

Επιμέλεια:
Αριστείδης Π. Χιωτέλλης
Επίκ. Καθηγητής Παν/μίου Αθηνών, Δικηγόρος

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

- ◀ Ιθαγένεια ▶ Περιβάλλον
- ◀ Πνευματική ιδιοκτησία ▶ Προσωπικά δεδομένα
- ◀ Ανατοκισμός ▶ Ηλεκτρονικές δικαιπραξίες
- ◀ Διεθνείς πωλήσεις κινητών
- ◀ Προστασία καταναλωτή ▶ Εμπορικές μισθώσεις
- ◀ Leasing ▶ Time sharing ▶ Factoring
- ◀ Τιλοποίηση απαιτήσεων
- ◀ Υπερχρεωμένα φυσικά πρόσωπα
- ◀ Αυτοκίνητα/ασφάλιση
- ◀ Δικαίωμα επιφάνειας ▶ Οροφοκτησία
- ◀ Κτηματολόγιο ▶ Σύμφωνο συμβίωσης
- ◀ Διαζύγιο ▶ Γονική μέριμνα ▶ Διατροφή ▶ Υιοθεσία
- ◀ Δωρεά και μεταμόσχευση οργάνων
- ◀ Κώδικας Κοινοφελών Περιουσιών

304

διαγράμματα



ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ
ΕΙΔΙΚΩΝ
ΑΣΤΙΚΩΝ
ΝΟΜΩΝ

Διαγράμματα Ειδικών Αστικών Νόμων
Αριστείδης Π. Χιωτέλλης

ISBN 978-960-562-343-2

Σύμφωνα με το Ν. 2121/93 για την Πνευματική Ιδιοκτησία απαγορεύεται η αναδημοσίευση και γενικά η αναπαραγωγή του παρόντος έργου, η αποθήκευσή του σε βάση δεδομένων, η αναμετάδοσή του σε ηλεκτρονική ή οποιαδήποτε άλλη μορφή και η φωτοαντύπωσή του με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς γραπτή άδεια του εκδότη.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΚΔΟΤΙΚΟΥ ΟΙΚΟΥ

Το περιεχόμενο του παρόντος έργου έχει τύχει επιμελούς και αναλυτικής επιστημονικής επεξεργασίας. Ο εκδοτικός οίκος και οι συντάκτες δεν παρέχουν διά του παρόντος νομικές συμβουλές ή παρεμφερείς συμβουλευτικές υπηρεσίες, ουδενμία δε ευθύνη φέρουν για τυχόν ζημία τρίτου λόγω ενέργειας ή παράλειψης που βασίστηκε εν όλω ή εν μέρει στο περιεχόμενο του παρόντος έργου.

Art Director: Θεόδωρος Μαστρογιάννης
Υπεύθυνος Παραγωγής: Ανδρέας Μενούκος
Φωτοστοιχειοθεσία: Χρυσούλα Ζια
Παραγωγή: NB Production XZ201114M23



ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

Μαυρομικάλη 23, 106 80 Αθήνα

Τηλ.: 210 3678 800 • Fax: 210 3678 819

<http://www.nb.org> • e-mail: info@nb.org

Αθήνα: Μαυρομικάλη 2, 106 79 • Τηλ.: 210 3607 521

Πειραιάς: Φίλωνος 107-109, 185 36 • Τηλ: 210 4184 212

Πάτρα: Κανάρη 15, 262 22 • Τηλ.: 2610 361 600

Θεσ/νίκη: Φράγκων 1, 546 26 • Τηλ.: 2310 532 134



member of Europe's 500
dynamic entrepreneurs



Committed to excellence

Επιμέλεια:
Αριστείδης Π. Χιωτέλλης
Επικ. Καθηγητής Παν/μίου Αθηνών, Δικηγόρος

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

Γεώργιος Ι. Ανδρουτσόπουλος, Λέκτορας Νομικής Αθηνών, Δικηγόρος

Πολυξένη Αθ. Βίτσα, Δικηγόρος, ΔΝ

Μαρία Ν. Γεωργιάδου, Δικηγόρος, LLΜ

Αλέξανδρος Χρ. Δοβλές, Δικηγόρος, LLΜ

Θεοδώρα Δ. Ευταξία, Δικαστική Πληρεξούσια ΝΣΚ, Master 2 Droit

Σωτήριος Γ. Λοΐζου, Δικηγόρος, ΔΜΣ, LLΜ

Μιχάλης Στ. Μαυρομιχάλης, Δικηγόρος, ΜΛΕ

Γιώργος Θ. Παπαχρήστου, Δικηγόρος, ΔΝ, LLΜ

Σοφία Ε. Παυλάκη, Δικηγόρος

Κωνσταντίνος Ηρ. Ρήγας, ΔΝ, Πρωτοδίκης

Βασίλειος Ηλ. Σταματόπουλος, Δικηγόρος, ΔΜΣ

Αννίτα Μ. Τετριμέλη, Δικηγόρος, ΔΜΣ

Θεόδωρος Δ. Τροκάνας, Λέκτορας Νομικής Ευρωπαϊκού Πανεπιστημίου Κύπρου, Δικηγόρος

Κυριακή Γ. Χατζηκωνσταντή, Δικηγόρος, ΔΜΣ

Ελευθερία Ιω. Χριστιανοπούλου, Δικηγόρος, ΔΝ, ΔΕΑ

Αθηνά Δ. Χριστοπούλου, Δικαστική Πληρεξούσια ΝΣΚ, ΔΜΣ



ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

Diagrams of Special Civil Law
Aristides Chiotellis

ISBN 978-960-562-343-2

COPYRIGHT

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, without the prior permission of NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A., or as expressly permitted by law or under the terms agreed with the appropriate reprographic rights organisation. Enquiries concerning reproduction which may not be covered by the above should be addressed to NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A. at the address below.

DISCLAIMER

The content of this work is intended for information purposes only and should not be treated as legal advice. The publication is necessarily of a general nature; NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A. makes no claim as to the comprehensiveness or accuracy of the information provided; Information is not offered for the purpose of providing individualized legal advice. Professional advice should therefore be sought before any action is undertaken based on this publication. Use of this work does not create an attorney-client or any other relationship between the user and NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A. or the legal professionals contributing to this publication.



NOMIKI BIBLIOTHIKI

23, Mavromichali Str., 106 80 Athens Greece
Tel.: +30 210 3678 800 • Fax: +30 210 3678 819
<http://www.nb.org> • e-mail: info@nb.org



© 2014, NOMIKI BIBLIOTHIKI S.A.

Επιμέλεια έργου:

Αριστείδης Π. Χιωτέλλης, *Επίκουρος Καθηγητής Πανεπιστημίου Αθηνών, Δικηγόρος*

Συνεργάτες έργου:

Γεώργιος Ι. Ανδρουτσόπουλος, *Λέκτορας Νομικής Αθηνών, Δικηγόρος*, συνέγραψε τα διαγράμματα για τα δικαιώματα του παιδιού & τη γονική μέριμνα [48]-[56], τη διατροφή [57]-[61] και τη δικαστική συμπαράσταση [68]-[69]

Πολυξένη Αθ. Βίτσα, *Δικηγόρος, ΔΝ Αστικού Δικαίου ΕΚΠΑ*, συνέγραψε τα διαγράμματα για την ιθαγένεια [1], τις ληξιαρχικές πράξεις [2]-[4], τη σύμβαση leasing [20], τη σύμβαση factoring [22], τη μεσιτεία [24]-[27], τη δημόσια παρακατάθεση [31]-[32] και τα αυτοκίνητα [33]-[34]

Μαρία Ν. Γεωργιάδου, *Δικηγόρος, LLM*, συνέγραψε τα διαγράμματα για τις παραμεθόριες περιοχές [35], την οροφοκτησία [37], τα υποθηκοφυλακεία και το κτηματολόγιο [38]-[40]

Αλέξανδρος Χρ. Δοβλές, *Δικηγόρος, LLM (Μόναχο)*, συνέγραψε τα διαγράμματα για τις ηλεκτρονικές συμβάσεις [16], την προστασία του καταναλωτή [18], τη σύμβαση time-sharing [21], το ενέχυρο [41] και την υποθήκη [42]

Θεοδώρα Δ. Ευταξία, *Δικαστική Πληρεξούσια ΝΣΚ, Master 2 Droit*, συνέγραψε το διάγραμμα για τις εμπορικές μισθώσεις [19]

Σωτήριος Γ. Λοΐζου, *Δικηγόρος (Νέα Υόρκη, Πειραιάς), ΔΜΣ Αστικού Δικαίου, LLM (NYU)*, Υποψήφιος ΔΝ (Cantab), Υπότροφος Κοινωφελούς Ιδρύματος Αλέξανδρος Σ. Ωνάσης, συνέγραψε το διάγραμμα για τις διεθνείς πωλήσεις κινητών [17]

Μιχάλης Στ. Μαυρομιχάλης, *Δικηγόρος, MLE*, συνέγραψε τα διαγράμματα για τη διαθήκη [72] και τα κληροδοτήματα [73]

Γιώργος Θ. Παπαχρήστου, *Δικηγόρος, ΔΝ, LLM (Tubingen)*, συνέγραψε τα διαγράμματα για τους συνεταιρισμούς [5]-[7] και το δικαίωμα επιφάνειας [36]

Σοφία Ε. Παυλάκη, *Δικηγόρος*, συνέγραψε τα διαγράμματα για το περιβάλλον [8]-[9]

Κωνσταντίνος Ηρ. Ρήγας, *ΔΝ, Πρωτοδίκης*, συνέγραψε τα διαγράμματα για την υιοθεσία [62]-[66] και την αναδοχή [67]

Βασίλειος Ηλ. Σταματόπουλος, *Δικηγόρος, ΔΜΣ, Μέλος Ενώσεως Ελλήνων Δικονομολόγων*, συνέγραψε το διάγραμμα για τον τύπο και την ραδιοτηλεόραση [13]

Αννίτα Μ. Τετριμέλη, *Δικηγόρος, ΔΜΣ Εμπορικού Δικαίου*, συνέγραψε τα διαγράμματα για την πνευματική ιδιοκτησία [10], τα προσωπικά δεδομένα [11]-[12] και τον ανατοκισμό [15]

Θεόδωρος Δ. Τροκάνας, *Λέκτορας Τμήματος Νομικής Ευρωπαϊκού Πανεπιστημίου Κύπρου, Δικηγόρος*, συνέγραψε τα διαγράμματα για την ιατρικώς υποβοηθούμενη αναπαραγωγή [47] και τα βιοϊατρικά θέματα [70]-[71]

Κυριακή Γ. Χατζηκωνσταντή, *Δικηγόρος, ΔΜΣ Αστικού Δικαίου*, συνέγραψε τα διαγράμματα για τα δικαιώματα για τον γάμο [43], για το σύμφωνο συμβίωσης [44], την ενδοοικογενειακή βία [45] και το διαζύγιο [46]

Ελευθερία Ιω. Χριστιανοπούλου, *Δικηγόρος, ΔΝ Αστικού Δικαίου, DEA Πολιτικών Επιστημών*, συνέγραψε τα διαγράμματα για το συνάλλαγμα [14], την σύμβαση αντιπαροχής [23], τα ομολογιακά δάνεια [28], την τιτλοποίηση απαιτήσεων [29] και τα υπερχρεωμένα φυσικά πρόσωπα [30]

Αθηνά Δ. Χριστοπούλου, *Δικαστική Πληρεξούσια ΝΣΚ, ΔΜΣ Πολιτικής Δικονομίας*, συνέγραψε το διάγραμμα για τις εμπορικές μισθώσεις [19]

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Τα «Διαγράμματα Ειδικών Αστικών Νόμων» στόχο έχουν την άμεση, γρήγορη και αποτελεσματική εξυπηρέτηση των χρηστών, μέσα από ένα εύχρηστο έντυπο εργαλείο σύντομης απεικόνισης νομικών εννοιών και διαδικαστικών πρακτικών επί ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου και πολυδαίδαλου αντικειμένου του ιδιωτικού δικαίου: των Ειδικών Αστικών Νόμων.

Το έργο αποτελείται από 73 διαγράμματα που ακολουθούν τη δομή του Αστικού Κώδικα: γενικές αρχές, ενοχικό, εμπράγματο, οικογενειακό και κληρονομικό. Καλύπτει ένα ευρύ φάσμα σύγχρονων και πρακτικών θεμάτων, όπως είναι οι εμπορικές μισθώσεις, η προστασία του καταναλωτή, η πνευματική ιδιοκτησία, τα προσωπικά δεδομένα, η περιβαλλοντική ευθύνη, οι διεθνείς πωλήσεις κινητών, οι ηλεκτρονικές συμβάσεις, οι συμβάσεις της σύγχρονης οικονομίας, τα υπερχρεωμένα φυσικά πρόσωπα, η ασφάλιση των αυτοκινήτων, το κτηματολόγιο, η διατροφή, τα δικαιώματα των παιδιών, βιοϊατρικά θέματα, ο νέος Κώδικας Κοινωνικών Περιουσιών και πολλά άλλα.

Χρησιμοποιήθηκαν πίνακες, γραφήματα και εν γένει αξιοποιήθηκε κάθε πρόσφορο μέσο ώστε να αποδοθούν με τον πλέον παραστατικό και κατανοητό τρόπο τα παραπάνω θέματα. Στα διαγράμματα επιχειρείται –πιστεύουμε με επιτυχία– συγκερασμός επιλεγμένης πρόσφατης νομολογίας, θεωρίας, βιβλιογραφίας και αρθρογραφίας, αλλά και ιδιαίτερα χρήσιμος για τον εφαρμοστή του δικαίου συσχετισμός των διατάξεων των Ειδικών Αστικών Νόμων με διατάξεις του Αστικού Κώδικα, του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, αλλά και με άλλους Ειδικούς Νόμους του Ιδιωτικού Δικαίου. Η ενημέρωση έγινε μέχρι και τον Νοέμβριο του 2014. Το έργο συμπληρώνεται με πίνακα νόμων και ενιαίο αλφαβητικό ευρετήριο.

Η μορφή της διαγραμματικής παρουσίασης είναι γνωστή –και έχει καθιερωθεί ήδη στη νομική επιστήμη¹– από το έργο *Arbor actionum* (περί τα τέλη του 12ου αιώνα) του γλωσσογράφου *Johannes Bassianus*² με τους διάσημους πίνακες και γραφήματα των αγωγών που περιέχει³. Αποσκοπεί στο να διευκολύνει τον αναγνώστη να αποκτήσει ταχέως *εποπτική εικόνα* της νομοθετικής ύλης που τον αφορά, βασισμένη στο εξωτερικό και το εσωτερικό σύστημα εκάστου νομοθετήματος και στα πορίσματα της νομολογίας και της διδασκαλίας, ώστε να πληροφορείται εύκολα, να ανακαλεί και να αποτυπώνει χαρακτηριστικά στη μνήμη του το περιεχόμενο των κανονιστικών ρυθμίσεων, εστιάζοντας με σαφήνεια και αμεσότητα στο ζήτημα που ερευνά.

Πιστεύουμε ότι τα «Διαγράμματα Ειδικών Αστικών Νόμων» αποτελούν απαραίτητο συμπλήρωμα των «Διαγραμμάτων Αστικού Κώδικα». Φιλοδοξούν να καταλάβουν τη θέση ενός χρήσιμου οδηγού στα χέρια κάθε νομικού, αλλά και ενός πολύτιμου βοηθήματος για τον φοιτητή, τον υποψήφιο στις εξετάσεις των δικηγορικών συλλόγων, των συμβολαιογράφων, της σχολής δικαστών κ.α., ώστε να αποκτήσει επισκόπηση και γνώση εφ'όλης της ύλης του αστικού δικαίου.

Αθήνα, Νοέμβριος 2014

Ο επιμελητής της έκδοσης

Αριστείδης Π. Χιωτέλλης,

Επικ. Καθηγητής Νομικής Σχολής Πανεπιστημίου Αθηνών

1. Σύμφωνα με τα μέχρι σήμερα πορίσματα της ιστορίας του δικαίου.

2. Βλ. σχετικώς *Herann Lange*, *Römisches Recht im Mittelalter*, Bd. I, *Die Glossatoren*, 1997, § 25, σελ. 215 επ., 221 επ.· πρβλ. και *Charles Donahue, Jr.*, *Bassianus, that is to say, Bazianus? Bazianus and Johannes Bassianus on Marriage*, *Rivista Internazionale. di Diritto Commune*, 2003, σελ. 41 επ.

3. Διασωζόμενα χειρόγραφα των έγχρωμων (!) γραφημάτων είναι προσβάσιμα ψηφιακώς στην ιστοδιεύθυνση «<http://mosaico.cirsfid.unibo.it/index.php?page=arbores&lib=5&secId=50>», όπου και σχετική βιβλιογραφική ανάλυση (αποτελούν τμήμα του MOSAICO Project της Ιταλικής Κυβέρνησης). Τα γραφήματα αναπαράγονται facsimile και στο βιβλίο του *Herann Lange*, ό.π., σελ. 222 επ.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

| | |
|---------------|----|
| ΠΡΟΛΟΓΟΣ..... | IX |
|---------------|----|

Α΄ ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

ΙΘΑΓΕΝΕΙΑ - Π. Βίτσα

| | |
|---------------------|---|
| [1] Ιθαγένεια | 3 |
|---------------------|---|

ΛΗΞΙΑΡΧΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ - ΜΗΤΡΩΑ ΑΡΡΕΝΩΝ - Π. Βίτσα

| | |
|-------------------------------|----|
| [2] Ληξιαρχικές πράξεις | 23 |
| [3] Πρόσληψη επωνύμου..... | 42 |
| [4] Μητρώα αρρένων..... | 46 |

ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ - Γ. Παπαχρήστου

| | |
|-------------------------------------|----|
| [5] Αστικοί Συνεταιρισμοί | 57 |
| [6] Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί | 63 |
| [7] Αγροτικοί Συνεταιρισμοί | 73 |

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - Σ. Παυλάκη

| | |
|---------------------------------------|----|
| [8] Περιβαλλοντική ευθύνη | 83 |
| [9] Προστασία του περιβάλλοντος | 95 |

ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ - Α. Τετριμέλη

| | |
|---------------------------------|----|
| [10] Πνευματική ιδιοκτησία..... | 97 |
|---------------------------------|----|

ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ - Α. Τετριμέλη

| | |
|--|-----|
| [11] Προσωπικά δεδομένα | 123 |
| [12] Προσωπικά δεδομένα στις ηλεκτρονικές επικοινωνίες | 133 |

ΤΥΠΟΣ ΚΑΙ ΡΑΔΙΟΤΗΛΕΟΡΑΣΗ - Β. Σταματόπουλος

| | |
|---|-----|
| [13] Αστική ευθύνη του Τύπου και της Ραδιοτηλεόρασης..... | 141 |
|---|-----|

Β΄ ΕΝΟΧΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ**ΝΟΜΙΣΜΑ - ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ - Ε. Χριστιανοπούλου**

| | |
|-------------------------------------|-----|
| [14] Νόμισμα - Συνάλλαγμα | 145 |
|-------------------------------------|-----|

ΑΝΑΤΟΚΙΣΜΟΣ - Α. Τετριμέλη

| | |
|----------------------------|-----|
| [15] Ανατοκισμός | 149 |
|----------------------------|-----|

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ - Α. Δοβλές

| | |
|---|-----|
| [16] Ηλεκτρονικές δικαιοπραξίες | 153 |
|---|-----|

ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΙΝΗΤΩΝ - Σ. Λοΐζου

| | |
|----------------------------------|-----|
| [17] Διεθνείς Πωλήσεις | 159 |
|----------------------------------|-----|

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ - Α. Δοβλές

| | |
|-------------------------------------|-----|
| [18] Προστασία καταναλωτή | 205 |
|-------------------------------------|-----|

ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ - Θ. Ευταξία & Αθ. Χριστοπούλου

| | |
|------------------------------------|-----|
| [19] Εμπορικές μισθώσεις | 269 |
|------------------------------------|-----|

ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (LEASING) - Π. Βίτσα

| | |
|--|-----|
| [20] Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) | 297 |
|--|-----|

ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (TIME-SHARING) - Α. Δοβλές

| | |
|--|-----|
| [21] Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης (time-sharing) | 303 |
|--|-----|

ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ (FACTORING) - Π. Βίτσα

| | |
|---|-----|
| [22] Σύμβαση πρακτορείας επιχειρηματικών απαιτήσεων (factoring) | 317 |
|---|-----|

ΣΥΜΒΑΣΗ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ - Ε. Χριστιανοπούλου

| | |
|---|-----|
| [23] Σύμβαση αντιπαροχής (σύμβαση κατασκευής οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής) | 321 |
|---|-----|

ΜΕΣΙΤΕΙΑ - Π. Βίτσα

| | |
|--|-----|
| [24] Μεσιτεία αστικών συμβάσεων | 329 |
| [25] Μεσιτεία εγχώριων προϊόντων | 334 |
| [26] Μεσιτεία ασφαλίσεων | 335 |
| [27] Διατάξεις περί μεσαζόντων | 336 |

ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΔΑΝΕΙΑ - Ε. Χριστιανοπούλου

| | |
|---------------------------------|-----|
| [28] Ομολογιακά δάνεια. | 341 |
|---------------------------------|-----|

ΤΙΤΛΟΠΟΙΗΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ - Ε. Χριστιανοπούλου

| | |
|---------------------------------------|-----|
| [29] Τιτλοποίηση απαιτήσεων | 349 |
|---------------------------------------|-----|

ΥΠΕΡΧΡΕΩΜΕΝΑ ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ - Ε. Χριστιανοπούλου

| | |
|--|-----|
| [30] Υπερχρεωμένα φυσικά πρόσωπα | 357 |
|--|-----|

ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΕΣΗ - Π. Βίτσα

| | |
|--|-----|
| [31] Καταθέσεις στο Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων | 369 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| [32] Λογαριασμοί ειδικού σκοπού | 371 |
|---|-----|

ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ - ΑΣΦΑΛΙΣΗ ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ - Π. Βίτσα

| | |
|-----------------------------|-----|
| [33] Αστική ευθύνη. | 373 |
|-----------------------------|-----|

| | |
|---|-----|
| [34] Ασφάλιση αστικής ευθύνης από αυτοκίνητα. | 379 |
|---|-----|

Γ΄ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ**ΠΑΡΑΜΕΘΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ - Μ. Γεωργιάδου**

| | |
|--|-----|
| [35] Κτήση δικαιωμάτων σε παραμεθόριες περιοχές. | 409 |
|--|-----|

ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ - Γ. Παπαχρήστου

| | |
|------------------------------------|-----|
| [36] Δικαίωμα επιφάνειας | 415 |
|------------------------------------|-----|

ΟΡΟΦΟΚΤΗΣΙΑ - ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ - ΔΙΑΝΟΜΗ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - Μ. Γεωργιάδου

| | |
|---|-----|
| [37] Οροφοκτησία - Οικοδόμηση - Διανομή συνιδιοκτητών ακινήτων. | 419 |
|---|-----|

ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ - ΜΕΤΑΓΡΑΦΕΣ - ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ - Μ. Γεωργιάδου

| | |
|---|-----|
| [38] Υποθηκοφυλακεία - Μεταγραφές | 453 |
|---|-----|

| | |
|-------------------------------|-----|
| [39] Κτηματογράφηση | 462 |
|-------------------------------|-----|

| | |
|-----------------------------|-----|
| [40] Κτηματολόγιο | 469 |
|-----------------------------|-----|

ΕΝΕΧΥΡΟ - Α. Δοβλής

| | |
|------------------------|-----|
| [41] Ενέχυρο | 485 |
|------------------------|-----|

ΥΠΟΘΗΚΗ - Α. Δοβλές

| | |
|--|-----|
| [42] Υποθήκη επί μηχανικών ή άλλων εγκαταστάσεων | 495 |
|--|-----|

Δ΄ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΟ**ΓΑΜΟΣ - Κ. Χατζηκωνσταντή**

| | |
|----------------------|-----|
| [43] Γάμος | 501 |
|----------------------|-----|

ΣΥΜΦΩΝΟ ΣΥΜΒΙΩΣΗΣ - Κ. Χατζηκωνσταντή

| | |
|----------------------------------|-----|
| [44] Σύμφωνο συμβίωσης | 507 |
|----------------------------------|-----|

ΕΝΔΟΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΒΙΑ - Κ. Χατζηκωνσταντή

| | |
|-------------------------------------|-----|
| [45] Ενδοοικογενειακή βία | 513 |
|-------------------------------------|-----|

ΔΙΑΖΥΓΙΟ - Κ. Χατζηκωνσταντή

| | |
|-------------------------|-----|
| [46] Διαζύγιο | 517 |
|-------------------------|-----|

ΙΑΤΡΙΚΗ ΥΠΟΒΟΗΘΗΣΗ ΣΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΑΝΑΠΑΡΑΓΩΓΗ - Θ. Τροκάνας

| | |
|---|-----|
| [47] Ιατρικώς Υποβοηθούμενη Αναπαραγωγή | 523 |
|---|-----|

ΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΑΙΔΙΟΥ - ΤΕΚΝΑ ΕΚΤΟΣ ΓΑΜΟΥ - ΓΟΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ**Γ. Ανδρουτσόπουλος**

| | |
|---|-----|
| [48] Τα δικαιώματα του παιδιού | 531 |
| [49] Η άσκηση των δικαιωμάτων του παιδιού | 541 |
| [50] Διεθνής απαγωγή παιδιών | 544 |
| [51] Νομιμοποίηση τέκνων με γάμο | 547 |
| [52] Τέκνα γεννημένα χωρίς γάμο των γονέων τους | 549 |
| [53] Αναγνώριση τέκνων - απόδειξη | 551 |
| [54] Αναγνώριση τέκνων - αρμόδιες αρχές | 552 |
| [55] Γαμικές διαφορές και διαφορές γονικής μέριμνας | 553 |
| [56] Γονική ευθύνη | 557 |

ΔΙΑΤΡΟΦΗ - Γ. Ανδρουτσόπουλος

| | |
|---|-----|
| [57] Διατροφή - διεθνής δικαιοδοσία - εφαρμοστέο δίκαιο - αναγνώριση και εκτελεστικότητα αποφάσεων | 567 |
| [58] Διατροφή - διοικητικές αρχές | 578 |
| [59] Διατροφή - Πρωτόκολλο της Χάγης της 23.11.2007 | 579 |

| | |
|---|-----|
| [60] Διατροφή - Σύμβαση της Χάγης για το εφαρμοστέο δίκαιο | 583 |
| [61] Διατροφή - Σύμβαση της Χάγης για την αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων | 586 |

ΥΙΟΘΕΣΙΑ - Κ. Ρήγας

| | |
|---|-----|
| [62] Υιοθεσία ανηλίκου - Σύμβαση του Συμβουλίου της Ευρώπης | 591 |
| [63] Διακρατική υιοθεσία. | 597 |
| [64] Υιοθεσία ανηλίκου - Εγκατελελειμμένα τέκνα αλλοδαπών - συναινέσεις επί διακρατικών υιοθεσιών κ.λπ. | 610 |
| [65] Αρμόδιες υπηρεσίες κοινωνικής έρευνας | 614 |
| [66] Σύμφωνο συμβίωσης και υιοθεσία | 619 |

ΑΝΑΔΟΧΗ ΑΝΗΛΙΚΟΥ - Κ. Ρήγας

| | |
|-----------------------------|-----|
| [67] Αναδοχή ανηλίκου | 621 |
|-----------------------------|-----|

ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΣΥΜΠΑΡΑΣΤΑΣΗ - Γ. Ανδρουτσόπουλος

| | |
|--|-----|
| [68] Δικαστική συμπαράσταση - διαχρονικό δίκαιο κ.λπ. | 631 |
| [69] Δικαστική συμπαράσταση - αρμοδιότητες κοινωνικής υπηρεσίας κ.λπ. | 633 |

ΒΙΟΪΑΤΡΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ - Θ. Τροκάνας

| | |
|--|-----|
| [70] Προστασία ανθρωπίνων δικαιωμάτων και Βιοϊατρική | 637 |
| [71] Δωρεά και μεταμόσχευση οργάνων | 643 |

Ε΄ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

Μ. Μαυρομιχάλης

| | |
|--|-----|
| [72] Διαθήκη | 657 |
| [73] Κώδικας Κοινοφελών Περιουσιών (Κληροδοτήματα) | 661 |

| | |
|---------------------|-----|
| ΠΙΝΑΚΑΣ ΝΟΜΩΝ | 705 |
|---------------------|-----|

| | |
|----------------------------|-----|
| ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ | 707 |
|----------------------------|-----|

ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

[19] Εμπορικές μισθώσεις

[ΠΔ 34/1995 (ΦΕΚ Α΄ 30/10.2.1995),
όπως ισχύει μετά το Ν 4242/2014 (ΦΕΚ Α΄ 50/28.2.2014)]

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΕΝΝΟΙΕΣ - ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

(άρθρα 1 - 4, 44, 45, 67 ΠΔ 34/1995, 13 Ν 4242/2014, ΦΕΚ Α΄ 28.2.2014)

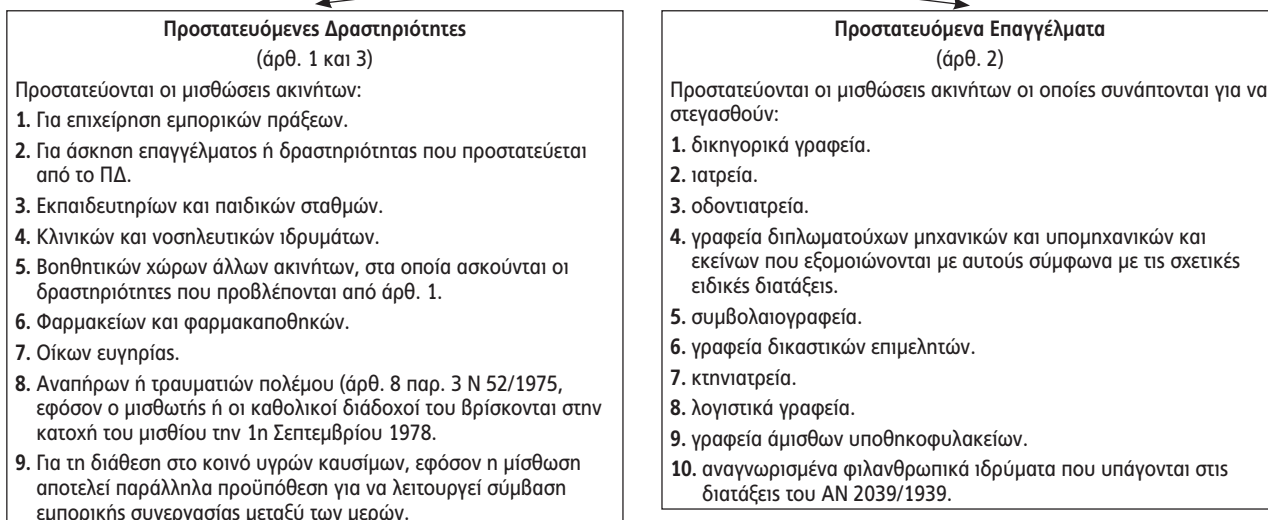
1. Έννοιες - γενικά

(άρθρα 1, 44, 45, 67)

- Εμπορική είναι η μίσθωση ακινήτου η οποία συνάπτεται για την άσκηση εμπορικών πράξεων ή για την άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύεται ρητά από το νόμο.
- Το ΠΔ 34/1995 κωδικοποίησε τη νομοθεσία περί εμπορικών μισθώσεων. Οι κατ' ιδίαν διατάξεις ισχύουν από την έναρξη ισχύος τους, όπως αυτή αναφέρεται στα νομοθετήματα που κωδικοποιούνται με το ΠΔ 34/1995 (άρθ. 67 § 2), ενώ σε περίπτωση νοηματικής διαφοράς επικρατεί το αρχικό κείμενο της διάταξης που κωδικοποιήθηκε (άρθ. 67 § 3).
- Σκοπός του νόμου είναι καταρχήν η προστασία του μισθωτή και της επαγγελματικής του δραστηριότητας, και κατά δεύτερο λόγο η προστασία του εκμισθωτή.
- Οι διατάξεις του ΠΔ 34/1995 είναι δημοσίας τάξεως (ΑΚ 3) και η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων (ΑΚ 361) καταρχήν περιορίζεται.
 - Παραίτηση οποιουδήποτε από τα μέρη από τα δικαιώματα του ΠΔ κατά την κατάρτιση της σύμβασης ή πριν από αυτήν, είναι άκυρη. Επιτρέπεται παραίτηση μόνο αν το ίδιο ΠΔ το επιτρέπει ή αν η παραίτηση γίνεται μετά την κατάρτιση της σύμβασης (άρθρο 45). Άκυρη παραίτηση μπορεί να επικυρωθεί μετά την κατάρτιση της μίσθωσης (183 ΑΚ, συνδ. άρθ. 45 και 44 ΠΔ 34/1995).
 - Οι συμβατικοί όροι που έθεσαν τα μέρη εφαρμόζονται υπό την προϋπόθεση ότι δεν αντιβαίνουν στις διατάξεις του ΠΔ ή αντιβαίνουν μεν, αλλά συμφωνήθηκαν μετά την κατάρτιση της σύμβασης (άρθ. 44, 45 ΠΔ 34/1995, 13 § 1 Ν 4242/2014).
- Υπό την προϋπόθεση ότι δεν αντιβαίνουν στο ΠΔ 34/1995, μπορούν να εφαρμοσθούν οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρο 44 ΠΔ 34/1995 και άρθρο 13 § 1 Ν 4242/2014). Ειδικά ως προς τον ΑΚ, ισχύουν τα άρθ. 574, 575, 576-584, 585-586, 587, 589, 590, 591-592, 593 μόνο όμως για την ευθύνη του μισθωτή, 594, 595-596, 597-598, 599, 600, 601, 602-603, 604-607, 608 παρ.1, 608 παρ.2 και 609 μόνο όταν η εμπορική μίσθωση λειτουργεί ως αορίστου χρόνου, 611, 612 παρ. 1, 614-618. **Δεν εφαρμόζονται:** το άρθ. 593 σχετικά με το επιτρεπτό της υπομίσθωσης, τα άρθ. 612 παρ. 2 και 612Α, 613. Αμφισβητείται αν εφαρμόζεται το άρθ. 610. Για τη μίσθωση προσοδοφόρου αντικειμένου ισχύουν τα άρθ. 638 συνδ. 597, 619-623, 625-627, 628, 629-631. Εφαρμόζεται το άρθ. 66 ΕισΝΚΠολΔ.
- Με το άρθρο 13 Ν 4242/2014 οι εμπορικές μισθώσεις διακρίνονται σε δύο κατηγορίες: αυτές που συνάπτονται μετά την ισχύ του νέου νόμου, ήτοι μετά την 28.2.2014 (νέες μισθώσεις) και αυτές που είχαν συναφθεί πριν την έναρξη ισχύος του (βλ. άρθρο 20 Ν 4242/2014). Για τις νέες μισθώσεις δεν εφαρμόζονται τα άρθρα 5-6, 16-18, 20-26, 27 § 2, 28-40, 43, 46 και 47 του ΠΔ 34/1995 (άρθρο 13 § 1 εδ. α΄ Ν 4242/2014).

2. Πεδίο εφαρμογής

(άρθρα 1-4)



→ Σε περίπτωση μικτής χρήσης λαμβάνεται υπόψη η προέουσα χρήση του μισθίου (άρθ. 1 § 2).

Μη Προστατευόμενες Μισθώσεις

Δεν υπάγονται στις διατάξεις του ΠΔ 34/1995 οι μισθώσεις:

1. Εποχικές (για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει το έτος).
2. Χώρων για διαφημίσεις.
3. Οικοτροφείων.
4. Σε συνωριακούς σταθμούς, λιμένες, αεροδρόμια και αστικούς ηλεκτρικούς σιδηροδρόμους.
5. Σε κοινόχρηστους χώρους του Δημοσίου, ΟΤΑ, ΝΠΔΔ (κήποι, άλση πλατείες κ.ο.κ.).
6. Σε νεκροταφεία.
7. Σε αρχαιολογικούς χώρους.
8. Σε χώρους που ανήκουν σε ΑΕΙ και ΑΤΕΙ.
9. Διατηρητέων ακινήτων (εφόσον συνήφθησαν μετά την 1η Σεπτεμβρίου 1990).
10. Σχολικών κυλικείων και σε ακίνητα του ΟΣΚ ΑΕ.
11. Κυλικείων ή εγκαταστάσεων διαφημίσεων σε αθλητικά κέντρα και γυμναστήρια που ανήκουν κατά κυριότητα ή επικαρπία ή χρήση στο Δημόσιο ή σε ΟΤΑ ή στην Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων ή σε αθλητικά σωματεία ή ενώσεις αυτών.
12. Σε ακίνητα της Βουλής των Ελλήνων και της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τη στέγαση των υπηρεσιών τους.
13. Χώρων εντός του Μεγάρου Μουσικής Αθηνών.
14. Σε ακίνητα εκθεσιακών χώρων της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης.
15. Καταστημάτων διάθεσης οπωροκηπευτικών των Κεντρικών Λαχαναγορών Αθηνών και Θεσσαλονίκης.
16. Ακινήτων του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών που είναι αναγκαία για τη στέγαση των υπηρεσιών του.
17. Της Εταιρείας Αποθετηρίων Τίτλων και των υπηρεσιών της εποπτεύουσας αυτά υπηρεσίας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας.
18. Ακινήτων που αποκτήθηκαν με εισαγωγή συναλλάγματος από τον εκμισθωτή, το οποίο αντιστοιχεί τουλάχιστον στα 2/3 της αξίας τους ή η αξία αυτή καλύφθηκε κατά το αυτό ποσοστό με εισαγωγή συναλλάγματος και ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου διάρκεια τουλάχιστον δώδεκα (12) ετών.
19. Ακινήτων που συνομολογούνται με χρηματοδοτική μίσθωση.
20. Χώρων που ανήκουν ή έχουν παραχωρηθεί σε Επιστημονικό και Τεχνολογικό Πάρκο (άρθ. 23 § 1 εδ. δ' ii Ν 2741/1999).
21. Ακινήτων ή τμημάτων ακινήτων που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο, τα οποία μέχρι τη θέση σε ισχύ του Ν 2636/1998 είχαν χαρακτηριστεί ως «Τουριστικά Δημόσια Κτήματα» και η διοίκηση και διαχείρισή τους είχε ανατεθεί στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (άρθ. 22 § 2 Ν 2819/2000).
22. Επί Ολυμπιακών συγκροτημάτων, υποδομών ή τμημάτων αυτών (άρθ. 35 § 2 Ν 3342/2005).
23. Σε παραμεθόριες περιοχές (Ν 1892/1990).

→ Οι μισθώσεις του Ελληνικού Δημοσίου για την στέγαση των υπηρεσιών του διέπονται κυρίως από το Ν 3130/2003 «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 76/28.3.2003). Η εκμίσθωση ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου διέπεται καταρχήν από τις ειδικές διατάξεις και τους κανονισμούς για τη λειτουργία του εκάστοτε φορέα στον οποίο έχει ανατεθεί η διαχείρισή τους (Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου, Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου ΑΕ κ.ο.κ.). Για πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση, ή μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου ή ΝΠΔΔ βλ. Ν 3581/2007 (ΦΕΚ Α' 40/28.6.2007).

→ Οι μισθώσεις των ν.π.δ.δ. διέπονται από το ΠΔ 715/1979 «Περί τρόπου ενεργείας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών» (ΦΕΚ Α' 212/10.9.1979).

3. Ειδικά η επιχείρηση εμπορικών πράξεων

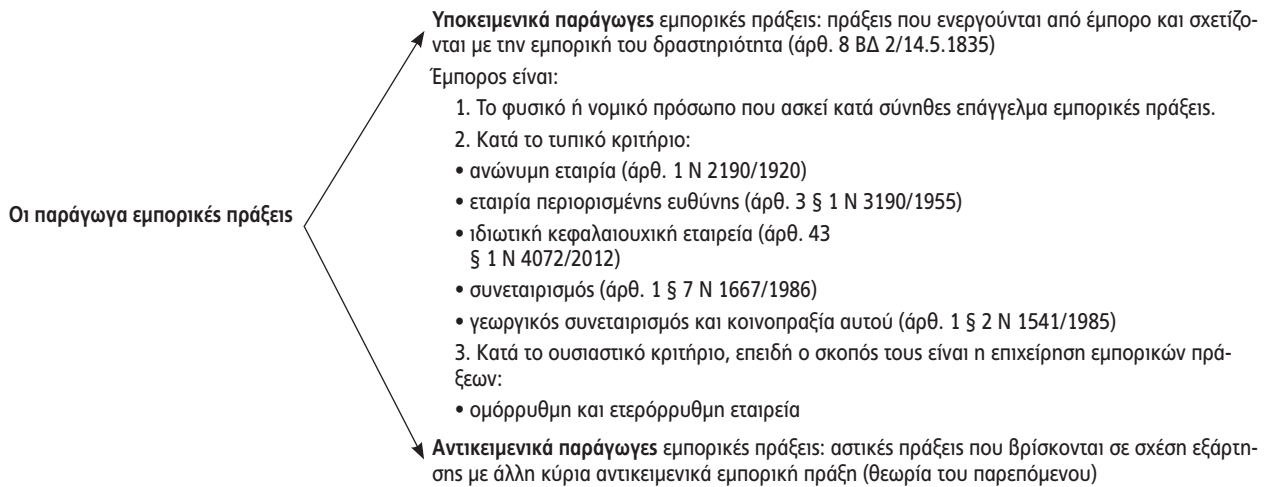
Εμπορικές πράξεις είναι:

Οι πρωτότυπα εμπορικές πράξεις

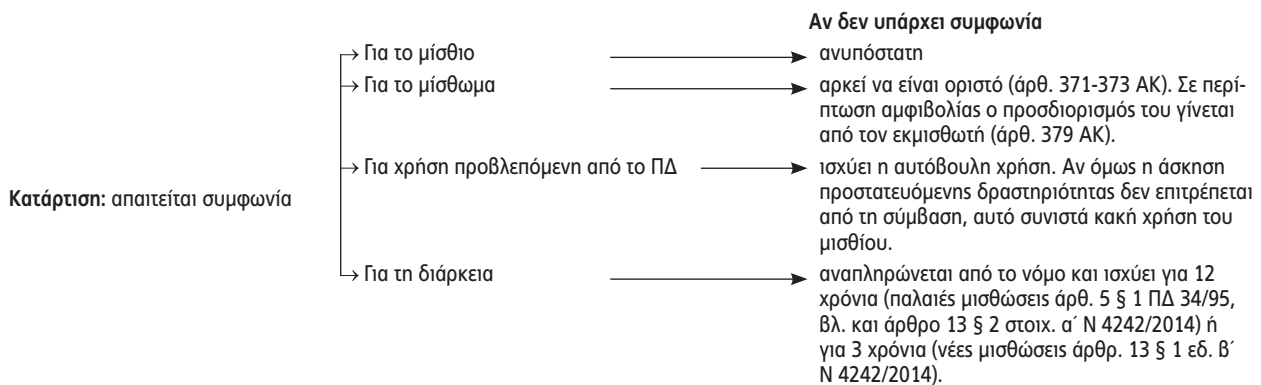
(άρθ. 2, 3 ΒΔ 2/14.5.1985 και λοιποί ειδικοί νόμοι).

