

ΠΡΟΛΟΓΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Στο έργο αυτό περιέχονται το νομοθετικό πλαίσιο και τα νομολογιακά δεδομένα που αφορούν δύο τομείς της συναλλακτικής πρακτικής με έντονη δραστηριότητα και συχνές τριβές: Τις μισθωτικές σχέσεις και την οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία. Η ενιαία αντιμετώπισή τους φαίνεται να ξενίζει, τουλάχιστο σε μια πρώτη ματιά. Ωστόσο, το γεγονός ότι τόσο η μίσθωση ακινήτων (που αποτελεί το είδος μισθωτικών συμβάσεων με τη μεγαλύτερη συχνότητα στις συναλλαγές) όσο και η κάθετη και, κυρίως, η οριζόντια ιδιοκτησία εξυπηρετούν τις στεγαστικές ανάγκες (προσωπικές ή επαγγελματικές) ευρύτερων κοινωνικών ομάδων, που δεν έχουν τη δυνατότητα για ιδιόκτητη ή αυτόνομη απόκτηση στέγης, δικαιολογεί την επιλογή αυτή· πράγματι, η χρήση ακινήτων για στεγαστικούς σκοπούς (κατοικία, επαγγελματική στέγη κλπ.) αποτελεί τον κοινό παρανομαστή των μισθωτικών συμβάσεων και της οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας.

Οι μισθώσεις αποτελούν το αντικείμενο της πρώτης ενότητας του έργου. Αυτό που χαρακτηρίζει το νομοθετικό καθεστώς των μισθώσεων είναι η διαφοροποίηση των νομικών ρυθμίσεων ανάλογα με το είδος της συγκεκριμένης μισθωτικής σχέσης, δηλαδή, τελικά με βάση την ειδικότερη στεγαστική ανάγκη, που καλύπτεται από τη συγκεκριμένη μίσθωση: Μισθώσεις κατοικιών, που είναι η μήτρα του θεσμού, επαγγελματικές μισθώσεις, που εμφανίζουν σήμερα μεγαλύτερο πρακτικό ενδιαφέρον, μισθώσεις για τις ανάγκες στέγασης δημόσιων υπηρεσιών, μισθώσεις πλατομείων και μεταλλείων, που συνυφαινονται με επενδύσεις μεγάλου χρονικού ορίζοντα· ακόμη, οι νέες μορφές της χρονομεριστικής μίσθωσης, που εξυπηρετεί «πολυτελείς» ανάγκες στέγασης και της χρηματοδοτικής μίσθωσης, που στην ουσία αποτελεί σύγχρονο χρηματοδοτικό μηχανισμό.

Το ευρύτατο αυτό φάσμα νομοθετικών ρυθμίσεων συνεπάγεται αναπόφευκτα έναν αληθινό κυκεώνα διατάξεων, που η ανεύρεσή και η συστηματική τους παρουσίαση συναντά σημαντικές δυσκολίες. Αντίστοιχα, τα προβλήματα που εμφανίζονται στη νομολογία διαφοροποιούνται ανάλογα με το είδος της συγκεκριμένης μισθωτικής σχέσης.

Με δεδομένες τις δυσχέρειες αυτές, η νομοθετική και νομολογιακή ύλη, που αφορά γενικά τις μισθώσεις, κατατάσσεται με βάση τις ειδικότερες μορφές, υπό τις οποίες εμφανίζεται η μισθωτική σχέση. Για την πληρέστερη ενημέρωση του αναγνώστη, τα βασικά και συχνότερα εφαρμοζόμενα νομοθετικά κείμενα συνοδεύονται από σύντομα σχόλια. Τα σχόλια αυτά σκοπό έχουν απλώς να αναδείξουν τα κυριότερα προβλήματα που ταλάνισαν θεωρία και νομολογία κατά την ερμηνευτική προσέγγιση των οικείων διατάξεων και συνεπώς δεν επέχουν θέση αναλυτικής ερμηνείας. Η πα-

Προλογικό σημείωμα

ράθεση της νομολογίας, εξάλλου, η οποία καλύπτει τα έτη 1995 (έναρξη ισχύος του π.δ. 34/1995) έως και 2008, εστιάζεται στις αποφάσεις του Αρείου Πάγου, αφενός μεν λόγω του μεγάλου όγκου τους και της ευρύτατης θεματολογίας τους, αφετέρου δε λόγω της μείζονος σημασίας των αποφάσεων του Αρείου Πάγου για τον δικηγόρο της πράξης. Εντελώς ενδεικτική είναι επίσης και η βιβλιογραφία που αναφέρεται στην αρχή κάθε ενότητας.

