του Ν. 2235/1994, σύμφωνα με την οποία, η μίσθωση ακινήτου για κατοικία (εννοείται η κύρια κατοικία) ισχύει τουλάχιστον για τρία (3) έτη και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο, η διάταξη δε αυτή ισχύει και μετά την 30.06.1997.

Ειδικότερα, με την διάταξη του άρθρου 1 παρ. 5 του Ν. 2235/1994, η παράγραφος 1 του άρθρου 2 του Ν. 1703/1987 αντικαταστάθηκε, ως εξής :

"1. Η μίσθωση ακινήτου για κατοικία ισχύει τουλάχιστον για τρία (3) έτη, κι αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. Η διάταξη αυτή ισχύει και μετά την 1.7.1997. Σύντμηση της τριετίας επιτρέπεται με νεότερη συμφωνία απέχουσα από την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης τουλάχιστον έξι (6) μήνες μετά την κατάρτισή της και αποδεικνυόμενη με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Αν ο συμβατικός χρόνος έχει καθορισθεί μικρότερος της τριετίας και δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος για τον υπόλοιπο χρόνο, το καταβαλλόμενο μίσθωμα αυξάνεται με ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 1 παρ. 3 του παρόντος νόμου, ως και την 1.1.1997. Μετά την ημερομηνία αυτή, το καταβαλλόμενο μίσθωμα αυξάνεται ετησίως κατά ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του τιμάριθμου του κόστους ζωής, όπως αυτό έχει καθορισθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος για τους αμέσως προηγούμενους δώδεκα (12) μήνες".

Συμπέρασμα : Για τις μισθώσεις κατοικίας που συνάπτονται μετά τη λήξη της ισχύος του Ν. 1703/1987, ισχύουν οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα για την μίσθωση (574 επομ. Α.Κ.), σε συνδυασμό με τη διάταξη του άρθρου 361 του Α.Κ. - ελευθερία των συμβάσεων. Ειδικά, όμως, για τη μίσθωση κύριας κατοικίας, ισχύει – όσον αφορά στη διάρκειά της – η πιο πάνω αναγκαστική τριετία (κατά τα λοιπά δε – και ως προς τη μίσθωση κύριας κατοικίας – ισχύουν οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα για την μίσθωση - 574 επομ. του Α.Κ. - σε συνδυασμό με τη διάταξη του άρθρου 361 του Α. Κ. - ελευθερία των συμβάσεων) .

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ : Με το άρθρο 13 παρ.1 και 2 του Ν. 4242/2014, ορίζεται ότι :

"1. Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Π.Δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του Π.Δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5 - 6, 16 - 18, 20 - 26, 27 παρ. 2, 28 - 40, 43, 46 και 47 αυτού.

Οι μισθώσεις του ανωτέρω εδαφίου ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματα της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίηση της.

2.α. Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Π.Δ. 34/1995 και έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος, συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις αυτού, όπως τροποποιείται κατά το παρόν άρθρο".

Συμπέρασμα : Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Π.Δ. 34/1995 και συνάπτονται από την 28.02.2014 (χρονικό σημείο έναρξης της ισχύος του Ν. 4242/2014) και στο εξής, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του Π.Δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5 - 6, 16 - 18, 20 - 26, 27 παρ. 2, 28 - 40, 43, 46 και 47 αυτού. Οι μισθώσεις αυτές ισχύουν αναγκαστικά για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Περαιτέρω, ως προβληματική αντιμετωπίζεται η διάταξη του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 "Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματα της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίηση της" (βλ. αναφορά και σχόλια για θέμα αυτό, παρακάτω στην ενότητα του παρόντος με τον αριθμό 4 - τέσσερα - και τον τίτλο "Η ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ").

ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΕΝΟΤΗΤΕΣ

1. ΤΟΠΟΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΣΥΝΑΨΗΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Αναφέρεται ο τόπος και ο χρόνος σύνταξης και υπογραφής του συμφωνητικού της μίσθωσης. Συνήθως, όλοι οι συμβαλλόμενοι υπογράφουν το συμφωνητικό στον ίδιο τόπο και χρόνο, ο οποίος - συνήθως - αναφέρεται στην αρχή του περιεχομένου του συμφωνητικού

(..... Στην Πάτρα, σήμερα, στις, ημέρα, εμείς που υπογράφουμε το συμφωνητικό αυτό).

Το ασφαλέστερο είναι το ακριβές χρονικό σημείο της υπογραφής (ημέρα, μήνας, έτος) να αναφέρεται όχι μόνο αριθμητικά (π.χ. 23.02.2020) αλλά και ολογράφως (..... **στις είκοσι τρεις Φεβρουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι**). Το ίδιο ισχύει και για τα υπόλοιπα χρονικά σημεία – ημεροχρονολογίες που αναφέρονται στο περιεχόμενο του συμφωνητικού.

Υπάρχει, όμως, περίπτωση το συμφωνητικό να υπογραφεί **σε διαφορετικό χρόνο (ή και τόπο)** από κάποιον ή κάποιους από τους συμβαλλόμενους. **Στην περίπτωση αυτή**, δίπλα στην υπογραφή του εν λόγω συμβαλλόμενου ή των εν λόγω συμβαλλομένων (στο τέλος του περιεχομένου του συμφωνητικού, κάτω από την ένδειξη “οι συμβαλλόμενοι”) θα πρέπει να αναφέρεται ο τόπος και ο χρόνος της υπογραφής του συμφωνητικού από τον καθένα τους.

Σχετικά με το περιεχόμενο της υπογραφής των συμβαλλομένων, ***βλέπετε Ειρ. Πειρ. 21/2009 – Έννοια υπογραφής – δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ, επίσης βλέπετε ΕφΠατρ 143/2008 ΕπισκεΔ 2008, σελ. 571, ΕφΑθ 4587/1977 Αρμ 1978, σελ. 68 κ.λπ., επίσης δημοσιευμένη την ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ, περαιτέρω δε βλ. Βασ. Βαθρακοκοίλη, Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας, Ερμηνευτική – Νομολογιακή Ανάλυση, Τόμος Β΄, σελ. 916 - 917, τέλος δε βλ. Μον Πρωτ. Λαμ. 90/2018, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ.***

Επίσης, σχετικά με την υπογραφή του συμφωνητικού από τους συμβαλλόμενους, βλέπετε και στο περιεχόμενο της τελευταίας ενότητας του παρόντος βιβλίου, με τον αριθμό 27 (ΕΙΚΟΣΙ ΕΠΤΑ) και τον τίτλο “Η ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ”.

Θα πρέπει, επίσης, να αναφερθεί, ότι, αν θέλουμε θεώρηση του **γνησίου της υπογραφής** των συμβαλλομένων, το συμφωνητικό θα πρέπει να υπογραφεί σε κάποια προβλεπόμενη από το Νόμο για τη θεώρηση αυτή αρχή ή υπηρεσία (Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών κ.λπ.). Στην περίπτωση αυτή, το συμφωνητικό αποκτά και **βέβαιη χρονολογία** της υπογραφής του, αφού το πρόσωπο (αρμόδιος υπάλληλος κ.λπ.) που θεωρεί το γνήσιο της υπογραφής των συμβαλλομένων αναφέρει και τον χρόνο της εκ μέρους του θεώρησης του γνησίου της υπογραφής τους (για την απόκτηση βέβαιης χρονολογίας κάποιου ιδιωτικού εγγράφου βλ. και τις διατάξεις του άρθρου 446 του Κ.Πολ.Δ.). Ακόμη, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι το συμφωνητικό μπορεί να αποκτήσει τη βεβαιότητα, ότι υπεγράφη **μεταγενέστερα κάποιου χρονικού σημείου** (αυτή τη φορά, χωρίς θεώρηση του γνησίου της υπογραφής των συμβαλλομένων), **αν στο περιεχόμενό του αναφέρεται** κάποιο (συνήθως, σημαντικό) γεγονός που έλαβε χώρα προγενέστερα της υπογραφής του. Για παράδειγμα, σε κάποιο συμφωνητικό αναφέρεται, ότι αυτό υπογράφεται την επόμενη ημέρα που συνέβη κάποιο σημαντικό γεγονός (π.χ. η επόμενη ημέρα του θανάτου κάποιου διάσημου καλλιτέχνη ή ποδοσφαιριστή, η επόμενη ημέρα της δολοφονίας ή του θανάτου κάποιου πολύ γνωστού διανοούμενου ή πολιτικού ή κάποιου πολύ γνωστού δημοσιογράφου, η επόμενη ημέρα που συνέβη κάποιος μεγάλος σεισμός συγκεκριμένης ένδειξης της κλίμακας Ρίχτερ σε συγκεκριμένη περιοχή, η επόμενη ημέρα που κάποιος αθλητής κατέρριψε το παγκόσμιο ρεκόρ σε κάποιο αγώνισμα του στίβου κ.λπ.). Στη τελευταία αυτή περίπτωση, η βεβαιότητα συνίσταται, **όχι** στο ακριβές χρονικό σημείο της υπογραφής του

συμφωνητικού της μίσθωσης από τους συμβαλλόμενους, αλλά στο ότι το συμφωνητικό υπογράφεται μεταγενέστερα του χρονικού σημείου που έλαβε χώρα το αναφερόμενο στο περιεχόμενο του συμφωνητικού γεγονός (και, πολλές φορές, αυτό είναι αρκετό τόσο για την εγκυρότητα κάποιων συμφωνιών, π.χ. που δεν είναι έγκυρες αν υπογραφούν στο αρχικό συμφωνητικό, αντίθετα είναι έγκυρες αν υπογραφούν σε χρόνο μεταγενέστερο του αρχικού συμφωνητικού, όσο και για τις ανάγκες της αποδεικτικής διαδικασίας, σχετικά με το χρόνο της υπογραφής του συμφωνητικού, αρχικού ή τροποποιητικού).

Ακόμη, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι είναι ενδεχόμενο άλλος να είναι ο χρόνος της σύνταξης ενός συμφωνητικού και άλλος ο χρόνος της υπογραφής του. Αυτό συμβαίνει (σήμερα, πολύ σπάνια, παλαιότερα, συνέβαινε πιο συχνά), όταν το συμφωνητικό εκτυπώνεται με συγκεκριμένη αναγραφόμενη στην αρχή του περιεχομένου του ημεροχρονολογία σύνταξής του και με σκοπό να υπογραφεί την ίδια αυτή ημέρα (της σύνταξης και εκτύπωσής του), αλλά, για κάποιους λόγους, εν τέλει, το ίδιο αυτό έγγραφο υπογράφεται κάποιες ημέρες αργότερα. Σε μια τέτοια περίπτωση, θα πρέπει να αναφερθεί – στο τέλος του κειμένου του συμφωνητικού, δίπλα στην υπογραφή του κάθε συμβαλλόμενου – ο πραγματικός χρόνος (ημέρα, μήνας, έτος) υπογραφής αυτού από τον κάθε συμβαλλόμενο, ώστε να μη φέρει μη πραγματική χρονολογία υπογραφής του από τους συμβαλλόμενους ή από κάποιον από αυτούς.

Επίσης, να σημειωθεί, ότι το θέμα της βέβαιης χρονολογίας της υπογραφής ενός συμφωνητικού είναι ιδιαίτερα σημαντικό (και χρειάζεται μεγάλη προσοχή), ιδίως στη περίπτωση τροποποίησης των όρων κάποιου προγενέστερου συμφωνητικού ή στη περίπτωση λύσης της μίσθωσης, ώστε να διασφαλίζεται η εύκολη, γρήγορη και ασφαλής απόδειξη του ακριβούς χρονικού σημείου που λαμβάνει χώρα η τροποποίηση ή η λύση της μίσθωσης (υπάρχουν συμφωνίες, π.χ. κάποιες παραιτήσεις από την άσκηση δικαιωμάτων που δεν είναι έγκυρες, αν συμφωνούνται στο αρχικό συμφωνητικό μιας επαγγελματικής μίσθωσης ενώ έγκυρα συμφωνούνται τέτοιες παραιτήσεις σε τέτοιο συμφωνητικό που είναι μεταγενέστερο χρονικά του αρχικού κ.λπ - βλ. άρθρο 45 του Π.Δ. 34/1995, που ισχύει και για τις επαγγελματικές μισθώσεις που συνάπτονται μετά την 28.02.2014, επίσης βλ. Α.Π. 1000/2019, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ – απολύτως αναγκαία εδώ η απόδειξη της βέβαιης χρονολογίας υπογραφής του μεταγενέστερου χρονικά συμφωνητικού). Βλ. επίσης – σχετικά με το βέβαιο της χρονολογίας - και τη διάταξη του άρθρου 614 του Α.Κ.

Καλό είναι όλα τα παραπάνω να τα προσέχει κανείς και να φροντίζει να διασφαλίζει την εγκυρότητά τους αλλά και την εύκολη, γρήγορη και ασφαλή απόδειξή τους, ώστε να μην αφήνονται περιθώρια αμφισβητήσεων, διαφωνιών και συγκρούσεων. Διότι, στην πράξη, έχουν υπάρξει πολλές τέτοιες αμφισβητήσεις και διαφωνίες, που ταλαιπώρησαν σημαντικά και για χρόνια τους εμπλεκόμενους και τη δικαιοσύνη, ενώ, με λίγη μεγαλύτερη προσοχή και επιμέλεια, όλα αυτά θα μπορούσαν – πολύ εύκολα – να είχαν αποφευχθεί. Αυτονόητο είναι, ότι όσο πιο εύκολα, γρήγορα και με ασφάλεια αποδεικνύεται κάποιο γεγονός, πραγματικό περιστατικό ή στοιχείο, τόσο το καλύτερο για όλους.

Περαιτέρω, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι, αρκετές φορές, έχει εκφραστεί η άποψη (φυσικά, όχι από δικηγόρους και γενικά νομικούς), ότι, πλέον, μετά την υποχρέωση της ηλεκτρονικής καταχώρισης των στοιχείων της μίσθωσης ακινήτων στην Α.Α.Δ.Ε. (όπως το αρχικό συμφωνητικό, η τροποποιητική συμφωνία, η συμφωνία παράτασης της διάρκειας της μίσθωσης, η συμφωνία της λύσης της μίσθωσης κ.λπ.), δεν είναι αναγκαία η υπογραφή συμφωνητικού μίσθωσης. Πρόκειται για επιπόλαιη και επικίνδυνη άποψη, αφού – όπως είναι γνωστό – στη πράξη, συνήθως, καταχωρούνται ηλεκτρονικά ορισμένα μόνο στοιχεία της μίσθωσης (συνήθως, καταχωρούνται μόνο τα στοιχεία του εκμισθωτή, τα στοιχεία του μισθωτή, η διάρκεια της μίσθωσης, τα πολύ βασικά στοιχεία του μισθίου, το μισθώμα και η τυχόν αναπροσαρμογή του και η συμφωνηθείσα χρήση, το χρονικό σημείο της καταβολής του μισθώματος, πέραν δε αυτών σπάνια καταχωρείται κάποιο άλλο στοιχείο, άλλως ελάχιστα πέραν αυτών στοιχεία καταχωρούνται σε κάποιες περιπτώσεις), ενώ σε μία μισθωτική σύμβαση, πέραν των στοιχείων αυτών που, όπως πιο πάνω (συνήθως) καταχωρούνται, υπάρχουν και πολλοί άλλοι – ιδιαίτερα σημαντικοί - όροι π.χ, για τις ζημιές, τις φθορές και τις βλάβες, τη συντήρηση και την επισκευή του μισθίου, την πληρωμή των λογαριασμών, την εγγυοδοσία, την ευχέρεια της παραχώρησης ή όχι της χρήσης σε τρίτον, την αλλαγή της χρήσης, την ασφάλιση του μισθίου, την τροποποίηση των όρων της μίσθωσης, την αναπροσαρμογή του μισθώματος και της εγγυοδοσίας, την εγγυητικής μορφής δήλωση τρίτου υπέρ του μισθωτή απέναντι στον εκμισθωτή, το δικαίωμα του μισθωτή να καταγγείλει πρόωρα την μίσθωση λόγω μεταμέλειάς του (μετά την αναγκαστική τριετία βλ. παρακάτω στην ενότητα του παρόντος, με τον αριθμό 4 - ΤΕΣΣΕΡΑ - και τον τίτλο ‘‘Η ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ’’), το δικαίωμα μονομερούς παράτασης της διάρκειας από τον μισθωτή, τις προθεσμίες εκπλήρωσης μισθωτικών υποχρεώσεων ή άσκησης μισθωτικών δικαιωμάτων, τυχόν συμφωνηθείσες αιρέσεις κ.λπ., που πρέπει να διατυπωθούν εγγράφως, λεπτομερώς και με σαφήνεια, ώστε, αν χρειασθεί, να μπορούν να αποδειχθούν εύκολα, γρήγορα και με ασφάλεια, οι σχετικές με τα θέματα αυτά συμφωνίες (όροι μίσθωσης). Ναι μεν η μίσθωση μπορεί να συναφθεί και προφορικά, πλην όμως, χωρίς έγγραφη συμφωνία, είναι πολύ πιθανό, σε αρκετές περιπτώσεις, να υπάρξουν πολλές και σημαντικές δυσκολίες για την απόδειξη των συμφωνηθέντων όρων. Εννοείται, βέβαια, ότι, στην περίπτωση που υπάρχει ηλεκτρονική καταχώριση μόνο ορισμένων στοιχείων της μίσθωσης (π.χ. μόνο των στοιχείων του εκμισθωτή και του μισθωτή, της διάρκειας της μίσθωσης, των στοιχείων του μισθίου, της χρήσης, του μισθώματος, της τυχόν αναπροσαρμογής του και του χρονικού σημείου της καταβολής του, όπως – αρκετές φορές – συμβαίνει στην πράξη) και δεν έχει συμφωνηθεί κάτι άλλο μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή, τότε, για τα υπόλοιπα θέματα που θα προκύψουν στην πορεία της εν λόγω μίσθωσης (και για τα οποία δεν υπάρχει συμφωνία), θα ισχύσουν τα προβλεπόμενα από τη Νομοθεσία. Αν πέραν των στοιχείων που έχουν καταχωρισθεί ηλεκτρονικά, έχουν συμφωνηθεί (όχι με έγγραφο, αλλά μόνο προφορικά) και άλλοι όροι, τότε οι όροι αυτοί θα πρέπει να αποδειχθούν, όταν υπάρξει τέτοια ανάγκη (φυσικά, χωρίς αυτό να είναι, τις περισσότερες φορές, εύκολο – στην πράξη, το αντίθετο συμβαίνει). Επομένως, επιβάλλεται η υπογραφή συμφωνητικού μίσθωσης με αναλυτικό περιεχόμενο.

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί, στο σημείο αυτό, ότι με τη, με αριθμό ΠΟΛ: 1162/03.08.2018, του Υπουργείου Οικονομικών – διοικητής Α.Α.Δ.Ε. (έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο ΑΔΑ : 6ΚΛΗ46ΜΠ3Ζ – ΝΘ2 – ΦΕΚ Β' 3579/22.08.2018) παρέχονται διευκρινίσεις για διάφορα θέματα που ανακύπτουν κατά την υποβολή των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας (στο περιεχόμενο της εν λόγω ΠΟΛ με τον τίτλο "Υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου" υπάρχουν χρήσιμες πληροφορίες για την ηλεκτρονική καταχώριση των στοιχείων μισθωτικών συμβάσεων που αφορούν στην ακίνητη περιουσία). Η εν λόγω ΠΟΛ – στη συνέχεια - τροποποιήθηκε, με τις υπό στοιχεία Α. 1139/2020 (ΦΕΚ Β' 2269/2020), Α. 1243/2020 (ΦΕΚ Β' 4914/2020), Α. 1253/2020 (ΦΕΚ Β' 5180/2020), Α. 1050/2021 (ΦΕΚ Β' 956/2021), Α. 1158/2021 (ΦΕΚ Β' 2974/2021), Α. 1170/2021 (ΦΕΚ Β' 3548/03.08.2021) και Α 1255/2021 (ΦΕΚ Β' 6053/2021) αποφάσεις του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.

2. ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Έχουμε τον εκμισθωτή, τον μισθωτή και – κάποιες φορές – ως εκ τρίτου συμβαλλόμενο, τον εγγυητή. Τα στοιχεία των προσώπων αυτών, που θα πρέπει να αναφέρονται στο συμφωνητικό, είναι : Το όνομα και το επώνυμο του συμβαλλόμενου, το όνομα του πατέρα του, το όνομα της μητέρας του, το όνομα και το επώνυμο του συζύγου (για την περίπτωση που συμβάλλεται γυναίκα, διότι, στην περίπτωση αυτή, ναι μεν δεν είναι υποχρεωτικό αλλά καλό είναι να αναφέρεται και το όνομα και το επώνυμο του συζύγου της – βλ. αμέσως παρακάτω στην παρούσα παράγραφο), ο τόπος κατοικίας (πόλη, οδός, αριθμός), το επάγγελμα, τα στοιχεία του Α.Δ.Τ. (αριθμός, ημέρα - μήνας και έτος έκδοσης, αρχή έκδοσης), τέλος δε ο Α.Φ.Μ. και η Δ.Ο.Υ. του συμβαλλόμενου. Είναι αλήθεια, ότι υπάρχουν πολλά συμφωνητικά μίσθωσης, στα οποία – σε σχέση με κάθε συμβαλλόμενο - δεν αναφέρονται όλα τα παραπάνω στοιχεία, αλλά μόνο κάποια από αυτά. Όμως, όσο πιο πολλά στοιχεία υπάρχουν στο συμφωνητικό της μίσθωσης για τον κάθε συμβαλλόμενο, τόσο το καλύτερο, κυρίως, για την περίπτωση που – στην πορεία - προκύψουν προβλήματα και αξιώσεις κατά κάποιου συμβαλλόμενου. Στις περισσότερες περιπτώσεις, αυτό αναμένεται να συμβεί κατά μισθωτών, που οφείλουν μισθώματα, τέλος χαρτοσήμου συν την επί του τέλους αυτού αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. (προσοχή : τέλος χαρτοσήμου συν την επ' αυτού εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. έχουμε στις επαγγελματικές μισθώσεις – έχει καταργηθεί από 01.01.2008 στις μισθώσεις κατοικίας με το άρθρο 3 παρ. 4 του Ν. 3522/2006 - ΦΕΚ 276/Α/06), λογαριασμούς Δ.Ε.Η. ή Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλων επιχειρήσεων με όμοια με τις επιχειρήσεις αυτές αντικείμενα ή λογαριασμούς κοινοχρήστων δαπανών κ.λπ. ή αποζημιώσεις για αποκατάσταση ζημιών, φθορών και βλαβών ή αποζημίωση για κάποια άλλη αιτία κ.λπ., επίσης δε και κατά εγγυητών (που, συνήθως, εγγυώνται υπέρ των μισθωτών, απέναντι στον εκμισθωτή κ.λπ.). Όμως, σε

κάποιες περιπτώσεις μπορεί να εμφανισθούν και αξιώσεις του μισθωτή **κατά του εκμισθωτή** (για τυχόν αποζημιώσεις, που μπορεί να υποχρεωθεί κάποιος εκμισθωτής να καταβάλλει στον μισθωτή για την αποκατάσταση ζημιάς του τελευταίου - μισθωτή - από κάποια αντισυμβατική ή αδικοπρακτική και γενικά μη νόμιμη συμπεριφορά του εκμισθωτή σε βάρος του μισθωτή κ.λπ.). Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις, αν υπάρχουν λεπτομερή - όπως πιο πάνω - στοιχεία των συμβαλλομένων, θα μπορεί να πραγματοποιηθεί πιο εύκολα, πιο γρήγορα και πιο αποτελεσματικά, **ο έλεγχος** της περιουσιακής αλλά και της γενικότερης κατάστασης του οφειλέτη - υπόχρεου συμβαλλόμενου, κάτι που μπορεί να αποδειχθεί πολύ χρήσιμο στοιχείο στο στάδιο της εκτέλεσης κάποιας δικαστικής απόφασης που μπορεί να ακολουθήσει. Για παράδειγμα, αν γνωρίζει κάποιος τον τόπο γέννησης ή καταγωγής του οφειλέτη συμβαλλόμενου (και κάποια ειδικότερα στοιχεία που σχετίζονται μ' αυτόν, όπως το όνομα και το επώνυμο των γονέων του), τότε θα είχε σημαντικά περισσότερες πιθανότητες (μετά από έρευνα στα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία του τόπου γέννησης ή καταγωγής του οφειλέτη συμβαλλόμενου) να διαπιστώσει μη εμφανή περιουσιακά στοιχεία του οφειλέτη συμβαλλόμενου, όπως κληρονομικά στοιχεία - ακίνητα - που έχουν περιέλθει με κληρονομική διαδοχή σ' αυτόν, για τις οποίες (κληρονομίες), όμως, δεν έχουν λάβει χώρα συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής τους και μεταγραφή τους στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή καταχώρισή τους στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο (ή δεν έχει υπάρξει σχετική δήλωση - καταχώριση για τα περιουσιακά αυτά στοιχεία στις αρμόδιες φορολογικές αρχές κ.λπ.). Άλλωστε, δεν είναι τυχαίο, ότι οι τράπεζες, κατά πάγια τακτική τους, ζητούν και λαμβάνουν, πάντα, φωτοαντίγραφα των ταυτοτήτων των προσώπων με τα οποία συμβάλλονται και γενικά συνηθίζουν να ζητούν και αρκετά ακόμα άλλα στοιχεία (Α.Φ.Μ., έντυπα Ε9, Ε1, Ε3, συμβόλαια ακινήτων κ.λπ.) των προσώπων που συμβάλλονται με αυτές.

Ο συμβαλλόμενος - κατά την υπογραφή του συμφωνητικού της μίσθωσης - θα πρέπει να παρίσταται **αυτοπρόσωπα ή εκπροσωπούμενος από αντιπρόσωπο**. Ο αντιπρόσωπος θα πρέπει να έχει την - με το κατάλληλο περιεχόμενο - συμβολαιογραφική πληρεξουσιότητα (**αρκεί, βέβαια**, και εξουσιοδότηση διατυπωμένη σε ιδιωτικό έγγραφο, της οποίας, για μεγαλύτερη ασφάλεια - καλό θα είναι - να υπάρχει νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εξουσιοδοτούντος από αρμόδια γι' αυτό αρχή ή υπηρεσία). **Το περιεχόμενο του συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου ή της εξουσιοδότησης**, θα πρέπει είναι τέτοιο που να προβλέπει και να επιτρέπει τους όρους που θα συμφωνηθούν από τον πληρεξούσιο ή τον εξουσιοδοτούμενο για λογαριασμό του εντολέα του. Κάποιοι θεωρούν - μεταξύ άλλων - αρκετά (επαρκή) τα αμέσως παρακάτω σημεία στο περιεχόμενο του πληρεξουσίου ή της εξουσιοδότησης :

“.... να προβεί στην εκμίσθωση, με όποιους όρους επιλέξει, κατά την απόλυτη και ανέλεγκτη κρίση του, ότι ο εντολέας αναγνωρίζει από τώρα ως έγκυρη, ισχυρή και απόλυτα δεσμευτική γι' αυτόν (στο σύνολό της) τη μίσθωση που θα συνάψει για λογαριασμό του ο εντολοδόχος του ότι ο εντολέας παραιτείται, από τώρα, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, από

κάθε δικαίωμά του να προσβάλλει, εν όλω ή εν μέρει, με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο, τυπικού ή ουσιαστικού χαρακτήρα, το μελλοντικό αυτό συμφωνητικό μίσθωσης κ.λπ.”.

Πάντως, το ασφαλέστερο θα ήταν να αναφέρεται στο περιεχόμενο του συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου ή της εξουσιοδότησης **αυτούσιο** το κείμενο του συμφωνητικού που πρόκειται να υπογραφεί. Αν αυτό δεν είναι εύκολο, **τουλάχιστον θα πρέπει να αναφέρεται (αυτούσιο ή με σαφήνεια και επάρκεια) το περιεχόμενο των πιο σημαντικών όρων του**. Γενικά, χρειάζεται προσοχή, ώστε να μην συμφωνούνται από τον αντιπρόσωπο για λογαριασμό του εντολέα του όροι έξω από τα όρια της πληρεξουσιότητας ή της εξουσιοδότησης ή αντίθετα με το περιεχόμενο τους ή σε χρόνο μετά την λήξη της ισχύος αυτών.

Βεβαίως, στην αντιπροσώπευση, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και οι διατάξεις της Νομοθεσίας, οι οποίες απαιτούν **ειδική πληρεξουσιότητα**, δηλαδή στις περιπτώσεις παραιτήσεων, συμβιβασμών και αναγνώρισης υποχρεώσεων – οφειλών κ.λπ. Στις περιπτώσεις αυτές, η εντολή θα πρέπει να είναι συγκεκριμένη – ειδική, ώστε να μην παραμένει κάποια αμφιβολία για το περιεχόμενό της. Τέτοιες περιπτώσεις (παραιτήσεων, αναγνώρισης υποχρεώσεων, συμβιβασμών) που απαιτείται η εν λόγω ειδική πληρεξουσιότητα, συναντάμε, αρκετές φορές, τόσο σε αρχικά συμφωνητικά μίσθωσης, όσο και σε συμφωνητικά, μεταγενέστερα του αρχικού, που τροποποιούν το αρχικό συμφωνητικό ή λύουν την μίσθωση. Επίσης, μπορεί να συναντηθεί και η περίπτωση που συμφωνείται (συνήθως, στο αρχικό συμφωνητικό) ρήτρα διαιτησίας για την επίλυση των διαφορών από την μίσθωση (**σχετικά με την ρήτρα διαιτησίας** : στην έκταση που ο εκμισθωτής και ο μισθωτής έχουν από το ουσιαστικό δίκαιο εξουσία για ελεύθερη διάθεση – βλ. Κώστα Μπέη ερμηνεία του άρθρου 867 του Κ.Πολ.Δ. – επίσης, σχετικά με την αναπροσαρμογή του μισθώματος με διαιτησία, βλ. Βασίλη Τσούμα, Κώδικας Εμπορικών Μισθώσεων μετά την θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 72, παρ. 163, ως επίσης Χαρ. Παπαδάκη, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων μετά το Ν. 4242/2014 και το Ν. 4335/2015, σελ. 218 επομ., παρ. 594 επομ., όπου – Χαρ. Παπαδάκης σελ. 219 και 220 παρ. 598 έως 602 – γίνεται αναφορά των υποθέσεων σχετικά με την αναπροσαρμογή του μισθώματος, που μπορούν να εκδικασθούν με την διαιτητική διαδικασία). Για το θέμα της ειδικής πληρεξουσιότητας της παρούσας παραγράφου βλ. **Α.Π. 1456/2018 και με 235/2017 Μ.Π. Πατρών (Εκουσία Δικαιοδοσία), δημοσιευμένες και οι δύο στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**.

Αν κάποιος ενεργεί χωρίς πληρεξουσιότητα - εξουσιοδότηση, τότε ο αντιπροσωπευόμενος δεν δεσμεύεται, **εκτός, αν**, στην συνέχεια, εγκρίνει (ρητά ή σιωπηρά) τη συναφθείσα μίσθωση. Στο περιεχόμενο του συμφωνητικού της μίσθωσης θα πρέπει να αναφέρονται και τα στοιχεία του συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου (αριθμός και ημέρα – μήνας και έτος της πράξης, στοιχεία και έδρα του Συμβολαιογράφου) ή της εξουσιοδότησης (ημέρα – μήνας και έτος υπογραφής της εξουσιοδότησης, αρχή που θεωρεί το γνήσιο της υπογραφής, αν υπάρχει τέτοια θεώρηση – για μεγαλύτερη ασφάλεια καλό είναι να υπάρχει νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εξουσιοδοτούντος), δυνάμει

των οποίων ενεργεί ο αντιπρόσωπος (εντολοδόχος) για λογαριασμό του εντολέα του, επίσης δε τα έγγραφα αυτά θα πρέπει να προσαρτώνται στο συμφωνητικό αυτό. Ευνόητο είναι, ότι θα πρέπει να ελέγχονται με προσοχή και να επιβεβαιώνονται όλα τα στοιχεία της ταυτότητας των συμβαλλομένων αλλά και τα φορολογικά και λοιπά στοιχεία τους (Α.Φ.Μ., Δ.Ο.Υ., αριθμός Γ.Ε.ΜΗ για τις εταιρείες, κατοικία, έδρα κ.λπ.).

Για λόγους ασφάλειας, θα πρέπει να ελέγχεται και να επιβεβαιώνεται, ότι ο εκμισθωτής είναι ο πλήρης κύριος (σε ποσοστό 100% ή τουλάχιστον σε ποσοστό πάνω από 50% αδιαίρετα, ώστε να έχει πλειοψηφία – βλ. παρακάτω, στην παρούσα ενότητα για το θέμα της πλειοψηφίας) ή ο επικαρπωτής (σε ποσοστό 100% ή τουλάχιστον σε ποσοστό πάνω από 50% αδιαίρετα) του μισθίου ακινήτου.

Δεν απαγορεύεται η εκμίσθωση από κάποιον – τρίτον - που δεν έχει σχέση με την κυριότητα του ακινήτου (βλ. **Α.Π. 1259/2007, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**). Η εκμίσθωση ξένου πράγματος, κινητού ή ακινήτου, είναι καθ' όλα έγκυρη, διότι η μίσθωση είναι ενοχική σχέση και δεν ασκεί επιρροή στην ισχύ και τη λειτουργία της σύμβασης αυτής η κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του μισθίου. Η σχετικότητα της μισθωτικής σχέσης έχει ως αποτέλεσμα να ανήκουν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις από αυτή μόνο στα συμβαλλόμενα μέρη, δηλαδή στον εκμισθωτή και στον μισθωτή, οι οποίοι και νομιμοποιούνται, αντίστοιχα, στις σχετικές δίκες από τη μίσθωση. Έτσι, ο εκμισθωτής, παρότι δεν είναι κύριος του μισθίου, έχει μόνον αυτός το δικαίωμα να αξιώσει το μίσθωμα ή να ασκήσει τις σχετικές αγωγές απόδοσης του μισθίου (βλ. **Α.Π. 1172/2009, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**) ή την αίτηση για την έκδοση διαταγής απόδοσης του μισθίου ή πληρωμής μισθωμάτων, ο δε κύριος δεν δικαιούται, αν δεν είναι εκμισθωτής, να ασκήσει οποιαδήποτε αγωγή από τη μίσθωση για καταβολή μισθωμάτων ή απόδοση του μισθίου ή αίτηση για την έκδοση διαταγής απόδοσης του μισθίου ή πληρωμής μισθωμάτων, ακόμη κι αν έληξε η μίσθωση, αλλά – απλά και μόνο - δικαιούται να ασκήσει (μόνο) τις αγωγές από την κυριότητα ή τη νομή.

Τα παραπάνω ισχύουν και στην επαγγελματική μίσθωση, με μόνες τις αναφερόμενες στο άρθρο 14 του Π.Δ. 34/95 (άρθρ. 7 § 2 ν. 813/1978) παρεκκλίσεις, κατά τις οποίες, επί εκμίσθωσης αλλότριου ακινήτου, η μίσθωση δεσμεύει τον κύριο ή νομέα του μισθίου, εφόσον ο μισθωτής είναι καλής πίστης (δηλαδή αγνοεί τα δικαιώματα τρίτων στο μίσθιο), ο δε κύριος δεν διαμαρτυρήθηκε εγγράφως στον μισθωτή μέσα σε τρεις (3) μήνες από του έλαβε γνώση της σύμβασης μίσθωσης. Αν το ακίνητο που μισθώθηκε είναι κληρονομικό, η εν λόγω τρίμηνη προθεσμία αρχίζει από τη γνώση της μίσθωσης μετά την αποδοχή της κληρονομίας.

Η κατά τη διάταξη αυτή "δέσμευση" του κυρίου δεν σημαίνει την υπεισέλευσή του στη μίσθωση, αλλά (απλά, σημαίνει) ότι δεν μπορεί αυτός να λάβει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης μέτρα που εμποδίζουν τη χρήση του μισθίου από τον μισθωτή (βλ. **Α.Π. 866/2011, Α.Π. 1052/2011, Α.Π. 108/2003, Α.Π. 1327/2000, όλες δημοσιευμένες στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**). Έτσι, καταλήγουμε, ότι ο κύριος του μισθίου έχει τη δυνατότητα, ασκώντας τα δικαιώματα που απορρέουν από την κυριότητά του για χρήση και

κάρπωση, να απαιτήσει από τον μισθωτή, που κατέχει το πράγμα, την απόδοση του με τη διεκδικητική αγωγή (άρθρο 1094 του Α.Κ.), ο δε μισθωτής, εν όψει του ότι κατέχει το πράγμα χωρίς δικαίωμα σε σχέση προς τον κύριο, αφού η μισθωτική σύμβαση είναι ξένη ως προς τον κύριο και έτσι ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα νομής ή κατοχής απέναντι του, δεν δικαιούται να προβάλει τη σχετική ένσταση από το άρθρο 1095 του Α.Κ., **ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΣΥΝΤΡΕΧΕΙ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΚΑΤΑ ΤΑ ΠΡΟΑΝΑΦΕΡΟΜΕΝΑ Η ΑΝ ΑΥΤΟΣ (ΚΥΡΙΟΣ) ΑΠΟΔΕΧΘΗΚΕ Η ΕΝΕΚΡΙΝΕ (ΡΗΤΑ Η ΣΙΩΠΗΡΑ) ΤΗΝ ΜΙΣΘΩΣΗ Η ΥΠΑΡΧΕΙ ΔΕΣΜΕΥΣΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΤΑΞΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 614 Α.Κ.** (βλ. Παπαδάκη, Αγωγές απόδοσης μισθίου, έκδ. β', παρ. 619, σελ. 228, παρ. 431, σελ. 168, με παραπομπές σε Νομολογία και θεωρία). Να σημειωθεί, ότι οι διατάξεις του άρθρου 14 του Π.Δ. 34/1995, ισχύουν και για τις επαγγελματικές μισθώσεις που συνάπτονται μετά την έναρξη της ισχύος του Ν. 4242/2014 (την 28.02.2014).

Τα παραπάνω, όμως, δεν ισχύουν για τα **ακίνητα του Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α.**, αφού τα ακίνητα αυτά δεν μπορούν να εκμισθωθούν από τρίτο (στην περίπτωση αυτή, έχουμε **άκυρη** μίσθωση).

Πάντως, **πολύ χρήσιμο** θα ήταν, πριν τη σύναψη της μίσθωσης, να γίνει ένας **έλεγχος** από τον μισθωτή στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, ώστε να διαπιστωθεί αν ο εμφανιζόμενος ως εκμισθωτής είναι, πράγματι, πλήρης κύριος, κατά ποσοστό 100% ή τουλάχιστον με ποσοστό άνω του 50% αδιαίρετα, ή επικαρπωτής του μισθίου ακινήτου, κατά ποσοστό 100% ή τουλάχιστον με ποσοστό άνω του 50% αδιαίρετα (βλ. και πιο κάτω στην παρούσα ενότητα για το θέμα της πλειοψηφίας). Χρειάζεται πολύ μεγάλη προσοχή στην αντιμετώπιση του θέματος αυτού από τον μισθωτή, διότι, αν αντιμετωπισθεί επιπόλαιο, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο, στη συνέχεια, να προκύψουν διάφορα προβλήματα και ανεπιθύμητες καταστάσεις.

Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί στο σημείο αυτό, ότι υπάρχουν και **απαγορευμένες μισθώσεις** (βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά – Αστικές και Νέες Εμπορικές μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 5 Ε', σελ. 83 και 84 – άρθρο 16 παρ. 2 – 4 Ν.Δ. 1111/1972 περί φιλανθρωπικών σωματείων, άρθρο 29 παρ. 1 του Ν. 4251/2014 για την απαγόρευση εκμίσθωσης ακινήτων σε πολίτη τρίτης χώρας που δεν έχει διαβατήριο ή άλλο ταξιδιωτικό έγγραφο που αναγνωρίζεται από διεθνείς συμβάσεις και ισχυρή θεώρηση εισόδου ή άδεια διαμονής – οι εν λόγω απαγορευμένες μισθώσεις είναι **άκυρες** – άρθρα 174, 180 του Α.Κ.). Μάλιστα, θα πρέπει να αναφερθεί, στο σημείο αυτό, ότι η διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 29 του Ν. 4251/2014 προβλέπει ***“ Στα πρόσωπα που παραβιάζουν τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 (του άρθρου 29 του Ν. 4251/2014), πέραν των άλλων κυρώσεων που προβλέπονται από τη Νομοθεσία, επιβάλλεται, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, χρηματικό πρόστιμο χιλίων πεντακοσίων (1.500,00) ΕΥΡΩ έως τρεις (3.000,00) ΕΥΡΩ. ”***

Ακόμη θα πρέπει να αναφερθεί, ότι ενδιαφέρον παρουσιάζουν και οι διατάξεις για τις **κοινωφελείς περιουσίες** (άρθρο 24 παρ. 5 και παρ. 8 έως 10 του Ν. 4182/2013 για την εκμίσθωση πραγμάτων κοινωφελών περιουσιών, Εγκύκλιος 1 του 2014 της Διεύθυνσης Κοινωφελών Περιουσιών του Υπουργείου Οικονομικών σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτων **κοινωφελών περιουσιών** ή

σχολαζουσών κληρονομιών, άρθρο 29 παρ. 4 του Ν. 4182/2013 για την εκμίσθωση ακινήτου που περιήλθε στο Δημόσιο κατά ποσοστό εξ' αδιαιρέτου από κληρονομία, κληροδοσία ή δωρεά - βλ. για όλα αυτά Ιωάννη Ν. Κατρά – Αστικές και Νέες Εμπορικές μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 5 ΣΤ', σελ. 84 έως και 88).

Αν ο εκμισθωτής είναι ανήλικος, εκπροσωπείται από αυτούς που ασκούν τη γονική μέριμνα, χωρίς να απαιτείται άδεια από το δικαστήριο (και γενικά χωρίς κάποιες διατυπώσεις), εφ' όσον, βέβαια, η διάρκεια της μίσθωσης που συμφωνείται δεν υπερβαίνει τα εννέα (9) έτη (βλ. άρθρα 1526 και 1624 του Α.Κ.), διαφορετικά, αν δηλαδή συμφωνείται διάρκεια μεγαλύτερη των εννέα (9) ετών, για το πέραν των εννέα (9) ετών χρονικό διάστημα, απαιτείται προηγούμενη άδεια του δικαστηρίου, αλλιώς η σύμβαση είναι άκυρη για το πέραν των εννέα (9) ετών χρονικό διάστημα. Πάντως, η ακυρότητα που επάγεται η από τους γονείς του ανήλικου τέκνου παράβαση της υποχρέωσης που υπέχουν από το Νόμο για την τήρηση των διατυπώσεων του άρθρου 1526 του Α.Κ. είναι σχετική και όχι απόλυτη και προτείνεται μόνο από τους γονείς του ανήλικου, το τέκνο μετά την ενηλικίωσή του και τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους του, έναντι παντός – άρθρο 1528 εδ. β' του Α.Κ. – μέχρι δε να προταθεί η ακυρότητα η μίσθωση εξακολουθεί να ισχύει, ενώ, μετά την ενηλικίωση του, ο ανήλικος, ως προς το χρονικό διάστημα πέραν των εννέα (9) ετών, μπορεί, αν θέλει, να εγκρίνει τη μίσθωση, είτε ρητά είτε σιωπηρά. Τέλος, επισημαίνεται, ότι, όταν έχουμε πολλούς συνεκμισθωτές και ένας από αυτούς είναι ανήλικος, αν δεν τηρηθούν – εμπρόθεσμα - οι νόμιμες διατυπώσεις επέρχεται ακυρότητα ολόκληρης της μισθωτικής σύμβασης, διότι, λόγω του αδιαιρέτου της χρήσης, δεν μπορεί να συναφθεί έγκυρη μίσθωση μόνο για το εξ αδιαιρέτου μερίδιο των ενηλίκων. Οι διατάξεις περί κοινωνίας (άρθρα 785 επ. του Α.Κ.) δεν μπορούν να λειτουργήσουν στην περίπτωση αυτή, καθόσον εδώ πρόκειται για ακυρότητα της μίσθωσης που επιβάλλεται από το Νόμο, λόγω έλλειψης των νομίμων διατυπώσεων, και η παράλειψη τους δεν μπορεί να καλυφθεί από την απόφαση της πλειοψηφίας (βλ. **Α.Π. 1230/1994 δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ** – Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 5 Δ', σελ. 82, 83). **ΠΡΟΣΟΧΗ :** Διατυπώνεται, όμως και η άποψη, ότι, στην περίπτωση αυτή, η σύμβαση είναι άκυρη μόνο ως προς το ιδανικό μερίδιο του ανήλικου – συνεκμισθωτή (βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 5 Δ', σελ. 83).

Εάν έχουμε περισσότερους συνεκμισθωτές (που έχουν πλήρη δικαιοπρακτική ικανότητα), τότε, στην περίπτωση που δεν υπάρχει σύμφωνη γνώμη όλων των συνεκμισθωτών, το μίσθιο μπορεί να εκμισθωθεί νόμιμα, αν το αποφασίσει η πλειοψηφία αυτών (σύμφωνα με τα αναφερόμενα στις διατάξεις των άρθρων 785 επ. του Α.Κ. – βλ. **Εφ.Θεσ/νικής 658/2018, Α.Π. 635/2018, Α.Π. 255/2000, όλες δημοσιευμένες στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**). Έτσι, εφόσον δεν υπάρχει συμφωνία όλων των κοινωνιών, το δικαίωμα ασκείται για λογαριασμό όλων μαζί των κοινωνιών με απόφαση της πλειοψηφίας, που είναι υποχρεωτική και για τους μειοψηφήσαντες ή τους αρνούμενους την επιχείρηση της πράξης διοίκησης και εκμετάλλευσης κοινωνούς, οι οποίοι δεσμεύονται έναντι των τρίτων από αυτήν. Το ίδιο ισχύει

και στην περίπτωση παράτασης ή τροποποίησης ή καταγγελίας της μισθωτικής σύμβασης. Στις περιπτώσεις που συμβάλλεται η πλειοψηφία, θα πρέπει να αναφέρεται στο συμφωνητικό της μίσθωσης, ότι αυτό υπογράφεται από την πλειοψηφία των κοινωνών, με αναλυτική αναφορά των στοιχείων τους (όνομα, επώνυμο, όνομα πατέρα, όνομα μητέρας, Α.Δ.Τ., Α.Φ.Μ., Δ.Ο.Υ., κ.λπ.) και των ιδανικών τους μεριδίων – ποσοστών στην συγκυριότητα ή συνεπικαρπία - συνεκμίσθωση, αλλά και τα στοιχεία και το ιδανικό μερίδιο – ποσοστό του κοινωνού / κοινωνών που διαφωνεί / διαφωνούν - απέχει / απέχουν. Ενόψει των παραπάνω και εφόσον η αποφασίζουσα πλειοψηφία νοείται με βάση το ΜΕΓΕΘΟΣ ΤΩΝ ΜΕΡΙΔΩΝ (επί του συνόλου των μερίδων και όχι μόνο των παρόντων και ψηφισάντων) ΚΑΙ ΟΧΙ ΤΙΣ ΚΕΦΑΛΕΣ, στην περίπτωση που υπάρχουν μόνο δύο συγκύριοι, ως πλειοψηφία νοείται ο ένας, ο οποίος έχει την μεγαλύτερη μερίδα. Στο σημείο αυτό, θα πρέπει επισημάνουμε και τα εξής :

.- Η πλειοψηφία δεν μπορεί να συμφωνήσει όρους, που είναι ασυμβίβαστοι με την φύση και τον προορισμό του μισθίου και με τους κανόνες της επιμελούς και σε ωφέλεια όλων των κοινωνών διαχείρισης ή όρους που συνεπάγονται ουσιώδη μεταβολή του κοινού μισθίου (π.χ. αλλαγή της χρήσης από κατοικία σε κατάσταση και το αντίστροφο) ή όρο για ανάληψη υποχρέωσης δυσανάλογα δαπανηρής για τους κοινωνούς (σε σχέση με την αξία του κοινού μισθίου, π.χ. προσθήκη ή κατασκευή και γενικά μεταβολή στο κοινό μίσθιο, που συνιστά δυσανάλογη δαπάνη για τους κοινωνούς σε σχέση με την αξία του) ή όρο που αποστερεί κάποιον από τους κοινωνούς, ολικά ή μερικά, της προσήκουσας αναλογίας στα ωφελήματα του κοινού πράγματος. Η μη συμμόρφωση προς τους περιορισμούς αυτούς (άρθρα 789, 790 και 792 του Α.Κ. – βλ. περιορισμούς από τις διατάξεις των άρθρων αυτών) καθιστά άκυρη και ανίσχυρη την απόφαση της πλειοψηφίας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 174 και 180 του Α.Κ. (βλ. ΜΠρΘεσ 20217/2004 Αρμ 2005, 1230 και Α.Π. 212/2003 ΝοΒ 2003, 1844 και οι δύο δημοσιευμένες και στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ). Εξ' άλλου, απόφαση της πλειοψηφίας, η οποία δεν συνιστά παραβίαση των πιο πάνω περιορισμών, θα μπορούσε να προσβληθεί ως καταχρηστική, αν, εξ αιτίας γεγονότων που έχουν σχέση μ' αυτήν, η άσκηση του εν λόγω δικαιώματος των πλειοψηφούντων κοινωνών υπερβαίνει προφανώς τα όρια που θέτουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή δεν είναι σύμφωνη με τον κοινωνικό και οικονομικό σκοπό του δικαιώματος που ασκήθηκε (βλ. Α.Π. 212/2003, ΝοΒ 2003, 1844, δημοσιευμένη και στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ). Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί στο σημείο αυτό, ότι υποστηρίζεται η άποψη, ότι η εκμίσθωση του κοινού από την πλειοψηφία δεν θα πρέπει να είναι μακροχρόνια, διότι στην αντίθετη περίπτωση δεν εμπίπτει στα όρια της τακτικής διοίκησης του κοινού (βλ. Γνμδ. Αλ. Λιτζερόπουλου : Θεμ. ΞΣΤ/288 επ., 291, Ι. Δεληγιάννη σε Ι. Δεληγιάννη / Π. Κορνηλάκη : ΕιδΕνοχΔ, τομ. IV, εκδ. 1998, σ. 161, Π. Φίλιο : ΕρμΑΚ, άρθ. 789, αριθ. 34, Θ. Σκούρα σε Α. Γεωργιάδη / Μ. Σταθόπουλου : ΑΚ, άρθ. 789, αριθ. 11, Χ. Μαστοκώστα σε ΣΕΑΚ, άρθ. 789, αριθ. 8). Για το θέμα αυτό, δηλαδή της μακροχρόνιας μίσθωσης του κοινού, βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 18 Β', σελ. 249.

.- Η απόφαση της πλειοψηφίας λαμβάνεται άτυπα, δηλαδή και χωρίς να συγκληθεί "συνέλευση" των κοινωνών ή να λάβει χώρα προηγούμενη ακρόαση των λοιπών κοινωνών από την πλειοψηφία (Φίλιος ΕρμΑΚ άρθρο 789 αρ. 29).

Εφαθ 1288/2006, ΕφΘεσ 929/2007 και οι δύο δημοσιευμένες και στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ). Ομοίως, στην περίπτωση, που έχει την πλειοψηφία ο ένας εκ των δύο συγκυρίων, δεν απαιτείται συντεταγμένη σύσκεψη και των δύο κοινωνιών ούτε κάποια άλλη διατύπωση, αλλά αρκεί η από μόνον τον πλειοψηφούντα κοινωνό διενέργεια της σχετικής διαχειριστικής πράξης (βλ. **Μ.Πρ.Θεσ/νίκης 88/2012, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**). **Πάντως**, κατά τη γνώμη μου, **καλό θα ήταν**, πριν η πλειοψηφία προβεί στην εκμίσθωση, να συγκαλείται, νομίμως, εμπροθέσμως και προσηκόντως, συνέλευση όλων των κοινωνιών, με σκοπό να υπάρξει η δυνατότητα να εμφανισθούν στη συνέλευση αυτή, καθαρά, αναλυτικά και εγγράφως, οι ισχυρισμοί, οι απόψεις, οι προθέσεις, τα επιχειρήματα και οι σκοποί της πλειοψηφίας αλλά και να διατυπώνονται, καθαρά, αναλυτικά και εγγράφως, οι τυχόν αντίθετου περιεχομένου ισχυρισμοί, ενστάσεις, απόψεις, αρνήσεις, επιφυλάξεις, θέσεις και επιχειρήματα της μειοψηφίας (και γενικά οι όποιες διαφοροποιήσεις - αντιπαραθέσεις ανάμεσα στους κοινωνούς), διότι, έτσι, οι εσωτερικές σχέσεις των κοινωνιών **εξυπηρετούνται πολύ καλύτερα** και, ίσως, έτσι, περιορίζονται οι πιθανότητες μελλοντικών αντιδικιών και γενικά αντιπαραθέσεων μεταξύ των κοινωνιών (ίσως, έτσι, πολλές αντιπαραθέσεις και αντιδικίες να προλαμβάνονται) ή τουλάχιστον, έτσι, εμφανίζονται – από την αρχή - πιο καθαρά οι αντιθέσεις και διαφωνίες των κοινωνιών (και δημιουργείται, έγκαιρα και κατά τρόπο σαφή, το πλαίσιο με τις τυχόν ευθύνες τους από τη γενικότερη στάσης τους, τις επιλογές τους κ.λπ.), κάτι που μπορεί, από άποψη ουσίας αλλά και από αποδεικτικής διαδικασίας, να φανεί σημαντικά χρήσιμο για πιο εύκολη, γρήγορη, ασφαλή και, εν τέλει, ορθή κρίση σε ενδεχόμενη περίπτωση μεταξύ τους αντιδικίας. **Σημείωση :** ιδιαίτερα χρήσιμη είναι και η έγκαιρη και επαρκής ενημέρωση του μισθωτή γι' όλα αυτά (όταν δεν συμφωνούν όλοι κοινωνοί), ώστε να γνωρίζει επαρκώς και αναλυτικά ο ίδιος την όλη κατάσταση - πριν τη σύναψη της μίσθωσης - και να αναλαμβάνει και αυτός τις τυχόν ευθύνες που του αναλογούν. Βεβαίως, και ο ίδιος ο μισθωτής, πριν τη σύναψη της μίσθωσης, θα πρέπει να ζητά τις πληροφορίες αυτές (για όλους τους κοινωνούς - εκμισθωτές, ιδίως όταν δεν συμφωνούν όλοι) και ακολούθως να αποφασίζει. Γενικά, ο μισθωτής, πάντα, πρέπει, έγκαιρα, να ζητά στοιχεία και τίτλους για τον εκμισθωτή ή τους εκμισθωτές, αλλά και για το μίσθιο. Πριν τη σύναψη της μίσθωσης, χρήσιμος θα ήταν ένας έλεγχος της ιδιοκτησίας του μισθίου ακινήτου από τον μισθωτή (ώστε να ενημερωθεί, με ποιο πρόσωπο αλλά και με ποιο τρόπο, πρέπει να συμβληθεί αλλά και – να ενημερωθεί – και για άλλα σημαντικά στοιχεία του μισθίου, όπως το εμβαδόν, η παλαιότητα, η εγκεκριμένη χρήση, τα τυχόν βάρη του κ.λπ.). **Ιδίως, σχετικά με ένα βεβαρημένο ακίνητο, θα πρέπει να γίνει πολύ σοβαρή σκέψη ακόμα και για το ενδεχόμενο ενός σύντομο χρονικά πλειστηριασμού, ως επίσης και για τις δυνατότητες του υπερθεματιστή του τυχόν μελλοντικού αυτού πλειστηριασμού. Βλέπετε σχετικά τις διατάξεις του άρθρου 997 του Κ.Πολ.Δ. με τον τίτλο “ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ”, τις διατάξεις του άρθρου 1005 του Κ.Πολ.Δ. (δικαιώματα που αποκτά ο υπερθεματιστής, σε σχέση με την μίσθωση που υφίσταται στο μίσθιο που πλειστηριάσθηκε), ως επίσης τις διατάξεις του άρθρου 1009 του Κ.Πολ.Δ. για τη δυνατότητα του υπερθεματιστή να καταγγείλει την μίσθωση σε σύντομο χρονικό διάστημα (στην περίπτωση που το μίσθιο ακίνητο που πλειστηριάσθηκε ήταν μισθωμένο).**

ΠΡΟΣΟΧΗ (σχετικά με το άρθρο 997 του Κ.Πολ.Δ.) : Από την 01.01.2022, δυνάμει των άρθρων 78 και 120 του Ν. 4842/2021, τροποποιούνται οι παρ. 1 και 2, προστίθεται παρ. 6 και το άρθρο 997 του Κ.Πολ.Δ. διαμορφώνεται, ως εξής:

«Άρθρο 997

1. Απαγορεύεται και είναι άκυρη υπέρ εκείνου που επέβαλε την κατάσχεση και υπέρ των δανειστών που αναγγέλθηκαν η διάθεση του κατασχεμένου από τον οφειλέτη· αν πρόκειται για ενυπόθηκο ακίνητο είναι άκυρη η διάθεσή του και από τον τρίτο, κύριο ή νομέα. Μετά την κατάσχεση του ακινήτου η εκμίσθωσή του από τον οφειλέτη ή τον τρίτο κύριο ή νομέα ή η παραχώρηση της χρήσης ή κατοχής του με βάση άλλη έννομη σχέση μπορεί να καταγγελθεί από τον υπερθεματιστή μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης. Με την καταγγελία αυτή η μίσθωση ή άλλη έννομη σχέση λύεται μετά από δύο (2) μήνες και χωρεί η κατά το άρθρο 1005 παρ. 2 εκτέλεση. Δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης κατά το άρθρο 615 ΑΚ δεν θίγεται και η περίληψη εκτελείται κατά του μισθωτή αφού περάσουν οι προθεσμίες του άρθρου αυτού που αρχίζουν αφότου η περίληψη επιδοθεί στο μισθωτή.

2. Τα αποτελέσματα της παρ. 1 αρχίζουν αναδρομικά: α) για τον οφειλέτη, αφότου του επιδοθεί σύμφωνα με το άρθρο 995 αντίγραφο της κατασχετήριας έκθεσης ή συνταχθεί η έκθεση, που πιστοποιεί την άρνησή του να παραλάβει το αντίγραφο κατά το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 995, με την προϋπόθεση ότι θα ακολουθήσει η επίδοση του αντιγράφου της κατασχετήριας έκθεσης μέσα σε προθεσμία οκτώ (8) ημερών, β) για τον τρίτο, κύριο ή νομέα, αφότου του επιδοθεί σύμφωνα με το άρθρο 995 αντίγραφο της κατασχετήριας έκθεσης ή συνταχθεί η έκθεση, που πιστοποιεί την άρνησή του να παραλάβει το αντίγραφο κατά το άρθρο 995 παρ. 1 και 4, με την προϋπόθεση ότι θα ακολουθήσει η επίδοση του αντιγράφου της κατασχετήριας έκθεσης εντός προθεσμίας οκτώ (8) ημερών, γ) για τους τρίτους, μόνο αφότου η κατάσχεση εγγραφεί κατά το άρθρο 995 στο βιβλίο κατασχέσεων και εφόσον έγιναν οι, κατά τις περ. α' και β' της παραγράφου αυτής, επιδόσεις στον οφειλέτη και τον τρίτο, κύριο ή νομέα.

3. Σε όποιον επέβαλε την κατάσχεση και στους δανειστές που αναγγέλθηκαν δεν αντιτάσσεται η μεταγραφή ή η εγγραφή υποθήκης που έγινε μετά την εγγραφή της κατάσχεσης στο βιβλίο κατασχέσεων σε οποιονδήποτε τίτλο και αν στηρίζεται η υποθήκη. Η τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη, που έγινε μετά την εγγραφή της κατάσχεσης, είναι έγκυρη και για το δανειστή που επέβαλε την κατάσχεση και για τους δανειστές που έχουν αναγγελθεί.

4. Αν συμπίσει την ίδια ημέρα εγγραφή κατάσχεσης και μεταγραφή ή εγγραφή υποθήκης στο ίδιο ακίνητο, προτιμάται αυτή που καταχωρίστηκε έστω και ελάχιστο χρόνο νωρίτερα.

5. Μετά την εγγραφή της αναγκαστικής κατάσχεσης στο βιβλίο κατασχέσεων επιτρέπεται να επιβληθεί και άλλη αναγκαστική κατάσχεση επάνω στο ίδιο ακίνητο από άλλο δανειστή του οφειλέτη. Οι διαφορετικές διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλεσης διενεργούνται ξεχωριστά, χωρίς να επηρεάζει η μια την άλλη. Δεν επιτρέπεται η αναζήτηση των εξόδων της εκτέλεσης που προκατέ- βαλε εκείνος ο δανειστής, η εκτέλεση του οποίου δεν περατώθηκε.

6. Ο κατασχών ή ο δικαστικός επιμελητής που επέβαλε την κατάσχεση μπορεί με την επίδειξη αντιγράφου της κατασχετήριας έκθεσης να ζητήσει και να λάβει από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. αντίγραφα των προ της κατασχέσεως μισθωτηρίων και από τις αρμόδιες πολεοδομίες τον φάκελο του ακινήτου.».

ΠΡΟΣΟΧΗ (σχετικά με το άρθρο 1009 του Κ.Πολ.Δ.) : Από την 01.01.2022, δυνάμει των άρθρων 81 και 120 του Ν. 4842/2021, τροποποιείται το πρώτο εδάφιο ως προς την προθεσμία, προστίθενται δεύτερο και τρίτο εδάφιο και το άρθρο 1009 του Κ.Πολ.Δ. διαμορφώνεται, ως εξής :

«Άρθρο 1009

Αν το ακίνητο που πλειστηριάστηκε ήταν μισθωμένο για την άσκηση σε αυτό επιχείρησης, ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση, οπότε αυτή λύεται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την καταγγελία. Αν το ακίνητο που πλειστηριάστηκε ήταν μισθωμένο ως κατοικία, ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση οπότε η μίσθωση λύεται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την καταγγελία. Στην περίπτωση του προηγούμενου εδαφίου, η καταγγελία δεν είναι δυνατή πριν τη συμπλήρωση του προβλεπόμενου στο άρθρο 2 του Ν. 1703/1987 (Α` 78) χρονικού διαστήματος. Στην περίπτωση αυτή η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης εκτελείται κατά του μισθωτή και του υπομισθωτή, καθώς και κατά οποιουδήποτε αντλεί τα δικαιώματά του από αυτούς ή κατέχει το μίσθιο γι` αυτούς.».

.- Τα αποφασισθέντα από την πλειοψηφία ισχύουν (κατά τρόπο δεσμευτικό) όχι μόνο για το σύνολο των κοινωνιών αλλά και ως προς τους ειδικούς και καθολικούς διαδόχους τους **(βλ. Εφαθ 10506/1997 ΕλλΔνη 40,414, δημοσιευμένη και στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ)**.

.- Οι εναντιωθέντες στην απόφαση της πλειοψηφίας μειοψηφούντες κοινωνοί δικαιούνται να επιδιώξουν την ακυρότητα της απόφασης, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις των διατάξεων των άρθρων 174 και 180 του Α.Κ., επίσης δε έχουν το δικαίωμα να την προσβάλλουν ως αντίθετη στις διατάξεις του άρθρου 281 του Α.Κ., αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις των διατάξεων του άρθρου αυτού. Τέλος, έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν αποζημίωση από την πλειοψηφία, αν συντρέχουν λόγοι γι' αυτό.

.- Αυτονόητο είναι, ότι η εκμίσθωση του κοινού μισθίου από κάποιον κοινωνό που δεν έχει την πλειοψηφία, δεν είναι δεσμευτική για τους υπόλοιπους – μη συμβληθέντες κοινωνούς, οι οποίοι (αν, εν τέλει, δεν εγκρίνουν, ρητά ή σιωπηρά, στη συνέχεια, τη σύμβαση μίσθωσης) νομιμοποιούνται να ασκήσουν τις αγωγές από την κυριότητα ή την νομή **και όχι** τις αγωγές από την σύμβαση μίσθωσης. Αυτά ισχύουν και στην επαγγελματική μίσθωση, **με την παρέκκλιση**, όμως, του άρθρου 14 του Π.Δ. 34/1995 (βλ. παραπάνω – στην παρούσα ενότητα - για το θέμα αυτό). Αυτονόητο είναι, ότι όταν οι μερίδες είναι ίσες (δύο συγκοινωνοί με ποσοστό 50% αδιαίρετα ο καθένας τους), δεν υπάρχει πλειοψηφία, οπότε, σε περίπτωση διαφωνίας για την διοίκηση και εκμετάλλευση του κοινού, θα πρέπει κάποιος να προσφύγει στο Δικαστήριο με βάση την διάταξη του άρθρου 790 του Α.Κ. (κανονισμός από το Δικαστήριο).

.- Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι – κάποιες φορές - συναντάται και η περίπτωση **κάποιος από τους κοινωνούς (πλήρεις συγκυρίους ή συνεπικαρπωτές) να είναι και μισθωτής**. Για παράδειγμα, δύο σύζυγοι, που ο γάμος τους λύνεται με διαζύγιο, είναι (πλήρεις) συγκύριοι ή συνεπικαρπωτές

ενός ακινήτου, κατά ποσοστό 50% αδιαίρετα ο καθένας τους (ή και με διαφορετικά ποσοστά αδιαίρετα ο καθένας τους), εν όψει δε του διαζυγίου τους αποφασίζουν να συνεχίσει να χρησιμοποιεί ολόκληρο το κοινό ακίνητο μόνο ο ένας από τους δύο και ο άλλος να αποχωρήσει από αυτό. Στην περίπτωση αυτή, μπορεί να συμφωνηθεί, ότι ο αποχωρών (πλήρης) συγκύριος ή συνεπικαρπωτής εκμισθώνει το εξ αδιαιρέτου μερίδιο του (50% ή άλλο αδιαίρετο ποσοστό που έχει ως πλήρης συγκύριος ή συνεπικαρπωτής) στον άλλο (πλήρη) συγκύριο ή συνεπικαρπωτή που παραμένει και θα χρησιμοποιεί μόνος ολόκληρο το κοινό ακίνητο, καταβάλλοντας ο τελευταίος μίσθωμα στον αποχωρούντα, το οποίο – μίσθωμα - αντιστοιχεί στην μισθωτική αξία του αδιαίρετου μεριδίου που ο αποχωρών (πλήρης) συγκύριος ή συνεπικαρπωτής εκμισθώνει στον (πλήρη) συγκύριο ή συνεπικαρπωτή που παραμένει στην χρήση ολόκληρου του κοινού ακινήτου.

Αν εκμισθωτής ή ο μισθωτής είναι **νομικό πρόσωπο**, εκπροσωπείται από το νόμιμο εκπρόσωπο του, σύμφωνα με το ευρισκόμενο σε ισχύ καταστατικό του, το οποίο θα πρέπει να αναφέρεται στο συμφωνητικό της μίσθωσης με τα ουσιώδη στοιχεία του (ημέρα - μήνας και έτος υπογραφής του, ημέρα - μήνας, έτος και ΚΑΚ της καταχώρισής του στην υπηρεσία Γ.Ε.Μ.Η. του κατά τόπο αρμόδιου Επιμελητηρίου) και να προσαρτάται στο συμφωνητικό αυτό (τα ίδια ισχύουν και σχετικά με το τυχόν πρακτικό του Δ.Σ. Ανώνυμης Εταιρείας, με το οποίο εξουσιοδοτείται κάποιος να προβεί στη σύναψη της μίσθωσης για λογαριασμό της Ανώνυμης Εταιρείας). Επίσης, στο συμφωνητικό της μίσθωσης, θα πρέπει να αναφέρεται η έδρα, ο αριθμός Γ.Ε.Μ.Η., ο Α.Φ.Μ. και η Δ.Ο.Υ. του νομικού προσώπου - εταιρείας. Εδώ, θα πρέπει να ελέγχεται με προσοχή, αν το πρόσωπο που συμβάλλεται για λογαριασμό του νομικού προσώπου έχει την ιδιότητα του εκπροσώπου αυτού, αν ενεργεί **μέσα στα όρια των αρμοδιοτήτων και εξουσιών** που του έχουν χορηγηθεί από το ευρισκόμενο σε ισχύ καταστατικό (αρχικό ή μετά από τροποποιήσεις), επίσης δε θα πρέπει να ελέγχεται αν η συγκεκριμένη δικαιοπραξία που επιχειρείται από τον νόμιμο εκπρόσωπο για λογαριασμό του νομικού προσώπου βρίσκεται **μέσα στα όρια των σκοπών** του νομικού προσώπου. Ακόμη, είναι δυνατόν (αν υπάρχει τέτοια ευχέρεια από το καταστατικό που είναι σε ισχύ και έχει παρασχεθεί νόμιμα η σχετική εξουσία από το όργανο που διοικεί το νομικό πρόσωπο) το νομικό πρόσωπο να εκπροσωπηθεί και από τρίτο πρόσωπο στην υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης.

Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 7δ' του Ν. 2190/1920, που προστέθηκε με το άρθρο 7 του π.δ. 409/1986 (προς εναρμόνιση με την Οδηγία 68/151/ΕΟΚ), πρόσωπα που έχουν ενεργήσει στο όνομα της **υπό ίδρυση** εταιρίας ευθύνονται για τις πράξεις αυτές απεριορίστα και σε ολόκληρο. Ευθύνεται, όμως, **μόνη η εταιρία** για τις πράξεις που έγιναν ρητά στο όνομά της κατά το ιδρυτικό στάδιο εάν, **μέσα σε τρεις (3) μήνες** από την απόκτηση της νομικής προσωπικότητας, ανέλαβε τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτές τις πράξεις. Η προθεσμία των τριών (3) μηνών δεν είναι αποκλειστική, δηλαδή η ανώνυμη εταιρεία μπορεί να αναλάβει την εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτών και **μετά την παρέλευση του τριμήνου**, οπότε ευθύνεται τόσο η ίδια όσο και οι ιδρυτές σε ολόκληρο. Το ίδιο ισχύει και για τις υποχρεώσεις που ανέλαβαν για την ανώνυμη εταιρεία οι ιδρυτές της και κατά το προϊδρυτικό στάδιο, δηλαδή

και πριν από την κατάρτιση του καταστατικού της. Η δήλωση της βούλησης της εταιρίας για ανάληψη των υποχρεώσεων αυτών μπορεί να είναι ρητή ή σιωπηρή, όπως συμβαίνει στις περιπτώσεις που η ανώνυμη εταιρεία εκπληρώνει προϋδρυτικές υποχρεώσεις των ιδρυτών της (**βλ. Α.Π. 430/2013, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**). Οι διατάξεις του άρθρου 23α §§ 1 και 2 του Ν. 2190/1920, κατά τις οποίες η αναφερόμενη σ' αυτές έγκριση δίδεται πριν από τη σύναψη των σχετικών συμβάσεων, δεν έχουν εφαρμογή στην εν λόγω περίπτωση, που αφορά σε συμβάσεις που συνάπτονται κατά το ιδρυτικό ή προϋδρυτικό στάδιο της ανώνυμης εταιρείας (**Α.Π. 747/2011 και Α.Π. 778/2006, δημοσιευμένες στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**).

Βλέπετε, πλέον, στο Ν. 4548/2018 "Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών" - άρθρο 10 παρ. 1 του Νόμου αυτού "**Πράξεις κατά το ιδρυτικό στάδιο - Ευθύνη ιδρυτών**" - 1. **Πρόσωπα που έχουν ενεργήσει στο όνομα υπό ίδρυση εταιρείας ευθύνονται για τις πράξεις αυτές απεριορίστα και εις ολόκληρον. Ευθύνεται όμως μόνη η εταιρεία για τις πράξεις που έγιναν ρητά στο όνομα της κατά το ιδρυτικό στάδιο αν, μέσα σε τρεις (3) μήνες από τη σύσταση της, ανέλαβε τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτές τις πράξεις**".