- Αγορά προς μεταπώληση
- Επιχείρηση πρακτορείας
- Επιχείρηση προμήθειας
- Επιχείρηση χειροτεχνίας
- Επιχείρηση δημοσίων θεαμάτων
- Επιχείρηση μεσιτείας
- Επιχείρηση πλειστηρίασης
- Επιχείρηση παραγγελίας
- Επιχείρηση τραπεζικών εργασιών
- Επιχείρηση μεταφοράς
- Επιχείρηση θαλάσσιου εμπορίου

→ Γενικά γίνεται δεκτό ότι ως εμπορική πράξη θεωρείται κάθε δραστηριότητα που οργανώνεται σε κεφάλαιο και εργασία και περιλαμβάνει την εκμετάλλευση, προς επίτευξη κέρδους, πρώτων υλών, εργασίας, τρίτων προσώπων και μηχανικών ή άλλων εγκαταστάσεων.



4. Η σύμβαση κατά τα ουσιαστά στοιχεία της



Υποκείμενα:

- Φυσικά πρόσωπα, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου (Δημόσιο, ν.π.δ.δ.)
- Μίσθωση από μη δικαιούμενο (άρθ. 14): η μίσθωση δεσμεύει τον κύριο ή το νομέα του ακινήτου, εφόσον ο μισθωτής τελεί σε καλή πίστη κατά τη σύναψη της σύμβασης και ο κύριος δε διαμαρτυρήθηκε εγγράφως προς τον μισθωτή μέσα σε τρεις (3) μήνες από τότε που έλαβε γνώση της μίσθωσης (§ 1). Αν το ακίνητο που μισθώθηκε είναι κληρονομικό, η προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου αρχίζει από τη γνώση της μίσθωσης μετά την αποδοχή της κληρονομίας (§ 2).

Αντικείμενο - Μίσθιο:

- Μπορεί να είναι αποκλειστικά και μόνο **ακίνητο, δηλαδή το έδαφος και τα συστατικά του μέρη, ιδίως οικοδομήματα (ΑΚ 948, 954 § 1)**, καθώς και πράγματα που έχουν συνδεθεί με το έδαφος για παροδικό μόνο σκοπό (ΑΚ 955) και παραρτήματα (ΑΚ 956) εφόσον εκμισθώνονται μαζί με το ακίνητο (ΑΚ 958, 959).
- Μπορεί να είναι και προσοδοφόρο ακίνητο (εστιατόριο με τον εξοπλισμό του, κινηματογράφος με τον εξοπλισμό του) εφόσον είναι αστικό και η χρήση του εμπίπτει στο πεδίο του ΠΔ.
- Δεν προστατεύονται:
 - Αγροτικά ακίνητα
 - Κινητά (πχ. Περίπτερα, ξύλινα παραπήγματα χωρίς θεμέλια)
- Δεν υπάγονται στις διατάξεις του ΠΔ 34/1995 διότι ρυθμίζονται από ειδικούς νόμους οι μισθώσεις που αφορούν:
 - Δημόσια δάση
 - Λατομεία (Ν 669/1977)
 - Μεταλλεία (ΝΔ 210/1973 - Περί μεταλλευτικού κώδικος, ΠΔ 285 της 10/16.4.1979 - Περί εκμισθώσεως δημοσίων λατομείων βιομηχανικών ορυκτών και μαρμάρων)
 - Ιαματικές πηγές (Ν 2188/1920, ΑΝ 828/1948, Ν 2804/1954)
 - Λαχαναγορές
 - Περίπτερα

Συστατικός τύπος:

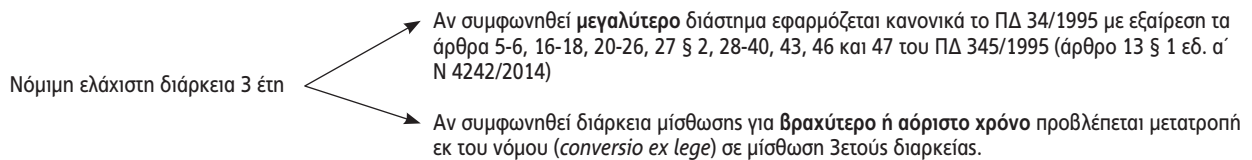
- Άτυπη σύμβαση (ΑΚ 158).
- Η διάταξη του άρθ. 77 ΚΦΕ που υποχρεώνει την υποβολή των ιδιωτικών εγγράφων μίσθωσης στην αρμόδια ΔΟΥ εντός μηνός από τη σύνταξη τους επιδιώκει φορολογικούς καθαρά σκοπούς (ΑΠ Ολ 13/1998) και δεν εισάγει υποχρέωση τήρησης έγγραφου συστατικού τύπου.
- Έγγραφος συστατικός τύπος προβλέπεται για όλες τις μισθώσεις που συνάπτει το Δημόσιο (άρθ. 84 ΝΔ 321/1969 «περί κώδ. Δημοσίου λογιστικού» και τα ν.π.δ.δ. (άρθ. 26 §§ 1, 3, 43, 44 §§ 1, 2 Ν 715/1979).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄**ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΚΑΙ ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

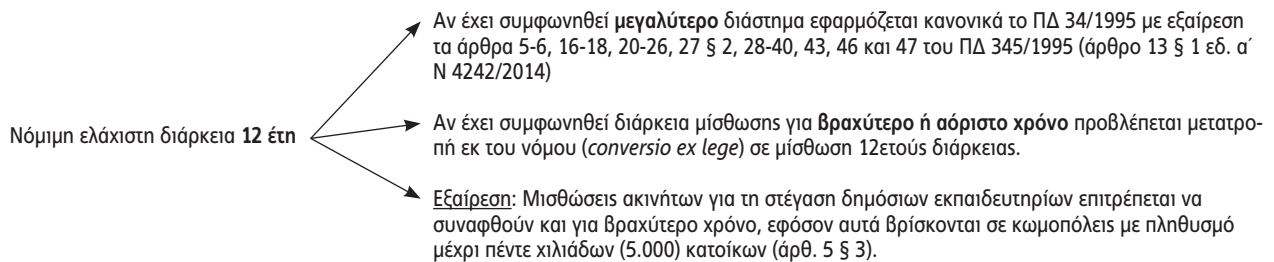
(άρθρα 5, 15 έως 43 ΠΔ 34/1995, 13 Ν 4242/2014)

Α. Γενικά:

Με το άρθρο 13 §§ 1 και 2 στοιχ. α΄ Ν 4242/2014 οι εμπορικές μισθώσεις διακρίνονται σε δύο κατηγορίες: αυτές που συνάπτονται μετά την ισχύ του νέου νόμου, ήτοι μετά την 28.2.2014 (νέες μισθώσεις) και αυτές που είχαν συναφθεί πριν την έναρξη ισχύος του.

A1. Νέες μισθώσεις που συνάπτονται μετά την 28.2.2014:

A2. Μισθώσεις που έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την 28.2.2014 συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της*.

**Β. Λύση της μισθωτικής σύμβασης**

| Περιπτώσεις | Προϋποθέσεις - Λόγοι | Συνέπειες |
|--|--|---|
| Λόγος παρόδου της νόμιμης ή συμβατικής διάρκειας | Πάροδος της νόμιμης διάρκειας (12ετία για μισθώσεις που έχουν συναφθεί πριν την 28.2.2014, 3ετία για τις νέες μισθώσεις που συνάπτονται μετά την 28.2.2014) ή της συμβατικής διάρκειας | Αυτοδίκαιη λύση της μίσθωσης (608 § 1 ΑΚ) |
| Με συμφωνία των μερών (άρθρα 45, 5 § 1 ΠΔ 34/1995, 13 § 1 εδ. Β΄ Ν 4242/2014) | Απαιτείται νεότερο έγγραφο βέβαιης χρονολογίας (αποδεικτικός τύπος) | Αυτοδίκαιη λύση της μίσθωσης από το καταληκτικό χρονικό σημείο της σύμβασης και υποχρέωση απόδοσης του μισθίου (599 § 1 ΑΚ) |
| Οικειοθελής απόδοση του μισθίου από το μισθωτή | Άτυπη, απαιτείται όμως συναίνεση του εκμισθωτή | Αυτοδίκαιη λύση της μίσθωσης από το χρονικό σημείο οικειοθελούς απόδοσης του μισθίου |

* Για τις μισθώσεις στην Βαρβάκειο Αγορά βλ. άρθρο 61 § 1 Ν 4264/2014 (ΦΕΚ Α΄ 118/15.5.2014).

| Περιπτώσεις | Προϋποθέσεις - Λόγοι | Συνέπειες |
|---|---|--|
| Καταγγελία | <p>Λόγοι προβλεπόμενοι από τον ΑΚ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Για σπουδαίο λόγο (288 ΑΚ) 2. Καθυστέρηση μισθώματος (597 ΑΚ) 3. Κακή χρήση (594 ΑΚ) 4. Παρέλευση τριάντα ετών (610 ΑΚ) 5. Θάνατος μισθωτή (612 ΑΚ) <p>Λόγοι προβλεπόμενοι από το ΠΔ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ανεπίτρεπτη υπεκμίσθωση (11 § 2) 2. Δημιουργία κύριας κατοικίας (38)* 3. Κατεδάφιση ετοιμόρροπου (39)* 4. Ιδιόχρηση (16 επ.)* 5. Ιδιοκατοίκηση (37)* 6. Ανοικοδόμηση (23 επ.)* 7. Δημιουργία πρασίνου από ΟΤΑ (42) 8. Δημόσια ωφέλεια (56) 9. Εγκατάσταση υπηρεσιών (41) 10. Πτώχευση μισθωτή (40)* | → Λήξη της μίσθωσης για το μέλλον |
| α. Καταγγελία από τον εκμισθωτή | | |
| β. Καταγγελία από το μισθωτή | <p>Λόγοι προβλεπόμενοι από τον ΑΚ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Για σπουδαίο λόγο (288ΑΚ) 2. Μη παραχώρηση της χρήσης (585 ΑΚ) <p>Λόγοι προβλεπόμενοι από το ΠΔ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Καταγγελία για μεταμέλεια (43)* | → Λήξη της μίσθωσης για το μέλλον |
| γ. Δεν ισχύουν ως λόγοι καταγγελίας στις εμπορικές μισθώσεις: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Τακτική καταγγελία (άρθ. 608 § 2, 609 ΑΚ) εκτός και αν η μίσθωση έχει μετατραπεί σε αορίστου χρόνου λόγω παραμονής του μισθωτή στο μίσθιο χωρίς εναντίωση του εκμισθωτή (ΑΚ 611) 2. Καταγγελία για μετάθεση δημοσίου υπαλλήλου (613 ΑΚ) 3. Καταγγελία λόγω εκποίησης (615 ΑΚ) | |
| Με απόδοση του μισθίου λόγω δυστροπίας (66 ΚΠολΔ) | <p>Καθυστέρηση καταβολής μισθώματος. Δεν απαιτείται καταγγελία. Απαιτείται άσκηση αγωγής απόδοσης της χρήσης του μισθίου λόγω καθυστερήσεως του μισθώματος από δυστροπία.</p> | → Λήξη της μίσθωσης με την απόδοση του μισθίου |

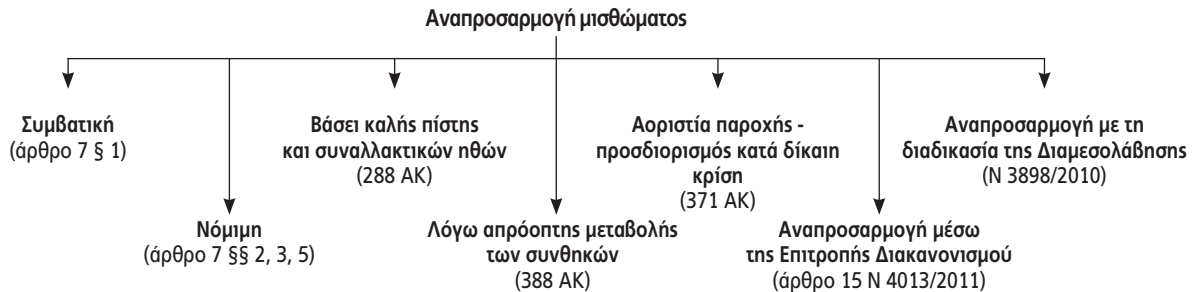
Ειδικά δικαιώματα λόγω / εν όψει λήξης της μίσθωσης (άρθ. 46)*

- Δικαίωμα εκμισθωτή να αναρτά στο μίσθιο, έξι μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης, πινακίδα για την εκμίσθωση του ακινήτου μετά τη λήξη της μίσθωσης. Στην πινακίδα πρέπει να ορίζεται από πότε το ακίνητο προσφέρεται για μίσθωση. Αντίστοιχη υποχρέωση μισθωτή για το ίδιο διάστημα να επιτρέπει την επίσκεψη του ακινήτου στους ενδιαφερόμενους για τη μίσθωσή του. Ο χρόνος και οι λοιποί όροι των επισκέψεων καθορίζονται από τα μέρη και σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία από το δικαστήριο.
- Δικαίωμα μισθωτή για ανάρτηση πινακίδας με τη νέα εγκατάστασή του επί 6 μήνες από την αποχώρησή του από το μίσθιο.

* Η διάταξη δεν εφαρμόζεται στις νέες μισθώσεις (άρθρο 13 § 1 Ν 4242/2014).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ Η ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

(άρθρα 7, 8, 9, 10 ΠΔ 34/1995)



Α. Συμβατική αναπροσαρμογή

(άρθρο 7 § 1):

- **Έννοια:** Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται με σύμβαση από τα μέρη.
- **Χρόνος συνομολόγησης:** με την αρχική μισθωτική σύμβαση (κατά παρέκκλιση του άρθ. 45) ή με μεταγενέστερη σύμβαση.
- **Τύπος:** άτυπη, ρητή ή σιωπηρή.
- Κατά τη διάρκεια της συμβατικής αναπροσαρμογής δεν επιτρέπεται κατά το νόμο αυτόματη αναπροσαρμογή (άρθ. 7 §§ 2, 3) του μισθώματος, παρά μόνο κατ' άρθ. 388 ή 288 ΑΚ.

Διακρίνεται σε:

Συμβατική σταδιακή αναπροσαρμογή: τα μέρη συμφωνούν τη μεταβολή (αύξηση ή μείωση) του ύψους του μισθώματος σε τακτά χρονικά διαστήματα, κατά ορισμένο ποσό ή ποσοστό.

Διάρκεια:

- Διαρκεί από την πρώτη ημέρα καταβολής του μισθώματος μέχρι και την τελευταία του συμφωνηθέντος σταδίου (ΑΠ 367/1985).
- Εφαρμόζεται και κατά το χρόνο **αναγκαστικής παράτασης** της μίσθωσης (ΑΠ 719/1989) εφόσον δεν αντίκειται στο νόμο που την παρατείνει (ΑΠ 611/1983).
- Ισχύει και κατά το χρόνο της **νόμιμης ή αυτοδίκαιης παράτασης**, εκτός αν τα μέρη απέκλεισαν την εφαρμογή του με σύμβαση (ΑΠ Ολ 9/1992).
- Ειδικά για την ποσοστιαία αναπροσαρμογή που συνομολογείται μετά την 1.9.1994, προβλέπεται ρητά (άρθ. 7 § 1 εδ. β') ότι ισχύει και για χρόνο (συμβατικό ή με αναγκαστική παράταση), για τον οποίο δεν έχει προβλεφθεί σταδιακή αναπροσαρμογή, εφόσον τα μέρη δεν έχουν αποκλείσει την ισχύ του για χρόνο που δεν προβλέπεται από τη σύμβαση.
- Ισχύει και σε περίπτωση **ανανέωσης** της σύμβασης, όταν δηλαδή ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο μετά τη λήξη της μακροχρόνιας μίσθωσής του χωρίς εναντίωση του εκμισθωτή, οπότε και η σύμβασή του ανανεούται επ' αόριστον με τους όρους της ανανεωθείσας (ΑΠ 809/1997).

Συμβατική «κατ' άλλο τρόπο» αναπροσαρμογή: περιλαμβάνει όλες τις περιπτώσεις συμβατικής αναπροσαρμογής που δεν εμπίπτουν στην έννοια της σταδιακής αναπροσαρμογής. **Παραδείγματα:** η συνομολόγηση ρήτρας «αξίας είδους», όταν π.χ. η αύξηση του μισθώματος καθορίζεται στο συγκεκριμένο ποσό ή ποσοστό κατά το οποίο αυξάνεται ο μισθός ανειδίκευτου εργάτη, ή η τιμή κλίνης ξενοδοχείων ή το εισιτήριο των κινηματογράφων.

Διάρκεια: ισχύει κατά το χρόνο λειτουργίας της σύμβασης όπως προσδιορίζεται από τα μέρη.

Αναπροσαρμογή με Τιμαριθμική ρήτρα: τα μέρη συνομολογούν ρήτρα με την οποία το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται κατά τις διακυμάνσεις του τιμαριθμού.

- Μετά την κατάργηση του άρθ. 4 § 2 ΑΝ 362/1945 (που προέβλεπε ακυρότητα της τιμαριθμικής ρήτρας) με την παρ. 1 του άρθρου 5 του Ν 2842/2000, η τιμαριθμική ρήτρα επιτρέπεται.
- Διαχρονικό δίκαιο: κατά παρέκκλιση από τους νομισματικούς περιορισμούς που έθετε το άρθ. 4 § 2 ΑΝ 362/1945 επετράπη από τη θέση σε ισχύ του Ν 2041/1992 η συμφωνία τιμαριθμικής ρήτρας για την αναπροσαρμογή του μισθώματος, έστω και αν είχε συνομολογηθεί πριν από τη θέσπιση του παραπάνω νομοθετήματος, δηλαδή πριν την 1.5.1992 (άρθ. 7 § 2 εδ. β').

Διάρκεια: ισχύει κατά το χρόνο λειτουργίας της σύμβασης όπως προσδιορίζεται από τα μέρη.

Β. Νόμιμη αναπροσαρμογή

(άρθρο 7 §§ 2, 3, 5):

Έννοια: Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται αυτόματα από το νόμο.**Νομική φύση - Χαρακτηριστικά:** Το δικαίωμα νόμιμης αναπροσαρμογής δεν είναι διαπλαστικό. Η αναπροσαρμογή είναι αυτόματη, χωρίς μεσο-λάβηση δικαστηρίου και χωρίς να γίνεται διάπλωση της έννομης σχέσης. Σε περίπτωση αμφισβήτησης του ύψους της αναπροσαρμογής ασκείται αναγνωριστική (και όχι διαπλαστική) αγωγή.

Διακρίνεται σε:

Νόμιμη αναπροσαρμογή λόγω παρόδου διετίας
(άρθρο 7 §§ 2, 5):

Προϋποθέσεις:

- Έγκυρη και ενεργός σύμβαση μίσθωσης που εμπίπτει στο προστατευτικό πεδίο του ΠΔ 34/1995
- Έλλειψη συμφωνίας αναπροσαρμογής του μισθώματος ή εξάρτηση αυτής από άκυρη ρήτρα.
- Πάροδος διετίας από την έναρξη της σύμβασης.

Έννομη συνέπεια:

Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται αυτόματα μετά την παρέλευση διετίας από την έναρξη της σύμβασης.

Ύψος αναπροσαρμογής: ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του 6% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου και για τους ακάλυπτους χώρους του 4% και στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, της αγοραίας αξίας τους, εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και οι οποίοι πρέπει να μνημονεύονται στη σύμβαση.