Το ίδιο σύστημα κατάταξης της ύλης ακολουθείται και στη δεύτερη ενότητα του έργου, που αναφέρεται στη διηρημένη ιδιοκτησία, οριζόντια και κάθετη. Οι δυσχερείες εδώ έγκεινται στην ύπαρξη πλειόνων ειδικών νόμων, που αναφέρονται στις δύο αυτές σημαντικές αποκλίσεις από τον κανόνα «τα υπερκείμενα ήκει τοις υποκειμένοις». Για να αντιμετωπισθεί το πρόβλημα, ο ερμηνευτικός σχολιασμός εστιάστηκε στο βασικό νόμο 3741/1929 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», στον οποίο υπήχθη με το ν.δ. 1024/1971 και η κάθετη ιδιοκτησία, ενώ και η θεματική παράθεση της νομολογίας αποβλέπει στον ίδιο σκοπό.

Αυτό που επιδιώκεται με το παρόν πόνημα είναι η προσφορά στο νομικό της πράξης ενός εύχρηστου βοηθήματος, που αποδίδει το νομοθετικό και νομολογιακό τοπίο σε δύο σημαντικές περιοχές της συναλλακτικής ζωής.

Η συγκέντρωση του υλικού, η συστηματική του κατάταξη και η συγγραφή των ερμηνευτικών σχολίων οφείλονται στις κυρίες Κατερίνα Γεράκη (επιμέλεια της ύλης για τη χρηματοδοτική και τη χρονομεριστική μίσθωση και ολόκληρης της ενότητας για τη διηρημένη ιδιοκτησία) και Ευαγγελία Νεζερίτη (επιμέλεια της ύλης των μισθωτικών συμβάσεων, εκτός από τις ενότητες για την χρονομεριστική και χρηματοδοτική μίσθωση), που επιτέλεσαν το δυσχερές αυτό έργο με ξεχωριστή ευσυνειδησία και υπευθυνότητα. Η συγγραφή ιδιαίτερα των ερμηνευτικών σχολίων χαρακτηρίζεται από ευθυκρισία και αίσθηση του ουσιώδους, βασικά προτερήματα ώριμων νομικών. Είναι ευνόμοτο ότι ήλθη και παραλείψεις βαρύνουν το συντάκτη των γραμμών αυτών.

Αθήνα, Μάιος 2009

Θανάσης Κ. Παπαχρίστου

ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ (ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ)

ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ

Γενική βιβλιογραφία: Αντάπωσης, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, άρθρ. 608-618· Γεωργιάδης, Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος, τόμ. Ι, 2004· Κορνηλάκης, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, τόμ. ΙΙ, 2005· Ραψομανίκης, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, άρθρ. 574-607· Φίλιος, Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος, τόμ. Ι/1, 5η έκδ. 2002

ΒΙΒΛΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

[...]

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΚΑΤΟ

ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΤΙΚΗ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ

1247| Παραγραφή της αξίωσης. Το δικαίωμα να απαιτήσει κάποιος από άλλον μια πράξη ή μια παράλειψη (αξίωση) παραγράφεται.

1248| Οικογενειακές αξιώσεις. Αξίωση από οικογενειακή έννομη σχέση δεν παραγράφεται εφόσον επιδιώκεται να αποκατασταθεί για το μέλλον η κατάσταση που αρμόζει στη σχέση αυτή.

1249| Εικοσαετής παραγραφή. Εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, οι αξιώσεις παραγράφονται σε είκοσι χρόνια.

1250| Πενταετής παραγραφή. Σε πέντε χρόνια παραγράφονται οι αξιώσεις: [...] 16. των κάθε είδους μισθωμάτων [...]