Βλ. επίσης, **Α.Π. 1278/2017, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ** "..... Πρόσωπα, τα οποία έχουν ενεργήσει στο όνομα υπό ίδρυση εταιρίας περιορισμένης ευθύνης (Ε.Π.Ε.) ευθύνονται για τις πράξεις αυτές απεριορίστως και εις ολόκληρον. Ευθύνεται όμως μόνη η, κατά τις ανωτέρω σχετικές διατάξεις κτησαμένη νομική προσωπικότητα, εταιρία για τις πράξεις που έγιναν ρητώς στο όνομά της κατά το ιδρυτικό στάδιο εάν, εντός τριών μηνών από την απόκτηση της νομικής προσωπικότητας ανέλαβε τις υποχρεώσεις, που απορρέουν από αυτές τις πράξεις. Η προθεσμία των τριών μηνών δεν είναι αποκλειστική, δηλαδή η Ε.Π.Ε. μπορεί να αναλάβει την εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτών και μετά την παρέλευση του τριμήνου, οπότε ευθύνεται τόσο η ίδια όσο και οι ιδρυτές εις ολόκληρον. Το ίδιο ισχύει και για τις υποχρεώσεις, που ανέλαβαν για την Ε.Π.Ε., οι ιδρυτές της και κατά το προϋδρυτικό στάδιο, δηλαδή και πριν από την κατάρτιση του καταστατικού της. Η δήλωση της βουλήσεως της εταιρίας για ανάληψη των ανωτέρω υποχρεώσεων μπορεί να είναι ρητή ή σιωπηρά, όπως συμβαίνει στις περιπτώσεις που η εταιρεία εκπληρώνει προϋδρυτικές υποχρεώσεις των ιδρυτών της, χωρίς η δήλωση αυτή να έχει την έννοια της εγκρίσεως όπως θεσμοθετείται στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 236 και 238 ΑΚ (σχ. ΑΠ 724/2015). Εκ τούτων συνάγεται περαιτέρω, ότι η εταιρεία, αναλαμβάνοντας τις ανωτέρω υποχρεώσεις, που ανέλαβαν γι' αυτήν τόσο κατά το ιδρυτικό όσο και κατά το προϋδρυτικό στάδιο οι ιδρυτές, καθίσταται βάσει των αυτών ως άνω διατάξεων αυτοδικαίως δικαιούχος και των αντιστοίχων δικαιωμάτων, που απορρέουν από την υπ' αυτής εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτών, τα οποία μπορεί και να ενασκήσει, ως ούσα μόνη δικαιούχος τους

Αν ο εκμισθωτής έχει κηρυχθεί σε **δικαστική συμπαράσταση**, εκπροσωπείται (για συμβάσεις μίσθωσης **με διάρκεια μέχρι εννέα – 9 - ετών**) από τον ορισθέντα από το δικαστήριο πρόσωπο (δικαστικό συμπαραστάτη), μετά από **προηγούμενη** άδεια του εποπτικού συμβουλίου (βλ. άρθρο 1682 του Α.Κ., σε συνδυασμό με το άρθρο 1619 περ. 1 του Α.Κ. – η άδεια δίνεται ενόψει **συγκεκριμένης πράξης** – σε περίπτωση άρνησης του εποπτικού συμβουλίου

να χορηγήσει την άδεια, αποφασίζει το δικαστήριο – άρθρο 1682 του Α.Κ. σε συνδυασμό με το άρθρο 1622 του Α.Κ.).

Αν, όμως, η διάρκεια που συμφωνείται υπερβαίνει τα εννέα (9) έτη, τότε απαιτείται άδεια από το δικαστήριο μετά από γνωμοδότηση του εποπτικού συμβουλίου (άρθρο 1682 του Α.Κ. σε συνδυασμό με το άρθρο 1624 του Α.Κ.). Κατά τα λοιπά, σε σχέση με την διάρκεια της μίσθωσης (αν αυτή υπερβαίνει ή όχι τα εννέα – 9 - έτη) ισχύουν τα παραπάνω αναφερόμενα, για το ίδιο αυτό θέμα, σε σχέση με τον ανήλικο (βλ. παραπάνω – στην παρούσα ενότητα - για το θέμα αυτό).

Στο περιεχόμενο του συμφωνητικού της μίσθωσης, θα πρέπει να αναφέρεται και η δικαστική απόφαση, η οποία κήρυξε τον συμπαραστατούμενο σε δικαστική συμπαράσταση, όπως, επίσης και η άδεια του εποπτικού συμβουλίου ή του δικαστηρίου, ώστε να είναι δυνατό να ελέγχονται με ασφάλεια από τον μισθωτή οι αρμοδιότητες και οι εξουσίες του δικαστικού συμπαραστάτη, αλλά και η όλη διαδικασία που ακολουθήθηκε πριν τη σύναψη της μισθωτικής σύμβασης από τον συμπαραστάτη για λογαριασμό του συμπαραστατούμενου, τέλος δε τα έγγραφα αυτά (δικαστικές αποφάσεις, άδεια ή γνωμοδότηση του εποπτικού συμβουλίου κ.λπ.) θα πρέπει να προσαρτώνται στο συμφωνητικό της μίσθωσης.

Στην περίπτωση που έχουμε μίσθωση οικογενειακής στέγης, ο μισθωτής μπορεί να είναι είτε ο ένας σύζυγος είτε και οι δύο. Για μεγαλύτερη ασφάλεια του εκμισθωτή (για την περίπτωση που εμφανισθούν προβλήματα στον γάμο, που μπορούν να επηρεάσουν δυσμενώς την μίσθωση, σε σχέση με την πλήρη, ορθή και έγκαιρη εκπλήρωση από τον μισθωτή σύζυγο των μισθωτικών υποχρεώσεων του, π.χ. οικονομικά προβλήματα του συζύγου που είναι μισθωτής, μετοίκηση του συζύγου που είναι ο οικονομικά ισχυρός αλλά δεν έχει την ιδιότητα του μισθωτή, όμως – στην ουσία – ήταν αυτός που “στήριζε” τις μισθωτικές υποχρεώσεις του μισθωτή συζύγου, τις οποίες, πλέον, μετά την μετοίκηση, αρνείται να “στηρίξει”, κ.λπ.), θα πρέπει να εξετάζεται και το ενδεχόμενο (αν ο σύζυγος που προτείνεται ως μισθωτής δεν “πείθει” ότι μπορεί να ανταπεξέλθει ικανοποιητικά στις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει από τη μίσθωση και το Νόμο ή υπάρχουν αμφιβολίες γι’ αυτό) να έχουν και οι δύο σύζυγοι την ιδιότητα του μισθωτή (συμμισθωτές), ευθυνόμενος ο καθένας τους, για την εκπλήρωση των μισθωτικών υποχρεώσεων απέναντι στον εκμισθωτή και τους τρίτους (Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλου ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, διαχείριση πολυκατοικίας κ.λπ.), ατομικά, άμεσα, πρωτογενώς, ως αυτοφειλέτης, αλληλέγγυα και σε ολόκληρο με τον άλλο σύζυγο. Επίσης, θα μπορούσε να εξετασθεί το ενδεχόμενο (στην εν λόγω περίπτωση), ο ένας σύζυγος να λαμβάνει την ιδιότητα του εγγυητή υπέρ του άλλου συζύγου (μισθωτή) για την εκπλήρωση των εν λόγω (μισθωτικών) υποχρεώσεων του μισθωτή συζύγου απέναντι στον εκμισθωτή και τους πιο πάνω τρίτους (Δ.Ε.Η.. Δ.Ε.Υ.Α.Π., διαχείριση πολυκατοικίας κ.λπ.).

Νομίζω, ότι, με αυτόν τον τρόπο (για τον πιο πάνω λόγο και, πάντα, για την μεγαλύτερη εξασφάλιση του εκμισθωτή), πρέπει να αντιμετωπίζεται και η περίπτωση που έχουμε στο μίσθιο περισσότερους μισθωτές (συμμισθωτές), δηλαδή θα πρέπει να εξετάζεται το ενδεχόμενο να συμφωνηθεί, ότι, για την

εκπλήρωση των μισθωτικών υποχρεώσεων απέναντι στον εκμισθωτή και τους πιο πάνω τρίτους (Δ.Ε.Η.. Δ.Ε.Υ.Α.Π., διαχείριση πολυκατοικίας κ.λπ.), ο καθένας από τους συμμισθωτές θα ευθύνεται ατομικά, άμεσα, πρωτογενώς, ως αυτοφειλέτης, αλληλέγγυα και σε ολόκληρο με τους άλλους συμμισθωτές, διαφορετικά κάποιος ή κάποιιοι από αυτούς (συμμισθωτές) θα πρέπει να λαμβάνουν τη θέση του εγγυητή υπέρ του μισθωτή απέναντι στον εκμισθωτή και τους πιο πάνω τρίτους. Παρακάτω, στην ενότητα του παρόντος βιβλίου, με τον αριθμό 23 (ΕΙΚΟΣΙ ΤΡΙΑ) και τον τίτλο “ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΣΥΜΜΙΣΘΩΤΩΝ” διατυπώνεται ο σχετικός όρος της – όπως αμέσως πιο πάνω - ευθύνης των συζύγων – συμμισθωτών ή των περισσότερων μισθωτών (συμμισθωτών). Επίσης, παρακάτω, στην ενότητα του παρόντος βιβλίου, με τον αριθμό 25 (ΕΙΚΟΣΙ ΠΕΝΤΕ) και τον τίτλο “ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ΕΓΓΥΗΤΗ”, διατυπώνεται και ο σχετικός όρος της ευθύνης του εγγυητή υπέρ του μισθωτή απέναντι στον εκμισθωτή και τους πιο πάνω τρίτους (δήλωση ευθύνης εγγυητή).

Μια απλή διατύπωση των στοιχείων του εκμισθωτή, είναι η εξής :

“ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ : Ο του και της, συνταξιούχος Δημοσίου, κάτοικος, οδός αρ., με Α.Δ.Τ. και Α.Φ.Μ. της Δ.Ο.Υ., ο οποίος, στη συνέχεια του παρόντος, για συντομία, θα καλείται “εκμισθωτής” ”

Όταν ο εκμισθωτής είναι νομικό πρόσωπο, η διατύπωση των στοιχείων του εκμισθωτή θα μπορούσε να είναι η εξής :

“ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ : Ο του και της, πολιτικός μηχανικός, κάτοικος, οδός αρ., με Α.Δ.Τ. και Α.Φ.Μ. της Δ.Ο.Υ., ο οποίος, εν προκειμένω, ενεργεί ως διαχειριστής και νόμιμος εκπρόσωπος, με εντολή και για λογαριασμό της εδρεύουσας στην οδός αρ., ομόρρυθμης τεχνικής εταιρείας, με την επωνυμία “ και τον διακριτικό τίτλο “ ” (αριθμός Γ.Ε.Μ.Η., Α.Φ.Μ. της Δ.Ο.Υ.), όπως η εκπροσώπηση αυτή προκύπτει από το περιεχόμενο του, από ιδιωτικού συμφωνητικού σύστασης – καταστατικού της εν λόγω ομόρρυθμης τεχνικής εταιρείας, επίσημο αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο παρόν (αλλά και παραδόθηκε έγκαιρα για έλεγχο στον μισθωτή) και το οποίο (από ιδιωτικό συμφωνητικό σύστασης της εταιρείας – καταστατικό) έχει καταχωρισθεί νόμιμα, την στην υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. του Επιμελητηρίου, λαμβάνοντας ΚΑΚ, σε συνδυασμό με τα, με αριθμούς πρωτοκόλλου και πιστοποιητικά της υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Επιμελητηρίου για την μη, μέχρι σήμερα, τροποποίηση του πιο πάνω, από, ιδιωτικού συμφωνητικού σύστασης - καταστατικού της εν λόγω ομόρρυθμης τεχνικής εταιρείας, όπως επίσης και για την – σήμερα υφιστάμενη – σύνθεση του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας αυτής αλλά και για την ισχύουσα – σήμερα – εκπροσώπηση της εταιρείας αυτής έναντι τρίτων, των

οποίων (πιστοποιητικών) επίσημα αντίγραφα, επίσης, προσαρτώνται στο παρόν συμφωνητικό και η οποία (ομόρρυθμη τεχνική εταιρεία), στη συνέχεια του παρόντος συμφωνητικού, για συντομία, θα καλείται "εκμισθώτρια"

Όταν ο εκμισθωτής είναι ανήλικος, η διατύπωση των στοιχείων του εκμισθωτή (για μίσθωση με διάρκεια κάτω των εννέα – 9 - ετών) θα μπορούσε να είναι η εξής :

“ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ : α) Ο του και της , δημόσιος υπάλληλος, κάτοικος , οδός αρ., με Α.Δ.Τ. και Α.Φ.Μ. της Δ.Ο.Υ. και β) η του και της , συζ. , ιδιωτικός υπάλληλος, κάτοικος , οδός αρ., με Α.Δ.Τ. και Α.Φ.Μ. της Δ.Ο.Υ. , οι οποίοι, εν προκειμένω, ενεργούν με την ιδιότητά τους ως ασκούντων από κοινού τη γονική μέριμνα και επιμέλεια του ανήλικου τέκνου τους του και της , με Α.Δ.Τ. και Α.Φ.Μ. της Δ.Ο.Υ. και για λογαριασμό του εν λόγω ανήλικου τέκνου τους και το οποίο (ανήλικο αυτό τέκνο τους), στη συνέχεια του παρόντος συμφωνητικού, για συντομία, θα καλείται "εκμισθωτής"

Όταν ο εκμισθωτής εκπροσωπείται από δικαστικό συμπαραστάτη (για μίσθωση με διάρκεια μεγαλύτερη των εννέα – 9 - ετών), η διατύπωση των στοιχείων του εκμισθωτή θα μπορούσε να είναι η εξής :

“ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ : Η του και της , συζ. , ιατρός, κάτοικος , οδός αρ., με Α.Δ.Τ. και Α.Φ.Μ. της Δ.Ο.Υ. , η οποία, εν προκειμένω, ενεργεί με την ιδιότητα της οριστικής δικαστικής συμπαραστάτριας του του και της , συνταξιούχου, κατοίκου , οδός αρ., με Α.Δ.Τ. και Α.Φ.Μ. της Δ.Ο.Υ. και για λογαριασμό αυτού, ο οποίος (..... - συμπαραστατούμενος), με την, με αριθμό (αριθμός κατάθεσης αίτησης στο Πρωτοδικείο), απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου (διαδικασία εκούσιας δικαιοδοσίας), η οποία, πλέον, έχει καταστεί τελεσίδικη και δεν έχει - μέχρι σήμερα - ανακληθεί ή τροποποιηθεί (όπως αυτό προκύπτει από το, με αριθμό πρωτοκόλλου , πιστοποιητικό του Πρωτοδικείου), έχει υποβληθεί και βρίσκεται σε καθεστώς πλήρους στερητικής δικαστικής συμπαράστασης, σε συνδυασμό με την, από , απόφαση του Εποπτικού Συμβουλίου που χορήγησε την άδεια για τη σύναψη της παρούσας μίσθωσης, έγγραφα (δικαστική απόφαση, πιστοποιητικό Πρωτοδικείου, άδεια εποπτικού συμβουλίου), των οποίων επίσημα αντίγραφα προσαρτώνται στο παρόν

συμφωνητικό (αλλά και παραδόθηκαν έγκαιρα για έλεγχο στον μισθωτή) και ο οποίος (.....- συμπαραστατούμενος) στη συνέχεια του παρόντος συμφωνητικού, για συντομία, θα καλείται “εκμισθωτής” ”

Σε κάθε μία από τις πιο πάνω περιπτώσεις, με ανάλογο τρόπο θα γίνεται και η διατύπωση των στοιχείων του μισθωτή.

Να επαναλάβω εδώ, ότι θα πρέπει να ελέγχονται με προσοχή τα στοιχεία των συμβαλλομένων (όνομα, επώνυμο, όνομα πατέρα, όνομα μητέρας, όνομα και επώνυμο συζύγου, επωνυμία, διακριτικός τίτλος, κατοικία, έδρα, Α.Δ.Τ., Α.Φ.Μ., Δ.Ο.Υ. αριθμός Γ.Ε.Μ.Η., κ.λπ.), όπως, επίσης, τα στοιχεία και γενικά το περιεχόμενο όλων των πιο πάνω εγγράφων (που αναφέρονται στο περιεχόμενο του συμφωνητικού της μίσθωσης και προσαρτώνται σ' αυτό).

3. Η ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

Περιγράφεται αναλυτικά το μίσθιο ακίνητο (κατοικία ή κατάστημα ή γραφείο ή αποθήκη κ.λπ.). Ειδικότερα, αναφέρεται η διεύθυνσή του (πόλη, οδός, αριθμός), τα στοιχεία με τα οποία το μίσθιο ακίνητο διακρίνεται στην τυχόν υπάρχουσα πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών ή κάθετης ιδιοκτησίας κ.λπ. (π.χ. Γ-1 διαμέρισμα του 3^{ου} πάνω από το ισόγειο ορόφου ή ΙΣ - 1 κατάστημα του ισόγειου ορόφου κ.λπ.), το εμβαδόν, ως επίσης (αναλυτικά) από ποια μέρη (ποιους χώρους) ακριβώς αποτελείται το μίσθιο. Αν μιλάμε για κατάστημα, θα πρέπει (όπως είναι το σύνηθες) να αναφέρεται ο ενιαίος – κύριος χώρος και το εμβαδόν του, ακόμη δε θα πρέπει να αναφέρονται οι βοηθητικοί του χώροι (W.C., παρασκευαστήριο, πατάρι, υπόγειο, αποθήκη κ.λπ.), το εμβαδόν των βοηθητικών αυτών χώρων και η περιγραφή τους. Με όμοιο τρόπο θα πρέπει να περιγράφονται και τα διαμερίσματα και γενικά οι κατοικίες. Γενικά, καταστήματα, διαμερίσματα, γραφεία, αποθήκες κ.λπ., θα πρέπει να περιγράφονται αναλυτικά, όπως δηλαδή περιγράφονται στα συμβόλαια αγοραπωλησίας και τις λοιπές συμβολαιογραφικές πράξεις.

Είναι σημαντικό να περιγράφεται η πραγματική κατάσταση του μισθίου, όπως αυτή βρίσκεται, κατά το χρόνο σύναψης της μίσθωσης και να μην αρκείται κάποιος σε απλή – πρόχειρη αντιγραφή της περιγραφής του μισθίου ακινήτου από τυχόν παλαιότερες συμβολαιογραφικές πράξεις ή παλαιότερα μισθωτήρια έγγραφα, διότι, ενδεχομένως, η εκεί περιγραφή του μισθίου να μην συμφωνεί με την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, κατά τον χρόνο σύναψης της μίσθωσης. Επιβάλλεται να περιγράφεται αναλυτικά το μίσθιο κατάστημα ή διαμέρισμα, όπως αυτό υπάρχει κατά τον χρόνο σύναψης της μίσθωσης, ώστε να μην δημιουργούνται αμφιβολίες ως προς την ακριβή κατάσταση που – πραγματικά - παρέδωσε ο εκμισθωτής και παρέλαβε ο μισθωτής για τη συμφωνηθείσα χρήση. Επίσης, χρειάζεται η αναλυτική αυτή περιγραφή, για να μπορεί να ελέγχεται, με ασφάλεια, στη συνέχεια, ποίες είναι ακριβώς οι τυχόν επεμβάσεις (είτε με τη σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή είτε

χωρίς αυτήν) στο μίσθιο από τον μισθωτή (μεταρρυθμίσεις, διαρρυθμίσεις, προσθήκες, κατασκευές, βελτιώσεις, αλλαγές κ.λπ.), **μετά** την εκ μέρους του μισθωτή παραλαβή του μισθίου. Ακόμα, η ακριβής και αναλυτική περιγραφή του μισθίου κατά το χρόνο σύναψης της μίσθωσης βοηθά σημαντικά στο να μπορεί να διακρίνει κανείς, με ασφάλεια, αν, κατά τον χρόνο σύναψης της μίσθωσης, υπάρχουν **αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης** στο μίσθιο. Αυτό προκύπτει, αν συγκρίνει κανείς τη πραγματική κατάσταση του μισθίου κατά τον χρόνο σύναψης της μίσθωσης με αυτήν που περιγράφεται – αποτυπώνεται στα έγγραφα - εγκεκριμένη κάτοψη κ.λπ. - που περιέχονται στον φάκελο της εγκεκριμένης από την αρμόδια πολεοδομική αρχή οικοδομικής άδειας, αρχικής ή μετά από αναθεώρηση, με βάση την οποία κατασκευάσθηκε ή τροποποιήθηκε ή ανακαινίσθηκε το μίσθιο και είναι σε ισχύ κατά το χρόνο σύναψης της μίσθωσης (τα σημαντικά αυτά έγγραφα προσαρτώνται στην πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών ή κάθετης ιδιοκτησίας, αρχική ή τροποποιητική, αλλά και στα συμβόλαια αγοραπωλησιών, δωρεών κ.λπ. και, βεβαίως, αποτελούν περιεχόμενο του φακέλου της σχετικής οικοδομικής άδειας που υπάρχει στο αρχείο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής). Ομοίως, η εν λόγω αναλυτική περιγραφή (της πραγματικής – κατά το χρόνο της σύναψης της μίσθωσης - κατάστασης του μισθίου) στο συμφωνητικό της μίσθωσης βοηθά στο να μπορεί να διαπιστώνει κάποιος, με ασφάλεια, στη συνέχεια, αν ο μισθωτής, μετά τη σύναψη της μίσθωσης και την παράδοση σ' αυτόν της χρήσης του μισθίου, προέβη σε αυθαίρετες κατασκευές (ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης) ή άλλες επεμβάσεις στο μίσθιο και **ποιες** ακριβώς είναι αυτές.

Πάντως, ο εκμισθωτής, στην περίπτωση κατά την οποία, υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές στο μίσθιο, θα πρέπει, κατά τον χρόνο της σύναψης της μίσθωσης, να έχει φροντίσει να τις νομιμοποιήσει ή να τις τακτοποιήσει, σύμφωνα με τις ευχέρειες – προϋποθέσεις που παρέχει η εκάστοτε ισχύουσα Νομοθεσία, διαφορετικά είναι ενδεχόμενο να δημιουργηθούν σοβαρά προβλήματα (και για τις δύο συμβαλλόμενες πλευρές – **απαγόρευση της μίσθωσης**, βλ. παρακάτω για το θέμα αυτό).

Επίσης, στη περίπτωση, κατά την οποία έχουν ήδη νομιμοποιηθεί ή τακτοποιηθεί αυθαίρετες κατασκευές στο μίσθιο, θα πρέπει αυτό να αναφέρεται προσεκτικά και αναλυτικά στο συμφωνητικό της μίσθωσης. **Για παράδειγμα, κατά την περιγραφή ενός μισθίου διαμερίσματος στο συμφωνητικό της μίσθωσης**, θα πρέπει να αναφέρεται, ότι στο εμβαδόν του, κατά τον χρόνο σύναψης της μίσθωσης, υπολογίζεται τόσο αυτό που υπάρχει σύμφωνα με την αρχική – ή μετά από αναθεώρηση - άδεια οικοδομής (με βάση την οποία κατασκευάσθηκε ή τροποποιήθηκε το μίσθιο διαμέρισμα), όσο και το - πρόσθετο - εμβαδόν, που, στη συνέχεια, νομιμοποιήθηκε ή τακτοποιήθηκε πολεοδομικά (π.χ. επειδή ημιυπαίθριος χώρος έχει διαμορφωθεί σε χώρο κύριας χρήσης, δηλαδή σε κύριο δωμάτιο διαμερίσματος - κατοικίας και έχει τακτοποιηθεί πολεοδομικά ή γενικά επειδή κάποιος βοηθητικός χώρος έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης και έχει νομιμοποιηθεί ή τακτοποιηθεί πολεοδομικά ή, επίσης, επειδή υπήρξε επέκταση στο υφιστάμενο κτίσμα, η οποία νομιμοποιήθηκε ή τακτοποιήθηκε κ.λπ.). Επίσης, στο συμφωνητικό της μίσθωσης θα πρέπει να αναφέρονται και τα στοιχεία της σχετικής ενέργειας - πράξης (αριθμός οικοδομικής άδειας ή αναθεώρησης αυτής, η πράξη νομιμοποίησης, η πράξη – δήλωση, με τον αριθμό πρωτοκόλλου της για την

τακτοποίηση, οι σχετικές διατάξεις της Νομοθεσίας στην οποία υπάγεται η νομιμοποίηση ή η τακτοποίηση κ.λπ.), επίσης δε θα πρέπει να αναφέρεται, αν η όλη διαδικασία νομιμοποίησης ή τακτοποίησης περαιώθηκε (**και** με την καταβολή των σχετικά προβλεπόμενων δαπανών – αμοιβών, προστίμων, τελών, εισφορών κ.λπ.) ή ακόμη παραμένει σε εκκρεμότητα (και **ποια** είναι η εκκρεμότητα που παραμένει). Πρόκειται για στοιχεία, τα οποία ο μισθωτής έχει κάθε δικαίωμα να ζητά να πληροφορείται και μάλιστα με ακρίβεια, **πριν** την υπογραφή του συμφωνητικού της μίσθωσης (και πρέπει να ζητά την πληροφόρηση αυτή ο μισθωτής), ο δε εκμισθωτής, αυτονόητα, έχει σαφή την υποχρέωση να ενημερώσει έγκαιρα και επαρκώς τον μισθωτή για όλα αυτά τα θέματα.

Θα πρέπει, επίσης, να ελέγχεται, **πως** ακριβώς χαρακτηρίζεται (σχετικά με τη χρήση) το μίσθιο ακίνητο στα νόμιμα έγγραφα που το συνοδεύουν και είναι σε ισχύ (στα έγγραφα – κάτοψη κ.λπ. - του φακέλου της εγκεκριμένης άδειας οικοδομής ή της αναθεώρησης αυτής, στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, δηλαδή στην πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και τον κανονισμό της πολυκατοικίας αλλά και τον τίτλο κτήσης κ.λπ.). **Αν, δηλαδή,** το μίσθιο χαρακτηρίζεται **ως γραφείο ή ως διαμέρισμα ή ως κατάστημα ή ως αποθήκη ή ως θέση στάθμευσης κ.λπ.** Αυτό πρέπει να τύχει μεγάλης προσοχής (και από τον εκμισθωτή αλλά και από τον μισθωτή), διότι είναι λάθος και εγκυμονεί σοβαρούς κινδύνους (διοικητικές κυρώσεις – ακόμη και απαγόρευση της μίσθωσης) η περίπτωση να εκμισθωθεί και να χρησιμοποιείται ένα μίσθιο εσφαλμένα, δηλαδή με διαφορετική ιδιότητα - χρήση απ' αυτήν που έχει νομίμως εγκριθεί (και ισχύει) πολεοδομικά. Δηλαδή, δεν μπορεί κάποιος να εκμισθώσει, μια κλειστή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου ως κατάστημα (επειδή, στην πράξη - αυθαίρετα - έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης – χώρο καταστήματος και "αυξάνει" το εμβαδόν του ορόρου καταστήματος, ενώ η εγκεκριμένη πολεοδομικά χρήση του είναι κλειστή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου). Επίσης, επιβάλλεται, να διαβάσει κανείς με πολύ μεγάλη προσοχή και το περιεχόμενο της πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και του κανονισμού της πολυκατοικίας για το θέμα αυτό, ώστε η συμφωνηθείσα χρήση (ως διαμέρισμα ή ως κατάστημα ή ως γραφείο κ.λπ.) να είναι σύμφωνη (όχι μόνο με την χρήση που έχει εγκριθεί πολεοδομικά, όπως αμέσως πιο πάνω αναφέρεται, αλλά) και με την χρήση που προβλέπεται ως δυνατότητα – για το μίσθιο - στο περιεχόμενο της νόμιμα μεταγεγραμμένης ή καταχωρισμένης πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και του κανονισμού της πολυκατοικίας και – φυσικά - να μην παραβιάζει τις διατάξεις και γενικά το περιεχόμενο των κειμένων αυτών.

Επαναλαμβάνεται, ότι ο εκμισθωτής, θα πρέπει να φροντίζει, ώστε η – κατά τη σύναψη της μίσθωσης - πραγματική κατάσταση του μισθίου (που θα πρέπει να περιγράφεται αναλυτικά στο συμφωνητικό της μίσθωσης) να είναι σύμφωνη με τις – κατά τη σύναψη της μίσθωσης - ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις σε σχέση με το μίσθιο ακίνητο (ώστε να μην υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές στο μίσθιο ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης αυτού). Τέτοια θέματα δεν θα πρέπει να παραμένουν σε εκκρεμότητα από τον εκμισθωτή, διότι η λειτουργία της μίσθωσης σε ακίνητο, στο οποίο υπάρχουν (έστω και προσωρινά) αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και γενικά πολεοδομικές παραβάσεις - εκκρεμότητες μπορεί (πλέον της τυχόν απαγόρευσης της μίσθωσης - βλ. στην επόμενη παράγραφο για το θέμα αυτό)

να προκαλέσει πολύ δυσμενείς συνέπειες σε βάρος του (και από την αρμόδια πολεοδομική αρχή σε τυχόν έλεγχο, όπως εντολή για κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής, επιβολή υπέρογκων διοικητικών προστίμων για την αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση κ.λπ.), αλλά και με την πιθανότητα της εμφάνισης σε βάρος του εκμισθωτή υποχρέωσης αποζημίωσης υπέρ του μισθωτή για την αποκατάσταση ζημιάς που, λόγω των υπαρχουσών αυθαιρεσιών (και σε αιτιώδη συνάφεια με αυτές), ο εκμισθωτής προκάλεσε σε μισθωτή.

Περαιτέρω, σχετικά με τις αυθαίρετες κατασκευές και τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, θα πρέπει ιδιαίτερα να επισημανθεί, ότι – πριν τη σύναψη της μίσθωσης - πρέπει να τύχει μεγάλης προσοχής και ο Ν. 4495/2017 (άρθρα 81 και 82 αυτού). Στο περιεχόμενο των διατάξεων των άρθρων 81 και 82 του Ν. 4495/2017, αφ' ενός μεν γίνεται αναφορά, γενικά, για τις αυθαίρετες κατασκευές και τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσης στα ακίνητα (βλ. άρθρο 81 του Ν. 4495/2017 - ορισμοί) και αφετέρου τονίζεται (βλ. άρθρο 82 του Ν. 4495/2017) ότι δεν επιτρέπεται η μίσθωση σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, περαιτέρω δε (βλ. άρθρο 82 του Ν. 4495/2017) γίνεται αναφορά στα ακίνητα, στα οποία, ναι μεν έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, αλλά εξαιρούνται από την εν λόγω απαγόρευση (και με ποιες προϋποθέσεις ισχύει η εξαίρεση αυτή).

Πρόσθετα, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι τα σχετικά στοιχεία του μισθίου ακινήτου (χαρακτηρισμός, δηλαδή, κατάσταση ή γραφείο ή κατοικία ή αποθηκευτικός χώρος ή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου κ.λπ., εμβαδόν κ.λπ.), που δηλώνονται στις αρμόδιες φορολογικές αρχές από τον κύριο του ακινήτου, τον εκμισθωτή ή όποιον έχει υποχρέωση γι' αυτό (έντυπο Ε2, έντυπο Ε9, δήλωση του ακινήτου για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. κ.λπ.) θα πρέπει να συμφωνούν με την – κατά τη σύναψη της μίσθωσης - πραγματική (και, βεβαίως, νόμιμα υφιστάμενη) κατάσταση του μισθίου (η οποία, όπως προαναφέραμε, θα πρέπει να αναφέρεται αναλυτικά στο συμφωνητικό της μίσθωσης), ώστε να μην υπάρχουν αποκλίσεις.

Παρακολουθήματα - δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης : Αν κάποιος κατάστημα ή διαμέρισμα, διαθέτει παρακολουθήματα (π.χ. ανοικτή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου της πολυκατοικίας ή στην pilotis της πολυκατοικίας ή συγκεκριμένο τμήμα της ταράτσας για την τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα ή για το άπλωμα των ρούχων κ.λπ.), αυτό θα πρέπει να αναφέρεται στο συμφωνητικό της μίσθωσης (με αναλυτική περιγραφή του παρακολουθήματος – διακριτικά στοιχεία, ακριβής θέση, πλευρικές διαστάσεις, εμβαδόν, σύνορα κ.λπ.). Ειδικότερα, στην περίπτωση, κατά την οποία το μίσθιο κατάστημα ή διαμέρισμα δικαιούται αποκλειστικής χρήσης κάποιου κοινόκτητου και κοινόχρηστου χώρου της οικοδομής ή ενός συγκεκριμένου τμήματος κάποιου κοινόκτητου και κοινόχρηστου χώρου της οικοδομής (π.χ. στην pilotis, στην ταράτσα, σε άλλους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους κ.λπ.) ή κάποιου συγκεκριμένου τμήματος στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, θα πρέπει να γίνεται αναλυτική περιγραφή του δικαιώματος αυτού και, φυσικά, του χώρου στον οποίο αφορά το δικαίωμα αυτό (π.χ. συγκεκριμένη ανοικτή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή στην pilotis, συγκεκριμένος χώρος για την

τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα στην ταράτσα του κτιρίου που θα εξυπηρετεί το μίσθιο ή συγκεκριμένος χώρος στην ταράτσα του κτιρίου για το άπλωμα των ρούχων από τους ένοικους του μισθίου κ.λπ.). Στις περιπτώσεις, αυτές θα πρέπει να ελέγχονται προσεκτικά, τόσο ο φάκελος της εγκεκριμένης και ευρισκόμενης σε ισχύ οικοδομικής άδειας ή της τυχόν αναθεώρησής της, με τα εγκεκριμένα νομίμως και ευρισκόμενα σε ισχύ σχέδιά τους και γενικά όλο της το σε ισχύ περιεχόμενο, όσο και τα σχετικά συμβολαιογραφικά έγγραφα (πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών, κανονισμός πολυκατοικίας, τίτλοι ιδιοκτησίας), προκειμένου να εντοπισθούν έγκαιρα και να αντιμετωπισθούν άμεσα και αποτελεσματικά οι τυχόν διαφοροποιήσεις – μεταβολές, ώστε, εν τέλει, να μην παραμένουν εκκρεμότητες ή ασάφειες ή αποκλίσεις, που μπορούν, στη συνέχεια, να προκαλέσουν προβλήματα στις σχέσεις εκμισθωτή και μισθωτή.

Γενικά, και ο εκμισθωτής πρέπει να είναι σίγουρος, ότι αυτό που εκμισθώνει (το μίσθιο, είτε με κάποιο παρακολούθημα είτε χωρίς) **το εκμισθώνει σύννομα** και σε πλήρη συμφωνία με τα παραπάνω (πολεοδομική νομοθεσία, άδεια οικοδομής, αναθεωρήσεις αυτής, εγκεκριμένα σχέδια, τίτλους ιδιοκτησίας - πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών, κανονισμός πολυκατοικίας κ.λπ.), αλλά και ο μισθωτής πρέπει, εκ των προτέρων, να φροντίζει να ελέγχει και να επιβεβαιώνει όλα αυτά, ώστε να μην βρεθεί μπροστά σε δυσάρεστες εκπλήξεις που θα καθυστερήσουν ή θα διαφοροποιήσουν ή ακόμη και – σε κάποιες περιπτώσεις - θα ακυρώσουν την επαγγελματική του δραστηριότητα στο μίσθιο (εξελίξεις, που, στις περισσότερες φορές, προκαλούν σημαντική ζημιά στους συμβαλλόμενους, αλλά και μακρόχρονες μεταξύ τους αντιδικίες).

Άλλες επισημάνσεις : Σε ορισμένα ακίνητα υπάρχουν διάφορες εγκαταστάσεις (με τον μηχανισμό τους), πολλές φορές, σημαντικής αξίας (π.χ. εντοιχισμένες ηλεκτρικές συσκευές, κλιματιστικά σώματα, σώματα καλοριφέρ ή άλλο σύστημα θέρμανσης, ηλιακός θερμοσίφοντας, σύστημα συναγερμού, σύστημα παρακολούθησης, σίτες στα τζάμια, τέντες σκίασης, ανεμιστήρες, εξαεριστήρες, απορροφητήρες, εσωτερικό ασανσέρ κ.λπ.). Το ορθό είναι να αναφέρονται στο συμφωνητικό της μίσθωσης, με αναλυτική περιγραφή των στοιχείων και γενικά ιδιοτήτων τους και με σαφή και ειδική αναφορά στην ποιοτική και λειτουργική τους κατάσταση (αφού, βεβαίως, προηγηθεί - από ειδικό – προσεκτικός έλεγχος και σχετική δοκιμή τους, τα αποτελέσματα της οποίας θα πρέπει να αναφέρονται σαφώς στο συμφωνητικό της μίσθωσης), ώστε να μην προκύψουν, στη συνέχεια, αμφιβολίες ή διαφωνίες, σχετικά με την ταυτότητα, τις ιδιότητες, την ποιότητα, την ασφάλεια, την καταλληλότητα και την λειτουργικότητα τους. Πρέπει να προκύπτει (στο συμφωνητικό της μίσθωσης) σαφώς και με βεβαιότητα, **τι ακριβώς και σε ποια** ποιοτική και λειτουργική κατάσταση διαθέτει – σε σχέση με τέτοιου είδους εγκαταστάσεις - το μίσθιο ακίνητο και, φυσικά, **τι ακριβώς και σε ποια** ποιοτική και λειτουργική κατάσταση παραλαμβάνει ο μισθωτής, κατά την παράδοση σ' αυτόν της χρήσης του μισθίου, σε σχέση μ' όλα αυτά (όπως προαναφέρθηκε, μετά από σχετικό έλεγχο).

Υπάρχουν μισθώσεις (κυρίως επαγγελματικές) στις οποίες θα πρέπει το μίσθιο ακίνητο – για την εξυπηρέτηση της συμφωνηθείσας χρήσης - να διαθέτει

αναβαθμισμένη ηλεκτρολογική εγκατάσταση (τριφασικό ρεύμα). Γενικά, ο μισθωτής θα πρέπει να ενημερώνεται πριν τη σύναψη της μίσθωσης για τις πραγματικές (και, πάντα, υφιστάμενες, σε καθεστώς νομιμότητας και ασφάλειας) δυνατότητες της ήδη υπάρχουσας στο μίσθιο ηλεκτρολογικής εγκατάστασης (συνήθως, μονοφασικό ή τριφασικό ρεύμα), ώστε (ο μισθωτής) να γνωρίζει, από την αρχή και επαρκώς, τα θέματα αυτά. Στο συμφωνητικό της μίσθωσης που θα υπογραφεί, καλό θα είναι να αναφέρεται, τόσο ότι η ήδη υφιστάμενη ηλεκτρολογική εγκατάσταση του μισθίου ελέγχθηκε, με λεπτομέρεια και προσοχή, από τον μισθωτή (με την συνδρομή ηλεκτρολόγου της επιλογής του, που έχει τα νόμιμα προσόντα και την άδεια γι' αυτό) και βρέθηκε νόμιμη, ασφαλής, κατάλληλη και επαρκής και ο μισθωτής την αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα, όσο και η τυχόν περίπτωση που – για την εξυπηρέτηση της συμφωνηθείσας χρήσης - απαιτείται άμεσα (ή μπορεί να απαιτηθεί στη συνέχεια) αναβάθμιση της ήδη υφιστάμενης ηλεκτρολογικής εγκατάστασης, όπως, βέβαια, και η σχετική συμφωνία των συμβαλλομένων που θα αντιμετωπίσει την εν λόγω (ενδεχόμενη) περίπτωση (άμεση ή μελλοντική), τέλος δε (θα πρέπει να αναφέρεται στο συμφωνητικό της μίσθωσης) και κάθε γενικά περίπτωση που απαιτείται άμεσα (ή απαιτηθεί στη συνέχεια) οποιαδήποτε παρέμβαση ή τροποποίηση στην εγκατάσταση αυτή, ως επίσης και η σχετική συμφωνία σχετικά με την εν λόγω παρέμβαση ή τροποποίηση (πρέπει, δηλαδή, σε περίπτωση ανάγκης, άμεσης ή μελλοντικής, αναβάθμισης ή γενικά οποιασδήποτε μεταβολής, να αναφέρονται, αναλυτικά και με σαφήνεια, οι όροι και οι προϋποθέσεις υλοποίησης αυτής, δηλαδή με ποιου φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη, θα λάβει χώρα αυτή η αναβάθμιση ή μεταβολή, ποιος ο χρόνος υλοποίησης της, ποιες οι συνέπειες σε περίπτωση κάποιας παράβασης της σχετικής συμφωνίας κ.λπ.). Πάντως, ο εκμισθωτής πρέπει να είναι πολύ προσεκτικός και να μην εκμισθώνει επιτόλαια κάποιο ακίνητο για χρήση που έχει ανάγκη ηλεκτρολογικής εγκατάστασης, την οποία δεν διαθέτει το μίσθιο. Εκτός, αν, πριν τη σύναψη της μίσθωσης, υπάρξει πλήρης και λεπτομερής έλεγχος (της εν λόγω εγκατάστασης) από τον μισθωτή (με τη συνδρομή ηλεκτρολόγου της επιλογής του, που έχει τα νόμιμα προσόντα και την άδεια γι' αυτό), άριστη γνώση και – εν τέλει - πλήρης και ανεπιφύλακτη αποδοχή της πραγματικής κατάστασης της ήδη υφιστάμενης ηλεκτρολογικής εγκατάστασης στο μίσθιο από τον μισθωτή, με ταυτόχρονη συμφωνία, ότι η για οποιονδήποτε ανεξαιρέτως λόγο ανάγκη αναβάθμισης της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης του μισθίου, είτε στο παρόν είτε στο μέλλον, ώστε αυτή να είναι, πάντα, νόμιμη, ασφαλής, κατάλληλη και επαρκής για την συμφωνηθείσα χρήση στο μίσθιο, θα πραγματοποιηθεί (και θα πραγματοποιείται, πάντα) με φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη, αποκλειστικά και μόνο του μισθωτή. Τα θέματα αυτά πρέπει να λύνονται επαρκώς, από την αρχή.

Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι τα ακίνητα (καταστήματα – κατοικίες) πρέπει να διαθέτουν ρελέ διαρροής ή διαφυγής. Υπάρχει Νομοθεσία, η οποία αναφέρεται τόσο στα παλιά μίσθια ακίνητα όσο και στα νεότερα, η οποία είναι γνωστή στο κλάδο των ηλεκτρολόγων και δεν χρειάζεται να αναφερθεί εδώ. Αυτό που χρειάζεται να αναφερθεί εδώ είναι, ότι πρόκειται, για ένα πολύ σημαντικό θέμα, που χρειάζεται έλεγχο με πολύ μεγάλη προσοχή.

Γενικά, θα πρέπει να σημειωθεί, ότι, εδώ και κάποια χρόνια, σχετικά με τη νομιμότητα, την καταλληλότητα, την επάρκεια και την ασφάλεια της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης του κάθε ακινήτου, έχει θεσπισθεί το **πιστοποιητικό του ηλεκτρολόγου (από κάποιους αναφέρεται και ως πιστοποιητικό Δ.Ε.Η.)**. Το πιστοποιητικό αυτό το εκδίδει ηλεκτρολόγος (που πρέπει να έχει τα νόμιμα προσόντα και την σχετική άδεια γι' αυτό), ομολογώντας, την καταλληλότητα, την ασφάλεια, τη νομιμότητα και την επάρκεια μιας ηλεκτρολογικής εγκατάστασης ενός χώρου, αφού, βέβαια, πρώτα πραγματοποιήσει συγκεκριμένες μετρήσεις και γενικά προσεκτικό έλεγχο (το πιστοποιητικό αυτό ανανεώνεται με την πάροδο κάποιων ετών, σύμφωνα με τα αναλυτικά αναφερόμενα στη σχετική Νομοθεσία). **Γενικά, θα πρέπει να τονισθεί επαρκώς,** ότι είναι επιτακτική ανάγκη, ο εκμισθωτής να έχει λύσει το όλο αυτό πρόβλημα και ειδικότερα θα πρέπει να έχει συμμορφωθεί πλήρως με αυτά που προβλέπει, σχετικά με τη νομιμότητα, την καταλληλότητα, την ασφάλεια και την επάρκεια της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης του μισθίου ακινήτου του, η Νομοθεσία, **πριν τη σύναψη της μίσθωσης**. Επίσης, θα πρέπει να υπάρχει σχετική αναφορά στο περιεχόμενο του συμφωνητικού της μίσθωσης (για τα αποτελέσματα του ελέγχου της εγκατάστασης αυτής αλλά και για τα τυχόν θέματα που προέκυψαν από τον έλεγχο και – ενδεχομένως - πρέπει να αντιμετωπισθούν, σύννομα και με ασφάλεια, ως επίσης και – αναλυτικά - το περιεχόμενο της συμφωνίας για την αντιμετώπισή τους). Είναι επικίνδυνο να λειτουργεί η μίσθωση (ή ακόμη να μην έχει αρχίσει η λειτουργία της μίσθωσης αλλά – απλά και μόνο – να έχει παραδοθεί το μίσθιο στον μισθωτή για την προετοιμασία του), χωρίς, προηγούμενα, να έχει γίνει έλεγχος και σύννομη πιστοποίηση της νομιμότητας, της καταλληλότητας, της ασφάλειας και της επάρκειας της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης του μισθίου και να έχει εκδοθεί το πιο πάνω πιστοποιητικό. Σε κάθε μίσθωση **(οπωσδήποτε ΠΡΙΝ τη σύναψή της),** πρέπει να γίνεται, έγκαιρα, λεπτομερώς και σύννομα, ο παραπάνω έλεγχος και να επιλύονται τα θέματα αυτά, ακολουθώντας δε να εκδίδεται το πιο πάνω πιστοποιητικό και, τέλος, να γίνεται σχετική αναλυτική αναφορά στο συμφωνητικό της μίσθωσης για το θέμα αυτό.

Να σημειωθεί, ότι, σχετικά με το θέμα του ελέγχου της **ηλεκτρολογικής εγκατάστασης του μισθίου**, γίνεται σχετική (γενική, όμως) αναφορά και στην ενότητα του παρόντος βιβλίου, με τον αριθμό 9 (ΕΝΝΕΑ) και τον τίτλο “ Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ”, όπου διατυπώνεται ο σχετικός όρος του μισθωτηρίου (με τον τίτλο “ Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ”), ότι, δηλαδή, ελέγχθηκε το μίσθιο από τον μισθωτή (μεταξύ άλλων αναφέρεται – **γενικά** - εκεί, ότι ελέγχθηκε και η ηλεκτρολογική του εγκατάσταση) και ο μισθωτής το βρήκε (το μίσθιο, στο σύνολό του) της απολύτου αρεσκείας του και κατάλληλο για την χρήση που το μισθώνει, **πλην όμως,** νομίζω, ότι για το θέμα αυτό (δηλαδή για την ηλεκτρική εγκατάσταση του μισθίου), τόσο στις μισθώσεις κατοικίας όσο και στις επαγγελματικές μισθώσεις, **καλό θα ήταν να μην αρκασθεί κανείς στην γενική αυτή αναφορά (της ενότητας 9 – ΕΝΝΕΑ – του παρόντος βιβλίου), αλλά να γίνει αναλυτική αναφορά** στο περιεχόμενο του συμφωνητικού της μίσθωσης για τη νομιμότητα, την καταλληλότητα, την ασφάλεια και την επάρκεια της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης του μισθίου (με την εκεί περαιτέρω επισήμανση, ότι προηγήθηκε λεπτομερής και επιμελής έλεγχος από ηλεκτρολόγο που έχει τα νόμιμα προσόντα και την άδεια γι' αυτό, ο οποίος εξέδωσε και το σχετικό πιστοποιητικό

– βλ. στην ενότητα του παρόντος βιβλίου, με τον αριθμό 22 (ΕΙΚΟΣΙ ΔΥΟ) και τον τίτλο “ Η ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ – ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ”), ως επίσης και των τυχόν συμφωνιών των συμβαλλομένων σχετικά με την αντιμετώπιση του θέματος αυτού.

Μια τυπική διατύπωση της περιγραφής ενός μισθίου ακινήτου (κατοικίας - διαμερίσματος), θα μπορούσε να είναι η εξής :

“..... Ο εκμισθωτής, δυνάμει του, με αριθμό, αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου, το οποίο έχει μεταγραφεί νόμιμα, την, στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου του Δήμου, στον τόμο και με αύξοντα αριθμό (ή έχει καταχωρισθεί νόμιμα στο Κτηματολογικό Φύλλο του εν λόγω ακινήτου – με ΚΑΕΚ - που τηρείται στο Κτηματολογικό Γραφείο, την, με αριθμό πρωτοκόλλου) είναι πλήρης κύριος, νομέας και κάτοχος (κατά ποσοστό 100%) ενός διαμερίσματος – οριζόντιας ιδιοκτησίας, το οποίο βρίσκεται στον τρίτο πάνω από το ισόγειο όροφο μιας πολυκατοικίας επί της οδού αρ. στην, αποτελείται από τρία (3) κύρια δωμάτια, σαλόνι, χωλ, διάδρομο, ένα W.C. και μία εσωτερική αποθήκη, έχει εμβαδόν 110,00 τ.μ. (95,00 τ.μ. σύμφωνα με την, με αριθμό, άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου και την εγκεκριμένη κάτοψη του τρίτου πάνω από το ισόγειο ορόφου της πολυκατοικίας αυτής που υπάρχει στο φάκελο της άδειας αυτής, επίσημα αντίγραφα των οποίων προσαρτώνται στο παρόν αλλά και παραδόθηκαν έγκαιρα για έλεγχο στον μισθωτή, συν 15,00 τ.μ. που προστίθενται, λόγω – πολεοδομικής - τακτοποίησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου, επειδή μετατράπηκε ολόκληρος ο ημιυπαίθριος χώρος της βόρειας πλευράς του διαμερίσματος – εμβαδού 15,00 τ.μ., - σε χώρο κυρίου δωματίου – χώρο κύριας χρήσης - τακτοποίηση η οποία έχει ολοκληρωθεί από κάθε άποψη - και όσον αφορά στο συνολικό κόστος της δαπάνης της - όπως όλα αυτά προκύπτουν, από το περιεχόμενο

....., επίσημα αντίγραφα των οποίων προσαρτώνται στο παρόν αλλά και παραδόθηκαν έγκαιρα για έλεγχο στον μισθωτή), χαρακτηρίζεται (το διαμέρισμα αυτό) στις οριζόντιες ιδιοκτησίες της πολυκατοικίας αυτής με τα στοιχεία Γ-1 διαμέρισμα, διαθέτει (το διαμέρισμα αυτό)

(
..... αναφέρονται, με πλήρη και αναλυτική περιγραφή τους, τα υπάρχοντα σώματα καλοριφέρ, οι τυχόν εντοιχισμένες ηλεκτρικές συσκευές, τα τυχόν υπάρχοντα κλιματιστικά σώματα, οι τυχόν τέντες σκίασης, ο τυχόν ηλιακός θερμοσίφωνας κ.λπ., επίσης δε – αναφέρεται - αν το διαμέρισμα διαθέτει ρελέ διαρροής και μονοφασικό ή τριφασικό ρεύμα) και, τέλος, έχει το διαμέρισμα αυτό, ως παρακολούθημα την, με στοιχεία Ρ - Α, ανοικτή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου της

πολυκατοικίας, εμβαδού 14,00 τ.μ., με σύνορα
, την οποία δικαιούται να
 χρησιμοποιεί αποκλειστικά ο εκάστοτε ιδιοκτήτης ή ένοικος του εν λόγω, με τα
 στοιχεία Γ-1, διαμερίσματος – οριζόντιας ιδιοκτησίας για την εκεί στάθμευση του
 αυτοκινήτου του (εν προκειμένω, στα πλαίσια της παρούσας μίσθωσης, ο
 μισθωτής). Το διαμέρισμα αυτό, με τα παραπάνω στοιχεία που αυτό διαθέτει,
 αλλά και το πιο πάνω παρακολουθημά του (όλα αυτά συνολικά συνθέτουν την
 έννοια “το μίσθιο”), ο εκμισθωτής το εκμισθώνει στον μισθωτή με τους εξής πιο
 κάτω όρους :

4. Η ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ : Στις μισθώσεις **κύριας κατοικίας**, η νόμιμη
 διάρκεια της είναι τρία (3) χρόνια, έστω και αν συμφωνηθεί για μικρότερο
 χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. Κατά την κρατούσα άποψη, αυτό
 σημαίνει, ότι η τριετία είναι **δεσμευτική – υποχρεωτική** τόσο για τον εκμισθωτή
 όσο και για τον μισθωτή. Έτσι, ο μεν εκμισθωτής υποχρεώνεται να ανεχθεί τον
 μισθωτή στο μίσθιο για τρία (3) χρόνια, έστω και αν η συμφωνηθείσα διάρκεια
 της μίσθωσης είναι μικρότερη ή για αόριστο χρόνο, ο δε μισθωτής δεν μπορεί
 (χωρίς την σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή) να αποχωρήσει πριν την
 συμπλήρωση τριετίας, έστω και αν έχει συμφωνηθεί μικρότερη διάρκεια από τα
 τρία (3) χρόνια ή έχει συμφωνηθεί για αόριστο χρόνο. Σύμφωνα, με το Νόμο
 (άρθρο 2 παρ. 1 του Ν. 1703/1987, όπως ισχύει – βλ. παρακάτω για το θέμα
 αυτό), **σύντμηση της τριετίας** επιτρέπεται με νεότερη συμφωνία των μερών, η
 οποία πρέπει να απέχει από την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης τουλάχιστον
 έξι (6) μήνες και να αποδεικνύεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Όμως, παρά τα αναφερόμενα στην διάταξη αυτή, **στην πράξη**, η
 σύντμηση του χρόνου της μίσθωσης κύριας κατοικίας (όταν ταυτόχρονα έχουμε
 και λήξη της μίσθωσης) ακολουθείται, στην πολύ μεγάλη πλειοψηφία των
 περιπτώσεων, με μεταγενέστερη άτυπη (προφορική) συμφωνία των μερών (και
 παράδοση του μισθίου και των κλειδιών αυτού από τον μισθωτή στον εκμισθωτή
 – λύση μίσθωσης), κάποιες φορές (σπάνια) και πριν την παρέλευση του πιο
 πάνω εξαμήνου. Σπάνια (στην πράξη) υπογράφεται έγγραφο για την σύντμηση
 του χρόνου της μίσθωσης κύριας κατοικίας (με ταυτόχρονη λήξη της), έστω και
 ιδιωτικό, και πολύ σπανιότερα (για να μην πούμε σχεδόν ποτέ) υπογράφεται
 συμβολαιογραφικό έγγραφο για τον λόγο αυτό.

**Βλ. σχετικά, Μον. Εφ. Αιγαίου 8/2021, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ
 ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ)**

“..... Εξάλλου από τις διατάξεις των άρθρων 185, 189, 192, 361, 574, 599, 608
 παρ.1 **ΑΚ**, συνάγεται ότι η σύμβαση μισθώσεως κατοικίας η διάρκεια της οποίας έχει
 συμφωνηθεί για χρόνο βραχύτερο της τριετίας ή και για το νόμιμο χρόνο της τριετίας,
 μπορεί να λυθεί με νεότερη συμφωνία η οποία υπάρχει και όταν, πριν από την

παρέλευση του συμβατικού ή νόμιμου χρόνου, ο μισθωτής αποδίδει το μίσθιο στον εκμισθωτή και ο τελευταίος το παραλαμβάνει με σκοπό τη λύση της μισθώσεως, για την απόδειξη δε της συμφωνίας αυτής δεν απαιτείται έγγραφο. Κατάρτιση τέτοιας συμφωνίας, η οποία μπορεί να είναι και σιωπηρή, ενέχει η εκούσια παράδοση από τον μισθωτή των κλειδιών του μισθίου στον εκμισθωτή και η εκ μέρους αυτού παραλαβή τους (Α.Π. 998/2006, 495/2001)”.

Πάντως, για να μην παραμένει κάποια αμφιβολία (που μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα), όταν λήγει η διάρκεια της μίσθωσης ή με οποιοδήποτε τρόπο λύεται η μίσθωση και παραδίδεται το μίσθιο με τα κλειδιά του από τον μισθωτή στον εκμισθωτή, καλό είναι να συντάσσεται έγγραφο βέβαιης χρονολογίας (με νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής των συμβαλλομένων), για την – αποδεκτή κατά τρόπο ανεπιφύλακτο και από τις δύο πλευρές – λήξη ή λύση της μίσθωσης (στο περιεχόμενο του οποίου θα πρέπει να εκκαθαρίζονται αμετάκλητα και οι σχέσεις των μερών από την μίσθωση, την λύση ή τη λήξη της κ.λπ.), ακολούθως δε να ενημερώνεται εμπρόθεσμα – ηλεκτρονικά - η αρμόδια φορολογική αρχή (Α.Α.Δ.Ε.) για την λύση ή λήξη. Να σημειωθεί, ότι, τα τελευταία χρόνια, προβλέπεται, ότι και για την λύση ή λήξη της μίσθωσης πρέπει να λαμβάνει χώρα η σχετική ηλεκτρονική καταχώριση στην αρμόδια φορολογική αρχή - (Α.Α.Δ.Ε.) όπως, φυσικά, συμβαίνει και με την έναρξή της ή την τροποποίησή της ή την παράταση της διάρκειάς της, την αναπροσαρμογή του μισθώματος κ.λπ.).

Βεβαίως, η διάρκεια της μίσθωσης μπορεί (έγκυρα) να συμφωνηθεί και για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριών (3) ετών.

Στην περίπτωση μίσθωσης κατοικίας που δεν είναι η κύρια κατοικία του μισθωτή (δηλαδή πρόκειται για δευτερεύουσα ή εξοχική κατοικία ή έχουμε μίσθωση από γονέα κατοικίας σε πόλη διαφορετική της κύριας κατοικίας του για να κατοικεί – όχι ο μισθωτής γονέας αλλά – ο γιος του ή η κόρη του που σπουδάζουν εκεί ή έχουμε μίσθωση κατοικίας από κάποια εταιρεία για να χρησιμοποιείται ως κατοικία κάποιου στελέχους της ή υπαλλήλου της κ.λπ. – βλ. ΕφΑθ 590/2011, δημοσιευμένη στην **ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ του Δ.Σ.Α. ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ**), τότε η συμφωνία για διάρκεια μικρότερη της τριετίας είναι ισχυρή και δεσμευτική και για τις δύο πλευρές (δεν εφαρμόζεται ο Ν. 1703/1987, όπως, πλέον, ισχύει - πρόκειται για αστική μίσθωση, δηλαδή εφαρμόζονται οι διατάξεις του Α.Κ.). ΠΡΟΣΟΧΗ : Να σημειωθεί, στο σημείο αυτό, ότι ο Ν. 1703/1987 έπαυσε να ισχύει στις 30.06.1997 (βλ. άρθρα 10 παρ. 2 Ν. 1703/1987 και 1 παρ. 1 του Ν. 2235/1994). Μετά τη λήξη της ισχύος του Ν. 1703/1987 και τη συνακόλουθη κατάργηση της προστασίας των μισθώσεων της άνω κατηγορίας, οι μισθώσεις ακινήτων που χρησιμοποιούνται ως κύρια κατοικία ρυθμίζονται από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, ενώ αποκλείεται η εφαρμογή του Ν. 1703/1987 ακόμη και για τις μισθώσεις που έχουν καταρτιστεί υπό την ισχύ του Νόμου αυτού και υπάγονταν στις προστατευτικές διατάξεις του. Κατ’ εξαίρεση, όμως, η διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 του Ν. 1703/1987, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του Ν. 2235/1994, εξακολουθεί να ισχύει. Κατά την ισχύουσα αυτή διάταξη “..... η μίσθωση ακινήτου για κατοικία ισχύει τουλάχιστον για τρία (3) έτη και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. Η διάταξη

*αυτή ισχύει από 1.7.1997". Η εν λόγω διάταξη είναι ειδική, εξαιρετική, δημόσιας τάξης και αναγκαστικού δικαίου, γι' αυτό αν η συμφωνημένη χρονική διάρκεια της μίσθωσης είναι μικρότερη της τριετίας ή για αόριστο χρόνο, η μίσθωση ισχύει για τρία (3) έτη, ενώ αν συμφωνήθηκε διάρκεια μεγαλύτερη της τριετίας, ισχύει η συμφωνημένη μεγαλύτερη διάρκεια. Η ανωτέρω δε ρύθμιση είναι δεσμευτική και για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη (εκμισθωτή και μισθωτή), όπως δε προαναφέρθηκε, για την υπαγωγή της μίσθωσης στο Ν. 1703/1987 (στο βαθμό που ισχύει, σύμφωνα με τα παραπάνω, βλ. άρθρο 2 παρ. 1 του Ν. 1703/1987, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του Ν. 2235/1994), το αστικό ακίνητο πρέπει να χρησιμοποιείται μόνο ως κύρια κατοικία, διότι η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται για οποιαδήποτε άλλη χρήση, π.χ. δευτερεύουσα κατοικία, εξοχική κατοικία κ.λπ. (**βλ. Α.Π. 1730/2013, Α.Π. 650/2007, ΕφΑΘ 4947/2011 δημοσιευμένες στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**). Αν το αστικό αυτό ακίνητο παύσει για οποιοδήποτε λόγο να χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία, παύει και η προστασία του Ν. 1703/1987 (άρθρο 2 παρ. 1 του Ν. 1703/1987, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του Ν. 2235/1994) και η μίσθωση μετατρέπεται σε αστική και υπόκειται στις διατάξεις του Α.Κ. ή σε εμπορική (**ΕφΑΘ 4609/1985 ΑρχΝ 36.450, ΕφΘεσ 459/1984 Αρμ 1985.206**). Επομένως, αν η μίσθωση του ακινήτου, δεν έχει τον χαρακτήρα της μίσθωσης κύριας κατοικίας, αλλά δευτερεύουσας ή εξοχικής τότε δεν εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 2 του Ν. 1703/1987, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του Ν. 2235/1994, και δεν υφίσταται για την μίσθωση αυτή ο χρόνος των τριών (3) ετών, ως ελάχιστος νόμιμος χρόνος μίσθωσης (**βλ. Ειρ Θεσ/κης 156/2017, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**). Για τα θέματα αυτά βλ. και Ιωάννη Ν. Κατρά – Αστικές και Νέες Εμπορικές μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 42, σελ. 545 επομ.*

Επίσης, σχετικά με την κατάργηση του Ν. 1703/1987, με εξαίρεση την ισχύ της διάταξης του άρθρου 2 παρ. 1 εδ. α' του Ν. 1703/1987 (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του Ν. 2235/1994), η οποία ορίζει ότι η μίσθωση ακινήτου για κύρια κατοικία ισχύει τουλάχιστον για τρία (3) έτη, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα, **βλ. ΕφΔωδ 46/2002 δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**.

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι, αν η συμφωνηθείσα διάρκεια της μίσθωσης κατοικίας είναι μεγαλύτερη από εννέα (9) έτη, θα πρέπει η μίσθωση να καταρτισθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο πρέπει να μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή να καταχωρισθεί στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο (στο Κτηματολογικό Φύλλο του μισθίου ακινήτου που τηρείται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο), ώστε η μίσθωση να είναι ισχυρή απέναντι στον νέο κτήτορα για το χρονικό διάστημα πέραν των εννέα (9) ετών. Αν συμφωνηθεί μίσθωση διάρκειας μεγαλύτερης των εννέα (9) ετών, χωρίς να καταρτισθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο που θα μεταγραφεί ή καταχωρισθεί (όπως πιο πάνω), τότε η μίσθωση αυτή, ναι μεν παραμένει πλήρως ισχυρή στις μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών (εκμισθωτή και μισθωτή) σχέσεις (και για το χρονικό διάστημα πέραν των εννέα - 9 - ετών), πλην όμως δεν είναι ισχυρή απέναντι στον νέο κτήτορα του ακινήτου για το χρονικό διάστημα πέραν των εννέα (9) ετών (βλ. σχετικά με το θέμα αυτό την διάταξη του άρθρου 618 του Α.Κ.). Στο σημείο αυτό, να αναφερθεί, ότι αυτό που ενδιαφέρει για την εφαρμογή του 618 του Α.Κ. είναι η αρχική συμφωνημένη

διάρκεια, αφού η υπερεννεαετής διάρκεια της μίσθωσης θα κριθεί με βάση την συμφωνία των μερών και όχι με βάση την πραγματική διάρκεια της μίσθωσης (βλ. Π. Κορνηλάκη : ο.π., σελ. 271). Υποστηρίζεται και η άποψη, ότι αν, με την λήξη της αρχικής μίσθωσης (διάρκειας κάτω των εννέα - 9 - ετών), έλαβε χώρα παράταση ή ανανέωση της μίσθωσης για νέο διάστημα, μικρότερο των εννέα - 9 - ετών, τότε η παράταση αυτή δεν υποβάλλεται σε μεταγραφή, έστω και αν το συνολικό χρονικό διάστημα υπερβαίνει τα εννέα - 9 - έτη (Γ. Μπαλής : ο.π. παράγραφος 198.3, σελ. 426). Περαιτέρω, η διάταξη του άρθρου 618 του Α.Κ. **εφαρμόζεται**, αν η διάρκεια της μίσθωσης συμφωνήθηκε μικρότερη των εννέα - 9 - ετών αλλά χορηγήθηκε στον μισθωτή δικαίωμα να την παρατείνει με μονομερή δήλωσή του για χρονικό διάστημα που υπερβαίνει συνολικά τα εννέα - 9 - έτη (Μπαλής : ο.π., άρθρο 618, αριθμοί 6 – 8, σελίδα 379, Απ. Γεωργιάδης : ο.π., παράγραφος 26, αριθμός 46). Για τα θέματα της παρούσας παραγράφου (σχετικά με το άρθρο 618 του Α.Κ.) βλ. Ιωάννη Κατρά – Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 28 Β' 1, σελ. 381.

Τέλος, όπως και πιο πάνω αναφέρεται, αν η διάρκεια της μίσθωσης **(κύριας κατοικίας)** έχει συμφωνηθεί **για αόριστο χρονικό διάστημα**, τότε ισχύει για τρία χρόνια (βλ. παραπάνω αναφερόμενα).

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ : ΣΤΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ, η νόμιμη διάρκεια της μίσθωσης είναι – και πάλι – τρία (3) χρόνια, έστω και αν έχει συμφωνηθεί για μικρότερο ή αόριστο χρονικό διάστημα (άρθρο 13 παρ. 1 εδ. β' του Ν. 4242/2014). Ακριβέστερα, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι – σύμφωνα με την κρατούσα άποψη - η τριετία αυτή δεσμεύει αναγκαστικά τόσο τον εκμισθωτή όσο και τον μισθωτή, ακόμη και αν η συμφωνηθείσα διάρκεια είναι μικρότερη της τριετίας ή αορίστου χρόνου. Βεβαίως, μπορεί να συμφωνηθεί διάρκεια της μίσθωσης και για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριών (3) ετών, η οποία είναι έγκυρη.

Για συμφωνηθείσα διάρκεια μίσθωσης μεγαλύτερη των εννέα (9) ετών, **δεν ισχύουν τα παραπάνω αναφερόμενα, δηλαδή το άρθρο 618 του Α.Κ.** (κατά το οποίο η μίσθωση ακινήτων για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από εννέα (9) έτη ισχύει απέναντι στο νέο κτήτορα μόνο αν καταρτισθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και το έγγραφο αυτό μεταγραφεί – καταχωρισθεί, όπως πιο πάνω) **δεν έχει εφαρμογή στις επαγγελματικές μισθώσεις**, μετά την κατάργηση της διάταξης του άρθρου 7 παρ. 1 του Ν. 813/1978 (που όριζε ότι οι διατάξεις των άρθρων 614 – 618 και 1164 του Α.Κ. εφαρμόζονται και στις επαγγελματικές μισθώσεις), με το άρθρο 3 του Ν. 1229/1982 (**βλ. Α.Π. 749/2014, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ του Δ.Σ.Α. ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ** – βλ. σχετικά με το θέμα αυτό και Βασίλη Τσούμα – Κώδικας Εμπορικών Μισθώσεων μετά την θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 58 και 59 § 134). **Π Ρ Ο Σ Ο Χ Η :** Με την θέση αυτή είναι σύμφωνος και ο Ιωάννης Κατράς, **αλλά μόνο για τις παλαιές επαγγελματικές μισθώσεις**, δηλαδή αυτές που έχουν συναφθεί πριν την έναρξη της ισχύος του Ν. 4242/2014. Ειδικότερα, σχετικά με τις παλαιές αυτές εμπορικές μισθώσεις, ο Ιωάννης Κατράς αναφέρει, ότι γίνεται δεκτό, ότι ο νέος κτήτορας δεσμεύεται ακόμα και αν η μίσθωση (που έχει διάρκεια μεγαλύτερη από τα εννέα - 9 - έτη) δεν έχει καταρτισθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και δεν έχει μεταγραφεί (Α.Π. 441/1985 Ελδ 26/869, Π. Φίλιος : μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική

στέγη, έκδοση 2006, παράγραφος 76.Β.1.α, Χ. Παπαδάκης : σύστημα, αριθμός 687). Και τούτο για να μην καταστρατηγείται η, περί της δωδεκαετούς διάρκειας των εμπορικών μισθώσεων, διάταξη του άρθρου 5 παρ. 1 του Π.Δ. 34/1995. **Όμως, σύμφωνα με τον Ιωάννη Κατρά, για τις νέες επαγγελματικές μισθώσεις (που συνάπτονται μετά την ισχύ του Νόμου 4242/2014 και των οποίων η νόμιμη διάρκεια είναι τριετής),** δεν συντρέχει λόγος μη εφαρμογής του άρθρου 618 του Α.Κ., αφού η νόμιμη διάρκεια της μίσθωσης δεν είναι μεγαλύτερη της εννεαετίας, όπως στις παλαιές μισθώσεις. Επομένως, σύμφωνα με τον Ιωάννη Κατρά, πρέπει να γίνει δεκτό, ότι **η διάταξη του άρθρου 618 του Α.Κ. εφαρμόζεται στις νέες εμπορικές μισθώσεις, αυτές δηλαδή που συνάπτονται μετά την ισχύ του Νόμου 4242/2014,** πολύ περισσότερο, αφού η διάταξη του άρθρου 13 παρ. 1 εδ. α' του Νόμου 4242/2014 ορίζει ρητά ότι στις νέες εμπορικές μισθώσεις **“..... κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του Α.Κ.....”**. Σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 618 του Α.Κ. στις παλαιές αλλά και στις νέες (που συνάπτονται μετά την ισχύ του Νόμου 4242/2014) εμπορικές μισθώσεις, βλ. Ιωάννη Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 28 Β' 2, σελ. 381 και 382.

Η επαγγελματική μίσθωση μπορεί να λυθεί με νεότερη συμφωνία, η οποία αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Στην πράξη, στην πολύ μεγάλη πλειοψηφία των περιπτώσεων, η λύση αυτή λαμβάνει χώρα με μεταγενέστερη άτυπη (προφορική) συμφωνία των μερών (και παράδοση του μισθίου και των κλειδιών του από τον μισθωτή στον εκμισθωτή). Σπάνια (στην πράξη) υπογράφεται έγγραφο για την λύση της μίσθωσης. Πάντως, **καλό είναι** να συντάσσεται έγγραφο βέβαιης χρονολογίας (με νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής των συμβαλλομένων) για την σύντμηση του χρόνου της μίσθωσης και γενικά για την – αποδεκτή κατά τρόπο ανεπιφύλακτο και από τις δύο συμβαλλόμενες πλευρές – λήξη ή λύση της (στο περιεχόμενο του οποίου θα πρέπει **να εκκαθαρίζονται αμετάκλητα** και οι σχέσεις των συμβαλλομένων μερών από την μίσθωση, την λύση ή λήξη της κ.λπ.) και να ενημερώνεται εμπρόθεσμα – ηλεκτρονικά - η αρμόδια φορολογική αρχή (Α.Α.Δ.Ε.) για την λύση αυτή.