Νόμιμη αναπροσαρμογή λόγω παρόδου έτους
(άρθρο 7 §§ 3, 5):

Προϋποθέσεις:

- Έγκυρη και ενεργός σύμβαση μίσθωσης που εμπίπτει στο προστατευτικό πεδίο του ΠΔ 34/1995
- Έλλειψη συμφωνίας αναπροσαρμογής του μισθώματος ή εξάρτηση αυτής από άκυρη ρήτρα.
- Πάροδος έτους από την ημέρα που λήγει η διετία της προηγούμενης αναπροσαρμογής του άρθ. 7 § 2. Δεν είναι απαραίτητο να έχει προηγηθεί όχληση για τη βασική νόμιμη αναπροσαρμογή του άρθ. 7 § 2.

Έννομη συνέπεια:

Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται αυτόματα μετά την μετά την πάροδο έτους από την αναπροσαρμογή του άρθ. 7 § 2.

Ύψος αναπροσαρμογής: ποσοστό 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.).

Βάση υπολογισμού είναι το ποσό του μισθώματος όπως ορίζεται από το άρθ. 7 § 2.

Η αναπροσαρμογή γίνεται ακόμα και σε περίπτωση που το συμφωνημένο μίσθωμα υπερβαίνει το έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, ή της αγοραίας αξίας, όπου δεν ισχύει το σύστημα αυτό.

Κοινοποίηση έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή
(άρθρο 7 § 5)

Το αναπροσαρμοσμένο μίσθωμα καθίσταται ληξιπρόθεσμο και απαιτητό και ο μισθωτής υπερήμερος εφόσον δεν συμμορφωθεί με την υποχρέωση του.

Χωρίς έγγραφη όχληση ο εκμισθωτής δεν δικαιούται να αξιώσει να του καταβληθεί το αναπροσαρμοστέο εκ του νόμου αυτομάτως μίσθωμα για παρελθόντα χρόνο.

Β.1 Υπολογισμός αξίας μισθίου
(άρθρο 8)**Πεδίο εφαρμογής:** Μίσθια ακίνητα τα οποία υπάγονται στις διατάξεις του ΠΔ.

Δεν υπολογίζεται με τους τύπους του άρθρου 8:

- Η αξία των ακάλυπτων χώρων (άρθ. 9).
- Η αξία των μισθίων ακινήτων που χρησιμοποιούνται για τη στέγαση ξενοδοχείων, κινηματογράφων και θεάτρων, κλινικών, ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και ιδιωτικών οίκων ευγηρίας, σταθμών αυτοκινήτων, πρατηρίων υγρών καυσίμων και λοιπών ειδικών κτιρίων, η αξία των οποίων υπολογίζεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται με βάση το άρθρο 41 του ν. 1249/1982. Αν το μίσθιο έχει εκμισθωθεί με εξοπλισμό, το ύψος του πρόσθετου μισθώματος για τον εξοπλισμό προσδιορίζεται ιδιαίτερα από το δικαστήριο. (άρθ. 10)

Κριτήρια:

1. Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.) (αποτελεί την τιμή εκκίνησης)
2. Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.)*
3. Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.)
4. Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)
5. Συντελεστής Συμμετοχής Οικοπέδου (Σ.Σ.Ο.)**
6. Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ)**
7. Εμβαδόν μισθίου (Ε.Μ.): σε τ.μ., αφού ληφούν υπ' όψιν και οι τοίχοι
8. Συντελεστής παλαιότητας (Σ.Π.): η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά δύο έτη από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή από την τελευταία αναθεώρησή της ή από την έκδοση πράξης νομιμοποίησης για αυθαίρετα κτίσματα.
Για μίσθια παλαιότητας:
 - α) έως 5 έτη: σε 1,
 - β) 5 έως 10 έτη: σε 0,90
 - γ) 10 έτη και άνω: σε 0,80.
9. Συντελεστής ορόφου (Σ.Ο.): διαφοροποιείται ανάλογα με τον όροφο, το χώρο προς τον οποίο έχει είσοδο, και το Σ.Ε.

όπως προσδιορίζονται από τις αποφάσεις του Υπ. Οικονομικών που εκδίδονται κατ' άρθ. 41 Ν 1249/1982.

Α) Υπόγειο (όπως ορίζεται στη σχετική άδεια της πολεοδομίας, άρθ. 8 § 2):

α) Όταν έχει είσοδο σε οδό, ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή αίθριο σε:

- 0,60 όταν ο Σ.Ε. είναι ίσος με 1,0
- 0,80 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 1,0 και μικρότερος ή ίσος του 2,0
- 1,00 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 2,0 και μικρότερος ή ίσος του 3,0
- 1,20 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 3,0 και μικρότερος ή ίσος του 4,0
- 1,50 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 4,0.

β) Όταν έχει είσοδο από τον ισόγειο χώρο του μισθίου σε:

- 0,40 όταν ο Σ.Ε. είναι ίσος με 1,0
- 0,60 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 1,0 και μικρότερος ή ίσος του 2,0
- 0,80 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 2,0 και μικρότερος ή ίσος του 3,0
- 1,00 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 3,0 και μικρότερος ή ίσος του 4,0
- 1,20 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 4,0

γ) Όταν έχει είσοδο αποκλειστικά από κλειστό κλιμακοστάσιο σε 0,40 για όλες τις περιπτώσεις.

Β) Ισόγειο: 1,0.

→ Ειδικά για τον υπολογισμό της αξίας ισόγειου με εσωτερικό αντοιχτό εξώστη (πατάρι) η επιφάνεια του τελευταίου προστίθεται στην επιφάνεια του ισόγειου, πολλαπλασιασμένη με το 0,15 (άρθ. 8 § 3).

Γ) Α' όροφος

- 0,90 όταν ο Σ.Ε. είναι ίσος με 1,0
- 1,20 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 1,0 και μικρότερος ή ίσος του 2,0
- 1,40 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 2,0 και μικρότερος ή ίσος του 3,0
- 1,50 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 3,0 και μικρότερος ή ίσος του 4,0
- 1,60 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 4,0

Δ) Λοιποί όροφοι:

- 0,80 όταν ο Σ.Ε. είναι ίσος με 1,0
- 1,00 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 1,0 και μικρότερος ή ίσος του 2,0
- 1,10 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 2,0 και μικρότερος ή ίσος του 3,0
- 1,20 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 3,0 και μικρότερος ή ίσος του 4,0
- 1,30 όταν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του 4,0.

→ Ειδικά για εμπορικά κέντρα και κτίρια γραφείων των οποίων η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί από το έτος 1985 και μετά, εφόσον και στις δύο περιπτώσεις, τα κτίρια βρίσκονται σε οικόπεδο με Σ.Ε. μεγαλύτερο του 2,0, ο συντελεστής ορόφου για όλους τους υπέρ το ισόγειο ορόφους ορίζεται σε 1,80 και για το υπόγειο σε 1,50.

10. Συντελεστής θέσης (Σ.Θ.): λαμβάνεται υπόψη μόνο όταν το ακίνητο έχει προσόψεις σε δύο ή περισσότερες οδούς ή πρόσοψη σε πλατεία.

- 1,08 για όλα τα ακίνητα και τους ακάλυπτους χώρους

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ



ΑΞΙΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ = Τ.Ζ. x Σ.Ο. x Σ.Π. x Επιφάνεια υπογείου

ΑΞΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ = Τ.Ζ. x Σ.Ε. x Σ.Θ. x Σ.Ο. x Σ.Π. x [Επιφάνεια ισόγειου + (0,15 X Επιφ. παταριού)]

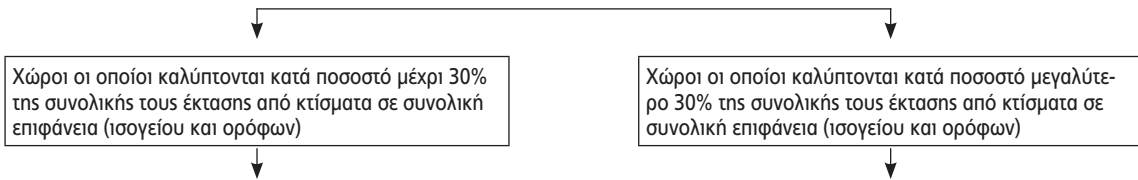
ΑΞΙΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΟΡΟΦΩΝ = Τ.Ζ. x Σ.Θ. x Σ.Ο. x Σ.Π. x Επιφάνεια ορόφου

* Ο συντελεστής αυτός υπολογίζεται μόνο για το ισόγειο.

** Οι συντελεστές αυτοί αναφέρονται στο νόμο ωστόσο δεν περιλαμβάνονται στον τύπο του άρθ. 8 § 4.

B.2 Υπολογισμός αξίας ακάλυπτων χώρων (άρθ. 9)

Έννοια: ακάλυπτοι χώροι είναι μη δομημένα οικοπέδα και τα υπαίθρια θέατρα, οι υπαίθριοι κινηματογράφοι, οι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.



- Τα κτίσματα υπολογίζονται με συντελεστή απόδοσης 6%.
- Ο ακάλυπτος χώρος που προκύπτει από την αφαίρεση της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων από τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου με συντελεστή 4%.
- Τα κτίσματα υπολογίζονται με συντελεστή απόδοσης 6%.
- Ο ακάλυπτος χώρος που προκύπτει από την αφαίρεση της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων από τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου με συντελεστή 4%.
- Αν αναφέρεται στο συμβόλαιο και χρήση ακάλυπτου χώρου ή πωλητής ή δώματος από το μισθωτή εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 0,15 επί της επιφάνειας του ακάλυπτου χώρου.

Γ. Αναπροσαρμογή μισθώματος βάσει των 388 ΑΚ και 288 ΑΚ:

Η αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται με διαπλαστική δικαστική απόφαση λόγω απρόοπτης μεταβολής συνθηκών ή με βάση τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών.

Γ.1 Αναπροσαρμογή μισθώματος λόγω απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών (άρθ. 7 § 4, άρθ. 388 ΑΚ)

Έννοια: Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθ. 388 ΑΚ.

Προϋποθέσεις:

Θετικές

1. Έγκυρη και ενεργός αμφοτεροβαρής σύμβαση μίσθωσης που εμπίπτει στο προστατευτικό πεδίο του π.δ.
2. Στήριξη της σύμβασης μίσθωσης σε συγκεκριμένα περιστατικά.
3. Ύστερη μεταβολή των περιστατικών στα οποία τα μέρη σήριξαν τη σύναψη της σύμβασης, από λόγους έκτακτους και απρόβλεπτους
4. Υπέρμετρα επαχθής δυσαναλογία παροχής και αντιπαροχής

Αρνητικές

1. Μη εκπλήρωση της σύμβασης τελείως και ανεπιφύλακτα
2. Έλλειψη παραίτησης από την προστασία του άρθ. 388 ΑΚ (όμως κρ.γν. το άρθ. 388 ΑΚ είναι δημοσίας τάξεως και δεν χωρεί παραίτηση)

Γ.2 Αναπροσαρμογή κατ' άρθ. 288 ΑΚ

Έννοια: Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθ. 288 ΑΚ.

Προϋποθέσεις:

Θετικές

1. Έγκυρη και ενεργός σύμβαση μίσθωσης που εμπίπτει στο προστατευτικό πεδίο του π.δ.
2. Ανάγκη αναπροσαρμογής κατά τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών (με βάση τις συγκεκριμένες συνθήκες, η εμμονή του μισθωτή στην καταβολή του ίδιου μισθώματος να είναι αντίθετη προς την ευθύτητα και εντιμότητα που απαιτούνται στις συναλλαγές) (ΑΠ Ολ 9/1997)
3. Προφανής δυσαναλογία παροχής και αντιπαροχής (ΑΠ Ολ 9/1997)

Αρνητικές

1. Μη εκπλήρωση της σύμβασης τελείως και ανεπιφύλακτα
2. Έλλειψη λοιπών προϋποθέσεων (αδυναμία εφαρμογής) του άρθ. 388 ΑΚ (ΑΠ Ολ 9/1997)

⇒ Απαιτείται η άσκηση διαπλαστικής αγωγής και η έκδοση διαπλαστικής δικαστικής αποφάσεως.

Δ. Αοριστία παροχής - Αναπροσαρμογή κατά δίκαιη κρίση (371 ΑΚ)

Έννοια: Πρόκειται για αοριστία παροχής και συγκεκριμένα οι συμβαλλόμενοι συμφωνούν την αναπροσαρμογή του μισθώματος, χωρίς να προσδιορίζουν το ύψος αυτής.

Προϋποθέσεις:

Θετικές

1. Έγκυρη και ενεργός σύμβαση μίσθωσης που εμπίπτει στο προστατευτικό πεδίο του ΠΔ
2. Αοριστία παροχής (αναπροσαρμογής μισθώματος)
3. Ανάγκη αναπροσαρμογής (συμπλήρωση της αοριστίας).



Εξωδικαστική αναπροσαρμογή:

Ανάθεση του προσδιορισμού της αναπροσαρμογής σε έναν από τους συμβαλλόμενους ή σε τρίτον.

→ αν δεν έγινε με δίκαιη κρίση ή βραδύνει



Δικαστική αναπροσαρμογή:

Άσκηση διαπλαστικής αγωγής και έκδοση διαπλαστικής δικαστικής αποφάσεως.

Ε. Αναπροσαρμογή μισθώματος μέσω της επιτροπής διακανονισμού

(Άρθρο 15 Ν 4013/2011, ΦΕΚ Α' 204/15.9.2011)

Έννοια: Αποτελεί τρόπο εξωδικαστικής επίλυσης διαφορών ως προς την αναπροσαρμογή του μισθώματος στις εμπορικές μισθώσεις και σε λοιπές μισθώσεις που προβλέπει ο νόμος

Αρμόδιο όργανο:

- Τριμελής Επιτροπή η οποία συγκροτείται από έναν Σύμβουλο, Πάρεδρο ή Δικαστικό Πληρεξούστο του γραφείου Νομικού Συμβούλου ή Δικαστικού γραφείου της οικείας περιφέρειας ως Πρόεδρο, έναν κοινό εκπρόσωπο των επαγγελματιών και επιστημονικών φορέων της περιφερειακής ενότητας και έναν εκπρόσωπο της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων. Σε περίπτωση που δεν υπηρετεί Σύμβουλος, Πάρεδρος ή Δικαστικός Αντιπρόσωπος σε Γραφείο Νομικού Συμβούλου ή Δικαστικό Γραφείο της οικείας Περιφέρειας ή δεν μπορεί να διατεθεί για τη στελέχωση της ως άνω Επιτροπής, ως μέλος, με την ιδιότητα του Προέδρου της Τριμελούς Επιτροπής Διακανονισμού Εμπορικών μισθώσεων, ορίζεται Πρόεδρος Δικηγορικού Συλλόγου της οικείας Περιφερειακής Ενότητας με αναπληρωτή μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του εν λόγω Δικηγορικού Συλλόγου.

Αρμοδιότητα:

- Κατά τόπον: ακίνητα που βρίσκονται μέσα στα όρια της οικείας περιφερειακής ενότητας.
- Καθ' ύλην:
 - όλες οι εμπορικές μισθώσεις του ΠΔ και
 - οι εξαιρούμενες μισθώσεις του άρθ. 4, πλην των περ. α', β', ιγ', ιε', ιστ' και ιθ' της § 1 του άρθ. αυτού
 - οι μισθώσεις των ΠΔ 715/1979 και ΠΔ 19/1932 (άρθ. 15 § 10)

Η διαδικασία μέσω της Επιτροπής Διακανονισμού

Α. Με υποβολή αναφοράς ενώπιον της Επιτροπής (§§ 5, 6, 7, 9)

Προϋποθέσεις:

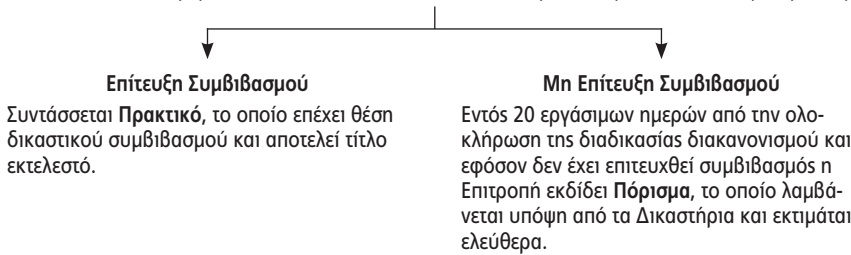
1. Πάροδος διετίας από την έναρξη της μίσθωσης ή την τελευταία οικειοθελή ή δικαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος ή από προηγούμενη αναφορά του ιδίου μέρους ή από την τελευταία προσφυγή στη διαμεσολάβηση του Ν 3898/2010 (ΦΕΚ Α' 211).
2. Προηγούμενη έγγραφη όχληση για αναπροσαρμογή χωρίς ανταπόκριση για την αυτή μίσθωση.

Διαδικασία:

- Υποβολή ενώπιον της Επιτροπής ενυπόγραφης αναφοράς ενός τουλάχιστον των εμπλεκόμενων μερών.
- Όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη έχουν τη δυνατότητα να εκφράζουν εγγράφως ή προφορικά τις απόψεις τους και να ενημερώνονται για τους ισχυρισμούς και τα έγγραφα που προσκομίζει το άλλο μέρος.
- Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να παρίστανται στην Επιτροπή μετά ή δια δικηγόρου.
- Διάρκεια: μέγιστη διάρκεια διαδικασίας για επίτευξη συμβιβασμού είναι 20 εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία υποβολής της αναφοράς.

Συνέπειες:

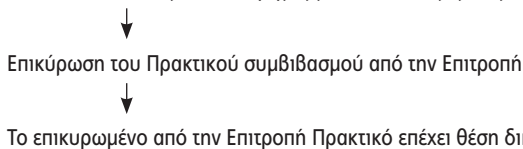
Η υποβολή της αναφοράς δεν διακόπτει ούτε αναστέλλει τις προβλεπόμενες από το νόμο προθεσμίες για την άσκηση ενδίκου βοηθήματος.

**Β. Με επικύρωση ήδη επιτευχθέντος συμβιβασμού (§ 8)****Προϋπόθεση:**

Επίτευξη συμβιβασμού από τα μέρη χωρίς την υποβολή αναφοράς ή πριν από την ακρόαση.

Διαδικασία:

Υποβολή στην Επιτροπή υπογεγραμμένου από τα μέρη Πρακτικού

**ΣΤ. Αναπροσαρμογή μισθώματος με τη διαδικασία της διαμεσολάβησης**

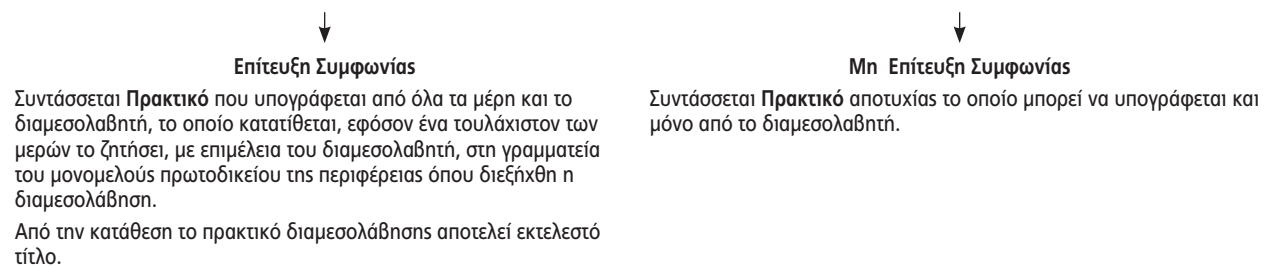
(Ν 3898/2010, ΦΕΚ Α' 211/16.12.2010)

Έννοια: Αποτελεί διαρθρωμένη διαδικασία στην οποία δύο ή περισσότερα μέρη μιας διαφοράς επιχειρούν εκουσίως να επιλύσουν με συμφωνία τη διαφορά αυτή με τη βοήθεια διαμεσολαβητή.

- Τα μέρη δύνανται να προσφύγουν πριν ή κατά τη διάρκεια της εκκρεμοδικίας. Μπορούν επίσης να κληθούν από το Δικαστήριο, ενώπιον του οποίου εκκρεμεί η κύρια δίκη, να προσφύγουν στη διαμεσολάβηση.
- Διαμεσολαβητής είναι δικηγόρος διαπιστευμένος, ο οποίος αποτελεί τρίτο σε σχέση με τους διαδίκους πρόσωπο και ορίζεται από τα μέρη ή από τρίτο πρόσωπο της επιλογής τους.
- Στη διαδικασία της διαμεσολάβησης τα μέρη παρίστανται με πληρεξούσιο δικηγόρο.
- Ο διαμεσολαβητής ορίζεται από τα μέρη από τρίτο πρόσωπο της επιλογής τους.
- Η διαδικασία της διαμεσολάβησης έχει εμπιστευτικό χαρακτήρα, τα μέρη δεσμεύονται να τηρήσουν το απόρρητο αυτής (εκτός αν συμφωνηθεί άλλως) και δεν τηρούνται πρακτικά.