Νομολογία

«Η παραγραφή αρχίζει από τότε που γεννήθηκε η αξίωση και είναι δυνατή η δικαστική επιδίωξη της (άρθρο 251 Α.Κ.). Περαιτέρω η αξίωση καταβολής των μισθωμάτων υπόκειται στη βραχεία παραγραφή των πέντε ετών (άρθ. 250 αρ. 16 Α.Κ.) που αρχίζει από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο ήταν καταβλητέο το μίσθωμα (άρθρο 253 Α.Κ.). Το αναπροσαρμόζόμενο μίσθωμα οφείλεται αναδρομικά από την επόμενη της επίδοσης της σχετικής διαπληστικής αγωγής και εφεξής, κατά το μεσοδιάστημα δε, από την επίδοση της αγωγής μέχρι την τελεσιδικία της απόφασης περί αναπροσαρμογής οφείλεται το παλαιό μίσθωμα. Μετά την τελεσιδικία της απόφασης αναπροσαρμογής οφείλεται αναδρομικά η διαφορά του αναπροσαρμοσθέντος μι-

σθώματος, γιατί τότε καθίσταται ληξιπρόθεσμη και απαιτητή αυτή η διαφορά, από το τέλος δε του έτους μέσα στο οποίο ήταν καταβλητέα η διαφορά αυτή αρχίζει η, κατά τα άνω, πενταετής παραγραφή.» (ΑΠ 1473/2003 ΧρΙΔ 2004, 226 = ΕήλΔν 2005, 1109 = ΝοΒ 2004, 599)

[...]

ΒΙΒΛΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΕΝΟΧΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

[...]

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΚΑΤΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ

Εισαγωγικά σχόλια στο άρθρο 574

Η μίσθωση πράγματος είναι η πιο διαδεδομένη στις συναλλαγές σύμβαση παραχώρησης της χρήσης. Πρόκειται για σύμβαση ενοχική, διαρκή και κατ' αρχήν άτυπη (ΑΠ 1482/1996 ΕήλΔν 1997, 601, παρακάτω υπό 11), αν και στην πράξη είθιστα να καταρτίζεται με ιδιωτικό έγγραφο για λόγους αποδεικτικούς. Αν ο χρόνος διάρκειας της μίσθωσης δεν καθορισθεί στη σύμβαση ή δεν προκύπτει από τον νόμο, η μίσθωση έχει καταρτισθεί ως σύμβαση αόριστου χρόνου. Το ίδιο ισχύει και όταν η λήξη της μίσθωσης εξαρτηθεί από γεγονός μέλλον και αβέβαιο ή από τη θέληση των μερών (ΑΠ 425/2002 ΕΕΝ 2003, 358, παρακάτω υπό 5). Όπως προκύπτει από τον ορισμό του άρθρου 574 ΑΚ αλλιά και από την περιγραφή των υποχρεώσεων του εκμισθωτή στο άρθρο 575, *essentialia negotii* της μίσθωσης αποτελούν αφενός η *παραχώρηση της χρήσης* του μισθίου εκ μέρους του εκμισθωτή και αφετέρου η *καταβολή του μισθώματος* από τον μισθωτή (βλ. ενδεικτικά ΑΠ 367-8/2000 ΕήλΔν 2000, 1351, παρακάτω υπό 6· ΑΠ 393/2002 ΧρΙΔ 2002, 606 = ΝοΒ 2002, 1855 = ΕήλΔν 2003, 474, παρακάτω υπό 7, η οποία περαιτέρω έκρινε ότι η σύμβαση θεωρείται καταρτισθείσα και «*όταν οι συμβληθέντες συμφώνησαν για την υποχρέωση του μισθωτή προς καταβολή μισθώματος, δεν καθόρισαν όμως την καθ' ύψος έκταση της παροχής, γιατί κατέλιπαν τον καθορισμό της στη δίκαιη κρίση του ενός απ' αυτούς ή τρίτου κατά τις διατάξεις των άρθρων 371-373 ΑΚ*» από τη θεωρία βλ. εκτενή ανάλυση των ουσιαστών στοιχείων της μίσθωσης, αντί πολλών, σε *Κορνηλάκη*, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο ΙΙ, § 126, σ. 61 επ.). Με βάση το ως άνω εννοιολογικό περιεχόμενο της μίσθωσης και δεδομένης της φύσης της ως ενοχικής και υποσχετικής (αντί άλλων *Γεωργιάδης*, Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος, § 23 αρ. 2) συνάγεται ότι η κυριότητα του μισθίου δεν είναι αναγκαίο να ανήκει στον εκμισθωτή, ότι, επομένως είναι νόμιμη η μίσθωση αλλότριου πράγματος (βλ. την πλούσια νομολογία που παρατίθεται παρακάτω υπ' αρ. 3). Απόρροια της αποσύνδεσης της κυριότητας από το πρόσωπο του εκμισθωτή είναι ότι ο μι-