Όσον αφορά την **έναρξη και τη λήξη** της μίσθωσης, θα πρέπει να αναφερθούν και τα εξής : Η συνήθης διατύπωση στα συμφωνητικά μίσθωσης είναι η εξής :

“..... Η διάρκεια της μίσθωσης συμφωνείται για τρία (3) χρόνια. Αρχίζει, σήμερα, 01.01.2020 – πρώτη Ιανουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι - και λήγει την 31.12.2022 – τριακοστή πρώτη Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι δύο”

Υπάρχει, όμως περίπτωση, η διάρκεια της μίσθωσης να μην αρχίζει άμεσα, αλλά (να αρχίζει) **μετά** από κάποιο χρονικό διάστημα από την υπογραφή του συμφωνητικού της μίσθωσης. Για παράδειγμα, αυτό μπορεί να συμβαίνει, όταν ο εκμισθωτής δίνει μια περίοδο “χάριτος” στον μισθωτή, προκειμένου ο μισθωτής να προετοιμάσει το μίσθιο (τις περισσότερες φορές, αυτό γίνεται με ευθύνη, φροντίδα, επιμέλεια και δαπάνη του μισθωτή). Στην περίπτωση αυτή, η συνήθης διατύπωση είναι η εξής :

“..... Η διάρκεια της μίσθωσης συμφωνείται για τρία (3) χρόνια, πλην όμως δεν αρχίζει σήμερα, 01.01.2020 – πρώτη Ιανουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι – αλλά θα αρχίσει την 01.02.2020 – πρώτη Φεβρουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι – και θα λήξει την 31.01.2023 – τριακοστή πρώτη Ιανουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι τρία – επομένως ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει μίσθωμα στον εκμισθωτή από την 01.02.2020 – πρώτη Φεβρουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι – και στη συνέχεια”

Εν προκειμένω, ο μισθωτής παραλαμβάνει το μίσθιο, πριν την έναρξη της μίσθωσης, προκειμένου να έχει την άνεση χρόνου να το προετοιμάσει για τη χρήση που συμφώνησε με τον εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει να υπάρξει συμφωνία, ότι η προετοιμασία του μισθίου (από την παραλαβή αυτού από τον μισθωτή, μέχρι την ολοκλήρωση της προετοιμασίας αυτού από τον μισθωτή, ώστε να ακολουθήσει η έναρξη και γενικά η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης), θα πραγματοποιηθεί με φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη, αποκλειστικά και μόνο του μισθωτή, του εκμισθωτή μη αναλαμβάνοντος σχετικά καμία απολύτως υποχρέωση, φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη. Μια διατύπωση της συμφωνίας αυτής, θα μπορούσε να είναι η εξής :

“ Το χρονικό διάστημα από σήμερα μέχρι και την έναρξη της μίσθωσης, την, θα αποτελέσει χρόνο προετοιμασίας του μισθίου από τον μισθωτή (με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη, χωρίς καμία απολύτως υποχρέωση, φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη του εκμισθωτή – σύμφωνα με τα αναφερόμενα στον όρο 10 του παρόντος), ούτως ώστε ο μισθωτής να προετοιμάσει το μίσθιο, με σκοπό την εξυπηρέτηση της χρήσης για την οποία το μισθώνει. Όπως αναφέρεται και παρακάτω στον όρο 10 του παρόντος, ο εκμισθωτής δίνει το δικαίωμα στον μισθωτή να πραγματοποιήσει στο μίσθιο (απολύτως νόμιμα, άρτια και σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης), διαρρυθμίσεις, μεταρρυθμίσεις, επισκευές, συντηρήσεις, κατασκευές και γενικά βελτιώσεις, με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη (χωρίς καμία απολύτως υποχρέωση, φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη του εκμισθωτή), για το σκοπό αυτό (πάντα, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στον όρο 10 του παρόντος). Κατά τον αμέσως πιο πάνω χρόνο προετοιμασίας του μισθίου (από σήμερα μέχρι και την), δεν θα οφείλεται μίσθωμα από τον μισθωτή στον εκμισθωτή, αφού η υποχρέωση της καταβολής του μισθώματος από τον μισθωτή στον εκμισθωτή – όπως και πιο πάνω αναφέρεται - αρχίζει την, και μάλιστα, ανεξάρτητα, αν, μέχρι τότε, ο μισθωτής – για οποιονδήποτε λόγο - δεν έχει καταφέρει να προετοιμάσει πλήρως για τη συμφωνηθείσα χρήση το μίσθιο). Βέβαια, για το ίδιο αυτό χρονικό διάστημα (από σήμερα μέχρι και την - χρονικό διάστημα προετοιμασίας), ο μισθωτής υποχρεούται (μέσα στις προθεσμίες που τίθενται νομίμως και αρμοδίως) στην καταβολή των δημοσίων και δημοτικών φόρων, τελών και εισφορών (καθαριότητα, φωτισμός, υπόνομος κ.λπ.) σε σχέση με το μίσθιο, όπως και της δαπάνης για την πληρωμή των λογαριασμών Δ.Ε.Η. και Δ.Ε.Υ.Α.Π. για την κατανάλωση του ηλεκτρικού ρεύματος και του νερού σ' αυτό (όλα αυτά, σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στον όρο με αριθμό 14 του παρόντος). Εννοείται, ότι για το εν λόγω χρονικό διάστημα της προετοιμασίας του μισθίου, ο μισθωτής αναλαμβάνει, πλήρως και αποκλειστικά μόνο αυτός (του εκμισθωτή μη αναλαμβάνοντος σχετικά καμία απολύτως υποχρέωση, φροντίδα, ευθύνη,

επιμέλεια, κίνδυνο και δαπάνη), κάθε υποχρέωση, φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη, που, άμεσα ή έμμεσα, σχετίζεται με την έναρξη, τη συνέχεια και την από κάθε άποψη ολοκλήρωση της προετοιμασίας αυτής, τόσο προς τον εκμισθωτή όσο και προς κάθε άλλο ανεξαιρέτως τρίτο, αρχή ή υπηρεσία, που, άμεσα ή έμμεσα, σχετίζονται μ' όλα αυτά ή εμπλέκονται σ' όλα αυτά (σύμφωνα, πάντα, με τα αναφερόμενα στον όρο 10 του παρόντος), τέλος δε ο μισθωτής, για το ίδιο αυτό χρονικό διάστημα (από σήμερα μέχρι την), αναλαμβάνει, πλήρως και αποκλειστικά μόνος αυτός, κάθε ανεξαιρέτως κίνδυνο (σε οποιαδήποτε ανεξαιρέτως αιτία ή κατάσταση και αν οφείλεται, ακόμη και αν οφείλεται σε ανώτερη βία ή τυχερά γεγονότα) σχετικά με το μίσθιο αλλά και σχετικά μ' όλους όσους ανεξαιρέτως που, με οποιονδήποτε τρόπο, οποιαδήποτε ιδιότητα και για οποιονδήποτε λόγο, θα απασχοληθούν και γενικά θα εμπλακούν - σχετισθούν, είτε άμεσα είτε έμμεσα, με την προετοιμασία του μισθίου και μάλιστα σ' όλο το στάδιο της προετοιμασίας αυτής, από την έναρξη, τη συνέχεια και την από κάθε άποψη ολοκλήρωσή του, όπως επίσης και σε σχέση με κάθε τρίτον που μπορεί - με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - να ζημιωθεί, επιβαρυνθεί και γενικά επηρεασθεί δυσμενώς κατά το στάδιο αυτό και εξ αιτίας του σταδίου αυτού".

Βεβαίως, υπάρχουν περιπτώσεις, που, παρότι το μίσθιο δεν είναι έτοιμο για χρήση, εν τούτοις συμφωνείται, ότι η μίσθωση αρχίζει άμεσα και ο μισθωτής το μισθώνει στην πραγματική κατάσταση που αυτό βρίσκεται κατά το χρονικό σημείο της σύναψης της μίσθωσης (την οποία – πραγματική κατάσταση – στην περίπτωση αυτή, ο μισθωτής γνωρίζει άριστα και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα) και (συνήθως) αναλαμβάνει (ο μισθωτής), με δική του, φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη, να το βελτιώσει και να το προετοιμάσει, ώστε να το χρησιμοποιήσει κατά τα συμφωνηθέντα (στην περίπτωση αυτή, αφού δεν υπάρχει περίοδος "χάριτος", ο μισθωτής καταβάλλει μίσθωμα άμεσα).

Επίσης, η έναρξη της μίσθωσης μπορεί να εξαρτηθεί και από την πλήρωση αναβλητικής αίρεσης (π.χ. μόλις εκδοθεί η άδεια λειτουργίας της επιχείρησης του μισθωτή στο μίσθιο ή μόλις συμβεί κάποιο άλλο γεγονός κ.λπ.) ή μετά από κάποια προθεσμία (βλ. για όλα αυτά Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 7, σελ. 104).

Περαιτέρω, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι μπορεί να συμφωνηθεί λύση της μίσθωσης με την πλήρωση διαλυτικής αίρεσης. Στην περίπτωση αυτή, η μίσθωση λύνεται αυτόματα μόλις πληρωθεί η αίρεση που συμφωνήθηκε, χωρίς καταγγελία. Όμως, θα πρέπει να αναφερθεί στο σημείο αυτό, ότι, κατά την κρατούσα άποψη, κάθε διαλυτική αίρεση που συνομολογείται (κατά την σύνταξη του αρχικού συμφωνητικού) στην εμπορική μίσθωση, για λύση της μίσθωσης πριν από την συμπλήρωση της νόμιμης (τριετούς, πλέον) διάρκειας της, είναι ανίσχυρη και θεωρείται σαν να μην έχει γραφτεί. Όμως, αν η συμφωνία για λύση της μίσθωσης με διαλυτική αίρεση λάβει χώρα σε χρόνο μεταγενέστερο της σύναψης της μίσθωσης (δηλαδή αναφερθεί η σχετική συμφωνία στο περιεχόμενο μεταγενέστερου του αρχικού συμφωνητικού – βέβαιης χρονολογίας – που τροποποιεί το αρχικό συμφωνητικό), τότε είναι έγκυρη, έστω και αν με την πλήρωση της η μίσθωση λύνεται πριν την συμπλήρωση της νόμιμης (τριετούς, πλέον) διάρκειας της (βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές

Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 7, σελ. 105, επίσης βλ. Χ. Παπαδάκη Εγχειρίδιο σελ. 248, αλλά και Γ. Αρχανιωτάκη ο.π., παρ. 9 σελ. 208).

Θεωρώ, ότι τα ίδια – αμέσως παραπάνω - ισχύουν και σε σχέση με την μίσθωση κύριας κατοικίας.

Διαφορετικό θέμα είναι η λύση της μίσθωσης με διαλυτική αίρεση, ως κύρωση για την παράβαση μισθωτικού όρου από τον μισθωτή. Στην περίπτωση αυτή, η μίσθωση λύνεται αυτόματα για το μέλλον, όταν πληρωθεί η αίρεση, δηλαδή όταν συμβεί η παράβαση από τον μισθωτή, χωρίς να απαιτείται καταγγελία από τον εκμισθωτή (υπάρχει και η αντίθετη άποψη, ότι, δηλαδή, στην περίπτωση αυτή, απαιτείται καταγγελία από τον εκμισθωτή, Γ. Αρχανιωτάκης : παρ. 9. ΙΙΙ, σελ. 208, παρ. 20. ΙΙ. Δ', σελ. 131) (βλ. για το θέμα αυτό Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 37, σελ. 489). Μπορεί, όμως, στην περίπτωση αυτή (παράβαση μισθωτικού όρου από τον μισθωτή), να συμφωνηθεί, ότι η λύση θα επέρχεται μετά από κάποια προθεσμία από την πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης.

Πάντως, στην πράξη (τουλάχιστον στην πολύ μεγάλη πλειοψηφία των μισθώσεων) δεν συνηθίζονται – στο περιεχόμενο των σχετικών συμφωνητικών μίσθωσης - οι αναβλητικές ή διαλυτικές αιρέσεις.

Σχόλιο : Με αφορμή την Α.Π. 370/1995. Βλ. σκέψεις της απόφασης αυτής :

“..... Επειδή, κατά το άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 1703/1987 "ρύθμιση μισθώσεως κατοικιών "Στη διάταξη του νόμου αυτού υπάγονται μισθώσεις ακινήτων, που χρησιμοποιούνται κατά τη μισθωτική σύμβαση για κύρια κατοικία". Κατά το άρθρο 2 παρ.1 εδ .α' του αυτού νόμου "η μίσθωση ακινήτου για κατοικία ισχύει τουλάχιστο για δύο έτη και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό ή διάστημα ή για αόριστο χρόνο". Από την τελευταία πιο πάνω διάταξη σαφώς συνάγεται ότι ο σκοπός του νόμου αυτού είναι η προστασία του μισθωτή έναντι του εκμισθωτή, η δε ελάχιστη διάρκεια της μισθώσεως, που καθιερώνεται με την άνω διάταξη, είναι δεσμευτική μόνο για τον εκμισθωτή και όχι για τον μισθωτή. Και στην περίπτωση που ήθελε τεθεί στη σύμβαση μισθώσεως διαλυτική αίρεση για τη λύση της μισθώσεως πριν την πάροδο της διετίας, αυτή θεωρείται ισχυρή για το μισθωτή, αφού η νόμιμη διάρκεια της μισθώσεως τίθεται υπέρ αυτού

Η κρατούσα άποψη δέχεται, ότι και αν ακόμα η μίσθωση κύριας κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης έχει συμφωνηθεί για χρονικό διάστημα μικρότερο της τριετίας ή για αόριστο χρόνο, η διάρκεια της μίσθωσης ισχύει υποχρεωτικά για τρία (3) χρόνια (δεσμεύει – υποχρεωτικά - για τρία χρόνια, τόσο τον εκμισθωτή όσο και τον μισθωτή).

Όμως, η αμέσως πιο πάνω δικαστική απόφαση, με αριθμό Α.Π. 370/1995, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ, δέχθηκε διαφορετικά πράγματα, ότι δηλαδή ο σκοπός του Ν. 1703/1987 είναι η προστασία του μισθωτή έναντι του εκμισθωτή, η δε ελάχιστη διάρκεια της μίσθωσης, που καθιερώνεται με την εν λόγω διάταξη, είναι δεσμευτική

μόνο για τον εκμισθωτή και όχι για τον μισθωτή. Στο σημείο αυτό, θα ήθελα να εκφράσω τον εξής προβληματισμό μου :

Νομίζω, ότι ορθά σκέφθηκε η εν λόγω (παλαιά, βέβαια) δικαστική απόφαση. Πιο συγκεκριμένα : **Παρότι, η κρατούσα άποψη, πράγματι, δέχεται τ' αντίθετα και μάλιστα πάντα,** προκύπτει το εξής εύλογο ερώτημα : **ποιος** είναι ο λόγος να υποχρεώνεται ο μισθωτής να παραμείνει στο μίσθιο για μια τριετία, εφ' όσον, εκμισθωτής και μισθωτής συμφωνούν – από κοινού και αβίαστα - σε διάρκεια μίσθωσης π.χ. **μόνο** δύο (2) ετών (δηλαδή ο μισθωτής επιθυμεί να παραμείνει μόνο για δυο - 2 - χρόνια στο μίσθιο και σ' αυτό συμφωνεί, από την αρχή, ο εκμισθωτής) ; Αν ο εκμισθωτής ήθελε τριετή και όχι διετή διάρκεια στη μίσθωση, δεν θα προχωρούσε στην υπογραφή συμφωνητικού μίσθωσης με διετή διάρκεια της μισθωτικής σύμβασης, αντίθετα θα αναζητούσε μισθωτή που θα συμφωνούσε μίσθωση με τριετή διάρκεια. Το πρόβλημα αυτό εμφανίζεται εντονότερο στις επαγγελματικές μισθώσεις. Αν η επιχείρηση του μισθωτή δεν "πηγαίνει" καλά, **πως** μπορείς να υποχρεώσεις τον μισθωτή (που έχει συμφωνήσει μίσθωση διετούς διάρκειας) να συνεχίσει να δραστηριοποιείται επαγγελματικά στο μίσθιο για άλλο ένα χρόνο, χωρίς να το θέλει (και, πολλές φορές, χωρίς να έχει τη δυνατότητα, ιδίως αν δεν "πηγαίνει" καλά), με προφανή τον κίνδυνο να γίνει κακοπληρωτής (όλα αυτά, μάλιστα, όταν την διετία την έχει αποδεχθεί, από την αρχή, ο εκμισθωτής, υπογράφοντας συμφωνητικό μίσθωσης διετούς διάρκειας ...!!!). Επίσης, εάν ένας μισθωτής υπογράψει συμφωνητικό διετούς διάρκειας, υπολογίζοντας ότι είναι ενδεχόμενο, αμέσως μετά την λήξη της διετίας, να παραστεί ανάγκη να μετακομίσει σε άλλη πόλη ή για κάποιον άλλο σοβαρό λόγο (να παραστεί ανάγκη) να αλλάξει δραστηριότητα, **πως είναι δυνατόν** να υποχρεωθεί να παραμείνει στο μίσθιο για έναν ακόμη χρόνο, χωρίς να το θέλει (όταν, μάλιστα, την διετία την έχει αποδεχθεί, από την αρχή, ο εκμισθωτής, με την υπογραφή του σχετικού – διετούς διάρκειας - συμφωνητικού). **Αντίθετα,** αν ο μισθωτής υπογράψει συμφωνητικό διετούς διάρκειας και παρόλα αυτά επιθυμεί ή προκύψει ανάγκη – για κάποιον λόγο - να παραμείνει στο μίσθιο για άλλο έναν χρόνο, τότε, νομίζω, ότι δικαιολογείται η εκ του Νόμου – αναγκαστική - δέσμευση του εκμισθωτή να αποδεχθεί υποχρεωτικά την τριετία, διότι το εν λόγω συμφέρον του μισθωτή (να παραμείνει ένα ακόμη χρόνο στο μίσθιο, είτε πρόκειται για κύρια κατοικία είτε για επαγγελματική στέγη) είναι – αντικειμενικά και σύμφωνα με την συναλλακτική καλή πίστη - **σημαντικά υπέρτερο** και – δικαιολογημένα - χρήζει μεγαλύτερης προστασίας από το συμφέρον του εκμισθωτή για την άμεση απελευθέρωση του μισθίου με την λήξη της (συμφωνηθείσας) διετίας. Στα αμέσως παραπάνω, θα πρέπει να αναφέρω – συμπληρωματικά – ότι **και** οι οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα μετά το έτος 2010, αλλά, βεβαίως, και τα δύο τελευταία χρόνια (μετά την εμφάνιση της πανδημίας COVID – 19), δικαιολογούν την παραπάνω θέση της πιο πάνω, με αριθμό 370/1995, παλαιάς απόφασης του Αρείου Πάγου αλλά και τις – ταυτιζόμενες μ' αυτήν – αμέσως παραπάνω απόψεις- θέσεις που περιέχονται στο εν λόγω σχόλιο – προβληματισμό της παρούσας παραγράφου. Στα αμέσως παραπάνω, ας λάβουμε υπόψη μας και, ότι τα τελευταία χρόνια, λόγω της οικονομικής (και υγειονομικής) κρίσης αλλά και της – ιδίως τα δύο τελευταία χρόνια - σημαντικής ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, υπάρχει (σε επίπεδο μικρομεσαίας επιχείρησης) ουσιαστική αύξηση στην προσφορά καταστημάτων (και γενικά επαγγελματικών χώρων) για μίσθωση.

ΠΡΟΣΟΧΗ : Όμως, παρά τον αμέσως παραπάνω προβληματισμό - σχόλιο, είμαι υποχρεωμένος, να επαναλάβω, στο σημείο αυτό, ότι **η Νομολογία έχει σταθερά την άποψη**, ότι, τόσο στην μίσθωση κύριας κατοικίας όσο και στην μίσθωση επαγγελματικής στέγης, η τριετής διάρκεια της μίσθωσης είναι δεσμευτική και υποχρεωτική τόσο για τον εκμισθωτή όσο και για τον μισθωτή, ακόμα και αν έχει συμφωνηθεί διάρκεια της μίσθωσης για μικρότερο ή αόριστο χρονικό διάστημα.

Επίσης, στα πλαίσια του εν λόγω (γενικότερου) προβληματισμού, θα πρέπει να αναφέρω και την, **με αριθμό 2117/2019, απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών (δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ)**, σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει εγγράφως τη μίσθωση επαγγελματικής στέγης, χωρίς χρονικό περιορισμό σε σχέση με την έναρξη της μίσθωσης και χωρίς να καταβάλλει αποζημίωση στον εκμισθωτή, τα δε αποτελέσματα της έγγραφης αυτής καταγγελίας επέρχονται σε τρεις (3) μήνες από την άσκηση αυτής. Ειδικότερα, το ουσιώδες περιεχόμενο της εν λόγω δικαστικής απόφασης έχει, επί λέξει, ως εξής :

“..... Κατά τη διάταξη του άρθρου 43 του ΠΔ **34/1995** (άρθρα 12 του Ν. 813/1978, 3 του Ν. 2041/1992), όπως ίσχυε πριν τροποποιηθεί με το άρθρο 17 § 1 Ν. **3853/2010** και, ακολούθως, με το άρθρο 13 §§ 1 και 2α Ν. **4242/2014**, (το οποίο επιγράφεται ως «καταγγελία από τον μισθωτή»), αν πρόκειται για σύμβαση μίσθωσης που ρυθμίζεται από αυτό, «ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από αυτή. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο της καταγγελίας μίσθωμα τεσσάρων μηνών». Με την διάταξη αυτή, που θεσπίστηκε προς προστασία του εκμισθωτή από τον κίνδυνο πρόωρης και αιφνίδιας λύσης της μίσθωσης, παρέχεται στο μισθωτή εμπορικής μίσθωσης το δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση (καταγγελία μεταμέλειας), εφόσον, αφενός μεν, η μίσθωση παραμένει ενεργός και, αφετέρου, έχει παρέλθει διετία από την έναρξή της. Η καταγγελία αυτή τελεί υπό αναβλητική προθεσμία έξι μηνών και συνεπάγεται την υποχρέωση του μισθωτή να καταβάλει στον εκμισθωτή εφάπαξ αποζημίωση από τέσσερα μηνιαία μισθώματα, υπολογιζόμενα κατά το χρόνο άσκησης της καταγγελίας (ΑΠ 357/2017, ΑΠ 161/2017 ΤΝΠ-Νόμος). Το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 17 § 1 του Ν. **3853/2010** και έλαβε την εξής μορφή: «Καταγγελία από το μισθωτή. Άρθρο 43. Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει εγγράφως τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως τα δε αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από την γνωστοποίησή της. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο της καταγγελίας της μίσθωσης». Στην συνέχεια το άρθρο 13 § 1 εδ. α' του Ν. **4242/2014** όρισε ότι οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. **34/1995** και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του (28-02-2014), διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του ΠΔ **34/1995**, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6, 16-18, 20-26, 27 § 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού. Οι μισθώσεις του ανωτέρω εδαφίου ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας (εδ. β'). Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της (εδ. γ'). **Επομένως, μετά το άρθρο 13 του Ν. 4242/2014** η διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων που εμπίπτουν στην προστασία του ΠΔ **34/1995** και οι οποίες ορίζονται στα άρθρα 1-3

του ΠΔ, είναι τρία (3) έτη και όχι δώδεκα (12) έτη όπως προβλεπόταν με το άρθρο 5 § 1 του ΠΔ. Η τριετία είναι ο ελάχιστος χρόνος για τον οποίο ισχύει η μίσθωση, δεσμεύει δε τόσο τον εκμισθωτή όσο και τον μισθωτή. Οι συμβαλλόμενοι μπορεί να συμφωνήσουν διάρκεια μεγαλύτερη της τριετίας, οπότε ο σχετικός όρος είναι ισχυρός και δεσμεύει τους συμβαλλόμενους. Η διάταξη του εδ. α' της § 1 του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014 εξαίρεσε από την εφαρμογή των διατάξεων του ΠΔ/τος τις συναπτόμενες μετά την ισχύ του (28-02-2014) συμβάσεις μισθώσεως, αναφορικά με την καταγγελία της συμβάσεως μισθώσεως από τον εκμισθωτή για ιδιόχρηση και ανοικοδόμηση, ιδιοκατοίκηση κ.λπ.) και επίσης εξαίρεσε από την εφαρμογή του Π.Δ. τη διάταξη του άρθρου 43 αυτού περί καταγγελίας μεταμέλειας της συμβάσεως μισθώσεως από τον μισθωτή. **Παρά την κατάργηση του άρθρου 43 του ΠΔ 34/1995 περί καταγγελίας μεταμέλειας της συμβάσεως μισθώσεως από τον μισθωτή, η ως άνω διάταξη του εδ. γ' της § 1 του Ν. 34/1995 περί του ότι η καταγγελία αυτή γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της, έχει ακριβώς την ίδια διατύπωση με το εδ. β' του καταργηθέντος άρθρου 43 του ΠΔ, όπως είχε τροποποιηθεί με την § 1 του άρθρου 17 του Ν. 3853/2010, με απάλειψη της προϋποθέσεως που έθετε το καταργηθέν άρθρο περί ελάχιστης χρονικής διάρκειας της μισθώσεως και με απάλειψη της υποχρέωσης του μισθωτή να καταβάλει στον εκμισθωτή αποζημίωση. Ο Νομοθέτης όμως παρέλειψε κατά την διατύπωση της διατάξεως του εδ. γ' της § 1 του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014 περί καταγγελίας της συμβάσεως να διαλάβει στο κείμενό της ότι η καταγγελία αυτή είναι καταγγελία του μισθωτή, όπως επιγράφεται η καταγγελία του άρθρου 43 του ΠΔ 43/1995, την διατύπωση του εδ. β' της οποίας επανέλαβε ακριβώς. Σκοπός του Νομοθέτη δεν ήταν να καταργήσει το ήδη από ετών θεσπισμένο δικαίωμα καταγγελίας μεταμέλειας της συμβάσεως μισθώσεως από το μισθωτή, αλλά να την καταστήσει λιγότερο επαχθή γι' αυτόν, μη θέτοντας πλέον ως προϋπόθεση της καταγγελίας την ελάχιστη διάρκεια της μισθώσεως, και μη επιβάλλοντας υποχρέωση σε αυτόν να αποζημιώσει τον εκμισθωτή. Προτίμησε δε ο Νομοθέτης να καταργήσει με την § 1 εδ. α' του Ν. 4242/2014 την αυτοτελή διάταξη του άρθρου 43 του ΠΔ 34/1995, περί καταγγελίας της συμβάσεως μισθώσεως από τον μισθωτή και να την θεσπίσει εκ νέου ως εδ. γ' της § 1 του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014 χωρίς την προϋπόθεση της ελάχιστης χρονικής διάρκειας της μισθώσεως και χωρίς να επιβάλλει υποχρέωση στον μισθωτή να αποζημιώσει τον εκμισθωτή. Η διάταξη αυτή εναρμονίζεται με τον σκοπό του Νομοθέτη, όπως συνάγεται από την αιτιολογική έκθεση του Ν. 4242/2014, που είναι η προσαρμογή των εμπορικών μισθώσεων στις σύγχρονες απαιτήσεις και η παροχή μεγαλύτερης ελευθερίας στα συμβαλλόμενα μέρη στην διαμόρφωση των συμβατικών τους δεσμεύσεων. Η διάταξη του άρθρου 13 § 1 εδ. γ' δεν είναι, για το λόγο που αναφέρθηκε, νομοτεχνικά άρτια, πλην όμως δεν καθίσταται μη εφαρμόσιμη από το γεγονός ότι από την άποψη αυτή χωλαίνει (βλ. γνώμη ότι η διάταξη είναι μη εφαρμόσιμη Ι. Κατρά ΕλλΔ/νη 55. 22, Χαρ. Παπαδάκη, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων, εκδ. 2014, σελ. 78). Ο Δικαστής δεν μπορεί να απόσχει από την εφαρμογή διατάξεως Νόμου, ακόμα και αν ο κανόνας ενέχεται για ασάφεια, (πολύ δε περισσότερο δεν μπορεί να αρνηθεί την εφαρμογή ορισμού νόμου που είναι νομοτεχνικά ατελής) αλλά οφείλει να τον ερμηνεύσει προσφεύγοντας στους ερμηνευτικούς κανόνες (βλ. Γ. Μπαλή, Γενικά Αρχαί εκδ. 8η, § 2, Ιωάννη Αραβαντινού, Στοιχεία Μεθοδολογίας Δικαίου, σελ. 56).**

.....

Όπως, λοιπόν, προκύπτει από το περιεχόμενό της, η αμέσως πιο πάνω απόφαση δίνει "λύση" στον πιο πάνω αναφερόμενο γενικό προβληματισμό του μισθωτή, από άλλη, όμως, κατεύθυνση (σε σχέση με αυτά που δέχεται η πιο

πάνω, με αριθμό 370/1995, απόφαση του Αρείου Πάγου). Ειδικότερα, ναι μεν δέχεται – όπως και η κρατούσα άποψη – ότι στις εμπορικές μισθώσεις η προβλεπόμενη από τον Νόμο τριετία είναι υποχρεωτική και δεσμεύει τόσο τον εκμισθωτή όσο και τον μισθωτή, πλην όμως, επικαλούμενη τα παραπάνω αναφερόμενα στο περιεχόμενο της, δέχεται, ότι ο μισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει εγγράφως την μίσθωση, οποτεδήποτε το θελήσει και χωρίς να καταβάλλει αποζημίωση στον εκμισθωτή, τα δε αποτελέσματα της καταγγελίας του επέρχονται τρεις (3) μήνες μετά την άσκηση της. Με την τελευταία αυτή θέση της απόφασης αυτής, δεν συμφωνούν οι Ιωάννης Κατράς, *ΕΛΛΔ/νη 55, 22* - βλέπετε και παρατηρήσεις του Ιωάννη Κατρά στην *ΕΛΛΔ/νη 2019, 510* και Χαράλαμπος Παπαδάκης (*Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων, εκδ. 2014, σελ. 78*), οι οποίοι θεωρούν ότι η πιο πάνω διάταξη (*άρθρο 13 § 1 εδ. γ' του Ν. 4242/2014*) δεν είναι εφαρμόσιμη, επειδή χωλαίνει. Επίσης, ο Βασίλης Τσούμας (Κώδικας Εμπορικών Μισθώσεων, μετά την θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, Νομική Βιβλιοθήκη), σχετικά με το θέμα αυτό, δέχεται (στην σελίδα 5 του εν λόγω βιβλίου του – παρ. με αριθμό 12), τα εξής :

“..... Περαιτέρω, στο τελευταίο εδάφιο του άρθρου 13 § 1 εδ. β' Ν. 4242/2014, ορίζεται ότι “.... η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της ...” - και η αυτή διατύπωση επαναλαμβάνεται και στην τροπολογία – προσθήκη του σχεδίου του ανωτέρω άρθρου, χωρίς, εν τούτοις, να καθίσταται αντιληπτό περί ποιάς καταγγελίας γίνεται λόγος, αφού τα οριζόμενα φαίνεται να συνάπτονται νομοτεχνικώς, χωρίς εμφανή λόγο, προς τη ρύθμιση της νομίμου διάρκειας των νέων μισθώσεων, που είναι οργανωμένες ως ορισμένου χρόνου και προς τη δυνατότητα λύσεώς τους με νεώτερες συμφωνίες, οπότε, όμως δεν ανακύπτει λόγος καταγγελίας, δεδομένου ότι η λύση επέρχεται αυτοδικαίως με την παρέλευση της τελευταίας ημέρας της συμβατικής διάρκειάς τους. Αν πάλι η περί καταγγελίας πρόβλεψη αναφέρεται στις αοριστόχρονες μισθώσεις πρέπει να παρατηρηθεί ότι τότε η νέα ρύθμιση έρχεται σε αντίθεση με τη σχετική βασική διάταξη του άρθρου 609 Α.Κ. που διαλαμβάνει επαρκή πρόβλεψη εν προκειμένω

Τέλος, σχετικά με το θέμα της αναγκαστικής τριετούς διάρκειας της εμπορικής μίσθωσης, βλέπετε και **ΕφΠειρ(Μον) 35/2020, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ.**

“..... Ι. Σύμφωνα με το άρθρο 13 §§ 1-2 ν. 4242/2014 (ΦΕΚ 50 Α/28.2.2014): «1. Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6, 16-18, 20-26, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού. Οι μισθώσεις του ανωτέρω εδαφίου ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματα της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της». Από την ως άνω διάταξη προκύπτει ότι οι εμπορικές μισθώσεις, οι μισθώσεις δηλαδή που εμπίπτουν στην προστασία του π.δ. 34/1995, που συνάπτονται μετά την ισχύ του νέου νόμου και οι οποίες ορίζονται στα άρθρα 1-3 του π.δ. ισχύουν για τρία χρόνια και όχι για δώδεκα όπως προβλεπόταν. Η τριετής αυτή διάρκεια είναι ο ελάχιστος χρόνος για τον οποίο ισχύει η μίσθωση, δεσμεύει δε τόσο τον εκμισθωτή όσο και τον μισθωτή. Η συνολολόγηση τέτοιας μίσθωσης για χρονικό διάστημα μικρότερο των τριών ετών μετατρέπεται από το νόμο σε μίσθωση με διάρκεια τριών ετών ανεξαρτήτως της θέλησης

των συμβληθέντων. Οι συμβαλλόμενοι, βέβαια, μπορούν να συμφωνήσουν διάρκεια μεγαλύτερη της τριετίας οπότε ο σχετικός όρος είναι ισχυρός και δεσμεύει τους συμβαλλόμενους. Ο μισθωτής δεν έχει τη δυνατότητα να καταγγείλει τη μίσθωση λόγω μεταμέλειας με βάση το άρθρο 43 του π.δ. 34/1995, αφού η διάταξη αυτή δεν ισχύει πλέον για τις νέες μισθώσεις (ΑΠ 357/2017 ΤΝΠ- Νόμος, /Ι. Κατράς, Οι εμπορικές Μισθώσεις μετά το Ν. 4242/2014, ΕΛΛΔνη 2014, σ. 20-25, Χ. Παπαδάκης, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων μετά τους Ν. 4242/2014 και 4335/2015, σ. 258). Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 281, 288, 588, 672, 752 και 766 του ΑΚ, που εφαρμόζονται και στις ως άνω νέες εμπορικές μισθώσεις, συνάγεται γενική αρχή του δικαίου, κατά την οποία επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση να καταγγεληθεί μία διαρκής έννομη σχέση, όπως είναι και η εμπορική μίσθωση, για σπουδαίο λόγο. Ως σπουδαίος λόγος θεωρείται κάθε περιστατικό που, κατά την καλή πίστη σε συνδυασμό με το σύνολο των περιστάσεων που συντρέχουν στη συγκεκριμένη περίπτωση, συντελεί ώστε να μην είναι πλέον ανεκτή η διατήρηση της ενοχικής σχέσης έως το χρόνο της λήξης της. Μη ανεκτή είναι η συνέχισή της και όταν, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, γίνεται υπέρμετρα δυσβάστακτη είτε για τα δύο μέρη είτε για το ένα μόνο από αυτά, όπως συμβαίνει σε περίπτωση που επήλθε ουσιώδης μεταβολή των προσωπικών ή περιουσιακών σχέσεων αμφοτέρων των μερών ή του ενός μέρους, ανεξάρτητα από τη συνδρομή ή όχι οποιοσδήποτε υπαιτιότητας στην επέλευση της μεταβολής αυτής. Τα περιστατικά που συνιστούν σπουδαίο λόγο αφορούν συνήθως στον αποδέκτη της καταγγελίας, δεν αποκλείεται όμως να ευρίσκονται στη σφαίρα επιρροής του ίδιου του καταγγέλλοντος. Περαιτέρω, η συνδρομή ή όχι σπουδαίου λόγου αξιολογείται με κριτήρια αντικειμενικά, δεν απαιτείται δηλαδή, κατ' αρχήν, πταίσμα εκείνου προς τον οποίο απευθύνεται η καταγγελία. Αν, όμως, εκείνος που καταγγέλλει είναι υπαίτιος, δεν επιτρέπεται να προβεί σε καταγγελία, διότι είναι επίσης γενική αρχή του δικαίου, συναγόμενη από τα άρθρα 200, 281 και 288 του ΑΚ, ότι κανείς δεν μπορεί να αποκομίσει ωφελήματα από παράνομη ή ανήθικη συμπεριφορά που οφείλεται σε υπαιτιότητα του. Ειδικά, για την πρόωρη καταγγελία της εμπορικής μίσθωσης, για την οποία ο νόμος έχει θεσπίσει και ειδικούς προς τούτο λόγους για αμφοτέρους τους συμβαλλόμενους, το περιεχόμενο του σπουδαίου λόγου πρέπει να προσδιορίζεται στενά. Για τη συγκεκριμενοποίηση της έννοιας του σπουδαίου λόγου μπορεί να γίνει και στάθμιση του συμφέροντος του καταγγέλλοντος για πρόωρη λύση της σύμβασης με το συμφέρον του αντισυμβαλλομένου για διατήρηση της σύμβασης μέχρι την κανονική λύση της. Αν δεν συντρέχουν οι επικαλούμενοι λόγοι της καταγγελίας, αυτή είναι άκυρη, δηλαδή θεωρείται σαν να μην έγινε (άρθρα 174, 180 ΑΚ), και δεν επιφέρει κανένα αποτέλεσμα. Συνεπώς, δεν επέρχεται λύση της μίσθωσης και ο μισθωτής οφείλει μίσθωμα, ανεξάρτητα αν χρησιμοποιεί το μίσθιο ή όχι (ΑΠ 33/2014, ΑΠ 1516/2011). Ειδικότερα, από τις διατάξεις των άρθρων 574 και 596 ΑΚ (σε συνδυασμό με άρθρο 44 π.δ. 34/1995) προκύπτει ότι επί μίσθωσης ορισμένης διάρκειας ο μισθωτής, στον οποίο παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου, υποχρεούται να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα στο μισθωτή, και αν ακόμη αδυνατεί από λόγους που αφορούν τον ίδιο ή δεν θέλει να κάνει χρήση του μισθίου. Έτσι, αν ο μισθωτής εγκαταλείψει το μίσθιο πριν από τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου χωρίς νόμιμο ή συμβατικό δικαίωμα, η μίσθωση δεν λύνεται και ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει το μίσθωμα για ολόκληρο το μέχρι τη λήξη υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης, έστω και αν δεν κάνει χρήση του μισθίου για λόγους που αφορούν τον ίδιο, ή δεν οφείλει κανένα μίσθωμα κατά το χρόνο της εγκατάλειψης του μισθίου (ΑΠ 1548/2018, ΑΠ 208/2018, ΑΠ 1725/2017, ΑΠ 1582/2014, ΑΠ 1639/2005 ΤΝΠ-Νόμος).....”

Σε ακολουθία των παραπάνω, αυτό που θα πρέπει να αναφερθεί, ως συμπέρασμα (με βάση τη θέση που έχει διαμορφώσει, μέχρι σήμερα, η Νομολογία), είναι, ότι, τόσο στην μίσθωση κύριας κατοικίας όσο και στη μίσθωση επαγγελματικής στέγης, υπάρχει αναγκαστική διάρκεια της μίσθωσης, τουλάχιστον για τρία (3) χρόνια, δεσμευτική τόσο για τον εκμισθωτή όσο και για τον μισθωτή, κάτι που θα πρέπει να λαμβάνουν σοβαρά υπόψη τους οι συμβαλλόμενοι, αν έχουν στο μυαλό τους να συμφωνήσουν διάρκεια μικρότερη των τριών (3) ετών. Βέβαια, όπως και παραπάνω αναφέρεται, οι μισθώσεις αυτές (κύριας κατοικίας – επαγγελματικής στέγης), εφόσον οι συμβαλλόμενοι συμφωνούν, υπάρχουν τρόποι να λυθούν και πριν την παρέλευση της τριετίας.

Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι, όπως είναι γνωστό, η μίσθωση, ως μία διαρκής σχέση, μπορεί να καταγγελθεί για σπουδαίο λόγο (βλ. σχετικά, στο περιεχόμενο της αμέσως πιο πάνω δικαστικής απόφασης, *ΕφΠειρ(Μον) 35/2020, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ*). Όμως, κάτι τέτοιο δεν είναι απλό ζήτημα, αφού θα πρέπει η μίσθωση, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, να γίνεται υπέρμετρα δυσβάστακτη είτε για τα δύο μέρη είτε για το ένα μόνο από αυτά. Ιδίως, θα πρέπει να αναφερθεί εδώ, ότι έχει κριθεί, ότι περιστατικά που εμπίπτουν στην σφαίρα του επιχειρηματικού κινδύνου του μισθωτή, δεν δικαιολογούν την εκ μέρους του καταγγελία της μίσθωσης για σπουδαίο λόγο και την αζήμια γι' αυτόν λύση της (Α.Π. 1582/2014 και Α.Π. 1326/2013, δημοσιευμένες η μεν πρώτη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ και η δεύτερη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ του Δ.Σ.Α. ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ). Σχετικά με τα αμέσως παραπάνω Νομολογιακά δεδομένα (Α.Π. 1582/2014 και Α.Π. 1326/2013), αλλά και γενικά σχετικά με την καταγγελία της μίσθωσης, για σπουδαίο λόγο, τις προϋποθέσεις αυτής, τις συνέπειες, αλλά και περαιτέρω Νομολογία για τις περιπτώσεις ύπαρξης ή μη σπουδαίου λόγου βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 38, σελίδες 495 έως 502. Πάντως, γενικά, οι συμβαλλόμενοι θα πρέπει να γνωρίζουν, ότι δεν θα είναι εύκολο να λυθεί μια μίσθωση με καταγγελία για σπουδαίο λόγο. Η καταγγελία της μίσθωσης με σκοπό την λύση της για σπουδαίο λόγο, είναι ένα θέμα που παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον και απαιτεί πολύ μεγάλη προσοχή.

Περαιτέρω, στην περίπτωση, κατά την οποία ο μισθωτής θέλει – από την έναρξη της μίσθωσης - να έχει τη δυνατότητα (μετά την παρέλευση της αναγκαστικής τριετίας) να αποχωρήσει ελεύθερα από το μίσθιο (και χωρίς να έχει την υποχρέωση να αποζημιώσει τον μισθωτή) πριν την λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης (αναφερόμαστε στην περίπτωση που η συμφωνηθείσα διάρκεια της μίσθωσης είναι μεγαλύτερη της πιο πάνω αναγκαστικής τριετίας), επειδή (ο μισθωτής) δεν είναι βέβαιος, ότι ο εκμισθωτής – μετά την παρέλευση της αναγκαστικής τριετίας - θα συναινέσει στην σύντμηση (με λύση) της συμβατικής διάρκειας της (που, όπως προαναφέρθηκε, είναι μεγαλύτερη της πιο πάνω αναγκαστικής τριετίας), τότε (ο μισθωτής), θα μπορούσε – στο αρχικό συμφωνητικό - να ζητήσει να διατυπωθεί ο σχετικός όρος (εν λόγω δυνατότητα του μισθωτή), ως εξής :

“..... Ο μισθωτής, έχει το δικαίωμα, απολύτως ελεύθερα και χωρίς να καταβάλλει καμία απολύτως αποζημίωση στον εκμισθωτή, να καταγγείλει την μίσθωση (με έγγραφη δήλωσή του, που θα επιδοθεί στον εκμισθωτή με δικαστικό επιμελητή) και – με την καταγγελία αυτή - να επέλθει η λύση της και πριν την πιο πάνω λήξη της προαναφερόμενης εξαετούς συμβατικής διάρκειας της, δηλαδή και πριν την 31.12.2025, αρκεί (για να επέλθουν τα αποτελέσματα της καταγγελίας αυτής), να συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις : α) να έχουν περάσει τρία (3) τουλάχιστον χρόνια από το χρονικό σημείο έναρξης της μίσθωσης (δηλαδή, με δεδομένο ότι η έναρξη της παρούσας μίσθωσης τοποθετείται χρονικά, όπως πιο πάνω, την 01.01.2020, την καταγγελία αυτή μπορεί να την ασκήσει ο μισθωτής, αμέσως μετά την 31.12.2022, με την έννοια, ότι η επίδοση από τον μισθωτή στον εκμισθωτή της έγγραφης αυτής καταγγελίας θα πρέπει να πραγματοποιηθεί μετά την 31.12.2022), β) ο μισθωτής να είναι – αποδεδειγμένα (με φροντίδα και δαπάνη του μισθωτή για την απόδειξη αυτή) - τόσο κατά τον χρόνο επίδοσης της σχετικής έγγραφης καταγγελίας του στον εκμισθωτή όσο και κατά τον χρόνο επέλευσης – όπως αμέσως πιο κάτω - των αποτελεσμάτων της έγγραφης αυτής καταγγελίας του, συνεπώς σε όλες ανεξαιρέτως τις συμβατικές και νόμιμες υποχρεώσεις του απέναντι στον εκμισθωτή και τους τρίτους (Δ.Ε.Η., Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλες επιχειρήσεις με όμοια με τις επιχειρήσεις αυτές αντικείμενα, διαχείριση πολυκατοικίας, Δήμος κ.λπ.), τέλος δε γ) η επίδοση της εν λόγω έγγραφης καταγγελίας του μισθωτή στον εκμισθωτή να πραγματοποιηθεί – με δικαστικό επιμελητή – τουλάχιστον προ τριμήνου από το χρονικό σημείο στο οποίο ο μισθωτής τοποθετεί (με την εν λόγω έγγραφη καταγγελία του) την πρόωρη λύση της μίσθωσης (δηλαδή τα αποτελέσματα της έγγραφης αυτής καταγγελίας του μισθωτή, η οποία, όπως προαναφέρθηκε, θα πρέπει να επιδοθεί – με δικαστικό επιμελητή - στον εκμισθωτή, μετά την 31.12.2022, θα επέρχονται μετά τρίμηνο από την επίδοση αυτής στον εκμισθωτή)

Να επαναλάβω, στο σημείο αυτό, ότι, πριν την παρέλευση της πιο πάνω αναγκαστικής τριετίας, η μίσθωση (ως διαρκής έννομη σχέση) μπορεί να καταγγελθεί για σπουδαίο λόγο (βλ. πιο πάνω στην παρούσα ενότητα).

Άλλες επισημάνσεις :

Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί (κυρίως, για τις επαγγελματικές μισθώσεις), ότι, όταν ένας επαγγελματίας προβαίνει στη σύναψη μίσθωσης επαγγελματικής στέγης, συνήθως, έχει κατά νου, ως στόχο (και ως επιθυμία), μια πολύχρονη και πετυχημένη επαγγελματική δραστηριότητα (στο μίσθιο). Αν, λοιπόν, ο μισθωτής έχει συμφωνήσει μίσθωση επαγγελματικής στέγης, για τρία (3) ή λιγότερα χρόνια (που αναγκαστικά, για τους λόγους που πιο πάνω αναφέραμε, ισχύει για τρία – 3 - χρόνια, τόσο στην κύρια κατοικία όσο και στην επαγγελματική στέγη) και στο τέλος της τριετίας η επιχείρησή του έχει καταφέρει “να πηγαίνει καλά”, τότε, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο, ο εκμισθωτής, βλέποντας ότι η επιχείρηση του μισθωτή “πηγαίνει καλά” (και ότι ο μισθωτής επιθυμεί να παραμείνει στη χρήση του μισθίου) και ταυτόχρονα ότι δεν είναι από το Νόμο υποχρεωμένος να συνεχίσει να αποδέχεται τον μισθωτή στην χρήση του μισθίου, για το χρονικό διάστημα πέραν της εν λόγω αναγκαστικής τριετίας, να αποφασίσει να ζητήσει αρκετά υψηλότερο μίσθωμα από τον μισθωτή (για να αποδεχθεί - συμφωνήσει την παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο, μετά το τέλος της τριετίας αυτής), κάτι που –

πολλές φορές - ο μισθωτής δεν έχει λάβει υπόψη του, από την έναρξη της μίσθωσης, ως τέτοιο ενδεχόμενο.

Στην πράξη, συνηθίζεται, μετά την ισχύ του Νόμου 4242/2014, ο μισθωτής να ζητά - με το αρχικό συμφωνητικό - τη συμφωνία σαφώς μεγαλύτερης χρονικής διάρκειας στην μίσθωση από την αναγκαστική τριετία, π.χ. εξαετή ή και οκταετή διάρκεια της μίσθωσης, ώστε, με την ύπαρξη τέτοιας συμφωνίας, να έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει να παραμείνει στο μίσθιο και μετά την πιο πάνω αναγκαστική τριετία. Όμως (το ζητά αυτό ο μισθωτής), με ταυτόχρονη (εξασφαλισμένη - και πάλι - από την έναρξη της μίσθωσης, δηλαδή στο αρχικό συμφωνητικό της μίσθωσης) συμφωνία, του παρακάτω αναφερόμενου όρου, σύμφωνα με τον οποίο - αν τα πράγματα ``δεν πάνε καλά`` για τον μισθωτή - να μπορεί, μετά την παρέλευση της πιο πάνω αναγκαστικής τριετίας, με έγγραφη καταγγελία του, απολύτως ελεύθερα και χωρίς την υποχρέωση να καταβάλλει αποζημίωση στον εκμισθωτή, να λύσει μονομερώς και δεσμευτικά για τον εκμισθωτή την μίσθωση, πριν την λήξη της συμβατικής διάρκειας της.

Ένας άλλος πρόσθετος λόγος, μεγάλης σπουδαιότητας, που, σε πολλές επαγγελματικές δραστηριότητες, ``επιβάλλει`` στον μισθωτή να συμφωνήσει - από την έναρξη της μίσθωσης - μεγάλη συμβατική διάρκεια στην μίσθωση (π.χ. εξαετή ή οκταετή) είναι και ότι η απόσβεση του εξοπλισμού που θα αγοράσει για να στηρίξει την επιχείρησή του στο μίσθιο αλλά και των λοιπών δαπανών που θα πραγματοποιήσει στο μίσθιο (για μεταρρυθμίσεις, διαρρυθμίσεις, μεταρρυθμίσεις, συντηρήσεις, επισκευές, προσθήκες, κατασκευές, βελτιώσεις κ.λπ.), που, σε πολλές περιπτώσεις (όλες αυτές οι δαπάνες αυτές) είναι σημαντικού ύψους, έχουν αργή απόσβεση. Γενικά, όπως όλοι γνωρίζουμε, πολλές είναι οι επιχειρήσεις, που χρειάζεται να δαπανήσουν σημαντικά ποσά για τον εξοπλισμό αλλά και για μεταρρυθμίσεις, διαρρυθμίσεις, συντηρήσεις, επισκευές, προσθήκες, κατασκευές, βελτιώσεις κ.λπ. στους χώρους που μισθώνουν. Έτσι, σε αρκετές περιπτώσεις, εκτός από τον αμέσως παραπάνω λόγο (αυτόν δηλαδή της προηγούμενης παραγράφου), η ανάγκη αντιμετώπισης του φορολογικού αυτού ``ζητήματος - προβλήματος``, ``επιβάλλει`` στον μισθωτή να συμφωνήσει - από την έναρξη της μίσθωσης - μεγάλη διάρκεια αυτής (διότι οι αποσβέσεις όλων αυτών των δαπανών απαιτούν πολλά χρόνια, στοιχείο σημαντικό και ιδιαίτερα ενδιαφέρον για τα οικονομικά και φορολογικά δεδομένα της επιχείρησής του μισθωτή, επομένως, ο μισθωτής, πράγματι, χρειάζεται - από την έναρξη της μίσθωσης - συμφωνία μίσθωσης με μεγάλη διάρκεια). Έτσι, και για τον λόγο αυτό, συνηθίζεται ο μισθωτής να ζητά μεγάλη χρονική διάρκεια της μίσθωσης με ταυτόχρονη, όμως, όπως προαναφέρθηκε (εξασφαλισμένη - και πάλι - από την έναρξη της μίσθωσης, δηλαδή στο αρχικό συμφωνητικό της μίσθωσης) συμφωνία, του παρακάτω αναφερόμενου όρου, σύμφωνα με τον οποίο - αν τα πράγματα ``δεν πάνε καλά`` για τον μισθωτή - να μπορεί, μετά την παρέλευση της πιο πάνω αναγκαστικής τριετίας, με έγγραφη καταγγελία του, ελεύθερα και χωρίς την υποχρέωση να καταβάλλει αποζημίωση στον εκμισθωτή, να λύσει μονομερώς και δεσμευτικά για τον εκμισθωτή την μίσθωση, πριν την λήξη της συμβατικής διάρκειας της.

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι, αν, εν τέλει, ο εκμισθωτής δεν συμφωνήσει στην – από την έναρξη της μίσθωσης - μεγάλη διάρκεια αυτής, με ταυτόχρονη συμφωνία να δύναται ο μισθωτής – με καταγγελία του - να λύσει μονομερώς και δεσμευτικά για τον εκμισθωτή, πριν την λήξη της συμβατικής διάρκειας της (μετά, όμως, την παρέλευση της αναγκαστικής τριετίας), την μίσθωση, χωρίς ο μισθωτής να υποχρεούται να καταβάλλει αποζημίωση στον εκμισθωτή (βλ. αμέσως παραπάνω), τότε, ναι μεν θα μπορούσε να συμφωνηθεί μικρότερη χρονική διάρκεια της μίσθωσης (π.χ. τρία ή τέσσερα χρόνια), αλλά θα μπορούσε (μετά από αίτημα του μισθωτή) να προβλεφθεί (στο αρχικό συμφωνητικό της μίσθωσης) δικαίωμα του μισθωτή να παρατείνει την διάρκεια της μίσθωσης, μονομερώς, χωρίς την σύμπραξη του εκμισθωτή αλλά δεσμευτικά για τον εκμισθωτή. Για το θέμα αυτό (για τη δυνατότητα αυτή του μισθωτή), ο σχετικός όρος θα μπορούσε – εξ αρχής - να διατυπωθεί, ως εξής :

“..... Ο μισθωτής, μονομερώς (δηλαδή, χωρίς να απαιτείται η σύμπραξη του εκμισθωτή), δύναται (είτε εφ’ άπαξ, είτε τμηματικά) να παρατείνει την συμβατική διάρκεια της παρούσας μίσθωσης, το πολύ για τρία (3) ακόμα χρόνια, δηλαδή το πολύ μέχρι και την, ως εξής : Ειδικότερα, προκειμένου να συντελεσθεί η εν λόγω παράταση ή οι εν λόγω παρατάσεις (στο σύνολό τους διάρκειας, το πολύ τριών - 3 - ετών), θα πρέπει να συντρέχουν - σωρευτικά - οι εξής προϋποθέσεις : α) ο μισθωτής (στα πλαίσια της για πρώτη φορά άσκησης του δικαιώματος του αυτού) να επιδώσει – με δικαστικό επιμελητή – την πρώτη αυτή έγγραφη δήλωσή του, τουλάχιστον τέσσερις (4) μήνες πριν την λήξη της αρχικής συμβατικής διάρκειας της παρούσας μίσθωσης, δηλαδή πριν την, ενώ την κάθε μία από τις τυχόν επόμενες τέτοιες έγγραφες δηλώσεις του (αν με την πρώτη έγγραφη δήλωσή του δεν εξαντληθεί η πιο πάνω τριετία της παράτασης) να την επιδώσει – με δικαστικό επιμελητή - στον εκμισθωτή τουλάχιστον τέσσερις (4) μήνες πριν τη λήξη της διάρκειας της κάθε παράτασης, που είχε συντελεσθεί με την αμέσως προηγούμενη όμοια έγγραφη δήλωση του μισθωτή και β) ο μισθωτής, μέχρι τον χρόνο της, όπως πιο πάνω, επίδοσης της κάθε μίας από τις εν λόγω έγγραφες δηλώσεις παράτασης (εκάστοτε έγγραφη δήλωση μονομερούς παράτασης), να είναι – αποδεδειγμένα (με φροντίδα και δαπάνη του μισθωτή για την απόδειξη αυτή) - απόλυτα συνεπής στις συμβατικές και νόμιμες υποχρεώσεις του απέναντι, στον εκμισθωτή και τους τρίτους (Δ.Ε.Η., Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλες επιχειρήσεις με όμοια με τις επιχειρήσεις αυτές αντικείμενα, διαχείριση πολυκατοικίας, Δήμος κ.λπ.). Οι παρατάσεις αυτές, εφόσον συντρέχουν – σωρευτικά - οι πιο πάνω προϋποθέσεις, θα συντελούνται αυτοδίκαια και χωρίς άλλο, από τον χρόνο της επίδοσης της - κάθε φορά - πιο πάνω έγγραφης δήλωσης του μισθωτή στον εκμισθωτή (με χρόνο παράτασης, την κάθε φορά, αυτόν που αναφέρει η εκάστοτε έγγραφη δήλωση του εκμισθωτή, με την επισήμανση, όμως, ότι, στο σύνολό τους, όλες αυτές οι παρατάσεις δε θα ξεπεράσουν τα τρία - 3 - χρόνια) και θα είναι υποχρεωτικές και απόλυτα δεσμευτικές για τον εκμισθωτή, όπως και ο ίδιος (εκμισθωτής) αποδέχεται, από τώρα, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, παραιτούμενος, με το παρόν, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, από κάθε δικαίωμα του να προβάλλει σχετικά οποιαδήποτε άρνηση, αντίρρηση, ένσταση, εναντίωση ή ακυρότητα, για οποιονδήποτε λόγο και οποιαδήποτε αιτία”.

Επίσης, θα πρέπει να σημειωθούν στο σημείο αυτό, ότι τα παραπάνω αναφερόμενα (αναγκαστική τριετία, καταγγελία για σπουδαίο λόγο, μονομερής – ελεύθερη, χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης του εκμισθωτή - καταγγελία της μίσθωσης από τον μισθωτή μετά την παρέλευση της αναγκαστικής τριετίας, μονομερής παράταση της μίσθωσης από τον μισθωτή) ισχύουν τόσο για τις επαγγελματικές μισθώσεις όσο και για τις μισθώσεις κύριας κατοικίας. Επίσης, ισχύουν και στις μισθώσεις (όχι κύριας) κατοικίας, με εξαίρεση την πιο πάνω αναγκαστική τριετία (η οποία, όπως προαναφέρθηκε, ισχύει μόνο στην περίπτωση που έχουμε μίσθωση κύριας κατοικίας). Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι συμφωνία των συμβαλλομένων για την παράταση της διάρκειας μιας μίσθωσης (όπως και η δήλωση από τον μισθωτή για την – όπως πιο πάνω – μονομερή παράταση αυτής) νοείται πριν την λήξη της (και όχι μετά απ' αυτήν).

Ειδικό θέμα : Τέλος, σχετικά με θέματα διάρκειας – παράτασης (αλλά και σε σχέση με το μίσθωμα) μισθώσεων ακινήτων, που υπάγονται στο Π.Δ. 34/1995 και αφορούν σε ακίνητα στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, ν.π.δ.δ., Ο.Τ.Α., ή φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, πλην Ε.Τ.Α.Δ., βλ. ενδιαφέροντα θέματα στο άρθρο 15 του Ν. 4013/2011 (παράγραφοι 12 και 13).

ΠΡΟΣΟΧΗ : Σχετικά με τις παραιτήσεις των συμβαλλομένων στο συμφωνητικό της επαγγελματικής μίσθωσης : Η διάταξη του άρθρου 45 του Π.Δ. 34/1995 ισχύει και στις επαγγελματικές μισθώσεις, που συνάπτονται μετά την έναρξη της ισχύος του Ν. 4242/2014, δηλαδή και μετά την 28.02.2014. Η διάταξη αυτή αναφέρει, ότι η παραίτηση οποιουδήποτε από τα μέρη από τα δικαιώματα του Π.Δ. 34/1995 κατά την κατάρτιση της μίσθωσης είναι άκυρη, εφόσον το Π.Δ. 34/1995 δεν ορίζει διαφορετικά. Όμως, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι η ακυρότητα αυτή υφίσταται, μόνο όταν οι παραιτήσεις αυτές αφορούν σε δικαιώματα που κατοχυρώνονται στο Π.Δ. 34/1995 και λαμβάνουν χώρα – οι παραιτήσεις αυτές - κατά την κατάρτιση της μίσθωσης (ισχύει για τις παραιτήσεις και των δύο συμβαλλόμενων πλευρών, δηλαδή τόσο του εκμισθωτή όσο και του μισθωτή). Έτσι, όταν οι παραιτήσεις αυτές γίνονται σε χρόνο μεταγενέστερο της κατάρτισης της μίσθωσης (με νεότερο συμφωνητικό), είναι έγκυρες (βλ. Α.Π. 39/2015, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ). Να τονισθεί και πάλι επαρκώς, ότι οι παραιτήσεις των μερών κατά την κατάρτιση της μίσθωσης είναι άκυρες, μόνο όταν αφορούν σε δικαιώματα που κατοχυρώνονται στο Π.Δ. 34/1995. Βλέπετε σχετικά με το θέμα των εν λόγω παραιτήσεων, Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 47 σελ. 571 επομ.

Τέλος, για την έννοια της παραίτησης αυτής (εδώ, σχετικά με την διάταξη του καταργηθέντος άρθρου 43 του Π.Δ. 34/1995), βλ. Α.Π. 1013/2015, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ.

“..... Περαιτέρω, σε σχέση προς τα δικαιώματα, τα οποία προβλέπονται από την διάταξη του άρθρου 43 του Π.Δ. 34/1995, ως παραίτηση νοείται και η συνολολόγηση όρου, ο οποίος διαφοροποιεί με οποιοδήποτε τρόπο την εφαρμογή της διάταξης αυτής, είτε τροποποιώντας τις προϋποθέσεις γένεσης του σχετικού δικαιώματος, είτε επιμηκύνοντας την τρίμηνη αναβλητική προθεσμία, είτε

συνομολογώντας ποσό αποζημίωσης μεγαλύτερο του ενός μηνιαίου μισθώματος ή άλλη ποινή ή οικονομική επιβάρυνση του μισθωτή που ασκεί το δικαίωμα της καταγγελίας λόγω μεταμελείας (Βλ. Α.Π. 213/2012)’’

Εννοείται, βέβαια, ότι άκυρες είναι και οι παραιτήσεις (στο αρχικό συμφωνητικό ή και σε μεταγενέστερα συμφωνητικά) αν η ακυρότητα αυτή προβλέπεται από άλλες διατάξεις της Νομοθεσίας (αντίθεση στα χρηστά ήθη κ.λπ.).

5. Η ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ

Συνήθως, η χρήση που συμφωνείται είναι για κατοικία ή για επαγγελματική στέγη, στην οποία (επαγγελματική στέγη) συμπεριλαμβάνεται και η άσκηση κάποιου ελευθέρου επαγγέλματος (δικηγορικό γραφείο, ιατρείο, λογιστικό γραφείο, τεχνικό γραφείο πολιτικού μηχανικού κ.λπ.).

Στη **μίσθωση κατοικίας**, συνήθως, έχουμε : Μίσθωση κύριας κατοικίας ή δευτερεύουσας κατοικίας ή εξοχικής κατοικίας. Πρέπει να αναφέρεται στο συμφωνητικό της μίσθωσης, περί τίνος ακριβώς πρόκειται, δηλαδή πρέπει να αναφέρουν σαφώς τα συμβαλλόμενα μέρη, τι ακριβώς συμφωνείται μεταξύ τους, ώστε να μπορούν να εκτιμηθούν οι συνέπειες της μισθωτικής συμφωνίας. Τούτο, διότι, στην περίπτωση της κύριας κατοικίας, υπάρχει – αναγκαστικά - η νόμιμη διάρκεια της για τρία χρόνια (έστω και αν έχει συμφωνηθεί διάρκεια μικρότερη της τριετίας ή αορίστου χρόνου – βλ. παραπάνω για το θέμα αυτό, στην προηγούμενη ενότητα), ενώ στις υπόλοιπες πιο πάνω περιπτώσεις (δευτερεύουσα κατοικία, εξοχική κατοικία, δηλαδή μισθώσεις που διέπονται από τον Αστικό Κώδικα), εάν η συμφωνηθείσα διάρκεια είναι μικρότερη της τριετίας παραμένει ισχυρή και δεσμευτική για τους συμβαλλόμενους. Επομένως, ο σχετικός όρος στο συμφωνητικό μίσθωσης θα πρέπει να είναι σαφής :

(‘‘..... ο μισθωτής θα χρησιμοποιεί το μίσθιο, αποκλειστικά ως κύρια κατοικία του’’ ή ‘‘..... ο μισθωτής, ο οποίος έχει την κύρια κατοικία του στην, θα χρησιμοποιεί το μίσθιο, αποκλειστικά ως δευτερεύουσα κατοικία του’’ ή ‘‘..... ο μισθωτής, ο οποίος έχει την κύρια κατοικία του στην, θα χρησιμοποιεί το μίσθιο, αποκλειστικά ως εξοχική κατοικία του’’).

Καλό θα ήταν, στην περίπτωση δευτερεύουσας ή εξοχικής κατοικίας, να αναφέρονται – αν είναι δυνατόν - και τυχόν άλλα στοιχεία, όπως το χρονικό διάστημα ή τα χρονικά διαστήματα της συμφωνηθείσας χρήσης κ.λπ. Επίσης, στην περίπτωση, που δεν έχει συμφωνηθεί μίσθωση κύριας κατοικίας (αλλά π.χ. μίσθωση δευτερεύουσας ή εξοχικής κατοικίας, δηλαδή μισθώσεις που διέπονται από τον Αστικό Κώδικα), ο μισθωτής δεν μπορεί – μονομερώς – στη συνέχεια να μετατρέψει την μίσθωση αυτή σε μίσθωση κύριας κατοικίας (απαιτείται γι’ αυτό η σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή - βλ. ΑΠ 850/1998 δημοσιευμένη στην

ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ του Δ.Σ.Α. ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ αλλά και στην ΕΛΛΑΔΗ 1998, σελ. 604). Τούτο είναι δικαιολογημένο, διότι ο εκμισθωτής, κατά τη σύναψη της μίσθωσης, δεν συμφώνησε μίσθωση κύριας κατοικίας, επομένως, εκ των υστέρων, δεν μπορεί να υποχρεωθεί να δεχθεί – ανεχθεί χρήση κύριας κατοικίας (εν όψει της πιο πάνω διάταξης για την νόμιμη διάρκειά της – υποχρεωτική τριετία). Πάντως, σε μια τέτοια περίπτωση (δηλαδή όταν συμφωνείται μίσθωση δευτερεύουσας ή εξοχικής κατοικίας), ο εκμισθωτής, ανεξάρτητα από τα παραπάνω, καλό θα ήταν, **να ζητήσει να τεθεί όρος στο συμφωνητικό της μίσθωσης, σύμφωνα με τον οποίο ο μισθωτής δεν μπορεί – χωρίς την προηγούμενη έγγραφη σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή - να μετατρέψει την χρήση του μισθίου, από δευτερεύουσα ή εξοχική κατοικία του σε κύρια κατοικία του.**

Επίσης, ένα μίσθιο (διαμέρισμα) μπορεί να χρησιμοποιηθεί και για την διαμονή κάποιου **φοιτητή** στον τόπο των σπουδών του (συνήθως, ο τόπος αυτός είναι διαφορετικός από τον τόπο που – κυρίως – κατοικεί - συνήθως - με τους γονείς του). Σε περίπτωση τέτοιας μίσθωσης, συνήθως υπογράφει, ως μισθωτής, κάποιος από τους γονείς του φοιτητή και ο σχετικός όρος – στις περισσότερες περιπτώσεις - διατυπώνεται, ως εξής :

“..... το μίσθιο θα το χρησιμοποιήσει ο μισθωτής αποκλειστικά ως κατοικία του γιου του, λόγω των σπουδών του στην Σχολή του Πανεπιστημίου”

Μπορεί βέβαια, να υπογράφει και ο ίδιος ο φοιτητής (αν είναι ενήλικος), οπότε ο σχετικός όρος – συνήθως - έχει, ως εξής :

“..... το μίσθιο θα το χρησιμοποιήσει ο μισθωτής, αποκλειστικά ως κατοικία του, λόγω των σπουδών του στην Σχολή του Πανεπιστημίου”

Σχετικά με την **φοιτητική μίσθωση**, θα πρέπει να αναφερθούν και τα εξής : Ο μισθωτής – (ενήλικος) φοιτητής μπορεί να συμφωνήσει μίσθωση κύριας κατοικίας, άσχετα, αν στο μέλλον, αυτό προκύψει - επιβεβαιωθεί ή όχι στην πράξη. Αν επιθυμεί μίσθωση κύριας κατοικίας (διότι σκοπεύει να κατοικεί μόνιμα στον τόπο των σπουδών του), πρέπει να ζητήσει να αναφερθεί αυτό στο συμφωνητικό της μίσθωσης (μίσθωση κύριας κατοικίας). Αν, όμως, στην πράξη, δεν χρησιμοποιεί το μίσθιο, ως κύρια κατοικία του, αλλά ως δευτερεύουσα (π.χ. το χρησιμοποιεί μόνο κατά τις εξεταστικές περιόδους ή 2 - 3 ημέρες κάθε μήνα, η δε κύρια κατοικία του είναι σε άλλο τόπο, συνήθως στην κύρια κατοικία των γονέων του), τότε δεν θα απολαμβάνει της προστασίας του Ν. 1703/1987, όπως, πλέον, ισχύει (αναφορικά με την διάρκεια της μίσθωσης, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα), έστω και αν έχει συμφωνήσει μίσθωση κύριας κατοικίας (η μίσθωση μετατρέπεται σε αστική μίσθωση **και** όσον αφορά την διάρκεια της). Επίσης, μπορεί να συμφωνηθεί, ότι δεν πρόκειται για κύρια κατοικία του αλλά για δευτερεύουσα κατοικία του (π.χ κάποιος φοιτητής εργάζεται σε άλλο τόπο, όπου και η κύρια κατοικία του και σκοπεύει να

χρησιμοποιεί το μίσθιο του τύπου των σπουδών του μόνο κατά τις εξεταστικές περιόδους ή 2 - 3 ημέρες μόνο κάθε μήνα). Στην τελευταία αυτή περίπτωση, δεν υπάρχει η προστασία του Ν. 1703/1987, όπως, πλέον, ισχύει - δεν εφαρμόζεται ο Νόμος αυτός, όπως, πλέον, ισχύει (άρθρο 2 παρ. 1 του Ν. 1703/1987, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του Ν. 2235/1994) και η μίσθωση είναι αστική (βλ. **Εφαθ 5767/1992, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**), ο δε μισθωτής δεν μπορεί, στη συνέχεια, μονομερώς, να μετατρέψει την μίσθωση σε μίσθωση κύρια κατοικίας (απαιτείται σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή γι' αυτό).

Επίσης, θα πρέπει να διευκρινισθεί, ότι, αν συμβάλλεται ως μισθωτής κάποιος από τους γονείς του φοιτητή, δεν μπορεί να έχουμε μίσθωση κύριας κατοικίας, αν ο γονέας αυτός ζει και εργάζεται σε άλλο τόπο, όπου έχει και την κύρια κατοικία του (βλ. **Επρ Θεσ/νικής 168/1999, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**).

Ακόμη, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι ένα μίσθιο, μπορεί να εκμισθωθεί σε μια ανώνυμη εταιρεία (ή εταιρεία περιορισμένης ευθύνης), προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία κάποιου διευθυντικού στελέχους της, υπαλλήλου της κ.λπ. Στην περίπτωση αυτή, η μίσθωση είναι αστική (βλ. **Εφαθ 590/2011, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ του Δ.Σ.Α. ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ**).

Το ίδιο ισχύει και σχετικά με άλλες εταιρείες (Ο.Ε., Ε.Ε. κ.λπ.), όταν μισθώνουν ακίνητο, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία κάποιου διευθυντικού στελέχους της, υπαλλήλου της κ.λπ., δηλαδή και στην περίπτωση αυτή η μίσθωση είναι αστική.

ΣΧΟΛΙΟ : Υπάρχει, όμως, και η άποψη, ότι, αν ο γιός - φοιτητής κατοικεί μόνιμα στην φοιτητική αυτή στέγη (η οποία αποτελεί την κύρια κατοικία του), τότε, παρότι δεν είναι μισθωτής αλλά τρίτος, ο οποίος συμφωνήθηκε να κατοικεί στο μίσθιο λόγω των σπουδών του (και μισθωτής είναι κάποιος από τους γονείς του), έχουμε μίσθωση κύριας κατοικίας και ισχύει η προβλεπόμενη από το Ν. 1703/1987, όπως, πλέον, ισχύει (άρθρο 2 παρ. 1 του Ν. 1703/1987, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του Ν. 2235/1994), ελάχιστη τριετής διάρκεια της μίσθωσης αυτής. Η άποψη αυτή στηρίζεται στο ότι από πουθενά δεν προκύπτει ευθέως, ότι η κύρια κατοικία θα πρέπει να είναι οπωσδήποτε του συμβαλλόμενου μισθωτή. Μπορεί - κατά την άποψη αυτή - να είναι και κάποιου συγγενικού προσώπου του μισθωτή, για την εξυπηρέτηση του οποίου συνήφθη η μίσθωση (εν προκειμένω του γιού του - φοιτητή). Επίσης, σύμφωνα με την ίδια αυτή άποψη, το ίδιο πρέπει να σκεφθούμε και για την περίπτωση, κατά την οποία κάποιος κατοικεί μόνιμα και εργάζεται στην Αθήνα, παντρεύεται κάποια που κατοικεί μόνιμα και εργάζεται στην Πάτρα, η σύζυγος κατοικεί σε μισθωμένο ακίνητο από το σύζυγο (μισθωτής) στην Πάτρα, όπου ο σύζυγος ευελπιστεί να μετατεθεί στο άμεσο μέλλον και να συγκατοικεί μόνιμα με την σύζυγο του στο μισθωμένο από αυτόν ακίνητο. Υποστηρίζεται, ότι η μίσθωση αυτή στην Πάτρα, έστω και αν δεν κατοικεί μόνιμα ο μισθωτής, αλλά μόνο η σύζυγος του (μη συμβαλλόμενη στην μισθωτική σύμβαση, αλλά το πρόσωπο, το οποίο, σύμφωνα με την εν λόγω μισθωτική σύμβαση, θα κατοικεί, μόνιμα - τακτικά, στο μίσθιο) μπορεί να χαρακτηριστεί ως μίσθωση κύριας κατοικίας (οικογενειακή στέγη).

ΠΡΟΣΟΧΗ : ΟΜΩΣ, με την Εφαθ 590/2011 (δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ του Δ.Σ.Α. ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ) κρίθηκε, ότι :

“..... η ένδικη μίσθωση που κατάρτισαν με την ήδη εκκαλούσα ανώνυμη εταιρεία ως μισθώτρια δεν απολαμβάνει της προστασίας της εξακολουθούσας να ισχύει διάταξης του άρθρου 2 § 1 ν. 1701/87, εφόσον «κατοικία» κατά την έννοια της διάταξης αυτής είναι η χρήση του μισθίου ως κέντρου των βιοτικών σχέσεων του μισθωτή ενώ εν προκειμένω συμβλήθηκε τρίτος και δη εταιρεία προς κάλυψη εσωτερικών σχέσεων με στελέχη της. Ως εκ τούτου η εν λόγω μίσθωση διέπεται αποκλειστικά από τις περί μισθώσεων διατάξεις του αστικού κώδικα, από τις οποίες ουδόλως αποκλείεται η συνομολόγηση βραχύτερης της τριετίας χρήση και η παραχώρηση δικαιώματος στο μισθωτή να καταγγείλει για λόγους που τον αφορούν τη σύμβαση.”.

Επομένως, η άποψη που αναφέρεται παραπάνω (‘‘ΣΧΟΛΙΟ’’) δεν είναι αποδεκτή από την Νομολογία.

Περαιτέρω, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι η μίσθωση κατοικίας μπορεί να έχει το χαρακτήρα της μίσθωσης **οικογενειακής στέγης**. Στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει να αναφέρεται στο συμφωνητικό της μίσθωσης, ότι το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία του μισθωτή και των μελών της οικογένειάς του, η οποία αποτελείται απ’ αυτόν, την σύζυγο του και τα (π.χ. δύο) τέκνα τους. Καλό είναι (για τον μισθωτή, εάν ο ίδιος το επιθυμεί) να γίνει αναφορά – πρόβλεψη στο συμφωνητικό και για τα τυχόν μελλοντικά τέκνα της οικογένειας. Επίσης, στην περίπτωση, που έχουμε μίσθωση κύριας κατοικίας (χωρίς να πρόκειται για οικογενειακή στέγη), καλό θα είναι (για τον μισθωτή) να υπάρξει πρόβλεψη στο συμφωνητικό της μίσθωσης, ότι η μίσθωση μπορεί να εξελιχθεί σε μίσθωση οικογενειακής στέγης (αν αυτό το βλέπει ως ενδεχόμενο ο μισθωτής, στο συγκεκριμένο μίσθιο και – φυσικά - το επιθυμεί). Στην περίπτωση αυτή, ο σχετικός όρος μπορεί να διατυπωθεί, ως εξής :

“..... ο μισθωτής θα χρησιμοποιεί το μίσθιο, αποκλειστικά ως κύρια κατοικία του, σε περίπτωση δε που αποκτήσει στο μέλλον οικογένεια, έχει το δικαίωμα – αν το επιθυμεί - να το χρησιμοποιεί, αποκλειστικά ως κύρια κατοικία αυτού και των μελών (συζύγου και τέκνων) της μελλοντικής του οικογένειας, γνωστοποιώντας, με δικαστικό επιμελητή και άμεσα, στον εκμισθωτή κάθε σχετική μεταβολή”.

Αυτό, διότι, όταν συμφωνείται μίσθωση κύριας κατοικίας ενός προσώπου, δεν μπορεί – χωρίς την θέλησή του - ο εκμισθωτής να υποχρεωθεί – εκ των υστέρων - να δεχθεί μετατροπή της – μονομερώς από τον μισθωτή - σε μίσθωση οικογενειακής στέγης (από κύρια κατοικία ενός προσώπου, του μισθωτή). Στην τελευταία αυτή περίπτωση (που υπάρχει συμβατικό δικαίωμα του μισθωτή), ο μισθωτής, μόλις παντρευθεί και, πλέον το μίσθιο (όπως έχει

συμφωνηθεί η σχετική δυνατότητα) χρησιμοποιείται ως οικογενειακή του στέγη, θα πρέπει – χωρίς καθυστέρηση - **να ενημερώσει** σχετικά τον εκμισθωτή για την μεταβολή αυτή. Τα παραπάνω ισχύουν και στην περίπτωση που αντί για ένα μισθωτή υπάρχουν δύο συμμισθωτές σύντροφοι. Ειδικότερα, δύο συμμισθωτές, που έχουν προσωπική σχέση, μπορούν να συμφωνήσουν με τον εκμισθωτή, ότι πρόκειται για κύρια κατοικία τους και ότι έχουν το δικαίωμα στο μέλλον – αν το επιθυμούν - να χρησιμοποιήσουν το μίσθιο, ως οικογενειακή στέγη των ιδίων αλλά και των μελλοντικών τους τέκνων, αν αποφασίσουν να παντρευθούν (όταν δε επέλθει η σχετική μεταβολή θα πρέπει να ενημερώσουν χωρίς καθυστέρηση τον εκμισθωτή).

Σχετικά, με την οικογενειακή στέγη, στη θεωρία αναφέρονται και τα εξής : Ο μισθωτής έχει, σύμφωνα, με το άρθρο 288 Α.Κ., δικαίωμα και χωρίς σχετική γνωστοποίηση στον εκμισθωτή, να στεγάσει στο μίσθιο την οικογένειά του (Απ. Γεωργιάδης : ΕΛΔ 29/1285, Μ Ραφομανίκης σε Α. Γεωργιάδη / Μ. Σταθόπουλου : ΑΚ, άρθρο 593, αριθ. 7, Χ. Παπαδάκης : Αγωγές, 2007, αριθ. 5337, Ν. Ψούνη – Ζορμπά : Η τύχη της μίσθωσης οικογενειακής στέγης σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή συζύγου, ΕΛΔ 35/591 επ. – 603) εκτός αν αυτό απαγορεύεται ρητά από τη μισθωτική σύμβαση (βλ. σχετικά Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 42 Δ' 2 σελ. 548).

Όμως, παρά τα αμέσως παραπάνω αναφερόμενα, καλό είναι, όπως προαναφέρθηκε, ο μισθωτής να φροντίσει να υπάρχει πρόβλεψη στο συμφωνητικό της μίσθωσης, σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής, *σε περίπτωση που αποκτήσει στο μέλλον οικογένεια, έχει το δικαίωμα – αν το επιθυμεί - να το χρησιμοποιεί, αποκλειστικά ως κύρια κατοικία αυτού και των μελών (συζύγου και τέκνων) της μελλοντικής του οικογένειας, γνωστοποιώντας, με δικαστικό επιμελητή και άμεσα, στον εκμισθωτή κάθε σχετική μεταβολή .*

Σύμφωνο συμβίωσης : Για την ύπαρξη συμφώνου συμβίωσης, πρέπει να ενημερωθεί έγκαιρα ο εκμισθωτής (βλ. σχετικά άρθρο 12 εδ. α' του Ν. 4356/2015). Μεταξύ άλλων εφαρμόζεται και εδώ το άρθρο 612 Α' του Α.Κ. – βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 44 Β' 3., σελ. 553, όπου διατυπώνεται και το περιεχόμενο της αιτιολογικής έκθεσης του Ν. 4356/2015, που αφορά στην εν λόγω διάταξη).

Στις **επαγγελματικές μισθώσεις**, χρειάζεται και πάλι πολύ μεγάλη προσοχή. Βασικά, ο εκμισθωτής θα πρέπει να γνωρίζει καλά για **ποιες** χρήσεις (δηλαδή για **ποιες** επαγγελματικές δραστηριότητες) μπορεί να εκμισθώσει το μίσθιο ακίνητο του (συνήθως κατάστημα) σε τρίτον. Πρώτα απ' όλα, πρέπει να γνωρίζει **ποιες** χρήσεις (**ποιες** επαγγελματικές δραστηριότητες) επιτρέπεται να λαμβάνουν χώρα στα καταστήματα στην περιοχή που βρίσκεται το μίσθιο (φυσικά και στο ίδιο το μίσθιο). Ακριβέστερα, πρέπει να ελέγχεται, όχι μόνο η ευρύτερη περιοχή, αλλά (να ελέγχεται) ακόμη και το οικοδομικό τετράγωνο, στο οποίο βρίσκεται το μίσθιο, διότι έχουν εμφανισθεί περιπτώσεις, που ακίνητα κάποιων οικοδομικών τετραγώνων προβλέπεται να έχουν διαφορετικές δυνατότητες επαγγελματικής χρήσης σε σχέση με ακίνητα ομόρων οικοδομικών τετραγώνων). Υπάρχουν περιοχές αλλά και οικοδομικά τετράγωνα περιοχών, που υπάρχει **περιορισμός στις επιτρεπόμενες χρήσεις – επαγγελματικές δραστηριότητες**, άλλοτε μικρός, άλλοτε μεγαλύτερος, άλλοτε πολύ μεγάλος

(συνήθως στα ιστορικά κέντρα των πόλεων κ.λπ.). Κάποιες φορές, έστω και σπάνια, είναι δυνατό, ακόμη και μέσα στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο, να μην είναι η ίδια η χρήση για όλα τα ακίνητα που βρίσκονται μέσα σ' αυτό. Πρέπει να υπάρξει μία προσεκτική έρευνα από τον εκμισθωτή (να υποβληθεί ένα ερώτημα στην τοπική πολεοδομική αρχή ή να ερωτηθεί ένας πολιτικός μηχανικός κ.λπ.), ώστε να υπάρξουν οι σχετικές απαντήσεις, που θα είναι πολύ σημαντικές και χρήσιμες (εν όψει μάλιστα, ότι πρόκειται για θέματα που δεν μένουν σταθερά αλλά μεταβάλλονται, άλλοτε σε αραιά χρονικά διαστήματα και άλλοτε πιο συχνά). Επίσης, ο εκμισθωτής πρέπει να γνωρίζει καλά, ποια είναι η εγκεκριμένη πολεοδομικά χρήση για το μίσθιο (έχει εγκριθεί για το μίσθιο χρήση καταστήματος ή χρήση κατοικίας ή αποθήκης ή άλλου βοηθητικού χώρου ;), διότι υπάρχουν περιπτώσεις που (εν όψει της σύναψης μίσθωσης) μπορεί να χρειασθεί αλλαγή της χρήσης (στην πολεοδομική αρχή), αφού δεν επιτρέπεται ένα ακίνητο να χρησιμοποιείται διαφορετικά από την χρήση που εγκριθεί πολεοδομικά γι' αυτό. Αλλά και η αλλαγή της χρήσης δεν είναι, πάντα, εφικτή. Αν προκύψει τέτοιο θέμα, πρέπει να διερευνηθεί άμεσα τι προβλέπει σχετικά η Νομοθεσία (να ερωτηθεί έγκαιρα η πολεοδομική αρχή), προκειμένου να καταστεί γνωστό αν μπορεί να λάβει χώρα τέτοια μεταβολή - αλλαγή, επίσης δε θα πρέπει – οπωσδήποτε - να ελεγχθεί η πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας (αν το μίσθιο βρίσκεται σε πολυκατοικία), ώστε να διερευνηθεί το περιεχόμενο της και οι – στην περίπτωση αυτή - προϋποθέσεις τροποποίησης της (αν προκύψει τέτοια ανάγκη). Ανάλογη προσοχή χρειάζονται και οι υπόγειοι χώροι (και γενικά οι βοηθητικοί χώροι). Συνήθως, οι υπόγειοι χώροι δεν είναι χώροι κύριας χρήσης αλλά βοηθητικοί (αποθηκευτικοί) χώροι. Ένας βοηθητικός χώρος δεν μπορεί να εκμισθωθεί ως χώρος κύριας χρήσης (παρότι, πολλές φορές, στην πράξη – αυθαίρετα - μπορεί να έχει διαμορφωθεί σε χώρο κύριας χρήσης και – στην πράξη - να "λειτουργεί" ως χώρος κύριας χρήσης ...!!!). Βλ. όμως, και το θέμα των τυχόν τακτοποιήσεων ή νομιμοποιήσεων τέτοιων χώρων, σύμφωνα με τη Νομοθεσία των τελευταίων ετών, οπότε – αν έχει λάβει χώρα νομιμοποίηση ή τακτοποίηση - μπορεί να υπάρχουν διαφοροποιήσεις (και διαφορετικές δυνατότητες χρήσης τους).

Στην περίπτωση, που το κατάστημα βρίσκεται σε πολυκατοικία, όπως προκύπτει και από τα αμέσως παραπάνω αναφερόμενα, θα πρέπει να ελέγχεται προσεκτικά η πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και ο κανονισμός της πολυκατοικίας, ώστε να γνωρίζει κανείς τις χρήσεις που επιτρέπονται για τα καταστήματα από το περιεχόμενο των εν λόγω εγγράφων, **ιδίως, όμως, να ενημερωθεί κάποιος για τις χρήσεις που απαγορεύονται.**

Ακόμη, όταν ο εκμισθωτής ενημερωθεί για την χρήση (είδος επαγγελματικής δραστηριότητας) που σκοπεύει να κάνει στο μίσθιο ο μισθωτής, πρέπει, να ερευνά με προσοχή, αν το μίσθιο κατάστημα διαθέτει τις προϋποθέσεις για να εκδοθεί σ' αυτό η άδεια λειτουργίας της επιχείρησης που συμφωνείται να λειτουργήσει στο μίσθιο ο μισθωτής (στην περίπτωση που απαιτείται τέτοια άδεια). Υπάρχουν χρήσεις - επαγγελματικές δραστηριότητες, για τις οποίες - πιθανόν - το μίσθιο να μην είναι κατάλληλο (να μην έχει τις ιδιότητες και τις προϋποθέσεις που απαιτούνται από τη Νομοθεσία για να εκδοθεί η σχετική άδεια λειτουργίας, όπου αυτή απαιτείται) και – γενικά - να μην μπορεί να λειτουργήσει νόμιμα σ' αυτό η επιχείρηση του μισθωτή με τη

συμφωνηθείσα χρήση (π.χ. μπορεί να μην έχει την απαιτούμενη επιφάνεια ή το απαιτούμενο ύψος ή τον απαιτούμενο όγκο κ.λπ. ή να χρειάζεται να πραγματοποιηθούν σημαντικές επεμβάσεις - βελτιώσεις σ' αυτό – είτε στους κύριους χώρους του είτε στους βοηθητικούς χώρους του, ώστε να καταστεί δυνατή η έκδοση της άδειας λειτουργίας αλλά και γενικά να καταστεί δυνατή η σύννομη λειτουργία στο μίσθιο της επιχείρησης του μισθωτή με τη συμφωνηθείσα χρήση). Ο εκμισθωτής, πρέπει να είναι σίγουρος για τις ιδιότητες του μισθίου ακινήτου του, σε σχέση με την χρήση που συμφωνείται με την μισθωτική σύμβαση.

Βέβαια, για όλα αυτά πρέπει (εκτός από τον εκμισθωτή) να ενδιαφερθεί – **πριν** τη σύναψη της μίσθωσης - και ο μισθωτής, ώστε να μην βρεθεί προ εκπλήξεων.

Ο εκμισθωτής, πολλές φορές, δεν θέλει ή δεν έχει το χρόνο να ασχοληθεί επιμελώς με τα θέματα αυτά ή κάποιες φορές αυτό δεν είναι εύκολο γι' αυτόν (δεν έχει τις απαιτούμενες γνώσεις, δεν έχει τη σχετική εμπειρία, είναι σε προχωρημένη ηλικία κ.λπ.). Όμως, ο εκμισθωτής **πρέπει** να είναι προσεκτικός σχετικά με το θέμα αυτό, στο περιεχόμενο του συμφωνητικού που θα υπογράψει. **Παρακάτω, στην ενότητα του παρόντος βιβλίου, με τον αριθμό 21 (ΕΙΚΟΣΙ ΕΝΑ) και τον τίτλο " Η ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΣΤΟ ΜΙΣΘΙΟ"** διατυπώνεται – κατά τέτοιο τρόπο - ο **σχετικός όρος, ώστε να καταργηθεί ή τουλάχιστον να περιορισθεί όσο το δυνατόν περισσότερο η ευθύνη του εκμισθωτή στο θέμα αυτό.**

ΜΙΚΤΗ ΧΡΗΣΗ : Δεν είναι σπάνια η περίπτωση μίσθωσης, στην οποία το ακίνητο προορίζεται να χρησιμεύσει τόσο ως κύρια κατοικία όσο και ως επαγγελματική στέγη του μισθωτή (κύρια κατοικία και δικηγορικό γραφείο, κύρια κατοικία και ιατρείο κ.λπ.). Όπως είναι γνωστό, η μίσθωση αυτή (**μικτή χρήση**) θα θεωρηθεί μίσθωση κύριας ή απλής κατοικίας ή επαγγελματική μίσθωση, με βάση την **προέχουσα χρήση**. Σχετικά, με την προέχουσα χρήση, **τα κριτήρια** είναι (ενδεικτική η αμέσως πιο κάτω αναφορά) : το εμβαδόν του μισθίου που προορίζεται για την κάθε μια από τις χρήσεις αυτές, το είδος του μισθίου ακινήτου, η εμπορικότητα της περιοχής, η διαρρύθμιση του, ο χρόνος που αναλογεί στην κάθε μία από αυτές τις χρήσεις, κ.λπ. (**βλ. ΕφΔωδ 297/1983, ΜΠΑθηνών 8701/1995, ΜΠΑθηνών 1958/1992, ΑΠ 61/1981, ΑΠ 683/1994, δημοσιευμένες όλες στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**). Αν η προέχουσα χρήση είναι αυτή της κύριας κατοικίας, εφαρμόζεται σχετικά ο Ν. 1703/1987, όπως, πλέον, ισχύει, σχετικά με την διάρκεια της (αν, φυσικά, πρόκειται για **κύρια** κατοικία), ενώ αν η προέχουσα χρήση είναι αυτή της επαγγελματικής μίσθωσης εφαρμόζεται το Π.Δ. 34/1995, όπως ισχύει. Πάντως, στο περιεχόμενο του συμφωνητικού θα πρέπει να αναφέρονται κάποια ειδικότερα στοιχεία, ώστε κάθε μία από τις δύο αυτές χρήσεις να προσδιορίζεται με όσο το δυνατόν μεγαλύτερη ακρίβεια. Για παράδειγμα, για ένα διαμέρισμα 130,00 τ.μ., το οποίο διαθέτει τρία (3) κύρια δωμάτια, σαλόνι, χωλ, εσωτερική αποθήκη, κουζίνα και δύο (2) W.C., θα μπορούσε να συναντηθεί η εξής διατύπωση :

“..... ο μισθωτής θα χρησιμοποιεί το μίσθιο ως κύρια κατοικία του, όπως δε εξαιρετικά ένα μόνο από τα κύρια δωμάτια του μισθίου και συγκεκριμένα αυτό που βρίσκεται στην βόρεια πλευρά του μισθίου προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και έχει επιφάνεια 12,00 τ.μ., θα το χρησιμοποιεί αποκλειστικά ως γραφείο για την άσκηση του επαγγέλματος του (ιατρός - παθολόγος), ενώ, στα πλαίσια της άσκησης του επαγγέλματος του αυτού και αποκλειστικά για την εξυπηρέτησή του, μόνο τις ημέρες Δευτέρα και Πέμπτη και μόνο κατά τις ώρες 09:00 π.μ. - 13:00 μ.μ., θα χρησιμοποιεί το σαλόνι, επιφάνειας 10,00 τ.μ. και το μικρό W.C, επιφάνειας 2,50 τ.μ., ενώ όλες τις υπόλοιπες ώρες των ημερών και νυκτών του πιο πάνω πενθημέρου αλλά και όλα τα Σαββατοκύριακα, το πιο πάνω σαλόνι και το πιο πάνω μικρό W.C. ο μισθωτής θα τα χρησιμοποιεί αποκλειστικά και μόνο ως τμήματα της κύριας κατοικίας του και για την εξυπηρέτηση των αναγκών αυτής

Στην εν λόγω περίπτωση (και εφόσον πρόκειται για μια περιοχή που συναντάμε τόσο κατοικίες όσο και γραφεία, σε μια σχετική ισορροπία μεταξύ τους και, γενικά, δεν υπάρχει κάποιο άλλο αξιολογικό στοιχείο για να συνεκτιμηθεί), νομίζω, ότι η προέχουσα χρήση είναι αυτή της κύριας κατοικίας. Πάντως, οι συμβαλλόμενοι πρέπει – από την αρχή - να διατυπώνουν με προσοχή και όσο το δυνατόν πιο συγκεκριμένα αυτό που πραγματικά θέλουν να συμφωνήσουν, ώστε να διευκολύνεται – κατά το δυνατό περισσότερο – η έρευνα και η διαπίστωση της προέχουσας χρήσης.

Η ακριβής αναφορά της επαγγελματικής δραστηριότητας : Πρέπει να αναφέρεται με ακρίβεια η επαγγελματική δραστηριότητα που θα ασκήσει στο μίσθιο ο μισθωτής. Προκειμένου, να μην υπάρξουν προβλήματα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., κατά την έναρξη εκεί της δραστηριότητας που θα ασκήσει στο μίσθιο ο μισθωτής, θα πρέπει, πριν την υπογραφή του συμφωνητικού, να επικοινωνήσουν οι λογιστές των συμβαλλομένων (εκμισθωτή και μισθωτή), οι οποίοι – στη συνέχεια - θα ενημερώσουν τους συμβαλλόμενους για τον (ακριβή) Κ.Α.Δ. της συγκεκριμένης επαγγελματικής δραστηριότητας που – στα πλαίσια της μίσθωσης - συμφωνείται να λάβει χώρα στο μίσθιο από τον μισθωτή, ώστε να διατυπωθεί με ακρίβεια στο συμφωνητικό της μίσθωσης η επαγγελματική δραστηριότητα που συμφωνείται να ασκήσει στο μίσθιο ο μισθωτής **(όπως την προβλέπει – διατυπώνει ο σχετικός Κ.Α.Δ. – Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας).**

Υπάρχουν και περιπτώσεις, που συμφωνούνται χρήσεις (επαγγελματικές δραστηριότητες) περισσότερες της μιας, είτε διαφορετικές μεταξύ τους είτε συναφείς μεταξύ τους (είτε όλες μαζί ταυτόχρονα, είτε κάποιες ή κάποια από αυτές, είτε συνεχώς είτε μετά από εναλλαγή ή εναλλαγές, με ελεύθερη επιλογή σε όλα αυτά του μισθωτή). Χρειάζεται προσοχή, όπως πιο πάνω αναλυτικά αναφέρεται (για όλα τα παραπάνω θέματα), σε κάθε ανεξαιρέτως αναφερόμενη (αρχικά ή μετά από εναλλαγή ή εναλλαγές) χρήση – επαγγελματική δραστηριότητα.

Να σημειωθεί, εδώ, ότι όπου στο συμφωνητικό της μίσθωσης μνημονεύεται η πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας, θα πρέπει να αναφέρεται κατά τρόπο συγκεκριμένο η σχετική συμβολαιογραφική πράξη (ο αριθμός της πράξης, το όνομα και το επώνυμο και

η έδρα του Συμβολαιογράφου, η ημέρα, ο μήνας και ο χρόνος υπογραφής της πράξης), όπως επίσης και η νόμιμη μεταγραφή της (τόμος και αύξων αριθμός, αλλά και ημέρα, μήνας και έτος της μεταγραφής) στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή ο αριθμός πρωτοκόλλου και ακριβής χρόνος (ημέρα, μήνας και έτος) της νόμιμης καταχώρισής της στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο (στο Κτηματολογικό Φύλλο του μισθίου ακινήτου, που τηρείται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο), τέλος δε, θα πρέπει να αναφέρεται στο συμφωνητικό της μίσθωσης, ότι, πριν την υπογραφή του συμφωνητικού, επίσημο αντίγραφο της εν λόγω πράξης παραδόθηκε έγκαιρα στον μισθωτή για να την μελετήσει, αλλά και ότι, πράγματι, ο μισθωτής, έχοντας άνεση χρόνου, την μελέτησε, με προσοχή, επιμέλεια και με τη συνδρομή νομικού συμβούλου και αποδέχθηκε πλήρως και ανεπιφύλακτα, ως δεσμευτικό για τον ίδιο, το περιεχόμενο της πράξης αυτής, το ίδιο δε δηλώνει και για κάθε νόμιμη μελλοντική τροποποίησή της (εννοείται, ότι, και στην πραγματικότητα, θα πρέπει να παραδίδεται, πριν τη σύναψη της μίσθωσης και μάλιστα έγκαιρα, η εν λόγω συμβολαιογραφική πράξη στον μισθωτή και να μελετάται επαρκώς απ' αυτόν, προκειμένου, με τον τρόπο αυτό, ο μισθωτής να ενημερωθεί έγκαιρα και επαρκώς για τον ακριβή τρόπο λειτουργίας της πολυκατοικίας στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των ενοίκων - συνιδιοκτητών, μισθωτών κ.λπ. - αλλά και, γενικά, για κάθε στοιχείο ή ιδιαιτερότητα που έχει σχέση με τη λειτουργία της συνιδιοκτησίας – βλ. για το θέμα αυτό και παρακάτω στην ενότητα του παρόντος βιβλίου, με τον αριθμό 16 - ΔΕΚΑ ΕΞΙ - και τον τίτλο “ ΟΡΟΦΟΚΤΗΣΙΑ – ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ”).

Απαγόρευση αλλαγής της συμφωνηθείσας χρήσης : ο συνήθης όρος που διατυπώνεται είναι :

“ ο μισθωτής δεν έχει το δικαίωμα να μεταβάλλει την συμφωνηθείσα χρήση του μισθίου, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή, που θα αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, στο περιεχόμενο του οποίου θα υπάρχει νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εκμισθωτή ”.

Μια συνήθης διατύπωση του όρου σχετικά με την χρήση του μισθίου, είναι η εξής :

“ Ο μισθωτής θα χρησιμοποιεί το μίσθιο ως Ο μισθωτής δεν έχει το δικαίωμα να μεταβάλλει την συμφωνηθείσα χρήση του μισθίου, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή, που θα αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, στο περιεχόμενο του οποίου θα υπάρχει νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εκμισθωτή ”.

Επίσης, κάποιες φορές (όταν ο μισθωτής έχει κάποια ευχέρεια επιλογής σχετικά με την χρήση του μισθίου), ο όρος αυτός μπορεί να διατυπωθεί, ως εξής :

“..... Ο μισθωτής δύναται να χρησιμοποιεί το μίσθιο ως ή ως ή ως ή ως Η εκάστοτε επιλογή της χρήσης ανήκει αποκλειστικά και μόνο στον μισθωτή, ο οποίος, οποτεδήποτε, μπορεί, να επιλέγει είτε μία από τις αμέσως παραπάνω επιτρεπόμενες χρήσεις είτε περισσότερες από αυτές ταυτόχρονα, είτε και όλες αυτές ταυτόχρονα, εφόσον, βέβαια, η εκάστοτε επιλογή του επιτρέπεται από την εκάστοτε ισχύουσα Νομοθεσία και την εκάστοτε σε ισχύ πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας, πάντα δε σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τους όρους αυτών (εκάστοτε ισχύουσας Νομοθεσίας και εκάστοτε ισχύουσας πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας). Ο μισθωτής δεν έχει το δικαίωμα να μεταβάλλει την – όπως αμέσως πιο πάνω αναφερόμενη – συμφωνηθείσα χρήση του μισθίου, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή, που θα αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, στο περιεχόμενο του οποίου θα υπάρχει νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εκμισθωτή”.

Τέλος, στην περίπτωση που η ευχέρεια του μισθωτή να επιλέγει την χρήση του μισθίου είναι ακόμα μεγαλύτερη, ο όρος αυτός μπορεί να διατυπωθεί, ως εξής :

“..... Ο μισθωτής δύναται να ασκεί στο μίσθιο οποιαδήποτε εμπορική δραστηριότητα (και πέραν της μίας, είτε ταυτόχρονα ή με εναλλαγή ή εναλλαγές), η οποία (οποίες) επιτρέπεται (επιτρέπονται) ή θα επιτρέπεται (θα επιτρέπονται) κάθε φορά στο μίσθιο από την εκάστοτε ισχύουσα Νομοθεσία και την εκάστοτε σε ισχύ πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας, πάντα δε σε πλήρη εναρμόνιση με τις προϋποθέσεις και τους όρους αυτών (εκάστοτε ισχύουσας Νομοθεσίας και εκάστοτε ισχύουσας πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας). Ρητά, όμως, συμφωνείται, ότι το μίσθιο σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί, ως

.....

.....

.....”.

Στην τελευταία αυτή περίπτωση, ο εκμισθωτής θα πρέπει να είναι πολύ προσεκτικός στην αναφορά των χρήσεων (επαγγελματικών δραστηριοτήτων) που δεν επιτρέπεται να κάνει στο μίσθιο ο μισθωτής.

6. ΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ΚΑΙ Η ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ

Μία συνήθης διατύπωση του όρου για το μίσθωμα και την αναπροσαρμογή του είναι η εξής (εδώ, σε εμπορική μίσθωση, με συμβατική διάρκεια π.χ. έξι - 6 - ετών) :

“..... Το μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται, ως εξής : Για τον πρώτο μισθωτικό χρόνο (από την 01.01.2020 – πρώτη Ιανουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι – μέχρι και την 31.12.2020 – τριακοστή πρώτη Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι) ορίζεται στο ποσό των 700,00 ΕΥΡΩ (επτακόσια ΕΥΡΩ), για τον δεύτερο μισθωτικό χρόνο (από την 01.01.2021 – πρώτη Ιανουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι ένα – μέχρι την 31.12.2021 – τριακοστή πρώτη Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι ένα) ορίζεται στο ποσό των 750,00 ΕΥΡΩ (επτακόσια πενήντα ΕΥΡΩ), για δε τον τρίτο μισθωτικό χρόνο (από την 01.01.2022 – πρώτη Ιανουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι δύο – μέχρι την 31.12.2022 – τριακοστή πρώτη Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι δύο) ορίζεται στο ποσό των 800,00 ΕΥΡΩ (οκτακόσια ΕΥΡΩ). Από την αρχή του τέταρτου μισθωτικού χρόνου και στη συνέχεια, ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει στον εκμισθωτή μηνιαίο μίσθωμα, το οποίο θα αναπροσαρμόζεται από την αρχή κάθε νέου μισθωτικού χρόνου (από την 01.01. – πρώτη Ιανουαρίου κάθε νέου χρόνου, με έναρξη από την 01.01.2023 – πρώτη Ιανουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι τρία) σε σχέση με αυτό κάθε αμέσως προηγούμενου μισθωτικού χρόνου, κατά το ποσοστό που αποτελεί το άθροισμα του ποσοστού της μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή (δ.τ.κ.) του αμέσως προηγούμενου μήνα του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα (Δεκέμβριο) του αμέσως προηγούμενου μισθωτικού χρόνου (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως το ποσοστό αυτό (μεταβολή δ.τ.κ.) θα ανακοινώνεται κάθε φορά από την Ελληνική Στατιστική Αρχή ή την εκάστοτε προς τούτο αρμόδια Αρχή ή Υπηρεσία, συν μία (1) ποσοστιαία μονάδα (π.χ. αν το ποσοστό της μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή της χρονικής περιόδου από τον Ιανουάριο του έτους 2022 μέχρι και τον Δεκέμβριο του έτους 2022 ανέρχεται σε 2%, τότε το μηνιαίο μίσθωμα για τον τέταρτο μισθωτικό χρόνο – από 01.01.2023 – πρώτη Ιανουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι τρία – μέχρι 31.12.2023 – τριακοστή πρώτη Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι τρία – θα αυξηθεί κατά ποσοστό 3% σε σχέση με αυτό του τρίτου μισθωτικού χρόνου, ομοίως δε θα αναπροσαρμόζεται, κάθε χρόνο, από την 01.01 – πρώτη Ιανουαρίου - κάθε νέου χρόνου - το μηνιαίο μίσθωμα και τα επόμενα μισθωτικά χρόνια, για όλη τη συμβατική διάρκεια της μίσθωσης). Ολόκληρο το αναλογούν στο μηνιαίο μίσθωμα τέλος χαρτοσήμου (σήμερα, 3% επί του μηνιαίου μισθώματος) συν την επί του τέλους αυτού αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. (σήμερα, 20% επί του τέλους χαρτοσήμου) θα βαρύνει τον μισθωτή.

Η καταβολή του μηνιαίου μισθώματος μετά του επ’ αυτού αναλογούντος ολοκλήρου τέλους χαρτοσήμου (συν την επί του τέλους αυτού αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α.) θα πραγματοποιείται προκαταβολικά, το αργότερο μέχρι την πέμπτη (5^η) ημέρα κάθε μισθωτικού (εδώ και ημερολογιακού) μήνα, στον, με αριθμό, λογαριασμό της Τράπεζας (που υπέδειξε για τον λόγο αυτό ο εκμισθωτής στον μισθωτή) και θα αποδεικνύεται από το σχετικό τραπεζικό έγγραφο, στο περιεχόμενο του οποίου θα πρέπει να αναφέρονται ο μισθωτικός (εδώ και ημερολογιακός) μήνας που πληρώνεται, το ποσό του μηνιαίου μισθώματος μετά του επ’ αυτού αναλογούντος ολοκλήρου τέλους χαρτοσήμου (συν την εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. που αναλογεί στο τέλος χαρτοσήμου) που πληρώνονται, η ημεροχρονολογία της καταβολής των εν λόγω ποσών (μηνιαίο μίσθωμα και ολόκληρο επ’ αυτού αναλογούν ολόκληρο τέλος χαρτοσήμου συν την επί του τέλους αυτού

αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α.), το όνομα, το επώνυμο και το πατρώνυμο του εκμισθωτή, το όνομα, το επώνυμο και το πατρώνυμο του μισθωτή, τέλος δε ο αριθμός του τραπεζικού λογαριασμού που υπέδειξε για τη συνολική αυτή καταβολή ο εκμισθωτής στον μισθωτή. Η τυχόν τραπεζική προμήθεια (αλλά και γενικά κάθε άλλη δαπάνη που εκάστοτε επιβαρύνει την εν λόγω τραπεζική καταβολή ή με οποιοδήποτε τρόπο, σχετίζεται, άμεσα ή έμμεσα, με την καταβολή αυτή) θα επιβαρύνει (ολόκληρη) τον μισθωτή και θα καταβάλλεται προσηκόντως και άμεσα (μαζί με το μηνιαίο μίσθωμα και το επ' αυτού αναλογούν ολόκληρο τέλος χαρτοσήμου συν την επί του τέλους αυτού αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α.) απ' αυτόν (μισθωτή). Έστω και εκ περισσού, σημειώνεται, ότι για να είναι απαιτητή η καταβολή του μηνιαίου μισθώματος (και του επ' αυτού αναλογούντος ολοκλήρου τέλους χαρτοσήμου συν την επί του τέλους αυτού αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α.) από τον μισθωτή στον εκμισθωτή, τόσο του αρχικά συμφωνηθέντος όσο και του εκάστοτε καταβλητέου με βάση την πιο πάνω συμφωνηθείσα σταδιακή αναπροσαρμογή, δεν απαιτείται η κοινοποίηση έγγραφης όχλησης από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, ούτε προφορική τέτοια και, γενικά, δεν απαιτείται καμία απολύτως ενέργεια του εκμισθωτή προς τον μισθωτή για τον λόγο αυτό

Διάφορες επισημάνσεις :

Το τέλος χαρτοσήμου έχει καταργηθεί στις μισθώσεις κατοικίας, από την 01.01.2008 (βλ. άρθρο 3 παρ. 4 του Ν. 3522/2006 – Φ.Ε.Κ. 276 / Α' / 2006). Παραμένει μόνο στις επαγγελματικές μισθώσεις – ποσοστό 3,6% επί του μισθώματος (τέλος χαρτοσήμου 3% + εισφορά 20% υπέρ Ο.Γ.Α. επί του τέλους χαρτοσήμου, συνολικό ποσοστό αυτών 3,6% επί του μισθώματος). Παρατηρείται σε πολλά συμφωνητικά μίσθωσης (σε πολλά από αυτά που κυκλοφορούν “έτοιμα” στα περίπτερα, στα βιβλιοπωλεία κ.λπ.), να αναφέρεται, ότι ο μισθωτής είναι αυτός που βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου συν την εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. επί του (συνήθως, μηνιαίου) μισθώματος (να σημειωθεί, εδώ, ότι άλλοτε αναφέρεται στα “έτοιμα” αυτά συμφωνητικά η εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. άλλοτε δεν αναφέρεται καθόλου), πλην όμως (στα περισσότερα από τα εν λόγω “έτοιμα” συμφωνητικά) δεν αναφέρεται το χρονικό σημείο που είναι υποχρεωμένος ο μισθωτής να καταβάλλει στον εκμισθωτή το αναλογούν στο μηνιαίο μίσθωμα τέλος χαρτοσήμου (συν την επί του τέλους αυτού αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α.). Γι' αυτό, όπως και πιο πάνω αναφέρεται (στην διατύπωση του παρόντος όρου), όταν ο μισθωτής επιβαρύνεται με το αναλογούν στο μηνιαίο μίσθωμα τέλος χαρτοσήμου (είτε ολόκληρο, είτε μισό είτε με άλλο ποσοστό του κ.λπ.) συν την επί του τέλους αυτού αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α., τότε θα πρέπει να αναφέρεται στο σχετικό συμφωνητικό μίσθωσης, ότι ο μισθωτής υποχρεώνεται να καταβάλλει στον εκμισθωτή το αναλογούν στο μηνιαίο μίσθωμα τέλος χαρτοσήμου (συνήθως, συμφωνείται ολόκληρο, άλλες φορές μισό κ.λπ.) συν την εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. που αναλογεί στο τέλος χαρτοσήμου, μαζί – ταυτόχρονα με το (μηνιαίο) μίσθωμα (βλ. παραπάνω την διατύπωση του όρου αυτού), άλλως θα πρέπει να προβλεφθεί κάποια άλλη ημεροχρονολογία (δήλη ημέρα) για την καταβολή των ποσών αυτών (τέλους χαρτοσήμου συν την επ' αυτού αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α.). Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι

σχετικά με την καταβολή του τέλους χαρτοσήμου (συν την επ' αυτού αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α.), που αναλογεί στο συμφωνηθέν μίσθωμα, μπορεί να υπάρξουν διάφορες συμφωνίες μεταξύ των συμβαλλομένων μερών (π.χ. να επιβαρύνει ολόκληρο το σχετικό ποσό τον μισθωτή ή να επιβαρύνει ολόκληρο το σχετικό ποσό τον εκμισθωτή ή να επιβαρύνει και τους δύο εξ ίσου ή να επιβαρύνει τον καθένα τους σε διαφορετική αναλογία).

Σχετικά με την αναπροσαρμογή του μισθώματος : Νομίζω, ότι, αν δεν υπάρξει κάποια ειδικότερη (ρητή - ορισμένη) συμφωνία για σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος, με αναφορά σε συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα αναπροσαρμογής και αντίστοιχα συγκεκριμένα ποσά μισθωμάτων (ή σχετικά με το χρονικό διάστημα μετά απ' αυτό, για το οποίο υπάρχει συγκεκριμένη – σε χρονικά διαστήματα και ποσά – συμφωνηθείσα σταδιακή αναπροσαρμογή), μια σωστή – δίκαιη (και για τις δύο πλευρές) επιλογή είναι η παραπάνω αναφερόμενη, δηλαδή να συμφωνηθεί ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος

“..... κατά το ποσοστό που αποτελεί το άθροισμα του ποσοστού της μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή (δ.τ.κ.) του αμέσως προηγούμενου μήνα του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του αμέσως προηγούμενου μισθωτικού χρόνου – απλή δωδεκάμηνη μεταβολή – όπως το ποσοστό αυτό (μεταβολή δ.τ.κ.) θα ανακοινώνεται κάθε φορά από την Ελληνική Στατιστική Αρχή ή την εκάστοτε προς τούτο αρμόδια Αρχή ή Υπηρεσία, συν μία – 1 – ποσοστιαία μονάδα”

Πιστεύω, ότι είναι μια δίκαιη αντιμετώπιση της αναπροσαρμογής του μισθώματος και για τις δύο πλευρές, αφού εναρμονίζεται – σχεδόν πλήρως ή τουλάχιστον σε μεγάλο βαθμό – με την πορεία της οικονομικής κατάστασης της χώρας, όπως επίσημα ανακοινώνεται από την εκάστοτε αρμόδια γι' αυτό αρχή (κάποιοι – από την πλευρά των ιδιοκτητών ακινήτων - θεωρούν ότι δεν αρκεί γι' αυτό η πρόσθεση στο ποσοστό της μεταβολής του δ.τ.κ. μόνο της μίας πιο πάνω ποσοστιαίας μονάδας αλλά – για να προσεγγίσουμε με μεγαλύτερη ακρίβεια την πραγματική κατάσταση της οικονομίας - απαιτείται η πρόσθεση στο ποσοστό αυτό – της μεταβολής του δ.τ.κ. - δύο ποσοστιαίων - μονάδων).

Βεβαίως, το μίσθωμα μπορεί να αναπροσαρμοσθεί (όταν λέμε αναπροσαρμογή εννοούμε τόσο την αύξηση όσο και την μείωση) και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του άρθρου 288 του Α.Κ. αλλά και του άρθρου 388 του Α.Κ. Η αναπροσαρμογή του μισθώματος, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 288 Α.Κ. και 388 Α.Κ., μπορεί να ζητηθεί, από το δικαστήριο (με τις προϋποθέσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις των άρθρων αυτών).

Επίσης, μπορεί να συμφωνηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με διαιτησία (σχετικά με την δυνατότητα αναπροσαρμογής του μισθώματος με διαιτησία βλ. Βασίλη Τσούμα, Κώδικας Εμπορικών Μισθώσεων μετά την θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 72, παρ. 163, ως επίσης Χαρ. Παπαδάκη, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων μετά το Ν. 4242/2014 και το Ν. 4335/2015, σελ. 218 επομ., παρ. 594 έως και 602, όπου γίνεται αναφορά

στο κύρος της διαιτητικής ρήτηρας αλλά και – στην συνέχεια - στις περιπτώσεις αναπροσαρμογής του μισθώματος που μπορούν να εκδικασθούν κατά την διαιτητική διαδικασία), ακόμη δε (μπορεί να συμφωνηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος) και με άλλους τρόπους (με συγκεκριμένο ποσοστό αύξησης ή με συγκεκριμένα ποσά ή κατά το ποσοστό που θα αυξάνεται ο μισθός του ανειδίκευτου εργάτη ή η τιμή της κλίνης του ξενοδοχείου κ.λπ. – βλ. Βασίλη Τσούμα, Κώδικας Εμπορικών Μισθώσεων μετά την θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 72 παρ. 161 επομ. με παραπομπές στη Νομολογία). Είναι επίσης δυνατόν, να συμφωνηθεί, ότι το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται (σε συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα), ανάλογα με την οικονομική κατάσταση της χώρας (στην περίπτωση αυτή, αν τα μέρη δεν καταφέρουν να συμφωνήσουν, τότε ο προσδιορισμός του αναπροσαρμοστέου μισθώματος θα γίνεται από το Δικαστήριο). Σε περίπτωση, κατά την οποία τα μέρη προβούν μεταγενέστερα σε τροποποίηση της ήδη συμφωνηθείσας αναπροσαρμογής του μισθώματος ή ελλείψει συμφωνίας για αναπροσαρμογή του μισθώματος συμφωνήσουν μεταγενέστερα τέτοια, καλό θα είναι το σχετικό έγγραφο συμφωνητικό να είναι βέβαιης χρονολογίας και με νόμιμη θεώρηση του γνησίου των υπογραφών των συμβαλλομένων.

Πάντως, τα συμβαλλόμενα μέρη, καλό θα είναι να μην αφήνουν σε αοριστία το θέμα της αναπροσαρμογής του μισθώματος, διότι το πλέον πιθανό – στις περιπτώσεις αυτές – είναι – λόγω των διαφωνιών που πολύ πιθανόν να προκύψουν – να αναγκαστούν να καταφύγουν στο Δικαστήριο, εξέλιξη η οποία απαιτεί σημαντικά έξοδα και αλλά και μεγάλη απώλεια χρόνου και, βεβαίως, επιφέρει σοβαρή αντιπαράθεση ή ακόμη και ρήξη στις σχέσεις των μερών, τέλος δε (έχει ως αποτέλεσμα) εκκρεμότητες για μεγάλο χρονικό διάστημα, αλλά και άγχος. Νομίζω, ότι ο πιο πάνω προτεινόμενος τρόπος αναπροσαρμογής, δηλαδή η ετήσια αναπροσαρμογή, κατά το ποσοστό που αποτελεί το άθροισμα του ποσοστού της μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή συν μία ποσοστιαία μονάδα είναι δίκαιος, αν δε στη συνέχεια προκύψει ότι η αναπροσαρμογή αυτή δεν είναι η ενδεδειγμένη, με βάση τις συνθήκες και τις περιστάσεις που προέκυψαν στη συνέχεια στην περιοχή, τότε υπάρχει και η δυνατότητα της προσφυγής στο δικαστήριο με βάση τις διατάξεις του άρθρου 288 του Α.Κ. ή και του άρθρου 388 του Α.Κ. (σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που απαιτούνται σχετικά από τις διατάξεις αυτές). Για την αναπροσαρμογή του μισθώματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 288 του Α.Κ., βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 13, σελ. 160 επομ., για δε την αναπροσαρμογή του μισθώματος σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 388 του Α.Κ. βλ. στο ίδιο αυτό σύγγραμμα, παρ. 14, σελ. 210 επομ. Επίσης, για την αναπροσαρμογή του μισθώματος σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 388 του Α.Κ. και 288 του Α.Κ. βλ. Βασίλη Τσούμα, Κώδικας Εμπορικών Μισθώσεων μετά την θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 79 έως και 88, παρ. 195 έως και 217, τέλος δε για την αναπροσαρμογή του μισθώματος με τις διατάξεις των άρθρων 288 του Α.Κ. και 388 του Α.Κ., βλ. και Χαρ. Παπαδάκη, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων, μετά το Ν. 4242/2014 και το Ν. 4335/2015, σελ. 191 επομ. και παρ. 475 επομ. – σχετικά με το άρθρο 288 του Α.Κ. – και σελ. 165 επομ. και παρ. 375 επομ. σχετικά με το άρθρο 388 του Α.Κ.

Επίσης, για την αναπροσαρμογή του μισθώματος, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 288 του Α.Κ., βλ. και πρόσφατη Νομολογία (Α.Π. 1145/2019, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ, αλλά και στις ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ & ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ, 2019, 729).

Ελάχιστο μίσθωμα : Κάποιες φορές, ο εκμισθωτής, ναι μεν συμφωνεί σταδιακή (συνήθως, ετήσια) αναπροσαρμογή του μισθώματος, όπως αυτή πιο πάνω διατυπώνεται, δηλαδή

“..... κατά το ποσοστό που αποτελεί το άθροισμα του ποσοστού της μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή (δ.τ.κ.) του αμέσως προηγούμενου μήνα του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του αμέσως προηγούμενου μισθωτικού χρόνου – απλή δωδεκάμηνη μεταβολή – όπως το ποσοστό αυτό (μεταβολή δ.τ.κ.) θα ανακοινώνεται κάθε φορά από την Ελληνική Στατιστική Αρχή ή την εκάστοτε προς τούτο αρμόδια Αρχή ή Υπηρεσία, συν μία – 1 – ποσοστιαία μονάδα”,

πλην όμως θέλει – **οπωσδήποτε** - να εξασφαλίσει μια **ελάχιστη αύξηση** του μισθώματος (μιλάμε, για την περίπτωση, που το παραπάνω συμφωνηθέν ποσοστό αναπροσαρμογής είναι χαμηλό, ώστε να μην υπάρχει η επιθυμητή για τον εκμισθωτή αύξηση του μισθώματος ή και για την περίπτωση που, για τον ίδιο λόγο, δεν υπάρχει καμία απολύτως αύξηση του μισθώματος ή, τέλος, και για την περίπτωση που – επειδή το ποσοστό αυτό έχει αρνητικό πρόσημο - το μίσθωμα μειώνεται). Για την αντιμετώπιση αυτού του ενδεχόμενου, ο εκμισθωτής, συνήθως, ζητά να προστεθεί στο συμφωνητικό της μίσθωσης (σε συνέχεια των αμέσως παραπάνω) ο εξής όρος :

“..... Στην περίπτωση, κατά την οποία (στα πλαίσια της πιο πάνω αναπροσαρμογής του μισθώματος σε κάποιο μισθωτικό έτος) το παραπάνω ποσοστό αναπροσαρμογής του μισθώματος (δηλαδή το ποσοστό που αποτελεί το άθροισμα του ποσοστού της μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή – δ.τ.κ. - του αμέσως προηγούμενου μήνα του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του αμέσως προηγούμενου μισθωτικού χρόνου – απλή δωδεκάμηνη μεταβολή – όπως το ποσοστό αυτό – μεταβολή δ.τ.κ. - θα ανακοινώνεται κάθε φορά από την Ελληνική Στατιστική Αρχή ή την εκάστοτε προς τούτο αρμόδια Αρχή ή Υπηρεσία, συν μία – 1 – ποσοστιαία μονάδα), είναι μεγαλύτερο του 3%, τότε (για το μισθωτικό αυτό έτος) θα ακολουθείται η εν λόγω συμφωνηθείσα αναπροσαρμογή του μισθώματος, ενώ στην περίπτωση που το εν λόγω συνολικό ποσοστό αναπροσαρμογής (πιο πάνω άθροισμα) υπολείπεται του 3%, τότε (για το μισθωτικό αυτό έτος) το μίσθωμα θα αυξάνεται οπωσδήποτε κατά 3%, σε σχέση με αυτό του αμέσως προηγούμενου μισθωτικού χρόνου, όλα αυτά δε θα ισχύουν, κάθε χρόνο, από την πρώτη ημέρα κάθε νέου μισθωτικού χρόνου, σ’ όλη τη συμβατική διάρκεια της παρούσας μίσθωσης”

Η τυχόν **τραπεζική προμήθεια** (όπως και κάθε άλλη σχετική δαπάνη – προμήθεια) που επιβαρύνει την καταβολή του μισθώματος από τον μισθωτή σε τραπεζικό λογαριασμό που του υπέδειξε ο εκμισθωτής, συνήθως συμφωνείται

να επιβαρύνει (ολόκληρη) τον μισθωτή. Μπορεί, όμως, να συμφωνηθεί, ότι θα επιβαρύνει ολόκληρη τον εκμισθωτή ή εξ ίσου και τους δύο συμβαλλόμενους ή ακόμη και σε διαφορετική αναλογία τον καθένα τους.

Όταν συμφωνείται δήλη ημέρα για τη καταβολή του μισθώματος, δεν απαιτείται (έγγραφη ή προφορική) όχληση για να είναι απαιτητή η καταβολή του. Είναι άμεσα απαιτητό – χωρίς κάτι άλλο - την δήλη αυτή ημέρα που συμφωνήθηκε για την καταβολή του. Περαιτέρω, για την καταβολή του αναπροσαρμοστέου μισθώματος, όταν υπάρχει συμφωνία για σταδιακή αναπροσαρμογή, δεν απαιτείται κοινοποίηση έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή στον μισθωτή ή προφορική τέτοια, προκειμένου να καταστεί απαιτητό το εκάστοτε αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα (βλ. **Α.Π. 736/2012 δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**).

ΠΡΟΣΟΧΗ : Όμως, για την καταβολή του αναπροσαρμοστέου μισθώματος, όταν δεν υπάρχει συμφωνία των μερών για την αναπροσαρμογή του, τότε, όπως επιτάσσει η διάταξη της παρ. 5 του άρθρου 7 του Π.Δ. 34/1995, παρότι η αναπροσαρμογή συντελείται αυτόματα (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Π.Δ. 34/1995), απαιτείται κοινοποίηση έγγραφης όχλησης από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, προκειμένου να καταστεί απαιτητό το ποσό της αναπροσαρμογής, διότι, αν δεν κοινοποιηθεί έγγραφη όχληση ή αυτή βραδύνει, επέρχεται απώλεια σε βάρος του εκμισθωτή, ο οποίος δεν δικαιούται για το διάστημα που παρήλθε να απαιτήσει την καταβολή του αυτομάτως αναπροσαρμοσθέντος ποσού μισθώματος (βλ. **σχετικά Α.Π. 1256/2007 και Α.Π. 1082/2001, δημοσιευμένες και οι δύο στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**, επίσης βλ. Βασίλη Τσούμα Κώδικας Εμπορικών Μισθώσεων μετά την θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 76, παρ. 179 αλλά και παρ. 182 – βλ. **σχετικά Α.Π. 1954/2017, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**, ως επίσης **ΕφΑθ 9494/1993, ΕΔΠ 1995, 98 και ΕφΠερ 43/1998, ΕΛΔνη, 1998, 443** – ακόμη βλ. Χαρ. Παπαδάκη, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων μετά το Ν. 4242/2014 και το Ν. 4335/2015, σελ. 151 παρ. 314 επομ.). Τέλος, να σημειωθεί, ότι, σε περίπτωση που υπάρχει, όπως πιο πάνω, συμφωνία για σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος, έστω και εκ περισσού, καλό θα είναι να διατυπωθεί – προστεθεί στο συμφωνητικό της μίσθωσης (σε συνέχεια του όρου της παρούσας ενότητας) και το αμέσως πιο κάτω εδάφιο :

“..... Έστω και εκ περισσού, σημειώνεται, ότι η καταβολή του μισθώματος (και του επ’ αυτού αναλογούντος ολοκλήρου τέλους χαρτοσήμου συν την αναλογούσα στο τέλος αυτό εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α.) από τον μισθωτή στον εκμισθωτή, τόσο του αρχικά συμφωνηθέντος όσο και του εκάστοτε καταβλητέου με βάση την πιο πάνω συμφωνηθείσα σταδιακή αναπροσαρμογή, θα είναι άμεσα απαιτητή και δεν θα απαιτείται η κοινοποίηση έγγραφης όχλησης από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, ούτε προφορική τέτοια και, γενικά, δεν θα απαιτείται καμία απολύτως ενέργεια του εκμισθωτή προς τον μισθωτή για τον λόγο αυτό

Όταν υπάρχουν περισσότεροι μισθωτές (συμμισθωτές), κάθε ένας από αυτούς υποχρεούται να καταβάλλει στον εκμισθωτή (όταν ο εκμισθωτής είναι ένας) την αναλογία του στο μίσθωμα (διαιρετή παροχή). Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι εκμισθωτές (συνεκμισθωτές), δηλαδή ο καθένας από αυτούς δικαιούται την αναλογία του στο μίσθωμα από τον μισθωτή (όταν αυτός είναι ένας).

Μπορεί, όμως, να συμφωνηθεί ενοχή εις ολόκληρον, οπότε κάθε μισθωτής οφείλει να καταβάλλει ολόκληρο το μίσθωμα, αλλά ο εκμισθωτής (όταν αυτός είναι ένας) μπορεί να το ζητήσει μόνο μια φορά (βλ. **ΕφΘεσ 1338/1983, δημοσιευμένη στην ΕΛΔνη 24, σελ.1084**). Σε περίπτωση εις ολόκληρον ενοχής, αν υπάρχουν περισσότεροι εκμισθωτές, κάθε συνεκμισθωτής δικαιούται να απαιτήσει (και κάθε συμμισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει) ολόκληρο το μίσθωμα (**ΜΠρΠειρ 4154/2018 αδημ.**). Για τα εν λόγω θέματα (όταν έχουμε περισσότερους μισθωτές και εκμισθωτές – διαιρετή παροχή ή συμφωνία για ενοχή εις ολόκληρον) βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 12 Γ', σελ. 148, βλ. επίσης (ότι είναι διαιρετή η αξίωση καταβολής του μισθώματος, ενώ, αντιθέτως το δικαίωμα αναπροσαρμογής, όπου ασκείται με διαπλαστική αγωγή – Α.Κ. 388, Α.Κ. 288 – είναι αδιαίρετο), Χαρ. Παπαδάκη, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων μετά το Ν. 4242/2014 και το Ν. 4335/2015, σελ. 144 παρ. 277, ως επίσης σελ. 168 επομ. παρ. 389 επομ.

Αναπροσαρμογή του μισθώματος σε μία εμπορική μίσθωση μπορεί να επιτευχθεί και σύμφωνα με τις προβλέψεις του Ν. 4013/2011 (άρθρο 15 – εξωδικαστική διαδικασία αναπροσαρμογής μισθώματος εμπορικών μισθώσεων, ενώπιον Επιτροπής Διακανονισμού). Η διαδικασία ενώπιον της Επιτροπής Διακανονισμού του άρθρου 15 του Ν. 4013/2011, δεν υποκαθιστά τα Δικαστήρια και σε καμία περίπτωση δεν στερεί τους ενδιαφερόμενους από το δικαίωμα προσφυγής σ' αυτά. Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι, συγχρόνως, ισχύει και ο Ν. 3898/2010 "διαμεσολάβηση σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις", σκοπός του οποίου είναι η προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας στις διατάξεις της οδηγίας 2008/52 της Ε.Ε. (βλ. άρθρο 1), αλλά και η θεσμοθέτηση εθνικών διαδικασιών. Ήδη, με το Ν. 4335/2015, προστέθηκε το άρθρο 116^Α του Κ.Πολ.Δ., με το οποίο ορίζεται ότι το Δικαστήριο ενθαρρύνει τους διαδίκους να επιλύσουν συμβιβαστικά τη διαφορά τους, επιλέγοντας την διαδικασία της διαμεσολάβησης, αλλά και το άρθρο 214^Γ του Κ.Πολ.Δ., με το οποίο ορίζεται ότι διαφορές ιδιωτικού δικαίου μπορούν να επιλυθούν με προσφυγή σε δικαστική μεσολάβηση, την οποία άλλωστε μπορούν και οι ίδιοι να αποφασίσουν, οπότε ακολουθείται η αναφερόμενη διαδικασία. Για τα θέματα της παραγράφου αυτής, βλ. Χαρ. Παπαδάκη, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων μετά το Ν. 4242/2014 και το Ν. 4335/2015, σελ. 224 και 225 και παρ. 607 έως και 610. Επίσης, βλ. Βασίλη Τσούμα Κώδικας Εμπορικών Μισθώσεων μετά την θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 90, παρ. 223 (σχετικά με την προβλεπόμενη από διατάξεις εκτός του Π.Δ. 34/1995 αναπροσαρμογή του μισθώματος). Περαιτέρω, για την εξωδικαστική αναπροσαρμογή (άρθρο 15 του Ν. 4013/2011), βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, σελ. 631 επομ. (παρ. 56), στο ίδιο δε

αυτό σύγγραμμα και στην σελ. 636 βλ. σχετικά με το άρθρο 3 του Ν. 3898/2010).

Τέλος, στον όρο αυτό θα μπορούσε να προστεθεί και το εδάφιο :

“ Ο μισθωτής αποδέχεται, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, το συμφωνηθέν μηνιαίο μίσθωμα (μαζί με τις πιο πάνω αλλά και τις πιο κάτω αναφερόμενες - συμφωνηθείσες - αναπροσαρμογές του), ως δίκαιο, εύλογο και αληθινό, πλήρως ανταποκρινόμενο στην μισθωτική αξία του μισθίου ακινήτου και της περιοχής, στοιχεία, τα οποία ο μισθωτής ήλεγξε, με άνεση χρόνου, μεγάλη προσοχή και επιμέλεια και μάλιστα με τη συνδρομή συμβουλών από ειδικούς στο θέμα αυτό

Επίσης (κυρίως στις επαγγελματικές μισθώσεις), θα μπορούσε να προστεθεί, σε συνέχεια του αμέσως πιο πάνω εδαφίου, το εξής εδάφιο :

“ Ο μισθωτής προβαίνει στην αμέσως πιο πάνω ρητή, κατηγορηματική και ανεπιφύλακτη αποδοχή (για το δίκαιο, εύλογο και αληθινό του συμφωνηθέντος μηνιαίου μισθώματος - μαζί με τις πιο πάνω αλλά και πιο κάτω αναφερόμενες - συμφωνηθείσες - αναπροσαρμογές του), αφού - μεταξύ άλλων - μελέτησε με άνεση χρόνου, προσοχή και επιμέλεια και έλαβε σοβαρά υπόψη του τις απόψεις των ειδικών και έγκυρων οικονομικών αναλυτών για τις δυσμενείς συνέπειες της επικρατούσας στην αγορά πολυετούς οικονομικής κρίσης και τις δυσμενείς συνέπειες στην οικονομία λόγω της πανδημίας COVID - 19, τέλος δε και τις δυσοίωνες προβλέψεις άλλως πολύ μεγάλες επιφυλάξεις αυτών για αντιστροφή του κλίματος στην οικονομία τα επόμενα χρόνια

7. Η ΕΓΓΥΟΔΟΣΙΑ

Μία συνήθης διατύπωση του όρου για την εγγυοδοσία (πολλές φορές, αναφέρεται στα συμφωνητικά μίσθωσης, ως “εγγύηση”) είναι η εξής :

“ Σήμερα, με την υπογραφή του παρόντος, ο μισθωτής, κατέβαλε στον εκμισθωτή, σε μετρητά, το ποσό των ΕΥΡΩ (.....ΕΥΡΩ - ισόποσο δύο - 2 - μηνιαίων μισθωμάτων), ως εγγυοδοσία, για την άριστη εκ μέρους του μισθωτή τήρηση όλων ανεξαιρέτως των όρων της παρούσας σύμβασης μίσθωσης και ειδικότερα για την πλήρη, ακριβή και εμπρόθεσμη εκπλήρωση όλων ανεξαιρέτως των υποχρεώσεών του, που απορρέουν από αυτήν (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της), από τη - με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - λύση ή λήξη της και τη μετενέργειά της, αλλά και από το Νόμο γενικότερα. Το ποσό αυτό της εγγυοδοσίας (..... ΕΥΡΩ) θα αναπροσαρμόζεται αυτόματα, όταν, σύμφωνα με το περιεχόμενο του παρόντος, αναπροσαρμόζεται το μηνιαίο μίσθωμα (και η αναπροσαρμογή της θα καθίσταται απαιτητή άμεσα

και θα καταβάλλεται μαζί με την αναπροσαρμογή του μισθώματος, χωρίς κάτι άλλο και, βεβαίως, χωρίς να απαιτείται κοινοποίηση έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή στον μισθωτή, αλλά ούτε και προφορική τέτοια), ώστε το ποσό της εγγυοδοσίας να ισούται, πάντοτε, με το ποσό των – εκάστοτε – συμφωνηθέντων να καταβάλλονται δύο (2) μηνιαίων μισθωμάτων και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να συμψηφισθεί με μισθώματα ή άλλες οφειλές του μισθωτή προς τον εκμισθωτή ή τρίτους που σχετίζονται με τη μίσθωση αυτή (Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, Δήμος, διαχείριση πολυκατοικίας κ.λπ.), που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της), από τη – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - λύση ή λήξη της, από τη μετενέργειά της, αλλά και από το Νόμο γενικότερα, θα παραμείνει δε στα χέρια του εκμισθωτή, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και γενικά καθ' όλη τη διάρκεια της παραμονής του μισθωτή στο μίσθιο και θα ασφαρίζει όλες ανεξαιρέτως τις υποχρεώσεις του μισθωτή απέναντι στον εκμισθωτή, που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της), από τη – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - λύση ή λήξη της, από τη μετενέργειά της, αλλά και από το Νόμο γενικότερα (μισθώματα, αναπροσαρμογές μισθώματος, ολόκληρο εκάστοτε τέλος χαρτοσήμου που αναλογεί στο μίσθωμα συν την εκάστοτε στο τέλος αυτό αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α., αποζημίωση για φθορές κ.λπ., αποζημίωση χρήσης, αποζημιώσεις για άλλες αιτίες, κ.λπ.) και τους τρίτους (Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, Δήμος, διαχείριση πολυκατοικίας κ.λπ.), θα επιστραφεί δε τούτο (όπως, τότε, θα έχει διαμορφωθεί με τις αναπροσαρμογές του) άτοκο από τον εκμισθωτή στον μισθωτή μετά τη – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - λύση ή λήξη της μίσθωσης και την παράδοση ελεύθερης και ακώλυτης της χρήσης του μισθίου και των κλειδιών του από τον μισθωτή στον εκμισθωτή και με τη ρητή προϋπόθεση ότι θα έχουν τηρηθεί επακριβώς και στην εντέλεια όλοι ανεξαιρέτως οι όροι της παρούσας σύμβασης μίσθωσης (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της) και ο Νόμος από τον μισθωτή και (αποδεδειγμένα, με φροντίδα και δαπάνη του μισθωτή για την απόδειξη αυτή) δεν θα υπάρχουν αξιώσεις του εκμισθωτή εναντίον του μισθωτή από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της), από τη – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - λύση ή λήξη της, από τη μετενέργειά της, αλλά και από το Νόμο γενικότερα (αξιώσεις μηνιαίων μισθωμάτων και ολοκλήρου του επ' αυτών εκάστοτε αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου συν την εκάστοτε στο τέλος αυτό αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α., αξιώσεις λόγω αναπροσαρμογής του μισθώματος, αξιώσεις από οφειλές του μισθωτή στη Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση ή στη Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση ή στον Δήμο ή στη διαχείριση της πολυκατοικίας, αξιώσεις αποζημίωσης σε βάρος του μισθωτή για προκληθείσες απ' αυτόν φθορές κ.λπ. στο μίσθιο ή για αποζημίωση χρήσης σε βάρος του μισθωτή ή για αποζημιώσεις από άλλες αιτίες που βαρύνουν τον μισθωτή κ.λπ.).

Ειδικότερα, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι η εν λόγω εγγυοδοσία λειτουργεί ως καταβληθείσα προκαταβολή από τον μισθωτή προς τον εκμισθωτή, έναντι μελλοντικού χρέους του μισθωτή προς τον εκμισθωτή (από οφειλή μηνιαίων μισθωμάτων και ολοκλήρου του επ' αυτών εκάστοτε αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου συν την εκάστοτε αναλογούσα στο τέλος αυτό εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. ή από οφειλή

αναπροσαρμογής του μισθώματος ή από οφειλή αποζημίωσης χρήσης ή από οφειλή του μισθωτή στη Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση ή στη Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση ή στον Δήμο ή στη διαχείριση της πολυκατοικίας ή από οφειλή αποζημίωσης για φθορές κ.λπ. πέραν της συνήθους χρήσης ή από οφειλή άλλων αποζημιώσεων που βαρύνουν τον μισθωτή και απορρέουν από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της από την – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο – λήξη ή λύση της, από τη μετενέργειά της ή και από το Νόμο κ.λπ.), που θα παραμείνει ανεξόφλητο, οπότε και το εν λόγω ποσό της εγγυοδοσίας θα καταλογισθεί σ' αυτό. Το παρόν συμφωνητικό υπογεγραμμένο από τον εκμισθωτή και τον μισθωτή αποτελεί πλήρη απόδειξη για την εν λόγω σημερινή καταβολή του ποσού των
..... ΕΥΡΩ (..... ΕΥΡΩ) από τον μισθωτή στον εκμισθωτή, ως εγγυοδοσίας

Διάφορες επισημάνσεις :

Το ποσό που, όπως πιο πάνω, καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή, κατά τη σύναψη της μίσθωσης (εν προκειμένω, κατά τη συμφωνία τους, ισόποσο δύο - 2 - μηνιαίων μισθωμάτων), ως εγγυοδοσία, συνήθως δίδεται και λειτουργεί ως προκαταβολή έναντι μελλοντικού χρέους του μισθωτή προς τον εκμισθωτή (από οφειλή μηνιαίων μισθωμάτων και ολοκλήρου του επ' αυτών εκάστοτε αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου συν την εκάστοτε αναλογούσα στο τέλος αυτό εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. ή από οφειλή αναπροσαρμογής του μισθώματος ή από οφειλή αποζημίωσης χρήσης ή από οφειλή του μισθωτή στη Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση ή στη Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση ή στο Δήμο ή στη διαχείριση της πολυκατοικίας ή από οφειλή αποζημίωσης για φθορές κ.λπ. πέραν της συνήθους χρήσης ή από οφειλή άλλων αποζημιώσεων που βαρύνουν τον μισθωτή και απορρέουν από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της από την – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο – λήξη ή λύση της, από τη μετενέργειά της ή και από το Νόμο κ.λπ.) που θα παραμείνει ανεξόφλητο, οπότε θα καταλογισθεί σ' αυτό το ποσό της εγγυοδοσίας (**Εφ. Αθ. 2875/2008 αδημ.** – βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 16, σελ. 232 επομ., βλ. επίσης, Βασίλη Τσούμα, Κώδικας Εμπορικών Μισθώσεων μετά την θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, Νομική Βιβλιοθήκη, 2014, σελ. 229 και 230, παρ. 431, σελ. 60 παρ. 138).

Όμως, το ποσό που, όπως πιο πάνω, καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή, κατά την σύναψη της σύμβασης (εν προκειμένω, ισόποσο δύο μηνιαίων μισθωμάτων), μπορεί να συμφωνηθεί και ως ποινική ρήτρα, η οποία καταπίπτει υπέρ του εκμισθωτή και σε βάρος του μισθωτή, σε κάθε περίπτωση αντίστοιχης παράβασης εκ μέρους του μισθωτή, ανεξάρτητα από τυχόν άλλη ζημιά του εκμισθωτή (**ΕφΑθ 45/2019, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ και Α.Π. 236/2010, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ αλλά και στην ΕΛΔνη 51, 1015** - βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 16, σελ. 232 επομ., βλ. επίσης Βασίλη Τσούμα, Κώδικας Εμπορικών

Μισθώσεων μετά την θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, Νομική Βιβλιοθήκη, 2014, σελ. 229 και 230, παρ. 431, σελ. 129 παρ. 289, σελ. 220 παρ. 419, σελ. 228 παρ. 428, σελ. 241 παρ. 442).

Σχετικά με το θέμα αυτό (εγγυοδοσία που συμφωνείται, ως ποινική ρήτρα), βλ. **Εφαθ 45/2019, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**

“..... Περαιτέρω, το χρηματικό ποσό, το οποίο δίδεται, κατά την κατάρτιση της συμβάσεως μισθώσεως, από τον μισθωτή στον εκμισθωτή, "ως εγγύηση" (στην πραγματικότητα εγγυοδοσία), διέπεται, ως προς τη λειτουργία του και ιδίως την τύχη του, από την ειδικότερη συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών, στα πλαίσια της ελευθερίας των συμβάσεων, κατά την αυτή διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ. Έτσι, αυτό είναι δυνατόν να δοθεί για εξασφάλιση του μισθώματος ή ως αρραβώνας (επιβεβαιωτικός ή για κάλυψη ζημίας από τη μη εκπλήρωση της σύμβασης κ.λπ.), είτε ως ποινική ρήτρα, είτε ως συμβατική εγγυοδοσία (βλ ΑΠ 161/2017, ΑΠ 236/2010, ΑΠ 1473/2004, ΑΠ 585/1997, ΕΑ 2428/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Από το συνδυασμό δε των διατάξεων των άρθρων 404, 405, 406 και 407 του **ΑΚ**, προκύπτει ότι, σε περίπτωση που στη σύμβαση μισθώσεως το διδόμενο ποσό χρηματικής εγγυήσεως, για την πιστή τήρηση των όρων της συμβάσεως, έχει χαρακτήρα ποινικής ρήτρας, η κατάπτωσή της υπέρ του εκμισθωτή, μπορεί να συμφωνηθεί, λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα του άρθρου 406 **ΑΚ**, για κάθε περίπτωση αντίστοιχης παραβιάσεως των όρων της μισθωτικής σύμβασης, ανεξαρτήτως άλλης ζημίας του εκμισθωτή. Η αξίωση του μισθωτή για απόδοση της εγγυοδοσίας, γίνεται ληξιπρόθεσμη, με τη λήξη της μισθώσεως και επιστρέφεται αν ο εκμισθωτής δεν έχει απαιτήσεις για μισθώματα ή αποζημίωση για ζημίες στο μίσθιο και εφ' όσον δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά (βλ. ΑΠ 236/2010, ΑΠ 585/1997, ΕΑ 2428/2012, ΕΑ 4543/2009, ΕΑ 6382/2009, ΕΑ 6744/2006 ΤΝΠΝΟΜΟΣ)

Στη περίπτωση κατά την οποία το ποσό, που, όπως πιο πάνω, καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή, κατά τη σύναψη της μίσθωσης, συμφωνείται ως ποινική ρήτρα, ο όρος αυτός μπορεί να διατυπωθεί, ως εξής :

“..... Σήμερα, με την υπογραφή του παρόντος, ο μισθωτής, κατέβαλε στον εκμισθωτή, σε μετρητά, το ποσό των ΕΥΡΩ (.....ΕΥΡΩ - ισόποσο δύο - 2 - μηνιαίων μισθωμάτων), ως εγγυοδοσία, για την άριστη εκ μέρους του μισθωτή τήρηση όλων ανεξαιρέτως των όρων της παρούσας σύμβασης μίσθωσης και ειδικότερα για την πλήρη, ακριβή και εμπρόθεσμη εκπλήρωση όλων ανεξαιρέτως των υποχρεώσεών του, που απορρέουν από αυτήν (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της), από τη – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - λύση ή λήξη της και τη μετενέργειά της, αλλά και από το Νόμο γενικότερα. Το ποσό αυτό της εγγυοδοσίας (..... ΕΥΡΩ) θα αναπροσαρμόζεται αυτόματα, όταν, σύμφωνα με το περιεχόμενο του παρόντος, αναπροσαρμόζεται το μηνιαίο μίσθωμα (και η αναπροσαρμογή της θα καθίσταται απαιτητή άμεσα και θα καταβάλλεται μαζί με την αναπροσαρμογή του μισθώματος, χωρίς κάτι άλλο και, βεβαίως, χωρίς να απαιτείται κοινοποίηση έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή στον μισθωτή, αλλά ούτε και προφορική τέτοια), ώστε το ποσό της εγγυοδοσίας να ισούται, πάντοτε, με το ποσό των – εκάστοτε - συμφωνηθέντων να καταβάλλονται δύο (2) μηνιαίων μισθωμάτων και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να συμψηφισθεί με μισθώματα ή άλλες οφειλές του μισθωτή προς τον εκμισθωτή

ή τρίτους που σχετίζονται με τη μίσθωση αυτή (Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, Δήμος, διαχείριση πολυκατοικίας κ.λπ.), που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της), από τη – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - λύση ή λήξη της, από τη μετενέργειά της, αλλά και από το Νόμο γενικότερα, θα παραμείνει δε στα χέρια του εκμισθωτή, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και γενικά καθ' όλη τη διάρκεια της παραμονής του μισθωτή στο μίσθιο και θα ασφαλίσει όλες ανεξαιρέτως τις υποχρεώσεις του μισθωτή απέναντι στον εκμισθωτή, που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της), από τη – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - λύση ή λήξη της, από τη μετενέργειά της, αλλά και από το Νόμο γενικότερα (μισθώματα, αναπροσαρμογές μισθώματος, ολόκληρο εκάστοτε τέλος χαρτοσήμου που αναλογεί στο μίσθωμα συν την εκάστοτε στο τέλος αυτό αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α., αποζημίωση για φθορές κ.λπ., αποζημίωση χρήσης, αποζημιώσεις για άλλες αιτίες, κ.λπ.) και τους τρίτους (Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, Δήμος, διαχείριση πολυκατοικίας κ.λπ.) θα επιστραφεί δε τούτο (όπως, τότε, θα έχει διαμορφωθεί με τις αναπροσαρμογές του) άτοκο από τον εκμισθωτή στο μισθωτή μετά τη – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - λύση ή λήξη της μίσθωσης και την παράδοση ελεύθερης και ακώλυτης της χρήσης του μισθίου και των κλειδιών του από τον μισθωτή στον εκμισθωτή και με τη ρητή προϋπόθεση ότι θα έχουν τηρηθεί επακριβώς και στην εντέλεια όλοι ανεξαιρέτως οι όροι της παρούσας σύμβασης μίσθωσης (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της) και ο Νόμος από τον μισθωτή και (αποδεδειγμένα, με φροντίδα και δαπάνη του μισθωτή για την απόδειξη αυτή) δεν θα υπάρχουν αξιώσεις του εκμισθωτή εναντίον του μισθωτή από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της), από τη – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - λύση ή λήξη της, από τη μετενέργειά της, αλλά και από το Νόμο γενικότερα (αξιώσεις μηνιαίων μισθωμάτων και ολοκλήρου του επ' αυτών εκάστοτε αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου συν την εκάστοτε στο τέλος αυτό αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α., αξιώσεις λόγω αναπροσαρμογής του μισθώματος, αξιώσεις από οφειλές του μισθωτή στη Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση ή στη Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση ή στον Δήμο ή στη διαχείριση της πολυκατοικίας, αξιώσεις αποζημίωσης σε βάρος του μισθωτή για προκληθείσες απ' αυτόν φθορές κ.λπ. στο μίσθιο ή για αποζημίωση χρήσης σε βάρος του μισθωτή ή για αποζημιώσεις από άλλες αιτίες που βαρύνουν τον μισθωτή κ.λπ.).

Ειδικότερα, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι το εν λόγω ποσό συμφωνείται, ως ποινική ρήτρα, η οποία θα καταπίπτει υπέρ του εκμισθωτή και σε βάρος του μισθωτή, σε κάθε περίπτωση που παραβιασθεί οποιοσδήποτε όρος της παρούσας μισθωτικής σύμβασης (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της) αλλά και ο Νόμος από τον μισθωτή, θα είναι δε η εν λόγω ποινική ρήτρα ανεξάρτητη και πέραν από οποιαδήποτε ανεξαιρέτως τυχόν ζημιά του εκμισθωτή, η οποία (εν λόγω ζημιά) θα αποκαθίσταται από τον μισθωτή ανεξάρτητα και ξεχωριστά από την παρούσα ποινική ρήτρα. Το παρόν συμφωνητικό υπογεγραμμένο από τον εκμισθωτή και τον μισθωτή αποτελεί πλήρη απόδειξη για την εν λόγω σημερινή καταβολή του ποσού των ΕΥΡΩ (..... ΕΥΡΩ) από τον μισθωτή στον εκμισθωτή, ως εγγυοδοσία

Η διατύπωση της πρώτης παραγράφου του όρου αυτού θα μπορούσε να είναι πιο σύντομη. Ειδικότερα, αντί της πιο πάνω αναλυτικής αναφοράς (και

επανάληψης, στη συνέχεια) όλων των πιο πάνω υποχρεώσεων του μισθωτή απέναντι στον εκμισθωτή και τους πιο πάνω τρίτους, που “καλύπτει - εξασφαλίζει” η εγγυοδοσία

(αξιώσεις μηνιαίων μισθωμάτων και ολοκλήρου του επ’ αυτών εκάστοτε αναλογούντος τέλους χαρτοσήμου συν την εκάστοτε στο τέλος αυτό αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α., αξιώσεις λόγω αναπροσαρμογής του μισθώματος, αξιώσεις από οφειλές του μισθωτή στη Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση ή στη Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση ή στον Δήμο ή στη διαχείριση της πολυκατοικίας, αξιώσεις αποζημίωσης σε βάρος του μισθωτή για προκληθείσες απ’ αυτόν φθορές κ.λπ. στο μίσθιο ή για αποζημίωση χρήσης σε βάρος του μισθωτή ή για αποζημιώσεις από άλλες αιτίες που βαρύνουν τον μισθωτή κ.λπ.),

θα μπορούσε η σχετική διατύπωση να έχει, ως εξής :

“ κατέβαλε ως εγγυοδοσία, για την πλήρη, ακριβή και εμπρόθεσμη εκ μέρους του μισθωτή τήρηση όλων ανεξαιρέτως των συμβατικών και εξωσυμβατικών υποχρεώσεων του απέναντι στον εκμισθωτή και τους πιο κάτω τρίτους ”

Άλλες επισημάνσεις :

Είναι νόμιμη η συμφωνία για αυτόματη αναπροσαρμογή της εγγυοδοσίας, σε περίπτωση αύξησης του μισθώματος (**Εφαθ. 10543/1989, ΕΛΔνη 34, 1639** – βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, εκδόσεις Σάκκουλα, 2020 παρ. 16 Γ’, σελ. 236).

Το σύνθημα είναι το ποσό που δίδεται κατά την σύναψη της μίσθωσης για τον πιο πάνω λόγο (ως εγγυοδοσία) **να δίδεται, ως προκαταβολή** σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 416 του Α.Κ. (έναντι μελλοντικού χρέους του μισθωτή προς τον εκμισθωτή, σύμφωνα με τα παραπάνω αναλυτικά αναφερόμενα). Όμως, κάποιες φορές, συμφωνείται και ως ποινική ρήτρα, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα.

Βλ. Εφαθ 2875/2008, αδημ. (βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, εκδόσεις Σάκκουλα, 2020 παρ. 16 Α’, σελ. 232 και 233), στο περιεχόμενο της οποίας υπάρχουν σκέψεις για την εγγυοδοσία (όταν το παραπάνω ποσό αποτελεί προκαταβολή έναντι μελλοντικού χρέους του μισθωτή προς τον εκμισθωτή, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα).

“..... Το χρηματικό ποσό που κατά την κατάρτιση της μισθωτικής σύμβασης δίνεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή και κατά κανόνα αντιστοιχεί σε πολλαπλάσιο του μηνιαίου μισθώματος, αποκαλούμενο καταχρηστικά “εγγύηση”, αφού η τελευταία αυτή σύμβαση, όπως ρυθμίζεται στο άρθ. 847 επ. Α.Κ., καταρτίζεται μεταξύ του δανειστή και του εγγυητή, ο οποίος είναι τρίτο πρόσωπο, εκτός των συμβαλλομένων, **δεν είναι παρά “εγγυοδοσία”** και ειδικότερα **προκαταβολή** (Α.Κ. 416) από τον ίδιο τον (ενδεχόμενο) οφειλέτη μισθωτή έναντι μελλοντικού χρέους του, που θα παραμείνει τυχόν ανεξόφλητο, οπότε και θα καταλογισθεί σ’ αυτό το ποσό της εγγυοδοσίας. Η υπόψη εγγυοδοσία αποσκοπεί στην εξασφάλιση του εκμισθωτή για την καλή εκτέλεση της σύμβασης από μέρους του μισθωτή, από τη λήξη δε της μίσθωσης για οποιοδήποτε

λόγο, όπως είναι και η κατ' άρθρο 585 Α.Κ. καταγγελία, πρέπει να επιστραφεί στο μισθωτή, αν ο εκμισθωτής δεν έχει απαιτήσεις για μισθώματα ή αποζημίωση για ζημιές από τις φθορές στο μίσθιο πέρα από τη συνηθισμένη χρήση, εφόσον δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά (Α.Π. 496/2003 αδημ., Α.Π. 181/1995 ΕΛΔ 1996/1344, ΕφΑθ. 7540/2005 ΕΔΠ 2007/183, ΕφΑθ. 6553/2003 ΕΛΔ 2004/1500, ΕφΑθ. 2736/2003 ΕΔΠ 2004/185, ΕφΑθ. 1791/2000 ΕΛΔ 2000/837). Σε διαφορετική περίπτωση, το ποσό της εγγυοδοσίας καταλογίζεται στις τυχόν ανεξόφλητες οφειλές του μισθωτή έστω και από μισθώματα (ΕφΑθ. 7540/2005 ό.π., ΕφΑθ. 7663/2000 ΕΛΔ 2002/1488, Στ. Μαθίας, παρατηρήσεις κάτω από την Α.Π. 463/1994 ΕΛΔ 1995/825».

.....”

Προσοχή : Θα πρέπει να αναφερθεί στο σημείο αυτό, ότι, επί σύμβασης μίσθωσης, η συνομολόγηση, ότι η ασφάλεια που παρέχεται συμβατικά σε μετρητά χρήματα από τον μισθωτή προς τον εκμισθωτή για την εκπλήρωση των κυρίων ή παρεπομένων υποχρεώσεων του (εγγυοδοσία), θα καταπίπτει υπέρ του εκμισθωτή ως **ποινική ρήτρα εκτός άλλων περιπτώσεων και για την περίπτωση που ο μισθωτής καθυστερήσει το συμφωνημένο ή νομίμως καθορισμένο σε χρήμα μίσθωμα**, είναι **άκυρη** κατά το υπερβάλλον του θεμιτού τόκου υπερημερίας (βλ. Α.Π. 1438/1997, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ).

Για το ίδιο αυτό θέμα, βλ. και ΕφΘεσ (Μον) 944/2017, αδημ. (βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, εκδόσεις Σάκκουλα, 2020 παρ. 16 Β', σελ. 234)

“..... Και ειδικότερα επί σύμβασης μίσθωσης, η συνομολόγηση, ότι η ασφάλεια που παρέχεται συμβατικά σε μετρητά χρήματα από τον μισθωτή προς τον εκμισθωτή για την εκπλήρωση των κυρίων ή παρεπομένων υποχρεώσεων του (εγγυοδοσία), θα καταπίπτει υπέρ του εκμισθωτή ως ποινική ρήτρα, εκτός άλλων περιπτώσεων και για την περίπτωση που ο μισθωτής καθυστερήσει το συμφωνημένο ή νομίμως καθορισμένο σε χρήμα μίσθωμα, είναι άκυρος κατά το υπερβάλλον του θεμιτού τόκου υπερημερίας (βλ. Α.Π. 1438/1997, ΤΝΠ - Νόμος, ΕφΑθ. 6743/1999 ΕΛΔ 42/494, ΕφΑθ. 9482/2000 ΕΔΠ 2004/161.....”

Περαιτέρω, σχετικά με την εγγυοδοσία (για τον χαρακτήρα της, για το χρονικό σημείο που η απαίτηση του μισθωτή για την επιστροφή της σ' αυτόν καθίσταται ληξιπρόθεσμη και απαιτητή κ.λπ.), βλ. και πρόσφατη Νομολογία, ΕφΠειρ(Μον) 35/2020, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ.

“.....”

Εξάλλου, το χρηματικό ποσό που δίνεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης και αποκαλείται στις συναλλαγές «εγγύηση» διέπεται ως προς την λειτουργία του και ιδίως την τύχη του από την ειδικότερη συμφωνία των συμβαλλομένων (άρθρο 361 ΑΚ), **είναι δε δυνατόν να δοθεί για εξασφάλιση του μισθώματος, ή ως αρραβώνας (επιβεβαιωτικός ή για κάλυψη ζημιάς από τη μη εκπλήρωση της σύμβασης κ.λπ.), είτε ως ποινική ρήτρα, είτε ως συμβατική εγγυοδοσία**. Συνήθως, δίνεται ως εγγυοδοσία και αποτελεί ειδικότερα προκαταβολή

(άρθρο 416 **ΑΚ**) του ίδιου του (ενδεχόμενου) οφειλέτη μισθωτή έναντι μελλοντικού χρέους του, που θα παραμείνει τυχόν ανεξόφλητο. Έτσι, από τη λήξη της μίσθωσης πρέπει να επιστραφεί αν ο εκμισθωτής δεν έχει απαίτηση για μισθώματα ή αποζημίωση από ζημιές στο μίσθιο και εφόσον δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά (βλ. ΑΠ 1474/2004 ΕλλΔνη 46. 811, ΑΠ 496/2003 ΕλλΔνη 44.1338). Μόνη η ρήτρα αποκλεισμού του «συμψηφισμού της εγγύησης» στο μισθωτήριο δεν αποκλείει στον εκμισθωτή τη δυνατότητα να προβάλλει την ισόποση προς το ύψος της εγγυοδοσίας απόσβεση της οφειλής του, γιατί δεν πρόκειται περί συμψηφισμού, αλλά περί απόσβεσης με καταλογισμό πλην όμως μετά τη λήξη της μισθώσεως. Δηλαδή, πριν τη λήξη της μίσθωσης και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του μισθωτή, η αξίωση του τελευταίου για επιστροφή του ποσού της εγγυοδοσίας δεν είναι ληξιπρόθεσμη και ως εκ τούτου δε μπορεί να προταθεί σε συμψηφισμό έναντι των αξιώσεων του εκμισθωτή, π.χ. για οφειλόμενα μισθώματα (ΑΠ 585/1997, ΕφΠειρ 333 και 334/2014 ΤΝΠ-Νόμος, Ι. Κατράς, Πανδέκτης Μισθώσεων και Οροφокτησίας, 9η έκδοση, σ. 149, §19)

.....”

Σχετικά με τα παραπάνω θέματα της εγγυοδοσίας, βλ. και ακόμη πιο πρόσφατη απόφαση (**Μον.Εφ. Αιγαίου 8/2021, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**)

“..... κατά την κατάρτιση συμβάσεως μισθώσεως ακινήτου έχει επικρατήσει στη συναλλακτική πρακτική να δίδεται από το μισθωτή στον εκμισθωτή ορισμένο χρηματικό ποσό, αποκαλούμενο «εγγύηση», που συνήθως αντιστοιχεί σε πολλαπλάσιο του μηνιαίου μισθώματος. Το ποσό αυτό, καταχρηστικώς ονομαζόμενο «εγγύηση», αφού η τελευταία αυτή σύμβαση, όπως ρυθμίζεται στα άρθρα 847επ. **ΑΚ**, συνάπτεται μεταξύ του δανειστή και του εγγυητή, που είναι τρίτο πρόσωπο, εκτός των συμβαλλόμενων, διέπεται ως προς τη λειτουργία και την τύχη της, από τις ειδικότερες συμφωνίες των μερών στα πλαίσια της ελευθερίας των συμβάσεων (άρθρο 361 **ΑΚ**), διότι είναι δυνατόν να συμφωνήθηκε προς εξασφάλιση του μισθώματος (ή) ως αρραβώνας (επιβεβαιωτικός ή προς κάλυψη της ζημίας από τη μη εκπλήρωση της συμβάσεως κ.λπ.) ή ως ποινική ρήτρα ή ως συμβατική εγγυοδοσία. Συνήθως, πάντως, δίνεται ως εγγυοδοσία και ειδικότερα αποτελεί προκαταβολή έναντι μελλοντικού χρέους του μισθωτή που θα παραμείνει τυχόν ανεξόφλητο, οπότε και θα καταλογισθεί σ’ αυτό το ποσό της εγγυοδοσίας (Κατράς, Πανδέκτης, 2005, σελ. 124 επ.). Το ποσό της εγγυοδοσίας είναι επιστρεπτέο στο μισθωτή μετά τη λήξη της μισθώσεως και την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων του έναντι του εκμισθωτή (ΕφΑΘ 1791/2000, ΕΛΔ 41.837). Η αξίωση για απόδοση της εγγύησης προβάλλεται νόμιμα προς συμψηφισμό, μετά τη λήξη της μίσθωσης, ακόμα και αν συμφωνήθηκε το αντίθετο, ιδίως όταν με την αγωγή του εκμισθωτή προβάλλονται αξιώσεις τόσο για τα μισθώματα (και την αποζημίωση χρήσης) όσο και για φθορές στο μίσθιο, οπότε και κατάγονται όλες οι ενδεχόμενες αξιώσεις από τη λήξη της μίσθωσης προς διάγνωση στο ίδιο Δικαστήριο (ΕφΘεσ 1065/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 1217/2004 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 7663/2000 ΕΛΔ 43.1488, ΕφΑΘ 7662/2000 ΕΔΠ 2002.86, ΕφΘεσ 2446/1999 Αρμ 2000.379). Η εγγύηση ως προς τη λειτουργία και την τύχη της διέπεται από την ειδικότερη συμφωνία των συμβαλλομένων και επιστρέφεται μόνο μετά τη λήξη της μίσθωσης και την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων του μισθωτή έναντι του εκμισθωτή, όπως μισθώματα, ή αποζημίωση για ζημιές στο μίσθιο (ΑΠ 236/2010 ΕΔΠολ 2011. 81, ΑΠ 1473/2004 ΕλλΔνη 46. 811, ΑΠ 585/1997 ΕλλΔνη 39.115). Από το συνδυασμό δε των διατάξεων των άρθρων 404, 405, 407 **ΑΚ** προκύπτει ότι, σε περίπτωση που στη σύμβαση μίσθωσης το διδόμενο ποσό χρηματικής εγγύησης, για την πιστή τήρηση των όρων της σύμβασης, έχει χαρακτήρα ποινικής ρήτρας, η κατάπτωση της υπέρ του εκμισθωτή μπορεί να συμφωνηθεί για κάθε

περίπτωση παράβασης των όρων της μισθωτικής σύμβασης, ανεξαρτήτως άλλης ζημίας του εκμισθωτή (ΑΠ 236/2010 ό.π.), έναντι της οποίας δεν μπορεί να προταθεί σε συμψηφισμό το χρηματικό ποσό στο οποίο ανάγεται η ποινική ρήτρα (ΑΠ 585/1997 ό.π., ΕφΑΘ 6109/2003 ΕλλΔνη 45. 1702). Λόγω αυτής της φύσεως και λειτουργίας της εγγυοδοσίας στην αγωγή ή ανταγωγή με την οποία ζητείται η επιστροφή του ποσού της εγγυοδοσίας στην ένσταση συμψηφισμού, πρέπει να εκτίθεται ο λόγος για τον οποίο συμφωνήθηκε και δόθηκε αυτή καθώς και η αιτία, για την οποία υπάρχει υποχρέωση επιστροφής της, αλλιώς το σχετικό αίτημα είναι αόριστο (ΑΠ 236/2010, ΑΠ 585/1997, ΕφΑΘ 45/2019 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΠατρ 487/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 2503/2000 ΕΔΠ 2001.355, ΕφΑΘ 1791/2000 ΑΔ 41.837, ΕφΑΘ 4378/1995 ΕΔΠ 1997.354, ΕΑ 2428/2012, ΕΑ 4543/2009, ΕΑ 6382/2009, ΕΑ 6744/2006 δημ. ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ) ''.

Τέλος, σχετικά με την εγγυοδοσία και το ύψος της, θα πρέπει να αναφερθούν τα εξής : Η εγγυοδοσία στις μισθώσεις κατοικίας (μετά την παύση ισχύος του Ν. 1703/1987) και τις επαγγελματικές μισθώσεις δεν ρυθμίζεται ειδικά στην Νομοθεσία, έτσι διέπεται από την διάταξη του άρθρου 361 του Α.Κ. (ελευθερία των συμβάσεων), σε συνδυασμό με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών. Δεν είναι υποχρεωτικό – κατά τη σύναψη της μίσθωσης - να καταβάλλει εγγυοδοσία ο μισθωτής στον εκμισθωτή. Είναι θέμα συμφωνίας, μεταξύ τους, αν θα καταβληθεί εγγυοδοσία ή όχι. Επίσης, είναι θέμα συμφωνίας, αν – σύμφωνα με τα παραπάνω – επιστραφεί στον μισθωτή η εγγυοδοσία, άτοκα ή έντοκα. Πάντως, στην πράξη (στην συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων), έχει επικρατήσει να καταβάλλεται εγγυοδοσία από τον μισθωτή στον εκμισθωτή (κατά τη σύναψη της μίσθωσης), το ύψος της οποίας είναι και πάλι θέμα συμφωνίας των μερών. Στην μίσθωση κατοικίας, συνηθίζεται να καταβάλλεται ως εγγυοδοσία ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, ενώ στην επαγγελματική μίσθωση, ένα (1) ή δύο (2) μηνιαία μισθώματα (σπάνια και περισσότερα). Μπορεί να συμφωνηθεί και ως εγγυοδοσία ποσό που δεν είναι απαραίτητα πολλαπλάσιο του μισθώματος. Επίσης, να σημειωθεί ότι η εγγυοδοσία δεν επιβαρύνεται με τέλος χαρτοσήμου συν την εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. Τέλος, να σημειωθεί, ότι η εγγυοδοσία μπορεί να καλύπτει – εξασφαλίζει ορισμένες μόνο (και όχι όλες) τις απαιτήσεις του εκμισθωτή κατά του μισθωτή που απορρέουν από τη σύμβαση και το Νόμο (είναι θέμα συμφωνίας των μερών, αν καλύπτει – εξασφαλίζει όλες τις απαιτήσεις ή μόνο κάποιες από αυτές), ακόμη δε να αναφερθεί, ότι ο εκμισθωτής – στρεφόμενος κατά του μισθωτή - δεν είναι υποχρεωμένος να εξαντλήσει πρώτα την εγγυοδοσία που του έχει καταβάλλει ο μισθωτής (όταν έχει απαίτηση κατά του μισθωτή, που καλύπτει – εξασφαλίζει η εγγυοδοσία), αλλά μπορεί να στραφεί εναντίον του μισθωτή, μη λαμβάνοντας υπόψη του την καταβληθείσα σ' αυτόν εγγυοδοσία.

''ΑΕΡΑΣ'': Παλαιότερα, συνηθιζόταν (ίσως, συμβαίνει και τώρα αλλά σε πολύ περιορισμένη έκταση), πέραν του ποσού της εγγυοδοσίας, να καταβάλλεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή και κάποιο ποσό (**''αέρας''**), προκειμένου να δελεασθεί ο εκμισθωτής και να προτιμήσει τον μισθωτή (από άλλον υποψήφιο μισθωτή). Η καταβολή αυτή δεν γινόταν χωρίς νόμιμη αιτία, αφού τέτοια αιτία είναι η ύπαρξη σχετικής συμφωνίας μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή (βλ. **Α.Π. 634/2018, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**). Συνεπώς, το ποσό αυτό (**''αέρας''**) δεν μπορεί να αναζητηθεί με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό **ΕΚΤΟΣ ΑΝ**

πρόκειται για αιτία που δεν επακολούθησε. Έτσι, η καταβολή του “αέρα” είναι νόμιμη από άποψη αστικού δικαίου (Χ. Παπαδάκης : Αγωγές 2006, αριθ. 1350) και, **εφόσον δόθηκε ως αντάλλαγμα της χρήσης του μισθίου**, θεωρείται ως μίσθωμα, που προσauξάνει το συμφωνημένο μίσθωμα (Χ. Παπαδάκης : ο.π., αριθ. 1349). **Αν, όμως, δόθηκε ως δωρεά** προς τον εκμισθωτή, τότε δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μίσθωμα, αλλά θα πρέπει να καταβληθεί ο σχετικός φόρος δωρεάς (για το θέμα του “αέρα” βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 16 Η', σελ. 239 - 240). Τέλος, σχετικά με το θέμα αυτό (“αέρας”), θα πρέπει να σημειωθεί, ότι η τυχόν απόκρυψη από τον εκμισθωτή του εισοδήματος από “αέρα”, μπορεί να αποτελεί φορολογική παράβαση και ενδεχομένως και ποινική παράβαση (φοροδιαφυγή), όμως οι παραβάσεις αυτές δεν επιδρούν στο κύρος της συμφωνίας (βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 16 Η', σελ. 240).

8. Η ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ – ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ

Θα πρέπει να αναφερθεί, ότι, στις **μισθώσεις κατοικίας** εφαρμόζεται, η διάταξη του άρθρου 593 Α.Κ., σύμφωνα με την οποία

“..... 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 υπεκμίσθωση ή στην παραχώρηση της χρήσης δεν απαλλάσσει τον μισθωτή από την ευθύνη αυτή”.

Χρειάζεται, λοιπόν, σχετικά με το θέμα αυτό, ιδιαίτερη προσοχή στην μίσθωση κατοικίας εκ μέρους του εκμισθωτή, ώστε να διατυπωθεί σωστά αυτό που – πραγματικά – επιθυμεί ή τουλάχιστον να αποφευχθεί αυτό που δεν επιθυμεί.

Στις **επαγγελματικές μισθώσεις**, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 11 παρ. 1 εδ. α' του Π.Δ. 34/1995 (η οποία εξακολουθεί να ισχύει και μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 4242/2014, δηλαδή και μετά την 28.02.2014), δεν επιτρέπεται στον μισθωτή η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτον, είτε ολικά είτε μερικά, είτε με αντάλλαγμα είτε χωρίς αντάλλαγμα, **εκτός αν υπάρχει αντίθετη συμφωνία.**

Περαιτέρω, να επισημανθεί, ότι, για τις μισθώσεις επαγγελματικής στέγης που συνάπτονται μετά την ισχύ του Ν. 4242/2014, η δυνατότητα που προβλέπεται στο Νόμο για τον μισθωτή (μετά την παρέλευση τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης) για παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε εταιρεία (σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην διάταξη του άρθρου 11 παρ. 1 του Π.Δ

34/1995) είναι – ουσιαστικά - άνευ αντικειμένου, αν η διάρκεια της μίσθωσης δεν έχει συμφωνηθεί για χρονικό διάστημα (σαφώς) μεγαλύτερο της τριετίας.

Σχετικά με την παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτον ή σε εταιρεία (αλλά και σχετικά με το θέμα της μεταβίβασης ολόκληρης της μισθωτικής σχέσης σε τρίτον – βλ. για το θέμα αυτό και στη συνέχεια της παρούσας ενότητας), βλ. **Α.Π. 1255/2019, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**, η οποία ασχολήθηκε με μίσθωση επαγγελματικής στέγης

“ Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 361, 455 επ. και 471 του **Α.Κ.**, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν. **813/1978** (ήδη άρθρο 44 του Π.Δ. **34/1995**) εφαρμόζονται και στις εμπορικές μισθώσεις, συνάγεται ότι η μεταβίβαση ολόκληρης της μισθωτικής σχέσεως από τον μισθωτή προς τρίτο, εκτός των προβλεπόμενων στο άρθρο 6 παρ. 3 και 4 του Ν. **813/1978** (ήδη άρθρο 12 Π.Δ. **34/1995**) περιπτώσεων, γίνεται μόνο με τον συνδυασμό εκχωρήσεως απαιτήσεων και αναδοχής χρέους, κατόπιν συναίνεσης του εκμισθωτή. Με την εκχώρηση μεταβιβάζεται η σχέση με την ενεργητική της μορφή και με την αναδοχή χρέους με την παθητική της μορφή. Μόνη η σύμβαση μεταξύ μισθωτή και τρίτου για μεταβίβαση προς τον δεύτερο της μισθωτικής σχέσεως, χωρίς συναίνεση του εκμισθωτή, δεν καθιστά τον τρίτο μισθωτή στην σχέση αυτή και, ως εκ τούτου, ο τελευταίος δεν αποκτά κανένα δικαίωμα από την μίσθωση έναντι του εκμισθωτή. Εξάλλου, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 361, 593 του **Α.Κ.** και 6 παρ. 1 και 2 του Ν. **813/1978**, όπως το τελευταίο αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 παρ. 1 του Ν. **2041/1992**, προκύπτει ότι με συμφωνία των μερών μπορεί να παραχωρηθεί η χρήση του μισθίου σε τρίτον ή σε εταιρεία που έχει συσταθεί με συμμετοχή και του μισθωτή. Η παραχώρηση όμως αυτή της χρήσεως του μισθίου σε τρίτο είτε με υπεκμίσθωση είτε με σύσταση εταιρίας είναι σχέση παρεπόμενη, αναφορικά με την κύρια μίσθωση και δεν αλλοιώνει υποκειμενικά την μισθωτική σχέση, η οποία εξακολουθεί να λειτουργεί μεταξύ των αρχικών συμβαλλομένων (εκμισθωτή και μισθωτή και, σε περίπτωση θανάτου αυτών, των κληρονόμων τους, που υπεισέρχονται στην μισθωτική σχέση). Έτσι η κύρια μισθωτική σχέση δεν επηρεάζεται ούτε αλλοιώνεται, ακόμη και αν ο εκμισθωτής συναίνεσε, ή ενέκρινε την παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου, είτε με υπεκμίσθωση είτε με την σύσταση εταιρίας. Έναντι όμως του εκμισθωτή ευθύνονται εις ολόκληρον και ο μισθωτής και η εταιρία στην οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου (άρθρο 481 Α.Κ.). Επομένως και μετά την παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου, ο εκμισθωτής εξακολουθεί να είναι εκμισθωτής και ο αρχικός μισθωτής να είναι μισθωτής και αυτοί νομιμοποιούνται ενεργητικά και παθητικά να ασκήσουν όλα τα δικαιώματα που απορρέουν από την αρχική μισθωτική σύμβαση, η οποία εξακολουθεί να υπάρχει και να λειτουργεί μεταξύ αυτών, εκτός αν υπάρχει αντίθετη συμφωνία μεταξύ των αρχικώς συμβληθέντων. Έτσι από το γεγονός ότι ο εκμισθωτής έχει συμφωνήσει στην παραχώρηση της χρήσεως δεν παύει αυτή να είναι σχέση παρεπόμενη απέναντι σ' αυτόν και, επομένως, ο παραχωρησιούχος δεν υπεισέρχεται στην κύρια μίσθωση. Τα αυτά ισχύουν και σε περίπτωση παραχωρήσεως της χρήσεως σε εταιρία που θα συσταθεί μεταξύ των συμμισθωτών ή στην οποία θα συμμετέχει και ο μισθωτής. Μόνο αν ρητά συμφωνηθεί μεταξύ εκμισθωτή, μισθωτή και παραχωρησιούχου, η έξοδος από την σχέση του μισθωτή και η υπεισέλευση του παραχωρησιούχου (οπότε όμως πρόκειται για μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσεως και όχι για παραχώρηση της χρήσεως), ο τελευταίος παίρνει την θέση του μισθωτή με όλες τις εντεύθεν συνέπειες (ΑΠ 455/2017, ΑΠ 1177/2015, ΑΠ 1099/2015, ΑΠ 1226/2012, ΑΠ 1245/2010, ΑΠ 1957/ 2006)

Στην πράξη :

Ένας όρος που συνηθίζεται, στην πράξη (τον προτιμούν οι εκμισθωτές), είναι ο εξής :

“..... Ο μισθωτής, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή, που θα αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και στο περιεχόμενό του θα υπάρχει θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εκμισθωτή, δεν έχει το δικαίωμα, να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου, σε οποιοδήποτε ανεξαιρέτως πρόσωπο (φυσικό ή νομικό), είτε ολικά είτε μερικά, είτε με αντάλλαγμα είτε χωρίς αντάλλαγμα και γενικά με οποιονδήποτε ανεξαιρέτως τρόπο και για οποιονδήποτε ανεξαιρέτως λόγο

Όμως, πολλές φορές, στις εμπορικές μισθώσεις, για πολλούς και διάφορους λόγους (επιχειρηματικούς, φορολογικούς κ.λπ.), ο μισθωτής θέλει να έχει τη δυνατότητα να παραχωρεί τη χρήση του μισθίου σε εταιρεία την οποία θα συστήσει με άλλα πρόσωπα (ή και μόνος αυτός) ή σε ήδη υφιστάμενη εταιρεία στην οποία συμμετέχει με άλλα πρόσωπα ή έχει ήδη συστήσει μόνος του. Για μια τέτοια περίπτωση, ο αμέσως παραπάνω όρος θα μπορούσε να συμπληρωθεί, ως εξής **(ενδεικτική η αμέσως παρακάτω αναφορά των εταιρειών, όπως επίσης και των αμέσως πιο κάτω στοιχείων των εταιρειών αυτών, όπως το ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό ή εταιρικό κεφάλαιο κ.λπ.) :**

“..... Όπως εξαιρετικά, ο μισθωτής – οποτεδήποτε το επιλέξει - μπορεί (στα πλαίσια της παρούσας μίσθωσης) να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου σε οποιασδήποτε μορφής προσωπική εταιρεία που θα συστήσει με τρίτα πρόσωπα (φυσικά ή νομικά), στην οποία, όμως, θα πρέπει να συμμετέχει ο ίδιος, με ποσοστό τουλάχιστον 50%, στο εταιρικό κεφάλαιο, τα κέρδη και τις ζημιές ή σε ανώνυμη εταιρεία που θα συστήσει με τρίτα πρόσωπα και στην οποία θα συμμετέχει με ποσοστό τουλάχιστον 50% στο μετοχικό κεφάλαιο ή σε Ε.Π.Ε. που θα συστήσει με τρίτα πρόσωπα, στην οποία θα συμμετέχει με ποσοστό τουλάχιστον 50% στο εταιρικό κεφάλαιο. Ομοίως, μπορεί να παραχωρήσει την χρήση του μισθίου σε ήδη υφιστάμενη προσωπική εταιρεία, στην οποία συμμετέχει ο ίδιος, με ποσοστό τουλάχιστον 50%, στο εταιρικό κεφάλαιο, τα κέρδη και τις ζημιές ή σε ήδη υφιστάμενη ανώνυμη εταιρεία στην οποία συμμετέχει ο ίδιος με ποσοστό τουλάχιστον 50% στο μετοχικό κεφάλαιο ή σε ήδη υφιστάμενη Ε.Π.Ε. στην οποία συμμετέχει ο ίδιος με ποσοστό τουλάχιστον 50% στο εταιρικό κεφάλαιο. Περαιτέρω, ο μισθωτής (στα πλαίσια της παρούσας μίσθωσης) μπορεί να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου σε Μονοπρόσωπη Α.Ε. ή Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε. που θα συστήσει ο ίδιος ή να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου σε ήδη υφιστάμενη Μονοπρόσωπη Α.Ε. ή Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε. που έχει συστήσει ο ίδιος. Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις, ο μισθωτής θα εξέρχεται από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης και στη θέση του θα υπεισέρχεται άμεσα - αυτόματα (χωρίς διακοπή) η νέα εταιρία που, όπως πιο πάνω, θα συσταθεί (ή ήδη υφίσταται, σύμφωνα με τα παραπάνω). Όμως, για να υλοποιηθεί η εν λόγω μεταβολή στο πρόσωπο του μισθωτή της παρούσας σύμβασης, θα πρέπει,

οπωσδήποτε και σωρευτικά α) να γνωστοποιηθεί η μεταβολή αυτή με έγγραφο που θα επιδώσουν – με δικαστικό επιμελητή – από κοινού ο μισθωτής και η μισθώτρια εταιρεία που – όπως πιο πάνω – θα τον διαδεχθεί στον εκμισθωτή, στο περιεχόμενο του οποίου η μισθώτρια εταιρεία που θα διαδεχθεί τον μισθωτή θα αποδέχεται τους όρους της παρούσας σύμβασης μίσθωσης, όπως θα έχουν διαμορφωθεί και θα ισχύουν, τότε και β) μέχρι την επίδοση αυτή, ο μισθωτής – αποδεδειγμένα (με φροντίδα και δαπάνη του μισθωτή για την απόδειξη αυτή) - να είναι απόλυτα συνεπής σε όλες τις, μέχρι, τότε, ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις του που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της) και το Νόμο προς τον εκμισθωτή και τους τρίτους που σχετίζονται με την παρούσα μίσθωση (τη Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, τη Δ.Ε.Υ.Α.Π ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, τον Δήμο, τη διαχείριση της πολυκατοικίας κ.λπ.), άλλως, δηλαδή αν δεν συντρέχουν σωρευτικά και όπως αμέσως πιο πάνω οι εν λόγω, υπό στοιχεία α' και β', προϋποθέσεις, οποιαδήποτε τέτοια μεταβολή δεν θα έχει καμία έννομη συνέπεια, δεν θα είναι ισχυρή και δεσμευτική για τον εκμισθωτή και, βεβαίως, δεν θα τροποποιεί την παρούσα σύμβαση μίσθωσης. Στην περίπτωση που, σύμφωνα με τα αμέσως πιο πάνω, υλοποιηθεί τέτοια μεταβολή - τροποποίηση, το χρονικό σημείο έναρξης της μίσθωσης δεν θα μεταβάλλεται, δηλαδή θα παραμένει ως έναρξη της μίσθωσης η πιο πάνω αναφερόμενη (.....) στον όρο 4 του παρόντος συμφωνητικού, όσον δε αφορά στην αναπροσαρμογή του μισθώματος θα ακολουθούνται κανονικά τα προβλεπόμενα στον όρο 6 του παρόντος, δηλαδή θα τηρείται η εκεί συμφωνηθείσα αναπροσαρμογή του μισθώματος, χωρίς να επηρεάζεται από την μεταβολή αυτή

Στην περίπτωση που συμφωνηθεί, ότι ο μισθωτής έχει δικαίωμα να μεταβιβάσει όλα τα δικαιώματά του και όλες τις υποχρεώσεις του, που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης και το Νόμο, σε τρίτο πρόσωπο, μπορεί να διατυπωθεί ο εξής όρος :

“..... Ο μισθωτής – οποτεδήποτε το θελήσει - έχει τη δυνατότητα να μεταβιβάσει όλα τα δικαιώματά του και όλες τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από την παρούσα μισθωτική σύμβαση (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της) και το Νόμο, σε οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο, φυσικό ή νομικό. Στην περίπτωση αυτή, ο μισθωτής θα εξέρχεται από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης και στη θέση του θα υπεισέρχεται (άμεσα – αυτόματα - χωρίς διακοπή) το εν λόγω τρίτο πρόσωπο. Όμως, για να υλοποιηθεί η μεταβολή αυτή στο πρόσωπο του μισθωτή, θα πρέπει, οπωσδήποτε και σωρευτικά α) να γνωστοποιηθεί η μεταβολή αυτή με έγγραφο που θα επιδώσουν – με δικαστικό επιμελητή - από κοινού ο μισθωτής και ο νέος μισθωτής στον εκμισθωτή, στο περιεχόμενο του οποίου ο νέος μισθωτής θα αποδέχεται τους όρους της παρούσας σύμβασης μίσθωσης, όπως θα έχουν διαμορφωθεί και θα ισχύουν, τότε και β) μέχρι την επίδοση αυτή, ο μισθωτής – αποδεδειγμένα (με φροντίδα και δαπάνη του μισθωτή για την απόδειξη αυτή) - να είναι απόλυτα συνεπής σε όλες τις, μέχρι τότε, ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις του που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της) και το Νόμο προς τον εκμισθωτή και τους τρίτους που σχετίζονται με την παρούσα μίσθωση (την Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, τη Δ.Ε.Υ.Α.Π ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, τον Δήμο, τη διαχείριση της πολυκατοικίας κ.λπ.), άλλως, δηλαδή αν δεν συντρέχουν σωρευτικά και όπως πιο πάνω οι εν λόγω, υπό στοιχεία α' και β', προϋποθέσεις, οποιαδήποτε τέτοια μεταβολή δεν θα

έχει καμία έννομη συνέπεια, δεν θα είναι ισχυρή και δεσμευτική για τον εκμισθωτή και, βεβαίως, δεν θα τροποποιεί την παρούσα σύμβαση μίσθωσης. Στην περίπτωση που, σύμφωνα με τα αμέσως πιο πάνω, υλοποιηθεί τέτοια μεταβολή - τροποποίηση, το χρονικό σημείο έναρξης της μίσθωσης δεν θα μεταβάλλεται, δηλαδή θα παραμένει ως έναρξη της μίσθωσης η πιο πάνω αναφερόμενη (.....) στον όρο 4 του παρόντος συμφωνητικού, όσον δε αφορά στην αναπροσαρμογή του μισθώματος θα ακολουθούνται κανονικά τα προβλεπόμενα στον όρο 6 του παρόντος, δηλαδή θα τηρείται η εκεί συμφωνηθείσα αναπροσαρμογή του μισθώματος, χωρίς να επηρεάζεται από την μεταβολή αυτή

Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να επισημανθεί, ότι ο εκμισθωτής πρέπει να είναι προσεκτικός, ώστε **α)** η εταιρεία ή ο τρίτος στους οποίους θα παραχωρηθεί από τον μισθωτή η χρήση του μισθίου, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα και **β)** το τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό), στο οποίο ο μισθωτής θα μεταβιβάσει όλα τα δικαιώματά του και όλες τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από την σύμβαση μίσθωσης και το Νόμο, **να μην παρέχουν (σε σχέση με τον εν λόγω αρχικό μισθωτή) λιγότερες εγγυήσεις** σχετικά με την πλήρη, ακριβή και εμπρόθεσμη εκπλήρωση των συμβατικών και νομίμων υποχρεώσεων του μισθωτή από την μισθωτική σύμβαση και το Νόμο προς τον εκμισθωτή και τους πιο πάνω τρίτους (αυτά, βέβαια, στην περίπτωση, που ο αρχικός μισθωτής συμφωνείται να εξέλθει από την συμβατική μισθωτική σχέση και να τον διαδεχθεί στη μίσθωση άλλο πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, όπως πιο πάνω).

Για τον αμέσως πιο πάνω λόγο (στην αμέσως πιο πάνω περίπτωση, που ο αρχικός μισθωτής εξέρχεται από την μίσθωση) και με σκοπό την προστασία των συμφερόντων του εκμισθωτή, κάποιες φορές (παρότι ο αρχικός μισθωτής εξέρχεται από τη μίσθωση - βλ. αμέσως παραπάνω), συμφωνείται, ότι ο αρχικός μισθωτής **(και μετά την - όπως πιο πάνω - έξοδό του από την μισθωτική σύμβαση)** θα συνεχίζει να ευθύνεται (μαζί με τη νέα μισθώτρια εταιρεία ή το νέο μισθωτή, που - σύμφωνα με τα παραπάνω - θα τον διαδεχθεί στην εν λόγω συμβατική σχέση) για την πληρωμή των χρηματικών μισθωτικών υποχρεώσεων της νέας μισθώτριας εταιρείας ή του του νέου μισθωτή (που - όπως πιο πάνω - θα διαδεχθεί τον αρχικό μισθωτή) προς τον εκμισθωτή και τους πιο πάνω τρίτους. Συνήθως, διατυπώνεται σχετικά, ο εξής όρος :

“..... Περαιτέρω, στην περίπτωση αυτή, ο μισθωτής, παρότι θα εξέρχεται από την παρούσα μίσθωση, θα συνεχίσει, για όλη τη διάρκεια της παρούσας μίσθωσης (συμβατική, αυτή που θα προκύψει μετά από παράταση σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο παρόν ή που τυχόν θα συμφωνηθεί, τυχόν μεγαλύτερη νόμιμη, τυχόν αναγκαστική) και γενικά (καθ’ όλη τη διάρκεια) της παραμονής στο μίσθιο της νέας αυτής μισθώτριας εταιρείας (ή του νέου αυτού μισθωτή) που, όπως πιο πάνω, θα τον διαδεχθεί στην παρούσα μίσθωση, να ευθύνεται για την εκπλήρωση όλων ανεξαιρέτως των χρηματικών υποχρεώσεων (πληρωμή του μηνιαίου μισθώματος, ολοκλήρου του αναλογούντος στο μίσθωμα τέλους χαρτοσήμου συν την αναλογούσα στο τέλος αυτό εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α., της αναπροσαρμογής του μισθώματος και της εγγυοδοσίας, των πιο κάτω αναφερομένων λογαριασμών και γενικά χρηματικών υποχρεώσεων,

αποζημιώσεων για οποιοδήποτε λόγο και οποιαδήποτε αιτία κ.λπ.) της πιο πάνω νέας αυτής μισθώτριας εταιρείας (ή του νέου μισθωτή) που, όπως πιο πάνω, θα τον διαδεχθεί στην παρούσα μίσθωση, απέναντι στον εκμισθωτή και τους τρίτους που σχετίζονται με την παρούσα μίσθωση (την Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, τη Δ.Ε.Υ.Α.Π ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, τον Δήμο, τη διαχείριση της πολυκατοικίας, τρίτους κ.λπ.), οι οποίες (χρηματικές υποχρεώσεις) απορρέουν από την παρούσα σύμβαση μίσθωσης – όπως αυτή εκάστοτε θα ισχύει - και το Νόμο και επιβαρύνουν τη νέα αυτή μισθώτρια εταιρεία (ή το νέο μισθωτή), από τη με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο λύση ή λήξη της, από τη μετενέργειά της αλλά και από το Νόμο γενικότερα, άμεσα, πρωτογενώς, προσωπικά, ως αρχικός αυτοφειλέτης, απεριόριστα, αλληλέγγυα με τη νέα μισθώτρια εταιρεία (ή το νέο μισθωτή) που, όπως πιο πάνω, θα τον διαδεχθεί στην παρούσα μίσθωση και μάλιστα σε ολόκληρο με αυτήν (αυτόν), παραιτούμενος από τώρα, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, από κάθε δικαίωμα του να εκφράσει – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - οποιαδήποτε άρνηση ή εναντίωση ή αντίρρηση ή ένσταση”

ΠΡΟΣΟΧΗ : Τονίζεται ιδιαίτερα, ότι αν δεν συμφωνηθεί ρητά, ότι ο αρχικός μισθωτής εξέρχεται από την μίσθωση και στη μισθωτική σχέση εισέρχεται η εταιρία ή ο τρίτος στην οποία (ον) παραχωρείται η χρήση του μισθίου, η συμβατική σχέση παραμένει αναλλοίωτη, δηλαδή δεν μεταβάλλονται τα πρόσωπα του εκμισθωτή και του αρχικού μισθωτή. Βλ. πιο πάνω **Α.Π. 1255/2019, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**, η οποία ασχολήθηκε με μίσθωση επαγγελματικής στέγης

“ Έτσι από το γεγονός ότι ο εκμισθωτής έχει συμφωνήσει στην παραχώρηση της χρήσεως δεν παύει αυτή να είναι σχέση παρεπόμενη απέναντι σ’ αυτόν και, επομένως, ο παραχωρησιούχος δεν υπεισέρχεται στην κύρια μίσθωση. Τα αυτά ισχύουν και σε περίπτωση παραχωρήσεως της χρήσεως σε εταιρία που θα συσταθεί μεταξύ των συμμισθωτών ή στην οποία θα συμμετέχει και ο μισθωτής. Μόνο αν ρητά συμφωνηθεί μεταξύ εκμισθωτή, μισθωτή και παραχωρησιούχου, η έξοδος από την σχέση του μισθωτή και η υπεισέλευση του παραχωρησιούχου (οπότε όμως πρόκειται για μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσεως και όχι για παραχώρηση της χρήσεως), ο τελευταίος παίρνει την θέση του μισθωτή με όλες τις εντεύθεν συνέπειες (ΑΠ 455/2017, ΑΠ 1177/2015, ΑΠ 1099/2015, ΑΠ 1226/2012, ΑΠ 1245/2010, ΑΠ 1957/ 2006)

Επίσης, μπορεί να συμφωνηθεί, ότι ο μισθωτής έχει δικαίωμα υπομίσθωσης του μισθίου σε τρίτον (συναντάται, κυρίως, στις εμπορικές μισθώσεις). Ένας συνήθης όρος για την περίπτωση αυτή, είναι ο εξής :

“..... Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπομισθώσει, εν όλω ή εν μέρει, το μίσθιο σε οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, ενημερώνοντας, όμως, άμεσα, τον εκμισθωτή, με επίδοση σ’ αυτόν – με δικαστικό επιμελητή – επίσημου αντιγράφου του συμφωνητικού της υπομίσθωσης και των σχετικών δηλώσεων των μερών (υπεκμισθωτή και υπομισθωτή) στην φορολογική αρχή για την υπομίσθωση αυτή

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί, ότι αν το δικαίωμα του μισθωτή να προβαίνει σε υπομίσθωση του μισθίου υπόκειται σε περιορισμούς, θα πρέπει στο συμφωνητικό της μίσθωσης **οι περιορισμοί αυτοί να αναφερθούν αναλυτικά και με ακρίβεια**, επίσης δε θα πρέπει να αναφερθούν, κατά τρόπο αναλυτικό και συγκεκριμένο, στο συμφωνητικό της μίσθωσης και οι κυρώσεις σε βάρος του μισθωτή, στην περίπτωση που ο μισθωτής – υπεκμισθωτής παραβιάσει τις περιοριστικές αυτές συμφωνίες.

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι, στις **μισθώσεις κατοικίας**, συνηθίζεται και είναι **ανεκτό και δικαιολογημένο σύμφωνα με την καλή πίστη** (και χωρίς να υπάρχει σχετική πρόβλεψη στο συμφωνητικό της μίσθωσης) ο μισθωτής, εκτάκτως, να φιλοξενεί στο μίσθιο συγγενικά ή στενά φιλικά του πρόσωπα, χωρίς η ενέργεια του αυτή να αποτελεί παράβαση του συμφωνητικού της μίσθωσης ή του Νόμου. Όμως, για την αποφυγή παρεξηγήσεων, καλό θα ήταν ο μισθωτής να ζητήσει να αναφερθεί στο συμφωνητικό της μίσθωσης τέτοιο δικαίωμα του. Στην περίπτωση αυτή, ο πιο πάνω όρος θα μπορούσε να έχει την εξής διατύπωση :

“..... Ο μισθωτής, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή, που θα αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και στο περιεχόμενό του θα υπάρχει νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εκμισθωτή, δεν έχει το δικαίωμα να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου, σε οποιοδήποτε ανεξαιρέτως τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό), είτε ολικά είτε μερικά, είτε με αντάλλαγμα είτε χωρίς αντάλλαγμα και γενικά με οποιονδήποτε ανεξαιρέτως τρόπο και για οποιονδήποτε ανεξαιρέτως λόγο. Όλως εξαιρετικά, ο μισθωτής, στα πλαίσια της παρούσας μίσθωσης, χωρίς κάποια οικονομική του επιβάρυνση, έχει το δικαίωμα, να φιλοξενεί στο μίσθιο κάποιο οικείο του πρόσωπο (άμεσα συγγενικό ή στενά φιλικό), πλην όμως το δικαίωμα του αυτό θα πρέπει – αυστηρά - να ασκείται, σε έκτακτες περιπτώσεις, όταν εμφανίζεται πραγματική ανάγκη τέτοιας φιλοξενίας, για περιορισμένο χρόνο κάθε φορά και, γενικά, χωρίς υπέρβαση των πλαισίων που – αντικειμενικά και σύμφωνα με την καλή πίστη - συνηθίζεται σε ανάλογες περιπτώσεις”

Για δε την περίπτωση, που συμφωνείται, ότι ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να φιλοξενεί **μόνιμα** στο μίσθιο κάποιο συγγενικό του πρόσωπο, θα πρέπει να γίνεται σχετική αναφορά στον όρο αυτό του συμφωνητικού της μίσθωσης. Ειδικότερα, στην περίπτωση αυτή, η συνήθης διατύπωση του όρου αυτού είναι η εξής :

“..... Ο μισθωτής, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή, που θα αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και στο περιεχόμενό του θα υπάρχει νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εκμισθωτή, δεν έχει το δικαίωμα να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου, σε οποιοδήποτε ανεξαιρέτως τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό), είτε ολικά είτε μερικά, είτε με αντάλλαγμα είτε χωρίς αντάλλαγμα και γενικά με οποιονδήποτε ανεξαιρέτως τρόπο και για οποιονδήποτε ανεξαιρέτως λόγο. Όλως εξαιρετικά, ο

μισθωτής, στα πλαίσια της παρούσας μίσθωσης και χωρίς κάποια οικονομική του επιβάρυνση, έχει το δικαίωμα, να φιλοξενεί μόνιμα στο μίσθιο την μητέρα του

9. Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Συνήθως, ο όρος αυτός θα μπορούσε να διατυπωθεί, ως εξής :

“..... Ο μισθωτής, πριν την υπογραφή του παρόντος συμφωνητικού, έχοντας μεγάλη άνεση χρόνου και με τη βοήθεια τεχνικών της επιλογής του (ηλεκτρολόγου, υδραυλικού, πολιτικού μηχανικού, μηχανολόγου μηχανικού, ...), είχε εξετάσει λεπτομερώς, με μεγάλη προσοχή και επιμέλεια, ως προς όλες ανεξαιρέτως τις εγκαταστάσεις και γενικά όλα ανεξαιρέτως τα στοιχεία του (υδραυλικές, ηλεκτρολογικές αλλά και κάθε είδους εγκαταστάσεις του, είδη υγιεινής, εσωτερικές πόρτες, εξωτερικά πορτοπαράθυρα, τζάμια, δάπεδα, εσωτερικούς και εξωτερικούς τοίχους, ταβάνι, ντουλάπες κ.λπ.) το μίσθιο και το βρήκε της απολύτου αρεσκείας του και απολύτως κατάλληλο για τη χρήση που το μισθώνει. Επίσης, έχοντας μεγάλη άνεση χρόνου και με τη βοήθεια πολιτικού μηχανικού, έχει εξετάσει λεπτομερώς, με μεγάλη προσοχή και επιμέλεια, την σημερινή πολεοδομική κατάσταση του μισθίου, για την οποία ενημερώθηκε πλήρως και έγκαιρα από τον εκμισθωτή και την οποία γνωρίζει άριστα και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα. Έτσι, το μίσθιο – με το παρόν συμφωνητικό - εκμισθώνεται στον μισθωτή στην οποία ακριβώς πραγματική και πολεοδομική κατάσταση αυτό σήμερα βρίσκεται, την οποία ο μισθωτής, γνωρίζει άριστα και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα

Εδώ, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι, αν ο εκμισθωτής – στα πλαίσια της μίσθωσης – αναλάβει την υποχρέωση να προβεί, με δική του ευθύνη, φροντίδα, επιμέλεια και δαπάνη, σε κάποια ενέργεια, η σχετική αναφορά στο συμφωνητικό της μίσθωσης θα πρέπει να είναι απολύτως σαφής και συγκεκριμένη. Για παράδειγμα :

“..... Όπως εξαιρετικά, ο εκμισθωτής, μέσα σε προθεσμία πέντε (5) εργασίμων ημερών από την υπογραφή του παρόντος συμφωνητικού, υποχρεούται, με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη, να προβεί (με τους αρμόδιους και έχοντας τα νόμιμα προσόντα τεχνικούς και, πάντα, σύννομα και σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης) αφενός μεν στον πλήρη έλεγχο λειτουργίας, τον καθαρισμό, τη συντήρηση και την επισκευή των κλιματιστικών σωμάτων του μισθίου (με τον μηχανισμό τους και γενικά όλες τις εγκαταστάσεις και τα στοιχεία τους), ώστε αυτά να λειτουργούν σύννομα, με ασφάλεια, αποτελεσματικά (σύμφωνα με τις προδιαγραφές τους) και χωρίς κίνδυνο για την υγεία του μισθωτή, αφετέρου δε στον πλήρη ελαιοχρωματισμό του μισθίου σε όλες ανεξαιρέτως τις εσωτερικές του επιφάνειες, ο οποίος (ελαιοχρωματισμός) θα πραγματοποιηθεί με έμπειρους

και ικανούς τεχνικούς, άρτια, σύννομα και σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης και με χρώματα (..... αναφορά της τεχνικής μεθόδου, του τύπου και της ποιότητας των χρωμάτων).''

Επίσης, θα μπορούσε να προβλεφθεί και η δυνατότητα του μισθωτή να πραγματοποιήσει ο ίδιος τις αμέσως πιο πάνω εργασίες (με χρέωση του εκμισθωτή), στην περίπτωση, κατά την οποία ο εκμισθωτής αρνείται ή αδιαφορεί να εκπληρώσει εμπρόθεσμα τις αμέσως παραπάνω υποχρεώσεις που ανέλαβε απέναντι στον μισθωτή. Ειδικότερα, σχετικά, θα μπορούσε να διατυπωθεί ο εξής όρος :

''..... Στην περίπτωση κατά την οποία ο εκμισθωτής δεν προβεί, όπως πιο πάνω και σύμφωνα με τα παραπάνω, εμπρόθεσμα, στην εκπλήρωση των εν λόγω υποχρεώσεων που ανέλαβε απέναντι στον μισθωτή ο τελευταίος (μισθωτής), αμέσως μετά την άπρακτη εκ μέρους του εκμισθωτή παρέλευση της εν λόγω προθεσμίας των πέντε (5) εργασίμων ημερών από την υπογραφή του παρόντος (και χωρίς να απαιτείται άλλη ενέργεια από τον μισθωτή), θα δύναται, με ανέκκλητη εντολή που του χορηγεί με το παρόν ο εκμισθωτής για την περίπτωση αυτή, να προβεί (με τους αρμόδιους και έχοντες τα νόμιμα προσόντα τεχνικούς και, πάντα, άρτια, σύννομα και σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης) αφενός μεν στον πλήρη έλεγχο λειτουργίας, τον καθαρισμό, τη συντήρηση και την επισκευή των κλιματιστικών σωμάτων του μισθίου (με τον μηχανισμό τους και γενικά όλες τις εγκαταστάσεις και τα στοιχεία τους), ώστε αυτά να λειτουργούν σύννομα, με ασφάλεια, αποτελεσματικά (σύμφωνα με τις προδιαγραφές τους) και χωρίς κίνδυνο για την υγεία του μισθωτή, αφετέρου δε στον πλήρη ελαιοχρωματισμό του μισθίου σε όλες ανεξαιρέτως τις εσωτερικές του επιφάνειες, ο οποίος (ελαιοχρωματισμός) θα πραγματοποιηθεί με έμπειρους και ικανούς τεχνικούς, άρτια, σύννομα και σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης και με χρώματα (..... αναφορά της τεχνικής μεθόδου, του τύπου και της ποιότητας των χρωμάτων) την δε σχετική συνολική δαπάνη των εν λόγω εργασιών που θα καταβάλλει ο μισθωτής σε τρίτους, η οποία θα αποδεικνύεται μόνο με τα προβλεπόμενα από το Νόμο παραστατικά (..... αλλά δεν μπορεί να υπερβαίνει στο σύνολό της το ποσό των ΕΥΡΩ) θα δύναται ο μισθωτής να την συμψηφίσει (..... μέχρι του συνολικού ποσού των ΕΥΡΩ) με μελλοντικά μισθώματα ''

Ανάλογοι όροι μπορούν να διατυπωθούν και για άλλες περιπτώσεις, που ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί, με δική του ευθύνη, φροντίδα, επιμέλεια και δαπάνη σε κάποια ενέργεια.

10. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΝ, ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ, ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ Κ.ΛΠ. ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Συνήθως, ο εκμισθωτής φροντίζει να διατυπώνεται ο εξής αυστηρός όρος :

“..... Απαγορεύεται στον μισθωτή να πραγματοποιήσει οποιαδήποτε μεταρρύθμιση, διαρρύθμιση, κατασκευή, προσθήκη και γενικά μεταβολή – τροποποίηση στο μίσθιο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή, που θα αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και στο περιεχόμενό του θα υπάρχει νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εκμισθωτή. Κάθε τέτοια (παραβατική) ενέργεια που θα λαμβάνει χώρα, ανεξάρτητα από τις συνέπειες που – σύμφωνα με το παρόν και το Νόμο - θα επιφέρει σε βάρος του μισθωτή (και οι οποίες – συνέπειες - ούτε στο ελάχιστο αλλοιώνονται ή υποβαθμίζονται, όσο χρονικό διάστημα και αν παρέλθει), θα παραμένει προς όφελος του μισθίου, χωρίς κανένα απολύτως δικαίωμα αφαίρεσης ή αποζημίωσης του μισθωτή (ούτε σύμφωνα με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού ή της διοίκησης αλλοτρίων ή οποιεσδήποτε άλλες διατάξεις της Νομοθεσίας), εφόσον, βέβαια, ο εκμισθωτής, εκ των υστέρων, αποδεχθεί (πάντα, με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και με νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του) τις εν λόγω, μεταρρυθμίσεις, διαρρυθμίσεις, κατασκευές, προσθήκες και γενικά μεταβολές – τροποποιήσεις στο μίσθιο (ισχυόντων, κατά τα λοιπά, για τις εν λόγω εργασίες και δαπάνες, των αναφερομένων, παρακάτω στον παρόντα όρο). Πάντως, θα πρέπει να τονισθεί, ότι, ακόμη και στην περίπτωση κατά την οποία ο εκμισθωτής, εκ των υστέρων, αποδεχθεί, όπως πιο πάνω, τις προαναφερόμενες ενέργειες του μισθωτή (μεταρρύθμιση, διαρρύθμιση, κατασκευή, προσθήκη και γενικά μεταβολή – τροποποίηση στο μίσθιο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή, που θα αποδεικνύεται, όπως πιο πάνω) θα παραμένει διαρκές και αναλλοίωτο το δικαίωμά του (του εκμισθωτή) να ζητήσει από τον μισθωτή – πριν την λύση ή λήξη της μίσθωσης και σε κάθε περίπτωση πριν την παράδοση των κλειδιών του μισθίου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή - την (εν μέρει ή εν όλω, κατά την απόλυτη και ανέλεγκτη επιλεκτική κρίση του εκμισθωτή, η οποία θα είναι υποχρεωτική και απόλυτα δεσμευτική για τον μισθωτή) άμεση επαναφορά των πραγμάτων στην αρχική τους κατάσταση, με φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη αποκλειστικά και μόνο του μισθωτή. Αν, όμως, ο εκμισθωτής δεν ζητήσει την επαναφορά αυτή (και για όσες τέτοιες ενέργειες του μισθωτή δεν τη ζητήσει), θα παραμένουν προς όφελος του μισθίου, χωρίς κανένα απολύτως δικαίωμα αφαίρεσης ή αποζημίωσης του μισθωτή, ούτε σύμφωνα με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού ή της διοίκησης αλλοτρίων ή οποιεσδήποτε άλλες διατάξεις της Νομοθεσίας).”

Κάποιες φορές, συμφωνείται σημαντική ευχέρεια ενεργειών, σχετικά με το θέμα αυτό, για τον μισθωτή (το συναντάμε, συνήθως, στις επαγγελματικές μισθώσεις, όπου μια τέτοια ανάγκη είναι – συνήθως – δικαιολογημένη), οπότε, στην περίπτωση αυτή, ο όρος αυτός συνηθίζεται να έχει την εξής διατύπωση :

“..... Ο εκμισθωτής δίνει το δικαίωμα στον μισθωτή να πραγματοποιήσει στο μίσθιο μεταρρυθμίσεις, διαρρυθμίσεις, κατασκευές, προσθήκες, επισκευές, συντηρήσεις και γενικά βελτιώσεις, όπως θα εξυπηρετεί καλύτερα τη χρήση για την οποία το μισθώνει. Οι σχετικές ενέργειες θα γίνονται με φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη αποκλειστικά και μόνο του μισθωτή

(χωρίς την παραμικρή υποχρέωση, φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη του εκμισθωτή), ο οποίος (μισθωτής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να εφαρμόσει πιστά τους Νόμους και να μην εκθέτει τον εκμισθωτή σ' οποιαδήποτε ανεξαιρέτως ευθύνη και υποχρέωση έναντι των οποιωνδήποτε τρίτων (αρχών, υπηρεσιών, εμπλεκόμενων στις εργασίες αυτές – εργατών, τεχνιτών, μηχανικών κ.λπ. - περιοίκων, ενοίκων του κτιρίου και κυρίων αυτού, διερχομένων, Δήμου, δημοτικών, δημοσίων και άλλων επιχειρήσεων και υπαλλήλων, ασφαλιστικών φορέων κύριας και επικουρικής ασφάλισης, Δημοσίου κ.λπ.) από τις εργασίες αυτές. Εννοείται, ότι, με τις όποιες μεταρρυθμίσεις, διαρρυθμίσεις, κατασκευές, προσθήκες, επισκευές, συντηρήσεις και γενικά βελτιώσεις πραγματοποιήσει στο μίσθιο ο μισθωτής, δεν θα πρέπει να βλάπτονται η στερεότητα και αντοχή του μισθίου αλλά και του όλου κτιρίου, τα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη, πράγματα, έργα, χώροι και εγκαταστάσεις της οικοδομής, η αρχιτεκτονική μορφή του μισθίου αλλά και του όλου κτιρίου, γενικά η εξωτερική εμφάνιση του μισθίου αλλά και του όλου κτιρίου, όπως και τα πάσης φύσης δικαιώματα των ιδιοκτητών, των μισθωτών και γενικά των ενοίκων της οικοδομής, των περιοίκων, των διερχομένων, του Δήμου, του Δημοσίου, των ασφαλιστικών φορέων κύριας και επικουρικής ασφάλισης και γενικά κάθε τρίτου. Τέλος, κατά την οποτεδήποτε αποχώρηση του μισθωτή από το μίσθιο, όλες αυτές οι εργασίες και δαπάνες θα παραμένουν προς όφελος του μισθίου και ο μισθωτής δεν θα έχει κανένα απολύτως δικαίωμα αφαίρεσης, υπό τον όρο, βέβαια, ότι όλες οι εν λόγω μεταρρυθμίσεις, διαρρυθμίσεις, κατασκευές, προσθήκες, συντηρήσεις, επισκευές και γενικά εργασίες – παρεμβάσεις - βελτιώσεις, θα είναι αναπόσπαστα συνδεδεμένες με το μίσθιο και κατά την αφαίρεση τους θα προξενηθεί φθορά σ' αυτό. Αν, όμως, με την αφαίρεση κάποιων από αυτές (όσες και όποιες και αν είναι) δεν δημιουργείται κάποια φθορά στο μίσθιο, ο μισθωτής, με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη, θα δικαιούται να τις αναλάβει από το μίσθιο, προσεκτικά, ώστε να μην προκαλέσει την παραμικρή ζημιά στο μίσθιο, άλλως, δηλαδή, αν δεν θελήσει να τις αναλάβει, θα παραμείνουν – και αυτές (όπως και αυτές που δεν μπορούν να αποσπασθούν χωρίς ζημιά του μισθίου) - προς όφελος του μισθίου και ο μισθωτής – στη συνέχεια - δεν θα έχει κανένα δικαίωμα αφαίρεσης. Ούτε, βεβαίως, ο μισθωτής θα δικαιούται αποζημίωση (ούτε ακόμα και με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού ή της διοίκησης αλλοτρίων ή άλλες διατάξεις της Νομοθεσίας) από τον εκμισθωτή για όλες ανεξαιρέτως τις αναφερόμενες στον παρόντα όρο εργασίες και δαπάνες (μεταρρυθμίσεις, διαρρυθμίσεις, κατασκευές, προσθήκες, επισκευές, συντηρήσεις και γενικά εργασίες – επεμβάσεις – βελτιώσεις) που, όπως συνολικά πιο πάνω, θα πραγματοποιήσει στο μίσθιο και, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στον παρόντα όρο και για οποιονδήποτε λόγο, εν τέλει, θα παραμείνουν προς όφελος του μισθίου), είτε αυτές είναι αναγκαίες είτε επωφελείς, σε όποιο ύψος και αν ανέλθει το κόστος της πραγματοποίησής τους και γενικά η αξία τους. Σε κάθε, όμως, περίπτωση, διευκρινίζεται, ρητά και κατηγορηματικά, ότι, αν, εν τέλει, ο εκμισθωτής το επιλέξει (με την σχετική επιλογή του να πρέπει να γνωστοποιηθεί εγγράφως και με δικαστικό επιμελητή στον μισθωτή, πριν την λύση ή λήξη της μίσθωσης και σε κάθε περίπτωση πριν την παράδοση των κλειδιών του μισθίου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή), ο μισθωτής, πριν την αποχώρηση του από το μίσθιο και την παράδοση των κλειδιών του μισθίου απ' αυτόν στον εκμισθωτή, υποχρεούται να επαναφέρει αυτό (ολικά ή μερικά, ανάλογα με την εν λόγω απόλυτη και ανέλεγκτη επιλεκτική κρίση – υπόδειξη του εκμισθωτή προς αυτόν, η οποία είναι υποχρεωτική και απόλυτα δεσμευτική για τον μισθωτή) στην κατάσταση που το παρέλαβε για χρήση, με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη, παραιτούμενος από τώρα (ο μισθωτής), ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, από κάθε δικαίωμα του να εκφράσει – με οποιονδήποτε τρόπο και

για οποιονδήποτε λόγο - οποιαδήποτε άρνηση ή εναντίωση ή αντίρρηση ή ένσταση’’

Σε ακολουθία των παραπάνω, θα πρέπει, για μια ακόμη φορά να επισημάνουμε, ότι, όταν λύεται ή λήγει μια μίσθωση και αποχωρεί ο μισθωτής από το μίσθιο, **επιβάλλεται να ελέγχεται προσεκτικά** το μίσθιο (από τον εκμισθωτή και τον μισθωτή) και τον έλεγχο αυτό να ακολουθεί η υπογραφή συμφωνητικού μεταξύ τους (καλό θα ήταν με νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εκμισθωτή και του μισθωτή και με βέβαιη την χρονολογία της υπογραφής του συμφωνητικού αυτού από τους εν λόγω συμβαλλόμενους), στο περιεχόμενο του οποίου **θα εκκαθαρίζονται πλήρως, αμετάκλητα και ανεπιφύλακτα** όλα τα παραπάνω θέματα (σχετικά με την τύχη των κάθε είδους εργασιών – επεμβάσεων και δαπανών που πραγματοποίησε στο μίσθιο ο μισθωτής, την ύπαρξη τυχόν ζημιών, φθορών και βλαβών ή και αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στο μίσθιο και την συμφωνία αντιμετώπισής τους, άλλες εκκρεμότητες ή αξιώσεις που παραμένουν ανάμεσα στους συμβαλλόμενους, τυχόν επιφυλάξεις κάποιου συμβαλλόμενου κατά κάποιου άλλου, κ.λπ.). Αν – για οποιονδήποτε λόγο - δεν είναι εύκολο να συνταχθεί έγγραφο που στο περιεχόμενό του θα καλύπτονται – όπως πιο πάνω - τα παραπάνω θέματα, καλό θα ήταν, κατά την παράδοση του μισθίου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή, να υπάρχουν μάρτυρες, οι οποίοι, αν χρειασθεί (σε μια ενδεχόμενη, στη συνέχεια, αντιδικία), θα μπορούν να βεβαιώσουν (ακόμη καλύτερα, με τη βοήθεια φωτογραφιών ή βίντεο ή τεχνικών εκθέσεων μηχανικών κ.λπ.) την πραγματική κατάσταση του μισθίου (τυχόν ζημιές, φθορές και βλάβες, τυχόν αυθαίρετες κατασκευές ή τυχόν αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, άλλες εκκρεμότητες κ.λπ.), κατά το χρονικό αυτό σημείο (της παράδοσης του μισθίου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή).

11. ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ – ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ Κ.ΛΠ. ΣΤΟ ΜΙΣΘΙΟ

Μια συνήθης διατύπωση του όρου αυτού είναι η εξής :

’’..... Ο μισθωτής υποχρεούται να κάνει καλή χρήση του μισθίου και των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών, έργων, πραγμάτων, εγκαταστάσεων και χώρων της οικοδομής, στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, απαγορεύεται δε στον μισθωτή : α) η τοποθέτηση σε όλα τα κοινόκτητα και κοινόχρηστα σημεία της οικοδομής, οποιωνδήποτε ανεξαιρέτως αντικειμένων, β) η τοποθέτηση στο μίσθιο μηχανημάτων ή εύφλεκτων υλών και γενικά οποιωνδήποτε αντικειμένων, που μπορούν να βλάψουν ή να ρυπάνουν ή να ζημιώσουν με οποιονδήποτε τρόπο το μίσθιο και τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις της οικοδομής αλλά και τα γειτονικά ακίνητα (με μόνη εξαίρεση τα άκρως απαραίτητα και αναγκαία για την άσκηση της συμφωνηθείσας επαγγελματικής του δραστηριότητας στο μίσθιο, τα οποία θα χρησιμοποιεί με πολύ μεγάλη προσοχή και επιμέλεια, λαμβάνοντας όλα τα προβλεπόμενα από τη Νομοθεσία και το παρόν μέτρα ασφαλείας και προστασίας για ανθρώπους, ζώα, κινητά και ακίνητα) και γ) η όχληση και γενικά η με οποιονδήποτε τρόπο

προσβολή της ησυχίας, της υγείας, της ασφάλειας και των χρηστών ηθών των ιδιοκτητών και ενοίκων της οικοδομής, των επισκεπτών της, των περιοίκων, των διερχομένων κ.λπ. Ο εκμισθωτής, από σήμερα και για όλη την διάρκεια της παρούσας μίσθωσης (συμβατική, αυτή που θα προκύψει μετά από παράταση σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο παρόν ή που τυχόν θα συμφωνηθεί, τυχόν μεγαλύτερη νόμιμη, τυχόν αναγκαστική) και γενικά για όλη την διάρκεια της παραμονής του μισθωτή στο μίσθιο, δεν αναλαμβάνει καμία απολύτως υποχρέωση, φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη για συντήρηση και επισκευές στο μίσθιο, ακόμη και αναγκαίες, όποιες και αν είναι, από οποια αιτία και αν εμφανίσθηκαν και ανεξάρτητα από τίνος υπαιτιότητα προήλθαν, ακόμη και αν πρόκειται για συντήρηση και επισκευές λόγω ζημιών, φθορών και βλαβών που οφείλονται σε ανώτερη βία ή τυχερά γεγονότα. Έτσι, σε περίπτωση, που υπάρξει οποιαδήποτε, όπως αμέσως πιο πάνω, ανάγκη για συντήρηση και επισκευές στο μίσθιο, ο μισθωτής (εν όψει της πλήρους απαλλαγής του εκμισθωτή, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο αμέσως προηγούμενο εδάφιο, την οποία ο μισθωτής αποδέχεται ανεπιφύλακτα), έχει το δικαίωμα, κατά την απόλυτη και ανέλεγκτη κρίση του, ή να προβεί στην συντήρηση και επισκευή του μισθίου, με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη ή να καταγγείλει την μίσθωση αζημίως και να αποχωρήσει από το μίσθιο.

Σημείωση : Ο όρος αυτός διατυπώνεται, όπως πιο πάνω στις επαγγελματικές μισθώσεις, ενώ στις μισθώσεις κατοικίας αφαιρείται το περιεχόμενο της πιο πάνω παρένθεσης, δηλαδή :

(“με μόνη εξαίρεση τα άκρως απαραίτητα και αναγκαία για την άσκηση της συμφωνηθείσας επαγγελματικής του δραστηριότητας στο μίσθιο, τα οποία θα τα χρησιμοποιεί με πολύ μεγάλη προσοχή και επιμέλεια, λαμβάνοντας όλα τα προβλεπόμενα από τη Νομοθεσία μέτρα ασφαλείας και προστασίας για ανθρώπους, ζώα, κινητά και ακίνητα”)

Επίσης, σχετικά με το θέμα αυτό, θα πρέπει να αναφερθούν και τα εξής : Ο όρος αυτός συνηθίζεται να ζητείται από τους εκμισθωτές για την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη προστασία τους, ο οποίοι, τις περισσότερες φορές, ναι μεν επιθυμούν να εκμισθώσουν το ακίνητο τους, αλλά, χωρίς να θέλουν να αναλάβουν υποχρέωση για συντήρηση και επισκευές στο μίσθιο. Ουσιαστικά, λένουν στον μισθωτή, **“αν σου αρέσει το μισθώνεις, όπως αυτό βρίσκεται σήμερα, εγώ δεν αναλαμβάνω καμία υποχρέωση για συντήρηση και επισκευή κ.λπ., ούτε τώρα, ούτε στη συνέχεια, ό,τι και αν προκύψει”**. Συνήθως, οι εκμισθωτές ζητούν την διατύπωση του όρου αυτού, διότι (όπως πολλοί εκμισθωτές πιστεύουν) τους είναι ασύμφορο να εκμισθώνουν το ακίνητο τους, αναλαμβάνοντας τέτοια υποχρέωση, η οποία – ειδικά σε μεγάλης παλαιότητας ακίνητα – μπορεί να αποδειχθεί σημαντικά μεγάλη (βλάβη στις σωληνώσεις του λουτρού, στα είδη υγιεινής, στην ηλεκτρολογική ή υδραυλική εγκατάσταση, στα τζάμια, στα πορτοπαράθυρα, στις τέντες σκίασης και τον μηχανισμό τους, στον ηλιακό θερμοσίφωνα, στα κλιματιστικά και τον μηχανισμό τους, στα σώματα καλοριφέρ, στα δάπεδα, στην τοιχοποιία, στα λοιπά συστήματα ή στοιχεία του μισθίου ακινήτου κ.λπ.). Ιδιαίτερα σημαντική ζημιά είναι δυνατόν να υπάρξει στο μίσθιο ακίνητο και από σεισμό, από πυρκαγιά,

από πλημμύρα, από επεισόδια σε διαδηλώσεις, από έντονα φυσικά φαινόμενα κ.λπ. Έτσι, με τον όρο αυτό, ο εκμισθωτής, ο οποίος, σε αρκετές περιπτώσεις, θεωρεί ότι έχει συμφωνήσει να εισπράττει ένα μέτριο - χαμηλό ποσό ως μίσθωμα (το οποίο, φυσικά, φορολογείται και του οποίου, πολλές φορές, η είσπραξη είναι επισφαλής), ευελπιστεί να αποφύγει τέτοια υποχρέωση. **Αρκεί, βεβαίως, να συμφωνεί με τον όρο αυτό ο μισθωτής,** ο οποίος (θα πρέπει, εδώ, να αναφερθεί, ότι), όπως είναι διατυπωμένος ο όρος αυτός, δεν έχει την υποχρέωση να προβεί (με δαπάνη του κ.λπ.) στην αναγκαία (για τη λειτουργία της μίσθωσης) συντήρηση και επισκευή του μισθίου. Ειδικότερα, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι, όπως είναι διατυπωμένος ο όρος αυτός, δεν μετακυλιέται απαραίτητα στον μισθωτή (εν όψει της εν λόγω απαλλαγής του εκμισθωτή), η σχετική υποχρέωση (για επισκευές και συντήρηση) και η αντίστοιχη χρηματική δαπάνη, **εκτός αν** συμφωνηθεί ρητά ότι αυτός - μισθωτής - αναλαμβάνει με φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη του κάθε αναγκαία συντήρηση και επισκευή στο μίσθιο, όποια και αν είναι και από όποια αιτία και αν προέρχεται - ακόμη και από ανώτερη βία ή τυχερό γεγονός (οπότε, σαφώς και ρητά υποχρεούται). Όπως είναι διατυπωμένος ο όρος αυτός, ο μισθωτής, **σταθμίζοντας τα συμφέρόντά του,** έχει το δικαίωμα να επιλέξει : ή να προβεί (με φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη του) στην αναγκαία συντήρηση και επισκευή του μισθίου (αν, βέβαια, κρίνει ότι τον συμφέρει να συνεχίσει να παραμένει στο μίσθιο), παρότι δεν υποχρεούται ρητά από το συμφωνητικό της μίσθωσης για συντήρηση και επισκευές στο μίσθιο, διαφορετικά, αν δεν το επιθυμεί, έχει το δικαίωμα να καταγγείλει την μίσθωση αζημίως και να αποχωρήσει από το μίσθιο.

Αλλάζει, όμως, το θέμα, αν πρόκειται για ζημιές, φθορές και βλάβες, **που προκάλεσε** ο μισθωτής (ή κάποιο πρόσωπο μέσα στην σφαίρα ευθύνης του μισθωτή) και είναι **πέραν της συνήθους χρήσης** (και έχει - ως συνήθως συμβαίνει - συμφωνηθεί ο όρος 12 του παρόντος, σύμφωνα με τον οποίο υποχρεώνεται ο μισθωτής να αποκαθιστά τις ζημιές που προκαλεί εφόσον αυτές είναι πέραν της συνήθους χρήσης), τότε ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να προβεί στην αποκατάσταση των εν λόγω ζημιών, φθορών και βλαβών, άμεσα, με δική του ευθύνη, φροντίδα, επιμέλεια και δαπάνη. Ο όρος αυτός, με τον αριθμό 12, είναι ο επόμενος όρος (στην επόμενη ενότητα του παρόντος βιβλίου, με τον αριθμό 12 (ΔΩΔΕΚΑ) και τον τίτλο "ΖΗΜΙΕΣ – ΦΘΟΡΕΣ ΚΑΙ ΒΛΑΒΕΣ ΣΤΟ ΜΙΣΘΙΟ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ").

Κάποιες φορές, στον όρο αυτό **(τον παρόντα, με τον αριθμό 11)** προστίθενται (με απαίτηση του εκμισθωτή) τα εξής τρία (3) εδάφια :

“..... Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση (με τεχνικό της επιλογής του εκμισθωτή, τον οποίο ο εκμισθωτής θα γνωστοποιήσει με έγγραφο που θα επιδοθεί έγκαιρα στον μισθωτή με δικαστικό επιμελητή και του οποίου την αμοιβή, τα έξοδα και γενικά την από κάθε αιτία και κάθε λόγο συνολική δαπάνη θα προκαταβάλλει ο μισθωτής) να επισκευάζει, άμεσα και αποκλειστικά με δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη (όσο μεγάλη και αν είναι η δαπάνη της αποκατάστασής τους), άρτια, απολύτως σύννομα και σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης και με υλικά της ίδιας τουλάχιστον

ποιότητας με αυτά που διαθέτει το μίσθιο, κάθε ανεξαιρέτως ζημιά, φθορά ή βλάβη που θα εμφανισθεί στο μίσθιο, όποια και αν είναι, από όποια αιτία και αν προέρχεται και ανεξάρτητα από τίνος υπαιτιότητα προήλθε, ακόμη και αν πρόκειται για αναγκαία επισκευή και μάλιστα από οποιαδήποτε ανεξαιρέτως αιτία και αν καταστεί αναγκαία η επισκευή (ακόμα και αν πρόκειται για επισκευή λόγω ζημιών, φθορών και βλαβών που οφείλονται σε ανώτερη βία ή τυχερά γεγονότα), ώστε το μίσθιο (σε κάθε ανεξαιρέτως τέτοια περίπτωση) να διατηρείται, σε όλη τη διάρκεια τη μίσθωσης και γενικά σε όλη τη διάρκεια της παραμονής του μισθωτή στο μίσθιο, απολύτως κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση. Επίσης, ο μισθωτής, επιδεικνύοντας μεγάλη προσοχή και επιμέλεια, υποχρεούται στην συντήρηση του μισθίου (ακόμη και αναγκαία, όποια και αν είναι, από όποια αιτία και αν εμφανίσθηκε και ανεξάρτητα από τίνος υπαιτιότητα προήλθε, ακόμη και αν πρόκειται για συντήρηση λόγω ζημιών, φθορών και βλαβών που οφείλονται σε ανώτερη βία ή τυχερά γεγονότα), άρτια, σύννομα και σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης (με υλικά δε και στοιχεία της ίδιας τουλάχιστον ποιότητας με αυτά που διαθέτει το μίσθιο), και πάλι με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη (και με τεχνικό της επιλογής του εκμισθωτή, τον οποίο ο τελευταίος θα έχει γνωστοποιήσει έγκαιρα στον μισθωτή με έγγραφο που θα επιδοθεί σ' αυτόν με δικαστικό επιμελητή, ο οποίος – μισθωτής – υποχρεούται να προκαταβάλλει την αμοιβή του, τα έξοδά του και γενικά κάθε σχετική με αυτόν δαπάνη), ώστε το μίσθιο να διατηρείται, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και γενικά σε όλη τη διάρκεια της παραμονής του μισθωτή στο μίσθιο, απολύτως κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση. Τέλος, ο μισθωτής υποχρεούται να ενημερώνει (λεπτομερώς, με έγγραφο που θα επιδοθεί με δικαστικό επιμελητή) τον εκμισθωτή για κάθε ανεξαιρέτως ζημιά, φθορά και βλάβη που θα εμφανισθεί στο μίσθιο, αμέσως μόλις αυτή εμφανισθεί.....”

Εδώ αναφερόμαστε σε κάθε τέτοια ενέργεια στο μίσθιο (ζημιά, φθορά, βλάβη), όποια και αν είναι, από όποια ανεξαιρέτως αιτία και αν προέρχεται και ανεξάρτητα από τίνος υπαιτιότητα προήλθε (ακόμα και αν οφείλεται σε ανώτερη βία ή τυχερά γεγονότα), είτε είναι αναγκαία για την λειτουργία της μίσθωσης είτε όχι και όποιο και αν είναι το κόστος αποκατάστασής της. **Όμως, ένα τέτοιο όρο θα πρέπει να τον αντιμετωπίσει με πολύ μεγάλη προσοχή και πολύ μεγάλη σοβαρότητα ο μισθωτής** (ο όρος αυτός εμφανίζεται σε πολλά συμφωνητικά που κυκλοφορούν “έτοιμα” στην αγορά – στα περίπτερα, στα βιβλιοπωλεία, ... συνήθως χωρίς της πιο πάνω φράση “ όσο μεγάλη και αν είναι η δαπάνη αποκατάστασής της “ κ.λπ.), διότι είναι ενδεχόμενο να του δημιουργήσει (του μισθωτή) πολύ δυσάρεστες καταστάσεις και δυσβάσταχτες υποχρεώσεις (ιδιαίτερα, στην περίπτωση που η συγκεκριμένη ενέργεια, στην οποία πρέπει να προβεί είναι αρκετά δαπανηρή). **Γενικά, η διατύπωση του όρου για συντήρηση, επισκευές κ.λπ. στο μίσθιο, θέλει πολύ σκέψη και πολύ μεγάλη προσοχή (τόσο από τον εκμισθωτή όσο και από τον μισθωτή).** Μάλιστα, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι, παρότι σε μεγάλο αριθμό εντύπων – “έτοιμων” - συμφωνητικών μίσθωσης που κυκλοφορούν στην αγορά (σε βιβλιοπωλεία, περίπτερα κ.λπ.), είναι ο όρος αυτός διατυπωμένος, όπως πιο πάνω **(δηλαδή, σαφώς σε βάρος του μισθωτή)**, εν τούτοις, στην πράξη, ο όρος αυτός συνηθίζεται να μην εξετάζεται σχεδόν καθόλου από πολλούς μισθωτές (τόσο στις μισθώσεις κατοικίας όσο και στις μισθώσεις επαγγελματικής στέγης), αφού πολλοί μισθωτές δεν φροντίζουν να

λάβουν νομικές συμβουλές για την μίσθωση που συνάπτουν, με αποτέλεσμα, τις περισσότερες φορές, να αποδέχονται απερίσκεπτα και επιπόλαια τον πολύ επικίνδυνο αυτό όρο, χωρίς να αντιλαμβάνονται, ποιες ακριβώς ευθύνες και υποχρεώσεις αναλαμβάνουν.

Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι η συμφωνία για την αντιμετώπιση των θεμάτων της παρούσας ενότητας, αποτελεί **ενδοτικό δίκαιο**, επομένως οι συμβαλλόμενοι έχουν ελευθερία στην συμφωνία τους σχετικά με ποιόν βαρύνουν οι επισκευές και η συντήρηση του μισθίου.

Βέβαια, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι **σε μία ενδεχόμενη δικαστική κρίση, θα αντιμετωπισθεί** (λαμβανομένων υπόψη, φυσικά, και των λοιπών ιδιαίτερων στοιχείων της μίσθωσης που θα εξετασθεί δικαστικά, όπως το μέγεθος της δαπάνης για την αποκατάσταση της ζημιάς, το μέγεθος της επένδυσης της επαγγελματικής δραστηριότητας του μισθωτή στο μίσθιο, το ύψος του καταβαλλομένου μισθώματος, η αιτία προέλευσης της ζημιάς, τυχόν παραλείψεις του μισθωτή στην πρόληψή της ή την άμεση αντιμετώπισή της ή τον περιορισμό της, τυχόν ελλιπής σχετική ενημέρωση του μισθωτή από τον εκμισθωτή κατά τη σύναψη της μίσθωσης για την πραγματική κατάσταση του μισθίου, τυχόν ελαττώματα του μισθίου που δεν μπορούσαν να φανούν κατά τη σύναψη, στοιχεία που αφορούν στην οικονομική κατάσταση και δυνατότητα των συμβαλλομένων μερών κ.λπ.) **και το θέμα της καταχρηστικότητας** κάποιου τέτοιου όρου (παράβαση του άρθρου 281 του Α.Κ.). Όμως, πριν φθάσουν τα πράγματα εκεί, θα πρέπει και οι δύο συμβαλλόμενες πλευρές να μελετήσουν και να κατανοήσουν καλά τις ευθύνες και τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν, σχετικά με το πολύ σοβαρό αυτό θέμα.

Τέλος, σχετικά με το θέμα των ζημιών, φθορών και βλαβών στο μίσθιο και ειδικότερα για την περίπτωση ζημιών στο μίσθιο στα πλαίσια διαδηλώσεων (ζημιές από επιθέσεις διαδηλωτών), **βλ., Α.Π. 319/2020, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ του Δ.Σ.Α. ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, αλλά και στην Επιθεώρηση Ακινήτων 2021, σελ. 656, Εκδόσεις ΣΑΚΚΟΥΛΑ.**

“..... Περαιτέρω από τις διατάξεις των άρθρων 574, 575 και 576 ΑΚ, που εφαρμόζεται και στις εμπορικές μισθώσεις (άρθρο 44 του ΠΔ 34/1995), συνάγεται ότι με τη διάρκεια σύμβαση της μίσθωσης ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση. Επίσης έχει υποχρέωση όχι μόνο να παραδώσει το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση, αλλά να το διατηρεί κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης υποχρεούμενος σε άρση των πραγματικών του ελαττωμάτων και σε αποκατάσταση των συμφωνημένων ιδιοτήτων του που λείπουν. Αν κατά το χρόνο παράδοσής του 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 αν λείπει από το μίσθιο μια συμφωνημένη ιδιότητα ή αν έλλειψε τέτοια ιδιότητα όσο διαρκεί η μίσθωση. Επομένως, αν από την ύπαρξη πραγματικού ελαττώματος εμποδίστηκε ολικά η συμφωνημένη χρήση, ο μισθωτής έχει δικαίωμα, προβαλλόμενο και κατ' ένσταση, προς απόκρουση αγωγής του εκμισθωτή για καταβολή των μισθωμάτων, να μην καταβάλει το μίσθωμα όσο διάστημα διαρκεί η παρεμπόδιση της χρήσης του μισθίου από το ελάττωμα. Τέτοιο πραγματικό ελάττωμα αποτελεί και η αδυναμία χρήσης του μισθίου όπως συμφωνήθηκε, λόγω απαγόρευσης

της χρήσης από δημόσια αρχή ή λόγω αδυναμίας χορήγησης ή και ανάκλησης της απαιτούμενης άδειας δημόσιας αρχής (Ολ.ΑΠ 50/2005, ΑΠ 165/2012, ΑΠ 933/2010). Για τη γέννηση της ευθύνης του εκμισθωτή και των σχετικών δικαιωμάτων του μισθωτή δεν χρειάζεται υπαιτιότητα του εκμισθωτή ούτε και γνώση του σχετικά με τα ελαττώματα ή τις ιδιότητες του μισθίου, ο εκμισθωτής δε φέρει ευθύνη για φθορές και βλάβες του μισθίου που προκύπτουν κατά την πορεία της μίσθωσης από οποιαδήποτε αιτία ακόμη και για τα τυχερά ή την ανώτερη βία. Στην προκειμένη περίπτωση, από την παραδεκτή, κατ' άρθρο 561 παρ. 2 του ΚΠολΔ, επισκόπηση των διαδικαστικών εγγράφων, προκύπτει ότι η ενάγουσα και ήδη αναιρεσίβλητη εταιρεία περιορισμένης ευθύνης ισχυρίσθηκε με την από 12-3-2013 αγωγή της ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, ότι με το από 6-8-2010 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσε από τον εναγόμενο και ήδη αναιρεσείοντα Δήμο, κατόπιν σχετικής πλειοδοτικής δημοπρασίας, το κείμενο επί της πλατείας Συντάγματος κατάστημα για χρονικό διάστημα πέντε ετών, αντί μηνιαίου μισθώματος 40.891 ευρώ, προκειμένου να το χρησιμοποιήσει ως καφετέρια. Ότι στις 29-6-2011, κατά τη διάρκεια συγκεντρώσεως διαμαρτυρίας επί της ως άνω πλατείας έλαβαν χώρα βίαια επεισόδια, που είχαν ως αποτέλεσμα το μίσθιο να υποστεί εκτεταμένες φθορές και βλάβες από επιθέσεις διαδηλωτών, για την αποκατάσταση των οποίων παρέμεινε αναγκαστικά κλειστό μέχρι τις 9-9-2011, οπότε και επαναλειτούργησε και ότι, λόγω της αδυναμίας της να χρησιμοποιήσει το μίσθιο κατάστημα εξαιτίας του πιο πάνω πραγματικού ελαττώματος (σχεδόν ολοσχερή καταστροφή του), δεν έχει υποχρέωση να καταβάλει τα μισθώματα του παραπάνω χρονικού διαστήματος, ανερχόμενα στο συνολικό ποσό των 92.858,30 ευρώ. Ζήτησε δε, λόγω της εμμονής του εναγομένου να πληρωθούν τα μισθώματα αυτά, να αναγνωρισθεί ότι δεν έχει υποχρέωση να καταβάλει στον εναγόμενο τα ως άνω μισθώματα. Εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1561/2015 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία έγινε δεκτή η αγωγή και αναγνωρίσθηκε ότι η ενάγουσα (μισθώτρια) δεν οφείλει στον εναγόμενο (εκμισθωτή) τα μισθώματα των μηνών Ιουλίου, Αυγούστου και των εννέα πρώτων ημερών του Σεπτεμβρίου 2011, συνολικού ποσού 92.858,30 ευρώ. Κατά της απόφασης αυτής ο εναγόμενος άσκησε την από 23-9-2016 έφεσή του και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 2242/2018 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών (αναιρεσιβαλλόμενη), το οποίο δέχθηκε κατά την ανέλεγκτη αναιρετικά κρίση του, τα ακόλουθα, σχετικά με τα αφορώντα στο παραπάνω αίτημα της αγωγής, θέματα: "...από τα ίδια ως άνω αποδεικτικά μέσα αποδεικνύεται ότι το μίσθιο κατάστημα υπέστη εκτεταμένες ζημιές φθορές και καταστροφές (τόσο στις σταθερές δομές του ακινήτου, δηλαδή τους υαλοπίνακες, τα στοιχεία διαρρύθμισης κλπ, τα προσαρτήματά του, όπως τα φωτιστικά, όσο και στον κινητό εξοπλισμό του), κατά τη διάρκεια των βίαιων επεισοδίων και των βανδαλισμών που έλαβαν χώρα στο κέντρο της Αθήνας, την 29-6-2011. Έτσι, συνεπεία της σχεδόν ολοκληρωτικής καταστροφής του καταστήματος, τούτο παρέμεινε κλειστό, από την ως άνω ημερομηνία και μέχρι την 9-9-2011, οπότε και ολοκληρώθηκαν οι εργασίες αποκατάστασής του και επαναλειτούργησε. Αποδεικνύεται δε, ότι η προσωρινή παύση της δραστηριότητας της ενάγουσας εντός του μισθίου κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα των δύο μηνών και εννέα ημερών, ήτοι, η μη χρησιμοποίηση του μισθίου για το σκοπό για τον οποίο είχε συμφωνηθεί, ήταν απολύτως αναγκαία για να αρθεί το πραγματικό ελάττωμα που προέκυψε σ' αυτό, πράγμα το οποίο έγινε με δαπάνες της ενάγουσας. Εντούτοις το δικαίωμα χρήσης του μισθίου που έχει η ενάγουσα, όπως αυτό απορρέει από την από 6-8-2010 σύμβαση μίσθωσης, κατέστη ανενεργό, από 30-6-2011 έως 9-9-2011, δηλαδή χωρίς περιεχόμενο, για λόγους που δεν αφορούν καθόλου την ίδια, και επομένως, διαπιστώνεται ότι, αυτή (ενάγουσα - μισθώτρια) έχει το δικαίωμα, σύμφωνα με το άρθρο 576 ΑΚ, να μην καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα για την αντίστοιχη χρονική περίοδο, ανερχόμενο στο ποσό των 92.858,30 ευρώ... Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι με βάση τους επιμέρους όρους της επίδικης σύμβασης μίσθωσης έχουν συνομολογηθεί και τα εξής: α) στο άρθρο 8 ότι "Ο Δήμος δεν ευθύνεται απέναντι στο μισθωτή για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο και της οποίας τεκμαίρεται ότι έχει λάβει γνώση ο μισθωτής και συνεπώς δεν υποχρεούται σε

επιστροφή ή μείωση μισθωμάτων, ούτε σε λύση της μίσθωσης", β) στο άρθρο 9 ότι "Ο εκμισθωτής κατά τη διάρκεια της μισθώσεως δεν υποχρεώνεται σε επισκευή ή διαρρύθμιση του καταστήματος έστω και αν είναι αναγκαία, κάθε δε δαπάνη έστω και πολυτελής που θα γίνει από το μισθωτή για το κατάστημα παραμένει μετά την με οποιοδήποτε τρόπο λύση της μισθώσεως σε όφελος του καταστήματος και υπέρ του Δήμου, κατά του οποίου κανένα δικαίωμα αποζημίωσης ή αφαιρέσεως έχει ο μισθωτής", ενώ τέλος στο άρθρο 20 παρ. α' των από 22-6-2009 όρων διακήρυξης της δημοπρασίας, οι οποίοι συνιστούν αναπόσπαστο τμήμα της σύμβασης μίσθωσης, ορίζεται ότι "Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να ασφαλίσει με δικά του έξοδα το κτίριο του κυλικείου και τις εγκαταστάσεις του και να το διατηρεί ασφαλισμένο στην πραγματική τους αξία κατά των κινδύνων πυρκαγιάς και κεραυνού σ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης". Επικαλούμενος το περιεχόμενο των ως άνω όρων, ο εναγόμενος ισχυρίσθηκε με τις νομίμως και εμπροθέσμως κατατεθείσες έγγραφες προτάσεις του, για τις οποίες μνηία έγινε στα πρακτικά με αναφορά του καταθέσαντος σ' αυτές, ότι: α) ο ίδιος δεν φέρει καμία ευθύνη για την κατάσταση του μισθίου μετά την παράδοσή του και τις τυχόν ζημιές, ενώ την πλήρη ευθύνη για την αποκατάσταση των ζημιών αυτών, ανεξαρτήτως του είδους και της αιτίας πρόκλησης, τη φέρει η μισθώτρια, σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 9 της ένδικης μισθωτικής σύμβασης, και β) ότι η ενάγουσα όφειλε, σύμφωνα με το άρθρο 20 της μεταξύ τους σύμβασης να διατηρεί ασφαλισμένο το μίσθιο κτήριο και τις εγκαταστάσεις του, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Ωστόσο οι ως άνω ισχυρισμοί του με τους οποίους επιχειρεί να θεμελιώσει (αντ')ένσταση απαλλαγής του από την ευθύνη του για πραγματικά ελαττώματα, δυνάμει συμβατικής ρήτρας (361 ΑΚ), τυγχάνουν αβάσιμοι, καθόσον ειδικότερα ο πρώτος όρος αναφέρεται σε πραγματικά ελαττώματα που υφίστανται κατά το χρόνο σύναψης της μίσθωσης, ο δεύτερος όρος ρυθμίζει την ευθύνη της ενάγουσας για τις κάθε είδους δαπάνες επισκευής, ακόμη και αναγκαίες, χωρίς οιαδήποτε αναφορά σε τυχηρά ή γεγονότα ανωτέρας βίας και χωρίς να συνάγεται έστω και ερμηνευτικώς, με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη (άρθρ. 173 και 200 ΑΚ), ο αποκλεισμός της εφαρμογής του άρθρου 576 παρ. 1 ΑΚ, στο οποίο η εφεσίβλητη μισθώτρια στηρίζει την άρνησή της για την καταβολή των ένδικων μισθωμάτων, ο δε τελευταίος όρος συνδέεται επίσης, ρητώς, με το ζήτημα των επισκευών, χωρίς εκ του όρου τούτου να συνάγεται βούληση των μερών για ρύθμιση των εκ του άρθρου 576 ΑΚ δικαιωμάτων της ενάγουσας. Επομένως το πρωτόδικο Δικαστήριο, το οποίο κρίνοντας ομοίως, απέρριψε τους ως άνω ισχυρισμούς του εναγομένου, κάνοντας εν συνεχεία δεκτή την αγωγή ως κατ' ουσίαν βάσιμη, ορθώς ερμήνευσε και εφάρμοσε το νόμο και εκτίμησε τις αποδείξεις και πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι οι συναφείς λόγοι έφεσης με τους οποίους υποστηρίζονται τα αντίθετα". Με βάση τις παραδοχές αυτές το Μονομελές Εφετείο Αθηνών απέρριψε ως ουσιαστικά αβάσιμη την έφεση του εναγομένου (αναιρεσείοντος), που είχε δεχθεί την αγωγή της μισθώτριας και είχε δεχθεί ότι η τελευταία δεν οφείλει στον εναγόμενο (εκμισθωτή) τα μισθώματα που αντιστοιχούν στους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και μέρους του Σεπτεμβρίου 2011, συνολικού ποσού 92.858,30 ευρώ. Έτσι που έκρινε το Εφετείο διέλαβε στην προσβαλλόμενη απόφασή του πλήρεις, σαφείς και χωρίς αντιφάσεις αιτιολογίες αναφορικά με τα προαναφερόμενα θέματα της εμφάνισης πραγματικού ελαττώματος στο μίσθιο κατάστημα λόγω ανώτερης βίας και του, συνεπεία αυτού, δικαιώματος της μισθώτριας να μην καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα για τη χρονική περίοδο από 30-6-2-11 έως 9-9-2011, σύμφωνα με το άρθρο 576 ΑΚ, καθώς και της απόρριψης ως αβασίμων των ισχυρισμών του αναιρεσείοντος εκμισθωτή για απαλλαγή του από το επίμαχο πραγματικό ελάττωμα του μισθίου, καθόσον οι επικαλούμενοι από αυτόν όροι (8, 9 και 20) της ένδικης μισθωτικής σύμβασης ρυθμίζουν την ευθύνη της μισθώτριας για τις κάθε είδους δαπάνες επισκευής του μισθίου και όχι το δικαίωμα αυτής (μισθώτριας) για μη καταβολή του μισθώματος για όσο χρονικό διάστημα διήρκεσε το ελάττωμα που την εμπόδιζε να κάνει χρήση του μισθίου. Οι παραπάνω αιτιολογίες καθιστούν εφικτό τον αναιρετικό έλεγχο της ορθής ή μη εφαρμογής των διατάξεων ουσιαστικού δικαίου των άρθρων 361 και 576 ΑΚ, που ορθά εφαρμόσθηκαν από το Μονομελές Εφετείο.

Συνεπώς τα αντιθέτως προβαλλόμενα με τον από το άρθρο 559 αριθμ. 19 ΚΠολΔ μοναδικό λόγο της αναίρεσης, είναι αβάσιμα και απορριπτέα

Διάφορες επισημάνσεις :

Για να απαλλαγεί ο εκμισθωτής από την υποχρέωση να προβεί σε επισκευή του μισθίου, για την αποκατάσταση ζημιών, φθορών και βλαβών, που εμφανίσθηκαν σε αυτό **από ανώτερη βία ή τυχερά γεγονότα** (σεισμός, πλημμύρες, φυσικές καταστροφές κ.λπ.), θα πρέπει ο σχετικός όρος να διατυπώνεται **με σαφήνεια, αναλυτικά και απολύτως ξεκάθαρα, ώστε να μην παραμένει αμφιβολία για την απαλλαγή του εκμισθωτή** (δεν αρκεί γενική διατύπωση, π.χ. "κάθε ζημιά, φθορά και βλάβη, που θα εμφανισθεί, απ' όπου και αν προέρχεται", **αντίθετα πρέπει να γίνει ρητή και σαφής αναφορά** στις ζημιές από ανώτερη βία και τυχερά γεγονότα, δηλαδή "**..... ακόμη και αν οφείλονται σε ανώτερη βία ή τυχερά γεγονότα**"). Ομοίως, για την υποχρέωση του μισθωτή να προβεί σε επισκευή του μισθίου, για την αποκατάσταση ζημιών, φθορών και βλαβών, που εμφανίσθηκαν σ' αυτό από ανώτερη βία ή τυχερά γεγονότα (σεισμός, πλημμύρες, φυσικές καταστροφές κ.λπ.), θα πρέπει – και πάλι – ο σχετικός όρος να διατυπώνεται **με σαφήνεια, αναλυτικά και απολύτως ξεκάθαρα (να γίνει, δηλαδή, ρητή και σαφής αναφορά στις ζημιές, φθορές και βλάβες " από ανώτερη βία και τυχερά γεγονότα")**.

Για το θέμα της αποκατάστασης ζημιών, φθορών και βλαβών στο μίσθιο που οφείλονται **σε ανώτερη βία ή τυχερά γεγονότα**, βλ. **σχετικά Α.Π. 68/2012, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**

"..... Με το από ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μισθώσεως, ο ενάγων - εναγόμενος εκμίσθωσε στην εναγομένη - ενάγουσα εταιρία ένα οίκημα εμβαδού τ.μ. με τον προαύλιο χώρο του εμβαδού τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην περιοχή, στη θέση προκειμένου να χρησιμοποιηθεί από την τελευταία ως κατάστημα Η μισθώτρια παρέλαβε το μίσθιο και το χρησιμοποιούσε έκτοτε ανενόχλητα. Στις, ημέρα και περί ώρα, εκδηλώθηκε στο μίσθιο πυρκαγιά, η κατάσβεση της οποίας έγινε από την Πυροσβεστική Υπηρεσία, μετά από ειδοποίηση του ιδιοκτήτη της επιχειρήσεως ".....", στην οποία η μισθώτρια είχε αναθέσει τη φύλαξη της επιχειρήσεως της και η οποία είχε εγκαταστήσει στο κατάστημα σύστημα συναγερμού με ανιχνευτές κίνησης, ο οποίος ενεργοποιήθηκε αμέσως. Η πυρκαγιά εκδηλώθηκε στον εσωτερικό χώρο του κτιρίου, η οποία επεκτάθηκε καταστρέφοντας μέρος των εμπορευμάτων και επιπλέον υπέστη ζημιές το κτίριο στην εξοπλισμένου σκυροδέματος πλάκα της οροφής, αλλά περιορίστηκε η καταστροφή λόγω της επεμβάσεως της πυροσβεστικής υπηρεσίας. Η εν λόγω πυρκαγιά, με βάση τη διενεργηθείσα προανάκριση, οφείλεται σε εμπρησμό από πρόθεση, πλην όμως δεν κατέστη δυνατή η ανεύρεση των δραστών με αποτέλεσμα ο αρμόδιος Εισαγγελέας Πλημμελειοδικών, να θέσει την υπόθεση στο αρχείο αγνώστων δραστών. Ενόψει αυτών, η πρόκληση της πυρκαγιάς οφείλεται σε αιτία μη καταλογιστή

στη μισθώτρια. Ο ενάγων εκμισθωτής, για να θεμελιώσει ευθύνη της τελευταίας να αποκαταστήσει τις επελθούσες στο μίσθιο ζημιές εξαιτίας της πυρκαγιάς, επικαλέστηκε, μεταξύ των άλλων, παράβαση της συμβατικής της υποχρεώσεως να λάβει τα αναγκαία μέτρα πυροπροστασίας και πυρασφάλειας του κτιρίου, ώστε να προληφθεί ο κίνδυνος πυρκαγιάς. Όμως, στο προαναφερόμενο από ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως, δεν περιέχεται σχετικός όρος και ως εκ τούτου δεν είχε υποχρέωση η μισθώτρια, αφού δεν συμφωνήθηκε, να λάβει τα αναγκαία μέτρα πυροπροστασίας, ούτε εξάλλου το μίσθιο θα χρησιμοποιείτο για χρήση, που από τη φύση της εγκυμονούσε κινδύνους, αφού τα υλικά που εμπορευόταν δεν ήταν εύφλεκτα, ώστε να έχει υποχρέωση εκ του νόμου ή με βάση τις αρχές της καλής πίστεως να λάβει τέτοια προληπτικά μέτρα. Αναφορικά με την ευθύνη για την αποκατάσταση των βλαβών του μισθίου ακινήτου, με τους όρους 6° και 8° του μισθωτηρίου, που προαναφέρθηκαν, προβλέπονται αντιστοίχως τα ακόλουθα: "Για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ο εκμισθωτής δεν έχει καμία υποχρέωση συντήρησης ή επισκευής ζημιών και βλαβών του μισθίου, για την αποκατάσταση των οποίων αποκλειστική υποχρέωση έχει ο μισθωτής" και "ο μισθωτής υποχρεούται να κάνει καλή χρήση του μισθίου διατηρώντας το καθαρό και ευπρεπές, διαφορετικά ευθύνεται με αποζημίωση για τις φθορές και τις βλάβες που προξενήθηκαν σ' αυτό". Η ασάφεια που δημιουργείται εξ αυτών ως προς την έκταση της ευθύνης της μισθώτριας για επισκευές πρέπει να αρθεί με ερμηνεία, κατά τις διατάξεις των άρθρων 173 και 200 ΑΚ, με βάση τις αρχές της καλής πίστεως και αφού ληφθούν υπόψη τα συναλλακτικά ήθη, χωρίς προσήλωση στις λέξεις, ενόψει και των λοιπών διατάξεων του άνω συμφωνητικού.

Συνεπώς, η εν λόγω σύμβαση χρήζει ερμηνείας ως προς το εάν οι συμβαλλόμενοι, κατά την αληθή βούλησή τους, θέλησαν να αποκλείσουν την ευθύνη του εκμισθωτή για ελαττώματα που εμφανίστηκαν κατά τη διάρκεια της μισθώσεως και οφείλονται σε γεγονότα τυχερά ή βίας. Η αληθής βούληση των συμβληθέντων διαδίκων, όπως προκύπτει από τους ως άνω όρους του μισθωτηρίου, ερμηνευόμενους όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη, ήταν ότι ο εκμισθωτής απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση επισκευών του μισθίου, για να το διατηρεί κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση κατά τη διάρκεια της μισθώσεως, για ζημιές προερχόμενες από τη χρήση του μισθίου και όχι για ζημιές προερχόμενες από γεγονότα ανεξάρτητα από τη χρήση, δηλαδή γεγονότα τυχερά ή ανώτερης βίας και συνεπώς ο εκμισθωτής υποχρεούται να επισκευάσει τις ζημιές του μισθίου που προκλήθηκαν από την πυρκαγιά και να το καταστήσει κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση. Αν τα συμβαλλόμενα μέρη ήθελαν τον αποκλεισμό της ευθύνης του εκμισθωτή για τα τυχερά, ενόψει του ότι ένας τέτοιος όρος είναι ιδιαίτερα επαχθής για τη μισθώτρια, θα το είχαν συνομολογήσει ρητά. Το γεγονός ότι η μισθώτρια συνήψε σύμβαση ασφαλίσεως, δυνάμει της οποίας ασφάλισε την επιχείρηση της κατά του κινδύνου πυρός, δεν αναιρεί τα παραπάνω, διότι δεν ανέλαβε συμβατική δέσμευση να διατηρεί το μίσθιο ασφαλισμένο κατά παντός κινδύνου. Σύμφωνα με όσα έγιναν δεκτά, ο εκμισθωτής είχε υποχρέωση να αποκαταστήσει τις ζημιές που προκλήθηκαν στο μίσθιο από την πυρκαγιά, ώστε αυτό να είναι κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση, πλην όμως, παρόλο που ο εκπρόσωπος της μισθώτριας του ζήτησε επανειλημμένως να επισκευάσει το μίσθιο, αυτός αρνήθηκε και ενόψει της στάσεως του αυτής, από την οποία προκύπτει ότι θα ήταν άσκοπη η θέση προθεσμίας προς επισκευή, η μισθώτρια με την ένδικη αγωγή της, η οποία επιδόθηκε στον εκμισθωτή στις, όπως προκύπτει από τη σχετική σημείωση του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου, επί του επιδοθέντος αντιγράφου αυτής, προέβη στην καταγγελία της συμβάσεως, λόγω παρακωλύσεως της στη χρήση του μισθίου. Επομένως, η καταγγελία αυτή είναι έγκυρη και επέφερε αμέσως τα αποτελέσματα της, δηλαδή τη λύση της μισθώσεως για το μέλλον". Μετά τις παραδοχές αυτές το Εφετείο απέρριψε την έφεση του αναιρεσείοντος, με την οποία παραπεμόταν

για την απόρριψη από το πρωτόδικο δικαστήριο της αγωγής του για επιδίκαση αποζημίωσης από τις βλάβες του μισθίου, και την παραδοχή εν μέρει της αγωγής της αναιρεσίβλητης μισθώτριας ως προς την εγκυρότητα της καταγγελίας της μίσθωσης.

Έτσι που έκρινε το Εφετείο δεν παραβίασε τον κανόνα του ουσιαστικού δικαίου του άρθρου 585 ΑΚ (καταγγελία της μίσθωσης για μη παραχώρηση της χρήσης του μισθίου) και τους ερμηνευτικούς κανόνες του άρθρου 173 και 200 ΑΚ, στους οποίους προσέφυγε για να διαπιστώσει τη βούληση των διαδίκων κατά τη σύναψη της συμβάσεως της μίσθωσης σχετικά με το εάν η συμφωνημένη έλλειψη ευθύνης του εκμισθωτή για την αποκατάσταση των ζημιών και βλαβών του μισθίου, που οφείλονται στη συνηθισμένη χρήση, εκτείνεται και σε αυτές που προκαλούνται από τυχηρά ή ανώτερη βία καταλήγοντας σε αρνητικό συμπέρασμα για τις τελευταίες ζημιές και βλάβες του μισθίου, διέλαβε δε στην προσβαλλόμενη απόφασή του πλήρεις, σαφείς, επαρκείς και χωρίς αντιφάσεις αιτιολογίες που καθιστούν εφικτό τον αναιρετικό έλεγχο προς την ορθή εφαρμογή των ως άνω διατάξεων του ουσιαστικού δικαίου

Τα πιο πάνω τρία τελευταία εδάφια, που προστέθηκαν, όπως πιο πάνω στον παρόντα όρο, θα μπορούσαν να διατυπωθούν και διαφορετικά, δηλαδή

“..... Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση (με τεχνικό της επιλογής του, τον οποίο ο μισθωτής θα γνωστοποιήσει έγκαιρα στον εκμισθωτή με έγγραφο που θα επιδοθεί στον εκμισθωτή με δικαστικό επιμελητή και του οποίου την αμοιβή, τα έξοδα και γενικά την από κάθε αιτία και κάθε λόγο συνολική δαπάνη θα προκαταβάλλει ο μισθωτής, με δικαίωμα, όμως, του εκμισθωτή να ορίσει τεχνικό που, με δαπάνη του εκμισθωτή, θα επιβλέπει τις επισκευές αυτές) να επισκευάζει, άμεσα και αποκλειστικά με δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη (όσο μεγάλη και αν είναι η δαπάνη της αποκατάστασής τους), άρτια, απολύτως σύννομα και σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης και με υλικά της ίδιας τουλάχιστον ποιότητας με αυτά που διαθέτει το μίσθιο, κάθε ανεξαιρέτως ζημιά, φθορά ή βλάβη που θα εμφανισθεί στο μίσθιο, όποια και αν είναι, από όποια αιτία και αν προέρχεται και ανεξάρτητα από τίνος υπαιτιότητα προήλθε, ακόμα και αν πρόκειται για αναγκαία επισκευή και μάλιστα από οποιαδήποτε ανεξαιρέτως αιτία και αν καταστεί αναγκαία η επισκευή (ακόμη και αν πρόκειται για επισκευή λόγω ζημιών, φθορών και βλαβών που οφείλονται σε ανώτερη βία ή τυχερά γεγονότα), ώστε το μίσθιο (σε κάθε ανεξαιρέτως τέτοια περίπτωση) να διατηρείται, σε όλη τη διάρκεια τη μίσθωσης και γενικά σε όλη τη διάρκεια της παραμονής του μισθωτή στο μίσθιο, απολύτως κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση. Επίσης, ο μισθωτής, επιδεικνύοντας μεγάλη προσοχή και επιμέλεια, υποχρεούται στην συντήρηση του μισθίου (ακόμα και αναγκαία, όποια και αν είναι, από όποια αιτία και αν εμφανίσθηκε και ανεξάρτητα από τίνος υπαιτιότητα προήλθε, ακόμη και αν πρόκειται για συντήρηση λόγω ζημιών, φθορών και βλαβών που οφείλονται σε ανώτερη βία ή τυχερά γεγονότα), άρτια, σύννομα και σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης (με υλικά δε και στοιχεία της ίδιας τουλάχιστον ποιότητας με αυτά που διαθέτει το μίσθιο), και πάλι με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη (με τεχνικό της επιλογής του, τον οποίο ο μισθωτής θα γνωστοποιήσει έγκαιρα στον εκμισθωτή με έγγραφο που θα επιδοθεί στον εκμισθωτή με δικαστικό επιμελητή και του οποίου την αμοιβή, τα έξοδα και γενικά την από κάθε αιτία και κάθε λόγο συνολική δαπάνη θα προκαταβάλλει ο μισθωτής, με δικαίωμα, όμως, του εκμισθωτή να ορίσει τεχνικό που, με δαπάνη του εκμισθωτή, θα επιβλέπει την εν λόγω συντήρηση), ώστε το μίσθιο να διατηρείται, σε όλη τη διάρκεια της

μίσθωσης και γενικά σε όλη τη διάρκεια της παραμονής του μισθωτή στο μίσθιο, απολύτως κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση. Τέλος, ο μισθωτής υποχρεούται να ενημερώνει (λεπτομερώς, με έγγραφο που θα επιδοθεί με δικαστικό επιμελητή) τον εκμισθωτή για κάθε ανεξαιρέτως ζημιά, φθορά και βλάβη που θα εμφανισθεί στο μίσθιο, αμέσως μόλις αυτή εμφανισθεί’’

Σημείωση : Αν δεν υπάρξει καμία απολύτως (ειδικότερη) συμφωνία για την επισκευή και συντήρηση του μισθίου, τότε ισχύουν οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα (575 επομ. του Α.Κ., 592 του Α.Κ. κ.λπ.). Στο πνεύμα αυτό, θα μπορούσε (αν δεν υπάρχει λόγος ή διάθεση επιμονής σε κάποια ειδικότερη – όπως πιο πάνω – συμφωνία) να διατυπωθεί ο εξής όρος :

’’..... Σχετικά με την επισκευή όλων ανεξαιρέτως των ζημιών, φθορών και βλαβών που θα εμφανισθούν στο μίσθιο (όποιες και να είναι και από όποια ανεξαιρέτως αιτία και αν προέρχονται, σε όποιο δε ύψος και αν ανέρχεται η δαπάνη αποκατάστασής τους) αλλά και την τακτική ή έκτακτη συντήρησή του, ώστε αυτό να διατηρείται, πάντα, κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση, ισχύουν τα προβλεπόμενα από τη Νομοθεσία’’

Εννοείται, αν συμφωνηθεί ο τελευταίος αυτός όρος τότε δεν έχει νόημα η αναφορά των παραπάνω αναφερομένων στον παρόντα όρο (με αριθμό 11).

Τέλος, σχετικά με το **ενδοτικό δίκαιο** των εν λόγω διατάξεων του Α.Κ., βλ. **ΕφΠειρ (Μον) 28/2021, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**

*’’.....Εξάλλου, κατά τη διάταξη του άρθρου 592 του ίδιου Κώδικα, ο μισθωτής δεν ευθύνεται για φθορές ή μεταβολές που οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση. Από τις διατάξεις αυτές, σε συνδυασμό με εκείνες των άρθρων 574, 594, 330, 297 και 298 **ΑΚ**, που εφαρμόζονται και στις εμπορικές μισθώσεις (άρθρ. 44 π.δ. **34/1995**), προκύπτει ότι ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να αποζημιώσει τον εκμισθωτή για κάθε θετική και αποθετική ζημία που υφίσταται ο τελευταίος, υπό την προϋπόθεση να υπάρχει αιτιώδης συνάφεια, για τις φθορές ή μεταβολές που προκλήθηκαν στο μίσθιο, με εξαίρεση αυτές που οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση. Ειδικά, σε περίπτωση καταστροφής ή αφαίρεσης πράγματος του μισθίου, η αποζημίωση περιλαμβάνει τη δαπάνη για την αντικατάστασή του (ΑΠ 495/2008). Ως συμφωνημένη χρήση νοείται εκείνη που ανταποκρίνεται στις ειδικότερες συμφωνίες και στους συγκεκριμένους σκοπούς των συμβαλλομένων, το είδος και τον προορισμό του μισθίου πράγματος και, συμπληρωματικά, στην καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Η έννοια αυτή είναι ευρύτερη από την απλώς συνηθισμένη χρήση, η οποία ισχύει αν δεν υπάρχει ιδιαίτερη συμφωνία, η οποία επιτρέπεται, κατ` άρθρ. 361 **ΑΚ**, λόγω του ότι **οι σχετικές διατάξεις των άρθρων 591, 592 και 599 παρ. 1 του ίδιου Κώδικα είναι ενδοτικού δικαίου**’’*

12. ΖΗΜΙΕΣ - ΦΘΟΡΕΣ ΚΑΙ ΒΛΑΒΕΣ ΣΤΟ ΜΙΣΘΙΟ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Στην επαγγελματική μίσθωση :

“..... Ο μισθωτής ευθύνεται απέναντι στον εκμισθωτή για οποιαδήποτε ζημιά ή φθορά ή βλάβη του μισθίου που θα προκληθεί σ’ αυτό (αλλά και στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις της οικοδομής στην οποία βρίσκεται το μίσθιο) από τον ίδιο, τα στελέχη του, το προσωπικό του, τους συνεργάτες του, τους επισκέπτες του, την πελατεία του κ.λπ., εκτός και αν αυτή προέρχεται από τη συνήθη χρήση του. Τις εν λόγω ζημιές, φθορές και βλάβες (αυτές δηλαδή που είναι πέραν της συνήθους χρήσης, για τις οποίες ευθύνεται ο μισθωτής, κατά τα αμέσως παραπάνω αναφερόμενα), υποχρεούται ο μισθωτής να τις αποκαθιστά άμεσα, άρτια, απολύτως σύννομα και σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης και με υλικά της ίδιας τουλάχιστον ποιότητας με αυτά που υπέστησαν φθορές, ζημιές και βλάβες, με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη και υπό την επίβλεψη τεχνικού της επιλογής του εκμισθωτή, τον οποίο ο εκμισθωτής θα γνωστοποιήσει εγγράφως στον μισθωτή και του οποίου η αμοιβή και τα πάσης φύσης έξοδα και γενικά δαπάνες θα επιβαρύνουν τον μισθωτή, ο οποίος (μισθωτής) θα πρέπει να ενημερώνει τον εκμισθωτή για την εμφάνιση στο μίσθιο ζημιών ή φθορών ή βλαβών, άμεσα, εγγράφως και λεπτομερώς

Στην μίσθωση κατοικίας :

“..... Ο μισθωτής ευθύνεται απέναντι στον εκμισθωτή για οποιαδήποτε ζημιά, φθορά ή βλάβη του μισθίου που θα προκληθεί σ’ αυτό (αλλά και στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις της οικοδομής) από τον ίδιο, τα μέλη της οικογένειάς του, τους επισκέπτες του, κ.λπ., εκτός και αν αυτή προέρχεται από τη συνήθη χρήση του. Τις εν λόγω ζημιές, φθορές και βλάβες (αυτές δηλαδή που είναι πέραν της συνήθους χρήσης, για τις οποίες ευθύνεται ο μισθωτής, κατά τα αμέσως παραπάνω αναφερόμενα), υποχρεούται ο μισθωτής να τις αποκαθιστά άμεσα, άρτια, απολύτως σύννομα και σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης και με υλικά της ίδιας τουλάχιστον ποιότητας με αυτά που υπέστησαν φθορές, ζημιές και βλάβες, με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη και υπό την επίβλεψη τεχνικού της επιλογής του εκμισθωτή, τον οποίο ο εκμισθωτής θα γνωστοποιήσει εγγράφως στον μισθωτή και του οποίου η αμοιβή και τα πάσης φύσης έξοδα και γενικά δαπάνες θα επιβαρύνουν τον μισθωτή, ο οποίος (μισθωτής) θα πρέπει να ενημερώνει τον εκμισθωτή για την εμφάνιση στο μίσθιο ζημιών ή φθορών ή βλαβών, άμεσα, εγγράφως και λεπτομερώς

Όπου αμέσως παραπάνω (στην διατύπωση του όρου αυτού), αναφέρεται έγγραφη ενημέρωση – γνωστοποίηση του εκμισθωτή προς τον μισθωτή και αντίστροφα, καλό θα ήταν να ορίζεται στο συμφωνητικό και ο τρόπος της ενημέρωσης – γνωστοποίησης (για μεγαλύτερη ασφάλεια, με έγγραφο που

επιδίδεται με δικαστικό επιμελητή), ώστε να μπορεί να ελέγχεται πλήρως – από αποδεικτική άποψη – ότι, πράγματι, αυτή (ενημέρωση - γνωστοποίηση) έλαβε χώρα (και με ποιο περιεχόμενο).

Περαιτέρω, σχετικά με την διάταξη του άρθρου 592 του Α.Κ., βλ. **Μον. Εφ. Αιγαίου 8/2021, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**

“..... Η διάταξη ωστόσο του άρθρου 592 ΑΚ, που ορίζει ότι «ο μισθωτής δεν ευθύνεται για φθορές ή μεταβολές που οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση», είναι ενδοτικού δικαίου και επιτρέπεται αντίθετη συμφωνία, κατά την οποία για την αποκατάσταση και των φθορών από τη συμφωνημένη χρήση, θα ευθύνεται ο μισθωτής (βλ. ΕΑ 2428/2012, ΕΔωδ. 191/2007, ΕΑ 7477/2000 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Τέτοια συμφωνία δεν είναι όμως ο συνηθισμένος στα μισθωτήρια όρος ότι ο μισθωτής θα αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε, όπως άλλωστε ορίζει και το άρθρο 599 ΑΚ (βλ. Γεωργιάδη/Σταθόπουλου: Ερμ. ΑΚ, υπό το άρθρο 592, σελ. 314-315). Εξάλλου, ο εκμισθωτής δεν μπορεί να ζητήσει την αποκατάσταση ζημιών σε τέτοιο βαθμό, ώστε η εκτέλεση των αντίστοιχων εργασιών να επαναφέρει το μίσθιο στην πριν από τη μίσθωση κατάστασή του ή και να βελτιώσει ακόμα την κατάσταση αυτού (βλ. ΕΑ 3994/2005, ΕΑ 1007/2004, ΕΑ 3237/90 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕΑ 6550/1990 Δικ/νη 31/1525)”.

Τέλος, θα πρέπει να επισημανθεί, ότι όταν ο μισθωτής αποχωρεί από το μίσθιο και το παραδίδει μαζί με τα κλειδιά του στον εκμισθωτή, θα πρέπει να φροντίζει να εξασφαλίζει αποδεικτικά στοιχεία, ότι ο εκμισθωτής παραλαμβάνει το μίσθιο χωρίς ζημιές, φθορές και βλάβες ή τουλάχιστον ότι το παραλαμβάνει κατά τα μεταξύ τους συμφωνηθέντα (και στις δύο περιπτώσεις ανεπιφύλακτα) και ότι δεν διατηρεί (ο εκμισθωτής) καμία απολύτως αξίωση κατά του μισθωτή από ζημιές, φθορές και βλάβες στο μίσθιο, παραιτούμενος, ταυτόχρονα, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, από κάθε δικαίωμα του να ζητήσει από τον μισθωτή την αποκατάσταση ζημιών, φθορών και βλαβών στο μίσθιο ή αποζημίωση από τέτοια αιτία. Ειδικότερα, ο μισθωτής θα πρέπει να ζητά από τον εκμισθωτή για τα θέματα αυτά έγγραφο υπογεγραμμένο από τον εκμισθωτή, με νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του και βέβαιης χρονολογίας, στο περιεχόμενο του οποίου θα αναφέρονται τα αμέσως παραπάνω, στην περίπτωση δε που η – όπως πιο πάνω - υπογραφή τέτοιου εγγράφου (με το πιο πάνω περιεχόμενο) από τον εκμισθωτή δεν είναι δυνατή, ο μισθωτής θα πρέπει να φροντίζει, ώστε η παράδοση του μισθίου απ’ αυτόν στον εκμισθωτή να γίνεται παρουσία κάποιου μάρτυρα, που θα μπορεί να βεβαιώσει τα προαναφερόμενα (αν, φυσικά, η βεβαίωση αυτή χρειασθεί, στη συνέχεια).

Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι και ο εκμισθωτής (ιδίως, αν πιστεύει ότι υπάρχουν ζημιές, φθορές και βλάβες στο μίσθιο και γενικά, αν κρίνει, ότι οι συνθήκες και περιστάσεις επιβάλλουν προσοχή και επιμέλεια στην εκ μέρους του αντιμετώπιση του θέματος αυτού) θα πρέπει, κατά την παράδοση του μισθίου από τον μισθωτή σ’ αυτόν, να φροντίζει για την εξασφάλιση κάποιου αποδεικτικού στοιχείου (μαρτυρία, σε συνδυασμό με φωτογραφίες, βίντεο, τεχνική έκθεση μηχανικού κ.λπ.), ώστε να μπορεί να αποδείξει, αν χρειασθεί, στη συνέχεια, την ύπαρξη ζημιών, φθορών, βλαβών, αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κ.λπ. σ’ αυτό, κατά το χρονικό σημείο της παράδοσης του μισθίου σ’ αυτόν.

13. ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Μια διατύπωση του όρου αυτού θα μπορούσε να είναι η εξής :

“..... Ο εκμισθωτής, προσωπικά ή με αντιπρόσωπο του, που διαθέτει σχετική έγγραφη εξουσιοδότηση του εκμισθωτή με νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εκμισθωτή, δικαιούται να επισκέπτεται το μίσθιο, μία φορά κάθε δίμηνο (συνοδευόμενος από τεχνικό της επιλογής του), ώστε να διαπιστώνει την κατάσταση στην οποία αυτό βρίσκεται. Η επίσκεψη αυτή θα γίνεται μετά από προηγούμενη συνεννόηση του εκμισθωτή με τον μισθωτή για τον ορισμό της ακριβούς ημέρας και ώρας (με ανταλλαγή email ή fax ή sms). Αν σε οποιοδήποτε ημερολογιακό δίμηνο, δεν καταστεί δυνατή - για οποιονδήποτε ανεξαιρέτως λόγο - η επίτευξη συμφωνίας για την επίσκεψη αυτή, ορίζεται για τον σκοπό αυτό, από τώρα, η τελευταία ημέρα του ημερολογιακού διμήνου στο οποίο δεν επιτεύχθηκε συμφωνία (είτε είναι εργάσιμη είτε είναι αργία) και από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00. Έτσι, στην περίπτωση, που στο πρώτο ημερολογιακό δίμηνο (από μέχρι), δεν θα επιτευχθεί συμφωνία, ως ημέρα επίσκεψης για τον σκοπό αυτό (στο πρώτο αυτό ημερολογιακό δίμηνο), ορίζεται, από τώρα, η και από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00, για το επόμενο ημερολογιακό δίμηνο, δηλαδή από μέχρι (αν και σ’ αυτό το δίμηνο δεν επιτευχθεί συμφωνία) η και από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00, για το επόμενο ημερολογιακό δίμηνο, δηλαδή από μέχρι (αν και σ’ αυτό το δίμηνο δεν επιτευχθεί συμφωνία) η και από ώρα από 18:00 έως ώρα 19:00 κ.ο.κ. Επίσης, ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει την επίσκεψη του μισθίου σε ενδιαφερόμενους για την αγορά του, όταν προκύπτει ενδιαφέρον γι’ αυτό, όχι, όμως, περισσότερο από δύο (2) φορές κάθε μήνα (συνοδευόμενους, πάντα, από τον εκμισθωτή ή αντιπρόσωπο του εκμισθωτή που διαθέτει σχετική έγγραφη εξουσιοδότηση του εκμισθωτή, με νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εκμισθωτή). Η επίσκεψη αυτή θα γίνεται μετά από προηγούμενη συνεννόηση του εκμισθωτή με τον μισθωτή για τον ορισμό της ακριβούς ημέρας και ώρας (και πάλι με ανταλλαγή email ή fax ή sms). Αν σε οποιονδήποτε ημερολογιακό μήνα, δεν καταστεί δυνατή – για οποιονδήποτε ανεξαιρέτως λόγο - η επίτευξη σχετικής συμφωνίας, ορίζονται, από τώρα, ως ημέρες επίσκεψης, για τον σκοπό αυτό, η δέκατη πέμπτη και η τελευταία ημέρα του ημερολογιακού μήνα που δεν επιτεύχθηκε συμφωνία (είτε αυτές είναι εργάσιμες είτε είναι αργίες) και από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00

Ο όρος αυτός θα μπορούσε να διατυπωθεί κατά τρόπο πιο συγκεκριμένο, ως εξής :

“..... Ο εκμισθωτής, προσωπικά ή με αντιπρόσωπο του, που διαθέτει σχετική έγγραφη εξουσιοδότηση του εκμισθωτή, με νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εκμισθωτή, δικαιούται να επισκέπτεται το μίσθιο, μία φορά κάθε δίμηνο, ώστε να διαπιστώνει την κατάσταση στην οποία αυτό βρίσκεται. Η επίσκεψη αυτή ορίζεται, από τώρα, για την τελευταία ημέρα του δεύτερου μήνα κάθε ημερολογιακού διμήνου (είτε είναι εργάσιμη είτε είναι αργία) και από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00. Ειδικότερα, η πρώτη επίσκεψη προγραμματίζεται, από

τώρα, για την και από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00 (σε περίπτωση δε δικαιολογημένης αδυναμίας – κατά την ημέρα αυτή - είτε του εκμισθωτή είτε του μισθωτή, την επομένη ημέρα και από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00, είτε είναι εργάσιμη είτε είναι αργία), η δεύτερη επίσκεψη για την και από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00 (σε περίπτωση δε δικαιολογημένης αδυναμίας – κατά την ημέρα αυτή - είτε του εκμισθωτή είτε του μισθωτή, την επομένη ημέρα και από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00, είτε είναι εργάσιμη είτε είναι αργία), η τρίτη επίσκεψη για την και από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00 (σε περίπτωση δε δικαιολογημένης αδυναμίας – κατά την ημέρα αυτή - είτε του εκμισθωτή είτε του μισθωτή, την επομένη ημέρα και από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00, είτε είναι εργάσιμη είτε είναι αργία) κ.ο.κ. Επίσης, ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέπει την επίσκεψη του μισθίου σε ενδιαφερόμενους για την αγορά του (συνοδευόμενους, πάντα, από τον εκμισθωτή ή αντιπρόσωπο του εκμισθωτή που διαθέτει σχετική έγγραφη εξουσιοδότηση του εκμισθωτή, με νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του εκμισθωτή), δύο φορές κάθε μήνα και ειδικότερα την δέκατη πέμπτη και την τελευταία ημέρα κάθε ημερολογιακού μήνα (είτε αυτές είναι εργάσιμες είτε είναι αργίες) και ώρα από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00 (σε περίπτωση δε δικαιολογημένης αδυναμίας, είτε του εκμισθωτή είτε του μισθωτή, κάποια από τις ημέρες αυτές, την επομένη αυτής και από ώρα 18:00 έως ώρα 19:00, είτε είναι εργάσιμη είτε είναι αργία)

Αν, στην μίσθωση, οι μισθωτικοί μήνες δεν συμπίπτουν με τους ημερολογιακούς (π.χ. επειδή η έναρξη της μίσθωσης αρχίζει την 15η ημέρα κάποιου μήνα, οπότε ο “μισθωτικός” μήνας αρχίζει την εν λόγω ημέρα και λήγει την 14^η ημέρα του επομένου μήνα κ.ο.κ.), τότε στην διατύπωση του όρου αυτού, αντί για το επίθετο “ημερολογιακός” (μήνας) ή “ημερολογιακό” (δίμηνο) θα αναφέρεται το επίθετο “μισθωτικός” (μήνας) ή “μισθωτικό” (δίμηνο).

14. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ

Μια συνήθης διατύπωση του όρου για την πληρωμή των λογαριασμών (Δ.Ε.Η, Δ.Ε.Υ.Α.Π., κοινοχρήστων δαπανών κ.λπ.) είναι η εξής :

“..... Ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή των δημοσίων και δημοτικών φόρων, τελών και εισφορών (καθαριότητα, φωτισμός, υπόνομος κ.λπ.) σε σχέση με το μίσθιο, όπως και στην καταβολή της δαπάνης για την κατανάλωση του ηλεκτρικού ρεύματος και του νερού στο μίσθιο, λογαριασμοί (συμβάσεις) οι οποίοι θα συναφθούν – μεταφερθούν άμεσα (το αργότερο μέχρι την) στο όνομα του μισθωτή (με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη στο σύνολο της, στην οποία – δαπάνη - συμπεριλαμβάνονται – εκτός των άλλων - και οι αμοιβές αλλά και γενικά οι κάθε είδους δαπάνες των σχεδίων, πιστοποιητικών, δηλώσεων και λοιπών εγγράφων και στοιχείων που απαιτούνται να εξασφαλισθούν για τον σκοπό αυτό) και οι οποίοι – λογαριασμοί - θα πληρώνονται απ’ αυτόν (μισθωτή) σ’ όλο τους το περιεχόμενο, δηλαδή όλα ανεξαιρέτως τα ποσά που αναφέρονται στο περιεχόμενό τους θα επιβαρύνουν τον μισθωτή (σχετικά με τον λογαριασμό του ηλεκτρικού ρεύματος π.χ. της Δ.Ε.Η. : αξία κατανάλωσης, αξία ΑΔΜΗΕ – ΔΕΔΔΗΕ,

ΥΚΩ, ΕΤΜΕΑΡ, ΛΟΙΠΕΣ ΧΡΕΩΣΕΙΣ, ΕΦΚ/ΕΙΔΙΚΟ ΤΕΛΟΣ 5% Κ.ΛΠ., Φ.Π.Α., ΧΡΕΩΣΕΙΣ ΔΗΜΟΥ, ΕΡΤ κ.λπ., όπως και κάθε άλλη δαπάνη που ήδη αναφέρεται ή θα αναφερθεί στο σώμα του λογαριασμού αυτού στο μέλλον, σχετικά δε με τον λογαριασμό του νερού - Δ.Ε.Υ.Α. Πάτρας - : αξία κατανάλωσης, ΕΙΔΙΚΟ ΤΕΛΟΣ Ν. 1069/80, Φ.Π.Α. ΧΡΗΣΗΣ ΥΠΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΔΙΚΤΥΩΝ Κ.ΛΠ., Φ.Π.Α. ΝΕΡΟΥ, ΕΓΓΥΗΣΗ κ.λπ., όπως και κάθε άλλη δαπάνη που ήδη αναφέρεται ή θα αναφερθεί στο σώμα του λογαριασμού αυτού στο μέλλον). Επίσης, ο μισθωτής, λαμβάνοντας τη σχετική έγγραφη απόδειξη, υποχρεούται να πληρώνει, κάθε μήνα, τις δαπάνες λειτουργίας και συνήθους – τακτικής συντήρησης των κοινοχρήστων μερών, έργων, χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, κατά την αναλογία που βαρύνει το μίσθιο (σύμφωνα με τα σχετικά αναφερόμενα στην πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας), όχι, όμως, τις δαπάνες που, στο περιεχόμενο του σχετικού ειδοποιητηρίου εγγράφου, σημειώνεται, ότι βαρύνουν τους ιδιοκτήτες. Η μη εμπρόθεσμη, ανάλογα βέβαια με τις προθεσμίες πληρωμής των λογαριασμών αυτών που θέτουν τα αρμόδια νομικά πρόσωπα – επιχειρήσεις (Δ.Ε.Η. ή άλλου ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλου ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, Δήμος, κ.λπ.) και ο διαχειριστής της πολυκατοικίας ή αυτός που έχει εξουσιοδοτηθεί από τη συνιδιοκτησία να εισπράττει τις δαπάνες αυτές για λογαριασμό της συνιδιοκτησίας (σημ : σε περίπτωση που ο διαχειριστής της πολυκατοικίας ή αυτός που έχει εξουσιοδοτηθεί από τη συνιδιοκτησία να εισπράττει τις δαπάνες αυτές, δεν θέσει ρητή προθεσμία πληρωμής, ο λογαριασμός των κοινοχρήστων δαπανών θα πληρώνεται υποχρεωτικά το αργότερο την τρίτη εργάσιμη ημέρα από την ανάρτησή του στην κεντρική είσοδο της πολυκατοικίας ή την ενημέρωση με email ή Fax ή sms του μισθωτή από τον διαχειριστή ή από αυτόν που έχει εξουσιοδοτηθεί από τη συνιδιοκτησία να εισπράττει τις εν λόγω δαπάνες) και πλήρης εξόφληση όλων των παραπάνω λογαριασμών και γενικά υποχρεώσεων, ισοδυναμεί με την μη πλήρη και εμπρόθεσμη πληρωμή του εκάστοτε συμφωνηθέντος να καταβάλλεται μηνιαίου μισθώματος, μ' όλες τις σχετικές συνέπειες. Το ίδιο φυσικά συμβαίνει με ολόκληρο το αναλογούν στο μίσθωμα τέλος χαρτοσήμου συν την αναλογούσα στο τέλος αυτό εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α., την αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος και την αναπροσαρμογή της εγγυοδοσίας. Τέλος, ο μισθωτής θα επιβαρύνεται και με κάθε περαιτέρω δαπάνη, έστω και μη ρητά αναφερομένη στο παρόν συμφωνητικό, η οποία σχετίζεται με την χρήση του μισθίου και επιβαρύνει, κατά το Νόμο ή εθιμικά, τους μισθωτές

ΣΗΜΕΙΩΣΗ : Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί, ότι, πολλές φορές, αναφέρεται σε συμφωνητικά μίσθωσης η διατύπωση **“ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει την κατανάλωση του ρεύματος και του νερού”**. Η διατύπωση αυτή δεν είναι ακριβής και εγκυμονεί κινδύνους παρερμηνείας και διαφωνιών, διότι η αξία της δαπάνης της κατανάλωσης του ρεύματος ή του νερού στο μίσθιο **δεν ταυτίζεται** με το σύνολο των ποσών που αναφέρονται στο περιεχόμενο των λογαριασμών που αποστέλλονται στο μίσθιο για τα θέματα αυτά (διότι οι λογαριασμοί αυτοί περιέχουν και αρκετά άλλα ποσά, πέραν του ποσού που αναφέρεται στην αξία της κατανάλωσης ρεύματος και νερού, όπως φόρους, τέλη, εισφορές κ.λπ.). **Προς αποφυγή, λοιπόν, παρεξηγήσεων, παρερμηνειών ή διαφωνιών, σχετικά με το θέμα αυτό,** θα πρέπει να αποφεύγεται η εν λόγω γενική διατύπωση (**“ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει την κατανάλωση του ρεύματος και του νερού”**) και ο σχετικός όρος να διατυπώνεται αναλυτικά, όπως πιο πάνω.

Τα τελευταία χρόνια έχει παρατηρηθεί το φαινόμενο να μην λειτουργεί το σύστημα κεντρικής θέρμανσης σε ορισμένες πολυκατοικίες, επειδή κάποιοι συνιδιοκτήτες (ή και απλά ένοικοι) δεν συμφωνούν γι' αυτό (αντιδρούν στην λειτουργία του, κυρίως δηλώνοντας οικονομική αδυναμία συμμετοχής στη δαπάνη αυτή). Αυτό συμβαίνει σε αρκετές περιπτώσεις, στην πράξη, και μάλιστα **ανεξάρτητα από τα προβλεπόμενα στο περιεχόμενο της σχετικής πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού πολυκατοικίας, στην οποία βρίσκεται το μίσθιο.**

Είναι δε αρκετές οι φορές, που ο εκμισθωτής προβληματίζεται σχετικά με το θέμα αυτό και θέλει να αποφύγει κάθε ευθύνη και υποχρέωση (σχετικά με το πρόβλημα αυτό). Σε μια τέτοια, περίπτωση, χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή από τον εκμισθωτή, ο οποίος πρέπει να ενημερώσει τον μισθωτή, αν υφίσταται τέτοιο πρόβλημα στην πολυκατοικία. Βεβαίως, το πρόβλημα αυτό μπορεί να εμφανισθεί και σε μεταγενέστερο χρόνο από αυτόν της σύναψης της μίσθωσης, κάτι που μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα στις σχέσεις μισθωτή και εκμισθωτή. Προκειμένου να προστατευθεί ο εκμισθωτής (για την περίπτωση που ήδη υπάρχει τέτοιο πρόβλημα στην πολυκατοικία που βρίσκεται το μίσθιο ή τυχόν εμφανισθεί στη συνέχεια τέτοιο πρόβλημα στην εν λόγω πολυκατοικία), θα μπορούσε να ζητήσει (ο εκμισθωτής) να τεθεί στο συμφωνητικό της μίσθωσης ο εξής όρος :

“..... Ανεξάρτητα από αυτά που – ακόμη και αναγκαστικά – προβλέπονται, σχετικά με τη θέρμανση του μισθίου και γενικά με τη λειτουργία του συστήματος κεντρικής θέρμανσης της πολυκατοικίας, στο περιεχόμενο της πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού πολυκατοικίας και ανεξάρτητα από τον τρόπο που κάθε φορά επιλέγει ο διαχειριστής και γενικά η συνιδιοκτησία να αντιμετωπίζει (ή να μην αντιμετωπίζει) το θέμα αυτό, ο εκμισθωτής δηλώνει στον μισθωτή, ότι δεν αναλαμβάνει καμία απολύτως υποχρέωση, φροντίδα, ευθύνη και δαπάνη, απέναντι στον μισθωτή για το ενδεχόμενο της μη λειτουργίας, είτε στο παρόν είτε στο μέλλον, εξ αιτίας ασυμφωνίας των συνιδιοκτητών και ενοίκων της πολυκατοικίας ή για οποιονδήποτε ανεξαιρέτως άλλο λόγο και οποιαδήποτε ανεξαιρέτως άλλη αιτία, του συστήματος της κεντρικής θέρμανσης της πολυκατοικίας (με αποτέλεσμα την αδυναμία θέρμανσης του μισθίου από τη μη λειτουργία του συστήματος αυτού), ούτε υπόσχεται στον μισθωτή τη λειτουργία του συστήματος αυτού (και τη θέρμανση του μισθίου από τη λειτουργία του συστήματος αυτού), τόσο για το παρόν όσο και για το μέλλον, ο δε μισθωτής αποδέχεται πλήρως, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα την εν λόγω δήλωση του εκμισθωτή και γενικά όλα τα αμέσως παραπάνω, περαιτέρω δε, με το παρόν, δηλώνει, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, ότι παραιτείται από κάθε δικαίωμα του να ζητήσει (από τον εκμισθωτή ή τη συνιδιοκτησία και γενικά από οποιονδήποτε άλλον) τη λειτουργία του συστήματος της κεντρικής θέρμανσης της πολυκατοικίας (και την από τη λειτουργία του συστήματος αυτού θέρμανση του μισθίου), επίσης δε δηλώνει, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, ότι παραιτείται και γενικά από κάθε δικαίωμα του να ζητήσει την απαλλαγή του από την καταβολή του μισθώματος, όπως και την ικανοποίηση κάθε τυχόν αξίωσής του (αποκατάστασης τυχόν βλάβης του κ.λπ.) κατά του εκμισθωτή ή κατά της συνιδιοκτησίας ή άλλου προσώπου από την – για οποιονδήποτε ανεξαιρέτως λόγο και οποιαδήποτε ανεξαιρέτως αιτία - μη λειτουργία του συστήματος αυτού, είτε στο παρόν είτε στο μέλλον, διαβεβαιώνει δε (ο μισθωτής) – με το παρόν - τον

εκμισθωτή, πλήρως, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, ότι αναλαμβάνει ο ίδιος τη θέρμανση του μισθίου (σύννομα και χωρίς να δημιουργείται πρόβλημα στο μίσθιο, ούτε προβλήματα ή οχλήσεις στην όλη οικοδομή, τους συνιδιοκτήτες και γενικά τους άλλους ενοίκους της), με αποκλειστικά δικά του και μόνο μέσα και αποκλειστική δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη

15. Η ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Συνηθίζεται, σχετικά, ο εξής όρος :

“..... Η μη πλήρης και εμπρόθεσμη πληρωμή από τον μισθωτή του μηνιαίου μισθώματος ή ολοκλήρου του αναλογούντος σ’ αυτό τέλους χαρτοσήμου συν την επί του τέλους αυτού αναλογούσα εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. ή της αναπροσαρμογής του μηνιαίου μισθώματος ή της αναπροσαρμογής της εγγυοδοσίας ή οποιουδήποτε από τους πιο πάνω λογαριασμούς ή - γενικά - κάποιας από τις πιο πάνω χρηματικές του υποχρεώσεις (όπως όλα αυτά εκτέθηκαν πιο πάνω), όπως, άλλωστε, και κάθε παραβίαση οποιουδήποτε ανεξαιρέτως όρου του παρόντος συμφωνητικού από τον μισθωτή, θα δίνει το δικαίωμα στον εκμισθωτή να ασκήσει, άμεσα, όλα τα συμβατικά και νόμιμα δικαιώματά του εναντίον του μισθωτή (αλλά και εναντίον όποιου έλκει δικαιώματα από τον μισθωτή), επίσης δε και εναντίον παντός άλλου υπευθύνου ή ζημιώσαντος αυτόν (εκμισθωτή). Τυχόν καθυστέρηση (είτε μια φορά, είτε περισσότερες φορές, όσο μεγάλη και αν είναι η καθυστέρηση την κάθε φορά) εκ μέρους του εκμισθωτή στην άσκηση οποιουδήποτε δικαιώματος του κατά του μισθωτή (αλλά και εναντίον όποιου έλκει δικαιώματα από τον μισθωτή), που απορρέει από την παρούσα σύμβαση (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της), τη – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο – λύση ή λήξη της, τη μετενέργειά της αλλά και από το Νόμο γενικότερα, σε καμία περίπτωση δεν θα σημαίνει παραίτηση του εκμισθωτή από το σχετικό δικαίωμα, ούτε αποδυνάμωση του δικαιώματός του αυτού, ούτε σιωπηρή τροποποίηση όρου του παρόντος συμφωνητικού, ούτε, θα δικαιολογεί η εν λόγω καθυστέρηση (όσο μεγάλη και αν είναι) οποιαδήποτε άρνηση ή αντίρρηση ή εναντίωση ή ένσταση από τον μισθωτή, ούτε, τέλος θα δικαιολογεί προβολή εκ μέρους του μισθωτή ένστασης καταχρηστικής άσκησης από τον εκμισθωτή του σχετικού δικαιώματός του, από την προβολή των οποίων (αρνήσεων, αντιρρήσεων, εναντιώσεων, ενστάσεων αλλά και ένστασης καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος) ο μισθωτής παραιτείται, από τώρα, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα”

Εννοείται, όμως, ότι ο εκμισθωτής δεν θα πρέπει να καθυστερεί την άσκηση των σχετικών δικαιωμάτων του κατά του μισθωτή (αλλά και εναντίον όποιου άλλου έλκει δικαιώματα από τον μισθωτή), για μεγάλο χρονικό διάστημα, διότι, ποτέ δεν μπορεί να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο μιας δικαστικής απόφασης, που θα κρίνει, ότι κάποιο δικαίωμα του εκμισθωτή (που ασκείται με αδικαιολόγητα μεγάλη καθυστέρηση) ασκείται καταχρηστικά ή ότι ο εκμισθωτής – στην πορεία – λόγω της μη επί μακρόν άσκησης εκ μέρους του κάποιου

δικαιωμάτων του, επί της ουσίας, “παραιτήθηκε” από την άσκηση του ή ότι υπήρξε (προφορική) τροποποίηση του σχετικού μισθωτικού όρου κ.λπ.

16. ΟΡΟΦΟΚΤΗΣΙΑ – ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Όταν το μίσθιο (κατάστημα ή κατοικία) βρίσκεται σε πολυκατοικία (για την οποία έχει συσταθεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή έχει καταχωρισθεί νόμιμα στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο), συνηθίζεται να διατυπώνεται στο περιεχόμενο του συμφωνητικού της μίσθωσης ο όρος για τον έλεγχο, τη γνώση και την αποδοχή από τον μισθωτή του περιεχομένου της πράξης αυτής.

Ο όρος αυτός θα μπορούσε να διατυπωθεί, ως εξής :

“..... Ο εκμισθωτής, πριν την υπογραφή του παρόντος συμφωνητικού, παρέδωσε στον μισθωτή επίσημο αντίγραφο της πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας, στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, μαζί με το πιστοποιητικό της μεταγραφής της (ή το πιστοποιητικό της καταχώρισής της), ως σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών και ως κανονισμός πολυκατοικίας (με αριθμό πράξη της Συμβολαιογράφου , η οποία έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου του Δήμου , αφενός μεν ως σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, στον τόμο και με αύξοντα αριθμό και αφετέρου ως κανονισμός πολυκατοικίας, στον τόμο και με αύξοντα αριθμό) (ή έχει καταχωρισθεί νόμιμα στο Κτηματολογικό Γραφείο , την , με αριθμό πρωτοκόλλου), ο οποίος (μισθωτής), έχοντας άνεση χρόνου, με προσοχή και επιμέλεια και με τη συνδρομή νομικού συμβούλου της επιλογής του, μελέτησε ολόκληρο το περιεχόμενο της εν λόγω Συμβολαιογραφικής πράξης και δηλώνει, ότι αποδέχεται πλήρως, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, ολόκληρο το περιεχόμενο της εν λόγω πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πιο πάνω πολυκατοικίας, το οποίο θεωρεί ανεπιφύλακτα ως υποχρεωτικό και απόλυτα δεσμευτικό για τον ίδιο, περαιτέρω δε δηλώνει, από τώρα, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, ότι κάθε νόμιμη μελλοντική τροποποίηση της πράξης αυτής θα είναι – άμεσα και χωρίς την παραμικρή άρνηση ή αντίρρηση ή εναντίωση ή ένσταση – υποχρεωτική και απόλυτα δεσμευτική για τον ίδιο, παραιτείται δε (ο μισθωτής) με το παρόν, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά του να προβάλλει στο παρόν ή στο μέλλον - με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο – οποιαδήποτε άρνηση ή αντίρρηση ή εναντίωση ή ένσταση κατά του περιεχομένου της πράξης αυτής (με τις τυχόν μελλοντικές νόμιμες τροποποιήσεις της) κατά του εκμισθωτή και κατά της συνιδιοκτησίας

Θα πρέπει να σημειωθεί στο σημείο αυτό, ότι, πριν τη σύναψη της μίσθωσης, επιβάλλεται ο εκμισθωτής να χορηγεί αντίγραφο της πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού πολυκατοικίας στην οποία

βρίσκεται το μίσθιο και του πιστοποιητικού της μεταγραφής της στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή της – όπως πιο πάνω - καταχώρισής της στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο (και μάλιστα έγκαιρα) στον μισθωτή, ώστε ο τελευταίος να έχει, πράγματι, την δυνατότητα να μελετήσει το περιεχόμενό της, με προσοχή και επιμέλεια και – ακολούθως – να αποφασίσει αν θα αποδεχθεί (ή όχι) το περιεχόμενο της πράξης αυτής και – αν, στη συνέχεια - θα προχωρήσει στη σύναψη της μισθωτικής σύμβασης. Τούτο, διότι, σε πολλά “έτοιμα” συμφωνητικά μίσθωσης (που κυκλοφορούν στα βιβλιοπωλεία, στα περίπτερα κ.λπ.), υπάρχει ο όρος αυτός (όμως, για ευνόητους λόγους, πολύ γενικά και αόριστα και χωρίς τη δυνατότητα αναφοράς σε συγκεκριμένη συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού πολυκατοικίας, με την μεταγραφή της ή την καταχώρισή της), με αποτέλεσμα, στην πράξη, να υπογράφεται από τους συμβαλλόμενους ο όρος αυτός, χωρίς, τις περισσότερες φορές, ο μισθωτής να γνωρίζει (ούτε στο ελάχιστο) το περιεχόμενο της πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, με απώτερο αποτέλεσμα, στη συνέχεια, όταν προκύψει κάποιο πρόβλημα, να ισχυρίζεται (ο μισθωτής), ότι, στην πραγματικότητα, δεν ενημερώθηκε και δεν γνώριζε το περιεχόμενο της πράξης αυτής. Έτσι, για να αντιμετωπισθεί ένα τέτοιο ενδεχόμενο, η διατύπωση του όρου αυτού δεν θα πρέπει να είναι γενική και αόριστη (όπως συνηθίζεται), αλλά απολύτως σαφής και συγκεκριμένη, όπως πιο πάνω. Βεβαίως, πέραν αυτού, στην πράξη, ο εκμισθωτής, πριν τη σύναψη της μίσθωσης, θα πρέπει να παραδίδει στον μισθωτή επίσημο αντίγραφο της πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού πολυκατοικίας στην οποία βρίσκεται το μίσθιο (με το πιστοποιητικό της μεταγραφής της ή της – όπως πιο πάνω - καταχώρισής της), ώστε ο μισθωτής, έχοντας άνεση χρόνου, να έχει – πραγματικά - τη δυνατότητα να μελετήσει το περιεχόμενό του και, πλέον, ενημερωμένος, να αποφασίσει αν το αποδεχθεί ή όχι, ώστε (αν το αποδεχθεί) να προχωρήσει στη σύναψη της μίσθωσης.

17. Η ΙΣΧΥΣ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ – ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΥΤΩΝ

Ο όρος αυτός θα μπορούσε να διατυπωθεί, ως εξής :

“..... Όλοι ανεξαιρέτως οι όροι του παρόντος συμφωνητικού, τόσο οι προαναφερόμενοι όσο και οι παρακάτω αναφερόμενοι, θεωρούνται απολύτως ουσιώδεις και ισχύουν για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης (συμβατική, αυτή που θα προκύψει μετά από παράταση σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο παρόν ή που τυχόν θα συμφωνηθεί, τυχόν μεγαλύτερη νόμιμη, τυχόν αναγκαστική) και γενικά για όλη τη διάρκεια της παραμονής του μισθωτή στο μίσθιο. Η τροποποίηση οποιουδήποτε ανεξαιρέτως όρου του παρόντος συμφωνητικού μπορεί να γίνει αλλά και να αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο με έγγραφο, αποκλεισμένου κάθε άλλου αποδεικτικού μέσου, ακόμα και του όρκου”

Διάφορες επισημάνσεις : Θα πρέπει να αναφερθεί, ότι, παλαιότερα, η Νομολογία δεχόταν, ότι, παρότι συμφωνήθηκε η τήρηση (συστατικού) δικαιοπρακτικού τύπου για δικαιοπραξία, για την οποία δεν απαιτείται η τήρηση του τύπου αυτού από το Νόμο (όπως η σύμβαση μίσθωσης), η τροποποίηση της εν λόγω δικαιοπραξίας, έστω και αν μεταβάλλει ουσιώδη όρο της αρχικής σύμβασης των μερών ή αν με αυτή διευρύνονται οι υποχρεώσεις, είναι έγκυρη ακόμη και όταν γίνει άτυπα (βλ. Α.Π. 766/2003, δημοσιευμένη στην **ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ** αλλά και στην ΕΛΔνη 46,162).

Με άλλη απόφαση (Α.Π. 2162/2013 δημοσιευμένη στην **ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**) είχε κριθεί :

“ Από τα άρθρ. 159 § 2, 164, 361 ΑΚ, σαφώς προκύπτει ότι αν η μη υποκείμενη κατά το Νόμο, σε έγγραφο τύπο σύμβαση εμπορικής μίσθωσης ή μίσθωσης κατοικίας, έγινε εγγράφως και συμφωνήθηκε ότι κάθε τροποποίηση αυτής θα γίνεται εγγράφως, μπορεί, παρά τη συμφωνία αυτή, με νεότερη συμφωνία, έστω και σιωπηρή, να τροποποιηθεί η αρχική σύμβαση, διότι η νεότερη αυτή συμφωνία καταργεί αυτήν περί εγγράφου τροποποίησεως της αρχικής συμφωνίας ”

Επίσης, με άλλη απόφαση (βλ. Α.Π. 424/2011, δημοσιευμένη στην **ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ** αλλά και στην ΕΛΔνη 52, 1405), είχε κριθεί :

“..... Από τα άρθρα 159 παρ. 2, 164, 361 ΑΚ σαφώς προκύπτει ότι αν η μη υποκείμενη κατά το νόμο, σε έγγραφο τύπο σύμβαση εμπορικής μισθώσεως, έγινε εγγράφως και συμφωνήθηκε ότι κάθε τροποποίηση αυτής θα γίνεται εγγράφως, μπορεί παρά τη συμφωνία αυτή με νεότερη συμφωνία, έστω και σιωπηρή, να τροποποιηθεί η αρχική σύμβαση, διότι η νεότερη αυτή συμφωνία καταργεί αυτήν περί εγγράφου τροποποίησεως της αρχικής συμφωνίας. Εξάλλου, κατά τη διάταξη του άρθρου 650 παρ. 1 ΚΠολΔ το δικαστήριο, όταν δικάζει κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών κλπ διαφορών, λαμβάνει υπόψη του και αποδεικτικά μέσα που δεν πληρούν τους όρους του νόμου. Εκ τούτων προκύπτει ότι κατά την ειδική αυτή διαδικασία του άρθρου 647 ΚΠολΔ δεν ισχύει ο συμβατικός αποκλεισμός των αποδεικτικών μέσων, όπως η συμφωνία ότι κάθε τροποποίηση της σύμβασης θα αποδεικνύεται εγγράφως. Έτσι το δικαστήριο λαμβάνει υπόψη του όλα τα επιτρεπόμενα κατά νόμο αποδεικτικά μέσα, μεταξύ των οποίων και τους μάρτυρες για την απόδειξη της σύστασης ή τροποποίησης της δικαιπραξίας για την οποία έχει οριστεί με σύμβαση σαν αποδεικτικός τύπος το έγγραφο ”

Βλέπετε για το θέμα αυτό, Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 6, σελ. 89).

ΜΕΤΑ τις τροποποιήσεις του Ν. 4335/2015 :

Από τις διατάξεις των άρθρων 340 § 1, 393 §§ 1 – 2 και 394 του Κ.Πολ.Δ., όπως αυτά ισχύουν μετά τον Ν. 4335/2015, σε συνδυασμό με τις καταργηθείσες από τον Ν. 4335/2015 διατάξεις των παλαιών άρθρων 647 επ. του Κ.Πολ.Δ., συνάγεται ότι οι διατάξεις αυτές για την απόδειξη εφαρμόζονται πλέον και στην διαδικασία των περιουσιακών / μισθωτικών διαφορών. Επομένως, αν με το μισθωτήριο συμφωνήθηκε ότι κάθε τροποποίηση της μίσθωσης θα αποδεικνύεται μόνο με έγγραφο, η τυχόν τροποποίηση, πλέον, όρων του μισθωτηρίου **δεν μπορεί να αποδειχθεί με μάρτυρες παρά μόνον αν αποδεικνύεται ότι το έγγραφο που είχε συνταχθεί χάθηκε τυχαία** (έτσι και Χ. Παπαδάκης, Εγχειρίδιο εμπορικών μισθώσεων, έκδοση 2016, αριθ. 252). Βλέπετε για το θέμα αυτό, Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 6, σελ. 92.

Ο περί τυχαίας απώλειας του εγγράφου ισχυρισμός, που πρέπει να προταθεί το αργότερο κατά τη συζήτηση κατά την οποία έπρεπε να προσκομισθεί το έγγραφο για να καταστεί αντικείμενο απόδειξης, πρέπει να διαλαμβάνει, εκτός της ύπαρξης εγγράφου νομίμως συντεταγμένου και της απώλειας τούτου, τον χρόνο της απώλειας και το αποδεικνύον τον ισχυρισμό εκείνου που το επικαλείται, περιεχόμενο του (***Εφαθ. 1027/2004 αδημ.***). Βλέπετε για το θέμα αυτό, Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 6, σελ. 93).

Πλέον (μετά την ισχύ του Ν. 4335/2015), για λόγους ασφάλειας, **πρέπει** να διατυπώνεται ο όρος αυτός στο συμφωνητικό της μίσθωσης.

Επίσης, **θα μπορούσε να διατυπωθεί και η συμφωνία**, ότι αν κάποιος όρος του συμφωνητικού της μίσθωσης ήθελε κριθεί (τελεσίδικα) στο μέλλον ως καταχρηστικός και γενικά – για οποιονδήποτε λόγο – ως μη νόμιμος (επομένως άκυρος), τότε δεν θα επηρεάζονται όλοι οι υπόλοιποι όροι της σύμβασης μίσθωσης, οι οποίοι θα παραμένουν απόλυτα ισχυροί και δεσμευτικοί για τα συμβαλλόμενα μέρη. Και αντίστροφα, θα μπορούσε να συμφωνηθεί, ότι αν κάποιος όρος ήθελε κριθεί (τελεσίδικα) ως καταχρηστικός και γενικά – για οποιονδήποτε λόγο - ως μη νόμιμος (επομένως άκυρος), τότε τα συμβαλλόμενα δεν θα ήθελαν τη λειτουργία ολόκληρης της σύμβασης μίσθωσης.

18. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

Στην πράξη, δεν συνηθίζεται να γίνεται αναφορά στο περιεχόμενο του συμφωνητικού μίσθωσης για το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) του μισθίου (του οποίου η ισχύς – όπως είναι γνωστό – έχει διάρκεια δέκα – 10 - χρόνια από την έκδοσή του). Όμως, νομίζω, ότι **θα πρέπει να γίνεται τέτοια αναφορά στο περιεχόμενο του συμφωνητικού** (και, αφού, φυσικά, ενημερωθεί, έγκαιρα, ο μισθωτής, **πριν** τη σύναψη της μίσθωσης, σχετικά με το περιεχόμενο του πιστοποιητικού αυτού, ο οποίος – μισθωτής - θα πρέπει να μελετά το περιεχόμενο του, στα πλαίσια του εκ μέρους του ελέγχου του μισθίου, ώστε να πληροφορείται το περιεχόμενό του και – με την βοήθεια τεχνικού

συμβούλου - να εκτιμά τα ειδικότερα στοιχεία του περιεχομένου του). Ειδικότερα, επειδή στο περιεχόμενο του εν λόγω πιστοποιητικού αναφέρονται διάφορα στοιχεία που έχουν σχέση με την ενεργειακή απόδοση του μισθίου ακινήτου και την κατανάλωση της ενέργειας σ' αυτό, ως επίσης και συστάσεις για την βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου και της εξοικονόμησης ενέργειας σ' αυτό (βλ. στο περιεχόμενο των πιστοποιητικών αυτών), καλό θα είναι, με σκοπό την αποφυγή, κατά την διάρκεια της μίσθωσης, προβλημάτων στις σχέσεις εκμισθωτή και μισθωτή, σε θέματα που σχετίζονται με το περιεχόμενο του εγγράφου αυτού και τα οποία δείχνουν τις απαιτήσεις για κατανάλωση ενέργειας στο μίσθιο, είτε για ψύξη είτε για θέρμανση (π.χ. διαμαρτυρία του μισθωτή, ότι στο μίσθιο καταναλώνει μεγάλη δαπάνη για θέρμανση – ψύξη κ.λπ.), αφενός μεν να γίνεται – έγκαιρα - γνωστό ολόκληρο το περιεχόμενο του πιστοποιητικού αυτού στον μισθωτή και αφετέρου ο μισθωτής (στον οποίο ο εκμισθωτής θα χορηγεί επίσημο αντίγραφο αυτού, έγκαιρα, πριν τη σύναψη της μίσθωσης, με σκοπό ο μισθωτής να το μελετήσει και να εκτιμήσει το περιεχόμενο του) **να το αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα στο περιεχόμενο του συμφωνητικού μίσθωσης** (αφού, βεβαίως, όπως προαναφέρθηκε, αμέσως πιο πάνω, **το μελετήσει** και, με την συνδρομή του σχετικού με το θέμα αυτό τεχνικού του συμβούλου – μηχανικού, **εκτιμήσει και αποδεχθεί** ανεπιφύλακτα το περιεχόμενό του).

Η σχετική διατύπωση του όρου αυτού θα μπορούσε να έχει, ως εξής :

“..... Σχετικά με την εν λόγω μίσθωση (..... ή γενικά για το πιο πάνω μίσθιο), εκδόθηκε, την, με φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη του εκμισθωτή, το, με αριθμό πρωτοκόλλου , πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του μισθίου, το οποίο υπογράφει ο
.....
..... Το περιεχόμενο του εν λόγω πιστοποιητικού έγινε πλήρως και έγκαιρα γνωστό στον μισθωτή (του χορηγήθηκε, πριν τη σύναψη της μίσθωσης, επίσημο αντίγραφο, που ήδη μελέτησε, προσεκτικά και με επιμέλεια ο μισθωτής, έχοντας άνεση χρόνου και με τη συνδρομή τεχνικού συμβούλου - μηχανικού της επιλογής του, όπως και ο ίδιος ο μισθωτής διαβεβαιώνει), ο οποίος – μισθωτής – δηλώνει, ότι αποδέχεται πλήρως, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα ολόκληρο το περιεχόμενό του, παραιτούμενος, με το παρόν, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά του να εκφράσει - με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο – οποιαδήποτε άρνηση ή αντίρρηση ή εναντίωση ή ένσταση ή διαμαρτυρία για τυχόν μη ικανοποιητική για τον μισθωτή, στο παρόν ή στο μέλλον, απόδοση του μισθίου σε σχέση με τα θέματα που αναφέρονται στο περιεχόμενο του πιστοποιητικού αυτού, ως επίσης (παραλείπεται ο μισθωτής, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα) και από κάθε δικαίωμά του να ζητήσει την ικανοποίηση κάθε τυχόν αξίωσής του κατά του εκμισθωτή, λόγω της τυχόν μη ικανοποιητικής, στο παρόν ή στο μέλλον, απόδοσης του μισθίου σε σχέση με τα θέματα που αναφέρονται στο περιεχόμενο του πιστοποιητικού αυτού ή για οποιονδήποτε άλλο λόγο που είναι συναφής με το περιεχόμενο του εγγράφου αυτού”

19. Η ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ – ΚΙΝΗΤΑ ΠΡΑΓΜΑΤΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ

Ο όρος αυτός θα μπορούσε να διατυπωθεί, ως εξής :

“ Αμέσως μετά τη λήξη της διάρκειας της μίσθωσης, αρχικής ή μετά από παράταση (είτε σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο παρόν, είτε συμβατικά, είτε σύμφωνα με αναγκαστική διάταξη Νόμου), ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να αποχωρήσει άμεσα και χωρίς την παραμικρή καθυστέρηση από το μίσθιο (χωρίς να απαιτείται όχληση, ούτε κάποια άλλη ενέργεια από τον εκμισθωτή προς τον μισθωτή γι’ αυτό), παραδίδοντας στον εκμισθωτή, ελεύθερη και ακώλυτη την χρήση του μισθίου και τα κλειδιά του, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα (στον όρο 10 του παρόντος συμφωνητικού). Το ίδιο ακριβώς υποχρεούται να πράξει ο μισθωτής, γενικά, σε κάθε περίπτωση (με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο) λύσης ή λήξης της μίσθωσης, δηλαδή υποχρεούται, άμεσα και χωρίς την παραμικρή καθυστέρηση (και χωρίς να απαιτείται όχληση, ούτε κάποια άλλη ενέργεια του εκμισθωτή προς τον μισθωτή γι’ αυτό) να παραδώσει στον εκμισθωτή, ελεύθερη και ακώλυτη την χρήση του μισθίου και τα κλειδιά του, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα (στον όρο 10 του παρόντος συμφωνητικού). Η τυχόν εκ μέρους του εκμισθωτή είσπραξη οποιουδήποτε ποσού από τον μισθωτή, μετά τη - με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε - λόγο λύση ή λήξη της μίσθωσης, έστω και αν στη σχετική απόδειξη αναφέρεται ως είσπραξη μισθώματος, δεν θα σημαίνει, σε καμία περίπτωση, συνέχεια ή παράταση της μίσθωσης ή αναμίσθωση ή νέα μίσθωση. Πάντως, συμβατική παράταση της παρούσας μίσθωσης (με την επιφύλαξη των παραπάνω αναφερομένων στον όρο 4 του παρόντος για το δικαίωμα του μισθωτή για μονομερή εκ μέρους του παράταση της διάρκειας της παρούσας μίσθωσης) ή νέα μίσθωση θα καταρτίζεται και θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, με νόμιμη θεώρηση του γνησίου των υπογραφών των συμβαλλομένων

Ο μισθωτής θα μπορούσε να ζητήσει να διατυπωθεί και ο όρος :

“..... Σημειώνεται, όμως, ότι σε περίπτωση βούλησης του εκμισθωτή για την εκμίσθωση του πιο πάνω μισθίου μετά την λήξη της πιο πάνω συμβατικής εξαετίας, θα προτιμάται έναντι παντός τρίτου ο μισθωτής, εφόσον αποδέχεται τους ίδιους όρους με τον τρίτο

Ανάλογος όρος θα μπορούσε να τεθεί και σε περίπτωση λήξης της διάρκειας της μίσθωσης μετά από παράταση.

Επίσης, ο εκμισθωτής θα μπορούσε να ζητήσει να προστεθεί ο όρος :

“..... Σε όλες τις περιπτώσεις – και μάλιστα με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο – λύσης ή λήξης της μίσθωσης, αν ο μισθωτής καθυστερήσει να παραδώσει στον εκμισθωτή, ελεύθερη και ακώλυτη την χρήση του μισθίου και τα κλειδιά του, τότε θα υποχρεούται να καταβάλλει στον εκμισθωτή, για κάθε ημέρα καθυστέρησης, ως ποινική ρήτρα δίκαιη, εύλογη και αληθινή, ποσό που ισούται με το 1/15 του μηνιαίου μισθώματος που θα καταβάλλεται αμέσως πριν τη – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - λύση ή λήξη της μίσθωσης, η εν λόγω δε ποινική ρήτρα θα καταβάλλεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή άμεσα, χωρίς την ανάγκη όχλησης ή άλλης σχετικής ενέργειας από τον εκμισθωτή προς τον μισθωτή γι’ αυτό (δηλαδή θα είναι άμεσα απαιτητή) και, μάλιστα, θα είναι εντελώς ανεξάρτητη από κάθε αποζημίωση για την αποκατάσταση κάθε γενικά ζημιάς που – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - προκάλεσε (εξ αιτίας της εν λόγω της καθυστέρησης ή για οποιονδήποτε άλλο λόγο που απορρέει από τη σύμβαση, τη λύση της ή τη λήξη της, τη μετενέργειά της ή το Νόμο) ο μισθωτής στον εκμισθωτή, την οποία (άλλη αυτή αποζημίωση) ο μισθωτής θα καταβάλλει στον εκμισθωτή πρόσθετα και εντελώς ανεξάρτητα από την εν λόγω ποινική ρήτρα

Τέλος, θα μπορούσε να προστεθεί και ο εξής όρος :

“..... Στην περίπτωση που η διάρκεια της πιο πάνω μίσθωσης παραταθεί είτε μονομερώς από τον μισθωτή (σύμφωνα με τα αναφερόμενα στον όρο 4 του παρόντος) είτε νόμιμα είτε αναγκαστικά, πέραν της 31.12.2025 – τριακοστή πρώτη Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι πέντε - τότε, τούτο δε συμφωνείται από τώρα, ο μισθωτής θα είναι υποχρεωμένος, για όλο το χρονικό διάστημα της εν λόγω παράτασης και γενικά της παραμονής του στο μίσθιο, με έναρξη από την 01.01.2026 – πρώτη Ιανουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (αλλά και από την 01.01 – πρώτη Ιανουαρίου - κάθε νέου χρόνου, στη συνέχεια) να καταβάλλει στον εκμισθωτή μηνιαίο μίσθωμα (προκαταβολικά, μέσα στο πρώτο πενήντημερο κάθε μήνα, σύμφωνα με τα αναλυτικά αναφερόμενα στον όρο 6 του παρόντος), το οποίο θα αναπροσαρμόζεται κάθε νέο μισθωτικό χρόνο (από την 01.01 – πρώτη Ιανουαρίου - κάθε νέου χρόνου, με έναρξη από την 01.01.2026 – πρώτη Ιανουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι), σε σχέση με το μηνιαίο μίσθωμα που θα καταβάλλεται κάθε αμέσως προηγούμενο μισθωτικό χρόνο, κατά το ποσοστό που αποτελεί το άθροισμα του ποσοστού της μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή (δ.τ.κ.) του αμέσως προηγούμενου μήνα του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα (Δεκέμβριο) του αμέσως προηγούμενου μισθωτικού χρόνου (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως το ποσοστό αυτό (μεταβολή δ.τ.κ.) θα ανακοινώνεται κάθε φορά από την Ελληνική Στατιστική Αρχή ή την εκάστοτε προς τούτο αρμόδια Αρχή ή Υπηρεσία, συν δύο (2) ποσοστιαίες μονάδες (π.χ. αν η μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή της περιόδου από τον Ιανουάριο του έτους 2025 – δύο χιλιάδες είκοσι πέντε - μέχρι και τον Δεκέμβριο του έτους 2025 – δύο χιλιάδες είκοσι πέντε - ανέρχεται στο 2%, τότε το μηνιαίο μίσθωμα για τον έβδομο μισθωτικό χρόνο (από 01.01.2026 – πρώτη Ιανουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι - μέχρι 31.12.2026 – τριακοστή πρώτη Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι) θα αυξηθεί κατά ποσοστό 4% (2% + 2%) σε σχέση με αυτό του έκτου μισθωτικού χρόνου - όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα στον όρο 6 του παρόντος - ομοίως δε θα αναπροσαρμόζεται, κάθε χρόνο (από την πρώτη ημέρα κάθε νέου μισθωτικού χρόνου), το μηνιαίο μίσθωμα και όλα τα επόμενα

μισθωτικά χρόνια και μάλιστα για όλη τη διάρκεια της παράτασης της μίσθωσης και γενικά για όλη τη διάρκεια της παραμονής του μισθωτή στο μίσθιο

Για την περίπτωση της νόμιμης ή αναγκαστικής παράτασης της διάρκειας της μίσθωσης, θα μπορούσε (αν ο εκμισθωτής θα ήθελε να προσπαθήσει να την αποφύγει ή να την “εκμεταλλευθεί” καλύτερα) να συμφωνηθεί σχετικά υψηλή αύξηση του μισθώματος, ώστε να λειτουργήσει αποτρεπτικά για τον μισθωτή να “εκμεταλλευθεί” τυχόν νόμιμη ή αναγκαστική παράταση της διάρκειας της μίσθωσης.

Τέλος, πολλές φορές, εμφανίζεται το φαινόμενο, να αδιαφορεί ο μισθωτής να αναλάβει τα κινητά του πράγματα από το μίσθιο μετά την λήξη ή λύση της μίσθωσης (κινητά πράγματα, στην πλειοψηφία των περιπτώσεων, άχρηστα για τον μισθωτή), έτσι ο εκμισθωτής δεν μπορεί να έχει ελεύθερη και ακώλυτη τη χρήση του ακινήτου του, με αποτέλεσμα να υφίσταται σημαντική ζημιά (δεν μπορεί να το χρησιμοποιήσει ή να το εκμισθώσει σε τρίτον κ.λπ.). Βεβαίως, μπορεί να ζητήσει αποζημίωση χρήσης, όπως και ποινική ρήτρα ξεχωριστά (αν έχει συμφωνηθεί τέτοιος όρος, βλέπετε παραπάνω για το θέμα στην παρούσα ενότητα), πλην όμως το πρόβλημα δεν λύνεται για τον εκμισθωτή, όπως πρέπει, αφού εξακολουθεί να μην έχει ελεύθερη και ακώλυτη την χρήση του ακινήτου του. Για την αντιμετώπιση ενός τέτοιου ενδεχόμενου, κάποιοι εκμισθωτές ζητούν την διατύπωση στο αρχικό συμφωνητικό της μίσθωσης του αμέσως παρακάτω όρου :

“..... Σε περίπτωση, κατά την οποία, ο μισθωτής, μετά τη με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο λύση ή λήξη της μίσθωσης, δεν προσέρχεται να παραλάβει από το μίσθιο τα κινητά του πράγματα (ή έστω κάποια από αυτά), ο εκμισθωτής, αμέσως μετά την άπρακτη εκ μέρους του μισθωτή παρέλευση δέκα (10) ημερολογιακών ημερών από την σχετική ενημέρωσή του από τον εκμισθωτή, με έγγραφο που θα επιδοθεί στον μισθωτή με δικαστικό επιμελητή, έχει το δικαίωμα, με εντολή που ανέκκλητα και ανεπιφύλακτα του χορηγεί με το παρόν ο μισθωτής και μάλιστα χωρίς καμία απολύτως υποχρέωση του εκμισθωτή να ενημερώνει για τις σχετικές ενέργειές του τον μισθωτή, να αποσύρει από το μίσθιο (αμέσως μετά την παρέλευση άπρακτης της πιο πάνω δεκαήμερης προθεσμίας), όλα ανεξαιρέτως τα κινητά πράγματα του μισθωτή που εξακολουθούν να παραμένουν στο μίσθιο, να τα καταστρέψει άμεσα (ανεξάρτητα από την αξία τους, όσο μεγάλη και αν είναι) και να τα αποθέσει σε χώρο που προβλέπεται για την απόθεση αχρήστων – κατεστραμμένων αντικειμένων, ακολούθως δε (επιφυλασσόμενος για την άσκηση και κάθε άλλου δικαιώματος του κατά του μισθωτή που απορρέει από το παρόν συμφωνητικό και τον Νόμο) να αναζητήσει άμεσα από τον μισθωτή κάθε δαπάνη που θα καταβάλλει προς οποιονδήποτε σχετικά το θέμα αυτό (για την απόσυρση από το μίσθιο των κινητών πραγμάτων του μισθωτή, για την καταστροφή αυτών, για την μεταφορά τους από το μίσθιο μέχρι και την απόθεσή τους σε χώρο απόθεσης κατεστραμμένων - αχρήστων αντικειμένων ή σε χώρο καταστροφής και απόθεσης αυτών, για τυχόν σχετικά δικαιώματα και δαπάνες τρίτων, για τέλη, φόρους, εισφορές και γενικά κάθε ανεξαιρέτως δαπάνη που θα απαιτηθεί για την από κάθε άποψη σύννομη, άρτια και επιτυχή ολοκλήρωση της εν λόγω διαδικασίας), ο οποίος (μισθωτής), από τώρα, αναγνωρίζει και αποδέχεται ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα την μελλοντική αυτή εξέλιξη, ως έγκυρη, ισχυρή και απόλυτα

δεσμευτική για τον ίδιο, παραιτούμενος (ο μισθωτής), από τώρα, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, να εκφράσει, με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο, οποιαδήποτε ανεξαιρέτως άρνηση ή αντίρρηση ή εναντίωση ή ένσταση, ως επίσης (παραλείπεται, με το παρόν, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα) και από κάθε δικαίωμά του να ζητήσει από τον εκμισθωτή οποιαδήποτε αποζημίωση για την πιο πάνω καταστροφή των κινητών πραγμάτων του

Σχετικά, με τα κινητά πράγματα του μισθωτή στο μίσθιο (για την περίπτωση που λαμβάνει χώρα εκτέλεση δικαστικής – εξωστικής - απόφασης ή διαταγής απόδοσης του μισθίου), τα οποία δεν αποτέλεσαν αντικείμενο της εκτέλεσης και ο μισθωτής αδιαφορεί να προσέλθει να τα αναλάβει από το μίσθιο, πρόσθετα σ' αυτά που αναφέρονται στην αμέσως προηγούμενη παράγραφο, θα μπορούσαν να αναφερθούν και τα εξής :

Σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 943 του Κ.Πολ.Δ.

“..... Στην περίπτωση του παρόντος άρθρου, η αξίωση εκείνου κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση κατά του μεσεγγυούχου που διορίσθηκε από τον δικαστικό επιμελητή, προς απόδοση των κινητών πραγμάτων, παραγράφεται ύστερα από έξι (6) μήνες από την αποβολή του”

Την εν λόγω διάταξη θα πρέπει να την λαμβάνει σοβαρά υπόψη του ο μισθωτής, **όταν δεν έχει την ιδιότητα του μεσεγγυούχου** των κινητών πραγμάτων του, που υπήρχαν στο μίσθιο, κατά το χρονικό σημείο της εκτέλεσης, δηλαδή της αποβολής του από το μίσθιο (π.χ. επειδή απουσίαζε από το μίσθιο κατά την εκτέλεση ή και για άλλο λόγο). Τούτο, διότι αν αδιαφορήσει και παρέλθει η πιο πάνω **εξάμηνη προθεσμία, παραγράφεται** η αξίωσή του αυτή κατά του μεσεγγυούχου. Όπως είναι ευνόητο, η βραχυπρόθεσμη αυτή παραγραφή έχει σκοπό να προστατεύσει τους εκμισθωτές (και τους ιδιοκτήτες) ακινήτων, που, συνήθως (όταν – κατά την εκτέλεση - απουσιάζει από το μίσθιο ο μισθωτής), ορίζονται από τον δικαστικό επιμελητή που επιχειρεί την εκτέλεση (αποβολή του μισθωτή από το μίσθιο και εγκατάσταση σ' αυτό του εκμισθωτή) ως μεσεγγυούχοι των κινητών πραγμάτων που υπάρχουν στο μίσθιο κατά την εκτέλεση της (εξωστικής) δικαστικής απόφασης ή της διαταγής απόδοσης μισθίου (και δεν αποτέλεσαν αντικείμενο της εκτέλεσης), τα οποία (εν λόγω κινητά πράγματα του μισθωτή), στην μεγάλη πλειοψηφία των περιπτώσεων δεν έχουν αξία για τον μισθωτή που αποβάλλεται. **Η ρύθμιση αυτή**, η οποία ισχύει με την διάταξη του άρθρου 19 παρ. 8 του Ν. 4055/2012, **κρίθηκε δικαιολογημένη**, εν όψει και των καθυστερήσεων και εξόδων, που με βεβαιότητα θα αντιμετωπίσει ο εκμισθωτής σε σχέση με τα κινητά αυτά πράγματα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην διάταξη του άρθρου 943 παρ. 3 του Κ.Πολ.Δ.

Τέλος, σχετικά με τα παραπάνω αλλά και με το **διαφυγόν κέρδος**, που μπορεί να διεκδικήσει ο εκμισθωτής από τον μισθωτή που αρνείται να παραλάβει από το μίσθιο τα κινητά του πράγματα **βλ. Α.Π. 199/2017, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**

“..... Τέτοια ζημία, ως μετενέργεια της μισθωτικής συμβάσεως, προκαλείται και όταν, μετά την εκτέλεση μισθωτικής αποφάσεως και την αποβολή του μισθωτή, αυτός αρνείται να απομακρύνει τα κινητά πράγματα που υπάρχουν στο μίσθιο και δεν αποτέλεσαν αντικείμενο της αναγκαστικής εκτελέσεως, κατά το άρθρο 943 του Κ.Πολ.Δικ., για τα οποία ορίστηκε μεσεγγυούχος και παρέμειναν εντός τούτου, εξαιτίας της παραμονής των οποίων είναι αδύνατη η εκμίσθωση του μισθίου σε άλλον. Στην περίπτωση αυτή, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 298 του Α.Κ., αποκαθίσταται η θετική ζημία του εκμισθωτή, όπως είναι η δαπάνη αναγκαστικής εκτελέσεως εξωστικής αποφάσεως για την αποβολή του μισθωτή από το μίσθιο, καθώς και το διαφυγόν κέρδος του εκμισθωτή, δηλαδή εκείνο που θα αποκόμιζε με πιθανότητα κατά την συνήθη πορεία των πραγμάτων, αν ο μισθωτής απέδιδε, αμέσως μετά την λήξη της μισθώσεως, στον εκμισθωτή το μίσθιο. Τέτοιο δε διαφυγόν κέρδος αποτελεί και το υψηλότερο από το καταβαλλόμενο "ως αποζημίωση χρήσεως" μίσθωμα, που αποδεδειγμένα θα λάμβανε ο εκμισθωτής, εκμισθώνοντας σε άλλο το μίσθιο (ΑΠ 117/2015, ΑΠ 339/2014, ΑΠ 1307/2013, ΑΠ 229/2012, ΑΠ 1610/2011, ΑΠ 1470/2009, ΑΠ 1842/2008, ΑΠ 66/2008, ΑΠ 1815/2007)

20. Η ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Ο σχετικός όρος θα μπορούσε να έχει την εξής διατύπωση :

“ Ο μισθωτής υποχρεούται, με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη να ασφαλίσει άμεσα (το αργότερο μέχρι την) το μίσθιο στην ασφαλιστική εταιρεία (την οποία υπέδειξε σχετικά στον μισθωτή ο εκμισθωτής και αποδέχθηκε ο μισθωτής) κατά του κινδύνου πυρκαγιάς από οποιαδήποτε ανεξαιρέτως αιτία (για ποσό που καλύπτει τη σημερινή πραγματική αξία του μισθίου, όπως η αξία αυτή θα προσδιορισθεί από τον εκτιμητή της εν λόγω ασφαλιστικής εταιρείας). Εννοείται, ότι η υποχρέωση αυτή του μισθωτή (για την, όπως πιο πάνω, ασφάλιση) θα είναι ισχυρή (με φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη αποκλειστικά και μόνο του μισθωτή) για όλη τη διάρκεια της παρούσας μίσθωσης (συμβατική, αυτή που θα προκύψει μετά από παράταση σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο παρόν ή που τυχόν θα συμφωνηθεί, τυχόν μεγαλύτερη νόμιμη, τυχόν αναγκαστική) και γενικά για όλη τη διάρκεια της παραμονής του μισθωτή στο μίσθιο, ο δε μισθωτής υποχρεούται, πάντα, ενεργών, για όλα αυτά, εμπρόθεσμα, σύννομα και κατά τα συμφωνηθέντα, να χορηγεί άμεσα στον εκμισθωτή (με έγγραφη απόδειξη) αντίγραφα των σχετικών ασφαλιστηρίων συμβολαίων (αρχικού και ανανεωτικών), καθ' όλη δε τη διάρκεια της εν λόγω μίσθωσης (συμβατική, αυτή που θα προκύψει μετά από παράταση σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο παρόν ή που τυχόν θα συμφωνηθεί, τυχόν μεγαλύτερη νόμιμη, τυχόν αναγκαστική) και γενικά για όλη τη διάρκεια της παραμονής του στο μίσθιο, ο μισθωτής υποχρεούται να τηρεί, με προσοχή και επιμέλεια, όλα ανεξαιρέτως τα προβλεπόμενα από το πιο πάνω ασφαλιστήριο συμβόλαιο (και τις ανανεώσεις αυτού, που – και αυτές – θα πραγματοποιούνται στην ίδια πιο πάνω ασφαλιστική εταιρεία ή σε άλλη ασφαλιστική εταιρεία, την οποία, πριν την σύμβαση της

ανανέωσης της ασφάλισης ή την τυχόν νέα ασφάλιση, θα πρέπει να έχει επιλέξει και υποδείξει εγγράφως – και με απόδειξη - ο εκμισθωτής στον μισθωτή, επιλογή και υπόδειξη που θα είναι απόλυτα υποχρεωτική και δεσμευτική για τον μισθωτή) αλλά και από την εν γένει εκάστοτε ισχύουσα Νομοθεσία μέτρα ασφαλείας και προστασίας και γενικά κάθε είδους υποχρεώσεις του για το θέμα αυτό (πυροπροστασία – πυρασφάλεια), όπως επίσης και κάθε γενικά έγγραφη υπόδειξη, συμβουλή, προτροπή κ.λπ. της πιο πάνω ασφαλιστικής εταιρείας αλλά και της αρμόδιας αρχής ή υπηρεσίας, που σχετίζονται με το θέμα της εν λόγω ασφάλισης. Το ποσό για το οποίο θα είναι ασφαλισμένο – όπως πιο πάνω – το μίσθιο, θα αντιστοιχεί, πάντα, στην εκάστοτε πραγματική αξία αυτού, όπως αυτή θα προσδιορίζεται από τον εκτιμητή της ασφαλιστικής εταιρείας. Στην περίπτωση που επέλθει ο ασφαλιστικός κίνδυνος, τη σχετική ασφαλιστική αποζημίωση θα την εισπράττει ολόκληρη ο εκμισθωτής, ο οποίος θα είναι και ο μόνος, πλήρης και αποκλειστικός δικαιούχος αυτής και, έτσι, θα αναφέρεται στα σχετικά – αρχικό και ανανεωτικά - ασφαλιστήρια συμβόλαια (δηλαδή, ως ο μόνος, πλήρης και αποκλειστικός δικαιούχος της αποζημίωσης αυτής), τα οποία θα υπογράψει ο μισθωτής με την πιο πάνω ασφαλιστική εταιρεία (.....) και γενικά με την όποια – όπως πιο πάνω, στο μέλλον - ασφαλιστική εταιρεία. Όμως, τυχόν ασφάλεια για τον εξοπλισμό και γενικά τα κάθε είδους κινητά πράγματα του μισθωτή στο μίσθιο (έπιπλα, μηχανήματα, εμπορεύματα και γενικά κάθε είδους κινητά στοιχεία της επιχείρησης του μισθωτή) είναι διαφορετικό ζήτημα και θα αφορά στον μισθωτή και όχι στον εκμισθωτή, ο δε μισθωτής – στη περίπτωση που επέλθει ο σχετικός ασφαλιστικός κίνδυνος - θα είναι αυτός που θα δικαιούται να εισπράξει οποιαδήποτε ασφαλιστική αποζημίωση αφορά στον εξοπλισμό και γενικά στα ως άνω κινητά πράγματα της επιχείρησής του (έπιπλα, μηχανήματα, εμπορεύματα κ.λπ.), που θα υπάρχουν κατά το χρονικό σημείο της επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου στο μίσθιο

Ανάλογες συμφωνίες θα μπορούσαν να υπάρξουν για την ασφάλιση του μισθίου και από άλλους κινδύνους (πλημμύρες, τρομοκρατικές ενέργειες κ.λπ.).

Επίσης, σε κάποιες επαγγελματικές μισθώσεις (σπάνια, βέβαια), συνηθίζεται ασφάλιση αστικής ευθύνης.

21. Η ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΣΤΟ ΜΙΣΘΙΟ

Στις επαγγελματικές μισθώσεις, προκειμένου να είναι δυνατό να λειτουργήσει νόμιμα η επιχείρηση του μισθωτή στο μίσθιο με τη συμφωνηθείσα χρήση (ιδίως δε για να μπορεί να εκδοθεί η σχετική άδεια λειτουργίας, στις περιπτώσεις που αυτή απαιτείται – βλέπετε κυρίως καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος κ.λπ.) θα πρέπει το μίσθιο να έχει τις ιδιότητες, που προβλέπει η Νομοθεσία για τη συμφωνηθείσα χρήση (όπου, βέβαια, προβλέπονται).

Συναφώς, με το θέμα αυτό, θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να ελεγχθούν πολύ προσεκτικά οι επιτρεπόμενες χρήσεις (επαγγελματικές δραστηριότητες) στην περιοχή που βρίσκεται το μίσθιο (ποιες είναι οι επιτρεπόμενες χρήσεις στο μίσθιο και με ποιες προϋποθέσεις). Πρέπει να εξετασθεί σχετικά με το θέμα

αυτό, όχι μόνο η γύρω περιοχή αλλά και το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο βρίσκεται το μίσθιο, διότι, κάποιες φορές, σχετικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και γενικά για τις δυνατότητες εκμετάλλευσης (επαγγελματικές δραστηριότητες - χρήσεις), συμβαίνει να παρουσιάζονται σοβαρές διαφοροποιήσεις ακόμη και σε ακίνητα που βρίσκονται σε όμορα οικοδομικά τετράγωνα (σημείωση : έστω και σπάνια, τέτοιες διαφοροποιήσεις μπορούν να εμφανισθούν ακόμη και σε ακίνητα που βρίσκονται μέσα στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο).

Επίσης, αν το μίσθιο βρίσκεται σε πολυκατοικία, θα πρέπει να ελεγχθεί η νόμιμα μεταγεγραμμένη στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή νόμιμα καταχωρισμένη στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας στην οποία βρίσκεται το μίσθιο (ποιες χρήσεις επιτρέπονται – ποιες χρήσεις απαγορεύονται, αλλά και πως χαρακτηρίζεται το μίσθιο στις οριζόντιες ιδιοκτησίες της πολυκατοικίας, αν δηλαδή χαρακτηρίζεται ως κατάσταση, ως κατοικία, ως γραφείο, ως αποθηκευτικός χώρος κ.λπ.). Επίσης, θα πρέπει – εκτός των παραπάνω - να ελεγχθούν τα ευρισκόμενα σε ισχύ σχετικά με το μίσθιο και την οικοδομή πολεοδομικά έγγραφα, όπως άδεια οικοδομής, αναθεωρήσεις της άδειας οικοδομής, νομιμοποιήσεις, τακτοποιήσεις, εγκεκριμένα σχέδια, εγκεκριμένες κατόψεις κ.λπ., όπως, βέβαια, και κάθε άλλο σχετικό με το μίσθιο έγγραφο ή στοιχείο. Πρόσθετα δε, θα πρέπει να εξετάζονται – βλ. και παραπάνω - και οι νόμιμες δυνατότητες χρήσης και εκμετάλλευσης του κάθε μισθίου, αλλά και η ύπαρξη τυχόν – πολεοδομικών - αυθαιρεσιών (αυθαίρετες εγκαταστάσεις - κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης) στο μίσθιο.

Περαιτέρω, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι η Νομοθεσία, για τη νόμιμη λειτουργία της επιχείρησης του μισθωτή στο μίσθιο με τη συμφωνηθείσα χρήση, δεν είναι εύκολα γνωστή στον κάθε ιδιοκτήτη ακινήτου, δηλαδή δεν είναι εύκολο να γνωρίζει ο κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου ποιες ακριβώς είναι οι νόμιμες προϋποθέσεις για να λειτουργεί νόμιμα στο μίσθιο – με τη συμφωνηθείσα χρήση - η επιχείρηση του μισθωτή ή για να εκδοθεί η άδεια λειτουργίας της επιχείρησης του μισθωτή στο μίσθιο, όπου αυτή απαιτείται (π.χ. ποιο θα πρέπει να είναι το ελάχιστο εμβαδόν, ποιο θα είναι το ελάχιστο ωφέλιμο ύψος, ποιος ο ελάχιστος όγκος, ποιες οι ελάχιστες διαστάσεις των εσωτερικών τμημάτων – κυρίων χώρων, ποιους βοηθητικούς χώρους θα πρέπει να διαθέτει το μίσθιο για την συμφωνηθείσα χρήση, τι θα πρέπει να περιλαμβάνουν οι κύριοι αλλά και οι βοηθητικοί χώροι του μισθίου και γενικά πως θα πρέπει να είναι διαμορφωμένοι οι χώροι αυτοί, λοιπές ιδιότητες ή άλλα στοιχεία που θα πρέπει να διαθέτει το μίσθιο κ.λπ.). Για το λόγο δε αυτό, στην πράξη (όχι σπάνια και μάλιστα, με σχετική καθυστέρηση, κάποιες φορές), δεν είναι λίγες οι φορές που εμφανίζονται σοβαρά προβλήματα και παρενέργειες στις σχέσεις των συμβαλλομένων (εκμισθωτή και μισθωτή), κάποιες δε φορές τα προβλήματα – δυστυχώς για τους συμβαλλόμενους - είναι αξεπέραστα και έχουν ως αποτέλεσμα ακόμα και τη ματαίωση της συνεργασίας.

Γενικά, δεν είναι εύκολο (κάποιες φορές, είναι σχεδόν αδύνατο ή πολύ δύσκολο), να γνωρίζει με βεβαιότητα ο εκμισθωτής – όταν συμφωνεί με τον μισθωτή μια συγκεκριμένη χρήση στο μίσθιο – αν το μίσθιο ακίνητο του – κατά τον χρόνο της σύναψης της μίσθωσης - έχει όλες τις προβλεπόμενες από τη

(πολυδαίδαλη και συνεχώς μεταβαλλόμενη) Νομοθεσία προϋποθέσεις για να μπορέσει να λειτουργήσει νόμιμα σ' αυτό η επιχείρηση του μισθωτή (με την χρήση που συμφωνήθηκε μεταξύ τους), ούτε αν απαιτείται άδεια λειτουργίας, ούτε ποies είναι οι προϋποθέσεις για την έκδοση της άδειας λειτουργίας, όπου αυτή απαιτείται. Πολλές φορές, ούτε ο μισθωτής τα γνωρίζει όλα αυτά, από την αρχή, αντίθετα – πολλά από αυτά τα θέματα - τα συναντά στην πορεία. Πρέπει, όμως, ο μισθωτής να τα ερευνά, με προσοχή και επιμέλεια, έγκαιρα, πριν τη σύναψη της μίσθωσης (αλλά και πριν προβεί σε εργασίες και δαπάνες στο μίσθιο), ώστε να είναι σίγουρος για τις κινήσεις, στις οποίες θα πρέπει να προβεί. Για τους λόγους, λοιπόν, αυτούς και προκειμένου να προστατευθεί ο εκμισθωτής, όπως ο ίδιος, πολλές φορές το ζητά (αλλά και ως αφορμή για να ενεργοποιηθεί έγκαιρα, δηλαδή πριν τη σύναψη της μίσθωσης, η προσοχή και η επιμέλεια του μισθωτή, σχετικά με το θέμα αυτό), προτείνεται να τεθεί υπόψη τους ο αμέσως παρακάτω όρος (βλέπετε, σχετικά με το μίσθιο, και αναφερόμενα στον όρο 9 του παρόντος) :

“..... Ο μισθωτής δηλώνει, ότι έχει εξετάσει επανειλημμένα, με άνεση χρόνου, προσοχή, επιμέλεια, λεπτομερώς και επαρκώς και μάλιστα με την συνδρομή ειδικών συμβούλων (δικηγόρων, μηχανικών κ.λπ.), όλα τα ισχύοντα σχετικά με τη σύννομη λειτουργία στο μίσθιο της πιο πάνω επιχείρησής του με την πιο πάνω συμφωνηθείσα χρήση (διατάξεις της Νομοθεσίας, προϋποθέσεις έκδοσης νόμιμης άδειας λειτουργίας κ.λπ.) και διαβεβαιώνει ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα τον εκμισθωτή, ότι μπορεί να λειτουργήσει νόμιμα στο μίσθιο – στην πραγματική κατάσταση που αυτό βρίσκεται σήμερα - η πιο πάνω επιχείρησή του με την πιο πάνω συμφωνηθείσα χρήση. Σε κάθε, όμως, περίπτωση, ο μισθωτής δηλώνει ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, ότι οποιαδήποτε ανεξαιρέτως μεταρρύθμιση, διαρρύθμιση, συντήρηση, επισκευή, κατασκευή, προσθήκη, βελτίωση και γενικά πράξη και ενέργεια απαιτείται ή απαιτηθεί στο μέλλον να πραγματοποιηθεί στο μίσθιο, προκειμένου να εκδοθεί η τυχόν απαιτούμενη νόμιμη άδεια λειτουργίας της εν λόγω επιχείρησής του στο μίσθιο, ως επίσης και για τις τυχόν απαιτούμενες ανανεώσεις αυτής στο μέλλον, αλλά και γενικά – σε κάθε περίπτωση - προκειμένου (στο παρόν αλλά και στο μέλλον) να λειτουργεί από κάθε άποψη απολύτως σύννομα στο μίσθιο με τη συμφωνηθείσα χρήση η πιο πάνω επιχείρηση του μισθωτή, θα πραγματοποιηθεί (και θα πραγματοποιείται, πάντα) με φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη αποκλειστικά και μόνο του μισθωτή, όποιες και αν είναι οι απαιτούμενες ενέργειες (προκειμένου να εκδοθεί η τυχόν απαιτούμενη άδεια λειτουργίας της εν λόγω επιχείρησης του μισθωτή, ως επίσης και για τις τυχόν απαιτούμενες ανανεώσεις αυτής στο μέλλον, αλλά και γενικά – σε κάθε περίπτωση - προκειμένου – στο παρόν και στο μέλλον - να λειτουργεί από κάθε άποψη απολύτως σύννομα στο μίσθιο με την πιο πάνω συμφωνηθείσα χρήση η πιο πάνω επιχείρηση του μισθωτή) και γενικά όποια και αν είναι η διαδικασία που απαιτείται ή απαιτηθεί στο μέλλον να ακολουθηθεί για όλα αυτά, τέλος δε σε όποιο ύψος και αν ανέλθει η συνολική δαπάνη για την πραγματοποίηση όλων αυτών, τόσο για το παρόν όσο και για το μέλλον, του εκμισθωτή μη αναλαμβάνοντος, σχετικά, καμία απολύτως υποχρέωση, φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη (τόσο για το παρόν, όσο και για το μέλλον). Για την τυχόν απαιτούμενη έκδοση άδειας λειτουργίας της πιο πάνω επιχείρησης του μισθωτή στο μίσθιο και τις τυχόν απαιτούμενες μελλοντικές ανανεώσεις αυτής αλλά και γενικά – σε κάθε περίπτωση - για την από κάθε άποψη απόλυτα σύννομη – στο παρόν και στο μέλλον - λειτουργία στο μίσθιο με την πιο πάνω συμφωνηθείσα

χρήση της πιο πάνω επιχείρησης του μισθωτή, ο μισθωτής υποχρεούται, ενεργώντας καλόπιστα και με την προσήκουσα προσοχή και επιμέλεια, να καταβάλλει, στο παρόν άλλα και στο μέλλον, κάθε απαιτούμενη ενέργεια και προσπάθεια και γενικά κάθε απαιτούμενη φροντίδα και επιμέλεια, με ευθύνη και δαπάνη του, όποια και αν είναι η διαδικασία που απαιτείται ή απαιτηθεί στο μέλλον για όλα αυτά και σε όποιο ύψος και αν ανέλθει η συνολική δαπάνη όλων αυτών. Αν, εν τέλει, παρόλα αυτά, δεν καταστεί δυνατή η έκδοση της πιο πάνω τυχόν απαιτούμενης άδειας λειτουργίας (όπου αυτή απαιτείται) ή η τυχόν απαιτούμενη ανανέωση αυτής στο μέλλον, αλλά και γενικά, σε κάθε περίπτωση, δεν καταστεί δυνατή, παρά τις εν λόγω – και όπως αμέσως πιο πάνω – ενέργειες, προσπάθειες, φροντίδες, επιμέλεια και δαπάνες του μισθωτή, η από κάθε άποψη απόλυτα σύννομη – στο παρόν και στο μέλλον - λειτουργία στο μίσθιο με την πιο πάνω συμφωνηθείσα χρήση της πιο πάνω επιχείρησης του μισθωτή, ουδεμία απολύτως ευθύνη θα φέρει ο εκμισθωτής, ο οποίος έχει ήδη, έγκαιρα, επαρκώς και κατηγορηματικά, δηλώσει στον μισθωτή, ότι δεν έχει γνώση, πληροφόρηση και εμπειρία σχετικά με όλα τα θέματα αυτά αλλά και σε κάθε περίπτωση δεν αναλαμβάνει – τόσο για το παρόν όσο και για το μέλλον - καμία απολύτως υποχρέωση, ευθύνη, φροντίδα, επιμέλεια και δαπάνη για όλα αυτά τα θέματα, την δήλωσή του δε αυτή, την οποία και πάλι ο εκμισθωτής επαναλαμβάνει στο παρόν, ο μισθωτής την αποδέχεται και πάλι πλήρως, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, παραιτούμενος, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα – με το παρόν – από κάθε δικαίωμά του να προβάλλει οποιαδήποτε αξίωση κατά του εκμισθωτή (ή κατά άλλου συνιδιοκτήτη της πολυκατοικίας ή κατά της συνιδιοκτησίας γενικά) για την περίπτωση, που, είτε στο παρόν είτε στο μέλλον (παρά τις, όπως πιο πάνω, προσπάθειες, ενέργειες, φροντίδες, επιμέλεια και δαπάνες του μισθωτή), δεν καταστεί δυνατή – για οποιονδήποτε ανεξαιρέτως λόγο - η έκδοση ή και η ανανέωση στη συνέχεια της τυχόν απαιτούμενης άδειας νόμιμης λειτουργίας στο μίσθιο - με την πιο πάνω συμφωνηθείσα χρήση - της πιο πάνω επιχείρησης του μισθωτή αλλά και γενικά – σε κάθε περίπτωση – η από κάθε άποψη απόλυτα σύννομη – στο παρόν και στο μέλλον - λειτουργία στο μίσθιο - με την πιο πάνω συμφωνηθείσα χρήση - της προαναφερόμενης επιχείρησης του μισθωτή

Επίσης, για την ενδεχόμενη περίπτωση που διαπιστωθεί (οποτεδήποτε μετά το χρονικό σημείο της σύναψης της μίσθωσης) ότι είναι αδύνατη η νόμιμη λειτουργία στο μίσθιο της επιχείρησης του μισθωτή, θα μπορούσε να συμφωνηθεί και ο πιο κάτω όρος :

“..... Σε κάθε, όμως, περίπτωση, αν, είτε στο παρόν είτε στο άμεσο μέλλον είτε οποτεδήποτε στη συνέχεια (παρά τις, όπως πιο πάνω, στο παρόν και στο μέλλον, προσπάθειες, ενέργειες, φροντίδες, επιμέλεια και δαπάνες του μισθωτή), δεν είναι δυνατή η έκδοση (ή και η τυχόν απαιτούμενη ανανέωση στο μέλλον) της τυχόν απαιτούμενης άδειας νόμιμης λειτουργίας της πιο πάνω επιχείρησης του μισθωτή στο μίσθιο με την πιο πάνω συμφωνηθείσα χρήση και γενικά δεν είναι δυνατή η από κάθε άποψη απόλυτα σύννομη – στο παρόν και στο μέλλον - λειτουργία στο μίσθιο με την πιο πάνω συμφωνηθείσα χρήση της παραπάνω επιχείρησης του μισθωτή, τότε ο μισθωτής θα μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση (με έγγραφο που θα επιδοθεί στον εκμισθωτή με δικαστικό επιμελητή, στο περιεχόμενο του οποίου θα αναφέρεται αναλυτικά και τεκμηριωμένα η αιτιολογία της αδυναμίας αυτής), τα αποτελέσματα της καταγγελίας αυτής θα επέρχονται άμεσα, η μίσθωση θα λύεται άμεσα και χωρίς να υποχρεούται ο

μισθωτής να καταβάλλει κάποια αποζημίωση στον εκμισθωτή, πλην όμως, στην περίπτωση αυτή, ο μισθωτής δεν θα δικαιούται να αναζητήσει από τον εκμισθωτή (παραιτούμενος, ο μισθωτής, με το παρόν, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, από κάθε σχετικό δικαίωμα του και κάθε σχετική αξίωσή του κατά του εκμισθωτή) μισθώματα, τέλη χαρτοσήμου συν την επί του τέλους αυτού εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. που θα έχει καταβάλλει, μέχρι τότε (μέχρι και την αποχώρησή του από το μίσθιο) στον εκμισθωτή, ούτε θα δικαιούται να αναζητήσει από τον εκμισθωτή (παραιτούμενος και πάλι, ο μισθωτής, με το παρόν, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, από κάθε σχετικό δικαίωμα του και κάθε σχετική αξίωσή του κατά του εκμισθωτή) δαπάνες που θα έχει καταβάλλει μέχρι τότε, δηλαδή μέχρι την αποχώρηση του από το μίσθιο (για μεταρρυθμίσεις, διαρρυθμίσεις, συντήρηση, επισκευές, κατασκευές, προσθήκες, βελτιώσεις κ.λπ. στο μίσθιο αλλά και γενικά για οποιαδήποτε ανεξαιρέτως λόγο και οποιαδήποτε ανεξαιρέτως αιτία στα πλαίσια της παρούσας μίσθωσης, της με οποιονδήποτε τρόπο λύσης ή λήξης αυτής, της μετενέργειάς της αλλά και γενικότερα επ' ευκαιρία της μίσθωσης αυτής και σε σχέση μ' αυτήν), ούτε, βεβαίως, θα δικαιούται να αφαιρέσει από το μίσθιο εργασίες (μεταρρυθμίσεις, διαρρυθμίσεις, συντήρηση, επισκευές, κατασκευές, προσθήκες, βελτιώσεις κ.λπ.) που θα έχει πραγματοποιήσει μέχρι τότε σ' αυτό, αφού αυτές θα παραμένουν προς όφελος του μισθίου, χωρίς δικαίωμα αφαίρεσης ή αποζημίωσης του μισθωτή (ισχυόντων, όμως, ειδικότερα, σχετικά με το θέμα αυτό, όλων ανεξαιρέτως των αναλυτικά σχετικά με το θέμα αυτό αναφερομένων στον όρο 10 του παρόντος συμφωνητικού). Σημειώνεται, όμως, ότι, αν ο εκμισθωτής το επιλέξει, ο μισθωτής υποχρεούται άμεσα, με αποκλειστικά δική του και μόνο ευθύνη, φροντίδα, επιμέλεια και δαπάνη, να επαναφέρει το μίσθιο, είτε ολικά είτε μερικά, ανάλογα με την σχετική επιλογή και υπόδειξη του εκμισθωτή προς αυτόν (η οποία θα είναι απόλυτα υποχρεωτική και δεσμευτική για τον μισθωτή και η οποία θα γνωστοποιηθεί στον μισθωτή, εγγράφως και με δικαστικό επιμελητή, το αργότερο μέσα σε πέντε - 5 - εργάσιμες ημέρες μετά την επίδοση σ' αυτόν της πιο πάνω καταγγελίας του μισθωτή), στην κατάσταση που το παρέλαβε από τον εκμισθωτή ''

22. Η ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ - ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ

Ο σχετικός όρος θα μπορούσε να διατυπωθεί, ως εξής :

''..... Ο μισθωτής δηλώνει, ότι, πριν την υπογραφή του παρόντος συμφωνητικού, παρέλαβε το μίσθιο και το ήλεγξε, έχοντας άνεση χρόνου, λεπτομερώς, με μεγάλη προσοχή και επιμέλεια (σύμφωνα με τα αναλυτικά αναφερόμενα στον όρο, με αριθμό 9, του παρόντος συμφωνητικού) και το βρήκε της απολύτου αρεσκείας του και απολύτως κατάλληλο για τη χρήση που το μισθώνει. Επίσης, ως προς τα κινητά κ.λπ. πράγματα που το μίσθιο διαθέτει (αναφέρονται αναλυτικά στον όρο, με αριθμό 3, του παρόντος), θα πρέπει να αναφερθεί, ότι η λειτουργία τους δοκιμάστηκε με προσοχή και επιμέλεια από τον μισθωτή και διαπιστώθηκε ότι είναι απόλυτα ικανοποιητική και ανεπιφύλακτα αποδεκτή απ' αυτόν, τέλος δε, τα ίδια ακριβώς ισχύουν και σχετικά με το πιο πάνω παρακολούθημα (.....).

Περαιτέρω, ειδικά, ως προς την ηλεκτρολογική εγκατάσταση του μισθίου, θα πρέπει να αναφερθεί, ότι το μίσθιο διαθέτει εγκατάσταση μονοφασικού (..... ή τριφασικού) ρεύματος, η οποία ελέγχθηκε λεπτομερώς, με μεγάλη προσοχή και επιμέλεια από τον μισθωτή (με τη συνδρομή του ηλεκτρολόγου , που επέλεξε – με ευθύνη του και δαπάνη του - ο μισθωτής), ο οποίος – ηλεκτρολόγος - έχει τα νόμιμα προς τούτο προσόντα και την απαιτούμενη σχετικά άδεια και ο οποίος εξέδωσε, για τον λόγο αυτό, το από , πιστοποιητικό - υπεύθυνη δήλωσή του, επίσημο αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο παρόν αλλά και παρέδωσε, έγκαιρα (πριν τη σύναψη της παρούσας μίσθωσης) τόσο στον εκμισθωτή όσο και στον μισθωτή και με το οποίο (εν λόγω πιστοποιητικό - υπεύθυνη δήλωση του πιο πάνω ηλεκτρολόγου) βεβαιώνεται η νομιμότητα, η καταλληλότητα, η ασφάλεια, η επάρκεια αλλά και οι δυνατότητες της λειτουργίας της όλης ηλεκτρολογικής εγκατάστασης του μισθίου, ο δε μισθωτής αποδέχεται πλήρως, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα την ηλεκτρολογική εγκατάσταση του μισθίου, όπως αυτή βρίσκεται σήμερα και περιγράφεται στο περιεχόμενο του πιο πάνω, από πιστοποιητικού - υπεύθυνης δήλωσης του παραπάνω ηλεκτρολόγου.

Σε ακολουθία των παραπάνω αλλά και πρόσθετα σε σχέση με αυτά που αναφέρονται στον όρο, με αριθμό 9, του παρόντος συμφωνητικού, ο μισθωτής δηλώνει, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, ότι η εκ μέρους του παραλαβή του μισθίου μαζί με όλες ανεξαιρέτως τις εγκαταστάσεις του και όλα ανεξαιρέτως τα στοιχεία του (συστατικά, παραρτήματα κ.λπ.), τα κινητά πράγματα – εγκαταστάσεις που – όπως πιο πάνω - διαθέτει, αλλά και το πιο πάνω παρακολούθημα, έγινε (στην κατάσταση που το μίσθιο ακριβώς βρίσκεται σήμερα, για την απ' αυτόν πιο πάνω συμφωνηθείσα χρήση) με την πλήρη και απόλυτη αποδοχή του και μάλιστα ανεπιφύλακτα, παραιτούμενος (ο μισθωτής), με το παρόν, να εκφράσει, στο παρόν αλλά και στο μέλλον, με οποιονδήποτε τρόπο, οποιαδήποτε άρνηση ή αντίρρηση ή εναντίωση ή ένσταση σχετικά με όλα αυτά τα θέματα

23. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΣΥΜΜΙΣΘΩΤΩΝ

Όταν υπάρχουν περισσότεροι συμμισθωτές, καλό θα ήταν να ζητά ο εκμισθωτής από τους συμμισθωτές την αποδοχή του αμέσως πιο κάτω όρου :

“..... Καθένας από τους συμμισθωτές δηλώνει, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, ότι, για την πλήρη, ακριβή και εμπρόθεσμη εκπλήρωση όλων ανεξαιρέτως των μισθωτικών υποχρεώσεών τους (των συμμισθωτών), που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της), τη – με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο – λύση ή λήξη της, τη μετενέργεια της αλλά και από το Νόμο γενικότερα, δέχεται, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, να ευθύνεται, απέναντι στον εκμισθωτή και τους πιο πάνω τρίτους, που σχετίζονται με την παρούσα μίσθωση (Δ.Ε.Η., Δ.Ε.Υ.Α.Π., ή άλλες επιχειρήσεις με όμοια με αυτές αντικείμενα, διαχείριση πολυκατοικίας, Δήμος κ.λπ.), άμεσα, ατομικά, πρωτογενώς, ως αυτοφειλέτης, αλληλέγγυα με τον καθένα από τους άλλους συμμισθωτές και μάλιστα σε ολόκληρο με τον καθένα από αυτούς, παραιτούμενος, με το παρόν, ρητά,

κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, από κάθε δικαίωμα του να προβάλλει, σχετικά, στο παρόν αλλά και στο μέλλον, με οποιονδήποτε τρόπο, οποιαδήποτε άρνηση ή ένσταση ή αντίρρηση ή εναντίωση και μάλιστα για οποιονδήποτε λόγο και οποιαδήποτε αιτία

24. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ – ΕΠΙΓΡΑΦΕΣ

Το θέμα αυτό το συναντάμε στις επαγγελματικές μισθώσεις.

Πιο εύκολα είναι τα πράγματα, σχετικά με τις επιγραφές - ταμπέλες ελεύθερων επαγγελματιών (γιατρών, δικηγόρων, συμβολαιογράφων, μηχανικών, λογιστών κ.λπ.), διότι οι σχετικές ανάγκες για προβολή του επαγγελματία – με τον τρόπο αυτό - είναι σαφώς πιο περιορισμένες (σε σχέση με αυτές των εμπόρων), ενώ για τέτοιου είδους επιγραφές - ταμπέλες (γιατρών, δικηγόρων, συμβολαιογράφων, μηχανικών, λογιστών, κ.λπ.) υπάρχει (σχεδόν, πάντα) αναφορά στο περιεχόμενο της οικείας πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού πολυκατοικίας, η οποία (στην μεγάλη πλειοψηφία των περιπτώσεων) ρυθμίζει το θέμα κατά τρόπο επαρκή και συγκεκριμένο.

Μεγαλύτερη προσοχή χρειάζεται στο θέμα αυτό, όταν ο μισθωτής ασκεί στο μίσθιο κατάστημα (που βρίσκεται σε πολυκατοικία) εμπορική δραστηριότητα, με σημαντική την ανάγκη της προβολής της επιχείρησής του στο κοινό (εξωτερικά του μισθίου καταστήματος). Στις περιπτώσεις, αυτές, οι σχετικές επιγραφές – διαφημιστικές πινακίδες τοποθετούνται στους εξωτερικούς τοίχους της οικοδομής (που είναι κοινόκτητοι), κυρίως στην πρόσοψη του καταστήματος ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή στην ταράτσα (επίσης, κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη του όλου ακινήτου).

Όταν, βέβαια, πρόκειται για οικοδομή που ολόκληρη ανήκει μόνο στον εκμισθωτή, τότε η τοποθέτηση επιγραφής ή διαφημιστικής πινακίδας εξωτερικά του μισθίου (εφόσον οι συμβαλλόμενοι – εκμισθωτής κι μισθωτής - τα “βρίσκουν”) είναι – κατ’ αρχήν - απλή υπόθεση (χρειάζεται, όμως, προσοχή στη σχετική για το αντικείμενο αυτό Νομοθεσία, σε κάποιες περιπτώσεις – βλ. πιο κάτω, μεθεπόμενη παράγραφο). Το θέμα αυτό αρχίζει να γίνεται πιο δύσκολο, όταν το μίσθιο κατάστημα βρίσκεται σε πολυκατοικία, στην οποία υπάρχουν περισσότεροι συνιδιοκτήτες. Εκεί ο εκμισθωτής και ο μισθωτής, θα πρέπει να ελέγξουν με προσοχή το οικείο περιεχόμενο της (νόμιμα μεταγεγραμμένης ή καταχωρισμένης) πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού πολυκατοικίας στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, προκειμένου να διαπιστωθεί τι ακριβώς προβλέπεται για το θέμα αυτό στο περιεχόμενο της πράξης αυτής, αν υπάρχει τέτοια πρόβλεψη. Αν δεν υπάρχει – νόμιμα μεταγεγραμμένη ή καταχωρισμένη - πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού πολυκατοικίας ή στο περιεχόμενο της δεν γίνεται κάποια αναφορά στο θέμα αυτό, τότε θα πρέπει να διαβασθούν με προσοχή οι διατάξεις του Νόμου 3741/1929. Πιο εύκολα θα είναι τα πράγματα, αν την απαίτηση του μισθωτή για προβολή της επιχείρησής του (με επιγραφές ή διαφημιστικές πινακίδες) είναι διατεθειμένοι να την ικανοποιήσουν όλοι οι συνιδιοκτήτες της οικοδομής ή η πλειοψηφία αυτών (ανάλογα με την τυχόν πρόβλεψη της πράξης

σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας, για το θέμα αυτό).

Να σημειωθεί, επίσης, ότι υπάρχουν και περιπτώσεις, που ο εκμισθωτής έχει (σύμφωνα με την πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας, που έχει μεταγραφεί ή καταχωρισθεί νόμιμα ή με άλλο νόμιμο τρόπο) το αποκλειστικό δικαίωμα εκμετάλλευσης κάποιου κοινόκτητου και κοινόχρηστου χώρου της πολυκατοικίας ή τμήματος τέτοιου χώρου (με την τοποθέτηση στον χώρο αυτό επιγραφής ή διαφημιστικής πινακίδας, δικαίωμα που του δίνει τη δυνατότητα να εκμισθώνει τον χώρο αυτόν για τον λόγο αυτό, για δικό του και μόνο όφελος, σε μισθωτή καταστήματος της οικοδομής ή και σε τρίτον που δεν έχει σχέση με την οικοδομή), οπότε – στην περίπτωση αυτή – δεν είναι αναγκαία η σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας. Αν, όμως, δεν προβλέπεται κατά τρόπο απόλυτα συγκεκριμένο δικαίωμα τέτοιας εκμίσθωσης σε μισθωτή ή τρίτον ή τέτοιο δικαίωμα παραχώρησης χρήσης σε μισθωτή ή τρίτον, τότε θα πρέπει να τηρηθούν τα τυχόν προβλεπόμενα σχετικά με τον προορισμό και γενικά τη χρήση – εκμετάλλευση του χώρου αυτού από την πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας και τη Νομοθεσία.

Πάντως, ιδιαίτερα θα πρέπει να επισημανθεί, ότι, στην περίπτωση επιγραφών και διαφημιστικών πινακίδων (φωτεινών ή μη), θα πρέπει οπωσδήποτε να ερευνάται και η περί του θέματος αυτού σχετική Νομοθεσία. Τούτο, διότι, σε κάποιες περιπτώσεις (ανάλογα με το τοπικό σημείο που βρίσκεται το ακίνητο και το σημείο που πρόκειται να τοποθετηθεί η επιγραφή – πινακίδα), ισχύουν συγκεκριμένα πράγματα σχετικά με την τοποθέτηση τέτοιων επιγραφών – πινακίδων (π.χ. προβλέψεις για την απαιτούμενη απόσταση της επιγραφής - πινακίδας από τον άξονα της οδού, έμπροσθεν του κτιρίου, ανάλογα με την τοποθεσία του μισθίου αλλά και τον χαρακτηρισμό της οδού στην οποία “βλέπει” το κτίριο ή το οικόπεδο, στο οποίο θα τοποθετηθεί η επιγραφή - πινακίδα, προβλέψεις για τις διαστάσεις της επιγραφής - πινακίδας, για την τυχόν απαιτούμενη έκδοση άδειας από την αρμόδια αρχή για την τοποθέτηση αυτή, για την πληρωμή τελών στον Δήμο κ.λπ.). Ανάλογο ενδιαφέρον παρουσιάζει και η τοποθέτηση τέτοιων επιγραφών - πινακίδων σε ακάλυπτους χώρους.

Συμπερασματικά, θα πρέπει να πούμε, ότι ο εκμισθωτής πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικός, όταν, στο περιεχόμενο του συμφωνητικού της μίσθωσης επαγγελματικής στέγης, επιτρέπει στον μισθωτή να τοποθετήσει, εξωτερικά του μισθίου, επιγραφή ή διαφημιστική πινακίδα, με σκοπό την προβολή – διαφήμιση στο κοινό της επιχείρησης του μισθωτή. Θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη του τα αναφερόμενα, σχετικά με το θέμα αυτό, στο περιεχόμενο της πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας ή στον Νόμο 3741/1929, αλλά και τα προβλεπόμενα στις ειδικές διατάξεις της Νομοθεσίας για την τοποθέτηση επιγραφών και διαφημιστικών πινακίδων (όπου αυτό απαιτείται), κάτι που δεν είναι εύκολο να γνωρίζει (ο εκμισθωτής), πλην όμως είναι κάτι, το οποίο θα πρέπει (ο εκμισθωτής) να εξετάσει με προσοχή και για το οποίο θα πρέπει – οπωσδήποτε – να αναζητήσει συμβουλές ειδικών.

Μια προσεκτική (για τον εκμισθωτή - σε περίπτωση εκμίσθωσης καταστήματος σε πολυκατοικία) διατύπωση του όρου αυτού (ιδίως, για την περίπτωση που δεν έχει διερευνηθεί το περιεχόμενο της πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας και της σχετικά με το θέμα αυτό Νομοθεσίας ή παραμένουν αμφιβολίες για το πραγματικό νόημά τους αλλά και γενικά για την περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν θέλει να αναλάβει κάποια ευθύνη σχετικά με το θέμα αυτό), θα μπορούσε να είναι η εξής :

“..... Στην περίπτωση, κατά την οποία ο μισθωτής αποφασίσει να τοποθετήσει εξωτερικά του μισθίου επιγραφή ή διαφημιστική πινακίδα για την προβολή – διαφήμιση της επιχείρησής του στο κοινό, θα μπορεί να το πράξει (με αποκλειστικά δική του και μόνο φροντίδα, ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη και χωρίς την παραμικρή όχληση της συνιδιοκτησίας) μόνο στην πρόσοψη του μισθίου, χωρίς, όμως, το ανώτατο σημείο της πινακίδας – επιγραφής αυτής να υπερβαίνει το κατώτερο σημείο της οροφής του μισθίου καταστήματος και χωρίς να εμποδίζει ούτε στο ελάχιστο τη θέαση στους συνιδιοκτήτες της οικοδομής ούτε να δημιουργεί άλλα προβλήματα σ’ αυτούς και, φυσικά, μόνο στην περίπτωση, που αυτό επιτρέπεται από την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας (όπως αυτή ισχύει κάθε φορά) και την εν γένει για το θέμα αυτό εκάστοτε ισχύουσα Νομοθεσία, πάντα δε με τη νόμιμη άδεια της αρμόδιας αρχής, όπου αυτή απαιτείται, κατά τα λοιπά δε σε πλήρη και απόλυτα πιστή εναρμόνιση με τους όρους και τις προϋποθέσεις της εν λόγω πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας – όπως εκάστοτε αυτή ισχύει - και της εκάστοτε ισχύουσας Νομοθεσίας. Ρητά και κατηγορηματικά, όμως, ο εκμισθωτής, δηλώνει, ότι ούτε υπόσχεται τη δυνατότητα (από την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας και τη Νομοθεσία) τοποθέτησης από τον μισθωτή επιγραφής – διαφημιστικής πινακίδας στην πρόσοψη του μισθίου ή σε άλλο σημείο του όλου ακινήτου ή του οικοπέδου, ούτε αναλαμβάνει σχετικά με το θέμα αυτό οποιαδήποτε ευθύνη, υποχρέωση, φροντίδα, επιμέλεια και δαπάνη, πολύ δε περισσότερο για την περίπτωση, που κάτι τέτοιο δεν επιτρέπεται (στο παρόν αλλά και στο μέλλον) από την πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού της πολυκατοικίας ή τη Νομοθεσία (και γενικά για οποιονδήποτε λόγο και οποιαδήποτε αιτία) ή επιτρέπεται (στο παρόν ή στο μέλλον), κατά τρόπο, όμως, που δεν ικανοποιεί τον μισθωτή, θέμα για το οποίο ο εκμισθωτής έχει ήδη δηλώσει στον μισθωτή, ότι δεν έχει καμία απολύτως γνώση, ούτε πληροφόρηση, ούτε εμπειρία και για τους λόγους αυτούς δεν αναλαμβάνει καμία απολύτως ευθύνη, υποχρέωση, φροντίδα, επιμέλεια και δαπάνη για το όλο αυτό θέμα, τη δήλωση δε αυτή του εκμισθωτή την γνωρίζει άριστα και την αποδέχεται πλήρως, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα ο μισθωτής, ο οποίος, με το παρόν, παραιτείται, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, από κάθε αξίωσή του κατά του εκμισθωτή (αλλά και κατά της συνιδιοκτησίας), για την περίπτωση, κατά την οποία, εν τέλει, είτε στο παρόν είτε στο μέλλον, δεν καταστεί δυνατή – για οποιονδήποτε ανεξαιρέτως λόγο και οποιαδήποτε ανεξαιρέτως αιτία - η τοποθέτηση στην πρόσοψη του μισθίου ούτε σε κάποιο άλλο σημείο του ακινήτου ή του οικοπέδου επιγραφής – διαφημιστικής πινακίδας για την προβολή – διαφήμιση της επιχείρησής του μισθωτή στο κοινό ή η όποια τέτοια δυνατότητα δεν ικανοποιεί τον μισθωτή”

Επίσης, να αναφερθεί, ότι θα μπορούσε – στο συμφωνητικό της μίσθωσης - να γίνει και ακριβής περιγραφή (υλικά, διαστάσεις, κ.λπ.) της επιγραφής ή διαφημιστικής πινακίδας, πάντα, όμως, με την προϋπόθεση, ότι έχουν διερευνηθεί με προσοχή τα παραπάνω, ώστε να υπάρχει σιγουριά για τα στοιχεία αυτά (υλικά, διαστάσεις, κ.λπ.) που θα αναφερθούν στο συμφωνητικό της μίσθωσης.

Πινακίδα του μισθωτή στο μίσθιο για τη νέα του επαγγελματική εγκατάσταση (μετά την αποχώρηση του μισθωτή από το μίσθιο) : Στο άρθρο 46 του Π.Δ. 34/1995, υπήρχε πρόβλεψη για το θέμα αυτό. Πλέον, το άρθρο αυτό δεν εφαρμόζεται στις επαγγελματικές μισθώσεις, που συνάπτονται μετά την έναρξη της ισχύος του Ν. 4242/2014. Καλό είναι για τον μισθωτή, να ζητήσει να διατυπωθεί ο εξής όρος :

“..... Ο εκμισθωτής υποχρεούται, για το χρονικό διάστημα ενός (1) έτους μετά την αποχώρηση του μισθωτή από το μίσθιο, να ανέχεται, χωρίς αντάλλαγμα - αποζημίωση, σε εμφανές σημείο της πρόσοψης του μισθίου, την ύπαρξη καλαίσθητης πινακίδας του μισθωτή, σχήματος ορθογώνιου παραλληλόγραμμου, ή οποία θα αποτελείται από (..... αναφέρεται η ποιότητα της πινακίδας) και θα έχει διαστάσεις cm X cm (..... αναφέρονται οι διαστάσεις της πινακίδας), εντός του πλαισίου της οποίας θα αναγράφεται η νέα επαγγελματική εγκατάσταση και τα τηλέφωνα του μισθωτή

25. ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ΕΓΓΥΗΤΗ

Μια διατύπωση της δήλωσης αυτής, θα μπορούσε να είναι η εξής :

“..... Ο εκ τρίτου στο παρόν συμβαλλόμενος
....., ο οποίος καλείται εγγυητής, δηλώνει, ότι, για όλη τη διάρκεια της παρούσας μίσθωσης (συμβατική, αυτή που θα προκύψει μετά από παράταση σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο παρόν ή που τυχόν από κοινού θα συμφωνηθεί, τυχόν μεγαλύτερη νόμιμη, τυχόν αναγκαστική) αλλά και γενικά για όλη τη διάρκεια της παραμονής του μισθωτή (αλλά και κάθε άλλου, φυσικού ή νομικού, προσώπου που – στο μέλλον - θα λάβει τη θέση του μισθωτή, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στον πιο πάνω όρο, με αριθμό 8, του παρόντος συμφωνητικού και με τον τίτλο “ Η ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ – ΥΠΕΚΜΙΣΘΩΣΗ”) στο μίσθιο μέχρι και την παράδοση από τον μισθωτή (και τον εκάστοτε, όπως πιο πάνω, μισθωτή, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στον πιο πάνω, με αριθμό 8, όρο του παρόντος) στον εκμισθωτή ελεύθερης και ακώλυτης της χρήσης του μισθίου και των κλειδιών του, εγγυάται πλήρως, ρητά και ανεπιφύλακτα, απέναντι στον εκμισθωτή αλλά και κάθε τρίτον (όπως αμέσως πιο κάτω), την πλήρη (κατά κεφάλαιο, τόκους, δικαστικά και εξώδικα έξοδα), ακριβή και εμπρόθεσμη τήρηση όλων ανεξαιρέτως των υποχρεώσεων του μισθωτή (και του εκάστοτε, όπως πιο πάνω, μισθωτή, στο μίσθιο) που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση και τις τυχόν μελλοντικές της τροποποιήσεις, από τη με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο λύση ή λήξη της και τη μετενέργειά της αλλά και από το Νόμο γενικότερα, προς τον εκμισθωτή αλλά και

κάθε τρίτον, όπως τη Δ.Ε.Η. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, τη Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλη ομοίου αντικειμένου επιχείρηση, τον Δήμο, τη διαχείριση της πολυκατοικίας, κάθε τρίτον που θα ζημιωθεί με οποιονδήποτε τρόπο από πράξη ή παράλειψη του μισθωτή που, άμεσα ή έμμεσα και με οποιονδήποτε ανεξαιρέτως τρόπο, μπορεί να επιφέρει δυσμενείς συνέπειες σε βάρος του εκμισθωτή, κ.λπ. (ενδεικτικά και μόνο : πληρωμή μηνιαίου μισθώματος και αναπροσαρμογών αυτού, πληρωμή ολοκλήρου του εκάστοτε αναλογούντος επί του μισθώματος τέλους χαρτοσήμου και της εκάστοτε αναλογούσας στο τέλος αυτό εισφοράς υπέρ Ο.Γ.Α., πληρωμή αναπροσαρμογής της εγγυοδοσίας, πληρωμή αποζημίωσης χρήσης, πληρωμή ποινικών ρητρών, πληρωμή όλων των πιο πάνω αναφερόμενων λογαριασμών Δ.Ε.Η. ή άλλης ομοίου αντικειμένου επιχείρησης, Δ.Ε.Υ.Α.Π. ή άλλης ομοίου αντικειμένου επιχείρησης, πληρωμές στον Δήμο και στο Ελληνικό Δημόσιο, πληρωμές κοινοχρήστων δαπανών στη διαχείριση της πολυκατοικίας κ.λπ., καταβολή αποζημιώσεων για αποκατάσταση ζημιών, φθορών, και βλαβών, που με οποιονδήποτε τρόπο προκληθούν στο μίσθιο από τον μισθωτή ή από άλλες αιτίες και - σύμφωνα με το παρόν ή τον Νόμο - η αποκατάστασή τους βαρύνει τον μισθωτή, καταβολή δαπανών για συντήρηση, επισκευές κ.λπ. στο μίσθιο που βαρύνουν τον μισθωτή και γενικά εκπλήρωση όλων ανεξαιρέτως των υποχρεώσεων του μισθωτή προς τον εκμισθωτή αλλά και προς οποιονδήποτε τρίτον, που, σύμφωνα με το περιεχόμενο του παρόντος ή το Νόμο, επιβαρύνουν τον μισθωτή, αλλά και τον εκάστοτε, όπως πιο πάνω, μισθωτή, στο μίσθιο), εις τρόπον ώστε να ευθύνεται αυτός (εγγυητής) άμεσα, πρωτογενώς, προσωπικά, ως αρχικός αυτοφειλέτης, απεριόριστα, αλληλέγγυα με τον μισθωτή αλλά και τον εκάστοτε, όπως πιο πάνω, μισθωτή, στο μίσθιο και σε ολόκληρο με αυτόν, παραιτούμενος από τώρα (ο εγγυητής), ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, από τη σχετική ένσταση διζήσεως (άρθρο 855 Α.Κ.), την ένσταση ελευθερώσεως (άρθρο 862 Α.Κ.) αλλά και από όλα ανεξαιρέτως τα δικαιώματά του, που απορρέουν από τις διατάξεις των άρθρων 853, 854, 858, 863, 866, 867 και 868 του Αστικού Κώδικα και γενικά από κάθε άλλη ανεξαιρέτως ένσταση ή άλλο ανεξαιρέτως συναφές δικαίωμα του, που απορρέουν από το κεφάλαιο περί εγγύησης στον Αστικό Κώδικα αλλά και την εν γένει Νομοθεσία, αποδεχόμενος (ο εγγυητής) ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα, όλους ανεξαιρέτως τους όρους και όλες ανεξαιρέτως τις συμφωνίες που περιέχονται στο παρόν, όπως και αυτές που θα περιέχονται στις τυχόν νόμιμες τροποποιητικές του παρόντος συμφωνητικού στο μέλλον συμβάσεις. Την εν λόγω συνολική δήλωση του εγγυητή αποδέχονται πλήρως και ανεπιφύλακτα ο εκμισθωτής και ο μισθωτής

Διάφορες επισημάνσεις :

Η σύμβαση εγγύησης καταρτίζεται μεταξύ του εγγυητή και του δανειστή, χωρίς την σύμπραξη ή τη συναίνεση του πρωτοφειλέτη (βλ. **ΕφΑθ 2073/2003, ΕΛΔνη 48, 879, δημοσιευμένη και στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**, βλ. επίσης Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, εκδόσεις Σάκκουλα, 2020, παρ. 17Α – 3, σελ. 241). Αν και δεν απαιτείται η σύμπραξη ή η συναίνεση του πρωτοφειλέτη για την κατάρτιση της σύμβασης εγγύησης ανάμεσα στον δανειστή και τον εγγυητή, εν τούτοις, στην πράξη, αρκετές φορές διατυπώνεται η σχετική σύμφωνη γνώμη και αποδοχή (**και**) του πρωτοφειλέτη.

Η ευθύνη του εγγυητή, μετά τον θάνατο του, είναι κληρονομητή (βλ. **Α.Π. 1437/2000, ΕΛΔνη 42, 686**, επίσης Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, εκδόσεις Σάκκουλα, 2020, παρ. 17Γ - 4, σελ. 243). Επίσης, σχετικά με θέματα που αφορούν στους κληρονόμους του εγγυητή, βλ. σχετικά, **ΠΠΡΑΘ 1445/2014 και ΜΠΡΑΘ 813/2013, δημοσιευμένες και οι δύο στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**.

Έχει γίνει δεκτό, ότι οι αξιώσεις από την εγγύηση υπόκεινται στην εικοσαετή παραγραφή του άρθρου 249 Α.Κ., ακόμη και αν η κύρια οφειλή υπόκειται σε βραχυπρόθεσμη παραγραφή (βλ. **ΕφΑθ 6121/2006, ΕΛΔνη 47/1690, δημοσιευμένη και στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ, ΓνμδΝΣΚ 39/2017**, Π. Ζέππος : ΕρμΑΚ, εισ. αρθ. 847 – 870 , αριθ. 83, Απ. Καραγκουνίδης σε ΣΕΑΚ, αρθ. 847, αρ. 22, – βλ. και Απ. Γεωργιάδη : ΕιδΕνοχΔ, ΙΙ, παρ. 20, σημ. 93 – για όλα αυτά βλ. Ιωάννη Ν. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, εκδόσεις Σάκκουλα 2020, παρ. 17Ε σελ. 243 - 244). Στην εν λόγω **ΕφΑθ 6121/2006, ΕΛΔνη 47/1690, δημοσιευμένη και στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**, βλ. σκέψεις της για την ευθύνη των κληρονόμων του εγγυητή και την παραγραφή

“..... Η ευθύνη αυτή του εγγυητή από τη σύμβαση της εγγυήσεως μεταβιβάζεται μετά το θάνατο του στους κληρονόμους του (άρθ. 1710 και 1901 **ΑΚ**). Επομένως οι κληρονόμοι του εγγυητή, εφόσον υπεισέρχονται στις από τη σχετική σύμβαση υποχρεώσεις του τελευταίου, ευθύνονται, κατά λόγο της κληρονομικής μερίδας τους, στην ίδια έκταση που ευθυνόταν και ο καθολικός δικαιοπάροχος τους, δηλαδή για την πληρωμή από τον πρωτοφειλέτη..... Επισημαίνεται στο σημείο αυτό ότι οι από την εγγύηση αξιώσεις υπόκεινται στη γενική παραγραφή του άρθρου 249 **ΑΚ** (εικοσαετής) ακόμη και αν η κύρια οφειλή υπόκειται σε βραχυπρόθεσμη παραγραφή (Βασ. Βαθρακοκοίλη ΕΡΝΟΜΑΚ άρθ. 847 **ΑΚ** § 38)”.

Λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα της διάταξης του άρθρου 862 Α.Κ., ο εγγυητής μπορεί να παραιτηθεί εκ των προτέρων από το θεσπιζόμενο με αυτή ευεργέτημα (ελευθέρωσης), **όχι όμως** και για την περίπτωση κατά την οποία η ικανοποίηση του δανειστή θα καταστεί αδύνατη από **δόλο ή βαριά αμέλεια** του τελευταίου, δοθέντος ότι, σύμφωνα με το άρθρο 332 εδ. 1 Α.Κ. είναι άκυρη (Α.Κ. 174) κάθε προηγούμενη συμφωνία που αποκλείει ή περιορίζει την ευθύνη από δόλο ή βαριά αμέλεια (βλ. **Α.Π. 512/2008, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**).

Δεν ελευθερώνεται όμως ο εγγυητής, όταν, κατά τον χρόνο της εγγύησης, το χρέος δεν ασφαρίζεται επαρκώς με εμπράγματα ασφάλεια επί ακινήτων του πρωτοφειλέτη, αφού δεν εφαρμόζεται στην τελευταία αυτή περίπτωση η Α.Κ. 862 (βλ. **Α.Π. 1068/2017, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**). Βλ., επίσης, για το θέμα αυτό, **ΕφΑθ (Μον) 2857/2018, δημοσιευμένη στο ΔΙΚΑΙΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ 2018, σελ. 1056**, οι σχετικές με το θέμα αυτό σκέψεις της οποίας, έχουν, ως εξής :

“..... Κατά το άρθρο 862 **ΑΚ** ο εγγυητής ελευθερώνεται εφ’ όσον από πταίσμα του δανειστή έγινε αδύνατη η ικανοποίησή του από τον οφειλέτη, κατά δε το

άρθρο 863 ΑΚ ο εγγυητής ελευθερώνεται εφ' όσον ο δανειστής παραιτήθηκε από ασφάλειες που υπήρχαν αποκλειστικά για την απαίτησή του, για την οποία είχε δοθεί η εγγύηση με αποτέλεσμα να ζημιωθεί ο εγγυητής. Από την πρώτη των ως άνω διατάξεων προκύπτει ότι για την ελευθέρωση του εγγυητή απαιτείται πταίσμα του δανειστή, υπαίτια δηλαδή συμπεριφορά του από την οποία κατέστη αδύνατη η ικανοποίησή του εκ μέρους του οφειλέτη. Την υπαίτια αυτή συμπεριφορά οφείλει να επικαλεσθεί και αποδείξει ο εναγόμενος εγγυητής. Τέτοια συμπεριφορά συνιστά κατά τις περιστάσεις και η επί μακρόν αμέλεια του δανειστή να επιδιώξει την είσπραξη της απαιτήσεώς του και η εν τω μεταξύ επελθούσα αδυναμία του πρωτοφειλέτη να καταβάλει την οφειλή του. Έτσι, ο εγγυητής οφείλει να επικαλεσθεί και αποδείξει ότι η έγκαιρη ικανοποίηση του δανειστή θα ήταν δυνατή διότι ο οφειλέτης διέθετε ικανή περιουσία, οπότε θα τελεσφορούσε η κατ' αυτού εκτέλεση (ΑΠ 48/2001, ΕλλΔ/νη 42,900). Εξάλλου για τη θεμελίωση της δεύτερης διατάξεως, που είναι ενδοτικού δικαίου και συνεπώς είναι επιτρεπτή η παραίτηση του εγγυητή, απαιτείται θετική πράξη του δανειστή, ενώ δεν είναι αναγκαία, κατά την ορθότερη άποψη, η συνδρομή πταίσματος του (ΑΠ 343/2008, ΕφΚρ 193/2006 ΤΝΠ ΔΣΑ Ισοκράτης, πρβλ. και ΑΠ 48/2001, ΕλλΔ/νη 42, 900, ΕρμΑΚ 863 ΑΚ αρ. 4). Περαιτέρω στην περίπτωση του άρθρου 862 ΑΚ, όπου προϋπόθεση εφαρμογής είναι η υπαίτια ματαίωση της ικανοποίησης του δανειστή από τον οφειλέτη, μπορεί, με αντίθετη εκ των προτέρων συμφωνία, να παραιτηθεί ο εγγυητής από την ελευθέρωσή του, αλλά μόνο για την περίπτωση που η ικανοποίηση του δανειστή ήθελε καταστεί αδύνατη από ελαφρά αμέλειά του, διότι σε περίπτωση δόλου ή βαριάς αμέλειάς του η σχετική συμφωνία θα προσέκρουε στη διάταξη του άρθρου 332 παρ. 1 ΑΚ και θα ήταν άκυρη (Ολ. ΑΠ 6/2000, ΑΠ 3/2011, ΑΠ 512/2008 ΝΟΜΟΣ). Αντίθετα, στην περίπτωση του άρθρου, 863 του ΑΚ, όπου ο δανειστής ασκεί δικαίωμά του να παραιτηθεί από ασφάλειες που υπήρχαν αποκλειστικά για την απαίτησή του, για την οποία είχε δοθεί η εγγύηση, τέτοια αντίθετη εκ των προτέρων συμφωνία, να μην ελευθερώνεται ο εγγυητής, αν ο δανειστής παραιτηθεί των ασφαλειών του, είναι απεριόριστα έγκυρη και ισχυρή, εφόσον δεν απαιτείται από τη διάταξη αυτή να οφείλεται η παραίτηση σε πταίσμα του δανειστή, προϋπόθεση άλλωστε που θα ήταν αδιανόητη, αφού η παραίτηση από τις ασφάλειες είναι πάντοτε επιπρόσθετη. Αν, επομένως, έχει συμφωνηθεί παραίτηση του εγγυητή από την ελευθέρωσή του, σε περίπτωση παραίτησης του δανειστή από τις υπέρ αυτού υφιστάμενες ασφάλειες, δεν μπορεί να γίνει λόγος για πλήρωση του πραγματικού της προηγούμενης διάταξης του άρθρου 862 ΑΚ, αφού η απεριορίστως επιτρεπόμενη παραίτηση από τις ασφάλειες αυτό ακριβώς εξασφαλίζει στο δανειστή, τη δυνατότητα να παραιτηθεί από τις ασφάλειες χωρίς να απωλέσει την εγγύηση με ελευθέρωσή του εγγυητή (Ολ. ΑΠ 6/2000 ό.π., ΕφΑθ 4682/2008 ΝΟΜΟΣ). [...] .."

Βλ. Α.Π. 640/2016, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ, στο περιεχόμενο της οποίας (αμέσως παρακάτω) γίνεται αναφορά στη σύμβαση σωρευτικής αναδοχής χρέους, στη σύμβαση εγγύησης, αλλά και στις διαφορές τους. Ειδικότερα :

“ Εξάλλου, από τη διάταξη του άρθρου 477 ΑΚ προκύπτει ότι σωρευτική αναδοχή χρέους είναι η σύμβαση που συνάπτεται μεταξύ του δανειστή και ενός τρίτου, με την οποία ο τρίτος αναλαμβάνει την υποχρέωση να εκπληρώσει ξένο χρέος, χωρίς όμως να απαλλάσσεται ο αρχικός οφειλέτης. Έτσι παράγεται μία πρόσθετη ενοχή αυτού που υποσχέθηκε να εκπληρώσει το ξένο χρέος, παράλληλη με την ενοχή του αρχικού οφειλέτη. Η σύμβαση αυτή, που μπορεί να καταρτιστεί ακόμη και σιωπηρά, είναι ετεροβαρής και δεν έχει χαρακτήρα αναγνώρισης χρέους από τον αναδεχόμενο, αλλά ανάληψής του, εφόσον τούτο πραγματικά υπάρχει, ενώ μπορεί να αφορά και μελλοντικό χρέος. Ως τέτοιο νοείται, τόσο εκείνο το χρέος, που ο νομικός λόγος παραγωγής του υπάρχει κατά την κατάρτιση της σύμβασης αναδοχής, αλλά δεν έχει

γεννηθεί ακόμη (περιορισμένη μελλοντική απαίτηση), όσο και εκείνο το οποίο ούτε ο λόγος παραγωγής ούτε η απαίτηση υπάρχουν κατά την κατάρτιση της σύμβασης, υπό την προϋπόθεση όμως ότι, και στις δύο περιπτώσεις, το μελλοντικό χρέος είναι οριστό, μπορεί δηλαδή να προσδιοριστεί κατά το χρόνο που γεννάται η σχετική αξίωση έναντι του οφειλέτη. Η ευθύνη του αναδοχέα έχει το ίδιο περιεχόμενο και την ίδια φύση με την ευθύνη του παλαιού οφειλέτη. Έτσι, μεταξύ των δύο αυτών προσώπων δημιουργείται, έναντι του δανειστή, παθητική εις ολόκληρον ενοχή (ΑΚ 481) και ο δανειστής έχει το δικαίωμα να απαιτήσει την εκπλήρωση της παροχής μία μόνο φορά, κατ' επιλογή του, είτε από τον τρίτο που αναδέχθηκε το χρέος του οφειλέτη, με βάση τη σύμβαση αναδοχής, είτε από τον οφειλέτη, με βάση τη μεταξύ δανειστή και οφειλέτη έννομη σχέση (ΑΠ 1177/2015, ΑΠ 1099/2015, ΑΠ 1245/2010, ΑΠ 306/2009). Περαιτέρω, κατά το άρθρο 847 ΑΚ, εγγύηση είναι η σύμβαση δυνάμει της οποίας ο εγγυητής αναλαμβάνει απέναντι στο δανειστή την ευθύνη ότι θα καταβληθεί η οφειλή, ενώ, κατά το άρθρο 849 του ίδιου Κώδικα, η εγγύηση είναι άκυρη, αν δεν δηλωθεί εγγράφως. Η έλλειψη του εγγράφου καλύπτεται, εφόσον ο εγγυητής εκπληρώσει την οφειλή. Ο απαιτούμενος από το νόμο έγγραφος τύπος απαιτείται για τη δήλωση βούλησης του εγγυητή και έχει συστατικό χαρακτήρα, αν όμως παραλειφθεί, τότε η δήλωση αυτή είναι άκυρη και θεωρείται σαν να μην έγινε (άρθρ. 159 και 180 ΑΚ). Η σύμβαση εγγύησης, συναπτόμενη μεταξύ εγγυητή και δανειστή, διαφέρει από τη σύμβαση που καταρτίζεται μεταξύ του οφειλέτη και του τρίτου, με την οποία ο τελευταίος αναλαμβάνει την υποχρέωση να εγγυηθεί το υφιστάμενο ή μελλοντικό χρέος του οφειλέτη. Η σύμβαση αυτή, που είναι ανεξάρτητη από την κύρια σύμβαση της εγγύησης, δεν υπόκειται στον έγγραφο συστατικό τύπο, δημιουργεί ενοχικό δεσμό μόνο μεταξύ του τρίτου και του οφειλέτη και, σε περίπτωση άρνησης του τρίτου να προβεί στην εγγύηση που υποσχέθηκε, υπέχει υποχρέωση προς αποκατάσταση της ζημίας του οφειλέτη. Επίσης, η εγγύηση διαφέρει από την προαναφερόμενη σύμβαση σωρευτικής αναδοχής χρέους του άρθρου 477 ΑΚ, διότι η πρώτη αποτελεί παρεπόμενη σύμβαση, με την οποία ο εγγυητής υπόσχεται την εκπλήρωση αλλότριου χρέους, αν τούτο δεν πράξει ο πρωτοφειλέτης, και για την κατάρτισή της απαιτείται, ως συστατικός τύπος, η έγγραφη δήλωση του εγγυητή, ενώ ο σωρευτικά αναδεχόμενος το αλλότριο χρέος, ενεργώντας και ευθυνόμενος αυτοτελώς, σαν να ήταν δικό του το χρέος και όχι παρεπόμενος, ενέχεται εις ολόκληρον προς το δανειστή, μαζί με τον οφειλέτη, προς εκπλήρωση της παροχής του τελευταίου και διαπλάσσεται, έτσι, αυτομάτως παθητική εις ολόκληρον ενοχή και των δύο απέναντι στο δανειστή (ΑΠ 1850/2009, ΑΠ 1791/2007)

Βλ., επίσης, ΕφΑθ (Μον) 2857/2018, δημοσιευμένη στο ΔΙΚΑΙΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ 2018, σελ. 1056, στο περιεχόμενο της οποίας (αμέσως παρακάτω) γίνεται αναφορά στο θέμα της **ομοδικίας** του πρωτοφειλέτη και του εγγυητή) :

“..... Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 847, 850, 851 επ. **ΑΚ** και 328 ΚΠολΔ συνάγεται ότι από δίκη που έχει διεξαχθεί μεταξύ του δανειστή και είτε του πρωτοφειλέτη είτε του εγγυητή προκύπτει δεδικασμένο υπέρ του ετέρου μόνο επωφελές και μόνο αν η αγωγή του δανειστή απορρίφθηκε λόγω ανυπαρξίας του χρέους. Από αυτήν την περιορισμένη και συγκυριακή καθ' υποκείμενο επέκταση του ευμενούς μόνο δεδικασμένου, δεν έπεται ότι μεταξύ τους, δηλαδή μεταξύ πρωτοφειλέτη και εγγυητή υπάρχει γενικά και εκ προοιμίου δεσμός αναγκαστικής ομοδικίας, υπό την έννοια του άρθρου 76 παρ. 1 περ. β' ΚΠολΔ (επέκταση της ισχύος της εκδιδόμενης απόφασης και στους δύο). Αντίθετη εκδοχή, θα διέυρνε κατ' αποτέλεσμα το άρθρο 328 ΚΠολΔ και θα υπερέτεινε αδικαιολογήτως το γράμμα και το σκοπό της διάταξης του άρθρου 76 παρ. 1 περ. β' ΚΠολΔ, θα ήταν δε και ασυμβίβαστη προς την κατά το

ουσιαστικό δίκαιο αυτοτέλεια της άμυνας του καθενός (ΑΚ 853). Επιπλέον η απόλυτη αυτή άποψη θα κατέληγε συχνά σε διαδικαστικές δυσχέρειες και θα επέφερε εκ προοιμίου και γενικώς αδικαιολόγητες καθυστερήσεις και απαράδεκτα. Επομένως, επιβάλλεται η εφαρμογή των αρχών της αναγκαίας ομοδικίας μόνο στις περιπτώσεις όπου το ζήτημα, που πρόκειται να κριθεί, αναφέρεται στην κοινή υπεράσπιση πρωτοφειλέτη και εγγυητή ως προς την ύπαρξη του χρέους, ενώ, αντίθετα επιβάλλεται η εφαρμογή των κανόνων της απλής ομοδικίας όταν δεν τίθεται τέτοιο ζήτημα, όπως στην περίπτωση που ο εγγυητής προβάλλει προσωπικές ενστάσεις (ΑΠ 338/2017 ΝΟΜΟΣ). [...].’’

Βλ. ακόμη, ΠΠΑΘ 184/2019, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ, στο περιεχόμενο της οποίας (αναφέρεται αμέσως παρακάτω) γίνεται αναφορά στο θέμα της **ελευθέρωσης** του εγγυητή :

’’ Τέλος, κατά το άρθρο 862 ΑΚ, ο εγγυητής ελευθερώνεται, εφόσον από πταίσμα του δανειστή έγινε αδύνατη η ικανοποίηση του από τον οφειλέτη. Ο εγγυητής μπορεί να παραιτηθεί από το ευεργέτημα που θεσπίζει η διάταξη, αλλά μόνο για την περίπτωση κατά την οποία η ικανοποίηση του δανειστή θα καταστεί αδύνατη από ελαφρά αμέλεια του, διότι σε περίπτωση δόλου ή βαριάς αμέλειας η σχετική συμφωνία θα προσέκρουε στην απαγορευτική διάταξη του άρθρου 332 ΑΚ και θα ήταν άκυρη (ΑΚ 174) (ΟΛΑΠ 6/2000). Πταίσμα του δανειστή περί την είσπραξη της απαιτήσεως εκδηλώνεται είτε με ενέργειες – πράξεις είτε με παραλείψεις, ένεκα των οποίων γίνεται αδύνατη η ικανοποίησή του από τον πρωτοφειλέτη. Στην εγγύηση αορίστου χρόνου ειδικότερα, θεωρείται ότι υπάρχει πταίσμα του δανειστή (και) όταν αυτός αμελεί για ικανό χρόνο να καταδιώξει τον πρωτοφειλέτη, που έπειτα γίνεται αναξίοχρεος, ή αμελεί τη διεξαγωγή της δίκης ή αναγκαστικής εκτελέσεως εναντίον του πρωτοφειλέτη ή παρέχει υπέρμετρες και άκριτες περαιτέρω πιστώσεις στον πρωτοφειλέτη, με συνέπεια την αύξηση του παθητικού του τελευταίου, σε βαθμό που να μην επαρκεί το ενεργητικό της περιουσίας του για την ικανοποίηση των απαιτήσεων του. Τέλος, εφόσον στον ΑΚ δεν περιλήφθηκε ορισμός της βαριάς αμέλειας, στο δικαστή της ουσίας εναπόκειται, εκτιμώντας τις περιστάσεις, να κρίνει τότε η αμέλεια είναι βαριάς μορφής, αξιολογική κρίση η οποία ελέγχεται αναιρετικά (ΑΠ 1068/2017, ΑΠ 1296/2017, δημοσιευμένες στην Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΝΟΜΟΣ)’’

Σε περίπτωση τροποποιήσεων του συμφωνητικού : Ανεξάρτητα από τα παραπάνω αναφερόμενα στο τέλος της πιο πάνω διατύπωσης του όρου αυτού, το ορθό είναι, **σε κάθε περίπτωση τροποποίησης του συμφωνητικού της μίσθωσης, τη σχετική τροποποίηση να την υπογράψει και ο εγγυητής, επαναλαμβάνοντας, στο περιεχόμενο της, την παραπάνω δήλωση του** (στα πλαίσια της διατύπωσης της επανάληψης της εν λόγω εγγυητικής δήλωσης, θα πρέπει να γίνεται τυπική αναφορά, ότι ο εγγυητής επαναλαμβάνει την εγγυητική αυτή δήλωσή του, αφού έλαβε υπόψη του την τροποποίηση που έλαβε χώρα με το εν λόγω τροποποιητικό έγγραφο, την οποία – τροποποίηση - αποδέχεται, πλήρως, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα).

Επίσης, στο αρχικό συμφωνητικό (αν περιέχεται σ’ αυτό δήλωση του εγγυητή, όπως πιο πάνω), θα μπορούσε να αναφερθεί – συμφωνηθεί ο όρος, ότι δεν θα μπορεί ο μισθωτής να ζητήσει την τροποποίηση της μισθωτικής

σύμβασης (ούτε την διαδοχή στη θέση του μισθωτή, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στον όρο 8 του παρόντος), αν (ο μισθωτής) δεν εξασφαλίσει επανάληψη στο σχετικό τροποποιητικό έγγραφο της πιο πάνω δήλωσης του εγγυητή (ή δήλωση με όμοιο περιεχόμενο άλλου αποδεδειγμένα - με αντικειμενικά κριτήρια και λαμβάνοντας υπόψη την καλή πίστη - φερέγγυου προσώπου – νέου εγγυητή), η οποία – νέα αυτή δήλωση - θα λαμβάνει υπόψη της και θα αποδέχεται, πλήρως, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα τόσο το περιεχόμενο του αρχικού συμφωνητικού μίσθωσης όσο και το περιεχόμενο της νέας – τροποποιητικής της αρχικής – μισθωτικής συμφωνίας.

Μια διατύπωση της συμφωνίας της αμέσως προηγούμενης παραγράφου, θα μπορούσε να είναι η εξής :

“ Σε περίπτωση, κατά την οποία ο μισθωτής ζητήσει οποιαδήποτε τροποποίηση της παρούσας σύμβασης (συμπεριλαμβάνεται και η περίπτωση της διαδοχής στην θέση του μισθωτή, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στον όρο 8 του παρόντος), ο εγγυητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να επαναλάβει εγγράφως και με το ίδιο ακριβώς περιεχόμενο την ίδια αυτή – εγγυητικής μορφής - δήλωση υπέρ του μισθωτή (ή της νέας μισθώτριας εταιρείας ή του νέου μισθωτή στην περίπτωση της διαδοχής στην θέση του μισθωτή, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα στον όρο 8 του παρόντος) για την – όπως πιο πάνω - εξασφάλιση του εκμισθωτή και των πιο πάνω τρίτων (η δήλωση αυτή θα επαναληφθεί στο έγγραφο της τροποποίησης της σύμβασης μίσθωσης, στην οποία – τροποποίηση - συμπεριλαμβάνεται και η περίπτωση της διαδοχής στη θέση του μισθωτή, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα στον όρο 8), στο περιεχόμενο δε του τροποποιητικού αυτού εγγράφου ο εγγυητής θα αποδέχεται, πλήρως, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα τόσο το περιεχόμενο του αρχικού συμφωνητικού της μίσθωσης, όπως θα ισχύει, τότε, όσο και το περιεχόμενο της νέας – τροποποιητικής της αρχικής – μισθωτικής συμφωνίας (στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η περίπτωση της διαδοχής στη θέση του μισθωτή, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα στον όρο 8 του παρόντος), άλλως, σε περίπτωση άρνησης ή για οποιονδήποτε λόγο αδυναμίας του πιο πάνω εγγυητή, ο μισθωτής θα πρέπει οπωσδήποτε να εξασφαλίσει δήλωση με όμοιο περιεχόμενο, άλλου αποδεδειγμένα - με αντικειμενικά κριτήρια και λαμβάνοντας υπόψη την καλή πίστη - φερέγγυου προσώπου – νέου εγγυητή, η οποία – νέα αυτή δήλωση - θα λαμβάνει υπόψη της και θα αποδέχεται, πλήρως, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα τόσο το περιεχόμενο του αρχικού συμφωνητικού της μίσθωσης, όπως θα ισχύει, τότε, όσο και το περιεχόμενο της νέας – τροποποιητικής της αρχικής – μισθωτικής συμφωνίας (στην οποία – τροποποίηση - συμπεριλαμβάνεται και η περίπτωση της διαδοχής στην θέση του μισθωτή, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα στον όρο 8 του παρόντος), άλλως δεν θα μπορεί να υλοποιηθεί καμία απολύτως τροποποίηση της παρούσας σύμβασης (ούτε, φυσικά, η διαδοχή στη θέση του μισθωτή, σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα στον όρο 8 του παρόντος)

26. ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ - ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ

Δεν είναι λίγες οι φορές, που εμφανίζονται προβλήματα στις επιδόσεις εγγράφων (εξωδίκων δηλώσεων, καταγγελιών, δικογράφων, δικαστικών

αποφάσεων κ.λπ.) από τον εκμισθωτή στον μισθωτή. Ιδίως, όταν χάνονται τα ίχνη του μισθωτή (εγκατάλειψη του μισθίου, κ.λπ.), είτε πριν τη λύση ή τη λήξη της μίσθωσης είτε μετά από τη λύση ή τη λήξη της (είτε – στη δεύτερη αυτή περίπτωση – έχουν παραδοθεί από τον μισθωτή στον εκμισθωτή τα κλειδιά του μισθίου είτε όχι, με την εδώ επισήμανση, ότι, πολλές φορές, δεν είναι βέβαιο, αν μια μίσθωση λύθηκε ή έληξε ή όχι). Υπάρχουν περιπτώσεις, στις οποίες ο εκμισθωτής, μη μπορώντας εύκολα να εντοπίσει τον μισθωτή για να του επιδώσει κάποιο έγγραφο, βρίσκεται μπροστά σε έντονο προβληματισμό και γενικά σε μεγάλες δυσκολίες για να πραγματοποιήσει την επίδοση (στον μισθωτή). Έτσι, σε κάποιες περιπτώσεις (κυρίως, μετά τη λύση ή τη λήξη της μίσθωσης και την αποχώρηση του μισθωτή από το μίσθιο) αναγκάζεται να καταφύγει στην διαδικασία της επίδοσης σε πρόσωπο άγνωστης διαμονής (με μεγάλη ταλαιπωρία και σημαντικό κόστος), ενώ σε κάποιες άλλες περιπτώσεις (αν σταθεί τυχερός και καταφέρει να εντοπίσει κάπου τον μισθωτή) έχει αναγκασθεί να αφιερώσει πολύ χρόνο και - πολλές φορές - σημαντικό κόστος, ώστε να πραγματοποιηθεί στον ίδιο (μισθωτή) η σχετική επίδοση.

Στα πλαίσια της προσπάθειας για την αποφυγή των παραπάνω ενδεχομένων, καλό θα ήταν να υπάρξει στο συμφωνητικό της μίσθωσης ορισμός αντικλήτου του μισθωτή, με σκοπό τη διευκόλυνση των επιδόσεων του εκμισθωτή στον μισθωτή. Μία διατύπωση του σχετικού όρου, θα μπορούσε να είναι η εξής :

“..... Οι επιδόσεις όλων ανεξαιρέτως των εγγράφων (εξωδίκων και δικαστικών) για θέματα που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση (με τις τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις της), από τη - με οποιονδήποτε τρόπο και για οποιονδήποτε λόγο - λύση ή λήξη της, από τη μετενέργεια της αλλά και από τον Νόμο γενικότερα (ενδεικτικά και μόνο : εξώδικες δηλώσεις, οχλήσεις, διαμαρτυρίες, προσκλήσεις, καταγγελίες, αιτήσεις ασφαλιστικών μέτρων, αγωγές, διαταγές πληρωμής, διαταγές απόδοσης της χρήσης του μισθίου, κλήσεις, γνωστοποιήσεις εξέτασης μαρτύρων με κλήση, δικαστικές αποφάσεις, ένδικα μέσα και βοηθήματα, πάσης φύσης δικόγραφα αναγκαστικής εκτέλεσης κ.λπ.) από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, θα πραγματοποιούνται, μέχρι και την παράδοση των κλειδιών του από τον μισθωτή στον εκμισθωτή (η οποία – εν λόγω παράδοση - θα αποδεικνύεται μόνο με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και με νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής των συμβαλλομένων, άλλως με επίδοση αυτών με δικαστικό επιμελητή) στο μίσθιο (σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη Νομοθεσία). Μετά δε την παράδοση των κλειδιών του μισθίου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή (που θα αποδεικνύεται, όπως αμέσως πιο πάνω) και ανεξάρτητα, αν η μίσθωση λύθηκε ή έληξε ή τίποτα από αυτά δεν συνέβη (επειδή, περί αυτών, μπορεί να υπάρχει διαφωνία ανάμεσα στον εκμισθωτή και τον μισθωτή), η επίδοση των πιο πάνω αναφερομένων εγγράφων (εξωδίκων και δικαστικών) από τον εκμισθωτή στον μισθωτή θα πραγματοποιείται, κατά την απόλυτη και ανέλεγκτη κρίση – επιλογή του εκμισθωτή, είτε στον ίδιο τον μισθωτή (σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη Νομοθεσία), είτε στον δικηγόρο Πατρών (Α.Μ. Δ.Σ.Π.), κάτοικο Πατρών, οδός αρ., κιν. τηλ., που – για την περίπτωση αυτή - ορίζεται από τον μισθωτή ως αντίκλητος του μισθωτή, ορισμό που αποδέχεται ο εκμισθωτής, ισχυόντων, κατά τα λοιπά, σχετικά με το θέμα αυτό των αναφερομένων στο άρθρο 142 του Κ.Πολ.Δ. Όποιον δε από τους αμέσως δύο (2) παραπάνω τρόπους επίδοσης

επιλέξει, μετά την παράδοση των κλειδιών του μισθίου, ο εκμισθωτής, (αρκεί, φυσικά, ο ένας και μόνο από τους τρόπους αυτούς, όποιος και αν επιλεγεί από τον εκμισθωτή) θα είναι νόμιμος, έγκυρος, ισχυρός και απόλυτα δεσμευτικός για τον μισθωτή, ο οποίος δεν θα δικαιούται να προβάλλει καμία απολύτως άρνηση ή αντίρρηση ή εναντίωση ή ένσταση για την εγκυρότητα της σχετικής επίδοσης, παραιτούμενος, από τώρα, ρητά, κατηγορηματικά και ανεπιφύλακτα από την άσκηση κάθε δικαιώματος του να αμφισβητήσει την εγκυρότητα της επίδοσης και να ζητήσει να αναγνωρισθεί η ακυρότητα αυτής ή να ζητήσει την ακύρωση της

27. Η ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ

Γενικά, σχετικά με την υπογραφή των εγγράφων (ιδιωτικών συμβάσεων, δημοσίων συμβάσεων, ιδιόγραφων διαθηκών, αιτήσεων, δηλώσεων κ.λπ.), γίνεται αποδεκτό, ότι το έγγραφο, όταν δεν είναι πολύφυλλο, πρέπει να φέρει – στο τέλος του - την ιδιόχειρη υπογραφή του εκδότη (ή των συμβαλλομένων), η οποία αποτελείται από το όνομα και το επώνυμο αυτού – ων.

Αν το έγγραφο είναι πολύφυλλο, κατά τη γνώμη μου (για λόγους ασφάλειας και αποφυγής κάθε κινδύνου κ.λπ.), θα πρέπει να ισχύουν τα ίδια, δηλαδή ότι απαιτείται η υπογραφή του εκδότη (ή των συμβαλλομένων) αμέσως μετά το τέλος του κειμένου αυτού, αλλά και στο κάτω μέρος της δεύτερης σελίδας όλων των προηγούμενων φύλλων του (κάποιοι, μάλιστα, επιλέγουν να υπογράψουν όλες τις σελίδες ενός πολυσελίδου εγγράφου, στο κάτω μέρος τους).

Όμως, στη Νομολογία, υπάρχουν και διαφορετικές σκέψεις. Ειδικότερα : (βλ. **Α.Π. 35/2019, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ**) :

“..... επί πολύφυλλων εγγράφων αρκεί να εξασφαλίζεται η ενότητα του νοήματος και η συνέχεια του περιεχομένου αυτών, δηλαδή να μην υπάρχουν διαγραφές και να μην είναι τεμαχισμένα, ώστε να μπορούν να διαβαστούν ως ενιαίο όλον, και να καλύπτεται το περιεχόμενό τους από την υπογραφή του εκδότη επί μονομερούς δικαιοπραξίας ή των εκδοτών του επί συμβάσεως, που τίθεται στο τέλος του εγγράφου, όπως ορίζουν τα άρθρα 432 και 443 **ΚΠολΔ**, χωρίς να είναι αναγκαία (για το κύρος της δικαιοπραξίας και την αποδεικτική δύναμη του εγγράφου) επί πλέον και η υπογραφή όλων των φύλλων τους ξεχωριστά (ΑΠ 680/2003 - βλ. και ΑΠ 750/2000 για την περίπτωση πολύφυλλης ιδιόγραφης διαθήκης). Στον ισχύοντα **ΚΠολΔ** δεν επαναλήφθηκε η διάταξη του άρθρου 385 αριθ. 2 της καταργηθείσης ΠολΔ, που όριζε ότι "τα έγγραφα τότε μόνον έχουν δύναμιν προς απόδειξιν, όταν εκείνα τα οποία δίδουν κύρος εις αυτά, ιδίως δε η υπογραφή, η σφραγίς κ.τ.λ., είναι επιτεθειμένα εις κάθε φύλλον ή όλα τα φύλλα είναι ηνωμένα δια κλωστής...". Σημειώνεται ότι, όπου ο νόμος κρίνει ότι δικαιοπραξίες με περισσότερα φύλλα πρέπει να υπογράφονται στο τέλος κάθε φύλλου, όπως στην περίπτωση του άρθρου 1733 παρ. 2 **ΑΚ**, το ορίζει ρητά

Βλ. επίσης, **Α.Π. 1010/2020, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ** :

“..... Για την κατάρτιση της μυστικής διαθήκης πρέπει να συνταχθεί από τον συμβολαιογράφο πράξη, η οποία πρέπει να περιέχει την ημεροχρονολογία καταθέσεώς της, τα στοιχεία του διαθέτη, του συμβολαιογράφου και των λοιπών προσώπων που συμπράττουν, να βεβαιώνεται σ! αυτήν ότι τηρήθηκαν τα περί παραδόσεως του εγγράφου και προφορικής δηλώσεως του διαθέτη, τα περί σφραγίσεως του εγγράφου ή του περικαλύμματός του και της επ’ αυτού σημειώσεως του συμβολαιογράφου, να βεβαιώνεται ότι τα συμπράττοντα πρόσωπα ήταν παρόντα καθ’ όλη τη διάρκεια της πράξεως, να διαβαστεί στο διαθέτη, ενώ ακούουν τα πρόσωπα που συμπράττουν, και τέλος η πράξη αυτή να υπογραφεί από το διαθέτη και τα πρόσωπα που συμπράττουν (ΑΠ 392/2018 , ΑΠ 1527/2010). Αν δεν τηρηθούν οι παραπάνω διατυπώσεις η μυστική διαθήκη είναι, κατ’ άρθρο 1718 ΑΚ, άκυρη, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά. Περαιτέρω, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1740 παρ. 1 εδ. α’ του ΑΚ, επί μυστικής διαθήκης, το έγγραφο που εγχειρίζεται (στο Συμβολαιογράφο), γραμμένο από το διαθέτη ή από άλλο πρόσωπο, πρέπει με την επιφύλαξη της περίπτωσης του άρθρου 1744 ΑΚ, να φέρει την υπογραφή του διαθέτη, ενώ, σύμφωνα με το εδ. β’ του ίδιου άρθρου, αν είναι το κείμενο γραμμένο ολικά ή μερικά από άλλον, πρέπει να φέρει την υπογραφή του διαθέτη και σε κάθε ημίφυλλο. Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι, σε κάθε περίπτωση απαιτείται η υπογραφή του διαθέτη, είτε δηλαδή το έγγραφο έχει γραφεί από τον ίδιο ή άλλο πρόσωπο ή με μηχανικό μέσο, δηλαδή ηλεκτρονικό υπολογιστή ή γραφομηχανή. Αν το έγγραφο έχει γραφεί από τον ίδιο το διαθέτη εξ ολοκλήρου (ιδιόγραφη μυστική διαθήκη), απαιτείται μόνο η υπογραφή του στο τέλος του εγγράφου και αν ακόμη πρόκειται επί πολύφυλλης διαθήκης (πρβ. ΑΠ 750/2000 επί ιδιόγραφης διαθήκης με την προϋπόθεση ότι τα χωριστά φύλλα αποτελούν ενιαίο έγγραφο διαθήκης). Μόνον εφόσον έχει γραφεί ολικά ή μερικά από άλλον (αλλόγραφος μυστική διαθήκη), αλλά αναλογικά και εκείνη που έχει γραφεί με μηχανικό μέσο, τότε κατά άρθρο 1740 παρ. 1 έδ. β’ ΑΚ απαιτείται να φέρει την υπογραφή του διαθέτη και σε κάθε ημίφυλλο. Ενόψει όμως του ότι στις διαθήκες σκοπός της υπογραφής, που τίθεται στο τέλος του εγγράφου, είναι διακρίβωση της ταυτότητας του διαθέτη και η διαπίστωση ότι οι διατάξεις της αποτελούν την οριστική του βούληση και προέρχονται από αυτόν, ενώ η υπογραφή που απαιτείται επιπρόσθετα σε κάθε ημίφυλλο κατά το άρθρο 1740 παρ.1 έδ.β ΑΚ επί πολύφυλλης διαθήκης κατά τις εν λόγω διακρίσεις, έχει ως σκοπό να αποκλείσει το ενδεχόμενο και τον κίνδυνο να παρεισφρήσουν στη διαθήκη σελίδες και ημίφυλλα που δεν έχουν συνταχθεί από το διαθέτη και είναι μη γνήσια και, συνακόλουθα, αλλοιώνουν την τελευταία του βούληση, (πρβ ΑΠ 490/1991 επί δημόσιας διαθήκης με βάση το Ν. ΓΨΠ/1911 "περί διαθηκών" και αντίστοιχη σχεδόν πανομοιότυπη διάταξη του άρθρου 1733 παρ. 2 έδ.β ΑΚ), πρέπει να γίνει δεκτό με ευρεία ερμηνεία της διάταξης ότι ο τελευταίος αυτός σκοπός εξυπηρετείται αναμφισβήτητα και με την τεθείσα από το διαθέτη μονογραφή σε κάθε ημίφυλλο, αφού με αυτήν διακριβώνεται η προέλευση του κάθε ημίφυλλου από αυτόν και η βούλησή του να ενταχθεί το περιεχόμενο του στη διαθήκη και να αποτελούν όλα τα ημίφυλλα ενιαίο έγγραφο διαθήκης, με την προϋπόθεση βέβαια ότι η διαθήκη φέρει την ιδιόχειρη μη αμφισβητούμενη υπογραφή του διαθέτη στο τέλος του εγγράφου και ότι η μονογραφή στα ημίφυλλα ανήκει στο διαθέτη και είναι γνήσια. Τούτο μάλιστα, επιπρόσθετα, αφού γίνεται δεκτό ότι η ιδιόχειρη υπογραφή του διαθέτη περιλαμβάνει, κατ’ αρχήν το όνομα και το επώνυμο του διαθέτη, ή μόνο το κύριο όνομα ή και τα δύο. Αρκεί να μην υπάρχει αμφιβολία για την ταυτότητα του διαθέτη, και δεν χρειάζεται να είναι πλήρης, αφού αρκεί και η σύντμηση της, ακόμη και η μονογραφή, εφόσον στην τελευταία περίπτωση είναι η συνηθισμένη μορφή υπογραφής του (ΑΠ 365/1971). Αντίθετη συσταλτική ερμηνεία της εν λόγω διάταξης και παραδοχή ότι η μονογραφή του διαθέτη δεν δύναται να αναπληρώσει την υπογραφή κατά τις άνω διακρίσεις, κατά την έννοια του άρθρου 1740 παρ. 1 έδ. β ΑΚ, με συνέπεια την ακυρότητα της διαθήκης, κατά το άρθρο 1718 ΑΚ, θα οδηγούσε στην ακύρωση της σαφώς εκπεφρασμένης τελευταίας βούλησής του και θα παραβίαζε την αρχή της διάσωσης του κύρους της διαθήκης και της διαφύλαξης της τελευταίας πραγματικής βούλησης του διαθέτη, στην οποία ο νομοθέτης αποδίδει

πρωταρχική σημασία στη ρύθμιση της κληρονομικής διαδοχής, υπό το πνεύμα της οποίας πρέπει να ερμηνεύονται και οι οικείες διατάξεις (πρβ ΟΛΑΠ 67/1990).
.....”.

Παρότι, κατ’ αρχήν, φαίνεται ότι μόνο η μονογραφή ενός πολύφυλλου κειμένου (αμέσως μετά το τέλος αυτού) δεν είναι αρκετή, εν τούτοις η Νομολογία, σε αρκετές περιπτώσεις, δέχεται, ότι και στην εν λόγω περίπτωση (πού υπάρχει μόνο μονογραφή – και όχι υπογραφή – αμέσως μετά το τέλος του πολύφυλλου κειμένου, ενώ στα υπόλοιπα φύλλα του κειμένου αυτού δεν έχουμε ούτε υπογραφή αλλά ούτε και μονογραφή) δεν υπάρχει πρόβλημα. Τούτο, όμως, υπό την προϋπόθεση, ότι δεν τίθενται σε κίνδυνο – αμφισβήτηση τα αμέσως παραπάνω αναφερόμενα, στο περιεχόμενο των δύο αμέσως πιο πάνω δικαστικών αποφάσεων. Γενικά (με στόχο την διάσωση του κύρους κάποιου εγγράφου), γίνεται δεκτό, ότι δεν υπάρχει πρόβλημα επειδή η “υπογραφή” που έχει τεθεί δεν αποτελείται από το όνομα και το επώνυμο του συμβαλλόμενου (αλλά - αντί τέτοιας υπογραφής - υπάρχει μόνο μονογραφή ή άλλη “ένδειξη”), εφ’ όσον, όμως, σαφώς, με ασφάλεια και χωρίς αμφισβήτηση, η εν λόγω μονογραφή ή η όλη αυτή “ένδειξη” αποδίδεται (αναμφισβήτητα) σε συγκεκριμένο πρόσωπο και γενικά εξασφαλίζονται τα αμέσως παραπάνω αναφερόμενα (στο περιεχόμενο των δύο αμέσως πιο πάνω δικαστικών αποφάσεων, στο περιεχόμενο των οποίων υπάρχουν παραπομπές σε παλαιότερη Νομολογία).

Να αναφερθεί εδώ, ότι σε δημόσια έγγραφα (δημόσιες συμβάσεις, δημόσιες προσκλήσεις κ.λπ.) αλλά και σε έγγραφα που απευθύνονται σε δημόσιες υπηρεσίες, αρχές, επιτροπές κ.λπ., όπως πολύφυλλες δηλώσεις, αιτήσεις, προσφορές κ.λπ., τα πράγματα είναι – στην μεγάλη πλειοψηφία των περιπτώσεων – πολύ πιο αυστηρά (λόγω των – τις περισσότερες φορές με ποινή ακυρότητας - σχετικών αυστηρών - τυπικών προβλέψεων, που περιέχονται στις διακηρύξεις διαγωνισμών ή στις προσκλήσεις ενδιαφέροντος ή στη Νομοθεσία). Σε τέτοια έγγραφα, συνήθως επιβάλλεται η υπογραφή τους σε όλες τις σελίδες (στο κάτω μέρος τους και – φυσικά – αμέσως μετά το τέλος του κειμένου του εγγράφου) ή τουλάχιστον στο κάτω μέρος της δεύτερης σελίδας κάθε φύλλου (αλλά και αμέσως μετά το τέλος του κειμένου του εγγράφου).

Σχετικά, με το εν λόγω θέμα (σε συνέχεια των αναφερομένων στην ενότητα του παρόντος, με τον αριθμό 1 - ΕΝΑ - και τον τίτλο “ΤΟΠΟΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΣΥΝΑΨΗΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ”), μπορεί να δει κανείς αναφορές στη Νομολογία (ενδεικτικά : βλ. **πιο πάνω Α.Π. 35/2019, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ, πιο πάνω, Α.Π. 1010/2020, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ, Α.Π. 680/2003, δημοσιευμένη στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ, με αριθμό 145/2017 απόφαση της Αρχής Εξέτασης Προδικαστικών Προσφυγών, στην σελίδα 24 αυτής – στο διαδίκτυο, με αριθμό 18/2017 κατευθυντήρια Οδηγία της Ενιαίας Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων – στο διαδίκτυο, κ.λπ.**).

Τα αμέσως παραπάνω Νομολογιακά δεδομένα δεν αναφέρονται ακριβώς σε συμφωνητικά μίσθωσης, αλλά γενικά σε έγγραφα. Απλώς γίνεται αναφορά σ’ αυτά, αμέσως παραπάνω, με σκοπό να καταστεί δυνατός ο σχηματισμός άποψης, σχετικά με το πώς η Νομολογία αντιμετωπίζει (γενικότερα) το θέμα της υπογραφής των εγγράφων.

Καταλήγοντας, νομίζω, ότι **το πλέον φρόνιμο** (για να μην “δίδονται” - ούτε στο ελάχιστο – “αφορμές και δικαιώματα” σε δύστροπους και στρεψόδικους συμβαλλόμενους αλλά και για την όσο το δυνατόν καλύτερη “προστασία” και ασφάλεια των πολύφυλλων κειμένων), **είναι τα πολύφυλλα ιδιωτικά συμφωνητικά να υπογράφονται από τους συμβαλλόμενους (όνομα και επώνυμο) ανά φύλλο (στο κάτω μέρος της δεύτερης σελίδας κάθε φύλλου) και, φυσικά, αμέσως μετά το τέλος του κειμένου (κάτω από την ένδειξη “οι συμβαλλόμενοι”).** Άλλωστε, **είναι απλό και πολύ εύκολο να υπογράψει** (όνομα και επώνυμο) ο συμβαλλόμενος **αμέσως μετά το τέλος του κειμένου του συμφωνητικού (κάτω από την ένδειξη “οι συμβαλλόμενοι”)** και στο κάτω μέρος της δεύτερης σελίδας όλων των προηγούμενων φύλλων αυτού – **κύρια θέση** (μάλιστα, κάποιος – ακόμη πιο τυπικοί - συνηθίζουν να υπογράφουν – όνομα και επώνυμο - στο κάτω μέρος κάθε σελίδας και, φυσικά, αμέσως μετά το τέλος του κειμένου κάτω από την ένδειξη “οι συμβαλλόμενοι”). Άλλως (**επικουρικά**) – **τουλάχιστον** – να υπογράψει ο συμβαλλόμενος (όνομα και επώνυμο) αμέσως μετά το τέλος του κειμένου (κάτω από την ένδειξη “οι συμβαλλόμενοι”) και να θέτει την (σαφώς, με ασφάλεια και αναμφισβήτητα σ’ αυτόν αποδιδόμενη) μονογραφή του στο κάτω μέρος κάθε σελίδας ή τουλάχιστον στο κάτω μέρος της δεύτερης σελίδας όλων των προηγούμενων φύλλων του.

Στην περίπτωση δε που υπάρχουν παραπομπές (τοποθετούνται πλάγια του κειμένου), αυτές αρκεί να μονογράφονται. Ομοίως, πρέπει να μονογράφονται και χειρόγραφες σημειώσεις στο δακτυλογραφημένο κείμενο (είτε εντός είτε εκτός του δακτυλογραφημένου κειμένου). Επίσης, να σημειωθεί, ότι η σειρά των υπογραφών και μονογραφών των συμβαλλόμενων (από αριστερά προς τα δεξιά), καλό θα είναι να είναι αντίστοιχη με τη σειρά που αναφέρονται (“παρουσιάζονται”) οι συμβαλλόμενοι στην αρχή του συμφωνητικού της μίσθωσης.

Περαιτέρω, για την “προστασία” του περιεχομένου του συμφωνητικού, θα πρέπει να αναφέρεται (στο τέλος του περιεχομένου του συμφωνητικού της μίσθωσης), από πόσα φύλλα ή πόσες σελίδες αποτελείται αυτό (όπως, όλοι γνωρίζουμε, τέτοια αναφορά υπάρχει και στο τέλος του περιεχομένου όλων των συμβολαιογραφικών πράξεων).

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί, ότι όπου πιο πάνω αναφερόμασθε σε υπογραφή και μονογραφή εννοούμε **την ιδιόχειρη**.

Η διατύπωση του εν λόγω σημείου του συμφωνητικού θα μπορούσε να είναι η εξής :

“..... Αφού όλοι οι εδώ συμβαλλόμενοι διάβασαν, βεβαίωσαν και αποδέχθηκαν πλήρως, ρητά και ανεπιφύλακτα όλο ανεξαιρέτως το παραπάνω περιεχόμενο του παρόντος συμφωνητικού, το οποίο αποτελείται από φύλλα (..... σελίδες), το υπογράφουν ανά φύλλο (..... ή ανά σελίδα) με τις παραπομπές τους, αλλά και αμέσως παρακάτω (κάτω από την ένδειξη “οι συμβαλλόμενοι”), θα ακολουθήσει δε εμπρόθεσμα, νομίμως και αρμοδίως, η ηλεκτρονική καταχώριση του παρόντος αλλά και όποια άλλη σχετική ενέργεια και διαδικασία απαιτείται ή απαιτηθεί από τη Νομοθεσία”

ΠΑΤΡΑ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2021
ΚΩΣΤΑΣ Ι. ΣΤΑΜΠΟΛΙΤΗΣ