Συνέπειες:

Η προσφυγή στη διαμεσολάβηση διακόπτει την παραγραφή και την αποσβεστική προθεσμία ασκήσεως των αξιώσεων, καθ' όλη τη διάρκεια της διαδικασίας διαμεσολάβησης και μέχρι τη σύνταξη του πρακτικού αποτυχίας της διαμεσολάβησης ή την επίδοση δήλωσης αποχώρησης από τη διαμεσολάβηση από εκάτερο των μερών στο άλλο μέρος και τον διαμεσολαβητή ή της με οποιονδήποτε τρόπο κατάργησης της διαμεσολάβησης. Αν η προσφυγή γίνει μετά από πρόσκληση του Δικαστηρίου, η συζήτηση της υπόθεσης αναβάλλεται υποχρεωτικά.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'**ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΧΡΗΣΗΣ - ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΣΧΕΣΗΣ - ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΠΟ ΜΗ ΔΙΚΑΙΟΥΜΕΝΟ**

(βλ. γενικό μέρος για τη σύναψη της σύμβασης)

Παραχώρηση χρήσης
(άρθρα 11, 13)

Κατά κανόνα απαγορεύεται η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου από τον μισθωτή σε τρίτο, είτε είναι ολική είτε είναι μερική. Στην έννοια της παραχώρησης περιλαμβάνεται και η υπομίσθωση (άρθρο 11 § 2).

Δεν συνιστά απαγορευμένη παραχώρηση χρήσης σε τρίτο η άσκηση της προστατευόμενης δραστηριότητας εντός του μισθίου από βοηθό του μισθωτή ή αντιπρόσωπο (ΑΠ Ολ 98/1979).

Επιτρέπεται η πρόσληψη συνεταιρίου και η συστέγασση φαρμακείων ή φαρμακαποθηκών ή η παραχώρηση της χρήσης σε εταιρίες που προβλέπονται από τα άρθρα 6 και 8 Ν 328/1976 και 7 και 8 Ν 1963/1991. Αντίγραφο του καταστατικού της εταιρίας, που περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, επιδίδεται στον εκμισθωτή εντός 15 ημερών από τη δημοσίευση.

Επί ανεπίτρεπτης παραχώρησης χρήσης με τη μορφή υπομίσθωσης → δικαίωμα καταγγελίας από εκμισθωτή, χωρίς αποζημίωση μισθωτή. Το ίδιο ισχύει και επί ανεπίτρεπτης παραχώρησης χρήσης χωρίς αντάλλαγμα (άρθρο 11 § 2, ΑΠ Ολ 1334/1985).

Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται:

1. Ύπαρξη αντίθετης συμφωνίας των μερών (συναίνεση ή εκ των υστέρων έγκριση)

2. Παραχώρηση της χρήσης σε εταιρία προσωπική ή Ε.Π.Ε. ή Ι.Κ.Ε. ή Α.Ε., στην οποία μετέχει και ο μισθωτής

Επιπλέον προϋποθέσεις: – πάροδος τριετίας από τη σύναψη της (έγκυρης) σύμβασης μίσθωσης

– συμμετοχή του μισθωτή στην εταιρία σε ποσοστό τουλάχιστον 35%

– έγγραφη γνωστοποίηση της σύναψης σύμβασης παραχώρησης χρήσης, με αναφορά στα στοιχεία εκείνων στους οποίους έγινε η παραχώρηση, εντός 30 ημερών από τη σύναψη

Συνέπειες:

– ο παραχωρησιούχος δεν υπεισέρχεται στη μίσθωση, εκτός αντίθετης συμφωνίας αν υπάρχει τέτοια → μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης

– εις ολόκληρον ευθύνη μισθωτή και εταιρίας (παραχωρησιούχου) έναντι εκμισθωτή

– μεταβολή των προσώπων μεταξύ των οποίων έχει συσταθεί η εταιρία επιτρέπεται μόνο μία φορά. Αδιάφορη η μεταβολή της νομικής μορφής της εταιρίας

– δεύτερη μεταβολή προσώπων συνεπάγεται τη λύση της μίσθωσης, εκτός αν ο εκμισθωτής έχει συναινέσει εγγράφως στη μεταβολή

Μεταβίβαση μισθωτικής σχέσης
(άρθρο 12)

Γενικά, για να μεταβιβαστεί η μισθωτική σχέση απαιτείται η σύναψη σύμβασης εκχώρησης των δικαιωμάτων και αναδοχής των υποχρεώσεων. Η μεταβίβαση έχει ως αποτέλεσμα τη συνέχιση της μίσθωσης και την υπεισέλευση νέου προσώπου στη μισθωτική σχέση με ταυτόχρονη αποδέσμευση των αρχικού μισθωτή.

Εκ του νόμου μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης υπάρχει στην περίπτωση εκποίησης του μισθίου.

Ειδική περίπτωση μεταβίβασης ρυθμίζει η προκείμενη διάταξη για το λόγο συνδρομής βαριάς νόσου στο πρόσωπο του μισθωτή ή λόγω θανάτου του.

Δικαιούχοι: → μισθωτής
→ ο σύζυγος ή τα τέκνα του μισθωτή, σε περίπτωση θανάτου αυτού

Προϋποθέσεις:

1. Βαριά νόσος, που συνεπάγεται πλήρη ανικανότητα συνέχισης της προστατευόμενης δραστηριότητας

2. Μεταβίβαση της σχέσης εντός έτους από την εκδήλωση της νόσου και την εμφάνιση της πλήρους ανικανότητας (δικαιούχος ο μισθωτής) ή από την αποδοχή της κληρονομίας (δικαιούχοι: σύζυγος ή τέκνα)

3. Σύμβαση μεταξύ μισθωτή και προς όν η μεταβίβαση

4. Αναγγελία από το μεταβιβάζοντα στον εκμισθωτή, τυπική = έγγραφη, περιέχουσα τους όρους της, δεν απαιτείται συναίνεση ή έγκριση από τον εκμισθωτή

Αποτελέσματα:

– υπεισέλευση νέου προσώπου στη μισθωτική σχέση

– ο νέος μισθωτής ενέχεται εις ολόκληρον με το μεταβιβάζοντα για τις υποχρεώσεις που υπήρχαν κατά το χρόνο της μεταβίβασης

– αν δεν συντρέχουν οι παραπάνω προϋποθέσεις, υπάρχει δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

(άρθρα 15 έως 43)

Στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 15 ως 43 εμπίπτουν κυρίως οι μισθώσεις που έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του Ν 4242/2014 (28.2.2014). Περιλαμβάνονται και οι μισθώσεις των οποίων η δωδεκαετής διάρκεια έχει λήξει και δεν έχουν παρέλθει 9 μήνες από τη λήξη της (άρθρο 13 § 1 εδ. Β' Ν 4242/2014).

Οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου περί καταγγελίας για ιδιόχρηση, ανοικοδόμηση, ιδιοκατοίκηση, δημιουργία κύριας κατοικίας, κατεδάφιση ετοιμορρόπου και πτώχευση μισθωτή δεν εφαρμόζονται στις μισθώσεις που συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του Ν 4242/2014 (εφεξής "νέες μισθώσεις"), σύμφωνα με τη διάταξη του εδ. α' της § 1 του άρθρου 13 αυτού. Ειδικότερα, δεν εφαρμόζονται τα άρθρα 16-18, 20-26, 27 § 2 και 28-40. Η καταγγελία αυτών των συμβάσεων γίνεται εγγράφως και τα ένομα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο 3 μηνών από την κοινοποίησή της (άρθρο 13 § 1 εδ. γ' Ν 4242/2014).

ΛΟΓΟΙ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΠΟΝΤΑΙ ΑΠΟ:

το ΠΔ 34/1995 (άρθρα 11, 15 επ.)

τον ΑΚ (άρθρα 574 επ.)

το άρθρο 66 ΕισΝΚΠολΔ

Κανόνας: τυπική δικαιοπραξία

Κανόνας: άτυπη δικαιοπραξία

1. Για ιδιόχρηση
2. Για ανοικοδόμηση
3. Για ιδιοκατοίκηση
4. Για δημιουργία κύριας κατοικίας
5. Για κατεδάφιση ετοιμορρόπου
6. Για πτώχευση μισθωτή
7. Για εγκατάσταση υπηρεσιών
8. Από ΟΤΑ για δημιουργία πρασίνου/εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας
9. Για ανεπίτρεπτη παραχώρηση χρήσης

1. Υπερμερία στην καταβολή μισθ/τος
2. Κακή χρήση μισθίου
3. Τακτική καταγγελία μίσθωσης αορίστου χρόνου
4. Έκτακτη καταγγελία μίσθωσης ορισμένου χρόνου
5. Καταγγελία λόγω απρόοπτης μεταβολής συνθηκών

Λύση της μίσθωσης λόγω δυστροπίας στην καταβολή των μισθωμάτων

ΛΟΓΟΙ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΠΟΝΤΑΙ ΑΠΟ:

το ΠΔ 34/1995 (άρθρο 43)

τον ΑΚ (άρθρα 588, 612, 585 επ., 388 κ.λπ.)

Η διάταξη του άρθρου 43 δεν εφαρμόζεται στις νέες μισθώσεις (άρθρο 13 § 1 εδ. α' Ν 4242/2014)

1. Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΓΙΑ ΙΔΙΟΧΡΗΣΗ (άρθρα 16-22, 27-31 & 33-36)

Με τις διατάξεις των παραπάνω άρθρων ρυθμίζονται οι προϋποθέσεις της καταγγελίας λόγω ιδιόχρησης, τα αποτελέσματα, οι υποχρεώσεις του εκμισθωτή που θα προβεί σε καταγγελία της εμπορικής μίσθωσης για τον προαναφερθέντα λόγο και τα δικαιώματα του μισθωτή.

Οι διατάξεις εφαρμόζονται και για τις μισθώσεις ακινήτων των οποίων ο εσωτερικός χώρος ή ο τυχόν κινητός εξοπλισμός έχει κηρυχθεί διατηρητέος (άρθρο 22).

Δεν προβλέπεται καταγγελία για ιδιόχρηση όσον αφορά τις νέες μισθώσεις (βλ. εισαγωγή κεφαλαίου).

Καταγγελία = Δικαίωμα διαπλαστικό

από το οποίο χωρεί παραίτηση του δικαιούχου

κατ' εξαίρεση (άρθρο 45 συνδ. άρθρα 16 § 2 & 37 § 3 εδ. α')

→ κατά την κατάρτιση της σύμβασης

→ μεταγενέστερα

Ζήτημα ερμηνείας αν η παραίτηση αφορά την συμβατικώς καθορισθείσα διάρκεια της μίσθωσης ή καταλαμβάνει και το χρόνο της αναγκαστικής παράτασης

Ενεργητικά νομιμοποιείται: αποκλειστικά ο εκμισθωτής, είτε ΦΠ είτε ΝΠ, ανεξάρτητα από το πρόσωπο του υπέρ ου η καταγγελία συνεκμισθωτές: από κοινού ή με απόφαση της πλειοψηφίας

Δικαίωμα προσωποπαγές: αν ο εκμισθωτής αποβιώσει

πριν την έκδοση εξωστικής απόφασης (άρθρο 19)

⇒ καταγγελία ανίσχυρη

Δικαίωμα ανακλητό
κατ' εξαίρεση
(άρθρο 21)

→ Μέχρι την πρώτη συζήτηση της αγωγής του άρθρου 19:

→ Μεταγενέστερα: ναι, αλλά με τη συναίνεση του μισθωτή

ελεύθερα
πώς: με μονομερή δήλωση προς το μισθωτή ατύπως, ρητώς ή σιωπηρώς

όμως, η παραίτηση από το δικόγραφο της αγωγής δεν συνιστά ανάκληση της καταγγελίας που έλαβε χώρα δι' αυτής

Συνέπειες ανάκλησης: ο εκμισθωτής ή ο διάδοχός του στη μισθωτική σχέση χάνει το δικαίωμα καταγγελίας λόγω ιδιόχρησης επί τετραετία, που εκκινεί από το χρόνο συντέλεσης της ανακληθείσας

Επίδοση εξώδικης δήλωσης

Επίδοση αγωγής



(Α1) Για την εγκυρότητα της καταγγελίας απαιτείται η σωρευτική συνδρομή των εξής προϋποθέσεων:

1. Χρόνος άσκησης του δικαιώματος καταγγελίας (άρθρο 16 § 1)

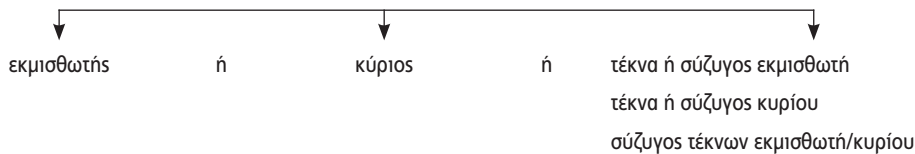
Απαιτείται να έχει παρέλθει η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης και σε κάθε περίπτωση να έχει παρέλθει 18μηνο από την έναρξή της. Ειδικά ως προς τις μισθώσεις του άρθρου 2 του ΠΔ 34/1995 αρκεί η πάροδος 9 μηνών από την έναρξή τους.

- αν η διάρκεια της σύμβασης τροποποιήθηκε με νεότερη συμφωνία των μερών, θα πρέπει να παρέλθει ο χρόνος που καθορίστηκε με τη νεότερη συμφωνία
- έγκυρη η καταγγελία και πριν την πάροδο του ελάχιστου χρόνου των 18 μηνών κατ' άρθρο 69 παρ. 1 α' ΚΠολΔ, με ταυτόχρονη μεταφορά του χρόνου επέλευσης των αποτελεσμάτων της

2. Αντικείμενο της ιδιόχρησης (άρθρο 16 § 1)

- καταγγελία προκειμένου να ασκηθεί στο μίσθιο προστατευόμενη από το ΠΔ δραστηριότητα, δηλ. δραστηριότητα του άρθρου 1 περ. α' έως γ' ή του άρθρου 2
- όχι προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως βοηθητικός χώρος προστατευόμενης δραστηριότητας που ασκείται σε άλλο χώρο

3. Πρόσωπο του υπέρ ου η καταγγελία (άρθρο 16 § 1)



- Ειδικά στην περίπτωση καταγγέλοντος εκμισθωτή - μη κυρίου

&

ταυτόχρονα ο υπέρ ου είναι ο κύριος, τέκνα ή σύζυγός τους

⇒ **πρόσθετη προϋπόθεση**
απαιτείται συναίνεση του κυρίου
(άρθρο 27 § 2)

↓
έγγραφο & απευθυντέα δήλωση
που επιδίδεται στο μισθωτή

- Επί συνεκμισθωτών: έγκυρη η καταγγελία για ιδιόχρηση έστω και από έναν ή για ιδιόχρηση από προσωπική εταιρία στην οποία μετέχουν άπαντες

4. Πρόθεση ιδιόχρησης (άρθρο 16 § 3)

- σπουδαία και σοβαρή

5. Δυνατότητα ιδιόχρησης (άρθρο 16 § 3)

- αντικειμενική, κρινόμενη βάσει της πραγματικής κατάστασης
- κατ' αρχάς αυτοπρόσωπη άσκηση δραστηριότητας ή
- με τη βοήθεια προσωπικού τελούντος υπό τις οδηγίες και εντολές του υπέρ ου

έννοιες διαφορετικές που πρέπει να εξεταστούν και να συντρέχουν σωρευτικώς στο πρόσωπο του υπέρ ου

Έρευνα συνδρομής των υπό 4, 5 προϋποθέσεων:

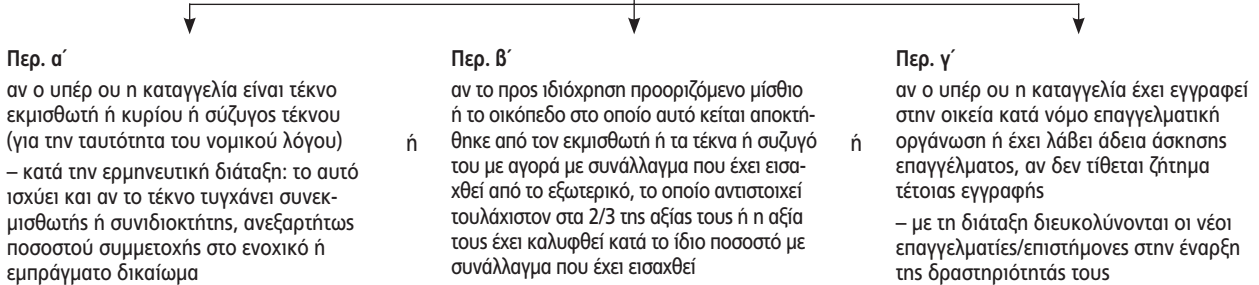
Κριτήρια (ενδεικτικά)

- ηλικία
- επαγγελματική απασχόληση
- συνδρομή λοιπών νόμιμων προϋποθέσεων άσκησης της προστατευόμενης δραστηριότητας

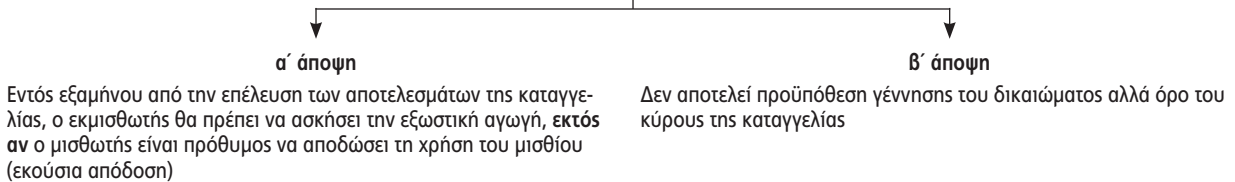
6. Προϋφιστάμενη τριαντάμηνη προστατευόμενη από το ΠΔ δραστηριότητα ή εμπορική δραστηριότητα κατ' επάγγελμα (άρθρο 16 § 3)

- στο πρόσωπο του υπέρ ου, ανεξαρτήτως αν είναι κατά νόμο ασυμβίβαστη με άλλη ιδιότητά του ή προσδίδει εμπορική ιδιότητα
- μπορεί να είναι και διακεκομμένη, αρκεί να έχει συμπληρωθεί ο ελάχιστος χρόνος κατά τη συζήτηση στο ακροατήριο

όμως στο άρθρο 17 προβλέπονται 3 εξαιρέσεις από την παραπάνω προϋπόθεση, δηλ. δεν απαιτείται τριαντάμηνη προηγούμενη άσκηση δραστηριότητας:



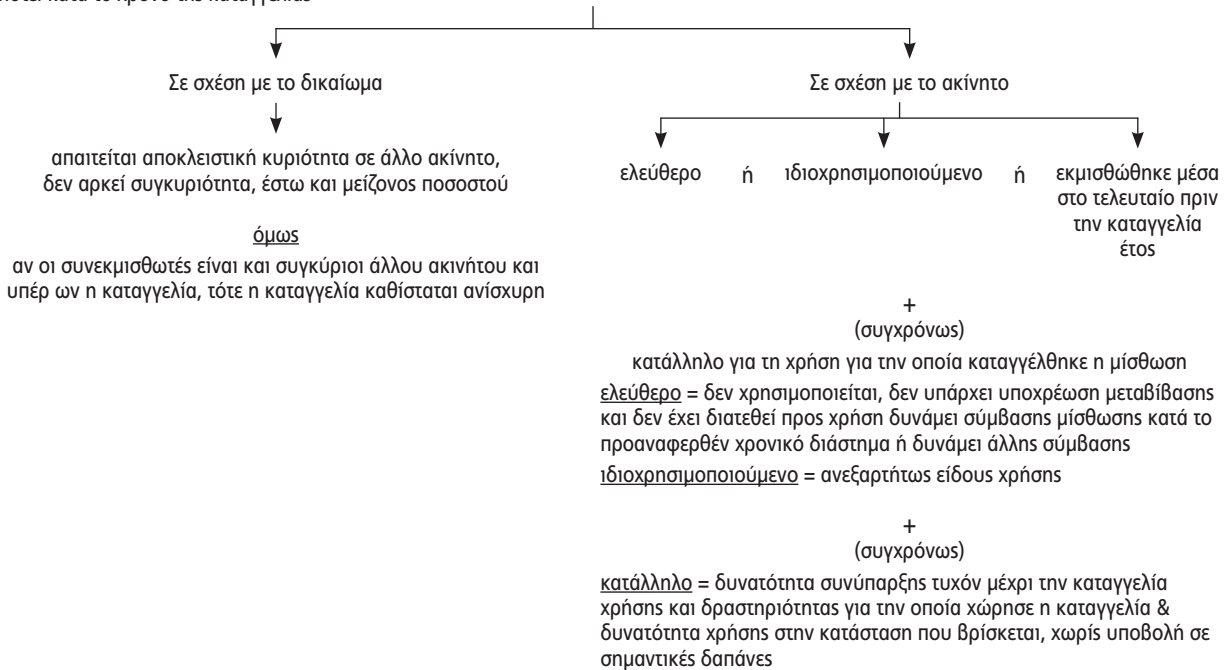
7. Άσκηση αγωγής (άρθρο 19)



(Α2) Αρνητικές προϋποθέσεις ⇒ η τυχόν συνδρομή τους καθιστά ανίσχυρη την καταγγελία

1. Κυριότητα και άλλου ακινήτου (άρθρο 18)

- ποιος: ο εκμισθωτής ή ο υπέρ ου η καταγγελία
- πού: στην περιοχή που βρίσκεται το μίσθιο
- πότε: κατά το χρόνο της καταγγελίας



2. Όμορα ακίνητα - συνενωμένη χρήση (άρθρο 20)

Όταν ο μισθωτής έχει μισθώσει τουλάχιστον δύο όμορα ακίνητα και τα έχει συνενώσει σε ενιαία χρήση = λειτουργική ενότητα



από τον καταγγέλοντα εκμισθωτή
ή
από διαφορετικούς μισθωτές
(οι οποίοι τελούν σε γνώση της ενιαίας χρήσης)

Ανίσχυρη η καταγγελία: αν η αφαίρεση ενός από αυτά καταστήσει αδύνατη ή ιδιαίτερος δυσχερή τη λειτουργία της επιχείρησης στα υπόλοιπα μίσθια

εκτός:

αν η καταγγελία αφορά το 75% του συνόλου της μισθωμένης επιφάνειας, χωρίς διάκριση μεταξύ κυρίων και βοηθητικών χώρων

Σκοπός της διάταξης: Η προστασία του μισθωτή που έχει δημιουργήσει μεγάλη επιχείρηση με τη συνένωση πολλών καταστημάτων, ακόμα και αν κάποια από αυτά ανήκουν στη δική του κυριότητα, και ο οποίος αποκλείεται ή δυσχεραίνεται ιδιαίτερος στην εξακολούθηση άσκησης δραστηριότητας, αν αποστερηθεί τη χρήση ορισμένων από αυτά.

Δικονομικά Ζητήματα:

Οι θετικές προϋποθέσεις αποτελούν την ιστορική βάση της αγωγής. Οι αρνητικές προϋποθέσεις αποτελούν την ιστορική βάση ενστάσεων που προτείνει ο εναγόμενος-μισθωτής προς αντίκρουση της σε βάρος του εξωστικής αγωγής.

(B) Διατυπώσεις καταγγελίας

(άρθρο 27)

Η καταγγελία μπορεί να γίνει με 2 τρόπους:

Εξωδίκως
(άρθρο 27)

- τυπική, μονομερής και απευθυντέα δικαιοπραξία, απαραίτητη η επίδοση του εγγράφου της στο μισθωτή
- αν ο υπέρ ου δεν ταυτίζεται με το μισθωτή, αλλά είναι ο κύριος, τα τέκνα ή σύζυγός τους, απαιτείται, επιπλέον, έγγραφη συναίνεσή του κυρίου, η οποία, ομοίως, επιδίδεται, μπορεί, δε, να είναι προγενέστερη ή ταυτόχρονη της καταγγελίας

Με αγωγή
(άρθρο 19)

- εξαρχής
- ή
- σε συνέχεια εξώδικης καταγγελίας, εφόσον η καταγγελία αναπτύξει την ενέργειά της και ο μισθωτής δεν αποδίδει τη χρήση του μισθίου, οπότε θα υποχρεωθεί προς τούτο κατόπιν έκδοσης εξωστικής απόφασης



άσκηση αγωγής εντός εξαμήνου από την επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας (άρθρα 19, 28 § 1 ΠΔ 34/1995 συνδ. 215 § 1 εδ. α' ΚΠολΔ)

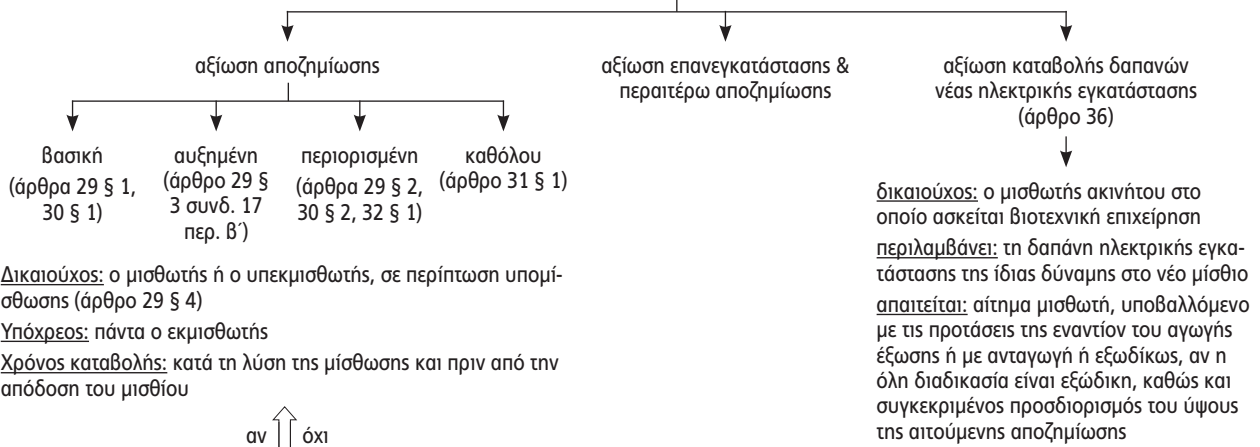
(Γ) Αποτελέσματα καταγγελίας

(άρθρο 28)

ΧΡΟΝΟΣ ΕΠΕΛΕΥΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

- Λύση της εμπορικής μίσθωσης**
- μετά έξι μήνες από την καταγγελία (άρθρο 28 § 1 εδ. α')
 - μετά δεκαοκτώ μήνες από την καταγγελία, στην περίπτωση που υπέρ των καταγγελλομένων είναι κατόπιν εκμισθωτή/κυρίου και δεν συντρέχει στο πρόσωπό τους η προϋπόθεση της προηγούμενης άσκησης επί τριαντάμηνο προστατευόμενης δραστηριότητας (άρθρο 28 § 1 εδ. β')
 - μετά έξι μήνες + το μέγιστο άλλους έξι, με δικαστική απόφαση παράτασης (άρθρο 28 § 2 συν. εδ. α' της § 1)
 - μετά δεκαοκτώ μήνες + το μέγιστο άλλους έξι, με δικαστική απόφαση (άρθρο 28 § 2 συν. εδ. β' της § 1)
- οπωσδήποτε κατόπιν σχετικού αιτήματος μισθωτή, λόγω συνδρομής ειδικών περιστάσεων
όμως
αν τα αποτελέσματα έχουν ήδη επέλθει, το δικαστήριο δεν μπορεί να διατάξει επιμήκυνση του χρόνου

(Δ) Υποχρεώσεις εκμισθωτή/Δικαιώματα μισθωτή



Δικαιούχος: ο μισθωτής ή ο υπεκμισθωτής, σε περίπτωση υπομίσθωσης (άρθρο 29 § 4)

Υπόχρεος: πάντα ο εκμισθωτής

Χρόνος καταβολής: κατά τη λύση της μίσθωσης και πριν από την απόδοση του μισθίου

αν \updownarrow όχι

δικαίωμα επίσεσης μισθωτή, δηλ. άρνηση απόδοσης χρήσης,

λειτουργεί ως όρος εκτέλεσης της εξωστικής απόφασης

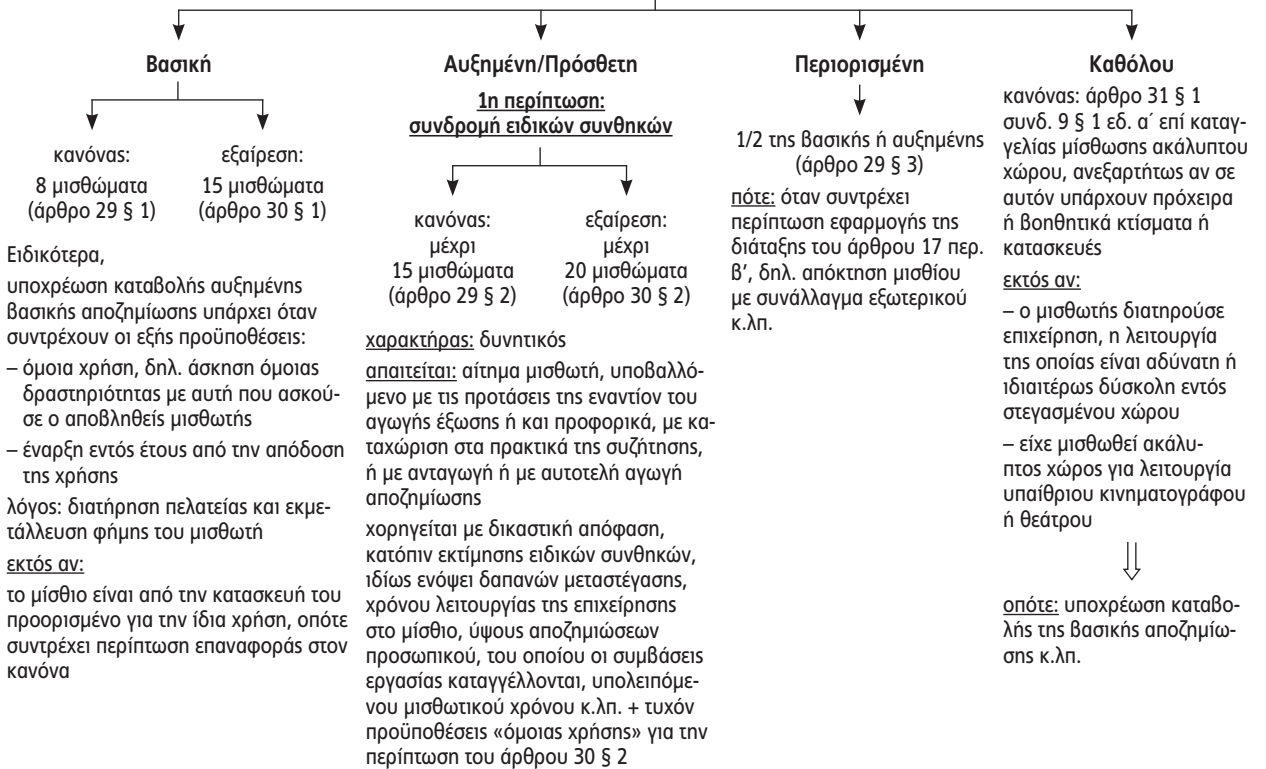
– Δεν επιτρέπεται παραίτηση από το δικαίωμα αποζημίωσης κατά την κατάρτιση της σύμβασης, νομίμως, όμως, ο μισθωτής παραιτείται μεταγενεστέρως.

– Αν ο μισθωτής αποχωρήσει χωρίς να έχει λάβει τη νόμιμη αποζημίωση, μπορεί να τη ζητήσει δικαστικώς, με το νόμιμο τόκο από το χρόνο λύσης της μίσθωσης.

δικαιούχος: ο μισθωτής ακινήτου στο οποίο ασκείται βιοτεχνική επιχείρηση
περιλαμβάνει: τη δαπάνη ηλεκτρικής εγκατάστασης της ίδιας δύναμης στο νέο μίσθιο
απαιτείται: αίτημα μισθωτή, υποβαλλόμενο με τις προτάσεις της εναντίον του αγωγής έξωσσης ή με ανταγωγή ή εξωδικώς, αν η όλη διαδικασία είναι εξώδικη, καθώς και συγκεκριμένος προσδιορισμός του ύψους της αιτούμενης αποζημίωσης

ΑΞΙΩΣΗ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ

ΥΨΟΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΟΥ ΜΗΝΙΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΤΗΣ ΚΑΤΑΓΕΛΙΑΣ



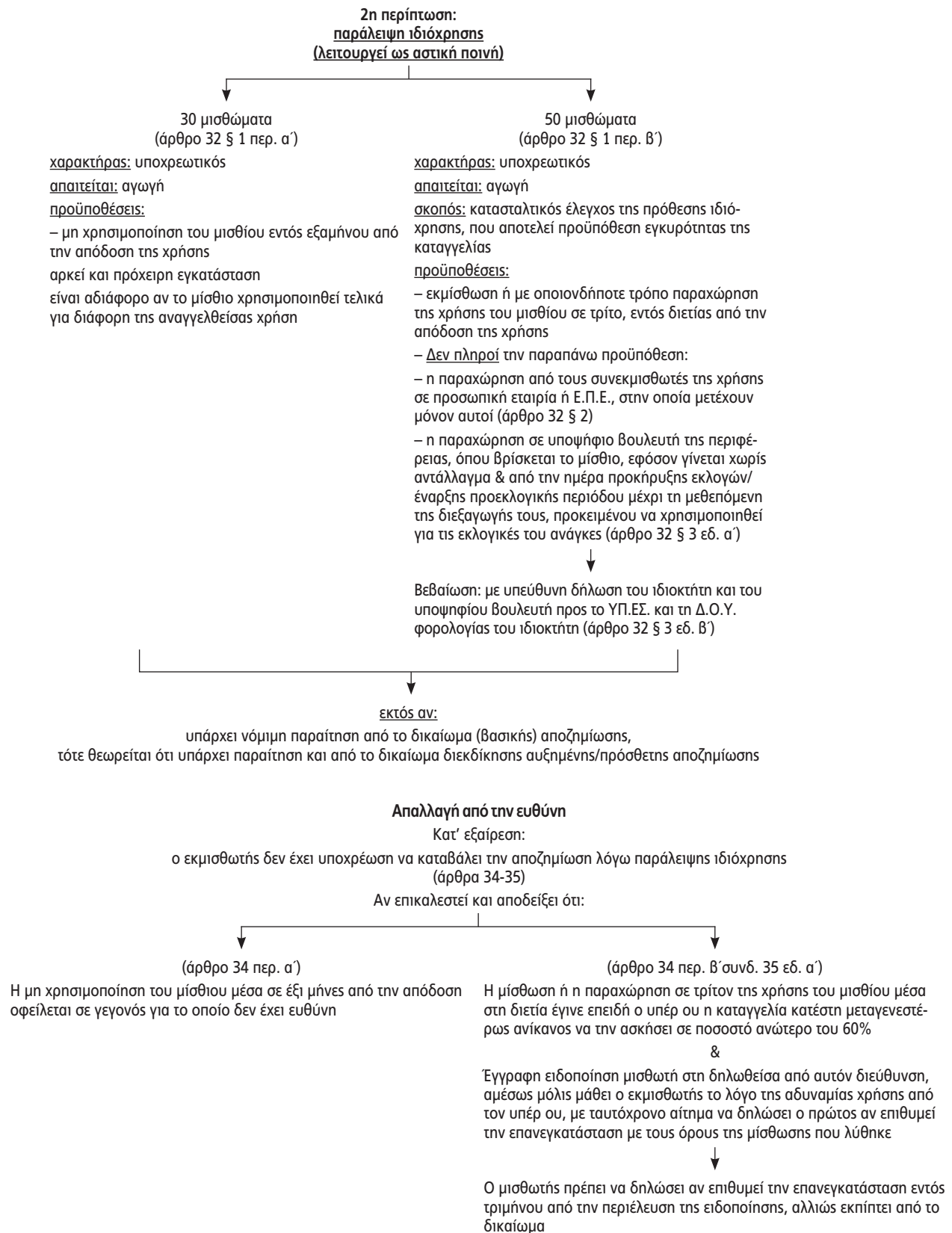
Βασική
 κανόνas: 8 μισθώματα (άρθρο 29 § 1)
 εξαίρεση: 15 μισθώματα (άρθρο 30 § 1)
 Ειδικότερα, υποχρέωση καταβολής αυξημένης βασικής αποζημίωσης υπάρχει όταν συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις:
 – όμοια χρήση, δηλ. άσκηση όμοιας δραστηριότητας με αυτή που ασκούσε ο αποβληθείς μισθωτής
 – έναρξη εντός έτους από την απόδοση της χρήσης
 λόγος: διατήρηση πελατείας και εκμετάλλευση φήμης του μισθωτή
εκτός αν: το μίσθιο είναι από την κατασκευή του προορισμένο για την ίδια χρήση, οπότε συντρέχει περίπτωση επαναφοράς στον κανόνα

Αυξημένη/Πρόσθετη
1η περίπτωση: συνδρομή ειδικών συνθηκών
 κανόνas: μέχρι 15 μισθώματα (άρθρο 29 § 2)
 εξαίρεση: μέχρι 20 μισθώματα (άρθρο 30 § 2)
χαρακτήρας: δυνατικός
απαιτείται: αίτημα μισθωτή, υποβαλλόμενο με τις προτάσεις της εναντίον του αγωγής έξωσσης ή και προφορικά, με καταχώριση στα πρακτικά της συζήτησης, ή με ανταγωγή ή με αυτοτελή αγωγή αποζημίωσης
 χορηγείται με δικαστική απόφαση, κατόπιν εκτίμησης ειδικών συνθηκών, ιδίως ενόψει δαπανών μεταστέγασης, χρόνου λειτουργίας της επιχείρησης στο μίσθιο, ύψους αποζημιώσεων προσωπικού, του οποίου οι συμβάσεις εργασίας καταγγέλλονται, υπολειπόμενου μισθωτικού χρόνου κ.λπ. + τυχόν προϋποθέσεις «όμοιας χρήσης» για την περίπτωση του άρθρου 30 § 2

Περιορισμένη
 1/2 της βασικής ή αυξημένης (άρθρο 29 § 3)
πότε: όταν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 17 περ. β', δηλ. απόκτηση μισθίου με συνάλλαγμα εξωτερικού κ.λπ.

Καθόλου
 κανόνas: άρθρο 31 § 1 συνδ. 9 § 1 εδ. α' επί καταγγελίας μίσθωσης ακάλυπτου χώρου, ανεξαρτήτως αν σε αυτόν υπάρχουν πρόχειρα ή βοηθητικά κτίσματα ή κατασκευές
εκτός αν:
 – ο μισθωτής διατηρούσε επιχείρηση, η λειτουργία της οποίας είναι αδύνατη ή ιδιαίτερος δύσκολη εντός στεγασμένου χώρου
 – είχε μισθωθεί ακάλυπτος χώρος για λειτουργία υπαίθριου κινηματογράφου ή θεάτρου

οπότε: υποχρέωση καταβολής της βασικής αποζημίωσης κ.λπ.



ΑΞΙΩΣΗ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ
(άρθρο 33 συνδ. 32):

- μπορεί να ζητηθεί όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 32
 - περιλαμβάνει όποια (περαιτέρω) ζημία δεν καλύπτεται από την αποζημίωση του άρθρου αυτού
π.χ. ζημία εκ της διαφοράς του ύψους μισθώματος προηγούμενης και νυν επαγγελματικής στέγης για το χρονικό διάστημα μεταξύ 6ου και 24ου μισθωτικού μήνα
 - ο μισθωτής οφείλει να επικαλεστεί και να αποδείξει συγκεκριμένα γεγονότα
 - μπορεί να ζητήσει, επίσης, επανεγκατάσταση με τους όρους της καταγγελθείσας μίσθωσης
- } αν λάβει χώρα επανεγκατάσταση, μπορεί να προσλάβει και συνέταιρο



Συνέπειες:

- ανασύσταση μίσθωσης με διαπλαστική δικαστική απόφαση
 - η δικαστική απόφαση κατά του εκμισθωτή για παράδοση της χρήσης στον μισθωτή εκτελείται και κατά του παραχωρησιούχου της χρήσης
- Εφαρμόζεται αναλόγως: απαλλαγή του εκμισθωτή όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις των άρθρων 34, 35.

2. Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΓΙΑ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ

(άρθρα 23-29, 32-35)

Δικαίωμα καταγγελίας για ανοικοδόμηση δεν υπάρχει για τις νέες μισθώσεις (βλ. εισαγωγή κεφαλαίου).

(Α) Προϋποθέσεις

Για την εγκυρότητα της καταγγελίας εκ μέρους του εκμισθωτή (δικαιούχος) απαιτείται η σωρευτική συνδρομή των εξής προϋποθέσεων:

1. Χρόνος άσκησης του δικαιώματος καταγγελίας

(άρθρο 23 § 1)

Απαιτείται να έχει παρέλθει η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης

- | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|
| <p>– περ. α': Αν η διάρκεια υπερβαίνει την εξαετία, η καταγγελία μπορεί να γίνει μετά την πάροδο 6 ετών από την έναρξη της μίσθωσης</p> | <p>– περ. β': αν η μίσθωση είναι αόριστης διάρκειας ή ο συμβατικώς καθορισθείς χρόνος υπολείπεται των 18 μηνών, τότε απαιτείται να παρέλθουν οπωσδήποτε 18 μήνες</p> | <p>– περ. γ': αν πρόκειται για μίσθωση του άρθρου 2 του ΠΔ 34/1995, απαιτείται να παρέλθουν 9 μήνες από την έναρξή της, αν ο συμβατικός χρόνος της μίσθωσης είναι μικρότερος από 9 μήνες ή η μίσθωση είναι αόριστης διάρκειας</p> | <p>– ειδικά αν η καταγγελία αφορά ακάλυπτο χώρο, απαιτείται να έχει παρέλθει ο συμβατικός χρόνος, και σε κάθε περίπτωση, ένα έτος από την έναρξη της μίσθωσης (άρθρο 25 § 1)</p> <p><u>Εξαιρούνται:</u> οι μισθώσεις ακάλυπτων χώρων για την εγκατάσταση επιχειρήσεων των οποίων η λειτουργία, από τη φύση τους, είναι αδύνατη ή ιδιαίτερος δύσκολη μέσα σε καλυπτόμενους χώρους, καθώς και οι μισθώσεις ακάλυπτων χώρων που χρησιμοποιούνται για τη λειτουργία υπαίθριων κινηματογράφων ή θεάτρων (άρθρο 25 § 2).</p> | <p>– αν η διάρκεια της σύμβασης τροποποιήθηκε με νεότερη συμφωνία των μερών, θα πρέπει να παρέλθει ο χρόνος που καθορίστηκε με τη νεότερη συμφωνία</p> | <p>– έγκυρη η καταγγελία και πριν την παρέλευση του ελάχιστου χρόνου των 18 μηνών κατ' άρθρο 69 παρ. 1 α' ΚΠολΔ, με ταυτόχρονη μεταφορά του χρόνου επέλευσης των αποτελεσμάτων της</p> |
|--|---|--|--|--|--|

2. Λόγος: ανοικοδόμηση

(άρθρο 23 § 1)

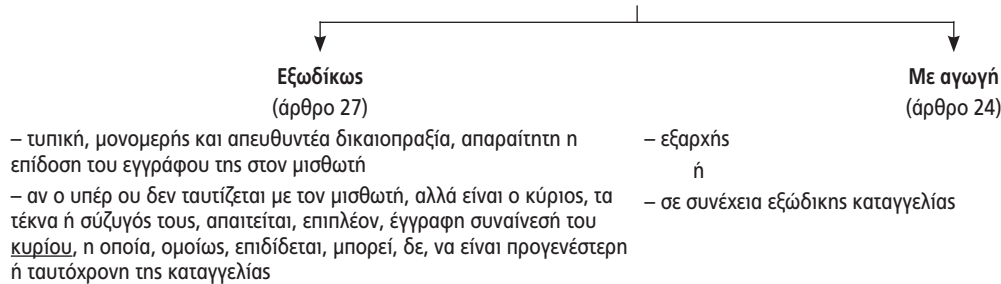
Ανοικοδόμηση αποτελεί η ανέγερση νέας οικοδομής στο χώρο του μισθίου, κατά την έκταση της μελετώμενης ανακατασκευής (ΑΠ Ολ 20/1982). Δεν απαιτείται, δηλαδή, η ολοσχερής κατεδάφιση κάθε στοιχείου της παλαιάς οικοδομής, αλλά αρκεί να επιχειρηθεί μερική ανακατασκευή του παλαιού κτηρίου, η οποία προσδίδει στο έργο χαρακτήρα καινούριου. Την έννοια της ανοικοδόμησης δεν πληρούν απλές εργασίες επισκευής, η αλλαγή διαρρυθμίσις ή βελτιώσεις του μισθίου.

Επιτρέπεται κατά την κατάρτιση της σύμβασης να συμφωνηθεί **παραίτηση** του εκμισθωτή από το δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση λόγω ανοικοδόμησης. Σε αυτή την περίπτωση απαγορεύεται η άσκηση του δικαιώματος για όσο χρόνο συμφωνήθηκε, ή αν δεν συμφωνήθηκε συγκεκριμένος χρόνος, κατά τη συμβατική διάρκεια της μίσθωσης, και αν η τελευταία υπολείπεται της δωδεκαετίας, καθ' όλο το νόμιμο χρόνο αυτής (άρθρο 23 § 2).

(Β) Διατυπώσεις καταγγελίας

(άρθρο 27)

Η καταγγελία μπορεί να γίνει με 2 τρόπους:

**(Γ) Αποτελέσματα καταγγελίας**

(άρθρο 24 συνδ. άρθρο 28)

ΧΡΟΝΟΣ ΕΠΕΛΕΥΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

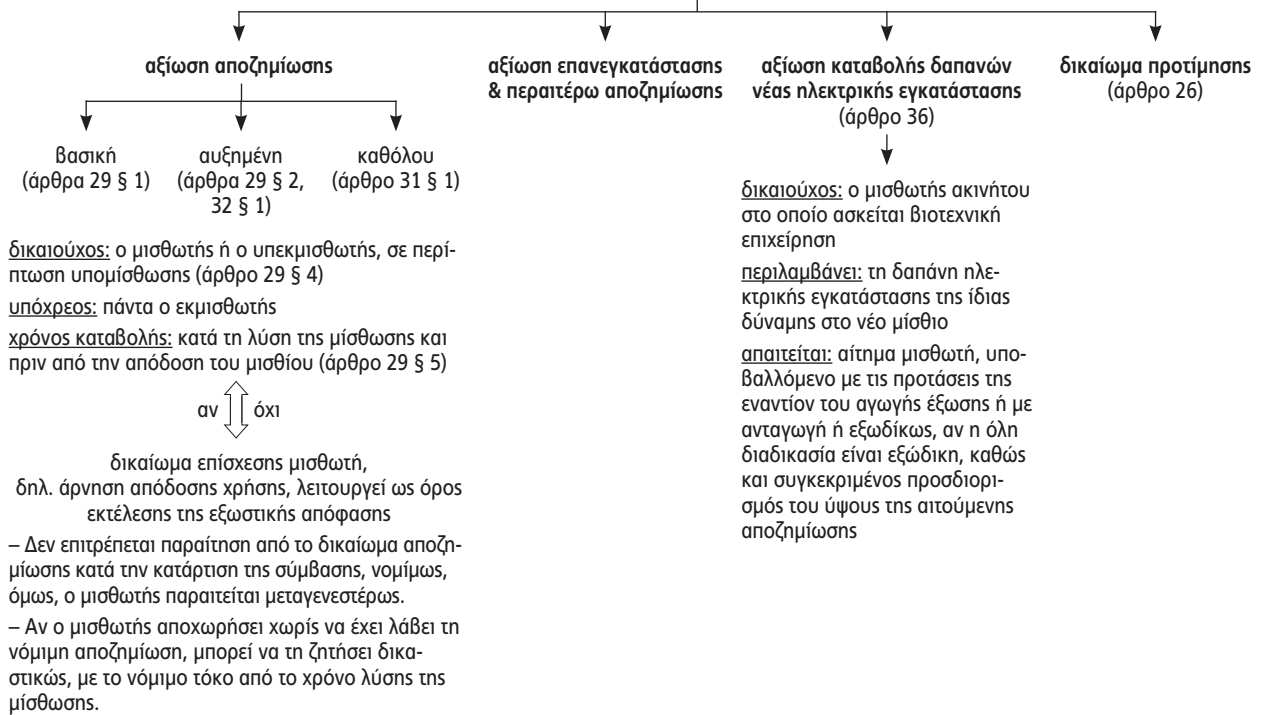
| | | | | |
|-----------------------------|--|---|---|--|
| Λύση της εμπορικής μίσθωσης | <ul style="list-style-type: none"> – μετά έξι μήνες από την καταγγελία (άρθρο 28 § 1 εδ. α') – μετά έξι μήνες + το μέγιστο άλλους έξι, με δικαστική απόφαση παράτασης (άρθρο 28 § 2 συν. εδ. α' της § 1) | <ul style="list-style-type: none"> οπωσδήποτε κατόπιν σχετικού αιτήματος μισθωτή, λόγω συνδρομής ειδικών περιστάσεων <u>όμως</u> αν τα αποτελέσματα έχουν ήδη επέλθει, το δικαστήριο δεν μπορεί να διατάξει επιμήκυνση του χρόνου | } | & εφόσον ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΩΣ επιδοθεί άδεια ανοικοδόμησης |
|-----------------------------|--|---|---|--|

Πρόσθετη προϋπόθεση επέλευσης αποτελεσμάτων: ο καταγγέλλων θα πρέπει να επιδώσει στο μισθωτή αντίγραφο της (αρχικής) άδειας της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής για την ανοικοδόμηση, μέχρι την (πρώτη) συζήτηση της αγωγής για απόδοση του μισθίου (άρθρο 24 του ΠΔ συνδ. άρθρο 281 ΚΠολΔ). Αν μισθωτής είναι το Δημόσιο, η άδεια θα πρέπει να επιδοθεί στο νόμιμο εκπρόσωπό του, δηλ. στον Υπουργό Οικονομικών, και μάλιστα ένα μήνα πριν τη συζήτηση (άρθρο 5 του ΚΝΔΔ).

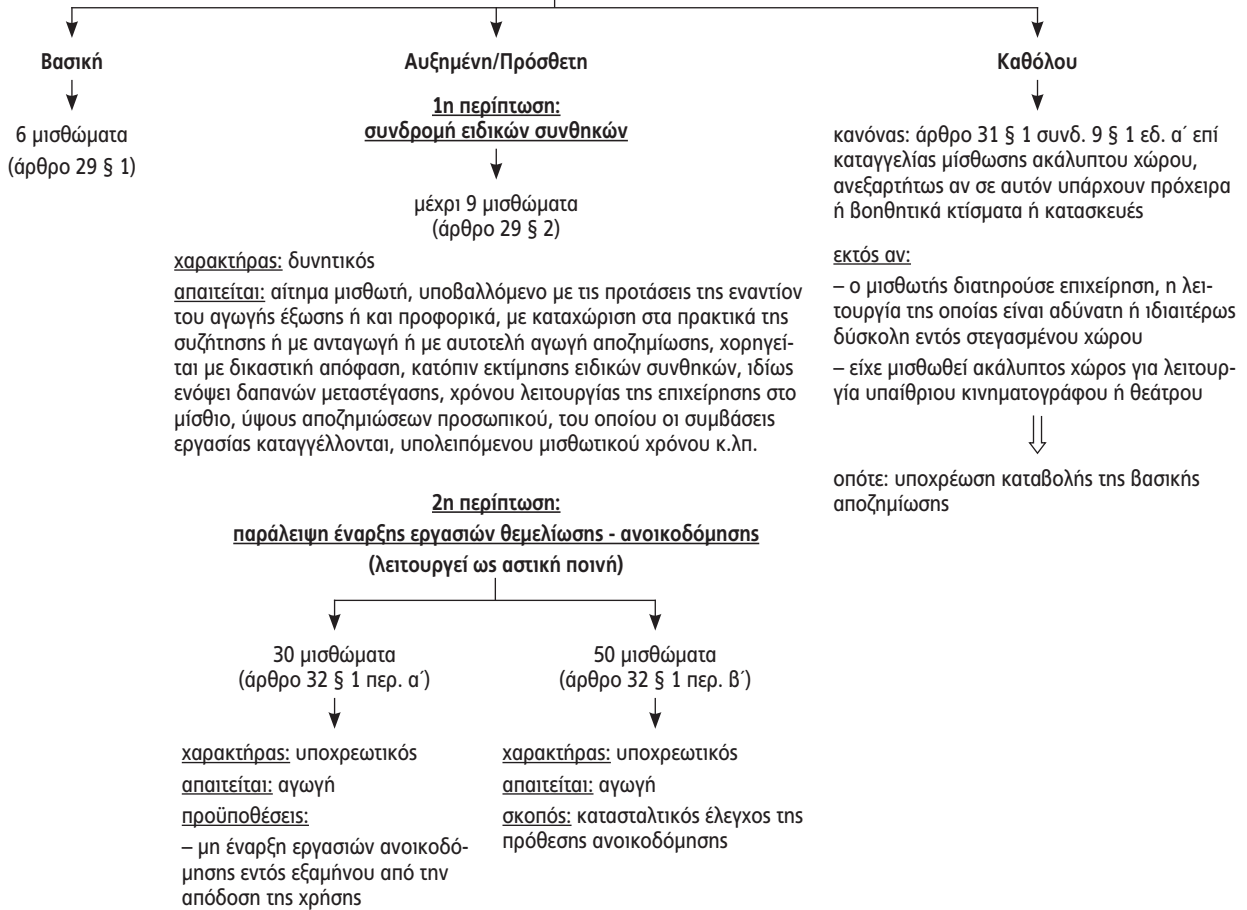
Δηλ. από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 24 και 28 § 1 εδ. α' προκύπτει ότι τα αποτελέσματα της καταγγελίας είναι δυνατό να επέλθουν μετά την πάροδο εξαμήνου από την άσκηση του δικαιώματος, εφόσον επιδοθεί αυθημερόν και η άδεια ανοικοδόμησης, και αν αυτή επιδοθεί μεταγενέστερα, τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά εξάμηνο από την επίδοσή της (αμφ.).

Συνέπεια μη έγκυρης επίδοσης της άδειας: η καταγγελία καθίσταται ανίσχυρη, δηλ. επίδοση της άδειας μεταγενέστερη της συζήτησης της αγωγής δεν παράγει αποτελέσματα.

(Δ) Υποχρεώσεις εκμισθωτή/Δικαιώματα μισθωτή



**ΑΞΙΩΣΗ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ
 ΥΨΟΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΟΥ ΜΗΝΙΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΤΗΣ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑΣ**



προϋποθέσεις:

– εκμίσθωση ή με οποιονδήποτε τρόπο παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτο, εντός διετίας από την απόδοση της χρήσης

– Δεν πληροί την παραπάνω προϋπόθεση:

– η παραχώρηση από τους συνεκμισθωτές της χρήσης σε προσωπική εταιρία ή Ε.Π.Ε., στην οποία μετέχουν μόνον αυτοί (άρθρο 32 § 2)

– η παραχώρηση σε υποψήφιο βουλευτή της περιφέρειας, όπου βρίσκεται το μίσθιο, εφόσον γίνεται χωρίς αντάλλαγμα & από την ημέρα προκήρυξης εκλογών/έναρξης προεκλογικής περιόδου μέχρι τη μεθεπόμενη της διεξαγωγής τους, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για τις εκλογικές του ανάγκες (άρθρο 32 § 3 εδ. α')



Βεβαίωση: με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και του υποψηφίου βουλευτή προς το ΥΠ.ΕΣ. και τη Δ.Ο.Υ. φορολογίας του ιδιοκτήτη (άρθρο 32 § 3 εδ. β')

εκτός αν:

υπάρχει νόμιμη παραίτηση από το δικαίωμα (βασικής) αποζημίωσης, τότε θεωρείται ότι υπάρχει παραίτηση και από το δικαίωμα διεκδίκησης αυξημένης/πρόσθετης αποζημίωσης

Απαλλαγή από την ευθύνη

Κατ' εξαίρεση:

ο εκμισθωτής δεν έχει υποχρέωση να καταβάλει την αποζημίωση λόγω καθυστέρησης έναρξης των εργασιών ανοικοδόμησης (άρθρα 34-35)

Αν επικαλεστεί και αποδείξει ότι:



(άρθρο 34 περ. α')

Η καθυστέρηση έναρξης των εργασιών ανοικοδόμησης του μισθίου μέσα σε έξι μήνες από την απόδοση οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν έχει ευθύνη.



(άρθρο 34 περ. β' συνδ. 35 εδ. α')

Η μίσθωση ή η παραχώρηση σε τρίτον της χρήσης του μισθίου μέσα στη διετία έγινε επειδή η ανοικοδόμηση απαγορεύθηκε

&

Έγγραφο ειδοποίηση μισθωτή στη δηλωθείσα από αυτόν διεύθυνση, αμέσως μόλις μάθει ο εκμισθωτής το λόγο που συνεπάγεται αδυναμία ανοικοδόμησης από τον υπέρ ου, με ταυτόχρονο αίτημα να δηλώσει ο πρώτος αν επιθυμεί την επανεγκατάσταση με τους όρους της μίσθωσης που λύθηκε



Ο μισθωτής πρέπει να δηλώσει αν επιθυμεί την επανεγκατάσταση εντός τριμήνου από την παρέλευση της ειδοποίησης, αλλιώς εκπίπτει από το δικαίωμα

ΑΞΙΩΣΗ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

(άρθρο 33 συνδ. 32)

- μπορεί να ζητηθεί όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 32
- περιλαμβάνει όποια (περαιτέρω) ζημία δεν καλύπτεται από την αποζημίωση του άρθρου αυτού

π.χ. ζημία εκ της διαφοράς του ύψους μισθώματος προηγούμενης και νυν επαγγελματικής στέγης για το χρονικό διάστημα μεταξύ 6ου και 24ου μισθωτικού μήνα

- ο μισθωτής οφείλει να επικαλεστεί και να αποδείξει συγκεκριμένα γεγονότα
- μπορεί να ζητήσει, επίσης, επανεγκατάσταση με τους όρους της καταγγελλθείσας μίσθωσης



αν λάβει χώρα επανεγκατάσταση μπορεί να προσλάβει και συντάιρο

Συνέπειες:

- ανασύσταση μίσθωσης με διαπλαστική δικαστική απόφαση
- η δικαστική απόφαση κατά του εκμισθωτή για παράδοση της χρήσης στον μισθωτή εκτελείται και κατά του παρακωρησιούχου της χρήσης

Εφαρμόζεται αναλόγως: απαλλαγή του εκμισθωτή όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις των άρθρων 34, 35.

ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ

(άρθρο 26)

- Δικαίωμα διαπλαστικό
- Ο απομακρυνόμενος μισθωτής λόγω της καταγγελίας δικαιούται να προτιμηθεί μεταξύ των λοιπών ενδιαφερόμενων για τη μίσθωση χώρου στην ανεγειρόμενη οικοδομή, αλλά με ίσους όρους σε σχέση με αυτούς.

Προϋποθέσεις άσκησης δικαιώματος:



α. ύπαρξη στην ανεγειρόμενη οικοδομή χώρου ανάλογου με αυτόν που κατείχε ο μισθωτής

β. άσκηση εκ μέρους του μισθωτή προστατευόμενης από το ΠΔ δραστηριότητας/επαγγέλματος (πρόθεση και δυνατότητα)

γ. κοινοποίηση έγγραφης δήλωσης στον εκμισθωτή προτού αυτός τυχόν αναλάβει υποχρέωση μεταβίβασης του μισθίου με συμβολαιογραφικό έγγραφο

- η δήλωση είναι απρόθεσμη
- το δικαίωμα δεν θίγεται από τυχόν ανάληψη υποχρέωσης παραχώρησης χρήσης λόγω π.χ. μίσθωσης

3. Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΓΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

(άρθρο 37)

Η καταγγελία για ιδιοκατοίκηση (άρθρο 37) διαφέρει από την καταγγελία για δημιουργία κύριας κατοικίας (άρθρο 38) (ΑΠ 668/1996 ΝΟΜΟΣ). Η διάταξη δεν εφαρμόζεται στις νέες μισθώσεις (βλ. εισαγωγή κεφαλαίου).

Δικαιούχος: ο εκμισθωτής ή ο νέος κύριος που υπεισήλθε στη μισθωτική σχέση λόγω μεταβίβασης της κυριότητας του μισθίου κατά τη διάρκεια του μισθωτικού χρόνου

Για τα μη ειδικώς ρυθμιζόμενα ζητήματα εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις της καταγγελίας για ιδιόχρηση (άρθρο 37 § 3). Έτσι γίνεται δεκτό ότι χωρεί παραίτηση από τον παρόντα λόγο καταγγελίας και κατά την κατάρτιση της σύμβασης, κατά παρέκκλιση από τα οριζόμενα στο άρθρο 45.

(Α) Προϋποθέσεις

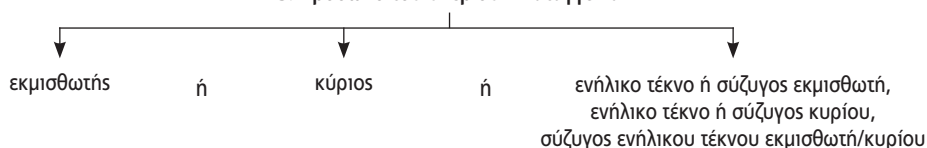
(άρθρο 37 § 1)

1. Χρόνος άσκησης του δικαιώματος καταγγελίας: απαιτείται να έχει παρέλθει η συμβατική διάρκεια της μίσθωσης

2. Αντικείμενο της μέχρι την καταγγελία χρήσης

- άσκηση στο μίσθιο επαγγέλματος που προστατεύεται από το ΠΔ ή μεικτή χρήση αυτού: επαγγελματική στέγη και κατοικία, με προέχουσα, όμως, την πρώτη
- καλύπτονται και οι δραστηριότητες του άρθρου 1

3. Πρόσωπο του υπέρ ου η καταγγελία



4. Ανυπαρξία ιδιότητας κατοικίας

τόπος: στην ίδια πόλη ή προάστιό της

χρόνος: για ένα τουλάχιστον έτος πριν την άσκηση του δικαιώματος

χαρακτηριστικά: να μην καλύπτει επαρκώς τις ατομικές ή οικογενειακές ανάγκες στέγασης

η προϋπόθεση δεν συντρέχει και αν ο υπέρ ου έχει δικαίωμα επικαρπίας

και παράλληλα το μίσθιο είναι κατάλληλο για χρήση κατοικίας, δηλ. μπορεί να αποτελέσει τον τόπο συνήθους διαμονής του υπέρ ου

(Β) Διατυπώσεις

Τήρηση έγγραφου τύπου + επίδοση εξωδίκου ή άσκηση αγωγής, που περιέχει καταγγελία (άρθρο 27 συνδ. άρθρο 37 § 3)

(Γ) Αποτελέσματα

(άρθρο 37 § 2 περ. α' και δ')

ΧΡΟΝΟΣ ΕΠΕΛΕΥΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

- μετά οκτώ μήνες από την επίδοση στο μισθωτή (άρθρο 37 § 2 περ. α')
- σύντηψη χρόνου, κατόπιν δικαστικής απόφασης (άρθρο 37 § 2 περ. δ'), εφόσον:

Λύση εμπορικής μίσθωσης

1. ο υπέρ ου η καταγγελία είναι:

- πολύτεκνη οικογένεια ή
- ανάπηρος διαζευκτικός ή
- χήρα με ανήλικα τέκνα ή
- πάσχει από ανίατη σωματική ή πνευματική ασθένεια

2. και το δικαστήριο εκτιμήσει τις περιστάσεις

χαρακτήρας: δυνητικός

(Δ) Υποχρεώσεις εκμισθωτή/Δικαιώματα μισθωτή

αξίωση αποζημίωσης
(άρθρο 37 § 2 περ. β')

βασική
8 μισθώματα μηνιαία

αυξημένη
μέχρι 18 μισθώματα μηνιαία

υποχρέωση χρησιμοποίησης μισθίου ως κατοικίας
για τουλάχιστον 3 έτη
(άρθρο 37 § 2 περ. γ')

χρόνος έναρξης και συνέπειες:
ανάλογη εφαρμογή διατάξεων άρθρων 32-34

κατόπιν δικαστικής απόφασης, με την οποία θα έχει γίνει εκτίμηση των περιστάσεων (ανάλογη εφαρμογή διάταξης άρθρου 29 § 2 συνδ. 37 § 3)

4. Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΓΙΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

(άρθρο 38)

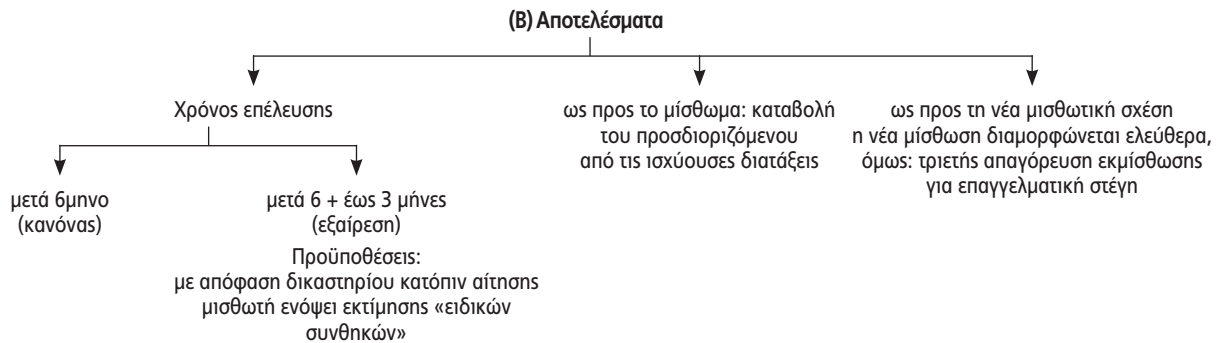
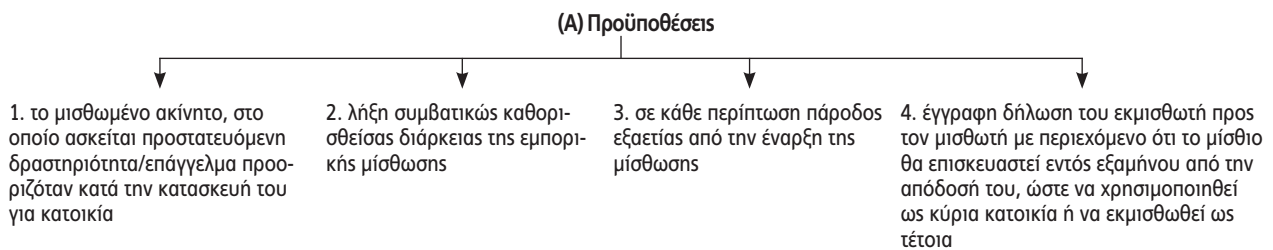
Η διάταξη δεν εφαρμόζεται στις νέες μισθώσεις (βλ. εισαγωγή κεφαλαίου).

Σε τι διαφοροποιείται η καταγγελία των εμπορικών μισθώσεων για τον παρόντα λόγο σε σχέση με τους προαναφερόμενους:

α. κατ' αρχάς δεν υπάρχει υποχρέωση αποζημίωσης του μισθωτή, όμως βλ. άρθρο 38 § 2

β. δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις για την αναγκαστική παράταση της διάρκειάς τους

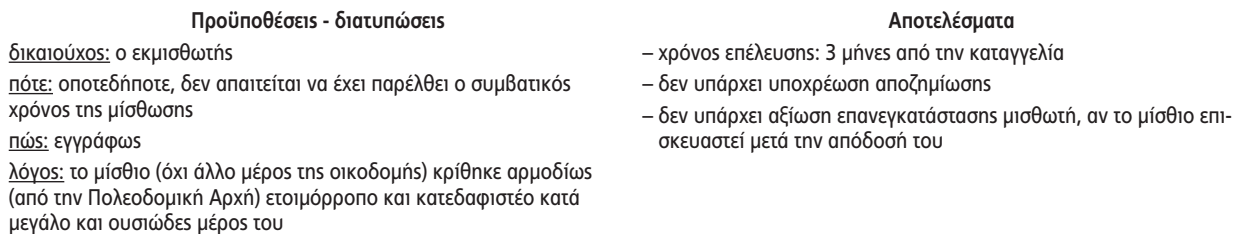
γ. δεν εφαρμόζεται ανάλογα η διάταξη του άρθρου 20



5. Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΓΙΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ

(άρθρο 39)

Η διάταξη δεν εφαρμόζεται στις νέες μισθώσεις (βλ. εισαγωγή κεφαλαίου).



6. Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΓΙΑ ΠΤΩΧΕΥΣΗ ΜΙΣΘΩΤΗ

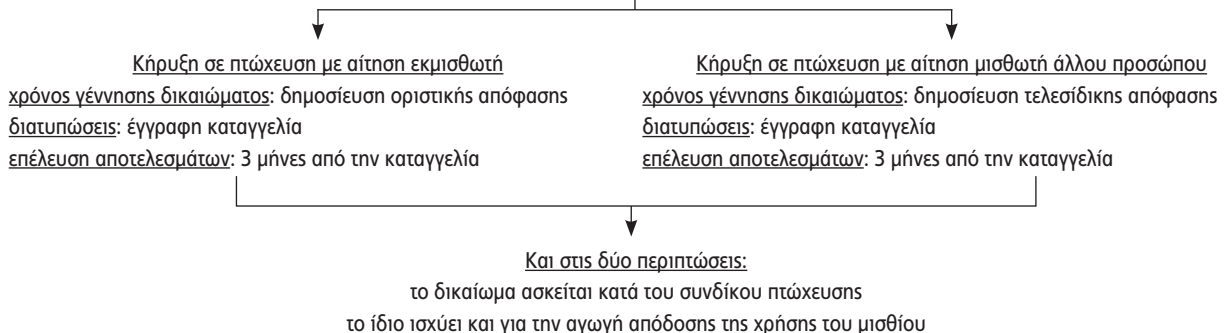
(άρθρο 40)

Η πτώχευση του μισθωτή δεν επιδρά κατ' αρχάς στη μισθωτική σχέση, γεννάται, όμως, δικαίωμα καταγγελίας της από τον εκμισθωτή υπό τις ακόλουθες διακρίσεις και προϋποθέσεις.

Η καταγγελία διατρεί την ισχύ της ακόμα κι αν παύσουν μεταγενέστερα οι εργασίες της πτώχευσης.

Δεν προβλέπεται δικαίωμα αποζημίωσης του πτωχού.

Η διάταξη δεν εφαρμόζεται στις νέες μισθώσεις (βλ. εισαγωγή κεφαλαίου).



7. Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

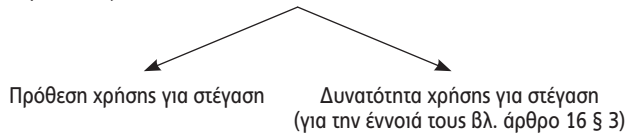
(άρθρο 41)

Με τη διάταξη του άρθρου 41 εισάγεται εξαιρετική ρύθμιση υπέρ του Δημοσίου, των Ν.Π.Δ.Δ. και των Ο.Τ.Α. προκειμένου να καλυφθούν οι στεγαστικές τους ανάγκες με ταυτόχρονη περιστολή των δαπανών. Για αυτό το λόγο δεν αναγνωρίζεται δικαίωμα αποζημίωσης του μισθωτή.

(Α) Προϋποθέσεις

– δικαιούχος: Ο.Τ.Α., Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., νομικά πρόσωπα ή επιχειρήσεις των Δήμων

1. λήξη συμβατικού χρόνου μίσθωσης, χωρίς προστασία ελάχιστης διάρκειας
2. λόγος: στέγαση υπηρεσιών δικαιούχων



(Β) Διατυπώσεις

Τήρηση έγγραφου τύπου + απλή αναφορά στο έγγραφο του λόγου, χωρίς να απαιτείται ειδικότερος προσδιορισμός της Υπηρεσίας του καταγγέλλοντος που θα κάνει χρήση του μισθίου.

(Γ) Αποτελέσματα

Παράγονται αμέσως, δηλαδή από την άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας.

(Δ) Δικαιώματα μισθωτή

- Κατ' αρχάς δεν έχει αξίωση αποζημίωσης.
- Κατ' εξαίρεση δικαιούται αποζημίωση και έχει αξίωση επανεγκατάστασης, αν παρέλθει έτος από την απόδοση του μισθίου και ο δικαιούχος της καταγγελίας δεν εγκαταστήσει σε αυτό τις Υπηρεσίες του. Η αποζημίωση θα υπολογιστεί βάσει των άρθρων 297-298 ΑΚ (βλ. άρθρο 44 του ΠΔ).

8. Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΑΠΟ ΔΗΜΟ ΓΙΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΧΩΡΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

(άρθρο 42)

Δικαιούχος: Ο.Τ.Α. α' βαθμού

(Α) Προϋποθέσεις

1. μίσθωση ακάλυπτου χώρου (για την έννοια βλ. άρθρο 9)
 - ο χώρος θα πρέπει να ανήκει κατά κυριότητα στον Ο.Τ.Α.
2. πάροδος της συμβατικής καθορισθείσας διάρκειας της μίσθωσης
 - δεν απαιτείται να έχει παρέλθει και συγκεκριμένος ελάχιστος χρόνος
3. απόφαση δημοτικού συμβουλίου με την οποία κρίνεται ότι το μίσθιο πρέπει να γίνει χώρος πρασίνου, πλατεία ή εγκατάσταση ψυχαγωγίας των δημοτών ή πρέπει να ανοικοδομηθεί, η οποία εγκρίνεται νομίμως και αρμοδίως

(Β) Αποτελέσματα

Χρόνος επέλευσης: μετά τρίμηνο από την καταγγελία.

(Γ) Δικαιώματα μισθωτή

Ανάλογη εφαρμογή διατάξεων των άρθρων 32 §§ 1-2, 33, 34.

9. Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΑΠΟ ΤΟ ΜΙΣΘΩΤΗ

(άρθρο 43)

Η διάταξη του άρθρου 43 τροποποιήθηκε με τη διάταξη του άρθρου 17 Ν 3853/2010 (ΦΕΚ Α' 90/17.6.2010). Με τις §§ 2, 3, 4 του ίδιου άρθρου και νόμου ορίζεται ότι: «2. Το δικαίωμα καταγγελίας της εμπορικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 43 του ΠΔ 34/1995 (ΦΕΚ 30 Α') έχει ο μισθωτής ακόμη κι αν έχει παραιτηθεί από αυτό σύμφωνα με το άρθρο 45 του ΠΔ 34/1995. Καταγγελία που έχει ήδη ασκηθεί κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, ενώ ο μισθωτής είχε παραιτηθεί νόμιμα από αυτό το δικαίωμα, θεωρείται έγκυρη, τα δε αποτελέσματά της επέρχονται σύμφωνα με την παράγραφο 1, όχι όμως πριν τη δημοσίευση του νόμου. Ο μισθωτής υποχρεούται στην περίπτωση αυτή σε καταβολή αποζημίωσης ίση με το ποσόν ενός μισθώματος όπως αυτό ανερχόταν τρεις μήνες πριν την επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας. 3. Το άρθρο 43 του ΠΔ 34/1995 (ΦΕΚ 30 Α') εφαρμόζεται, κατ' απόκλιση από το άρθρο 4 παρ. 1 περίπτωση θ' του ΠΔ 34/1995, και για την καταγγελία από τον μισθωτή σύμβασης μίσθωσης ορισμένου χρόνου που έχει συναφθεί για τις δραστηριότητες των άρθρων 1 και 2 του ΠΔ 34/1995 για ακίνητο που έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο. Τα εδάφια 2 και 3 της παραγράφου 2 εφαρμόζονται αναλόγως. 4. Οι §§ 2 και 3 ισχύουν για καταγγελίες που θα γίνουν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2012 και αφορούν μισθώσεις ακινήτων που έχουν συναφθεί πριν τη δημοσίευση του παρόντος νόμου». Η προθεσμία της § 4 του άρθρου 17 του παραπάνω νόμου παρατάθηκε μέχρι την 31.12.2013 με το άρθρο 6 της ΠΝΠ της 18.12.2012 (ΦΕΚ Α' 246/18.12.2012).

Σύμφωνα με την οικεία Αιτιολογική Έκθεση, σκοπός της παραπάνω νομοθετικής τροποποίησης είναι η διευκόλυνση της επαναδιαπραγματεύσεως

των μισθώσεων στο πλαίσιο της παρούσας δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας.

Με τη διάταξη χορηγείται δικαίωμα μονομερούς λύσης της μισθωτικής σύμβασης και πριν την παρέλευση του συμβατικού της χρόνου.

Η διάταξη δεν εφαρμόζεται στις νέες μισθώσεις (βλ. εισαγωγή κεφαλαίου).

(Α) Προϋποθέσεις

1. πάροδος ενός έτους από την έναρξη της μίσθωσης

Έχει κριθεί ότι κρίσιμος χρόνος δεν είναι ο χρόνος σύναψης της εμπορικής μίσθωσης, αλλά ο χρόνος πραγματικής έναρξης της λειτουργίας της (ΑΠ Ολ 12/1994).

2. καταγγελία για οποιοδήποτε λόγο

3. τήρηση συστατικού τύπου (με έγγραφο) → αφορά την εξωτερικήυση της βούλησης του μισθωτή, η περιέλευση του εγγράφου της καταγγελίας στον εκμισθωτή μπορεί να αποδειχθεί με όλους τους τρόπους (και με μάρτυρες)

(Β) Αποτελέσματα

Επέρχονται μετά την πάροδο τριμήνου από τη γνωστοποίηση της καταγγελίας. Στον ίδιο χρόνο καθίσταται απαιτητή και η αξίωση του εκμισθωτή για αποζημίωση.

(Γ) Υποχρεώσεις εκμισθωτή/δικαιώματα μισθωτή



– Αν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις, η καταγγελία είναι άκυρη. Αν ο μισθωτής αποχωρήσει αυτοβούλως/με άκυρη καταγγελία από το μίσθιο (εγκατάληψη), οφείλει τα μισθώματα του υπόλοιπου μισθωτικού χρόνου, εκτός αν καταρτιστεί νέα μίσθωση με άλλο μισθωτή, οπότε οφείλονται μισθώματα μέχρι το χρόνο κατάρτισής της.

– Αν αποδοθεί η χρήση αμέσως με την καταγγελία, οφείλονται και τα μισθώματα του χρόνου μέχρι την παραγωγή των αποτελεσμάτων της (μισθώματα τριμήνου).

10. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ* ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ (ΓΕΝΙΚΕΣ)

Οι μισθώσεις του ΠΔ, εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σε αυτό, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους και τις διατάξεις του ΑΚ (άρθρο 44). Έχει κριθεί ότι δεν εφαρμόζονται τα άρθρα 614-618 ΑΚ.

Η **παραίτηση** οποιουδήποτε από τα μέρη από τα δικαιώματα του ΠΔ κατά την κατάρτιση της μίσθωσης είναι άκυρη, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά (άρθρο 45).

Παραγραφή αξιώσεων (άρθρο 47)

Η διάταξη δεν εφαρμόζεται στις μισθώσεις που συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του Ν 4242/2014 (άρθρο 13 § 1 εδ. α' Ν 4242/2014).

| Είδος αξίωσης | Χρόνος παραγραφής | Έναρξη |
|---|-------------------|---|
| Αξίωση αποζημίωσης | 5 έτη | από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο γεννήθηκε η αξίωση και είναι δικαστικά επιδιώξιμη |
| Αξίωση επανεγκατάστασης του άρθρου 33 § 1 | 1 έτος | από τότε που γεννήθηκε η αξίωση και είναι δικαστικά επιδιώξιμη |
| Αξίωση αποζημίωσης από φθορές | 6 μήνες | από το χρόνο παραλαβής |

Δικονομικά ζητήματα

Αρμοδιότητα & διαδικασία εκδίκασης: Η καθ' ύλην αρμοδιότητα του δικαστηρίου καθορίζεται με βάση το ποσό του καταβαλλόμενου μισθώματος (άρθρο 14 § 1 περ. β' συνδ. άρθρο 16 περ. 1 ΚΠολΔ), ενώ οι διαφορές από τη σύμβαση μίσθωσης (κύριες ή παρεπόμενες), καθώς και οι διαφορές από το άρθρο 601 ΑΚ δικάζονται κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ (άρθρο 48 § 1).

Προληπτική δικαστική προστασία: το άρθρο 69 ΚΠολΔ εφαρμόζεται στις διαφορές για την απόδοση του μισθίου για οποιαδήποτε αιτία (άρθρο 48 § 2).

Εκτέλεση:

1. Απαγόρευση αναστολής εκτέλεσης απόφασης: δεν επιτρέπεται αίτηση ενώπιον του ΑΠ για να ανασταλεί η εκτέλεση της απόφασης που διατάσσει απόδοση του μισθίου για καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος από δυστροπία (άρθρο 48 § 3).

2. Απαγόρευση εκτέλεσης σε βάρος του Ελληνικού Δημοσίου: δεν εκτελείται κατά τη διάρκεια του σχολικού έτους κατά το οποίο επιδόθηκε η επιταγή προς εκτέλεση, απόφαση που διατάζει την απόδοση ή παράδοση μισθίου που χρησιμοποιείται ως εκπαιδευτήριο, σχολείο ή νηπιαγωγείο, εκτός αν η απόδοση διατάσσεται για καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος (άρθρο 51 § 1).

* Βλ. και άρθρο 13 § 3 Ν 4242/2014.

Συνεργάτες έργου:

Γεώργιος Ι. Ανδρουτσόπουλος, Λέκτορας Νομικής Αθηνών, Δικηγόρος

Πολυξένη Αθ. Βίτσα, Δικηγόρος, ΔΝ

Μαρία Ν. Γεωργιάδου, Δικηγόρος, LL.M

Αλέξανδρος Χρ. Δοβλής, Δικηγόρος, LL.M

Θεοδώρα Δ. Ευταξία, Δικαστική Πληρεξούσια ΝΣΚ, Master 2 Droit

Σωτήριος Γ. Λοΐζου, Δικηγόρος, ΔΜΣ, LL.M

Μιχάλης Στ. Μαυρομιχάλης, Δικηγόρος, ΜΙΕ

Πώργος Θ. Παπαχρήστου, Δικηγόρος, ΔΝ, LL.M

Σοφία Ε. Παυλάκη, Δικηγόρος

Κωνσταντίνος Ηρ. Ρήγας, ΔΝ, Πρωτοδίκης

Βασίλειος Ηλ. Σταματόπουλος, Δικηγόρος, ΔΜΣ

Αννίτα Μ. Τετριμέλη, Δικηγόρος, ΔΜΣ

Θεόδωρος Δ. Τροκάνας, Λέκτορας Νομικής
Ευρωπαϊκού Πανεπιστημίου Κύπρου, Δικηγόρος

Κυριακή Γ. Χατζηκωνσταντή, Δικηγόρος, ΔΜΣ

Ελευθερία Ιω. Χριστιανοπούλου, Δικηγόρος, ΔΝ, DEA

Αθηνά Δ. Χριστοπούλου, Δικαστική Πληρεξούσια ΝΣΚ, ΔΜΣ

ISBN: 978-960-562-343-2



14587