σθωτής υποχρεούται να καταβάλει το συνομολογηθέν μίσθωμα στον αντισυμβαλλόμενο του και όχι στον κύριο. Αντίστοιχα, η έλλειψη της ιδιότητας του κυρίου δεν απαλλιάσσει τον μισθωτή από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος στον εκμισθωτή (ΑΠ 1804/1998 ΕΕΝ 2000, 320, παρακάτω υπ' αρ. 13).

1574| Έννοια. Με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα.

Νομολογία

• Καταβολή και λειτουργία «εγγύησης» (εγγυοδοσίας)

2

«Εξάλλου, η εγγύηση που καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή κατά τη σύναψη της σύμβασης μισθώσεως πράγματος και υπολογίζεται συνήθως σε αριθμό μισθωμάτων, αποτελεί στην ουσία εγγυοδοσία (βλ. άρθρ. 162 επ. ΚΠολΔ), αφού δεν δίνεται από τρίτο, αλλά από τον ίδιο, λειτουργεί δε με βάση τα συμφωνηθέντα (άρθρ. 361 Α.Κ.), την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Από τη λήξη της μίσθωσης πρέπει να επιστραφεί, εάν ο εκμισθωτής δεν έχει απαιτήσεις για μισθώματα ή αποζημίωση από ζημιές στο μίσθιο και εφόσον δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά.» (ΑΠ 496/2003 ΧρΔ 2003, 624 με ενημερωτικό σημείωμα *Ε. Νεζερίτη = ΕλλΔνη 2003, 1338*· βλ. και ΑΠ 1473/2004 ΧρΔ 2005, 445)

«Εξάλλου το χρηματικό ποσό που δίνεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης και αποκαλείται στις συναλλαγές «εγγύηση» διέπεται ως προς τη λειτουργία του και ιδίως την τύχη του από την ειδικότερη συμφωνία των συμβαλλομένων (άρθρο 361 ΑΚ), είναι δε δυνατό να δοθεί για εξασφάλιση του μισθώματος ή ως αρραβώνας (επιβεβαιωτικός ή για κάλυψη ζημιάς από μη εκπλήρωση της σύμβασης κλη), 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, οπότε και θα καταλογιστεί σ' αυτό το ποσό της εγγυοδοσίας.» (ΑΠ 1473/2004 ΕλλΔνη 2005, 811 = ΕΕΝ 2005, 287)

• Η εκμίσθωση αλλότριου πράγματος είναι έγκυρη· στην περίπτωση αυτή μόνο ο εκμισθωτής (και όχι ο κύριος ή ο επικαρπωτής του μισθίου) δικαιούται να ασκήσει τα δικαιώματα που απορρέουν από τη μίσθωση

3

«Επειδή από τη διάταξη του άρθρου 574 ΑΚ, που ορίζει ότι με τη σύμβαση μισθώσεως πράγματος ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα, σαφώς προκύπτει ότι η εκμίσθωση ολική ή κατά ένα μέρος αλλότριου πράγματος είναι καθόλου έγκυρη, διότι η μίσθωση είναι ενοχική σχέση και δεν ασκεί επιρροή στην ισχύ και λειτουργία της συμβάσεως αυτής η κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του μισθίου, ανεξαρτήτως αν αυτό είναι κινητό ή ακίνητο. Η σχετικότητα της μισθωτικής σχέσεως έχει ως αποτέλεσμα τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις από αυτή να ανήκουν μόνο στα συμ-

βαλλήσιμα μέρη, δηλαδή στον εκμισθωτή και το μισθωτή, οι οποίοι και νομιμοποιούνται, αντίστοιχως, ενεργητικώς ή παθητικώς, στις σχετικές μισθωτικές δίκες. Από τα ανωτέρω παρέπεται ότι ο εκμισθωτής, και όταν ακόμη δεν είναι πλήρης και απόλυτος κύριος του μισθίου, έχει το δικαίωμα μόνο αυτός να ασκήσει τις προσήκουσες σε αυτόν από τη σύμβαση μισθώσεως αγωγές, όπως την αγωγή αποδόσεως του μισθίου ή την αγωγή καταβολής του συμφωνημένου μισθώματος, και ότι ο εν όλω ή εν μέρει (πλήρης ή ψιλός) κύριος, αν δεν είναι και εκμισθωτής, δεν δικαιούται να στραφεί κατά του μισθωτή και να ασκήσει οποιαδήποτε αγωγή από τη μίσθωση, όπως αγωγή αποδόσεως του μισθίου ή αγωγή καταβολής μισθωμάτων, αλλά μόνο τις αγωγές από την κυριότητα ή τη νομή.» (ΑΠ 1259/2007 ΧρΙΔ 2008, 215· βλ. και ΑΠ 108/2003 ΧρΙΔ 2003, 430 = ΕλλΔνη 2003, 976· ΑΠ 1581/2000 ΕλλΔνη 2001, 1326· ΑΠ 569/1999 ΕλλΔνη 2000, 114 = ΕΕΝ 2000, 582· ΑΠ 515/1999 ΕλλΔνη 1999, 1740· πρβλ. και ΑΠ 1327/2000 ΕλλΔνη 2002, 425 = ΕΕΝ 2002, 170, η οποία δέχεται ότι η *εκμίσθωση αλλότριου πράγματος δεν είναι κατ' εξαίρεση έγκυρη όταν το μίσθιο αποτελεί δημόσιο κτήμα*)

4 • *Εκμίσθωση πράγματος από (ψευδ)αντιπρόσωπο*

«1. Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 211, 216, 217, 231 παρ. 1, 297, 298 και 574 ΑΚ προκύπτει ότι η σύμβαση της μισθώσεως πράγματος, η οποία μπορεί να γίνει και με αντιπρόσωπο, προϋποθέτει συμφωνία των συμβαλλομένων σχετικά με την παραχώρηση του πράγματος από τον εκμισθωτή στο μισθωτή, ώστε να ασκεί ο τελευταίος τη συμφωνημένη χρήση για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, με αντάλλαγμα το προσδιορισμένο ή προσδιορίσιμο μίσθωμα. Στην περίπτωση δε που ο αντιπρόσωπος του εκμισθωτή δεν αποδεικνύει την εξουσία αντιπροσώπευσης ή δεν εγκρίνει τη σύμβαση ο αντιπροσωπευόμενος, τότε ο αντιπρόσωπος έχει υποχρέωση, κατ' επιλογή του αντισυμβαλλομένου, ή να εκτελέσει ο ίδιος τη σύμβαση ή να καταβάλει αποζημίωση. Η αποζημίωση αυτή είναι πλήρης και καλύπτει τη ζημία του μισθωτή από τη μη εκπλήρωση (θετικό διαφέρον), δηλαδή ό,τι θα είχε ο μισθωτής αν εκπληρώνόταν η μίσθωση, μπορεί δε να περιλαμβάνει και θετική και αποθετική ζημία (διαφυγόν κέρδος).» (ΑΠ 1307/2002 ΕλλΔνη 2003, 476)

5 • *Μονομερής παράταση της μίσθωσης από τον ένα συμβαλλόμενο*

«Εξάλλου, στη μίσθωση πράγματος (άρθρ. 574 Α.Κ.) επιτρέπεται να παραχωρηθεί στον ένα συμβαλλόμενο το δικαίωμα να παρατείνει μονομερώς τη μίσθωση για ορισμένο ή αόριστο χρόνο. Στην περίπτωση κατά την οποία δεν ορίζεται ρητώς το δικαίωμα παράτασης για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, είναι θέμα ερμηνείας της σύμβασης, η οποία γίνεται με βάση τις πιο πάνω διατάξεις των άρθρων 173 και 200 Α.Κ. Εάν μετά ταύτα αποδεικνύεται, ότι η χρονική διάρκεια της μίσθωσης εξαρτήθηκε από γεγονός μέλλον και αβέβαιο ή από τη θέληση ενός των μερών, αυτή είναι αόριστου χρόνου.» (ΑΠ 425/2002 ΕλλΔνη 2002, 1671)

6 • *Ουσιώδη στοιχεία της σύμβασης μίσθωσης*

«II. Από τη διάταξη του άρθρου 574 ΑΚ., η οποία ορίζει ότι με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα,