



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**  
**ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΩΝ**  
**ΣΠΟΥΔΩΝ**  
**ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ**  
**«ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ»**

---

**ΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ**  
**ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

ΕΡΓΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ» ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Του Ευσταθίου Δ. Ηλιόπουλου, Δικηγόρου Αθηνών

Επιβλέπων διδάσκων: Αναπληρωτής Καθηγητής Αστικού Δικαίου Νομικής Σχολής ΕΚΠΑ, Αντώνιος Καραμπατζός

Πειραιάς

Φεβρουάριος 2019

## Βεβαίωση Εκπόνησης Διπλωματικής Εργασίας



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

«ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ»

---

### ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, «Δίκαιο και Οικονομία» με τίτλο

#### **ΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

έχει συγγραφεί από εμένα αποκλειστικά και στο σύνολό της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας, αναφέρονται στο σύνολό τους, κάνοντας πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου.

Υπογραφή Μεταπτυχιακού Φοιτητή

ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ Δ. ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ

7/2/2019

# Περιεχόμενα

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ .....	4
Εισαγωγή .....	5
1. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ.....	6
Η μίσθωση γενικά.....	6
Α) Η έννοια της μισθώσεως κατά τον Αστικό Κώδικα.....	6
Β) Διάκριση από συγγενείς έννοιες (νομή, κατοχή, χρήση και εκμετάλλευση πράγματος) ....	7
2. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ.....	11
Ο ΝΟΜΟΣ 4242/2014 περί επαγγελματικών μισθώσεων .....	11
Α) Σύνομη ανάλυση .....	11
Β) Η καταγγελία της επαγγελματικής μίσθωσης (ειδικότερα) .....	13
I. Από την πλευρά του εκμισθωτή.....	14
IIα. Από την πλευρά του μισθωτή. ....	21
IIβ. Η καταγγελία της μίσθωσης ως διαπραγματευτικό όπλο. ....	26
3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ.....	28
Μια εισαγωγή στη θεωρία του κόστους συναλλαγών και η σύνδεσή της με τους όρους της σύμβασης μισθώσεως. Η κατάρτιση της σύμβασης μισθώσεως και η θεωρία του Ronald Coase. ....	28
4. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ.....	32
Οι οικονομικοί όροι.....	32
Α) Το μίσθωμα.....	32
Β) Η αναπροσαρμογή του μισθώματος. ....	37
Γ) Η αναπροσαρμογή του μισθώματος με βάση τις διατάξεις των άρθρων 7-10 π.δ. 34/1995. ....	42
Δ) Εγγυοδοσία .....	48
Ε) Τροποποιήσεις, μεταρρυθμίσεις και επ' ωφελεία του ακινήτου προσθήκες.....	52
ΣΤ) Λοιποί όροι της σύμβασης μισθώσεως.....	53
Τέλος χαρτοσήμου μετά της υπέρ ΟΓΑ προσαυξήσεως. ....	54

Συμφωνία περί παρέκτασης της αρμοδιότητας. ....	55
ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ, ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ, ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ .....	56
Τροποποίηση μίσθωσης.....	56
Σταδιακή αναπροσαρμογή μισθώματος μετά τη λήξη της μίσθωσης.....	59
Αγωγή αναπροσαρμογής μισθώματος και κατάργησης της ετήσιας αναπροσαρμογής με βάση τα άρθρα 288 και 388 ΑΚ.....	61
Παράδειγμα υπολογισμού μισθώματος επί του τζίρου μιας επιχείρησης .....	64
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	65

## ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ΑΠ	Άρειος Πάγος
Άρ.	άρθρο
Βλ.	Βλέπε
ΓΟΚ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
δημ/ση	δημοσίευση
δικ.	δικαίωμα
ΕΑ	Εφετείο Αθηνών
εδ.	Εδάφιο
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕισΝΚΠολδ	Εισαγωγικός Νόμος Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας
ΕΚΔ	Εκδόσεις
Ελλ. Δνη	Ελληνική Δικαιοσύνη
ΚΠολΔ	Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας
ΚΤΧ	Κώδικας Τελών Χαρτοσήμου
μ. α΄.	μεταξύ άλλων
ΜΠΑ	Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών
ΜΠΠ	Μονομελές Πρωτοδικείο Πειραιώς
Ν.	Νόμος
ΝοΒη	Νομικό Βήμα
παρ.	παράγραφος
ΟΛΑΠ	Ολομέλεια Αρείου Πάγου
ο΄.π.	όπου παραπάνω
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΠΑ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών

## Εισαγωγή.

Σκοπός της παρούσας διατριβής είναι να παρουσιάσει τους κυριότερους νομικούς όρους που τίθενται σε μια επαγγελματική/εμπορική μισθωτική σύμβαση και οι οποίοι παρουσιάζουν οικονομικές προεκτάσεις. Ξεφεύγοντας από τα στενά όρια μιας συνήθους διπλωματικής εργασίας, το παρόν πόνημα μπορεί να αποτελέσει εργαλείο για τον οποιονδήποτε επιθυμεί να λάβει προσιτές εννοιολογικά, γνώσεις, σχετικά με τις επαγγελματικές μισθώσεις, όπως έχουν παρουσιαστεί στη θεωρία, στην νομολογία, στη δικηγορική πρακτική αλλά και στην ίδια την καθημερινότητα. Επιχειρήθηκε παράλληλα μια συστηματοποίηση σε θέματα όπως η καταγγελία της μίσθωσης και η αναπροσαρμογή του μισθώματος. Η ανάλυση που ακολουθεί είναι νομικο - οικονομικής φύσεως, ιδωμένη τόσο μέσα από τη δικηγορική καθημερινότητα όσο και μέσα από το πρίσμα της οικονομικής ανάλυσης του δικαίου, πλαισιωμένη από πλούσια νομολογία και παραδείγματα. Τα βασικά σημεία που τίγονται είναι: α) η νομική έννοια της μίσθωσης και η καταγγελία αυτής, β) η θεωρία του R. Coase και πώς αυτή εφαρμόζεται σε μια μίσθωση και γ) οι βασικοί οικονομικοί όροι της μισθωτικής σύμβασης, με έμφαση στο μίσθωμα και την αναπροσαρμογή του.

## 1. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ.

### Η μίσθωση γενικά

#### Α) Η έννοια της μισθώσεως κατά τον Αστικό Κώδικα

Η μίσθωση πράγματος ρυθμίζεται στο δέκατο πέμπτο κεφάλαιο του ΑΚ, στα άρθρα 574 έως 618. Αν θέλαμε να δώσουμε έναν ορισμό<sup>1</sup> της, βασιζόμενοι στα άρθρα 574 και 575 ΑΚ, θα λέγαμε ότι μίσθωση πράγματος καλείται η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (εκμισθωτής<sup>2</sup>) αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει στον άλλο αντισυμβαλλόμενο (μισθωτή<sup>3</sup>) την κατοχή και τη χρήση του πράγματος<sup>4</sup>, διατηρώντας το κατάλληλο για αυτήν, για το χρονικό διάστημα<sup>5</sup> που συμφωνείται στη σύμβαση<sup>6</sup>. Ο δε μισθωτής αναλαμβάνει την κύρια υποχρέωση, που είναι να καταβάλλει το μίσθωμα<sup>7</sup> και όσες δευτερεύουσες ή παρεπόμενες υποχρεώσεις συμφωνεί στην σύμβαση. Τέτοιες θα μπορούσαν να είναι η συντήρηση του μισθίου, η ασφάλισή του και η καταβολή του αναλογούντος χαρτοσήμου.

Η μίσθωση κατηγοριοποιείται στην νομική επιστήμη ως υποσχετική (ενοχική<sup>8</sup>) και αμφοτεροβαρής<sup>9</sup> δικαιοπραξία, με την οποία ο εκμισθωτής δεν απεμπολεί το εμπράγματο δικαίωμά του επί του πράγματος, ούτε το μειώνει, αλλά απλώς δεσμεύεται<sup>10</sup> να παραχωρήσει τη χρήση του, έναντι του

---

<sup>1</sup> Βλ. μ. α'. Α. Γεωργιάδη, «Ενοχικό Δίκαιο-Ειδικό Μέρος (Πρώτος τόμος)», εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλας – Δίκαιο και Οικονομία 2004, κεφάλαιο 1, παρ. 23.

<sup>2</sup> Ήτοι, αυτός που «παραδίδει» το πράγμα λόγω της μίσθωσης και με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης, και όχι λόγω κάποιας άλλης αιτίας (π.χ. μεταβίβασης κυριότητας). Επιχειρείται μια απλή προσπάθεια εξήγησης των νομικών όρων για τους μη νομικούς.

<sup>3</sup> Ήτοι, αυτός που «λαμβάνει» το πράγμα λόγω της μίσθωσης και με τους όρους που διέπουν την σύμβαση.

<sup>4</sup> Οποιοδήποτε «πράγμα», κινητό ή ακίνητο, π.χ. βιβλίο, διαμέρισμα, χωράφι. Το πράγμα που μισθώνεται, καλείται «μίσθιο».

<sup>5</sup> Υπάρχει η δυνατότητα να συμφωνηθεί εξ αρχής αόριστη διάρκεια, αλλά το άρθρο 15 του Ν. 2235/1994 θέτει ως κατώτατο όριο την τριετία σε κάθε περίπτωση. Επομένως, είναι δυνατό, τα συμβαλλόμενα μέρη, να ορίσουν βραχύτερο χρονικό διάστημα (<3), όμως εκ του νόμου, πριν την παρέλευση της τριετίας, δε δύναται ούτε ο εκμισθωτής να απαιτήσει τη λήξη της μίσθωσης, ούτε ο μισθωτής να εγκαταλείψει αζημίως το μίσθιο. Αν δε, το πράξει, υποχρεούται σε αποπληρωμή όσων μισθωμάτων απομένουν μέχρι τη λήξη της τριετούς διάρκειας. Βλ. ΑΠ 650/07.

<sup>6</sup> Συνήθως γραπτή, αλλά ο ΑΚ επιτρέπει και την προφορική.

<sup>7</sup> Άλλως και «ενοίκιο» στην καθομιλουμένη.

<sup>8</sup> Η δικαιοπραξία που δημιουργεί «ενοχή», ήτοι υποχρέωση.

<sup>9</sup> Δημιουργεί βάρη (υποχρεώσεις) και για τους δύο αντισυμβαλλόμενους.

<sup>10</sup> (υπόσχεται)

συμφωνημένου ανταλλάγματος, το οποίο αποτελεί τη βασική υποχρέωση του μισθωτή.

Ο νόμος διακρίνει δύο μεγάλες κατηγορίες μισθώσεων, τις αστικές, που ρυθμίζονται από τον ΑΚ και τις επαγγελματικές που ρυθμίζονται τόσο στον ΑΚ όσο και στον εκάστοτε νόμο περί επαγγελματικών μισθώσεων<sup>11</sup>.

## **Β) Διάκριση από συγγενείς έννοιες (νομή, κατοχή, χρήση και εκμετάλλευση πράγματος)**

Ο ΑΚ προτιμά τον όρο χρήση<sup>12</sup> και δε φαίνεται να κάνει καμία διάκριση μεταξύ «χρήσης» και «κατοχής». Ως προς τον νόμο, λοιπόν, δεν υπάρχει κάποια διαφορά μεταξύ των παραπάνω όρων. Αυτός που κατέχει το πράγμα, μπορεί και να το χρησιμοποιεί μέσα στο συμφωνηθέν πλαίσιο.

Ως νομή, καλείται η άσκηση φυσικής εξουσίας πάνω στο πράγμα «διανοία κυρίου<sup>13</sup>». Ο εκμισθωτής με την μίσθωση, δεν παραδίδει ποτέ την νομή στο πράγμα ούτε και ο μισθωτής ποτέ την αποκτά<sup>14</sup>. Ο εκμισθωτής συνεχίζει να νέμεται το πράγμα όπως θέλει, ήτοι μπορεί να το εκμισθώσει σε άλλον μισθωτή<sup>15</sup> ή καθόλου. Συνήθως ο εκμισθωτής είναι και κύριος του ακινήτου<sup>16</sup>, υφίστανται εντούτοις και περιπτώσεις που η μίσθωση γίνεται και παρά μη κυρίου<sup>17</sup>.

Στην έννοια της νομής, συμπεριλαμβάνεται και η εκμετάλλευση του ακινήτου<sup>18</sup>. Με άλλα λόγια, ο νομέας του ακινήτου, μπορεί να το εκμεταλλεύεται όπως θέλει, να το εκμισθώνει όποτε και σε όποιον θέλει και υπό συγκεκριμένους όρους. Αυτό ισχύει φυσικά, τόσο στις αστικές όσο και στις επαγγελματικές μισθώσεις.

---

<sup>11</sup> Εν προκειμένω, τις επαγγελματικές μισθώσεις ρυθμίζει ο Ν. 4242/2014.

<sup>12</sup> Βλ. άρθρα 574, 575, 576 ΑΚ

<sup>13</sup> Ωσάν το πράγμα να ανήκει στον (κατά περίπτωση) εξουσιάζοντα.

<sup>14</sup> Ακόμα και στην περίπτωση που συμφωνηθεί όρος για δικαίωμα υπομίσθωσης του μισθίου (θα γίνει λόγος παρακάτω), ο εκμισθωτής δεν χάνει την νομή γιατί ο μισθωτής δεν υπομισθώνει «διανοία κυρίου».

<sup>15</sup> Όταν λήξει η προηγούμενη μίσθωση ή και χωρίς να λήξει, με τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπει ο νόμος.

<sup>16</sup> Έχει το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας επί του πράγματος.

<sup>17</sup> Σε περιπτώσεις καταπάτησης, αλλά και σε περιπτώσεις που ο «μη κύριος», κατέχει νόμιμα το κλειδί για το μίσθιο, όπως στην περίπτωση κάποιου πληρεξουσίου, που εκμισθώνει για δικό του λογαριασμό και όχι του πραγματικού κυρίου. Για περαιτέρω ανάλυση βλ. μ.α΄ και ΑΠ 1764/2012.

<sup>18</sup> Βλ. π.χ. ΑΚ 789, 794



Υφίσταται όμως και μια παράλληλη έννοια εκμετάλλευσης, ενσωματωμένη στην ίδια την χρήση του πράγματος (και όχι στην νομή), η οποία δε διακρίνεται νομικά από την χρήση. Εξ αυτού του λόγου και οι νομοθετικές διατάξεις<sup>19</sup> πολλές φορές, αναφέρονται σε «χρήση και εκμετάλλευση» του πράγματος. Αλλά ακόμα και στην ίδια την νομολογία, παρεισφρύει η σύγχυση της εκμετάλλευσης με την χρήση του πράγματος. Χαρακτηριστικά, όπως αναφέρει ο ΑΠ στην υπ' αριθμ. 65/2008<sup>20</sup> απόφασή του : “ ... Αναγκαίες είναι οι δαπάνες οι οποίες είναι απαραίτητες για τη διατήρηση του μισθίου κατάλληλου για τακτική εκμετάλλευση και χρήση...”.

Σε αρκετές περιπτώσεις, τόσο στις αστικές όσο και στις επαγγελματικές μισθώσεις, η αξία του μισθίου<sup>21</sup> προσδίδει μια προσωπική «υπεραξία» στον μισθωτή. Αυτό συμβαίνει όταν το κοινό δεν γνωρίζει τον πραγματικό κύριο του πράγματος και προσδίδει από άγνοια, αυτήν την ιδιότητα στον μισθωτή. Αυτό έχει οικονομικό ενδιαφέρον και θα πρέπει να αποτιμάται ιδίως στις ακριβές μισθώσεις.

Στις επαγγελματικές μισθώσεις, στις οποίες θα αναφερθούμε αναλυτικά παρακάτω, η έννοια της «εκμετάλλευσης» συνυπολογίζεται τις περισσότερες φορές, κατά την κατάρτιση της μισθώσεως<sup>22</sup>. Τα ίδια τα μισθωτήρια αναφέρουν τον επαγγελματικό σκοπό του μισθωτή και ο ενδεχόμενος τζίρος, ανάλογα με τον τόπο και τη θέση του μισθίου, έχει εκτιμηθεί ήδη από τον εκμισθωτή.

### **(Κατά την κοινή οικονομική αντίληψη).**

Στις αστικές μισθώσεις, μια πολυτελής οικία, σε ακριβή περιοχή, από τη στιγμή μάλιστα που μπορεί να προκληθεί σύγχυση ως προς το ιδιοκτησιακό της καθεστώ, είναι πιθανό να προσδώσει «αίγλη» στον μισθωτή κι αυτό να τον προωθήσει σε προσωπικό (αναβάθμιση «status”) ή και επαγγελματικό επίπεδο (δημιουργώντας νέες κοινωνικές ή επαγγελματικές επαφές). Αυτό, έμμεσα αποτιμάται από την αγορά<sup>23</sup>, γι αυτό και υπάρχουν μεγάλες διακυμάνσεις στην «αγορά του ενοικίου»<sup>24</sup>, ανάλογα με τις περιοχές.

---

<sup>19</sup> Κατά κόρον οι δημόσιες προκηρύξεις κάνουν λόγο για χρήση και εκμετάλλευση δημόσιων χώρων, καταστημάτων κ.λ.π.

<sup>20</sup> Δ' πολιτικό τμήμα.

<sup>21</sup> Αντικειμενική, αγοραία ή έστω νομιζόμενη.

<sup>22</sup> Γι αυτό το λόγο, τα επαγγελματικά μισθωτήρια καταρτίζονται κατά κύριο λόγο από έμπειρους νομικούς και περιλαμβάνουν πολλούς κι εξαντλητικούς όρους, ιδίως από τον πλευρά του εκμισθωτή, ο οποίος προσπαθεί να προβλέψει αυτήν ακριβώς την «υπεραξία», από την «εκμετάλλευση» του ακινήτου του.

<sup>23</sup> Χαρακτηριστική φράση που χρησιμοποιείται από μεσίτες «Για να μένεις στην Κηφισιά, πρέπει να το αντέχει η τσέπη σου».

<sup>24</sup> Με την οικονομική έννοια του όρου, ήτοι ο θεωρητικός χώρος που συναντάται η προσφορά και η ζήτηση ενός αγαθού ή μιας υπηρεσίας.

Ένα ακίνητο ιδίας κατασκευαστικής αξίας, προδιαγραφών, χαρακτηριστικών και επιφανείας, αποτιμάται γενικά με διαφορετικό τρόπο π.χ. στην Κηφισιά από ότι στη Δραπετσώνα.

Υπάρχουν όμως και οι περιπτώσεις που το ίδιο ακίνητο μπορεί να αποτιμηθεί πιο ακριβά στην Δραπετσώνα, όπως π.χ. όταν η επιθυμία του ενδιαφερόμενου αγοραστή, γίνεται αντιληπτή από τον εκμισθωτή. Τέτοιου είδους επιθυμίες, μπορεί να προκύπτουν είτε από πολύ καλή προώθηση εκ μέρους του εκμισθωτή (επιστρατεύοντας ειδικές στρατηγικές, προωθητικές ενέργειες, μεσίτες ή κατάλληλους διαφημιστές) είτε από προσωπικούς/οικογενειακούς λόγους ή (και) από συναισθηματισμούς. Με όλα αυτά έχουν ασχοληθεί εκτενώς τα συμπεριφορικά οικονομικά<sup>25</sup> και ιδίως οι πτυχές των «Decision Paralysis», «Attribute Priming», «Irrational Value Assessment» και «Emotional Impact»<sup>26</sup>.

Μία ακόμα πτυχή της ανθρώπινης συμπεριφοράς που επεσήμαναν τα συμπεριφορικά οικονομικά και που εμφανίζεται πολύ στις μέρες μας είναι ο πληροφοριακός κορεσμός<sup>27</sup>.

Σύμφωνα με το φαινόμενο του «Information Overload», η υπερπληθώρα των πληροφοριών που διατίθενται σήμερα, τελικά δρα ανασχετικά στη λήψη αποφάσεων. Αντί να επικουρεί το άτομο (καταναλωτή, πολίτη ή με οποιαδήποτε άλλη ιδιότητα) στην επιλογή του, το εμποδίζει, το παραλύει και τελικά δεν οδηγεί στη λήψη της καλύτερης απόφασης. Πολλές φορές μάλιστα, το αποτέλεσμα είναι το άτομο να μην λάβει καμία απόφαση, να οδηγηθεί δηλαδή στο ίδιο αποτέλεσμα με το φαινόμενο της «decision paralysis». Όπως παρατηρεί ο Α. Καραμπατζός<sup>28</sup>: «Από έναν ορισμένο όγκο πληροφοριών και μετά, το οριακό όφελος από την πρόσθετη πληροφόρηση, λαμβάνει αρνητικό πρόσημο – φθίνουσα οριακή χρησιμότητα- απόδοση της

---

<sup>25</sup> Βλ. μεταξύ άλλων αναφορών στον εγχώριο τύπο και άρθρο Δ. Τσατσάνη στην Καθημερινή, φύλλο 13.06.2004 <http://www.kathimerini.gr/186498/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/sympferiforika-xrhmatooikonomika-h-synanthsh-gyxologias-kai-oikonomikh-episthmhs>

<sup>26</sup> Βλ. «Decision Paralysis», «Attribute Priming», «Irrational Value Assessment» και «Emotional Impact». Η θεωρία της Decision Paralysis εναντιώνεται στην κλασική οικονομική αντίληψη ότι η μεγάλη πληθώρα των επιλογών είναι καλύτερη για το άτομο. Το attribute priming είναι μια στρατηγική του marketing, σύμφωνα με την οποία, όσο περισσότερο προβάλλονται κάποιες ιδιαιτερότητες ενός πράγματος, τόσο πιο ελκυστικές γίνονται για τον καταναλωτή. Σύμφωνα με τη θεωρία της I.V.A., οι άνθρωποι δεν έχουν εικόνα για το ποιά είναι η αξία των πραγμάτων, ενώ σύμφωνα με το Emotional impact, οι άνθρωποι κατά τις επιλογές, παγιδεύονται στο «εγώ» τους. Για αυτές τις θεωρίες υπάρχουν αμέτρητες αναφορές σε blogs. Ενδεικτικά: «<https://www.cebglobal.com/blogs/what-lobsters-can-teach-us-about-behavioral-economics/>» και σε βιβλία Συμπεριφορικών Οικονομικών, όπως του Dan Ariely, “Predictably Irrational”, εκδόσεις HarperCollins, 2010.

<sup>27</sup> Βλ. μ. ά. Αντ. Καραμπατζός, «Ιδιωτική Αυτονομία και Προστασία του Καταναλωτή», εκδ. Π. Ν. Σάκκουλα 2016, σελ. 164 επ.

<sup>28</sup> Ο.π. σελ. 165.

πληροφορίας, αφού αδυνατούμε πλέον να δαμάσουμε το πλήθος των διαθέσιμων πληροφοριών».

Με άλλα λόγια, ο εγκέφαλός μας δύναται να δεχτεί και να επεξεργαστεί ένα συγκεκριμένο αριθμό πληροφοριών σχετικά με μια δεδομένη επιλογή. Αν συνεχίζουμε την λήψη πληροφοριών, το όφελος από αυτήν, μετατρέπεται πλέον σε ζημία<sup>29</sup> που δρα ως τροχοπέδη στη λήψη της απόφασης.

---

<sup>29</sup> Η απόκτηση κάθε νέας πληροφορίας κοστίζει περισσότερο από το όφελος που παρέχει.

## 2. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

### Ο ΝΟΜΟΣ 4242/2014 περί επαγγελματικών μισθώσεων

#### Α) Σύντομη ανάλυση

Στη χώρα μας, οι επαγγελματικές<sup>30</sup> μισθώσεις ρυθμίζονται στον Ν. 4242/2014, ο οποίος τροποποίησε<sup>31</sup> το προϊσχύσαν καθεστώς που διεπόταν από το π.δ. 34/1995<sup>32</sup>, και στον ΑΚ. Σύμφωνα με τον νέο νόμο, οι μισθώσεις που είχαν συναφθεί πριν την εφαρμογή του Ν. 4242/2014<sup>33</sup> υπάγονται αποκλειστικά στο καθεστώς του π.δ. 34/1995 και του ΑΚ (παλιές μισθώσεις). Φυσικά, οι μισθώσεις ρυθμίζονται και από τους συμβατικούς όρους τους<sup>34</sup>, στο βαθμό που δεν προσκρούουν σε αναγκαστικού δικαίου, διατάξεις.

Αυτό που επιχειρήθηκε με τον Ν. 4242/2014 ήταν η μεγαλύτερη εναρμόνιση του δικαίου των επαγγελματικών μισθώσεων, με τις διατάξεις του ΑΚ και συνεπώς, με τη βούληση των μερών<sup>35</sup>. Αυτό γίνεται αμέσως εμφανές τόσο με τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 2, εδ. α', η οποία καθιερώνει την τριετή διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων, ακόμα και αν έχουν συμφωνηθεί

<sup>30</sup> Συνήθως, αναφέρονται ως «εμπορικές» λόγω του τίτλου του π.δ. 34/1995.

<sup>31</sup> Στην ουσία, το αντικατέστησε σε μεγάλο βαθμό.

<sup>32</sup> Συνεχίζει να ισχύει, όπου δεν τροποποιείται, ήτοι άρθρα 1-4, 7-10, 11-15, 41, 42, 44, 45, 48, 51, 52, 57 και 64.

<sup>33</sup> 28/02/2014

<sup>34</sup> Δηλαδή, από την «συμφωνία των μερών».

<sup>35</sup> Βλ. την αιτιολογική έκθεση που συνοδεύει την τροπολογία: «Με τις προτεινόμενες διατάξεις εναρμονίζεται η νομοθεσία των εμπορικών μισθώσεων με τις σύγχρονες απαιτήσεις και παρέχεται η ελευθερία στα συμβαλλόμενα μέρη να ρυθμίζουν την διάρκεια της εμπορικής μίσθωσης για όσο χρόνο τα ίδια επιθυμούν. Η τριετής διάρκεια που προβλέπει η ρύθμιση δεν δεσμεύει τους συμβαλλόμενους, εάν οι ίδιοι θέλουν να συμφωνήσουν μεγαλύτερη διάρκεια, και με νεότερη συμφωνία είναι δυνατή η λύση της σύμβασης και πριν από τη λήξη της τριετούς διάρκειας. Ορίζεται, επιπλέον, ότι οι μισθωτικές συμβάσεις που συνάπτονται στο εξής θα διέπονται από τη συμφωνία των μερών και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με συγκεκριμένες διατάξεις του πδ 34/1995 που δεν αφορούν τη διάρκεια και το δικ. καταγγελίας.

Με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα αναθέρμανσης της αγοράς εμπορικών ακινήτων, αφού ελεύθερα οι συμβαλλόμενοι μπορούν να ορίζουν την διάρκεια της μίσθωσης χωρίς τον κίνδυνο δέσμευσης του ακινήτου για μεγάλο χρονικό διάστημα που με τις ισχύουσες διατάξεις μπορεί να φτάσει εν τοις πράγμασι και τα δεκαέξι (16) έτη. Έτσι, οι εκμισθωτές μπορούν να μισθώσουν σε ανταγωνιστικές τιμές τα ακίνητα τους, προκειμένου να μην μένουν κλειστά και ανεκμετάλλευτα και να επανέλθουν στις φυσιολογικές τιμές όταν και η οικονομία ανακάμψει.

Προκειμένου δε να μην υπάρξει οποιοσδήποτε αιφνιδιασμός του εμπορικού κόσμου, οι υφιστάμενες κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος μισθώσεις, εξακολουθούν να διέπονται από το σήμερα ισχύον καθεστώς, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων των οποίων η δωδεκαετής διάρκεια έχει λήξει και διανύουν το διάστημα του εννεαμήνου του άρθρου 61 του προεδρικού διατάγματος 34/1995. Οι μεταβατικές αυτές διατάξεις συνοδεύονται από τροποποιήσεις ως προς την κατάρνηση της υποχρέωσης αποκατάστασης της αυλής εμπορικής αξίας του ακινήτου σε περίπτωση λήξης της μίσθωσης, καθώς και ως προς τους όρους της καταγγελίας εκ μέρους του μισθωτή και του εκμισθωτή, δεδομένων των σημερινών οικονομικών συνθηκών, οι οποίες επιβάλλουν την εξισορρόπηση των προστατευτικών του μισθωτή διατάξεων στο σύστημα της νομοθεσίας των εμπορικών μισθώσεων».

για βραχύτερο ή αόριστο χρόνο<sup>36</sup>, όσο και με την κατάργηση επιμέρους ειδικών διατάξεων που διαφοροποιούσαν το δίκαιο των επαγγελματικών μισθώσεων από τα οριζόμενα στο σχετικό κεφάλαιο του ΑΚ.

Ένα πρόβλημα που λύθηκε με την εναρμόνιση της νομοθεσίας των μισθώσεων, είναι κι αυτό των μικτών χρήσεων, ήτοι μια κατοικία να χρησιμοποιείται και ως επαγγελματική έδρα ή το αντίστροφο. Το πδ 34/1995 στο άρθρο 1 παρ. 2 ανέφερε ότι: **" Σε περίπτωση μικτής χρήσης , για την υπαγωγή της μίσθωσης στις διατάξεις του παρόντος λαμβάνεται υπόψη η προέχουσα χρήση του μισθίου "**. Αυτή η «προέχουσα χρήση» είναι εύκολα αντιληπτό πως δεν είναι πάντα άμεσα διακριτή<sup>37</sup>. Εξ αυτής της δικαιολογίας λοιπόν, με σχετική άνεση, καθένα από τα μέρη, μπορούσε να επικαλεστεί τις προστατευτικές διατάξεις της δωδεκαετίας κατά το δοκούν. Με την κατάργηση αυτής, το πρόβλημα, ως προς τη διάρκεια και την ιδιόχρηση τουλάχιστον, των μικτών χρήσεων, λύεται.

Προβληματισμό, εντούτοις, στον νομικό κόσμο, προκαλούν κάποιες διατάξεις του νέου Νόμου<sup>38</sup>, όπως η διατύπωση του Άρθρου 13 παρ. 2, σύμφωνα με το οποίο, «Οι μισθώσεις του ανωτέρου εδαφίου ισχύουν για τρία έτη, ακόμα και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της».

Ανακύπτει εύλογα το ερώτημα, εφόσον δε διευκρινίζεται στο κείμενο, ποιά καταγγελία<sup>39</sup> εννοεί ο νομοθέτης;

---

<sup>36</sup> Άρθρο 13 παρ. 1 εδ. β' Ν. 4242/2014 «Οι μισθώσεις του ανωτέρου εδαφίου ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας».

<sup>37</sup> Βλ. σχετικά την υπ' αριθμ. 1276/1992 απόφαση του ΑΠ: "Περίληψη Εμπορική μίσθωση - Μίσθωση κατοικίας - Μικτή χρήση - Προέχουσα χρήση - Ιδιόχρηση - Ανέλεγκτο - Αναίρεση για ανεπαρκείς αιτιολογίες - Σε περίπτωση μικτής χρήσεως του μισθίου και για άσκηση της επαγγελματικής δραστηριότητας και για κατοικία του μισθωτή ερευνάται η προέχουσα χρήση, και αν μεν προέχει η άσκηση εμπορικών πράξεων εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 813/1978 αν δεν προέχει η κατοικία εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 1703/1987. Εάν κριθεί ότι πρόκειται για εμπορική μίσθωση, μπορεί ο εκμισθωτής να ζητήσει την απόδοση του μισθίου για ιδιόχρηση. Η κρίση του δικαστηρίου της ουσίας περί της προέχουσας χρήσεως είναι αναίρετικά ανέλεγκτη. Ιδρύεται λόγος αναιρέσεως για ανεπαρκείς αιτιολογίες όταν το δικαστήριο, ενώ δέχεται ότι το μίσθιο μισθώθηκε για μικτή χρήση, δεν αναφέρει ποια από τις δύο είναι η προέχουσα".

<sup>38</sup> Όπως το γεγονός, ότι ενώ καταργεί το δικαίωμα καταγγελίας για ιδιόχρηση, δεν καταργεί και το άρθρο 19 του π.δ. 34/1995. Βλ. Ι. Κατρά, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, ΕΚΔ. Α. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑ Ε.Ε. 2016, σελ. 479).

<sup>39</sup> Η μονομερής, απευθυντέα δήλωση βούλησης με την οποία τερματίζεται μια έννομη σχέση. Είθισται να γίνεται εγγράφως, αλλά ισχύει και προφορικά, ως νόμος ορίζει (π.χ. στο άρθρο 597 ΑΚ). Για τη θεωρητική προσέγγιση της καταγγελίας εν γένει στο ενοχικό δίκαιο, βλ. μ.ά., Α. Γεωργιάδης «Ενοχικό Δίκαιο – Γενικό Μέρος» 2<sup>η</sup> ΕΚΔ. Π.Ν. Σάκκουλας 2015, σελ. 580 επ.

## **B) Η καταγγελία της επαγγελματικής μίσθωσης (ειδικότερα)**

Αρχικά πρέπει να επισημανθεί ότι υφίσταται δικαίωμα καταγγελίας μιας σύμβασης μισθώσεως, τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή όσο και από αυτήν του μισθωτή, για διαφορετικούς προφανώς, λόγους. Σύμφωνα με το άρθρο 15 του π.δ. 34/1995 : «Η καταγγελία της μίσθωσης επιτρέπεται για τους λόγους που προβλέπει το παρόν διάταγμα και ο ΑΚ».

Σύμφωνα με τον Ν. 4242/2014, το δικαίωμα καταγγελίας που παρείχε το προισχύσαν, διά του π.δ. 34/1995, δίκαιο, για τις περιπτώσεις της ιδιόχρησης, της ιδιοκατοίκησης, της ανοικοδόμησης, της κατεδάφισης ετοιμόρροπου και της πτώχευσης του μισθωτή, εκ μέρους του εκμισθωτή, πλέον δεν υφίσταται<sup>40</sup>. Επιπλέον, δεν υφίσταται εκ μέρους του μισθωτή, το δικαίωμα καταγγελίας λόγω μεταμέλειας<sup>41</sup>. Επιχειρείται, θα λέγαμε, μια «μείωση/απλοποίηση» των λόγων καταγγελίας, καταργώντας τους ειδικούς λόγους καταγγελίας του π.δ. 34/1995 είτε από την πλευρά του εκμισθωτή είτε από αυτή του μισθωτή<sup>42</sup>. Αυτή η τάση εντάσσεται στο πλαίσιο της προσπάθειας για την ενίσχυση της ασφάλειας στην ψυχολογία και την οικονομία της αγοράς. Το μίσθιο, αποτελεί πολλές φορές την έδρα της επιχείρησης ή του επαγγελματία και είναι εύλογο να επιθυμεί από την πλευρά του να μην πλανάται μονίμως από πάνω του η σκιά της καταγγελίας για ιδιόχρηση εκ μέρους του εκμισθωτή, η οποία θα τον αναγκάσει να προβεί σε αναζήτηση νέας έδρας, με την ταλαιπωρία και το άγχος που αυτό συνεπάγεται, καθώς και τα προβλήματα που θα δημιουργήσει στις επαγγελματικές του δραστηριότητες. Πρέπει να σημειωθεί πάντως, ότι το π.δ. 34/1995 ρύθμιζε επακριβώς το κάθε δικαίωμα καταγγελίας, χωρίς ασάφειες.

Δέον είναι να προβούμε εδώ σε μια απαρίθμηση των περιπτώσεων καταγγελίας των μισθώσεων εν γένει:

---

<sup>40</sup> Με την εξαίρεση των «παλαιών μισθώσεων», βλ. ανωτέρω.

<sup>41</sup> Άρθρο 43 π.δ. 34/1995 (όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρ. 17 παρ. 1 Ν.3853/2010): «Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη της σύμβασης, να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως, τα δε αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίησή της. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης».

<sup>42</sup> Βλ. τα άρθρα 16-18, 20-26, 27 παρ.2, 28-40, 43 και 60,61 του π.δ. 34/1995.

## I. Από την πλευρά του εκμισθωτή.

Ο εκμισθωτής δύναται να καταγγείλει την μισθωτική σύμβαση:

- 1) Λόγω αόριστης διάρκειας (μετά από σιωπηρή αναμίσθωση ή την παρέλευση της τριετίας εφ' όσον είχε συμφωνηθεί εξαρχής η αόριστη διάρκεια). Στην περίπτωση αυτή και εφόσον δε συμφωνήθηκε διαφορετικά, το άρθρο 609 αναφέρει λεπτομερώς πότε επέρχονται τα αποτελέσματα της καταγγελίας, ανάλογα με τη συμφωνηθέντα χρόνο καταβολής του μισθώματος. Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται ο λόγος να είναι «σπουδαίος». Στην καθημερινότητα, η καταγγελία αυτή λαμβάνει χώρα οποτεδήποτε μια σύμβαση δεν συμφέρει πλέον οικονομικά κάποιο από τα δύο ή και τα δύο μέρη. Γι αυτό, κυρίως από την πλευρά του εκμισθωτή, δέον να προτιμάται το «δέσιμο» του μισθωτή με συμβατικές ανανεώσεις όπου θα προβλέπεται η διάρκεια της μισθώσεως και η εξέλιξη του μισθώματος και των λοιπών όρων. Σε διαφορετική περίπτωση, αν η μίσθωση καταστεί αορίστου χρόνου, ο μισθωτής μπορεί να απεμπλακεί ευκολότερα.
- 2) Λόγω κακής χρήσης μισθίου<sup>43</sup>, κατ' άρθρο 594 ΑΚ, όπου τα αποτελέσματα επέρχονται άμεσα.
- 3) Λόγω καθυστέρησης στην καταβολή του μισθώματος<sup>44</sup>, κατ' άρθρο 597 ΑΚ. Τα αποτελέσματα επέρχονται μετά από δέκα ημέρες.
- 4) Λόγω παραβίασης όρου της μισθωτικής σύμβασης. Το δικαίωμα αυτό παρέχεται με συμφωνία των μερών στη σύμβαση<sup>45</sup>. Τα αποτελέσματα μπορεί να επέρχονται άμεσα ή μετά από προθεσμία, αν υφίσταται σχετική πρόβλεψη<sup>46</sup>.
- 5) Λόγω ύπαρξης σπουδαίου λόγου, κατ' άρθρο 672 ΑΚ<sup>47</sup>.

---

<sup>43</sup> Για την έννοια της κακής χρήσης του μισθίου, βλ. μεταξύ άλλων: ΑΠ 559/1996/ ΕλλΔνη 38.107, ΕφΑθ 7710/1990 και 266/1994, ΑΠ 2033/1983 ΝοΒη 33. 22).

<sup>44</sup> Δεν πρέπει να συγχέεται με τη δυστροπία και το δικαίωμα άσκησης αγωγής, που πηγάζει από αυτή, κατ' άρθρο 66 ΕισΝΚΠολδ. Με την καταγγελία, λύεται η μίσθωση, ενώ με την αγωγή από δυστροπία, δεν καταγγέλλεται η μίσθωση, αλλά αυτή ισχύει κανονικά μέχρι και αν αποβληθεί ο μισθωτής, από το μίσθιο.

<sup>45</sup> Μπορεί, αντί για δικαίωμα καταγγελίας να προβλέπεται η αυτοδίκαιη λύση της σύμβασης, μόλις συμβεί το παραβατικό γεγονός. Είναι μια μορφή διαλυτικής αίρεσης.

<sup>46</sup> Βλ. και 3039/2017 ΠΠΑ, όπως αναλύεται κατωτέρω.

<sup>47</sup> «Καθένα από τα μέρη έχει δικαίωμα σε κάθε περίπτωση να καταγγείλει οποτεδήποτε τη σύμβαση για σπουδαίο λόγο, χωρίς να τηρήσει προθεσμία. Το δικαίωμα αυτό δεν μπορεί να αποκλειστεί με συμφωνία».

Με αυτήν την τελευταία περίπτωση, θα ασχοληθούμε εκτενέστερα.

Αρχικά πρέπει να διευκρινιστεί το ποιές συμβάσεις είναι δεκτικές καταγγελίας. Ένας βασικός διαχωρισμός των ενοχικών συμβάσεων, είναι σε διαρκείς και στιγμιαίες<sup>48</sup>. Διαρκής είναι η σύμβαση που όσο διαρκεί, γεννά συνεχώς δικαιώματα και υποχρεώσεις<sup>49</sup>. Στιγμιαία είναι η σύμβαση της οποίας η παροχή εκπληρώνεται εν ακαρεί του χρόνου<sup>50</sup>. Δεκτικές καταγγελίας είναι προφανώς οι διαρκείς συμβάσεις.

Όπως είδαμε παραπάνω, ο ΑΚ περιγράφει ήδη τις πιο σημαντικές κατηγορίες «σπουδαίων» λόγων καταγγελίας, όπως π.χ. η κακή χρήση του μισθίου από την πλευρά του μισθωτή. Για να χωρήσει λοιπόν η καταγγελία του ά. 672 ΑΚ, ο «σπουδαίος» λόγος θα πρέπει να είναι σαφώς διάφορος από τους ήδη προβλεφθέντες (ειδικούς λόγους) και να προσδιορίζεται συγκεκριμένα. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα σπουδαίου λόγου μας δίνει η απόφαση 441/2000 του Δ΄ Πολιτικού Τμήματος του Αρείου Πάγου, η οποία αναφέρει: «Επειδή από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 281, 288, 672 και 766 του ΑΚ, τα οποία, σύμφωνα, με τα άρθρα 8 και 29 του Ν. 813/1978 (άρθρα 15 και 44 π.δ. 34/1995), εφαρμόζονται και επί εμπορικών μισθώσεων, συνάγεται γενική αρχή του δικαίου κατά την οποία επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση να καταγγελθεί μια διαρκής ενοχική σχέση, όπως είναι και η εμπορική μίσθωση, για σπουδαίο λόγο. Τέτοιος σπουδαίος λόγος συντρέχει και όταν, σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών η συνέχιση της διαρκούς αυτής ενοχικής σχέσεως γίνεται υπέρμετρα δυσβάστακτη είτε για τα δύο μέρη είτε για ένα μόνο από αυτά, όπως συμβαίνει όταν τούτο οφείλεται σε ουσιώδη μεταβολή των προσωπικών ή περιουσιακών σχέσεων των μερών ή του ενός μέρους, ανεξαρτήτως της συνδρομής ή μη οποιασδήποτε υπαιτιότητας στην επέλευση της μεταβολής αυτής. Ειδικώς, για την πρόωρη καταγγελία της εμπορικής μίσθωσης για την οποία ο νόμος έχει θεσπίσει και ειδικούς λόγους καταγγελίας για αμφότερα τα μέρη, **το περιεχόμενο του σπουδαίου λόγου πρέπει να προσδιορίζεται στενά**. Έτσι, επί εμπορικής μίσθωσης ακινήτου το οποίο για την εντός αυτού άσκηση επαγγέλματος πρέπει να πληροί τους απαιτούμενους από το νόμο όρους υγιεινής και ασφαλείας και δη να έχει ορισμένη κατ' ελάχιστο όριο επιφάνεια, συνιστά σπουδαίο λόγο καταγγελίας της μισθωτικής σύμβασης η, μετά την κατάρτισή της, δια πράξεως της πολιτείας μεταβολή των ως άνω όρων και προϋποθέσεων, καθ' ό όμως μέτρο οι όροι αυτοί δεν είναι δυνατόν να εκπληρωθούν από ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη, βάσει των αρχών της καλής πίστης».

<sup>48</sup> Η' «πρόσκαιρες».

<sup>49</sup> Π.χ. ΑΚ 386, 574, 648, 681.

<sup>50</sup> Π.χ. ΑΚ 496, 513.



Παρατηρούμε ότι στη συγκεκριμένη απόφαση, πέραν του σπουδαίου λόγου, ο οποίος εξειδικεύεται στην μεταβολή των όρων υγιεινής και ασφαλείας από την πλευρά του κράτους, γίνεται και σαφής μνεία στις γενικές αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, οι οποίες συνεπικουρούν θα λέγαμε, τη θεμελίωση του σπουδαίου λόγου και κατά κάποιον τρόπο συγχέονται. Η παραβίαση ήτοι, των αρχών της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, είναι ο σπουδαίος λόγος καταγγελίας εν προκειμένω.

Ένα δεύτερο στοιχείο που πρέπει να επισημάνουμε είναι ότι, η καταγγελία για σπουδαίο λόγο γίνεται σχεδόν πάντοτε πρόωρα, διότι αν η μίσθωση καταστεί αορίστου χρόνου, λύεται και με καταγγελία αορίστου χρόνου, η οποία είναι ανατιολόγητη, ως προερρήθη. Στην πράξη, σπανίως γίνεται καταγγελία για σπουδαίο λόγο σε αορίστου διάρκειας συμβάσεις μισθώσεως, εκτός αν το καταγγέλλον μέρος θέλει να επέλθουν άμεσα τα αποτελέσματα.

Ένα επιπλέον παράδειγμα σπουδαίου λόγου, μας προσφέρει η απόφαση 3039/2017 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία αναφέρει: «Κατόπιν δε των ανωτέρω, παρέλκει η εξέταση της ουσιαστικής βασιμότητας των λοιπών λόγων που επικαλέστηκε η εναγόμενη στην ως άνω καταγγελία της, εφόσον και μόνον η ως άνω ανεπαρκής κάλυψη των αναγκών της εναγόμενης σε ιματισμό, κατά παράβαση του άρθρου 1 της σύμβασης και η χρέωσή της με επιπλέον ποσά για την επανάπλυση του ιματισμού της κατά παράβαση του άρθρου 3 της σύμβασης, συνιστούσαν σπουδαίους λόγους που δικαιολογούσαν από μόνοι τους την ένδικη καταγγελία».

Εδώ παρατηρούμε ότι το δικαστήριο, στηρίζεται σε συγκεκριμένο άρθρο της σύμβασης μισθώσεως, με το οποίο προφανώς είχε προβλεφθεί ότι η παραβίαση κάποιων (ή όλων) των όρων του συμφωνητικού, θα συνιστά σπουδαίο λόγο καταγγελίας<sup>51</sup>. Ο σπουδαίος λόγος έχει να κάνει κυρίως με προσωπικές και οικονομικές αιτίες<sup>52</sup>.

Γενικά, θα λέγαμε ότι από τη στιγμή που υφίστανται ήδη, εκ του νόμου, αρκετοί λόγοι καταγγελίας, για να υπάρξει περίπτωση ύπαρξης σπουδαίου λόγου, θα πρέπει το γεγονός να είναι σαφώς διάφορο και να προσδιορίζεται/τεκμηριώνεται πολύ συγκεκριμένα.

---

<sup>51</sup> Γι αυτό, χρειάζεται η σύνταξη των μισθωτηρίων να ανατίθεται σε έμπειρους νομικούς. Σε κάθε περίπτωση, ακόμα και αν έλλειπε ο συγκεκριμένος όρος, το δικαστήριο θα μπορούσε να κρίνει από μόνο του, ως σπουδαίο λόγο την έλλειψη ιματισμού.

<sup>52</sup> Βλ. Ι. Κατρά, «Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις» Εκδ. Αντ. Σάκκουλα 2016, σελ. 413

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει η υπ' αριθμ. 6575/2009 απόφαση του Εφετείου Αθηνών: «... σπουδαίος λόγος υφίσταται, εφόσον συντρέχουν αθροιστικά<sup>53</sup> οι ακόλουθες δύο προϋποθέσεις: α) Τα περιστατικά που συνθέτουν τον σπουδαίο λόγο πρέπει να αφορούν εκείνον προς τον οποίο απευθύνεται η καταγγελία. Με άλλα λόγια, πρέπει να αναφέρονται στο πρόσωπό του ή να εμπíπτουν στη σφαίρα των κινδύνων του, χωρίς, όμως, να απαιτείται να συντρέχει και ππαίσμα του. Περιστατικά που αφορούν μόνο τον καταγγέλλοντα, δεν παρέχουν σ' αυτόν δικαίωμα καταγγελίας για σπουδαίο λόγο. β) Τα παραπάνω περιστατικά πρέπει να καθιστούν την εξακολούθηση της μίσθωσης πράγματος για τον καταγγέλλοντα μη αξιόσιμη, κατά την καλή πίστη. Τέλος, είναι αυτονόητο ότι κατά την κρίση για τη δυνατότητα συνέχισης ή όχι της σύμβασης, ιδιαίτερα θα αξιολογηθούν τα οικονομικά συμφέροντα των συμβαλλομένων και μάλιστα οι οικονομικές επιπτώσεις που θα προκύψουν από την εξακολούθηση ή τη λύση της μίσθωσης (ΑΠ 1836/2007, ΑΠ 639/2007, ΑΠ 1639/2005, ΕΑ 6982/2008, ΕΑ 2302/2006 δημ/ση ΝΟΜΟΣ)».

Το πρώτο σημείο που αξίζει να σχολιαστεί είναι ότι η ανωτέρω απόφαση αξιώνει ως προϋπόθεση ότι τα περιστατικά **δεν μπορούν να αφορούν το πρόσωπο του καταγγέλλοντος**. Τη θέση αυτή εξηγεί πιο πάνω στο κείμενό της η απόφαση αναφέροντας: « Εξάλλου από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 672,766 και 588 ΑΚ, συναγεται ως γενική αρχή του δικαίου ότι όταν συντρέχει λόγος, επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση να καταγγελθεί μια διαρκής έννομη σχέση έστω και αν στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν παρέχεται αμέσως από τον νόμο δικαίωμα καταγγελίας. Η αρχή αυτή προκύπτει και από τα άρθρα 281 και 288 ΑΚ, που επιβάλλουν να ασκούνται τα δικαιώματα όπως απαιτεί η καλή πίστη, αν ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη, παρέχουν δε το δικαίωμα στους συμβαλλομένους να καταγγείλουν τη διαρκή ενοχική σχέση, όταν σύμφωνα με τις αρχές αυτές καθίσταται υπέρμετρα δυσβάσταχτη η συνέχιση της μισθώσεως μέχρι τη λήξη της, είτε και για τα δύο μέρη είτε και για ένα απ' αυτά. Τούτο συμβαίνει ιδίως σε περίπτωση μεταβολής των περιουσιακών ή προσωπικών σχέσεων των μερών. Περαιτέρω, η συνδρομή ή μη σπουδαίου λόγου αξιολογείται με κριτήρια αντικειμενικά, δεν απαιτείται δηλαδή κατ' αρχήν ππαίσμα εκείνου προς τον οποίο απευθύνεται η καταγγελία. Αν όμως εκείνος που καταγγέλλει είναι υπαίτιος δεν επιτρέπεται να προβεί σε καταγγελία, διότι είναι επίσης, γενική αρχή του δικαίου, συναγόμενη από τα άρθρα 200,281 και 288 ΑΚ, ότι κανείς δεν μπορεί να αποκομίσει ωφέληματα από την παράνομη ή ανήθικη συμπεριφορά του. Αλλά και γενικότερα, η επίκληση λόγου αποκλειστικά στη σφαίρα των σχέσεων του ίδιου του καταγγέλλοντος για άμεση καταγγελία διαρκούς σύμβασης, χωρίς να τηρηθεί προθεσμία όταν

---

<sup>53</sup> Και όχι διαζευκτικά.

μάλιστα αυτή (διαρκής σχέση) έχει ήδη διαρκέσει αρκετό χρόνο, μπορεί να είναι αντίθετη προς την καλή πίστη. Γι αυτό και κάπως σπανιότερα, ο σπουδαίος λόγος μπορεί να βρίσκεται στη σφαίρα των σχέσεων του καταγγέλλοντος. Προκειμένου, όμως, για μίσθωση πράγματος, το περιεχόμενο του σπουδαίου λόγου πρέπει να προσδιορίζεται στενά...».

Κατά τη γνώμη μου, το ως άνω σκεπτικό της εφετειακής απόφασης, υποπίπτει σε κάποια λογικά σφάλματα. Κατ' αρχάς αυτοαναιρείται, αναφέροντας αρχικά ότι ο ΑΚ προβλέπει και για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη το δικαίωμα της καταγγελίας (ειδικά αυτή του άρθρου 672<sup>54</sup>) και στη συνέχεια καταλήγει στο συμπέρασμα ότι ο σπουδαίος λόγος μπορεί να αφορά μόνο στο πρόσωπο του αντισυμβαλλομένου<sup>55</sup>, ενώ μάλιστα σε άλλο σημείο του σκεπτικού, η ίδια η απόφαση δέχεται ότι μπορεί ο σπουδαίος λόγος να βρίσκεται στη σφαίρα των σχέσεων του καταγγέλλοντος, αλλά «πιο σπάνια».

Ποιος είναι αυτός όμως που θα καθορίσει την σπανιότητα των σπουδαίων λόγων και στο πρόσωπο τίνος θα προκύψουν; Σίγουρα μια τέτοια δικαιολόγηση, δεν μπορεί να σταθεί, από τη στιγμή που στερεί το δικαίωμα καταγγελίας από το ένα μέρος. Δεν αποτελεί λοιπόν, σύμφωνα με την ανωτέρω απόφαση, σπουδαίο λόγο καταγγελίας ο θάνατος α' βαθμού συγγενή του ίδιου του καταγγέλλοντος, ο οποίος τον υποχρεώνει π.χ. να εγκατασταθεί κοντά στα εν ζωή ανήλικα πρόσωπα του εκλιπόντος; Η μήπως η υπέρμετρη αύξηση της φορολογίας από το κράτος (φαινόμενο ιδιαίτερος δημοφιλές στις μέρες μας), δεν μπορεί να αποτελέσει σπουδαίο λόγο καταγγελίας;

Από εκεί και πέρα, καλώς συνδέεται η προβολή σπουδαίου λόγου με την ύπαρξη της υπαιτιότητας. Δεν είναι σύννομο με καμία αρχή του ΑΚ το να περιάγει κάποιος εαυτόν επίτηδες ώστε να θεμελιώνει δικαίωμα καταγγελίας μιας έννομης σχέσης, πυροδοτώντας έτσι την ανασφάλεια στις συναλλαγές. Δεν είναι όμως πάντοτε ευχερές να διαπιστωθεί η υπαιτιότητα<sup>56</sup>.

Η υπ' αριθμ. 140/2009 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών καταλήγει σε διαφορετική λύση : «κατά γενική αρχή του δικαίου, που συνάγεται από τις διατάξεις των άρθρων 281, 288, 672 και 766 του ΑΚ, επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση να καταγγελθεί μια διαρκής έννομη σχέση για

<sup>54</sup> «Καθένα από τα μέρη έχει δικαίωμα σε κάθε περίπτωση να καταγγείλει οποτεδήποτε τη σύμβαση για σπουδαίο λόγο, χωρίς να τηρήσει συμφωνία. Το δικαίωμα αυτό δεν μπορεί να αποκλειστεί με συμφωνία».

<sup>55</sup> Δηλαδή ο καταγγέλων μπορεί να επικαλεστεί μόνο κάποιο λόγο που βρίσκεται στη σφαίρα των σχέσεων του αντισυμβαλλομένου και όχι της δικής του.

<sup>56</sup> Π.χ. η περίπτωση που κάποιος απολέσει περιουσία λόγω πτώχευσης μιας εταιρίας στην οποία ήταν μέτοχος. Αν πλέον τα εισοδήματά του, εξ αυτού του λόγου, δεν του επιτρέπουν να συνεχίσει την μίσθωση, θα πρέπει να μη γίνει δεκτό λόγω «υπαιτιότητας», επειδή έχασε σε μια επένδυση;

σπουδαίο λόγο, ο οποίος συντρέχει και όταν σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, η συνέχιση της διαρκούς αυτής ενοχικής σχέσεως γίνεται υπέρμετρα δυσβάσταχτη, είτε για τα δύο μέρη, είτε για ένα μόνο από αυτά, όπως συμβαίνει όταν τούτο οφείλεται σε ουσιώδη μεταβολή των προσωπικών ή περιουσιακών σχέσεων των μερών ή του ενός μέρους ανεξαρτήτως της συνδρομής **ή μη οποιασδήποτε υπαιτιότητας** στην επέλευση της μεταβολής αυτής (ΑΠ 441/2000, Ελλ. Δνη 1353)».

Η άποψη αυτή μπορεί να φαίνεται εκ πρώτης όψεως πιο σύμφωνη με τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 672 ΑΚ, δημιουργεί όμως αμφιβολίες και προβληματική στην ασφάλεια των συναλλαγών.

Κατά την άποψή μου, το κρίσιμο μέγεθος δεν είναι η υπαιτιότητα, αλλά η δημιουργία **υπέρμετρα δυσβάσταχτης κατάστασης** για κάποιο από τα δύο μέρη. Αυτό είναι το κρίσιμο κριτήριο για τη διάγνωση του σπουδαίου λόγου από το δικαστήριο. Άλλωστε σε αυτό το συμπέρασμα, αν και αδύναμα διατυπωμένο φαίνεται να καταλήγει και η ως άνω 6575/2009 απόφαση του Εφετείου Αθηνών. Μπορεί να φαίνεται άδικο να μην εξετάζεται η ύπαρξη υπαιτιότητας από το δικαστή, αλλά στην πραγματικότητα αυτό δεν ισχύει. Διότι, αν κάποιος παραδείγματος χάρη, πτωχεύσει για να αποφύγει μια μίσθωση, ο εκμισθωτής έτσι κι αλλιώς δεν έχει λαμβάνειν εκ του πτωχεύσαντος. Οι δε ευθύνες για την υπαιτιότητα ή μη θα εξεταστούν από το ποινικό δικαστήριο.

Η δε περίπτωση, κάποιος να αρρωστήσει υπαίτια τον εαυτό του ή κάποιο μέλος της οικογενείας του ή να το τραυματίσει ή να το φονεύσει, μόνον και μόνον για να καταγγείλει μια μίσθωση πράγματος, κρίνεται μάλλον απίθανη.

Ας επανέλθουμε όμως στην υπ' αριθμ. 6575/2009 απόφαση του Εφετείου Αθηνών για να εξετάσουμε το κατά πόσον είναι «αυτονόητο» για την ελληνική δικαιοσύνη να εξετάσει τις οικονομικές επιπτώσεις από τη συνέχιση ή μη, μιας σύμβασης μισθώσεως.

Η εξέταση της υπ' αριθμ. 639/2007 απόφαση του ΑΠ, μας επιτρέπει να εξάγουμε χρήσιμα συμπεράσματα. Ασχολείται με την καταγγελία σύμβασης μισθώσεως (κατοικίας) εκ μέρους εκπαιδευτικού που μίσθωσε ένα ακίνητο προκειμένου να το χρησιμοποιήσει ως κατοικία (οικογενειακή στέγη) για τρία έτη με μηνιαίο μίσθωμα 1200 ευρώ, αναπροσαρμοζόμενο μετά τη λήξη της διετίας κατά 6%, πλέον χαρτοσήμου 3,6% και στη συνέχεια, κατήγγειλε την μίσθωση λόγω του ότι το σχολείο που τελικά αποσπάστηκε για να υπηρετήσει δεν ευρισκόταν στην εγγύτητα του μισθίου. Αναλογικά, μπορούμε να

υποθέσουμε μια περίπτωση όπου μια επιχείρηση αλλάζει έδρα και δεν μπορεί να συνεχίσει την υφιστάμενη μίσθωση.

Αναφέρει η απόφαση: «Εξάλλου, από τα άρθρα 281, 288, 588, 672 και 766 ΑΚ συνάγεται γενική αρχή του δικαίου κατά την οποία επιτρέπεται να καταγγελθεί μια διαρκής ενοχική σχέση, όπως η μίσθωση, για σπουδαίο λόγο. **Τέτοιος λόγος συντρέχει και όταν, κατά την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, η συνέχιση της μίσθωσης γίνεται υπέρμετρα δυσβάστακτη, είτε για τα δύο μέρη, είτε για ένα μόνο από αυτά, όπως συμβαίνει όταν τούτο οφείλεται σε ουσιώδη μεταβολή των προσωπικών ή περιουσιακών σχέσεων των μερών ή του ενός μέρους, ανεξάρτητα συνδρομής ή μη υπαιτιότητας στην επέλευση της μεταβολής αυτής. Το περιεχόμενο του σπουδαίου λόγου για πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης πρέπει να προσδιορίζεται στενά.** Τον μήνα Απρίλιο του 2004 η πρώτη των εναγομένων ειδοποίησε προφορικά την ενάγουσα - εκμισθώτρια, δια της ως άνω .... , ότι δεν πήρε την μετάθεση που ήθελε στην ευρύτερη περιοχή του μισθίου και θα παρέδιδε το μίσθιο το τέλος Ιουλίου 2004. Η ενάγουσα, χωρίς να συμφωνήσει στη λύση της μισθώσεως, προσφέρθηκε για διευκόλυνση των εναγομένων, να αναζητήσει άλλους μισθωτές με αγγελίες στην εφημερίδα. Δεν δέχτηκε όμως τα κλειδιά του μισθίου, γι' αυτό οι εναγόμενοι - μισθωτές κάλεσαν την ενάγουσα να τα παραλάβει με το από 2-8-2004 εξώδικο, που κοινοποιήθηκε στις 3-8-2004. Οι εναγόμενοι αποχώρησαν από το μίσθιο στο τέλος Ιουλίου 2004, η δε πρώτη τούτων, με οργανική θέση, όπως προαναφέρθηκε στο .... Δημοτικό Σχολείο .... , υπηρετεί με απόσπαση στο ... Ειδικό Δημοτικό .... . Οι εναγόμενοι στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο ισχυρίστηκαν ότι, επειδή η πρώτη εξ αυτών δεν μετατέθηκε στην ευρύτερη περιοχή του μισθίου, κατάγγειλαν τη σύμβαση μισθώσεως για σπουδαίο λόγο και λύθηκε η μίσθωση και δεν οφείλουν τα αιτούμενα δια της αγωγής μισθώματα, μετά του χαρτοσήμου, των μηνών Ιουλίου, Αυγούστου και Σεπτεμβρίου 2004. Όμως εφόσον η οργανική θέση της πρώτης των εναγομένων ήταν και εξακολουθεί να είναι στη ... , όπου και η απόσπασή της, και δεν μετατέθηκε αυτή σε άλλο τόπο και δη στην ευρύτερη περιοχή του μισθίου, μόνη η μη μετάθεση αυτής δεν αποτελεί για την ίδια και το σύζυγό της, με αντικειμενικά κριτήρια και κατά τους κανόνες της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, περιστατικά που καθιστούν υπέρμετρα δυσβάστακτη για τους μισθωτές την συνέχιση της επίδικης μίσθωσης και δεν μπορούν να θεμελιώνουν σπουδαίο λόγο για την καταγγελία της. Επομένως η ως άνω καταγγελία είναι άκυρη, δεν παράγει αποτελέσματα (άρθρ. 174, 180 ΑΚ) και δεν λύθηκε η σύμβαση μισθώσεως».

Είναι εμφανές από το κείμενο ότι τόσο ο ΑΠ όσο και το Εφετείο, του οποίου το σκεπτικό μνημονεύεται στην ως άνω απόφαση, αρκούνται σε μια γενικόλογη αναφορά των γενικών αρχών για το πότε μια καταγγελία (για

σπουδαίο λόγο) είναι έγκυρη και ακολούθως σε μια περιληπτική διερεύνηση του αν συντρέχουν εν προκειμένω αυτές οι προϋποθέσεις.

Θα υπήρχε πληρέστερο αποτέλεσμα, αν το δικαστήριο είχε προβεί σε μια ανάλυση με βάση την αιτία που ωθεί μια επιχείρηση σε μεταφορά έδρας, λόγος για τον οποίο, η μισθώτρια (επιχείρηση) προβαίνει σε καταγγελία. Αυτή η αιτία δεν μπορεί να είναι φυσικά, απλώς και μόνον η εύρεση ενός κατάλληλου ακινήτου με χαμηλότερο μίσθωμα ή μια προσδοκία ή απλή εκτίμηση, όπως στο ως άνω παράδειγμα. Θα πρέπει να συνδυάζεται με αυτές ακριβώς τις οικονομικές επιπτώσεις από τη συνέχιση ή μη της μισθώσεως. Τέτοιες αιτίες θα μπορούσαν να είναι: α) η παροχή φορολογικών κινήτρων εκ μέρους του κράτους για μεταφορά επιχειρήσεων<sup>57</sup>, β) η παροχή ασφαλιστικών κινήτρων εκ μέρους του κράτους για μεταφορά επιχειρήσεων, γ) η προσφορά εξειδικευμένου ανθρωπίνου δυναμικού, απαραίτητου για τη λειτουργία της επιχείρησης σε διαφορετική περιοχή<sup>58</sup>, δ) η ύπαρξη προμηθευτών πρώτων υλών σε διαφορετική περιοχή, ε) η ύπαρξη περισσότερων πελατών/καταναλωτών σε διαφορετική περιοχή, που θα αποδεικνύεται από συγκεκριμένα στοιχεία.

## IIα. Από την πλευρά του μισθωτή.

Ο μισθωτής δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση μισθώσεως για τους εξής λόγους:

- 1) Λόγω αόριστης διάρκειας, ως ανωτέρω.
- 2) Για μη προσήκουσα παραχώρηση χρήσης<sup>59</sup>, από την πλευρά του εκμισθωτή, κατ' άρθρο 585 ΑΚ. Σε αυτήν την περίπτωση τα αποτελέσματα επέρχονται άμεσα<sup>60</sup>.
- 3) (Για πραγματικά ελαττώματα του μισθίου ή έλλειψη συμφωνημένης ιδιότητας του μισθίου, κατ' άρθρα 576 και 577 ΑΚ).

---

<sup>57</sup> Τέτοια δίνονται πολλές φορές σε ακριτικές περιοχές, αν και τελευταία η ενιαία νομοθεσία της Ε.Ε. δεν τα επιτρέπει, λόγω θεμάτων ανταγωνισμού.

<sup>58</sup> Η ύπαρξη εξειδικευμένου ανθρωπίνου δυναμικού αποτελεί θεμελιώδη παράγοντα για τις επενδύσεις. Βλ. άρθρο <http://www.euro2day.gr/specials/opinions/article/1602394/h-syntagh-gia-na-proselkysei-h-ellada-myala-aro-ol.html>

<sup>59</sup> Εξ αρχής ή του αφαιρέθηκε αργότερα.

<sup>60</sup> Πριν την καταγγελία, έχει δικαίωμα να τάξει εύλογη προθεσμία στον εκμισθωτή.

Πραγματικό ελάττωμα είναι μια ατέλεια στην πραγματική κατάσταση ή ιδιοσυστασία του μισθίου, όπως για παράδειγμα ύπαρξη υγρασίας ή μούχλας, βλάβη στο σύστημα θέρμανσης κ.λ.π<sup>61</sup>. Συμφωνημένη ιδιότητα είναι μια συγκεκριμένη παροχή που έχει συμφωνηθεί μεταξύ των μερών, όπως για παράδειγμα η χρήση ηλιακού θερμοσίφωνα ή δορυφορικής κεραίας.

Αν και στο άρθρο 576 ΑΚ δεν αναφέρεται ρητώς το δικαίωμα καταγγελίας, αυτό προκύπτει έμμεσα και θα εξετάσουμε με ποιό τρόπο. Θεωρητικά και συστηματικά πάντως, δεν είναι ορθό να μιλάμε για καταγγελία λόγω πραγματικών ελαττωμάτων ή λόγω ελλείψεως συμφωνημένης ιδιότητας. Η διατύπωση του άρθρου 576 ΑΚ έχει ως εξής : «Αν κατά το χρόνο της παράδοσής του στο μισθωτή, το μίσθιο έχει ελάττωμα που εμποδίζει μερικά ή ολικά τη συμφωνημένη χρήση (πραγματικό ελάττωμα) ή αν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εμφανίστηκε τέτοιο ελάττωμα, ο μισθωτής έχει **δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος**. Το ίδιο ισχύει και αν λείπει από το μίσθιο μια συμφωνημένη ιδιότητα ή αν έλειπε μια τέτοια ιδιότητα όσο διαρκεί η μίσθωση».

Βλέπουμε λοιπόν ότι δε γίνεται αναφορά σε δικαίωμα καταγγελίας. Ας δούμε όμως ποιά είναι η αντιμετώπιση τόσο της πράξης όσο και της νομολογίας, μέσω της απόφασης υπ' αριθμ. 171/2015 του Δ' Πολιτικού Τμήματος του ΑΠ. «Περαιτέρω από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 574,575, 576 και 585 ΑΚ, οι οποίες κατά το άρθρο 44 του π.δ. 34/1995, εφαρμόζονται και επί εμπορικών μισθώσεων, προκύπτει ότι, αν, κατά το χρόνο παράδοσης στο μισθωτή του μισθίου πράγματος, τούτο έχει ελάττωμα ή έλλειψη της συμφωνηθείσας ιδιότητας που εμποδίζει, μερικά ή ολικά, τη συμφωνημένη χρήση, **τότε ο μισθωτής έχει δικαίωμα, εκτός από αυτά των άρθρων 575 και 576 ΑΚ, να καταγγείλει τη σύμβαση υπό τους όρους του άρθρου 585 ΑΚ, εφόσον εξαιτίας του προβαλλόμενου από αυτόν πραγματικού ελαττώματος ή έλλειψης της συμφωνηθείσας ιδιότητας, αναιρείται η δυνατότητα να κάνει ελεύθερη ή ανενόχλητη χρήση κατά τους όρους της σύμβασης, οπότε σύμφωνα με το άρθρο 587 ΑΚ, αίρεται για το μέλλον η μισθωτική σχέση και δεν υποχρεούται πλέον ο μισθωτής σε καταβολή μισθωμάτων για το χρόνο μετά την καταγγελία**. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, το δικαίωμα καταγγελίας κατά το ανωτέρω άρθρο 585 ΑΚ παρέχεται για κάθε είδους αθέτηση της κύριας υποχρέωσης του εκμισθωτή, του να παραδώσει στο μισθωτή ανεμπόδιστη τη συμφωνημένη χρήση, στην οποία περιλαμβάνονται και τα πραγματικά ελαττώματα καθώς και η έλλειψη της συμφωνηθείσας ιδιότητας, **ανεξαρτήτως του αν ο εκμισθωτής βαρύνεται ή όχι με υπαιτιότητα**. Τέτοιο δε πραγματικό ελάττωμα αποτελεί και η αδυναμία χρήσης του μισθίου όπως συμφωνήθηκε, λόγω απαγόρευσης της χρήσης από δημόσια αρχή ή λόγω

<sup>61</sup> Νομολογιακά, έχουν καταγραφεί και τα εξής: απουσία περίφραξης του μισθίου - απόφαση 144/2012 ΜΠρωτΡοδ, ενόχληση (θόρυβος) που προκαλείται από κατοικίδιο γειτονικού ακινήτου - απόφαση 95/2007 ΕφΑθ).

αδυναμίας χορήγησης της απαιτούμενης άδειας δημόσιας αρχής. Για την καταγγελία αυτή, η οποία προϋποθέτει παρακώλυση της χρήσης του μισθίου, πρέπει προηγουμένως να ταχθεί εύλογη προθεσμία στον εκμισθωτή για την αποκατάσταση της χρήσης και αυτή να περάσει άπρακτη (ά εδ. ΑΚ 585), εκτός αν ο μισθωτής εξαιτίας του λόγου που δικαιολογεί την καταγγελία, δεν έχει συμφέρον στην εκτέλεση της σύμβασης ή αν από την όλη στάση του εκμισθωτή προκύπτει ότι η θέση της προθεσμίας θα ήταν άσκοπη (β' εδάφιο ΑΚ 585)<sup>62</sup>. Από τα προαναφερόμενα προκύπτει με σαφήνεια ότι επί καταγγελίας της σύμβασης μισθώσεως από τον μισθωτή, κατ' άρθρο 585 ΑΚ, στοιχεία της ιστορικής βάσης της αγωγής, τα οποία θεμελιώνουν αυτήν, αποτελούν η κατάρτιση έγκυρης σύμβασης μίσθωσης, η συμφωνηθείσα χρήση του μισθίου και η ύπαρξη πραγματικού ελαττώματος, το οποίο εμποδίζει, ολικά ή μερικά, τη συμφωνηθείσα χρήση και ένεκα του οποίου ο μισθωτής δεν έχει συμφέρον στην εκτέλεση της σύμβασης. **Δεν** αποτελεί όμως στοιχείο της εν λόγω αγωγής και η μνεία σ' αυτήν ότι δεν χορηγείται προθεσμία προς αποκατάσταση του πραγματικού ελαττώματος του μισθίου, ως και ο λόγος για τον οποίο δε χορηγείται η προθεσμία. Εάν δε, ο εκμισθωτής προσβάλλει ως άκυρη την καταγγελία που έγινε χωρίς τήρηση της προθεσμίας, **στο μισθωτή απόκειται να αποδείξει** την έλλειψη συμφέροντός του για την εγκατάστασή του στο μίσθιο, η οποία και δικαιολογεί την καταγγελία χωρίς προηγούμενη προθεσμία».

Αυτό που προκύπτει από τα ως άνω αναφερόμενα στην απόφαση του ΑΠ, είναι ότι, αν τα πραγματικά ελαττώματα είναι τέτοια που οδηγούν στην μη προσήκουσα παραχώρηση χρήσης του άρθρου 585 ΑΚ, τότε υφίσταται δικαίωμα καταγγελίας, εκτός από δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος. Πρέπει όμως, στην νομική βάση της αγωγής να γίνεται αναφορά στην παρακώλυση της χρήσης, εξαιτίας αυτών ακριβώς των πραγματικών ελαττωμάτων ή της συμφωνηθείσας ιδιότητας και τίνι τρόπω. Η απλή αναφορά σε πραγματικά ελαττώματα, δε θεμελιώνει λόγο καταγγελίας. Όπως επίσης, δε θεμελιώνεται λόγος καταγγελίας αν το πραγματικό ελάττωμα είναι τέτοιο που δεν παρακωλύει τη χρήση.

Τέλος, προσοχή χρειάζεται και στο άρθρο 579 ΑΚ σύμφωνα με το οποίο, ο εκμισθωτής δεν ευθύνεται για πραγματικά ελαττώματα ή έλλειψη συμφωνημένης ιδιότητας που γνώριζε ο μισθωτής κατά τη σύναψη της σύμβασης. Γι αυτό τα μισθωτήρια, πρέπει να αναφέρονται σε αυτά, άλλως

---

<sup>62</sup> Στο εδάφιο β' του άρθρου 585 ΑΚ, δεν υπάρχει ρητή αναφορά στην περίπτωση που «από την όλη στάση του εκμισθωτή, προκύπτει ότι η θέση της προθεσμίας θα ήταν άσκοπη». Αυτή η προσέγγιση αποτελεί ερμηνεία του δικαστηρίου στο εδάφιο β' του 585 ΑΚ. Η όλη στάση του εκμισθωτή θα αποτελέσει προϊόν απόδειξης με τις γνωστές δυσχέρειες. Στη δικηγορική πρακτική, προτιμώνται τα εξώδικα που τάσσουν προθεσμίες.



αυτές οι προβληματικές καταστάσεις πιθανόν να οδηγήσουν σε έριδες, που θα αποτελούν προϊόν δυσχερούς απόδειξης.

- 4) Όταν υπάρχει απειλή κινδύνου για την υγεία του μισθωτή ή των οικείων του που συγκατοικούν, κατ' άρθρο 588 ΑΚ. Είναι αδιάφορο αν γνώριζε την ύπαρξη των επικίνδυνων συνθηκών<sup>63</sup> κατά τη σύναψη της μισθώσεως. Η καταγγελία γίνεται χωρίς να ταχθεί προθεσμία στον εκμισθωτή και τα αποτελέσματα επέρχονται άμεσα.
- 5) Λόγω παραβίασης όρου της μισθωτικής σύμβασης, ως ανωτέρω.
- 6) Λόγω ύπαρξης σπουδαίου λόγου, ως ανωτέρω<sup>64</sup>.

Ας επανέλθουμε λοιπόν στο αρχικό ερώτημα του προβληματισμού που θέτει η διατύπωση του άρθρου 13 παρ. 2, εδ. γ' του Ν. 4242/2014, σχετικά με το τρίμηνο που προβλέπει.

Η γραμματική<sup>65</sup> αλλά και η τεολογική<sup>66</sup> ερμηνεία, με βάση το όλο πνεύμα της παραγράφου μας ωθεί στο συμπέρασμα ότι το άρθρο αναφέρεται στο δικαίωμα καταγγελίας οποιουδήποτε των μερών, μετά το πέρας της τριετίας, όταν η σύμβαση έχει καταστεί αορίστου χρόνου. Ήδη κάποιοι νομικοί, έχουν τοποθετηθεί επί του θέματος<sup>6768</sup>.

---

<sup>63</sup> Π.χ. Εμφάνιση μούχλας ή υγρασίας στην οροφή ή στους πλαϊνούς τοίχους του μισθίου, που προέρχεται από τον επάνω όροφο.

<sup>64</sup> Βλ. και απόφαση υπ' αριθμ. 1326/2013 ΑΠ, σχετικά με καταγγελία λόγω αλλαγής χρήσης περιοχής μετά από απόφαση του ΣτΕ.

<sup>65</sup> Μέθοδος ερμηνείας με βάση τη διατύπωση και τη σύνταξη. Άλλες είναι η ιστορική, η συστηματική και η αυθεντική

<sup>66</sup> Μια μέθοδος ερμηνείας, με βάση το σκοπό της διάταξης..

<sup>67</sup> Βλ. μ. ά., άρθρο Νικολάου Α. Ράπτη Δικηγόρου, Επιστημονικού συνεργάτη Taxheaven, <https://lloydharrisoncooper.gr/archives/1848> (Ημερομηνία πρώτης δημοσίευσης 19 Μαρτίου 2014) «Οι τροποποιήσεις του ν.4242/2014 επί των εμπορικών μισθώσεων», στο οποίο αναφέρει : **Β) Ως προς την Καταγγελία:**

Ως γενικός κανόνας της καταγγελίας ισχύει για τις νέες συμβάσεις, ότι:

α) Η καταγγελία πρέπει να είναι έγγραφη και να επιδίδεται στον εκμισθωτή, ή μισθωτή,  
β) Τα έννομα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά από τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της στον εκμισθωτή ή μισθωτή. Αυτό σημαίνει πρακτικά ότι μετά την λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, που δεν μπορεί να είναι μικρότερος από τρία έτη, καθένα συμβαλλόμενο μέρος έχει το δικαίωμα της καταγγελίας οποιαδήποτε στιγμή, χωρίς καμία αποζημίωση με την υποχρέωση του εκμισθωτή και αντίστοιχη του μισθωτή για παράταση τριών μηνών (και καταβολής των αντίστοιχων μισθωμάτων) μετά την κοινοποίηση. Ωστόσο κατά τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα, δεν καταργείται η δυνατότητα της καταγγελίας της μίσθωσης για σπουδαίο λόγο όταν σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών η συνέχιση της διαρκούς αυτής ενοχικής σχέσης γίνεται υπέρμετρα δυσβάσταχτη είτε και για τα δύο

Τί συμβαίνει όμως για όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις καταγγελίας; Αν δεχτούμε την άποψη ότι η συγκεκριμένη διάταξη αναφέρεται μόνο στο δικαίωμα καταγγελίας για συμβάσεις αορίστου χρόνου, τότε αυτή, ως ειδικότερη του ΑΚ, υπερισχύει του άρθρου 609 ΑΚ. Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις, και για αυτήν του σπουδαίου λόγου, ισχύουν κανονικά οι διατάξεις του ΑΚ. Άλλωστε, όπως ήδη αναφέρθηκε και ο Ν. 4242/2014 δεν καταργεί το άρθρο 15 του π.δ. 34/1995, σύμφωνα με το οποίο: «Η καταγγελία της μίσθωσης επιτρέπεται για τους λόγους που προβλέπει το παρόν διάταγμα και ο Αστικός Κώδικας. Το άρθρο 66 του Εισαγωγικού Νόμου του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας εφαρμόζεται και εδώ». Μήπως όμως, εννοείται από τη διάταξη ότι πρέπει να γίνει καταγγελία της μίσθωσης τρεις μήνες πριν τη λήξη και να δηλωθεί αυτή στη λήξη της τριετίας.

Αναμένουμε σίγουρα με ενδιαφέρον και την νομολογιακή ερμηνεία. Εντύπωση πάντως προκαλεί το γεγονός ότι στη μέχρι τούδε βιβλιογραφία των εμπορικών μισθώσεων, δεν υπάρχουν σχετικές αναφορές και αναλύσεις<sup>69</sup>, με την εξαίρεση του Ι. Κατρά<sup>70</sup>, ο οποίος αναφέρει δηκτικά: «Είναι προφανές ότι το εδάφιο αυτό έχει τεθεί εκ παραδρομής και αυτό αποτελεί απόδειξη της ανικανότητας και της ασχετοσύνης των νομοθετούντων, εκτός πάλι κι αν η ρύθμιση αυτή θεωρηθεί ότι εφαρμόζεται σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης, η οποία έχει εισέλθει στο στάδιο της 4ετούς παράτασης του άρθρου 61 περ. δ' του π.δ. 34/1995».

Στην πράξη ενδεχομένως, δεν θα προκαλέσει έκπληξη, να αναμένεται από τους καταγγέλλοντες, η παρέλευση του τριμήνου για να επέλθουν τα έννομα αποτελέσματα της καταγγελίας, σε όλες τις περιπτώσεις.

---

μέρη, είτε μόνον για το ένα μέρος. Η καταγγελία αυτή γίνεται οποτεδήποτε και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται άμεσα από την κοινοποίηση.

<sup>68</sup> Βλ. και άρθρο δικηγόρου Πηνελόπης Σταυροπούλου <http://pepistavropoulou.gr/allages-stis-emporikes-misthwseis/>

<sup>69</sup> Βλ. τα σχετικά κεφάλαια στα συγγράματα των Β. Τσούμα, «Το Δίκαιο των εμπορικών μισθώσεων», εκδ. ΝΒ 2016 και Χ. Παπαδάκη, «Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων», εκδ. Σάκκουλα 2016, όπου απουσιάζει σχολιασμός για την επίμαχη διάταξη.

<sup>70</sup> Ελληνική Δικαιοσύνη, 1 (2014) / Άρθρα - Μελέτες / Ι. Κατράς, Οι εμπορικές μισθώσεις μετά τον ν. 4242/2014.

## IIβ. Η καταγγελία της μίσθωσης ως διαπραγματευτικό όπλο<sup>71</sup>.

Μια ενδιαφέρουσα πτυχή που έθετε το π.δ. 34/1995 σε ό,τι αφορά τους λόγους καταγγελίας, ήταν αυτή του άρθρου 43, όπως αυτό τροποποιήθηκε από το άρθρο 17 του ν. 3853/2010<sup>72</sup>. Αφορούσε στο δικαίωμα καταγγελίας λόγω μεταμέλειας του μισθωτή, από το οποίο δεν μπορούσε να παραιτηθεί ο μισθωτής, ενδεχόμενη παραίτηση δε, ήταν άκυρη.

Από τη στιγμή, που ο μισθωτής, μπορούσε, μετά την πάροδο ενός μόλις έτους, να καταγγείλει την εμπορική μίσθωση, λόγω μεταμέλειας και να οφείλει ως αποζημίωση στον εκμισθωτή, μόνον ένα μηνιαίο μίσθωμα, είναι σαφές ότι η καταγγελία μπορούσε να χρησιμοποιηθεί από τη μεριά του ως διαπραγματευτικό όπλο, για να επιτύχει ένα καλύτερο μίσθωμα. Ανεξάρτητα δηλαδή, με το τι είχε προβλεφθεί στην μισθωτική σύμβαση, αναφορικά με την αναπροσαρμογή του μισθώματος, ασκώντας το δικαίωμα αυτό, μπορούσε να πιέσει τον εκμισθωτή να του μειώσει το μίσθωμα, στη λογική του «ή μου

---

71 Βλ. Α. Καραμπατζό, «Οικονομική κρίση και αναπροσαρμογή των συμβατικών παροχών – Ιδίως υπό το πρίσμα της νεώτερης νομολογίας των δικαστηρίων ουσίας για την εμπορική μίσθωση», ΧρΙΔ 2013, 92-105, υποσημείωση 3 και Γ. Γεωργιάδης, Η παραίτηση από το δικαίωμα καταγγελίας εμπορικής μίσθωσης λόγω μεταμέλειας του μισθωτή μετά τη θέση σε ισχύ του άρθρου 17 του ν. 3853/2010, ΧρΙΔ 2010, 591 επ.

<sup>72</sup> Άρθρο 17 Τροποποίηση όρων και αποτελεσμάτων καταγγελίας εμπορικής μίσθωσης από μισθωτή. 1. Το άρθρο 43 του π.δ. 34/1995 (ΦΕΚ 30 Α) τροποποιείται ως ακολούθως: «Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως τα δε τα αποτελέσματα της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίηση της. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης.» 2. Το δικαίωμα καταγγελίας της εμπορικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 43 του π.δ. 34/1995 (ΦΕΚ 30 Α) έχει ο μισθωτής ακόμη κι αν έχει παραιτηθεί από αυτό σύμφωνα με το άρθρο 45 του π.δ. 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 αποτελέσματα 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 π.δ. 34/1995 (ΦΕΚ 30 Α) εφαρμόζεται, κατ' απόκλιση από το άρθρο 4 παρ. 1 περίπτωση θ' του π.δ. 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 π.δ. 34/1995 για ακίνητο που έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο. Τα εδάφια 2 και 3 της παραγράφου 2 εφαρμόζονται αναλόγως. 4. Οι παράγραφοι 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.

κάνεις την μείωση ή φεύγω – δεν έχω τίποτα να χάσω, πλην ενός μισθώματος». Αυτή η νομοθετική ρύθμιση του προσέδιδε διαπραγματευτικό πλεονέκτημα και μεγάλη ευελιξία.

Σημειωτέον, ότι για τις παλιές συμβάσεις, όπως επισημάνθηκε ανωτέρω, το εν λόγω δικαίωμα ισχύει κανονικά και αναμένουμε να δούμε ερμηνευτικά τι θα προκύψει από την νομολογία.

### 3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

#### **Μια εισαγωγή στη θεωρία του κόστους συναλλαγών και η σύνδεσή της με τους όρους της σύμβασης μισθώσεως. Η κατάρτιση της σύμβασης μισθώσεως και η θεωρία του Ronald Coase<sup>73</sup>.**

Απαραίτητη εισαγωγή στο κατ' εξοχήν αντικείμενο της εργασίας, δεν θα μπορούσε να είναι κάτι άλλο, πέραν μιας περιεκτικής αναφοράς στο θεώρημα του Ronald Coase για τα κόστη συναλλαγής. Ο Ronald Coase ήταν Βρετανός οικονομολόγος και θεωρητικός με συγγραφικό έργο, έδρα στο Πανεπιστήμιο του Σικάγο και εκδότης του περιοδικού "Journal of Law and Economics" από το 1964 ως το 1982<sup>74</sup>. Το 1991 τιμήθηκε με το βραβείο Nobel για τη συνεισφορά του στην «ανακάλυψη και διευκρίνιση της σπουδαιότητας του κόστους συναλλαγής και των δικαιωμάτων περιουσίας για τη θεσμική δομή και λειτουργία της οικονομίας<sup>75</sup>».

Συνοψίζοντας τη θεωρία του Ronald Coase, όπως αυτή αποτυπώθηκε κυρίως στα συγγράματά του «The Nature of the Firm<sup>76</sup>» και «The Problem of Social Cost<sup>77</sup>», θα λέγαμε ότι επιχειρηματολόγησε πως αν υπάρχει επαρκής πληροφόρηση<sup>78</sup> και μηδενικά κόστη συναλλαγής, η αγορά θα βρει την αποτελεσματικότερη λύση, ανεξάρτητα από την αρχική κατανομή των δικαιωμάτων από το εκάστοτε (τεθειμένο<sup>79</sup>) δίκαιο. Με άλλα λόγια, αν εκμηδενίσουμε τα κόστη συναλλαγής, το (περιουσιακό) δικαίωμα θα καταλήγει πάντα σε αυτόν που το αξιολογεί περισσότερο, ανεξάρτητα από το πού το είχε κατανείμει το δίκαιο. Όπως αναφέρει και η Wikipedia<sup>80</sup>, «στο Δίκαιο και την Οικονομία, το θεώρημα του Coase, περιγράφει την οικονομική αποτελεσματικότητα μιας οικονομικής κατανομής, όταν υπάρχουν

---

<sup>73</sup> Βλ. Αριστείδη Χατζή, «Το Θεώρημα του Coase και η Οικονομική Ανάλυση του Δικαίου», Ο Ρόλος της Δικαιοσύνης στην Άσκηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας Επιμέλεια: Πόπη Καλαμπούκα-Γιαννοπούλου. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, 2012

<sup>74</sup> Για πλήρες βιογραφικό, βλ. μ. ά. *Les Prix Nobel. The Nobel Prizes 1991*, Editor Tore Frängsmyr, [Nobel Foundation], Stockholm, 1992.

<sup>75</sup> [https://www.nobelprize.org/nobel\\_prizes/economic-sciences/laureates/1991/](https://www.nobelprize.org/nobel_prizes/economic-sciences/laureates/1991/)

<sup>76</sup> Coase, Ronald (1937). "The Nature of the Firm". *Economica*. Blackwell Publishing.

<sup>77</sup> Coase, Ronald (1960), "The Problem of Social Cost", *Journal of Law and Economics*, The University of Chicago Press, Vol. 3 (Oct., 1960).

<sup>78</sup> Επαρκής πληροφόρηση υπάρχει όταν οι πληροφορίες είναι ελεύθερα προσβάσιμες από τα ενδιαφερόμενα μέρη και αρκετές σε ποσότητα και ποιότητα έτσι ώστε να άγουν σε ασφαλή, κατά το δυνατόν, συμπεράσματα.

<sup>79</sup> Σε αντιδιαστολή προς το «θείκό» ή «άγραφο» δίκαιο.

<sup>80</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Coase\\_theorem](https://en.wikipedia.org/wiki/Coase_theorem)

εξωτερικότητες<sup>81</sup>». Το θεώρημα αναφέρει ότι αν οι εξωτερικότητες δεν εμποδίζουν μια συναλλαγή κι αν τα κόστη συναλλαγής είναι αρκετά χαμηλά, η διαπραγματεύση (μεταξύ των ενδιαφερομένων μερών) θα οδηγήσει σε κατά Pareto άριστο αποτέλεσμα<sup>82</sup>, ανεξάρτητα από την αρχική κατανομή της περιουσίας από τον νομοθέτη. Όπως επισημαίνει και ο Αριστείδης Χατζής<sup>83</sup>: «Ειδικότερα εάν το κόστος σύναψης της συμφωνίας είναι υψηλότερο από το πλεόνασμα που τα μέρη θα αποκομίσουν από αυτήν, το υψηλό κόστος την καθιστά αδύνατη». Η θεωρία του R. Coase είχε μεγάλο αντίκτυπο τόσο στην ακαδημαϊκή κοινότητα όσο και σε πολιτικές και οικονομικές δράσεις<sup>84</sup> και οδήγησε στη γέννηση της οικονομικής ανάλυσης του δικαίου από τον Richard Posner<sup>85</sup>.

Ποιά είναι λοιπόν τα κόστη συναλλαγής<sup>86</sup>;

Σύμφωνα λοιπόν, με το έργο του R. Coase, όπως επεκτάθηκε αργότερα από τον Oliver Eaton Williamson<sup>87</sup> στο πόνημά του "Markets and Hierarchies<sup>88</sup>", υφίστανται τριών ειδών κόστη συναλλαγής:

1) Τα έξοδα έρευνας και πληροφόρησης. Είναι αυτά που προκύπτουν κατά τη διάρκεια της αναζήτησης και της συλλογής πληροφοριών.

---

<sup>81</sup> Εξωτερικότητες (Externalities) είναι θετικές ή αρνητικές συνέπειες που δημιουργούν σε μια οικονομική δραστηριότητα, τρίτοι (άσχετοι) παράγοντες (π.χ. η μόλυνση από ένα εργοστάσιο).

<sup>82</sup> Γνωστό ως «Pareto Optimum», ήτοι όταν μια μεταβολή στην τιμή ή την ποσότητα ενός αγαθού, βελτιώνει τη θέση κάποιου χωρίς παράλληλη χειροτέρευση της θέσης κάποιου άλλου. Ο Βιλφρέντο Παρέτο ήταν Ιταλός μηχανικός, οικονομολόγος και κοινωνιολόγος με σημαντικό και πολυσχιδές έργο.

<sup>83</sup> Ο. π. σελ. 8.

<sup>84</sup> Βλ. μεταξύ άλλων ενδιαφέροντων άρθρων: <https://www.adamsmith.org/blog/economics/why-ronald-coase-matters>, <https://www.law.uchicago.edu/news/ronald-coase-1910-2013-tribute>.

<sup>85</sup> Μ. ά. δικών του συγγραμάτων, βλ. ιδίως Posner, R. (1986), *Economic Analysis of Law*, 3<sup>rd</sup> edition, London: Little, Brown and Company

<sup>86</sup> Δέον να διευκρινιστεί ότι ο όρος συναλλαγές «transactions», δεν είναι επινόηση του R. Coase. Απαντάται σε διάφορους συγγραφείς όπως π.χ. ο John R. Commons: "But the smallest unit of the institutional economists is a unit of activity – a transaction, with its participants. Transactions intervene between the labor of the classic economists and the pleasures of the hedonic economists, simply because it is society that controls access to the forces of nature, and transactions are, not the "exchange of commodities," but the alienation and acquisition, between individuals, of the rights of property and liberty created by society, which must therefore be negotiated between the parties concerned before labor can produce, or consumers can consume, or commodities be physically exchanged", *Institutional Economics*, *American Economic Review*, Vol.21, pp.648-657, 1931

<sup>87</sup> Αμερικανός οικονομολόγος και καθηγητής στο Πανεπιστήμιο Berkeley στην Καλιφόρνια των Η.Π.Α. Το 2009 τιμήθηκε με το βραβείο Νόμπελ Οικονομικών Επιστημών.

<sup>88</sup> Williamson, Oliver E., *Markets and Hierarchies: Analysis and Antitrust Implications: A Study in the Economics of Internal Organization* (1975). University of Illinois at Urbana-Champaign's Academy for Entrepreneurial Leadership Historical Research Reference in Entrepreneurship. Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=1496220>

2) Τα έξοδα διαπραγμάτευσης. Είναι αυτά που προκύπτουν κατά το στάδιο υπογραφής της σύμβασης, από τη διαμόρφωση των επιμέρους συμβατικών όρων που δεσμεύουν τα μέρη.

3) Τα έξοδα εποπτείας και εφαρμογής της συμφωνίας. Είναι αυτά που προκύπτουν με την υπογραφή της συμβάσεως και κυρίως μετά, ώστε να τηρείται σύμφωνα με τους όρους που τα μέρη δεσμεύτηκαν. Μπορεί να αφορούν σε νομικές ή οικονομικές υπηρεσίες ή σε έξοδα ενώπιον κρατικών αρχών ή διεθνών οργανισμών και μεσολαβητών.

Πώς θα μπορούσαν αυτές οι 3 κατηγορίες να αντιστοιχηθούν σε μια σύμβαση μισθώσεως;

1) Η ανεύρεση του σωστού, από κάθε πλευρά, ακινήτου, ιδίως στις επαγγελματικές μισθώσεις προϋποθέτει από την πλευρά του αγοραστή, γνώση της ίδιας της επιχείρησης και των αναγκών της, γνώση της αγοράς ακινήτων, χρόνο και κόπο. Ενώ το business plan της επιχείρησης είναι κάτι που καταρτίζεται από οικονομολόγο, η υπόλοιπη διαδικασία ανατίθεται σε επαγγελματία (μεσίτη), ο οποίος κοστίζει ανάλογα με τις δυνατότητές<sup>89</sup> του και τις υπηρεσίες<sup>90</sup> που προσφέρει.

Και από την πλευρά του πωλητή όμως, χρειάζεται γνώση της αγοράς. Παρατηρείται συχνά σε αυτήν την περίπτωση ένα φαινόμενο ανορθολογικής συμπεριφοράς, γνωστό και ως αίσθημα προσνομής ή κτητικότητα<sup>91</sup>, δηλαδή το φαινόμενο κατά το οποίο αξιολογούμε ακριβότερα τα αγαθά που βρίσκονται στην δική μας κατοχή, έναντι των άλλων. Έχει παρατηρηθεί ότι το ίδιο αίσθημα μας διακατέχει και για τα δικαιώματα που μας απονέμει ο νομοθέτης, γεγονός που εξηγεί τη μεγάλη επίδραση που μας ασκούν οι κανόνες ενδοτικού δικαίου<sup>92</sup>.

2) Η διαπραγμάτευση για τους όρους αστικών μισθώσεων (κατοικιών) γίνεται ως επί το πλείστον απευθείας μεταξύ των μερών, κυρίως διότι το μίσθωμα είναι συνήθως χαμηλό και οι λοιποί όροι, φαντάζουν (τουλάχιστον αρχικά), απλοί. Χρησιμοποιούνται δε, κατά κόρον έτοιμα έντυπα μισθωτήρια, τα οποία οι ενδιαφερόμενοι προμηθεύονται από περίπτερα, βιβλιοπωλεία κλπ. Αυτά, από επιστημονικής άποψης, κατατάσσονται στην κατηγορία των έτοιμων ρυθμιστικών προτύπων, τα οποία μειώνουν το κόστος συναλλαγής.

---

<sup>89</sup> Οι δυνατότητές του έχουν να κάνουν με το γεωγραφικό εύρος που εξυπηρετεί και την μεσολαβητική του ικανότητα.

<sup>90</sup> Οι υπηρεσίες του δεν περιορίζονται μόνο στο κομμάτι του να δημοσιεύσει μια αγγελία ή να επιδείξει ένα ακίνητο, αλλά και στο να αναλάβει διάφορες διαδικαστικές και γραφειοκρατικές διεκπεραιώσεις από τις οποίες βρίθει η ελληνική πραγματικότητα.

<sup>91</sup> Endowment effect ή divestiture aversion. Βλ. μ. ά, Marzilli Ericson, K. M., & Fuster, A. (2014). «The endowment effect» Annual Review of Economics., 6(1), σελ 555 επ.

<sup>92</sup> Βλ. Α. Καραμπατζό, ό. π. , «Ιδιωτική Αυτονομία και Προστασία του Καταναλωτή», εκδ. Π. Ν. Σάκκουλα 2016, σελ. 34 επ.

Η διαπραγμάτευση όμως, των επαγγελματικών μισθώσεων, τις περισσότερες φορές (και ορθώς), ανατίθεται σε επαγγελματίες (δικηγόρους και μεσίτες). Ο καθορισμός του μισθώματος είναι ένα βασικό σημείο, αλλά όπως θα δούμε παρακάτω, υπάρχουν και άλλοι όροι εξίσου σημαντικοί ή δυνητικοί να προκαλέσουν τριβές.

3) Η εφαρμογή της συμφωνίας γίνεται συνήθως με έγγραφο ιδιωτικό συμφωνητικό, που συντάσσεται από δικηγόρους, χωρίς να αποκλείεται η σύνταξή του από συμβολαιογράφο και η εποπτεία γίνεται εξωδικαστικά από τα αρμόδια όργανα που τα μέρη έχουν ορίσει<sup>93</sup> και από δικαστήρια ή διαιτητικά όργανα<sup>94</sup>, αν έχουμε ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης. Το κόστος συναρτάται κυρίως από την εύκολη ή μη πρόσβαση στη δικαιοσύνη, τα έξοδα που προκύπτουν (αμοιβές, παράβολα, διάφορα έξοδα) και την καθυστέρηση ή μη στην απονομή της.

---

<sup>93</sup> Π.χ. λογιστές που υπολογίζουν τα ποσοστά επί του τζίρου, όπως θα δούμε παρακάτω

<sup>94</sup> Αν υφίσταται σχετική πρόβλεψη στη σύμβαση.



## 4. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

### Οι οικονομικοί όροι

#### A) Το μίσθωμα

Μίσθωμα καλείται το, μεταξύ των εκμισθωτή και μισθωτή, συμφωνηθέν τίμημα για την μίσθωση ενός πράγματος. Επομένως, τρία είναι τα στοιχεία που διακρίνουν την καταβολή του μισθώματος από οιαδήποτε άλλη χρηματική ανταλλαγή.

Πρώτον, προϋποθέτει συμφωνία των μερών (προφορική ή έγγραφη) ως προς το ύψος και το είδος του οφειλόμενου μισθώματος, η οποία κατ' αρχάς είναι δεσμευτική και δύσκολο να ανατραπεί<sup>95</sup>.

Δεύτερον, υπάρχει τίμημα, συνήθως χρηματικό<sup>96</sup>, χωρίς ο νόμος να απαγορεύει οποιοδήποτε άλλο αντάλλαγμα που μπορεί να αποτιμηθεί σε χρήμα<sup>97</sup>. Υφίσταται αδιαμφισβήτητα και η δυνατότητα προσδιορισμού του (χρηματικού) μισθώματος επί του ποσοστού των εισπράξεων του μισθωτή από την ασκούμενη στο μίσθιο επιχείρηση ή επάγγελμα, στα πλαίσια της εμπορικής μίσθωσης. Αντίθετα, αμφισβητείται το ζήτημα, αν στις περιπτώσεις που το μίσθωμα συσχετίζεται με την παροχή έργου (π.χ. κατασκευή/συντήρηση εγκαταστάσεων), πρόκειται για μικτή σύμβαση, με την κρατούσα πάντως γνώμη<sup>98</sup> να αποφαίνεται αρνητικά<sup>99</sup>.

---

<sup>95</sup> Θα πρέπει να υφίσταται κάποια ευθεία παραβίαση διάταξης νόμου (π.χ. ΑΚ 174) η οποία καθιστά οποιαδήποτε σύμβαση αυτοδικαίως άκυρη ή ελάττωμα της βούλησης, πλάνη, απάτη ή απειλή που την καθιστά ακυρώσιμη, οπότε η ακυρότητα θα πρέπει να επιδιωχθεί δικαστικά. Βλ. μεταξύ άλλων Α. Γεωργιάδης «Γενικές Αρχές» 4<sup>η</sup> ΕΚΔ. Π.Ν. Σάκκουλας 2012, σελ. 545 επ. Επιπροσθέτως, γενικές αρχές και ρήτρες, όπως π.χ. των άρθρων 288 και 388 ΑΚ, μπορούν, μετά από δικαστική επιδίωξη να αναπροσαρμόσουν το μίσθωμα, βλ. πιο αναλυτικά παρακάτω.

<sup>96</sup> Σε οποιοδήποτε νόμισμα.

<sup>97</sup> Π.χ. εκατό κιλά ντομάτες ή μισός τόνος σίτου ή άλλο οικονομικό αποτέλεσμα, λ.χ. αυτό που προκύπτει από τη λειτουργία της επιχείρησης του μισθωτή, π.χ. ελαιόλαδο (ιδίως σε αγρομισθώσεις) ή ρουχισμό (ιδίως σε βιοτεχνίες).

<sup>98</sup> Βλ. Απόφαση 763/2016 Δ' Πολιτικού Τμήματος ΑΠ, σύμφωνα με την οποία «Κατ' ακολουθία των αποδειχθέντων αυτών περιστατικών η μεταξύ των προαναφερομένων προσώπων καταρτισθείσα και λειτουργούσα σύμβαση φέρει το χαρακτήρα της εμπορικής μίσθωσης και όχι μικτής σύμβασης, ήτοι σύμβασης μισθώσεως έργου και μισθώσεως πράγματος με κυρίαρχο το στοιχείο της σύμβασης έργου, όπως αβάσιμα η πρώτη εναγομένη ισχυρίζεται. Κατά τα αποδειχθέντα, τα μέρη απέβλεπαν μόνο στη μίσθωση πράγματος με κύρια υποχρέωση της πρώτης εναγομένης να παραδώσει στην ενάγουσα τη χρήση του μισθίου ακινήτου, για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση, της δε ενάγουσας και των δικαιοπαρόχων αυτής να καταβάλουν το συμφωνημένο μίσθωμα ως αντάλλαγμα της παραχωρούμενης σ' αυτούς χρήσης του μισθίου, όχι δε και η παροχή, υπό των τελευταίων στην πρώτη, εργολαβικής αμοιβής δια της καταβολής των μισθωμάτων. Όλοι οι όροι της σύμβασης (παραχώρηση της χρήσης, αντάλλαγμα για τη χρήση - μίσθωμα, διάρκεια, χρόνος και τρόπος καταβολής μισθώματος, αναπροσαρμογή, χρόνος έναρξης σύμβασης, λύση και καταγγελία

Τρίτον, καταβάλλεται μέσα στα πλαίσια ενοχικής δικαιοπραξίας, συγκεκριμένα της μίσθωσης πράγματος, με όλους τους ειδικότερους όρους και συμφωνίες που αναφέρονται στη σύμβαση (μισθωτήριο) και στο νόμο.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 1 εδ. α΄ του π.δ. 34/1995 «το μίσθωμα κατά τη σύναψη της σύμβασης καθορίζεται ελεύθερα από τους συμβαλλομένους και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση». Η διάταξη αυτή εντάσσεται και απορρέει από τη θεμελιώδη διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ, περί της συμβατικής ελευθερίας των συμβαλλομένων<sup>100</sup>. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει και ο ΑΠ<sup>101</sup> «με τη διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ που ορίζει ότι για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, απαιτείται σύμβαση, καθιερώνεται στο ενοχικό δίκαιο, ως απόρροια του δόγματος της αυτονομίας της βουλήσεως, η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων δυνάμει της οποίας οι συμβαλλόμενοι έχουν πλήρη ελευθερία προς κατάρτιση οποιασδήποτε δικαιοπραξίας με οποιαδήποτε μορφή και με οποιοδήποτε περιεχόμενο, αρκεί τούτο να μην αντιβαίνει στα χρηστά ήθη ή σε κανόνες δημοσίας τάξεως».

---

σύμβασης, μεταβίβαση αυτής κ.λπ.) είναι εκείνοι που αρμόζουν στην εμπορική σύμβαση. Ο νομικός δε αυτός χαρακτήρας δεν αναιρείται από το γεγονός ότι η πρώτη εναγομένη ανέλαβε την υποχρέωση πριν την έναρξη της μίσθωσης να κατασκευάσει και διαμορφώσει το μίσθιο ακίνητο με δαπάνες της και σύμφωνα με τις απαιτήσεις της μισθώτριας, καθόσον, λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα της διάταξης του άρθρου 574 Α.Κ. και της καθιερούμενης με τη διάταξη του άρθρου 361 Α.Κ. αυτονομίας της ιδιωτικής βουλήσεως, είναι επιτρεπτό να συμφωνηθούν και παρεπόμενες πρόσθετες υποχρεώσεις σε βάρος του εκμισθωτή... Μάλιστα και στην επαγγελματική μίσθωση είναι δυνατή η μίσθωση καταστήματος, το οποίο δεν έχει ακόμη κατασκευασθεί, με χρόνο έναρξης της μίσθωσης ορισμένο στο μέλλον ή οριστό όπως όταν π.χ. ολοκληρώθηκε η κατασκευή του και είναι κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση...». Ο ΑΠ, με, ομολογουμένως, αρκετά πειστική επιχειρηματολογία, υπάγει τις πρόσθετες παροχές έργου, που προσιδιάζουν στη σύμβαση έργου, στις «παρεπόμενες πρόσθετες υποχρεώσεις» του εκμισθωτή με βάση τα ΑΚ 574 και 361. Είναι προφανές, ότι επιδιώκει τη διαμόρφωση μιας τέτοιας νομολογίας και για λόγους οικονομίας της δίκης.

<sup>99</sup> Βλ. όμως και Κ. Μπέη «Πολιτική δικονομία > Ερμηνεία των άρθρων > Ειδικές διαδικασίες (ΚΠολΔ 591 - 681) > Άρθρο 647 - Έκδικαζόμενες διαφορές» 1.4. Δεν υπάγονται στη ρύθμιση της § 1 του άρθρου 647 : 1.4.1. Οι διαφορές για την (παράδοση ή) απόδοση του μισθίου, όταν η έννομη σχέση που συνδέει τους διαδίκους δεν είναι μισθωτική σχέση (λ.χ. είναι χρησιδάνειο) ή δεν είναι καθαρή μισθωτική σχέση, αλλά στηρίζεται σε μικτή σύμβαση, λ.χ. σύμβαση μίσθωσης από κοινού με σύμβαση εμπορικής συνεργασίας. Αυτό συμβαίνει, για παράδειγμα, όταν ο μισθωτής του πρατηρίου βενζίνας έχει την πρόσθετη συμβατική υποχρέωση να κατασκευάσει στο οικόπεδο του εκμισθωτή τις κτιριακές και μηχανικές εγκαταστάσεις λειτουργίας του πρατηρίου και, αντίστοιχα, ο εκμισθωτής έχει την πρόσθετη συμβατική υποχρέωση να καταναλώνει κάθε μήνα μια ελάχιστη ποσότητα βενζίνας που θα προμηθεύεται αποκλειστικά από το μισθωτή. Σε μια τέτοια περίπτωση μικτής σύμβασης, αν γίνει καταγγελία, η αξίωση προς απόδοση του μισθίου δεν υπάγεται στην προκείμενη ειδική, αλλά στην τακτική διαδικασία (ΕφΑθ 1189/1973 ΝοΒ 21, 787).

<sup>100</sup> «Ενοχή από σύμβαση. Για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία απαιτείται σύμβαση, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά».

<sup>101</sup> Β1 Πολιτικό τμήμα, απόφαση 175/2013.

Ας εξετάσουμε ειδικότερα την περίπτωση της συσχέτισης του μισθώματος, με τον «τζίρο» μιας επιχείρησης. Αποτελεί μάλιστα, συνηθισμένο τρόπο υπολογισμού σε μισθώσεις ακινήτων για τη λειτουργία επιχειρήσεων προσφοράς θεάματος, αλλά και γενικότερα και προσιδιάζει στην ευρύτερη έννοια των «επιμεριστικών» συμβάσεων<sup>102</sup>. Οι εισπράξεις, στις οποίες υπολογίζεται το συνολογούμενο ποσοστό, μπορεί να είναι είτε οι «ακαθάριστες» ή «μικτές» (ο λεγόμενος «τζίρος») είτε οι «καθαρές» (δηλαδή τα κέρδη) της επιχείρησης<sup>103</sup>.

Ένα παράδειγμα ενός τέτοιου όρου είναι το ακόλουθο:

«Τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνούν ότι πλέον του ελαχίστου «εγγυημένου» μισθώματος η μισθώτρια θα καταβάλλει και (πρόσθετο) μίσθωμα, υπολογιζόμενο στο ...% επί του συνολικού, ως κατωτέρω, ετησίου τζίρου εργασιών της μισθώτριας, εφόσον το ποσοστό αυτό υπερβαίνει το ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα και κατά το ποσό βεβαίως, που υπερβαίνει το ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα (υπερβάλλον). Και επί του πρόσθετου μισθώματος η μισθώτρια θα καταβάλλει τον αναλογούντα ΦΠΑ.

Υπολογισμός κύκλου εργασιών.

Για τους σκοπούς του ανωτέρω άρθρου, ως «ακαθάριστες» πωλήσεις της επιχείρησης, εννοούνται τα έσοδα από ακαθάριστες πωλήσεις, ήτοι αξία πωλήσεων προ Φ.Π.Α. και δημοτικών φόρων ή όποιου άλλου φόρου τυχόν επιβληθεί μελλοντικά, από όλες τις πωλήσεις εμπορευμάτων, προϊόντων ή υπηρεσιών, καθώς και από κάθε άλλα έσοδα της επιχείρησης από κάθε είδους πωλήσεις, λιανικές ή χονδρικές, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων που γίνονται μέσω αντιπροσώπων, εκδοχέων ή εκπροσώπων και εξωτερικών πωλήσεων που γίνονται μέσω επισκέψεων στους πελάτες, εάν υπάρχουν, όπου και αν βρίσκονται αυτοί εγκατεστημένοι, όταν οι πωλήσεις αυτές προέρχονται από την επιχείρηση κι έχουν παραδοθεί στους πελάτες εντός του εκάστοτε μισθωτικού μηνός. Οι πωλήσεις που έγιναν με ευκολίες πληρωμής (δόσεις) θα δηλώνονται άπαξ για το συνολικό ποσό στο οποίο ανέρχονται, κατά την ημέρα που πραγματοποιήθηκαν οι πωλήσεις αυτές.

Η μισθώτρια θα παραδίδει σε ετήσια βάση στην εκμισθώτρια, μέσα σε (...) ..... ημέρες από το τέλος της εκάστοτε λήγουσας δωδεκάμηνης μισθωτικής περιόδου, ισοζύγιο αποτελεσματικών λογαριασμών του καταστήματος από το οποίο θα προκύπτουν τα ακαθάριστα έσοδά του, ελεγμένο και υπογεγραμμένο από τους αρμόδιους ορκωτούς ελεγκτές, για την

---

<sup>102</sup> Αυτές που χρησιμοποιούν κάποιο τύπο επιμερισμού. Π.χ. Αν ο τζίρος ξεπεράσει το ποσό τάδε, οφείλεται μίσθωμα τάδε.

<sup>103</sup> Βλ. Γ. Αρχανιωτάκη, «Η επαγγελματική μίσθωση», Τόμος Ι, ΕΚΔ. ΣΑΚΚΟΥΛΑ ΑΘΗΝΑ-ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2002, σελ. 112-117.

προηγούμενη μισθωτική περίοδο υπολογισμού του μισθώματος κύκλου εργασιών, αρχής γενομένης από την έναρξη λειτουργίας του καταστήματος. Σε περίπτωση που η διαφορά μεταξύ των πωλήσεων που πιστοποιήθηκαν από τους ορκωτούς λογιστές και των πωλήσεων για τις οποίες συντάχθηκε αναφορά από την μισθώτρια, είναι μεγαλύτερη του 3%, η εκμισθώτρια δικαιούται να ζητήσει τον έλεγχο των λογιστικών βιβλίων της μισθώτριας, που δε θα διαρκέσει περισσότερο από δεκαπέντε (15) συνεχόμενες ημέρες, ο οποίος (έλεγχος) θα λάβει χώρα είτε στα κεντρικά γραφεία της μισθώτριας ή όπου υποδείξει η μισθώτρια ότι τηρούνται τα σχετικά αρχεία. Τα έξοδα ελέγχου βαρύνουν την εκμισθώτρια, εκτός αν διαπιστωθεί ψευδής ή ανακριβής ή εσφαλμένη δήλωση επί των αποτελεσμάτων του ελέγχου, υπερβαίνουσα ποσοστό 3% εις όφελος της μισθώτριας, οπότε στην περίπτωση αυτή, επιβαρύνουν την τελευταία.

Προκειμένου να εφαρμοστεί το παρόν άρθρο (ως άνω), η μισθώτρια αναλαμβάνει να προετοιμάζει και να διατηρεί στα γραφεία της όλα τα αρχεία και τα βιβλία που περιλαμβάνουν τις λογιστικές εκθέσεις, τους ισολογισμούς, τα αποθέματα και τις καταστάσεις απογραφής, τις πωλήσεις και τους φόρους, όπως προβλέπει το ελληνικό φορολογικό δίκαιο και οι νόμοι».

Η πρώτη και εύλογη παρατήρηση που κάνει κάποιος, βλέποντας το παραπάνω υπόδειγμα είναι ότι η επιστράτευση σε πρώτη φάση, ορκωτών ελεγκτών, οι οποίοι θα καταρτίσουν τις απαραίτητες εκθέσεις και σε δεύτερη φάση, λογιστή ή ορκωτού ελεγκτή, ο οποίος θα κάνει τον έλεγχο στα λογιστικά βιβλία της μισθώτριας, είναι απαραίτητη. Αυτή όμως η υπηρεσία έχει κόστος, το οποίο υπάγεται στην τρίτη (ως άνω) κατηγορία, ήτοι την εφαρμογή της συμφωνίας, το οποίο δέον είναι να καθορίζεται μέσα στους όρους της μισθώσεως το ποιος θα το επωμιστεί. Αυτή η εργασία δεν είναι πάντοτε ευχερής, καθότι οι επιχειρήσεις έχουν την τάση να αποκρύπτουν στοιχεία ή να κωλυσιεργούν σε ό,τι αφορά την πληρωμή των υποχρεώσεών τους. Αυτή είναι μία παράμετρος που θα την λάβει σίγουρα υπ' όψιν του ο επαγγελματίας που θα διενεργήσει τον σχετικό έλεγχο και θα την κοστολογήσει αντιστοίχως.

Μια δεύτερη σημαντική παρατήρηση έχει να κάνει με την ύπαρξη σταθερού - εγγυημένου μισθώματος και τον συνδυασμό του με ποσοστό επί του τζίρου. Αρχικά, δεν είναι απαραίτητο να υπάρχει «σταθερό» μίσθωμα. Τα μέρη μπορούν κάλλιστα να συμφωνήσουν στην καταβολή μισθώματος σχετιζόμενου με τον τζίρο και μόνον. Επίσης, δεν είναι απαραίτητο το επιπλέον ή το μοναδικό μίσθωμα<sup>104</sup> να συσχετίζεται με το τζίρο. Θα μπορούσε

---

<sup>104</sup> Μη «σταθερό» και στις δύο περιπτώσεις.

να συσχετιστεί με τα «καθαρά<sup>105</sup>» έσοδα. Η συσχέτιση με το τζίρο πάντως, ενδείκνυται περισσότερο διότι είναι πιο απλή λογιστικά και πιο ταχεία χρονικά, καθότι τα καθαρά έσοδα θα προκύψουν αργότερα, όταν θα υπάρξει ετήσια εκκαθάριση μετά την φορολογική δήλωση.

Ποιό είναι λοιπόν το «σωστό» μίσθωμα και ποιός και με ποιό τρόπο καθορίζει το ύψος του; Κατά τα προρρηθέντα, αποτελεί φυσικά αντικείμενο και αποτέλεσμα ελεύθερης διαπραγμάτευσης, η οποία αντανακλά τη βούληση των μερών. Ο εκμισθωτής, από την πλευρά του, προσπαθεί εύλογα να κατοχυρώσει το μεγαλύτερο δυνατό μίσθωμα, ενώ ο μισθωτής το χαμηλότερο. Είναι όμως, αυτή η τακτική πάντοτε η σωστή;

Η πράξη έχει αποδείξει, ειδικά τα χρόνια της κρίσης, ότι η υπέρμετρη προσήλωση των εκμισθωτών στην επιθυμία να αποκομίσουν το μέγιστο δυνατό όφελος<sup>106</sup> είναι συχνά λαθεμένη, διότι με αυτόν τον τρόπο καταπιέζουν τον εκάστοτε μισθωτή, ο οποίος μονίμως βρίσκεται σε μια θέση άμυνας, καταναλώνοντας διαρκώς χρόνο με το πώς θα καλύψει τα πάγια έξοδά του ή πιθανώς και πώς θα τα μειώσει.

Από την πλευρά του μισθωτή, ο σύγχρονος επενδυτής οφείλει: α) να καταρτίζει επιχειρηματικό σχέδιο (business plan) και β) να λάβει υπόψιν τους οικονομικούς- επιχειρηματικούς κύκλους, ώστε να αποφασίσει αν τον ενδιαφέρει μια βραχυχρόνια ή μακροχρόνια μίσθωση και ποιά απόδοση μπορεί αυτή να έχει.

Στο επιχειρηματικό σχέδιο<sup>107</sup>, βασικό στοιχείο είναι ο χρηματοοικονομικός σχεδιασμός, ήτοι η ανάλυση της οικονομικής βιωσιμότητας της επιχείρησης, σύμφωνα με τις δραστηριότητες που θα αναπτύξει. Πρέπει λοιπόν να υπολογιστούν όλα τα πιθανά έξοδα και έσοδα της επιχείρησης ώστε να μπορέσει να γίνει σωστός προγραμματισμός για την υλοποίηση των στόχων που έχει θέσει η επιχείρηση.

Ο υπολογισμός των εξόδων γίνεται αφού συνυπολογιστεί το κόστος ίδρυσης της επιχείρησης, το κόστος για αγορά εξοπλισμού, τα λειτουργικά έξοδα (μέσα στα οποία είναι και το μίσθωμα), τα έξοδα για τους μισθούς του

---

<sup>105</sup> Καθαρά έσοδα είναι τα ακαθάριστα έσοδα μείον το κόστος πωληθέντων αγαθών, τα έξοδα και τους φόρους για μια λογιστική χρήση.

<sup>106</sup> Λειτουργώντας ουσιαστικά ως καταναλωτές που προσπαθούν με το χαμηλότερο κόστος να επιτύχουν την μέγιστη δυνατή ωφέλεια κατά την κλασική διδασκαλία της μικρο-οικονομίας.

<sup>107</sup> Υπάρχουν αρκετά υποδείγματα στο διαδίκτυο, για κάθε ενδιαφερόμενο. Μια λεπτομερής περιγραφή του τι πρέπει να εμπεριέχει ένα επιχειρηματικό σχέδιο, υπάρχει στον εξής σύνδεσμο : [http://www.excelixi.org/knowledge-base/entrepreneurship/ta\\_vasika\\_simeia\\_pou\\_prepei\\_na\\_periexei\\_ena\\_business\\_plan](http://www.excelixi.org/knowledge-base/entrepreneurship/ta_vasika_simeia_pou_prepei_na_periexei_ena_business_plan)

προσωπικού και το αρχικό κεφάλαιο που είναι απαραίτητο για την έναρξη των δραστηριοτήτων της επιχείρησης.

Οι οικονομικοί-επιχειρηματικοί κύκλοι, σύμφωνα με τον κλασικό ορισμό των οικονομολόγων Arthur Burns και Mitchell Wesley είναι οι διακυμάνσεις που εντοπίζονται στη συνολική οικονομική δραστηριότητα των εθνών, και ανακύπτουν μέσα από τη δραστηριότητα των επιχειρήσεων: «ο κύκλος αποτελείται από διαστολές που συμβαίνουν περίπου την ίδια χρονική στιγμή σε πολλές οικονομικές δραστηριότητες, και ακολουθείται από παρόμοιες γενικές συστολές και υφέσεις, που οδηγούν στη φάση της ανόδου του επόμενου οικονομικού κύκλου. Αυτή η σειρά των αλλαγών είναι επαναλαμβανόμενη, αλλά όχι περιοδική. Η διάρκεια του οικονομικού κύκλου ποικίλει από περισσότερο του ενός χρόνου, μέχρι δέκα ή δώδεκα χρόνια, και δεν διαιρείται σε μικρότερους κύκλους με παρόμοια χαρακτηριστικά<sup>108</sup>».

Φυσικά δεν είναι καθόλου εύκολο να προβλεφθούν αυτοί οι κύκλοι, ιδίως η έναρξή τους. Όμως αποτελούν ένα εργαλείο προβληματισμού, που θα πρέπει να τίθεται υπόψιν, ειδικά στην περίπτωση σύναψης μακροχρόνιων μισθώσεων που δε συνδυάζονται με ένα σταθερό βιοποριστικό σχέδιο εκ μέρους του μισθωτή, αλλά αποτελούν περισσότερο μια ευκαιριακή επένδυση.

## **B) Η αναπροσαρμογή του μισθώματος.**

### **Άρθρο 388 ΑΚ**

Κατά τα τελευταία έτη και ιδίως μετά την έναρξη της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα, έχουν πληθύνει οι περιπτώσεις που οι μισθωτές<sup>109</sup> προσφεύγουν δικαστικά για να επιδιώξουν την μείωση του μισθώματος, το οποίο για λόγους, που συνήθως συσχετίζουν με την κρίση, θεωρούν υπέρμετρο και επαχθές. Συνήθως, ξεκινούν τη διαδικασία αποστέλλοντας μια εξώδικη όχληση<sup>110</sup> στον μισθωτή, με την οποία του εκθέτουν τους λόγους για τους οποίους ζητούν την μείωση και το διά ταύτα, ελπίζοντας αρχικά σε εξώδικη συμφωνία, με μια τροποποίηση του μισθωτηρίου. Αν αυτό δεν ευδοκιμήσει, απευθύνονται στο δικαστήριο, ελπίζοντας ότι με τη δικαστική μεσολάβηση θα πετύχουν αυτό που θεωρούν δίκαιο.

Αυτή η αξίωση, βρίσκει έρεισμα στα άρθρα 388 και 288 ΑΚ, με τα οποία θα ασχοληθούμε στο παρόν κεφάλαιο.

---

<sup>108</sup> Burns, Wesley, Measuring business Cycles, National Bureau of Economic Research 1946

<sup>109</sup> Οι εκμισθωτές σπανιότατα προσφεύγουν δικαστικά για να επιτύχουν αύξηση του μισθώματος.

<sup>110</sup> Το λεγόμενο «εξώδικο», το οποίο συντάσσει δικηγόρος και επιδίδει δικαστικός επιμελητής.

Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 388 ΑΚ «αν τα περιστατικά στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη αμφοτεροβαρούς σύμβασης, μεταβλήθηκαν ύστερα από λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν και από την μεταβολή αυτήν η παροχή του οφειλέτη, ενόψει και της αντιπαροχής, έγινε υπέρμετρα επαχθής, το δικαστήριο μπορεί κατά την κρίση του, με αίτηση του οφειλέτη, να την αναγάγει στο μέτρο που αρμόζει και να αποφασίσει τη λύση της σύμβασης εξολοκλήρου ή κατά το μέρος που δεν εκτελέστηκε ακόμη. Αν αποφασιστεί η λύση της σύμβασης, επέρχεται απόσβεση των υποχρεώσεων παροχής που πηγάζουν απ' αυτήν και οι συμβαλλόμενοι έχουν αμοιβαία υποχρέωση να αποδώσουν τις παροχές που έλαβαν κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό».

Το άρθρο 388 ΑΚ θέτει τις προϋποθέσεις με τις οποίες παρέχεται στους αντισυμβαλλόμενους στην αμφοτεροβαρή σύμβαση (στην μίσθωση συγκεκριμένα, που αποτελεί το αντικείμενό μας) το διαπλαστικό<sup>111</sup> δικαίωμα να ζητήσουν από το δικαστήριο την αναγωγή της οφειλόμενης παροχής στο αρμόζον μέτρο, ή και την λύση ολόκληρης της σύμβασης, εφ' όσον η τελευταία δεν έχει ακόμη εκτελεσθεί. Ο νομοθέτης χρησιμοποιώντας τον όρο «οφειλέτης», δεν εννοεί αποκλειστικά τον μισθωτή, καθότι οι μισθώσεις αποτελούν αμφοτεροβαρείς συμβάσεις, στις οποίες δικαιώματα και υποχρεώσεις έχουν τόσο ο εκμισθωτής όσο και ο μισθωτής, όπως ανωτέρω αναλύθηκε.

Οι προϋποθέσεις<sup>112</sup> είναι:

α) Η μεταβολή των περιστατικών στα οποία κυρίως, εν όψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη της μίσθωσης. Μια τέτοια μεταβολή θα ήταν για παράδειγμα, η κατακόρυφη πτώση της εμπορικής αξίας των ακινήτων σε μια ολόκληρη ζώνη.

β) Η μεταβολή να είναι μεταγενέστερη<sup>113</sup> από την κατάρτιση της συμβάσεως και να οφείλεται σε λόγους που δεν μπορούσαν να προβλεφθούν. Το αν οι

---

<sup>111</sup> **ΔΙΑΠΛΑΣΤΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ** : τα δικαιώματα που παρέχουν στο δικαιούχο εξουσία να επιφέρει μονομερώς και αμέσως μεταβολές που συνίστανται σε κτήση, αλλοίωση ή κατάργηση ενός δικαιώματος (ξένου ή ακόμη και ίδιου του δικαιούχου), μιας έννομης σχέσης ή μιας νομικής κατάστασης, π.χ. δικαίωμα καταγγελίας. Σε αντιδιαστολή προς τα εξουσιαστικά δικαιώματα, όπως π.χ. η κυριότητα.

<sup>112</sup> Βλ. μ. ά, Κατρά, ό. π. σελ. 541 επ.

<sup>113</sup> Οι «έκτακτοι» λόγοι. Όπως αναφέρει και η υπ' αριθμ. 1088/2017 απόφαση του Α2 Πολιτικού Τμήματος του ΑΠ: «Λόγοι έκτακτοι και απρόβλεπτοι είναι περιστατικά που δεν επέρχονται κατά την συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων, αλλά προκαλούνται από ασυνήθιστα γεγονότα, φυσικά, πολιτικά, κοινωνικά, οικονομικά κλπ. Έτσι τυχαία γεγονότα, που όμως συμβαίνουν συνήθως, όπως είναι η μεταβολή της αξίας του εγχώριου νομίσματος σε σχέση με τα ξένα νομίσματα, εφόσον δεν υπερβαίνει το συνηθισμένο μέτρο, ώστε να ανατρέψει τους υπολογισμούς των μερών κατά την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη ή η γενική οικονομική κρίση με την επιβολή μέτρων λιτότητας, που συνεπάγονται μείωση της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών, δεν αποτελούν περιστατικά έκτακτα και απρόβλεπτα, ιδίως σε οικονομίες, όπως η ελληνική, στις οποίες είναι για μεγάλο χρονικό διάστημα συνεχείς οι διακυμάνσεις της σταθερότητας (ΑΠ 1171/2004). Το αν ένας λόγος μπορεί να θεωρηθεί ή όχι «έκτακτος» κρίνεται αντικειμενικά και δεν παίζει ρόλο η υποκειμενική θεώρηση,

λόγοι αυτοί μπορούσαν να προβλεφθούν, είναι προϊόν ερμηνείας της συμβάσεως και φυσικά, απόδειξης

γ) Από την μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, εν όψει και της αντιπαροχής, να καθίσταται υπέρμετρα επαχθής. Πρέπει, με άλλα λόγια, να προκύψει συσχετισμός μεταξύ παροχής και αντιπαροχής<sup>114</sup> και να έχει διαταραχθεί η ισορροπία μεταξύ των δύο.

Τα γεγονότα αυτά πρέπει να είναι, επιπλέον, απρόβλεπτα<sup>115</sup> για τους συμβαλλομένους κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης, σύμφωνα με τους κανόνες συνήθους επιμέλειας. Το απρόβλεπτο κρίνεται υποκειμενικά<sup>116</sup>, δηλαδή, μας ενδιαφέρει η υποκειμενική δυνατότητα πρόβλεψης των συγκεκριμένων συμβαλλομένων κατά τον χρόνο κατάρτισης της συμβάσεως. Όπως αναφέρει και το Πολυμελές Πρωτοδικείο Πειραιώς στην υπ' αριθμ. 619/2016 απόφασή του: «Το κριτήριο αυτό αντικειμενικοποιείται κατά το ότι η στήριξη στο περιστατικό πρέπει να είναι κοινή και για τα δύο μέρη». Επιθυμίες, ή παραστάσεις, του ενός μόνο συμβαλλομένου, που δεν έγιναν, ή δεν μπορούσαν να γίνουν αντιληπτές, ή και δεκτές, από τον αντισυμβαλλόμενο του, οσοδήποτε ουσιώδεις και αν είναι για τον πρώτο, δεν αποτελούν «δικαιοπρακτικό θεμέλιο<sup>117</sup>»<sup>118</sup>. Στην πράξη όμως, τα δικαστήρια, δεν ερευνούν σοβαρά το απρόβλεπτο ή μή του λόγου, αλλά χρησιμοποιούν το

---

όπως αναφέρεται στην ίδια ως άνω απόφαση : «να οφείλεται σε λόγους έκτακτους, αλλά και απρόβλεπτους, χωρίς όμως υπαιτιότητα των μερών».

<sup>114</sup> Βλ. ΑΠ 841/2017 : «Για να στοιχειοθετηθεί, όμως, περίπτωση εφαρμογής του άρθρου αυτού δεν αρκεί μόνη η εν λόγω επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης της Χώρας, αλλά θα πρέπει να κριθεί σε σχέση και με τις υπόλοιπες συνθήκες και ιδίως το αναμενόμενο κέρδος από τη σύμβαση, την οικονομική κατάσταση των μερών, την εξυπηρετούμενη ανάγκη αυτών με τη σύμβαση και τις υποχρεώσεις προς τρίτους που εξαρτώνται από τη σύμβαση, έτσι ώστε οι συνέπειες από την επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης της Χώρας να έγιναν δυσβάστακτες για το ένα των συμβαλλόμενων μερών και να υπερβαίνουν τον κίνδυνο που, κατά τις συνηθισμένες συνθήκες, αναλαμβάνει κάθε συμβαλλόμενος, όταν μάλιστα αποφασίζει σύναψη σύμβασης που πρόκειται να εκτελεστεί στο μέλλον (ΑΠ 1592/2014). Περαιτέρω, η διεργασία του δικαστηρίου για να αποφασίσει την αναπροσαρμογή συνίσταται στη σύγκριση των δύο σκελών της αναπροσαρμογής, δηλαδή του καταβαλλόμενου μισθώματος και του "ελεύθερου" - για το οποίο κυρίως διεξάγεται ο δικαστικός αγώνας - το οποίο παριστάνει την αξία της χρήσης του μισθίου. Αν μεταξύ των δύο αυτών σκελών υπάρχει διαφορά δεν επιδικάζεται η διαφορά, αλλά πρέπει παραπέρα το δικαστήριο να κρίνει αν αυτή είναι τέτοια, ώστε, κατά τις αρχές της καλής πίστης, να δημιουργείται η ανάγκη αναπροσαρμογής. Ανάγκη αναπροσαρμογής, κατά τις αρχές της καλής πίστης, υπάρχει όταν, εξαιτίας ουσιώδους αύξησης της μισθωτικής αξίας του μισθίου, επέρχεται ζημία στον εκμισθωτή, με την μορφή απώλειας κέρδους, η οποία υπερβαίνει, κατά τα συναλλακτικά ήθη, τον κίνδυνο που αυτός αναλαμβάνει, καταρτίζοντας τη μίσθωση με το συγκεκριμένο μίσθωμα, οπότε και περιορίζεται η ζημία του με την αύξηση του μισθώματος, αλλά, επίσης, και στην αντίστροφη περίπτωση ζημίας στον μισθωτή, η οποία περιορίζεται με την ανάλογη μείωση του μισθώματος».

<sup>115</sup> Βλ. ενδεικτικά, Α. Καραμπατζό, «Απρόβλεπτη μεταβολή των συνθηκών στην αμφοτεροβαρή σύμβαση», Σειρά: Πραγματείες Αστικού Δικαίου (Διεύθυνση: καθηγητής Παν. Παπανικολάου), Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2006, σελ. 361 επ.

<sup>116</sup> Με την έννοια αν μπορούσαν να προβλεφθούν ή όχι και από τα δύο μέρη.

<sup>117</sup> Τα περιστατικά που θέτουν οι αντισυμβαλλόμενοι ως βάση για την ισχύ της συμφωνίας.

<sup>118</sup> Βλ. Σταθόπουλο σε Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, Αστικός Κώδιξ, άρθρο 388 παρ. 10



«μαξιλαράκι» της γενικότερης διάταξης του άρθρου 288 ΑΚ, όπως θα δούμε παρακάτω, κατά την οποία τα περιστατικά (οι λόγοι) θα μπορούσαν να είναι και «προβλέψιμα».

Ανατροπή (ή έκλειψη) του «δικαιοπρακτικού θεμελίου» συνιστά η ουσιώδης διατάραξη της σχέσης παροχής και αντιπαροχής που προκλήθηκε από την μεταβολή, ή την διάψευση των αντικειμενικών δεδομένων, τα οποία οι συναλλασσόμενοι θεώρησαν ως θεμέλιο της σύμβασης.

Ο οφειλέτης, λόγω της ανατροπής του «δικαιοπρακτικού θεμελίου» δικαιούται, να ζητήσει αποκλειστικά και μόνο, είτε την λύση της σύμβασης, είτε την αναπροσαρμογή της παροχής του, που έχει καταστεί υπέρμετρα επαχθής, στο προσήκον μέτρο.

Το διαπλαστικό δικαίωμα αυτό του οφειλέτη ασκείται, είτε με διαπλαστική αγωγή είτε με ανταγωγή. Η απόφαση που δέχεται αυτό ως βάσιμο διαπλάθει την έννομη σχέση και ισχύει μόνο για το μέλλον και δη από την επίδοση της αγωγής. Ασκείται και κατ' ένσταση κατά αγωγής με την οποία ζητείται η καταδίκη στην οφειλόμενη συμβατική παροχή. Η παραδοχή της ένστασης έχει ως αποτέλεσμα την ολική ή μερική απόρριψη της αγωγής<sup>119</sup>.

## **Άρθρο 288 ΑΚ**

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ : «Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη». Η «καλή πίστη<sup>120</sup>» επιτάσσει ο κοινωνός να συμπεριφέρεται με έντιμο τρόπο στις συναλλαγές του και αποτελεί σημείο αναφοράς ως προς την ερμηνεία των πραγματικών περιστατικών. Τα «συναλλακτικά ήθη<sup>121</sup>» είναι συμπεριφορές που επιβάλλουν στις συναλλαγές, οι κανόνες της ηθικής.

Η διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ αποτελεί γενική ρήτρα του ενοχικού δικαίου, καθότι έχει εφαρμογή σε όλες τις ενοχές, ανεξαρτήτως αν προέρχονται από ετεροβαρείς ή αμφοτεροβαρείς συμβάσεις. Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 927/1982 απόφαση του Αρείου Πάγου, : «Εφόσον δεν συντρέχουν οι ως άνω ουσιαστικές προϋποθέσεις<sup>122</sup>, είναι επιτρεπτή, ενόψει και της διάταξης του άρθρ. 44 του ίδιου .δ., η εφαρμογή του άρθρ. 288 ΑΚ, το οποίο ορίζει ότι ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή, όπως

---

<sup>119</sup> Βλ. (ΟΛΑΠ 927/1982, ΑΠ 1035/2001, ΑΠ 1171/2004, ΑΠ 678/1997, ΑΠ 678/1996, ΑΠ 598/1992, ΑΠ 1138/1990).

<sup>120</sup> Για την έννοια της καλής πίστης, βλ. μ. α'. Μ. Σταθόπουλο, «Επιτομή Γενικού Ενοχικού Δικαίου», εκδόσεις ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ Α.Ε., Δεκέμβριος 2015, κεφάλαιο 1, παρ. 5

<sup>121</sup> Για την έννοια των συναλλακτικών ηθών, βλ. μ. α'. Α. Γεωργιάδη, «Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου», εκδόσεις Π. Ν. Σάκκουλας, 4<sup>η</sup> έκδοση, 2012, σελ. 27.

<sup>122</sup> Εννοεί για την εφαρμογή του άρθρου 388 ΑΚ.

απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του. Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται σε οποιαδήποτε ενοχή, ασχέτως αν αυτή απορρέει από σύμβαση ετεροβαρή ή αμφοτεροβαρή ή από άλλη δικαιοπραξία ή αν πηγάζει ευθέως από το νότο, εκτός αν προβλέπεται άλλη ανάλογη ειδική προστασία ή αν συντρέχουν οι ειδικές προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρ. 388 ΑΚ.

Επίσης, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 9/1997 απόφαση της ΟΛΑΠ, «με βάση τη διάταξη αυτή ο μισθωτής εμπορικής μίσθωσης μπορεί να ζητήσει κατά το άρθρ. 288 ΑΚ αναπροσαρμογή του οφειλόμενου μισθώματος, αρχικού ή μετά από αναπροσαρμογή, εφόσον εξαιτίας προβλεπτών ή απρόβλεπτων περιστάσεων επήλθε αδιαμφισβήτητα τόσο ουσιώδης μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου, ώστε με βάση τις συγκεκριμένες συνθήκες η εμμονή του εκμισθωτή στην καταβολή του ίδιου μισθώματος να είναι αντίθετη προς την ευθύτητα και εντιμότητα, που απαιτούνται στις συναλλαγές και να επιβάλλεται, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, ανά την ανάγκη κατοχύρωσης της ασφάλειας των συναλλαγών, η οποία πρέπει πάντοτε να συνεκτιμάται, η αναπροσαρμογή του μισθώματος, στο επίπεδο εκείνο, το οποίο αίρει τη δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών και αποκαθιστά την διαταραχθείσα καλή πίστη».

Συνεπώς η ρήτρα του άρθρ. 288 ΑΚ εφαρμόζεται και μάλιστα πολύ περισσότερο και όταν από υπαιτιότητα των μερών, κοινή ή μόνο του οφειλέτη ή του δανειστή, δεν προβλέφθηκε η μεταβολή των συνθηκών εκτέλεσης της σύμβασης, ενώ η ανυπαίτια έλλειψη πρόβλεψης επισύρει την εφαρμογή του άρθρ. 388 ΑΚ με τη συνδρομή και των λοιπών προϋποθέσεων που το άρθρο αυτό απαιτεί. Δηλαδή το άρθρ. 288 ΑΚ εφαρμόζεται στις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις όταν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της ειδικότερης διάταξης του άρθρ. 388 ΑΚ, που απαιτεί η μεταβολή των συνθηκών εκτέλεσης της σύμβασης, στις οποίες από κοινού τα μέρη στήριξαν τη σύναψή της, να είναι απρόβλεπτη χωρίς υπαιτιότητα των μερών, προκειμένου αυτή να μπορεί να αναπροσαρμοσθεί (ΟΛΑΠ 927/1982).

Η τελευταία αυτή απόφαση, αποτέλεσε την αφετηρία μιας κρατούσας, μέχρι των ημερών μας, νομολογίας, η οποία θεωρεί ότι η αρχή που διατυπώνεται στην 288 ΑΚ λειτουργεί όχι μόνον ως συμπληρωματική των δικαιοπρακτικών βουλήσεων ρήτρα, αλλά και ως διορθωτική αυτών. Αυτή η νομολογία όμως, πάσχει από δύο σημαντικά προβλήματα. Αφενός, λειτουργεί ως τρόπο εύκολης «διαφυγής» του δικαστή, ο οποίος διαφορετικά θα έπρεπε να κοπιώσει, αναζητώντας την αληθή βούληση των μερών καθώς και τις ικανότητες ή μη πρόβλεψης συνθηκών από την πλευρά τους και αφετέρου, απορρίπτει «ελαφρά τη καρδία» τη δικαιοπρακτική βούληση, η οποία αποτελεί θεμέλιο λίθο της ελευθερίας των συναλλαγών και άρα της αστικής δημοκρατίας εν γένει, υποκαθιστώντας την από την δικαστική απόφαση. Μήπως είναι καιρός, ο νομοθέτης να επανεξετάσει τη χρησιμότητα, τις προϋποθέσεις και το εύρος εφαρμογής της ρήτρας του ΑΚ 288, ώστε να μην

παρακάμπτεται με αυτόν τον τρόπο η βούληση των μερών; Ποια χρησιμότητα απομένει στο άρ. 388 ΑΚ, αν μπορούμε να αναδιαμορφώσουμε μέσω της δικαστικής οδού, αυτό που η βούληση των μερών όρισε ως εύλογο; Μπορούμε να βασιζόμαστε στην κρίση ενός μόνο δικαστή περί της λειτουργίας της αγοράς;

Φυσικά και όλα τα παραπάνω δημιουργούν εν τέλει πρόσθετα κόστη συναλλαγής και ανασφάλεια στην αγορά της μίσθωσης εμπορικών ακινήτων, μιας ιδιαίτερα σημαντικής αγοράς για την εν γένει λειτουργία της οικονομίας.

### **Γ) Η αναπροσαρμογή του μισθώματος με βάση τις διατάξεις των άρθρων 7-10 π.δ. 34/1995.**

Ένα στοιχείο που διαλανθάνει συνήθως την προσοχή των ενδιαφερομένων μερών είναι ότι υφίσταται στο ελληνικό δίκαιο, πρόβλεψη περί του καθορισμού και της αναπροσαρμογής του μισθώματος, στην περίπτωση που τα μέρη δεν την έχουν ρυθμίσει συμβατικά<sup>123</sup>. Όπως είδαμε και παραπάνω, οι διατάξεις των άρθρων 7-10 του π.δ. 34/1995 συνεχίζουν να ισχύουν κανονικά, αφού δεν καταργήθηκαν με τον νέο νόμο περί επαγγελματικών μισθώσεων.

Αυτές αναφέρουν: «η αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται, σε περίπτωση έλλειψης σχετικής συμβατικής συμφωνίας, μετά την παρέλευση διετίας από την έναρξη της σύμβασης και καθορίζεται σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, και για τους ακάλυπτους χώρους του τέσσερα τοις εκατό (4%), ενώ, στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, ως κριτήριο λαμβάνεται η αγοραία αξία του μισθίου και των ακαλύπτων χώρων, εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση, οι οποίοι και θα πρέπει να μνημονεύονται ρητώς στη σύμβαση. Ωστόσο στην ίδια διάταξη διευκρινίζεται, ότι η ανωτέρω ρύθμιση υποχωρεί σε περίπτωση καθορισμού τιμαριθμητικής ρήτρας αναπροσαρμογής του μισθώματος στη μισθωτική σύμβαση. Περαιτέρω αναπροσαρμογή του οριζομένου κατά τα ανωτέρω μισθώματος γίνεται κάθε έτος και ανέρχεται σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους, όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.). Η ρύθμιση αυτή εφαρμόζεται και σε περίπτωση, που το συμφωνημένο μίσθωμα υπερβαίνει το έξι τοις εκατό (6%)

---

<sup>123</sup> Ά. 7 παρ. 1 π.δ. 34/1995.

της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, ή της αγοραίας αξίας, όπου δεν ισχύει το σύστημα αυτό<sup>124</sup>».

Και εν συνεχεία, «Για τον προσδιορισμό της αξίας των μισθίων ακινήτων τα οποία υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, λαμβάνονται υπόψη η Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.), ο Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου ( Σ.Α.Ο.), ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.), ο Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.), ο Συντελεστής Συμμετοχής Οικοπέδου ( Σ.Σ.Ο.) και ο Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου ( Κ), όπως καθορίζονται από τις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδόθηκαν με βάση το άρθρο 41 του ν. 1249/1982, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 1473/1984. Ειδικά ο συντελεστής εμπορικότητας λαμβάνεται υπόψη μόνο για το ισόγειο. Επίσης λαμβάνονται υπόψη οι συντελεστές θέσης, παλαιότητας και ορόφου, οι οποίοι καθορίζονται ως εξής : α) Ο συντελεστής θέσης (Σ.θ) λαμβάνεται υπόψη, όταν το ακίνητο έχει προσόψεις σε δύο ή περισσότερες οδούς ή πρόσοψη σε πλατεία και καθορίζεται σε 1,08 για όλα τα ακίνητα και τους ακάλυπτους χώρους. β) Ο συντελεστής παλαιότητας (Σ.παλ.) για μίσθια παλαιότητας: θαα) μέχρι και πέντε ετών σε 1, ββ) από πέντε μέχρι και δέκα ετών σε 0,90 και γγ) από δέκα ετών και άνω σε 0,80. 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. γ) ο συντελεστής ορόφου (Σ.ορ.) καθορίζεται : Α) Υπόγειο: αα) 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 ββ) 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 γγ) Όταν έχει είσοδο αποκλειστικά από κλειστό κλιμακοστάσιο σε 0,40 για όλες τις περιπτώσεις. Β) Ισόγειο : Ο συντελεστής ορόφου για το ισόγειο καθορίζεται σε 1,0 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 10Δ) 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 ακίνητα τα οποία έχουν ανεγερθεί με σκοπό να λειτουργήσουν μόνο ως καταστήματα (εμπορικά κέντρα) και για 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. 2. Υπόγειο κατά την έννοια των προηγούμενων διατάξεων θεωρείται ο όροφος ή τμήμα ορόφου που έχει χαρακτηριστεί ως υπόγειο στη σχετική άδεια της πολεοδομίας. 3. Για τον υπολογισμό της αξίας ισογείου με εσωτερικό ανοιχτό εξώστη (πατάρι) η επιφάνεια του τελευταίου προστίθεται στην επιφάνεια του ισογείου, πολλαπλασιασμένη με το 0,15. 4. Ο υπολογισμός της αξίας των κτιρίων γίνεται με τον ακόλουθο τύπο : α) Αξία ισογείου = Τ.Ζ. Χ Σ.Ε. Χ Σ.θ. Χ Σ.ορ. Χ Σ.παλ. Χ [Επιφάνεια ισογείου + (0,15 Χ Επιφ. παταριού)]. β) Αξία υπογείου = Τ.Ζ. Χ Σ.ορ. Χ

<sup>124</sup> Α'7 παρ. 2 π.δ. 34/1995.

Σ.παλ. Χ Επιφάνεια υπογείου γ) Αξία υπέρ το ισόγειο ορόφων = Τ.Ζ. Χ Σ.θ. Χ Σ.ορ. Χ Σ.παλ. Χ Επιφάνεια ορόφου<sup>125</sup>».

Βλέπουμε λοιπόν, ξεκάθαρα ότι όχι μόνον υφίσταται αντικειμενικός τρόπος προσδιορισμού του μισθώματος με βάση πολλούς συντελεστές και τις τιμές ζώνης<sup>126</sup>, αλλά επιπροσθέτως είναι και πολύ λεπτομερής, για την περίπτωση που δεν υπάρχει συμβατική πρόβλεψη.

Στην 762/2015 απόφασή του, ο ΑΠ αναφέρει: «Όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου αυτού (288 ΑΚ) ο μισθωτής μπορεί να ζητήσει με αγωγή την αναπροσαρμογή του καταβαλλομένου μισθώματος, το οποίο οφείλεται από την επίδοση της αγωγής (ΑΠ 423/2008, ΑΠ 1129/ 2004). Ειδικότερα δε το έργο του δικαστηρίου, προκειμένου να αποφασίσει την αναπροσαρμογή συνίσταται στη σύγκριση δύο ποσών, δηλαδή του καταβαλλομένου μισθώματος και του "ελευθέρου" - για το οποίο κυρίως διεξάγεται ο δικαστικός αγώνας - το οποίο παριστάνει την αξία της χρήσης του μισθίου και το οποίο, ευρισκόμενο με βάση τα προσκομιζόμενα από τους διαδίκους συγκριτικά στοιχεία, πρέπει να καθορίζεται στην απόφαση (Ολ.ΑΠ 3/ 2014). Αν μεταξύ των δύο αυτών ποσών υπάρχει διαφορά δεν επιδικάζεται, αλλά πρέπει παραπέρα το δικαστήριο να κρίνει αν αυτή είναι τέτοια, ώστε κατά τις αρχές της καλής πίστης να δημιουργείται η ανάγκη αναπροσαρμογής. Ανάγκη δε αναπροσαρμογής κατά τις αρχές της καλής πίστης υπάρχει όταν λόγω ουσιώδους μείωσης της μισθωτικής αξίας του μισθίου επέρχεται ζημιά στον μισθωτή, η οποία υπερβαίνει κατά τα συναλλακτικά ήθη τον κίνδυνο που αναλαμβάνει αυτός καταρτίζοντας τη μίσθωση με το συγκεκριμένο μίσθωμα, οπότε και περιορίζεται η ζημιά του με την μείωση του μισθώματος, επίσης και στην αντίστροφη περίπτωση ζημιάς στον εκμισθωτή η οποία περιορίζεται με την ανάλογη αύξηση του μισθώματος. Στη συνέχεια και εφόσον διαπιστωθεί η ύπαρξη ανάγκης αναπροσαρμογής κατά την προεκτεθείσα έννοια, η αναπροσαρμογή δεν θα ακολουθήσει τυπικό μαθηματικό υπολογισμό και δεν θα χορηγηθεί ολόκληρη η προκύπτουσα διαφορά, αλλά θα αναπροσαρμοσθεί το μίσθωμα στο επίπεδο εκείνο το οποίο αίρει την δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών και αποκαθιστά την διαταραχθείσα καλή πίστη (Ολ.ΑΠ 3/ 2014)».

Πουθενά δε γίνεται αναφορά στον αντικειμενικό τρόπο υπολογισμού.

Ας δούμε περαιτέρω τι αναφέρεται και στην απόφαση του ΜΠρΠειρ 5524/2013, στην οποία η ενάγουσα μίσθωσε ένα αρτοποιείο αντί μισθώματος 1100 ευρώ, πλέον χαρτοσήμου, και με την αγωγή της ζήτησε να μειωθεί αυτό βάσει των ΑΚ 288 και ΑΚ 388 στο ποσό των 700 ευρώ αναδρομικά από την έναρξη της μισθώσεως.: **« Από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ΠΔ 34/1995**

<sup>125</sup> α' 8 π.δ. 34/1995.

<sup>126</sup> Καθορίζονται με απόφαση του υπουργείου Οικονομικών. Οι ισχύουσες καθορίστηκαν από την ΠΟΛ 1113/2018 μεΘΕΜΑ: Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της με αριθμ. 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (Β' 549) απόφασης Υπουργού Οικονομικών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας κατά το αντικειμενικό σύστημα».

«κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», προκύπτει εκτός άλλων, ότι επί των εμπορικών και γενικά των προστατευόμενων από το διάταγμα αυτό μισθώσεων, το μίσθωμα καθορίζεται ελεύθερα κατά τη σύναψη της μίσθωσης από τους συμβαλλομένους, αναπροσαρμόζεται δε κατά τα χρονικά διαστήματα που προβλέπονται στη σύμβαση. Αν δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά διετία από την έναρξη της συμβάσεως, χωρίς δικαστική μεσολάβηση στα ποσοστά που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του ως άνω άρθρου. Στη συνέχεια χωρεί αναπροσαρμογή με μόνη προϋπόθεση την πάροδο έτους από την προηγούμενη, ανέρχεται δε η αναπροσαρμογή σε 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους, όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (ΕΣΥΕ). Με την παρ. 4 του ίδιου άρθρου ορίσθηκε ότι «σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 ΑΚ».

Παρατηρούμε σε πρώτη φάση ότι στην απόφαση γίνεται μνεία των διατάξεων του άρθρου 7 του πδ 34/1995.

Στη συνέχεια η απόφαση αναφέρεται στις προϋποθέσεις εφαρμογής των άρθρων 288 και 388 ΑΚ, τις οποίες ήδη έχουμε εξετάσει παραπάνω και καταλήγει: «Επομένως, και ο μισθωτής εμπορικής μίσθωσης μπορεί να ζητήσει την αναπροσαρμογή του οφειλόμενου μισθώματος, αρχικού ή μετά από συμβατική ή νόμιμη (αντικειμενική) αναπροσαρμογή, με βάση, εκτός από το άρθρο 388 ΑΚ, το άρθρο 288 ΑΚ .....Ενόψει αυτών, για το, κατ' άρθρο 216 ΚΠολΔ, ορισμένο της αγωγής αναπροσαρμογής με βάση το άρθρο αυτό, πρέπει να προσδιορίζεται το καταβαλλόμενο μίσθωμα και, εφόσον αυτή ασκείται από το μισθωτή, να αναφέρεται, ότι αυτό είναι ανώτερο από εκείνο που μπορεί να επιτευχθεί με το άρθρο 288 ΑΚ, σε τρόπον ώστε να προκύπτει η διαφορά μεταξύ του ελεύθερου μισθώματος και του καταβαλλόμενου, χωρίς να απαιτείται η αναφορά περί υπάρξεως στην περιοχή όμορων ακινήτων και το ύψος της μισθωτικής αξίας αυτών για τον προσδιορισμό της πραγματικής μισθωτικής αξίας του μισθίου, τα **οποία είναι ζητήματα ουσίας και αποτελούν αντικείμενο αποδείξεως** (βλ. σχ. [ΑΠ 893/2010](#) αδημ., ΑΠ 850/2010 αδημ.)».

Στη συνέχεια απορρίπτει τη θεμελίωση στο άρθρο 388 ΑΚ, καθότι η γενική οικονομική κρίση δεν μπορεί να θεωρηθεί απρόβλεπτο γεγονός και δέχεται να εξετάσει την ουσία για τη θεμελίωση στο άρθρο 288 ΑΚ και αξίζει να δούμε ακριβώς πως έγινε η εκτίμηση των πραγματικών περιστατικών παραθέτοντας αυτούσιο το απόσπασμα : «Κατά τα λοιπά, η αγωγή, κατά το μέρος που θεμελιώνεται στο άρθρο 288 ΑΚ, είναι πλήρως ορισμένη, καθόσον περιέχει όλα τα πραγματικά περιστατικά, που είναι αναγκαία για την νομική θεμελίωσή της στην ως άνω διάταξη. Ειδικότερα, αναφέρεται, με σαφήνεια το ύψος του συμφωνημένου μισθώματος κατά το χρόνο ασκήσεως της αγωγής, το οποίο προσδιορίζεται στο ποσόν των 1100 ευρώ ανά μήνα και το ύψος του ελεύθερου μισθώματος το οποίο προσδιορίζεται στο ποσόν των 700 ευρώ, με μία δε απλή μαθηματική πράξη προκύπτει και η διαφορά μεταξύ συμφωνημένου και ελεύθερου

μισθώματος, και αναφέρονται και άλλα ακίνητα προς σύγκριση με το επίδικο και το ύψος της μισθωτικής αξίας αυτών για τον προσδιορισμό της πραγματικής μισθωτικής αξίας του μισθίου -θα προκύψουν από τις αποδείξεις. Περαιτέρω, είναι και νόμιμη στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 288, 361, 574 ΑΚ, 44 του ΠΔ 34/1995, 68 και 176 του ΚΠολΔ, για το χρόνο μετά την επίδοση της αγωγής. Μη νόμιμο είναι το αίτημα της αναπροσαρμογής του μισθώματος από την 1.10.2010, καθώς η απόφαση περί αναπροσαρμογής ως διαπλαστική ενεργεί μόνο για το χρόνο μετά την επίδοση της αγωγής καθώς και το αίτημα περί κηρύξεως της εκδοθησομένης απόφασης προσωρινά εκτελεστής, το οποίο θα πρέπει να απορριφθεί ως μη νόμιμο, καθόσον δεν συμβιβάζεται με το διαπλαστικό χαρακτήρα της (βλ. Κεραμέα - Κονδύλη - Νίκα, έκδοση 2000, τόμος Ι, άρθρο 71, σημ: 4, σελ. 161). Επομένως, κατά το μέρος που κρίθηκε νόμιμη, πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν, χωρίς να απαιτείται η καταβολή τέλους δικαστικού ενσήμου λόγω του διαπλαστικού της χαρακτήρα. Από την εκτίμηση όλων των αποδεικτικών μέσων, που επικαλούνται και προσκομίζουν οι διάδικοι και συγκεκριμένα από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων, που εξετάστηκαν στο ακροατήριο και περιλαμβάνονται στα ταυτάριθμα πρακτικά δημόσιας συνεδριάσεως καθώς επίσης από όλα τα προσκομιζόμενα έγγραφα, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά:..... Η ενάγουσα ισχυρίζεται ότι η ευρύτερη περιοχή, όπου βρίσκεται το μίσθιο, είναι υποβαθμισμένη, κατοικείται από άτομα χαμηλού εισοδήματος, τους οποίους έπληξε περισσότερο η οικονομική κρίση, ωστόσο η κατάσταση αυτή ελάχιστα επηρέασε έως καθόλου την εμπορική κίνηση της περιοχής και δεν μειώθηκε η αγοραστική ζήτηση προϊόντων των καταστημάτων αυτής εξ αυτού του λόγου, όπως εντελώς αβάσιμα διατείνεται η ενάγουσα. Άλλωστε είναι γνωστό από την κοινή εμπειρία ότι η κατάσταση αυτή ήταν ίδια και κατά το χρόνο σύναψης της μίσθωσης και δεν έχει αλλάξει μέχρι σήμερα τίποτα ουσιωδώς πάνω στο θέμα αυτό. Επίσης κατά το χρόνο της επίδικης μίσθωσης η οικονομική κρίση είχε ήδη εκδηλωθεί και είχε ληφθεί υπόψη από την ενάγουσα για τον καθορισμό του μισθώματος. Περαιτέρω η ενάγουσα, για να αποδείξει τον ισχυρισμό περί μείωσης της μισθωτικής αξίας των ακινήτων της ευρύτερης περιοχής, πλην της κατάθεσης του μάρτυρά της, δεν προσκομίζει κανένα ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, από τα καταστήματα που ο μάρτυράς της αναφέρει ότι μειώθηκε το μίσθωμά τους, ούτε και κανενός άλλου με το ίδιο αντικείμενο στην ευρύτερη περιοχή. Και βέβαια καταθέτει, όπως και ο μάρτυρας των εναγομένων επιβεβαιώνει ότι επήλθε μείωση των μισθωμάτων στην ευρύτερη περιοχή, όμως δεν προκύπτει από κανένα αποδεικτικό στοιχείο ο αρχικός χρόνος της σύναψης της μίσθωσής τους και ο χρόνος της αναπροσαρμογής του μισθώματος. Επιπλέον η ενάγουσα δεν προσκομίζει κάποιο αποδεικτικό στοιχείο (εκκαθαριστικό σημείωμα εφορίας) που να αποδεικνύεται η πτώση του τζίρου της λόγω της οικονομικής κρίσης. Οι δε εναγόμενοι προσκομίζουν το από 25.4.2010 συμφωνητικό το οποίο αφορά όμορο με το επίδικο ακίνητο, χωρίς να αναφέρεται η έκταση αυτού, παρά μόνο ότι μίσθια είναι το ισόγειο και δύο διαμερίσματα υπέρθεν αυτού, καθώς και ο αναφερόμενος εξοπλισμός του αρτοποιείου, σύμφωνα με το οποίο το μηνιαίο μίσθωμα είναι 3.200 ευρώ, το οποίο δεν μπορεί να θεωρηθεί πρόσφορο αποδεικτικό στοιχείο, καθώς δεν προκύπτει η έκταση τόσο του ισογείου καταστήματος όσο και των υπέρθεν αυτού διαμερισμάτων. Άλλα συγκριτικά στοιχεία, από τα οποία να προκύπτει απευθείας η διακύμανση της μισθωτικής αξίας των ακινήτων στα παρακείμενα του άνω μισθίου καταστήματα στην ευρύτερη περιοχή δεν

προσκομίζονται από τα διάδικα μέρη. Επίσης και ο μάρτυρας της εναγομένης κατέθεσε ότι το μίσθωμα θεωρείται εύλογο για την περιοχή, η οποία παρουσιάζει αυξημένη εμπορική κίνηση. Συνακόλουθα δεν αποδείχθηκε ότι επήλθε ουσιώδη μείωση της μισθωτικής αξίας του επιδίκου μισθίου κατά το χρόνο ασκήσεως της αγωγής ανάμεσα στο από την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη επιβαλλόμενο αφενός και στο καταβαλλόμενο μίσθωμα αφετέρου, κατά τρόπο ώστε η διατήρηση τούτου να επιφέρει ζημία στην ενάγουσα, η οποία υπερβαίνει τον αναλαμβανόμενο, με τον αρχικό και μετά από αναπροσαρμογή ορισμό του μισθώματος κίνδυνο. Σε τούτο το συμπέρασμα καταλήγει το Δικαστήριο λαμβάνοντας υπόψη ότι 1) στην περιοχή, όπου βρίσκεται το επίδικο μίσθιο, έχει εμπορική κίνηση και δεν αποδείχθηκε ότι υπάρχουν «ξενοίκιαστα» καταστήματα, 2) τον Ιανουάριο του 2011 ενδιαφέρθηκε να μισθώσει το επίδικο με μακρόχρονη μίσθωση, ενώ η οικονομική κρίση είχε ήδη εκδηλωθεί, 3) η όποια μείωση των κερδών του καταστήματος οφείλεται πρωτίστως στη γενικότερη οικονομική κρίση που πλήττει την Ελλάδα, γεγονός που η ενάγουσα γνώριζε κατά την κατάρτιση της μισθώσεως. Κατά συνεπεία θα πρέπει να απορριφθεί η υπό κρίση αγωγή ως κατ' ουσίαν αβάσιμη, η, δε ενάγουσα λόγω της ήττας της θα πρέπει να καταδικασθεί στην πληρωμή των δικαστικών εξόδων των εναγομένων (άρθρο 176 του ΚΠολΔ), κατά τα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσης. [...].».

Βλέπουμε λοιπόν παραπάνω, ότι ενώ για το ορισμένο της αγωγής αναπροσαρμογής με βάση το άρθρο 288 ΑΚ δεν είναι απαραίτητο να γίνει αναφορά στον αντικειμενικό τρόπο υπολογισμού των άρθρων 7-10 π.δ. 34/1995, εντούτοις είναι απαραίτητο για την απόδειξη, να αναφερθούμε μεταξύ άλλων παραγόντων όπως η εμπορική κίνηση και το αν υφίστανται άλλα ξενοίκιαστα καταστήματα, και στις τιμές ζώνης κλπ. Ποιός άλλωστε καλύτερος «μπούσουλας», θα μπορούσε να υπάρξει για το δικαστήριο, από τον καθορισμό του μισθώματος, τον οποίο το ίδιο το δίκαιο προτείνει με βάση τους συντελεστές και τους υπολογισμούς του ίδιου του υπουργείου Οικονομικών;

Άλλωστε από την ίδια την ερμηνεία του π.δ. 34/1995, προκύπτει, ότι όταν ένα άρθρο τιτλοφορείται «Άρθρο 8 Αξία μισθίου (γενικά)», δεν μπορεί να έχει οποιοδήποτε άλλο σκοπό πέραν της γενικής αντικειμενικοποίησης του ύψους των μισθωμάτων. Θα μπορούσε κάποιος να πεί, ότι έτσι απορρίπτουμε την ιδιωτική βούληση και παρεμβαίνουμε στην ελευθερία των συναλλαγών.

Συμβαίνει όμως ακριβώς το αντίθετο. Η αρχική συμφωνία των μερών για το ύψος του μισθώματος είναι πάντοτε ισχυρή και ελεύθερο προϊόν της βουλήσεώς τους. Το ίδιο και η αναπροσαρμογή του. Όταν όμως, επιδιώκεται η δικαστική αναπροσαρμογή, με βάση τις γενικές αρχές των άρθρων 388 και 288 ΑΚ, η αγορά θα πρέπει να έχει ένα σημείο αναφοράς και όχι να βασίζεται εν πολλοίς, σε μια αυθαίρετη δικαστική απόφαση, η οποία θα στηρίζεται στην



κρίση ενός ατόμου που ούτε έχει ούτε μπορεί να έχει ανά πάσα στιγμή, γνώση της αγοράς.

Κατά τη γνώμη μου, λοιπόν, η εκ του νόμου υπολογιζόμενη αξία θα πρέπει πάντα να αναφέρεται στο δικόγραφο όταν επιδιώκεται η δικαστική αναπροσαρμογή δυνάμει των άρθρων 288 και 388 ΑΚ, ακόμα και αν δεν αποτελεί στοιχείο του ορισμένου και το δικαστήριο θα πρέπει να τη λαμβάνει πάντα υπόψιν, διότι διευκολύνει την αποδεικτική διαδικασία – σε πλήρη αντίθεση με αυτό που συμβαίνει ως σήμερα- ούτως ώστε να μην υπάρχει αυθαιρεσία κατά τον καθορισμό του μισθώματος και «δικαστικό κράτος<sup>127</sup>», το οποίο θα λειτουργεί είτε προς το συμφέρον των εκμισθωτών είτε των μισθωτών (όπως λειτουργεί στις μέρες μας, από το 1982 και εντεύθεν, όπως ανωτέρω επισημάνθηκε).

Σχετικά με το πολύ ενδιαφέρον ζήτημα της τύχης της ρήτρας σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος, στην περίπτωση αγωγής αναπροσαρμογής μισθώματος με βάση τα ΑΚ 288 και ΑΚ 388, υπάρχει αναλυτικός και πλούσιος σχολιασμός νομολογίας στο παράρτημα.

## Δ) Εγγυοδοσία

Συνήθης όρος στις μισθώσεις, και φυσικά και στις επαγγελματικές, είναι αυτός της παροχής ενός χρηματικού ποσού ως ασφάλειας για την ορθή πλήρωση των όρων της μισθώσεως εκ μέρους του μισθωτή. Αυτός ο όρος και η παροχή αυτού του ποσού, συνήθως πολλαπλάσιο του μισθώματος, αναγράφεται συνήθως στα μισθωτήρια, ως «εγγύηση».

Σύμφωνα με το άρθρο 847 ΑΚ : «Με τη σύμβαση της εγγύησης, ο εγγυητής αναλαμβάνει απέναντι στο δανειστή την ευθύνη ότι θα καταβληθεί η οφειλή». Με άλλα λόγια, η εγγύηση στα νομικά, είναι μια ξεχωριστή αυτοτελής σύμβαση, στην οποία ένα τρίτο πρόσωπο (και όχι ο μισθωτής), εγγυάται υπέρ ενός εκ των αντισυμβαλλομένων την ορθή εκπλήρωση των όρων μιας άλλης σύμβασης.

Εσφαλμένα λοιπόν, συγχέεται και αναγράφεται στα μισθωτήρια η λέξη «εγγύηση», καθότι στη σύμβαση μισθώσεως, ο μισθωτικός όρος της

---

<sup>127</sup> Ο όρος «κράτος των δικαστών» εισήχθη το 1921 από τον καθηγητή Edouard Lambert, με σκοπό να αποδοκιμάσει αποφάσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου των Ηνωμένων Πολιτειών, που κατά την άποψη του Lambert υπεισέρχοντο στις πολιτικές επιλογές του νομοθέτη. Βλ. μ. α'. άρθρο του Σωτήρη Χατζηγάκη «Κράτος δικαστών, φάντασμα ή πραγματική απειλή», στην εφημερίδα ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 03.02.2008.

εγγυοδοσίας έχει να κάνει με την παροχή χρηματικού ποσού ως ασφάλειας για την ορθή εξέλιξη της ενοχής, εκ μέρους του ίδιου του μισθωτή. Το ποσό της εγγυοδοσίας είναι επιστρεπτέο στο μισθωτή μετά τη λήξη της μισθώσεως και την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεών του έναντι του εκμισθωτή<sup>128</sup>.

### **Για ποιο λόγο όμως, δίνεται η εγγυοδοσία;**

Ο εκμισθωτής με την είσπραξη της εγγυοδοσίας, προσπαθεί να εξασφαλιστεί έναντι κάποιων κινδύνων που δύνανται να προκύψουν από την ανώμαλη εκτέλεση της ενοχής από την μεριά του μισθωτή. Τέτοιοι κίνδυνοι είναι:

α) φθορές στο μίσθιο (πέρα από τη συνήθη χρήση, οι οποίες ρυθμίζονται στον ΑΚ), β) ανεξόφλητες κοινόχρηστες δαπάνες και λογαριασμοί κοινής ωφελείας<sup>129</sup>, γ) μη καταβολή μισθωμάτων, χαρτοσήμου και τόκων, δ) μη πληρωμή συμπεφωνημένων ποινών.

Στις περιπτώσεις αυτές, μπορεί να προταθεί συμψηφισμός μεταξύ των εκατέρωθεν απαιτήσεων κατά τη λήξη της μισθώσεως. Με άλλα λόγια, ο εκμισθωτής μπορεί (δυνητικά και όχι υποχρεωτικά<sup>130</sup>) να παρακρατήσει ένα μέρος ή και ολόκληρη την εγγυοδοσία (την οποία θα επέστρεφε πλήρως στην περίπτωση της ομαλής εξέλιξης της ενοχής) για να καλύψει παραδείγματος χάριν τις φθορές που προξένησε στο μίσθιο ο μισθωτής. Η αξίωση για απόδοση της εγγύησης προβάλλεται νόμιμα προς συμψηφισμό μετά τη λήξη της μίσθωσης, ακόμα και αν συμφωνήθηκε το αντίθετο, ιδίως όταν με την αγωγή του εκμισθωτή προβάλλονται αξιώσεις τόσο για τα μισθώματα όσο και για φθορές στο μίσθιο, οπότε και εισάγονται όλες οι ενδεχόμενες αξιώσεις από τη λήξη της μίσθωσης προς διάγνωση στο ίδιο Δικαστήριο<sup>131</sup>.

Υφίσταται όμως και άλλη μια περίπτωση καταβολής εγγυοδοσίας, αυτή της ποινικής ρήτρας.

Ας εξετάσουμε κατ' αρχάς την έννοια της ποινικής ρήτρας όπως αυτή ρυθμίζεται στα άρθρα 404 έως 409 ΑΚ. Σύμφωνα με το άρθρο 404 ΑΚ, «Ο οφειλέτης μπορεί να υποσχεθεί στο δανειστή ως ποινή, χρηματικό ποσό ή

<sup>128</sup> Βλ. Εφαθ 1791/2000 ΕλλΔνη 41,837

<sup>129</sup> Κυρίως της ΕΥΔΑΠ, διότι οι οφειλές προς την ΕΥΔΑΠ ακολουθούν πάντα την ιδιοκτησία και όχι το φυσικό πρόσωπο.

<sup>130</sup> Βλ. Φίλιο, Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη, παρ. 42 Β, σελ. 393 Π.Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ (2006).

<sup>131</sup> Βλ. Εφθεσ 1065/2008 ΝΟΜΟΣ, Εφαθ 1217/2004 ΝΟΜΟΣ, Εφαθ 7663/2000 ΕλλΔνη 43,1488, Εφαθ 7662/2000 ΕΔΠ 2002,86.

κάτι άλλο (ποινική ρήτρα), για την περίπτωση που δεν θα εκπληρώνε<sup>132</sup> ή που δεν θα εκπληρώνε προσηκόντως την παροχή».

Η ποινική ρήτρα πολλές φορές συγχέεται με την αποζημίωση. Ενώ όμως η αποζημίωση αποτελεί μέτρο αποκατάστασης της προξενθείσας σε τρίτον ζημίας, η ποινική ρήτρα έχει το χαρακτήρα ποινής<sup>133</sup> η οποία αποβλέπει στην πειθάρχηση του υπόχρεου, δηλαδή, στην άσκηση ψυχολογικής πίεσης επ' αυτού, για να εκπληρώσει προσηκόντως την παροχή, ώστε να αποφύγει την πληρωμή της ποινικής ρήτρας. Με άλλα λόγια, η ποινική ρήτρα έχει τον χαρακτήρα της πρόληψης. Η αποζημίωση άλλωστε, προβλέπεται απευθείας από τον νόμο<sup>134</sup>, ενώ η ποινική ρήτρα είναι ενδοτικού χαρακτήρα και συμφωνείται συμβατικά από τους αντισυμβαλλομένους, ως σύμβαση παρεπόμενη της κυρίας σύμβασης. Επιπροσθέτως, η αποζημίωση προϋποθέτει πάντοτε α) υπαιτιότητα, ως γενεσιουργό αιτία, για την καταβολή της, σε αντίθεση με την ποινική ρήτρα, που μπορεί να συμφωνηθεί η καταβολή αυτής και χωρίς να συντρέχει ο όρος της υπαιτιότητας, επειδή η σχετική με την κατάπτωση της ποινικής ρήτρας διάταξη του άρθρου 405 παρ. 1 ΑΚ είναι ενδοτικού δικαίου<sup>135</sup> και β) την ύπαρξη ζημίας, και δη περιουσιακής, του λήπτη αυτής, σε αντίθεση με την ποινική ρήτρα, η οποία καταβάλλεται και αν ακόμη ο λήπτης αυτής δεν υπέστη καμία ζημία, κατ' ά. 405 παρ. 2 ΑΚ.

Τέλος, είναι δυνατό η εγγυοδοσία να δοθεί ως αρραβώνας, που θα επιβεβαιώνει την επερχόμενη υπογραφή της μίσθωσης ή την κάλυψη των ζημιών από την μη υπογραφή της οριστικής συμφωνίας.

### **Διάκριση από τον «αέρα».**

Κυρίως κατά το παρελθόν, συνήθως κατά τη σύναψη μισθώσεων εμπορικών καταστημάτων, καταβαλλόταν και ένα χρηματικό ποσό ως «αέρας»<sup>136</sup>, πέραν της εγγυοδοσίας. Αυτό το ποσό καταβαλλόταν ως κίνητρο για να προτιμηθεί ένας μισθωτής έναντι κάποιου άλλου, για την εκμίσθωση κάποιου ακινήτου από τον εκμισθωτή. Το ποσό αυτό δεν αποδίδεται στον μισθωτή, κατά τη λήξη της μίσθωσης, αλλά παραμένει εις όφελος του εκμισθωτή<sup>137</sup>.

---

<sup>132</sup> Η κακή διατύπωση γενικά του ΑΚ, είναι εμφανής και σε αυτό το άρθρο, όπου χρησιμοποιείται άνευ λόγου ο παρατατικός, αντί του ορθού «που δεν θα εκπληρώσει».

<sup>133</sup> Βλ. Εφ.Αθ. 2245/1968, Εφ.Θεσ. 764/1953).

<sup>134</sup> Βλ. άρθρο 914 ΑΚ.

<sup>135</sup> Βλ. (Α.Π. 215/1955, Εφ.Αθ. 900/1954).

<sup>136</sup> Βλ. Κατρά, Πανδέκτης Μισθώσεων και Οροφοκτησίας, ΕΚΔ. Α. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑ Ε.Ε. 2002, σελ. 103 επ.

<sup>137</sup> Σε αντιδιαστολή με το ποσό που επιστρεφόταν στον μισθωτή, λόγω άυλης εμπορικής αξίας, κατ' άρθρο 60 π.δ. 34/1995.

Τυχόν απόκρυψη της καταβολής «αέρα», μπορεί να συνιστά φορολογική παράβαση. Δέον να διευκρινίζεται αν δίνεται στα πλαίσια της χρήσης του ακινήτου ή ως δωρεά, έτσι ώστε να τυγχάνει της ανάλογης φορολογικής αντιμετώπισης, δηλαδή είτε να φορολογηθεί ως μίσθωμα ή μέρος αυτού είτε ως δωρεά.

Παραθέτω ένα παράδειγμα συνήθους όρου εγγυοδοσίας (ή «εγγύησης», όπως εσφαλμένα αναγράφεται στα μισθωτήρια) :

«Για την πιστή εκπλήρωση των όρων και συμφωνιών της μισθώσεως αυτής και ιδιαιτέρως για την εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος και των οποιωνδήποτε δαπανών, που βαρύνουν τους μισθωτές, η μισθώτρια κατέβαλε σήμερα στην εκμισθώτρια το ποσό των ....., ως εγγύηση, ήτοι ισόποσο δύο (2) μισθωμάτων. Ρητά συμφωνείται ότι το ποσό της εγγυήσεως θα αναπροσαρμόζεται αναλόγως σε κάθε αναπροσαρμογή του μισθώματος, έτσι ώστε πάντα να αντιστοιχεί σε δύο (2) μηνιαία μισθώματα και η διαφορά θα καταβάλλεται συγχρόνως προς την καταβολή του πρώτου, μετά την αναπροσαρμογή μισθώματος. Το ποσό της εγγυήσεως θα παραμένει στην εκμισθώτρια και θα αποδοθεί στην μισθώτρια άτοκα, ένα μήνα μετά την εμπρόθεσμη και προσήκουσα αποχώρησή της από το μίσθιο και εφόσον έχουν εκπληρωθεί επακριβώς όλοι οι όροι του παρόντος συμφωνητικού. Ρητά συνομολογείται ότι σε καμμία περίπτωση η εγγύηση μπορεί να συμψηφισθεί με τυχόν οφειλόμενα μισθώματα».

Παρατηρούμε ότι στον ως άνω όρο, γίνεται αναφορά τόσο στον τρόπο καταβολής της εγγυοδοσίας, όσο και στην αναπροσαρμογή της, μετά από αναπροσαρμογή του μισθώματος. Επίσης, είναι διατυπωμένος κατά τρόπον ελαφρώς ασαφή, ώστε να περιλαμβάνει κατά το δυνατόν και την περίπτωση της εξασφάλισης και την ποινική ρήτρα. Αυτά όλα φυσικά, μπορούν να εξειδικευτούν ακόμα περισσότερο, αναλόγως με την υπόθεση και το δικηγόρο που θα την χειριστεί. Τέλος, απαγορεύει τον συμψηφισμό με οφειλόμενα, από την πλευρά του μισθωτή, μισθώματα, διότι στην καθημερινότητα, παρατηρείται το φαινόμενο, οι μισθωτές να αποχωρούν από το μίσθιο, χωρίς να καταβάλουν το τελευταίο (ή τα τελευταία μισθώματα), ταυτίζοντάς με την εγγυοδοσία.

## **Ε) Τροποποιήσεις, μεταρρυθμίσεις και επ' ωφελεία του ακινήτου προσθήκες.**

Ένας όρος που τίθεται συχνά στα μισθωτήρια επαγγελματικής στέγης είναι αυτός που ρυθμίζει την τύχη ενδεχόμενων τροποποιήσεων στο μίσθιο, από τον μισθωτή. Αυτό συμβαίνει, διότι, οι επαγγελματικές απαιτήσεις κάθε επιχείρησης ποικίλλουν και πολλές φορές προκύπτει η ανάγκη να γίνουν μετατροπές στο ακίνητο, έτσι ώστε οι μισθωμένοι χώροι να ανταποκρίνονται σε αυτήν. Διαφορετική χρήση των χώρων ενός ισογείου καταστήματος, θα κάνει παραδείγματος χάριν, μια καφετερία από ένα τραπεζικό κατάστημα.

Ένας τέτοιος όρος που έχει τεθεί σε μισθωτήριο είναι ο ακόλουθος:

«Ο μισθωτής μπορεί να προβαίνει με δαπάνες του και χωρίς καμία υποχρέωση του εκμισθωτή, σε διαρρυθμίσεις/τροποποιήσεις του μισθίου εσωτερικά για καταλληλότερη, ασφαλέστερη και καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών του σκοπού του, με την προϋπόθεση ότι δε θα θίγεται η στατική ικανότητα και η ασφάλεια της οικοδομής, επιφυλασσομένων των διατάξεων του ΓΟΚ. Επίσης, κάθε αναγκαία επισκευή ή κατασκευή, θα βαρύνει αποκλειστικά τον μισθωτή, που είναι υποχρεωμένος να την διενεργεί με έξοδά της και χωρίς καθυστέρηση.

Συγκεκριμένα, ο μισθωτής δύναται, εφόσον αυτό επιτρέπεται από την πολεοδομία και εφόσον η μελέτη εγκριθεί από τεχνικό σύμβουλο του εκμισθωτή, να προβαίνει σε βελτιώσεις (μεταρρυθμίσεις κλπ) των μισθίων χώρων. Ειδικότερα ο μισθωτής δικαιούται να προβεί και να προβαίνει καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας μίσθωσης σε κάθε αναγκαία εργασία διαμόρφωσης του μισθίου, έτσι ώστε αυτό να γίνει και να παραμένει κατάλληλο για τη δραστηριότητά του, σύμφωνα με τις ανάγκες του και να ασκείται πλήρως και ακωλύτως η επιχείρησή του, αφετέρου δε η αισθητική, το ύψος και την εν γένει εμφάνιση των λοιπών καταστημάτων του μισθωτή. Σε κάθε περίπτωση ο μισθωτής δεν θα επέμβει στον φέροντα οργανισμό του κτηρίου. Για τις εργασίες αυτές, ο μισθωτής, θα είναι αποκλειστικά υπόχρεος και υπεύθυνος, απέναντι στο ΙΚΑ, στο Δημόσιο καθώς και απέναντι σε κάθε Δημόσια, Πολεοδομική, Φορολογική ή Δημοτική Αρχή ή φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης για την τήρηση της εν γένει Νομοθεσίας απαλλασσομένης ρητώς της εκμισθώτριας από κάθε σχετική ευθύνη.

Κάθε τυχόν προσθήκη, μεταρρύθμιση, τροποποίηση που θα κάνει σύμφωνα με τα παραπάνω θα παραμείνει επ' ωφελεία του μισθίου, μη δικαιούμενου του μισθωτή να διεκδικήσει αποζημίωση για αυτές, άλλως ευθύνεται για την επαναφορά του ακινήτου στην κατάσταση που το παρέλαβε».

Τι αναφέρει όμως ο ΑΚ, σχετικά με αυτές τις περιπτώσεις;

Στο άρθρο 591 ΑΚ, προβλέπεται το εξής: "Ο εκμισθωτής αποδίδει στο μισθωτή τις αναγκαίες δαπάνες που αυτός έκανε στο μίσθιο. Οι επωφελείς δαπάνες αποδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων<sup>138</sup>. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να αφαιρέσει τα κατασκευάσματα που πρόσθεσε ο ίδιος στο μίσθιο".

Επωφελείς θεωρούνται οι δαπάνες οι οποίες αυξάνουν την αξία του μισθίου<sup>139</sup>. Τέτοιες δαπάνες είναι ενδεικτικά η κατασκευή κτίσματος, διαρρυθμίσεις, προσθήκες στο μίσθιο κ.λπ. Οι δαπάνες αυτές αποδίδονται στον μισθωτή, εφόσον παραμένουν σε όφελος του μισθίου, με βάση τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων, εκτός αν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά, όπως στον όρο που είδαμε παραπάνω.

Ένα οικονομικής φύσεως ζήτημα που ανακύπτει συχνά, και γι αυτό το λόγο δέον να αναφέρεται στα μισθωτήρια, είναι η τύχη των προσθηκών, σε περίπτωση που ο εκμισθωτής **δεν** επιθυμεί την παραμονή τους. Αφ' ενός υπάρχει το θέμα της αξίας των ίδιων των προσθηκών καθ' εαυτών, αφ' ετέρου το κόστος αποξήλωσής τους. Επειδή είναι δυσχερές να αποδειχτεί ποια ήταν η συμφωνία για αυτά τα θέματα, στην περίπτωση της προφορικής, το ορθό είναι να αποτυπώνονται εγγράφως οι όροι παραμονής ή αποξήλωσης των προσθηκών και ποιο μέρος επιφορτίζεται το κόστος. Ειδικά στην περίπτωση της εκμίσθωσης βιοτεχνικών ή βιομηχανικών χώρων, η αποξήλωση ή απομάκρυνση προσθηκών συνεπάγεται την καταβολή μεγάλων χρηματικών ποσών, για τα οποία πρέπει να έχει ληφθεί πρόνοια, αποτυπωμένη στο μισθωτήριο.

## **ΣΤ) Λοιποί όροι της σύμβασης μισθώσεως.**

Εκτός από τους ανωτέρω αναλυτικά αναφερθέντες όρους, που αποτελούν και τους πιο σημαντικούς ή καίριους, σε μια σύμβαση επαγγελματικής μισθώσεως μπορούν να τεθούν και αρκετοί άλλοι. Η συνεχώς εξελισσόμενη πραγματικότητα, μέσα από τις επιστημονικές και τεχνολογικές προόδους, δεν αφήνει ανεπηρέαστο κανένα κομμάτι της οικονομικής δραστηριότητας. Η δε τελευταία, η οποία προηγείται των ρυθμίσεων από την πλευρά του νόμου, γεννά συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες ύπαρξης όρων και ρητών στα ιδιωτικά συμφωνητικά.

---

<sup>138</sup> Άρθρο 730 επ. ΑΚ.

<sup>139</sup> Βλ. μ. ά., απόφαση 1254/2017 Δ' Πολιτικό Τμήμα ΑΠ.

Πέραν από τους πάγιους λογαριασμούς κοινής ωφελείας<sup>140</sup> και τις κοινόχρηστες δαπάνες<sup>141</sup>, κανείς δεν θα μπορούσε να προβλέψει πριν από κάποιες δεκαετίες την ανάγκη για ύπαρξη εντός των ακινήτων, εξοπλισμών όπως: κλιματιστικά μηχανήματα, θερμοσυσσωρευτές (boilers), εγκαταστάσεις συναγερμών και ασυρμάτων δικτύων (wi-fi). Για όλα αυτά, πρέπει να υπάρχει πλέον ειδική πρόβλεψη στα μισθωτήρια, διότι κάποιος πρέπει να επιφορτιστεί με τη συντήρησή τους. Εκτός αυτού, η χρήση κάποιων εξ αυτών, όπως το κέντρο λήψης σημάτων ενός συναγερμού και το ασύρματο δίκτυο, προϋποθέτει την πληρωμή παγίων λογαριασμών, τους οποίους συνήθως επιβαρύνεται ο μισθωτής, με σύνδεση στο όνομά του. Δεν είναι απίθανο όμως, ο εκμισθωτής να εκμισθώνει το μίσθιο συμπεριλαμβανομένων αυτών των παροχών, οπότε και αναλόγως θα επιβαρύνει και το ζητούμενο μίσθωμα.

### ***Τέλος χαρτοσήμου μετά της υπέρ ΟΓΑ προσανξήσεως.***

Ένα τέλος, το οποίο είθισται να μετακυλιέται εξ ολοκλήρου στον μισθωτή, είναι και το τέλος χαρτοσήμου. Αυτό ρυθμίζεται στο άρθρο 13 του Κ.Τ.Χ., σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του οποίου, ορίζεται τέλος χαρτοσήμου 3% (πλέον 20% εισφοράς υπέρ ΟΓΑ) στα μισθώματα από εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση οικοδομών και γαιών. Το βάρος της δαπάνης είναι θέμα συμφωνίας μεταξύ των δύο μερών, εκτός της περίπτωσης που ο ένας των συμβαλλομένων είναι πρόσωπο απαλλασσόμενο από τα τέλη χαρτοσήμου (Δημόσιο, Δήμος, Κοινότητα, κλπ) οπότε το τέλος χαρτοσήμου (3,6%) βαρύνει τον αντισυμβαλλόμενο, υποχρεωτικά.

Το οφειλόμενο τέλος χαρτοσήμου, σε κάθε περίπτωση, αποδίδεται στο Δημόσιο από τον ιδιοκτήτη (εκμισθωτή) ο οποίος, πάντοτε, είναι υπόχρεος έναντι του Δημοσίου, συμβεβαιώνεται και συνεισπράττεται με την εκκαθάριση της ετήσιας δήλωσης φόρου εισοδήματος.

Σύμφωνα με την παρ. ζ' του ίδιου άρθρου, αν δεν υπάρχει συμφωνία, το τέλος χαρτοσήμου βαρύνει και τους δύο εξ ημισείας.

Υφίσταται λοιπόν μια λανθασμένη εντύπωση στην αγορά της μίσθωσης ακινήτων, ότι αυτό το τέλος πρέπει υποχρεωτικά να καταβάλλεται από τον μισθωτή, μαζί με το μίσθωμα, ενώ στην πραγματικότητα αποτελεί θέμα διαπραγμάτευσης των μερών.

---

<sup>140</sup> Για τη σύνδεση με τον πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας χρειάζεται να προσκομιστεί το μισθωτήριο και να είναι γνωστός ο αριθμός του ρολογιού. Η σύνδεση γίνεται στο όνομα του νοικοκυριού. Σε ό,τι αφορά όμως την ΕΥΔΑΠ, η σύνδεση και επομένως οι λογαριασμοί και τα ενδεχόμενα χρέη, ακολουθούν πάντοτε την ιδιοκτησία, οπότε απαιτείται μεγάλη προσοχή εκ μέρους του εκμισθωτή, όταν λήγει μια μίσθωση. Πρέπει να βεβαιώνεται ότι η ΕΥΔΑΠ έχει εξοφληθεί

<sup>141</sup> Τις οποίες, σύμφωνα με τους Κανονισμούς των κτηρίων και τον Νόμο, είναι υπόχρεοι να τις καταβάλουν οι ιδιοκτήτες, στην ελληνική πραγματικότητα όμως, οι εκμισθωτές μεταθέτουν αυτήν την υποχρέωση στους μισθωτές, μέσω των μισθωτηρίων, γεγονός που οδηγεί σε πλείστα προβλήματα.

## **Συμφωνία περί παρέκτασης<sup>142</sup> της αρμοδιότητας.**

Ένα ζήτημα, το οποίο άπτεται της τρίτης ως άνω κατηγορίας (στα κόστη συναλλαγής), περί εφαρμογής και τήρησης της συμφωνίας και το οποίο συνήθως παραβλέπεται από τα ενδιαφερόμενα μέρη κατά την υπογραφή του μισθωτηρίου, είναι και αυτό της κατά τόπον αρμοδιότητας του δικαστηρίου.

Μέσα στην ευφορία που γεννά η επίτευξη μιας συμφωνίας, ειδικά μιας επαγγελματικής μίσθωσης, που έχει αρκετά στάδια διαπραγμάτευσης και κυρίως όταν τα χρονικά περιθώρια ήταν στενά, η περίπτωση της ανώμαλης εξέλιξης της ενοχής και η πιθανότητα προσφυγής στη δικαιοσύνη είτε παραβλέπεται είτε δεν τυγχάνει μεγάλης προσοχής.

Σχετικά με την τοπική αρμοδιότητα του Δικαστηρίου το πδ 34/1995 δεν περιέχει ειδική διάταξη και έτσι αυτή ρυθμίζεται από το άρ. 29 ΚΠολΔ, κατά το οποίο υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Δικαστηρίου της τοποθεσίας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, μεταξύ των άλλων "και διαφορές, από μίσθωση ακινήτου ....". Η δωσιδικία αυτή είναι αποκλειστική και συνεπώς, δεν δύναται να συμφωνηθεί σιωπηρά η παρέκταση της αρμοδιότητας, είναι όμως, δυνατό, κατά τόπο αναρμόδιο Δικαστήριο να καταστεί αρμόδιο με ρητή μόνο συμφωνία κατ' άρ. 42 παρ.1 ΚΠολΔ, η οποία είναι δυνατό να γίνει είτε πριν από τη γέννηση της διαφοράς, είτε και μετά από αυτή, και φυσικά με την ίδια τη μισθωτική σύμβαση.

Συμπερασματικά, είναι δείγμα πρόνοιας από την πλευρά του εκμισθωτή - κυρίως – να συμφωνείται άλλο αρμόδιο Δικαστήριο, από το κατά νόμον, στις εξής δύο περιπτώσεις: α) ο εκμισθωτής διαμένει ή δραστηριοποιείται μακριά από τον τόπο που βρίσκεται το ακίνητο, β) το Δικαστήριο που είναι αρμόδιο, είναι «φορτωμένο» με πολλές δικογραφίες και αργεί να δώσει δικάσιμο, άρα και η όλη διαδικασία θα καθυστερήσει υπερβολικά.

Ειδικά σε μια χώρα όπως η δική μας, που δεν φημίζεται για την ταχεία απονομή δικαιοσύνης, αυτός ο παράγοντας δέον να λαμβάνεται σοβαρά υπόψιν, από τη στιγμή που ο ΚΠολΔ, προσφέρει αυτή τη δυνατότητα. Και στις δύο περιπτώσεις, υπάρχουν κόστη τα οποία σπανίως προϋπολογίζονται, ήτοι της μετακίνησης (ή και διαμονής) του διαδίκου και του συνηγόρου του στο κατά τόπον αρμόδιο Δικαστήριο ή της απώλειας μισθωμάτων λόγω της καθυστέρησης στη διαδικασία.

---

<sup>142</sup> Εννοείται η αλλαγή της κατά τόπον αρμοδιότητας, από το κατά νόμο αρμόδιο Δικαστήριο σε κάποιο άλλο που θα συμφωνήσουν τα μέρη.



## ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ, ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ, ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Στο παράρτημα αυτό, σχολιάζονται περιεκτικά επιλεγμένες δικαστικές αποφάσεις, σχετικές με τα θέματα που αναπτύχθηκαν παραπάνω, για περαιτέρω εμβάθυνση στο αντικείμενο που κάθε μία αφορά.

Ειδικά, σε ό,τι αφορά το θέμα της ρήτηρας αναπροσαρμογής, παρατίθεται τόσο πρωτόδικη όσο και αποφάσεις τακτικής και πλήρους Ολομέλειας ΑΠ. Έχει αξία να δούμε το σκεπτικό της κάθε δικαστικής βαθμίδας και σύνθεσης.

### *Τροποποίηση μίσθωσης*

Απόφαση 2154 / 2009 (Δ' ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ)

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ  
Δ' Πολιτικό Τμήμα

Πρόκειται για μίσθωση που υπογράφηκε μεταξύ δύο εταιριών και αφορούσε επαγγελματική μίσθωση πρατηρίου καυσίμων, με έναρξη την 9-5-1983 και λήξη την 9-5-1985. Η μισθώτρια, προκειμένου να εκμεταλλευθεί το μίσθιο, παράλληλα με την σύμβαση μισθώσεως, κατάρτισε με την εκμισθώτρια ανώνυμη εταιρία εμπορίας πετρελαιοειδών προϊόντων, την ίδια ημέρα, σύμβαση εμπορικής συνεργασίας, διετούς διάρκειας. Σύμφωνα με τη σύμβαση αυτή, που αποτυπώθηκε στο με ίδια ημερομηνία ιδιωτικό συμφωνητικό εμπορικής συναλλαγής, η μισθώτρια-πρατηριούχος ανέλαβε την υποχρέωση, καθ' όλη τη συνολογούμενη διετή διάρκεια της σύμβασης, να ανεφοδιάζεται υγρά καύσιμα, λιπαντικά και ορυκτέλαια, αποκλειστικά και μόνο από τις εγκαταστάσεις της προμηθεύτριας-εκμισθώτριας εταιρίας. Περαιτέρω, ορίστηκε ότι η σύμβαση αυτή αποτελεί αναπόσπαστο μέρος εκείνης (της σύμβασης) της εμπορικής συνεργασίας, έναντι της οποίας είναι παρεπόμενη σύμβαση, και ότι σε περίπτωση που λυθεί η μία (εμπορική συνεργασία), για οποιοδήποτε λόγο, θα λύεται αυτόματα και αυτοδίκαια και η άλλη (σύμβαση παραχώρησης χρήσης ακινήτου). Η επίδικη σύμβαση, υπαγόμενη στην προστασία των νόμων για τις εμπορικές μισθώσεις, παρατάθηκε διαδοχικά με αντίστοιχες συμφωνίες αναπροσαρμογής του μισθώματος, με από το νόμο, όμως καταληκτικό χρονικό όριο την 31-8-1997 (άρθρο 58 παρ 12 π. δ/τος 34/1995). Στη συνέχεια ακολούθησε αναγκαστική τετραετής παράταση μέχρι την 31-8-2001. Ωστόσο, η μίσθωση, παρά τη λήξη της, συνεχίστηκε, αφού η

εναγόμενη μισθώτρια παρέμεινε στη χρήση του μισθίου χωρίς αντίρρηση και ενόχληση της ενάγουσας μετά την 31-8-2001. Έτσι μετατράπηκε σε αόριστου χρόνου διάρκειας και η λύση της επέρχεται με καταγγελία, σύμφωνα τα άρθρα 608 και 609 ΑΚ. Στη συνέχεια, η μισθώτρια κατήγγειλε την μίσθωση στις 30-11-2006, καταγγελία την οποία θεώρησε άκυρη η εκμισθώτρια, ισχυριζόμενη ότι την 1-9-2001 ξεκίνησε νέα (δωδεκαετής μίσθωση). Κάτι τέτοιο όμως δεν προέκυψε ρητώς από το ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης μίσθωσης, γι αυτό το λόγο, το δικαστήριο απέρριψε τον εν λόγω ισχυρισμό.

Παραθέτω ένα μικρό απόσπασμα: «Ο ισχυρισμός αυτός της εναγομένης και συναφής λόγος της έφεσής της ελέγχεται αβάσιμος και πρέπει να απορριφθεί καθώς, όπως με σαφήνεια προκύπτει από την εκτενή έκθεση του περιεχομένου του από ...ιδιωτικού συμφωνητικού, που προηγήθηκε, δεν πρόκειται για κατάρτιση νέας μίσθωσης με όλες τις νόμιμες συνέπειες. Αντίθετα, με το εν λόγω έγγραφο, που φέρει τον τίτλο "Ιδιωτικό Συμφωνητικό Τροποποίησης Μίσθωσης", και το οποίο ούτε κενά καταλείπει ούτε δε και αμφίβολα σημεία εμφανίζει, ώστε να παρίσταται ανάγκη προσφυγής στους ερμηνευτικούς κανόνες των διατάξεων των άρθρων 173 και 200 ΑΚ, το μόνο αποτέλεσμα που ήθελαν τα συμβαλλόμενα μέρη και τελικά συμφωνήθηκε ήταν η τροποποίηση της μίσθωσης ως προς τον όρο αναπροσαρμογής του μισθώματος. Ειδικότερα, για τη συμφωνία αυτή, όπως και παραπάνω τονίστηκε, οι συμβαλλόμενες, αφού αναφέρονται στη συνεχιζόμενη μεταξύ τους από 20-5-1983 αρχική σύμβαση παραχώρησης χρήσης ακινήτου και στις τροποποιήσεις αυτής, για τις οποίες έγινε λόγος στην οικεία θέση, σε σχέση με τη χρονική της διάσταση και την αναπροσαρμογή του μισθώματος, στη συνέχεια ότι η ππρατηριούχος μισθώτρια, πρότεινε στην εκμισθώτρια και αυτή δέχθηκε την πρότασή της να τροποποιήσουν την επίμαχη σύμβαση, ώστε από 1-4-2002 και στο εξής και όσο χρονικό διάστημα αυτή θα ισχύει, το καταβαλλόμενο μηνιαίο αντάλλαγμα για τη χρήση του ακινήτου να αναπροσαρμόζεται για κάθε επόμενο μισθωτικό έτος κατά το ποσοστό μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή, προσαυξημένο κατά δύο μονάδες. Στο ίδιο συμφωνητικό ορίζεται ότι κατά τα άλλα "ρητά συμφωνείται ότι εξακολουθεί να ισχύει και να δεσμεύει τα συμβαλλόμενα μέρη, όπως και μέρη σήμερα, η πιο πάνω από 20-5-1983 σύμβαση παραχώρησης χρήσης ακινήτου, κατά το μέρος που δεν τροποποιήθηκε αυτή με το παρόν ιδιωτικό συμφωνητικό". Κατά συνέπεια, εφόσον η παραταθείσα μέχρι 31-8-2001 επίδικη σύμβαση μίσθωσης μετατράπηκε, μετά την παρέλευση της νόμιμης διάρκειάς της, σε αόριστου χρόνου, η γενόμενη με την άσκηση της κρινόμενης αγωγής καταγγελία αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 608 και 609 ΑΚ, επέφερε τη λύση της. Περαιτέρω, αντικρούοντας την προκείμενη αγωγή, η εναγομένη υποστηρίζει ότι αυτή ασκήθηκε καταχρηστικά από την ενάγουσα, η οποία επιδιώκει την έξωσή της, παρότι, κατ' επανάληψη, είχε διαβεβαιώσει το νόμιμο εκπρόσωπό της ότι μεταξύ τους καταρτίστηκε στις 6-9-2001 νέα

μίσθωση δωδεκαετούς διάρκειας, με συνέπεια, λόγω των διαβεβαιώσεων αυτών, να δημιουργηθεί στην ίδια εύλογα η πεποίθηση ότι συνολογήθηκε πράγματι νέα μίσθωση, της οποίας η διάρκεια ορίστηκε για δώδεκα χρόνια και δεν έχει λήξει. Όμως, και ο ισχυρισμός αυτός της εναγομένης είναι αβάσιμος και πρέπει να απορριφθεί, αφού από κανένα, από τα προαναφερόμενα, αποδεικτικό στοιχείο δεν αποδείχθηκε οποιαδήποτε διαβεβαίωση της ενάγουσας για σύναψη νέα σύμβασης μίσθωσης, εκτεινόμενης στο χρόνο που ορίζει ο νόμος. Μάλιστα και ο ίδιος ο μάρτυρας, που εξετάστηκε με την επιμέλεια της εναγομένης ενώπιον του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου, δεν κατέθεσε ότι υπήρξε από μέρους της ενάγουσας διαβεβαίωση για κατάρτιση μεταξύ των διαδίκων νέας μίσθωσης».

Παρατηρούμε στο ως άνω σκεπτικό της απόφασης, ότι χρειάζεται μεγάλη προσοχή κατά την κατάρτιση των ιδιωτικών συμφωνητικών μισθώσεως, τα οποία θα πρέπει να είναι σαφή τόσο στις κεφαλίδες τους όσο και στο κείμενο (περιεχόμενο), όταν θέλουμε να μην αφήνουμε κανένα περιθώριο παρερμηνείας των συμφωνηθέντων. Σε διαφορετική περίπτωση, μπορεί να προβεί το δικαστήριο σε ερμηνεία της σύμβασης σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 173 και 200 ΑΚ και η τροποποίηση ενός όρου μιας μίσθωσης, μπορεί να λογιστεί ως αναμίσθωση, με συνέπεια την νέα εκ του νόμου, προστατευόμενη διάρκεια. Επιτρέπεται δε η λύση της μίσθωσης αυτής με καταγγελία, όχι μόνο γιατί κατέστη αόριστης διάρκειας, αλλά και γιατί διήνυσε την προβλεπόμενη από το νόμο διάρκεια, μετά το πέρας της οποίας δεν αρχίζει νέα προστατευόμενη μίσθωση, σύμφωνα, άλλωστε, και με τα εκτεθέντα νομικά δεδομένα. Στην περίπτωση αυτή εξακολουθεί να είναι εμπορική, με όλες τις συνέπειες του χαρακτήρα της αυτού (καταγγελίες προβλεπόμενες από π.δ. 34/1995, δικαίωμα αναπροσαρμογής κλπ), χωρίς όμως τη χρονική προστασία της, γι' αυτό και λύεται με καταγγελία, όπως ήδη έχει αναφερθεί.

## **Σταδιακή αναπροσαρμογή μισθώματος μετά τη λήξη της μίσθωσης**

**Άρειος πάγος 521/2011 Εμπορική μίσθωση και αναπροσαρμογή μισθώματος.**

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Δ` Πολιτικό Τμήμα

Αφορά σε υπόθεση κατά την οποία, η εκκαλούσα-εφεσίβλητη-ενάγουσα εκμίσθωσε στην εκκαλούσα-εφεσίβλητη-εναγόμενη, με το από 1-1-1991 έγγραφο ιδιωτικό συμφωνητικό, ένα χώρο για να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο ενοικιάσεως αυτοκινήτων, για διάστημα έξι ετών μέχρι 31-3-1997. Το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνήθηκε για καθένα από τα έξι μισθωτικά έτη αντίστοιχα σε 100.000 δρχ, 120.000 δρχ, 144.000 δρχ, 172.000 δρχ, 206.400 δρχ και 247.680 δρχ, καταβλητέο την πρώτη ημέρα κάθε μήνα, πλέον 1,8% για τέλος χαρτοσήμου, ήτοι προβλέφθηκε σταδιακή αναπροσαρμογή κατά 20% ετησίως, όπως προκύπτει από τον μαθηματικό υπολογισμό των κατ' έτος αυξήσεων. Στη συνέχεια, η μίσθωση αυτή καταλήφθηκε από την διάταξη του άρθρου 2 παρ. 8 Ν 2235/1994 και παρατάθηκε αναγκαστικά αρχικά για εννέα έτη, ήδη δε μετά την υπαγωγή της στις διατάξεις του άρ. 5 Π.Δ. 34/1995, παρατάθηκε αναγκαστικά για δώδεκα έτη, δηλαδή μέχρι την 31-3-2003. Μετά την συμπλήρωση της δωδεκαετίας και την πάροδο εννέα μηνών από την συμπλήρωσή της, η εναγομένη μισθώτρια συνεχίσε να χρησιμοποιεί το μίσθιο και η μίσθωση παρατάθηκε αναγκαστικά για τέσσερα ακόμη έτη, ήτοι μέχρι 31-3-2007.

Μετά τη λήξη της συμβατικής διάρκειας, η εναγόμενη δεν προέβη σε αναπροσαρμογή του μισθώματος, αλλά τουναντίον, συνέχισε μέχρι την εκδίκαση της αγωγής (τουλάχιστον) να καταβάλει το ίδιο μίσθωμα του τελευταίου μισθωτικού έτους, πλέον χαρτοσήμου. Στο μισθωτήριο δεν υπήρχε σχετική πρόβλεψη για την τύχη της αναπροσαρμογής του μισθώματος, σε περίπτωση αναγκαστικής παράτασης της μισθώσεως

Το δικαστήριο αποφάνθηκε ότι ο όρος της σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος, και μάλιστα ποσοστιαίας, που συμφωνήθηκε για το συμβατικό χρόνο διάρκειας της σύμβασης, **ισχύει και για τον χρόνο της**

**αναγκαστικής παράτασης της μίσθωσης, έστω και αν τούτο δεν προβλέφθηκε με την σύμβαση**, εφόσον δεν προκύπτει σαφώς ότι οι συμβαλλόμενοι συμφώνησαν, κατά την κατάρτιση της νεότερης σύμβασης ή μεταγενέστερα, να αποκλείσουν ρητώς τον όρο αυτό της σταδιακής αναπροσαρμογής. Το συμπέρασμα αυτό, ορθώς κατά τη γνώμη μου βάσισε στην ερμηνεία του άρθρου 361 ΑΚ, περί της αρχής της συμβατικής ελευθερίας, η οποία δεν καταλαμβάνει μόνο τη σύναψη μιας συμφωνίας, αλλά και την κατάργησή της. Οι συμβαλλόμενοι έχουν τη δυνατότητα να καταργήσουν με μεταγενέστερη συμφωνία τους τη ρήτρα της συμβατικής αναπροσαρμογής του μισθώματος. Αποτελεί η απόφαση αυτή, ένα από τα πολλά παραδείγματα που έχουμε, σχετικά με το πόσα και ποικίλα θέματα μπορούν να ανακύψουν όταν τα μισθωτήρια είναι ελλιπή ως προς τους όρους τους, ή όταν δεν ανατίθενται σε συγκεκριμένους επαγγελματίες.

Ένα ακόμα σημείο που χρήζει αναφοράς, έχει να κάνει με την εκτίμηση των μαρτυρικών καταθέσεων και είναι συγκεκριμένα το εξής: «Η κατάθεση της μάρτυρος της εναγομένης ότι συμφωνήθηκε προφορικά να παραμείνει το ίδιο μίσθωμα, δεν παρέχει πλήρη απόδειξη περί κατάρτισης μεταξύ των διαδίκων συμφωνίας με το πιο πάνω περιεχόμενο, ούτε διευκρινίζεται πότε έγινε παρόμοια συμφωνία περί καταβολής του ιδίου μισθώματος κατά τον χρόνο της αναγκαστικής παράτασης της μίσθωσης, δηλαδή αν έγινε κατά την κατάρτιση της σύμβασης, οπότε θα έπρεπε να εξηγήσει και γιατί δεν περιελήφθη τούτο στο έγγραφο συμφωνητικό ή μεταγενέστερα κατά την λήξη του συμβατικού χρόνου». Γίνεται αντιληπτό, ότι οι προφορικές συμφωνίες, οι οποίες αναφέρονται σε μαρτυρικές καταθέσεις, δύσκολα λαμβάνονται υπόψιν από την έδρα, στην μισθωτική διαδικασία, στην οποία κυριαρχεί ο έγγραφος τύπος. Με άλλα λόγια, εφόσον υπάρχουν έγγραφα μισθωτήρια, δύσκολα το δικαστήριο θα εκτιμήσει αποδεικτικά μια μαρτυρική κατάθεση.

**Αγωγή αναπροσαρμογής μισθώματος και κατάργησης της ετήσιας αναπροσαρμογής με βάση τα άρθρα 288 και 388 ΑΚ**

**ΜΠρΠειρ 5817/2013**  
(Διαδικασία Μισθώσεων)

Η υπόθεση αφορούσε σε εκμίσθωση κυλικείου Δημοτικού Κοιμητηρίου μετά από πλειοδοτική δημοπρασία με απόφαση οικονομικής επιτροπής του Δήμου Νίκαιας. Στις 16-1-2013 υπεγράφη η ένδικη μισθωτική σύμβαση μεταξύ του εναγομένου δήμου ως εκμισθωτή και της ενάγουσας εταιρίας, τελευταίας πλειοδότης, ως μισθώτριας, η διάρκεια της οποίας (μίσθωσης) ορίστηκε πενταετής, ήτοι από 16.1.2013 έως 15.1.2018. Ως μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε το ποσό των 10.100 ευρώ, το οποίο συμφωνήθηκε να προκαταβάλλεται μέσα στο πρώτο πενήνήμερο κάθε μήνα. Συμφωνήθηκε επίσης ετήσια αναπροσαρμογή σε ποσοστό 3%, για κάθε επόμενο μετά την πρώτη διετία, έτος.

Η μισθώτρια ζήτησε με αγωγή, α) την αναπροσαρμογή – μείωση του μισθώματος άνω του 50 % με βάση το άρθρο 388 ή το άρθρο 288 ΑΚ και β) την κατάργηση του όρου της ετήσιας αναπροσαρμογής του μισθώματος.

Το δεύτερο αίτημα κρίθηκε μη νόμιμο, διότι η τυχόν μείωση του μισθώματος ισχύει μόνο για το χρονικό διάστημα για το οποίο κρίνεται δικαστικά ότι υπάρχει δυσαρμονία του μισθώματος χωρίς να επηρεάζεται κατ' αρχήν η ισχύς της υπάρχουσας συμφωνίας. **«Αποτέλεσμα αυτού είναι ότι η σύμβαση είναι ισχυρή και το μίσθωμα θα εξακολουθήσει να αναπροσαρμόζεται και στο μέλλον και πάλι με βάση τα οριζόμενα σε αυτήν, όταν θα επέρχεται κάθε επόμενο στάδιο από τα συμβατικώς προβλεφθέντα και, μάλιστα, αυτόματα, δηλαδή χωρίς τη μεσολάβηση άλλης δικαστικής κρίσης, επιφυλασσόμενου όμως του δικαιώματος των συμβληθέντων να ζητήσουν στο μέλλον και πάλι αναπροσαρμογή του μισθώματος με βάση τις διατάξεις των άρθρων 288 και 388 ΑΚ, εάν συντρέχουν και πάλι οι προϋποθέσεις εφαρμογής τους (ΑΠ 258/1986 ΕλλΔνη 1986.636)».**

Αναφορικά με το πρώτο αίτημα και τις προϋποθέσεις εφαρμογής κάθε περίπτωσης κατ' άρθρο 388 ή 288 ΑΚ, το δικαστήριο συμπέρανε ότι εν προκειμένω δεν συντρέχει καμμία περίπτωση μείωσης μισθώματος διότι διανύθηκαν μόνο 7 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης μέχρι την άσκηση της αγωγής (Ιαν. έως Αύγ. 2013) που δεν δικαιολογεί ραγδαία ή απρόοπτη μεταβολή των συνθηκών.

Πρόκειται για μια πραγματικά, εξαιρετική, κατά τη γνώμη μου, απόφαση, τόσο στο σκεπτικό καθαυτό όσο και στη διατύπωσή του. Δύο είναι τα σημεία που πρέπει να σταθούμε. Αφενός ότι με τις διατάξεις των άρθρων 288 και 388 ΑΚ, δεν μπορεί να ζητηθεί κατάργηση της ετήσιας αναπροσαρμογής του μισθώματος, καθότι η βούληση των μερών παραμένει

ισχυρή ως προς αυτήν. Ενδεχομένως, αν η αναπροσαρμογή αυτή είναι υπέρμετρη, μπορεί να ζητηθεί εκ νέου η μείωση του μισθώματος με νέα αγωγή και όχι η κατάργηση της αναπροσαρμογής καθ' εαυτή. Βεβαίως αν πάσχει από ελαττώματα της βούλησης, η συγκεκριμένη συμφωνία μπορεί να προσβληθεί και εξ αυτών των λόγων.

Αφετέρου, βλέπουμε ότι η λογική πρέπει να υπαγορεύει την άσκηση των δικαιωμάτων και την υποβολή αξιώσεων. Προφανώς, αν από την υπογραφή της σύμβασης μέχρι την άσκηση της αγωγής δεν έχει μεσολαβήσει ικανό χρονικό διάστημα που να θεμελιώνει την απρόβλεπτη μεταβολή, δεν μπορεί το δικαστήριο να διαγνώσει αυτήν ακριβώς την συνθήκη, ήτοι την επελθούσα μεταβολή.

Για το ίδιο θέμα<sup>143</sup>, με την υπ' αριθμ. 9/2013 απόφαση, η Τακτική Ολομέλεια του ΑΠ, παρέπεμψε στην Πλήρη Ολομέλεια του ΑΠ, με το εξής σκεπτικό: «Ειδικότερα, με τους παραπεμφθέντες στην Ολομέλεια λόγους αναιρέσεως, αποδίδεται στην προσβαλλόμενη απόφαση η πλημμέλεια ότι, με το να δεχτεί ότι «στην περίπτωση της επίμαχης αναπροσαρμογής ο δικαστικός καθορισμός του οφειλόμενου μισθώματος, ο οποίος έγινε βάσει του άρθρου 288 ΑΚ, ισχύει μόνο για το χρονικό διάστημα (ανεξάρτητα από τη διάρκειά του) ή το στάδιο, για το οποίο κρίθηκε ότι υπάρχει η δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή και ότι κατά τα λοιπά ο δικαστικός αυτός καθορισμός του μισθώματος δεν επηρεάζει την ισχύ της συμβατικής ρήτηρας που προβλέπει την, κατά ορισμένα χρονικά διαστήματα και βάσει προσδιορισμένου ποσοστού επί του εκάστοτε καταβαλλόμενου μισθώματος, αναπροσαρμογή του μισθώματος και έτσι με βάση τη δικαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος θα αναπροσαρμόζεται το τελευταίο στο μέλλον, όταν θα επέρχεται κάθε επόμενο στάδιο από αυτά που έχουν προβλεφθεί, η αναπροσαρμογή δε αυτή θα είναι αυτόματη», εσφαλμένα ερμήνευσε και εφάρμοσε τις ουσιαστικού δικαίου διατάξεις του άρθρου 7 του π. δ/τος 34/1995 και των άρθρων 288, 361 και 574 ΑΚ, καθόσον η δικαστική απόφαση με την οποία αναπροσαρμόζεται το μίσθωμα κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 288 ΑΚ, είναι διαπλαστική και η έκδοσή της συνεπάγεται την πλήρη αλλοίωση της μισθωτικής σχέσης αναφορικά με το ύψος του συμφωνηθέντος μισθώματος με συνέπεια να καταλύεται και η υπάρχουσα συμφωνία σταδιακής για το μέλλον αναπροσαρμογής, έτσι ώστε το μόνο που μπορεί να ισχύσει για το μέλλον είναι η νόμιμη αναπροσαρμογή, που ρυθμίζεται με το άρθρο 7 παρ. 3 του π.δ. 34/1995, ενώ επίσης με τη δικαστική απόφαση αναπροσαρμογής μεταβάλλονται πλήρως τα περιστατικά πάνω στα οποία οι συμβαλλόμενοι στήριξαν τη συμφωνία για σταδιακή αναπροσαρμογή και έτσι δεν μπορεί να γίνει λόγος για τήρηση συμφωνηθέντων».

Με άλλα λόγια, η τακτική Ολομέλεια, επιχειρηματολόγησε ότι η αναπροσαρμογή του μισθώματος με βάση τα ΑΚ 288 και 388, συμπαρασύρει

---

<sup>143</sup> Βλ. σχόλιο του Α. Καραμπατζού στις Παρατηρήσεις στην ΑΠ 70/2012 ΕΠολΔ 2012, σελ. 464-470

ολικώς την μισθωτική σχέση και άρα καταλύει τη συμφωνία των μερών για τη σταδιακή αναπροσαρμογή.

Τελικώς, η Πλήρης Ολομέλεια του ΑΠ, με την υπ' αριθμ. 3/2014 απόφασή της, διεχώρισε το θέμα της αναπροσαρμογής του μισθώματος από την ρήτρα της αυτόματης σταδιακής αναπροσαρμογής, με το εξής, ορθό κατά τη γνώμη μου σκεπτικό: «Συνεπώς, με βάση αυτή θα αναπροσαρμόζεται στο μέλλον, ήτοι όταν θα επέρχεται κάθε επόμενο στάδιο από αυτά που έχουν προβλεφθεί, το μίσθωμα αυτό αυτόματα, δηλαδή χωρίς να χρειάζεται η μεσολάβηση άλλης δικαστικής κρίσης. (ΑΠ 531/1984, 641/1984, πλειοψ.258/1986, 941/1986, 1186/1986 υπό το προγενέστερο καθεστώς της διαπλαστικής αναπροσαρμογής στο ύψος του ελεύθερου, με πάγια έκτοτε την περί τούτου νομολογία). Η νομική αυτή παραδοχή τελεί σε συμφωνία με την διάταξη του άρθρου 7 παρ.2, η οποία για την εφαρμογή αμφοτέρων των σταδίων της νόμιμης αναπροσαρμογής προϋποθέτει έλλειψη συμφωνίας αναπροσαρμογής ή ακυρότητας και παράλληλα ερείδεται στην καθιερούμενη από το άρθρο 361 ΑΚ γενική αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, η εφαρμογή της οποίας υλοποιείται με την ειδική διάταξη του άρθρου 7 του π.δ/τος 34/1995. Προέχει ο σεβασμός της βουλήσεως των συμβαλλομένων μερών, με παράλληλη δυνατότητα δικαστικής αναπροσαρμογής κατά την έννοια των άρθρων 288 και 388 ΑΚ, με την διατύπωση σχετικού αγωγικού αιτήματος, και του ποσοστού της συμβατικής σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος. Η αντίθετη άποψη είναι δυνατόν να οδηγήσει υπό ορισμένες προϋποθέσεις συμβατικών όρων και οικονομικών δεδομένων σε ανεπιεικείς λύσεις, με την έννοια ότι παρά την αναπροσαρμογή του μισθώματος κατ'εφαρμογή των άρθρων 288 και 388 ΑΚ σε χρηματικό ποσό υπέρτερο του συνομολογηθέντος, με παράλληλη όμως κατάργηση της συμβατικής ρήτρας περί σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος, μπορεί να έχει σε μία μακροχρόνια διάρκεια της μισθώσεως επιζήμιο συνολικό οικονομικό αποτέλεσμα για τον εκμισθωτή, προς αποτροπή του οποίου απαιτείται η έγερση διαδοχικών αγωγών δικαστικής αναπροσαρμογής του μισθώματος. Τούτο αποτρέπεται με την διατήρηση της συμφωνίας περί σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος, η οποία προφανώς λαμβάνεται υπόψη κατά την αναπροσαρμογή αυτού κατά την έννοια των άρθρων 288 και 388 ΑΚ, με παράλληλη μάλιστα δυνατότητα δικαστικού καθορισμού κατ'εφαρμογή των αυτών άρθρων και του ποσοστού της συμβατικής σταδιακής αναπροσαρμογής αυτού».



## Παράδειγμα υπολογισμού μισθώματος επί του τζίρου μιας επιχείρησης

A

Ενοίκιο 5% επί του κύκλου εργασιών

	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Total	
Κύκλος εργασιών	7.000	7.000	7.000	10.000	7.000	5.000	4.000	3.000	12.000	12.000	10.000	12.000	<b>96.000</b>	
Κόστος πωληθέντων	-4.200	-4.200	-4.200	-6.000	-4.200	-3.000	-2.400	-1.800	-7.200	-7.200	-6.000	-7.200	<b>-57.600</b>	60%
<b>Μικτό κέρδος</b>	<b>2.800</b>	<b>2.800</b>	<b>2.800</b>	<b>4.000</b>	<b>2.800</b>	<b>2.000</b>	<b>1.600</b>	<b>1.200</b>	<b>4.800</b>	<b>4.800</b>	<b>4.000</b>	<b>4.800</b>	<b>38.400</b>	
Διάφορα έξοδα	-700	-700	-700	-1.000	-700	-500	-400	-300	-1.200	-1.200	-1.000	-1.200	<b>-9.600</b>	10%
Ενοίκιο	-350	-350	-350	-500	-350	-250	-200	-150	-600	-600	-500	-600	<b>-4.800</b>	5%
<b>Κέρδος / (ζημιά)</b>	<b>1.750</b>	<b>1.750</b>	<b>1.750</b>	<b>2.500</b>	<b>1.750</b>	<b>1.250</b>	<b>1.000</b>	<b>750</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>2.500</b>	<b>3.000</b>	<b>24.000</b>	

B

Ενοίκιο Αποτελείται από σταθερο μέρος €250 και κυμαινόμενο 3% επί του κύκλου εργασιών

	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Total	
Κύκλος εργασιών	7.000	7.000	7.000	10.000	7.000	5.000	4.000	3.000	12.000	12.000	10.000	12.000	<b>96.000</b>	
Κόστος πωληθέντων	-4.200	-4.200	-4.200	-6.000	-4.200	-3.000	-2.400	-1.800	-7.200	-7.200	-6.000	-7.200	<b>-57.600</b>	60%
<b>Μικτό κέρδος</b>	<b>2.800</b>	<b>2.800</b>	<b>2.800</b>	<b>4.000</b>	<b>2.800</b>	<b>2.000</b>	<b>1.600</b>	<b>1.200</b>	<b>4.800</b>	<b>4.800</b>	<b>4.000</b>	<b>4.800</b>	<b>38.400</b>	
Διάφορα έξοδα	-700	-700	-700	-1.000	-700	-500	-400	-300	-1.200	-1.200	-1.000	-1.200	<b>-9.600</b>	10%
Ενοίκιο σταθερό	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	<b>-3.000</b>	
Ενοίκιο μεταβλητό	-210	-210	-210	-300	-210	-150	-120	-90	-360	-360	-300	-360	<b>-2.880</b>	3%
<b>Κέρδος / (ζημιά)</b>	<b>1.640</b>	<b>1.640</b>	<b>1.640</b>	<b>2.450</b>	<b>1.640</b>	<b>1.100</b>	<b>830</b>	<b>560</b>	<b>2.990</b>	<b>2.990</b>	<b>2.450</b>	<b>2.990</b>	<b>22.920</b>	

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αρχανιωτάκης Γ., «Η επαγγελματική μίσθωση», Τόμος Ι, Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2002
2. Γεωργιάδης Α., «Γενικές Αρχές» 4<sup>η</sup> ΕΚΔ. Π.Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ 2012
3. Γεωργιάδης Α., «Ενοχικό Δίκαιο-Ειδικό Μέρος (Πρώτος τόμος)», εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλας – Δίκαιο και Οικονομία 2004
4. Γεωργιάδης Α., «Ενοχικό Δίκαιο – Γενικό Μέρος» 2<sup>η</sup> ΕΚΔ. Π.Ν. Σάκκουλας 2015
5. Γεωργιάδης Γ., «Η παραίτηση από το δικαίωμα καταγγελίας εμπορικής μίσθωσης λόγω μεταμέλειας του μισθωτή μετά τη θέση σε ισχύ του άρθρου 17 του ν. 3853/2010, ΧρΙΔ 2010
6. Καραμπατζός Α., «Ιδιωτική Αυτονομία και Προστασία του Καταναλωτή», εκδ. Π. Ν. Σάκκουλας 2016
7. Καραμπατζός Α., «Οικονομική κρίση και αναπροσαρμογή των συμβατικών παροχών – Ιδίως υπό το πρίσμα της νεώτερης νομολογίας των δικαστηρίων ουσίας για την εμπορική μίσθωση», ΧρΙΔ 2013
8. Καραμπατζός Α., «Απρόβλεπτη μεταβολή των συνθηκών στην αμφοτεροβαρή σύμβαση», Σειρά: Πραγματείες Αστικού Δικαίου (Διεύθυνση: καθηγητής Παν. Παπανικολάου), Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2006
9. Κατράς Ι., Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, ΕΚΔ. Α. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑ Ε.Ε. 2016
10. Κατράς Ι., Πανδέκτης Μισθώσεων και Οροφοκτησίας, ΕΚΔ. Α. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑ Ε.Ε. 2002
11. Παπαδάκης Χ., «Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων», εκδ. Σάκκουλα 2016
12. Σταθόπουλος Μ., «Επιτομή Γενικού Ενοχικού Δικαίου», εκδόσεις ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ Α.Ε., Δεκέμβριος 2015
13. Τσούμας Β., «Το Δίκαιο των εμπορικών μισθώσεων», εκδ. ΝΒ 2016
14. Φίλιος Π., Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη Π.Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ 2006

15. Χατζής Α., «Το Θεώρημα του Coase και η Οικονομική Ανάλυση του Δικαίου», Ο Ρόλος της Δικαιοσύνης στην Άσκηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας Επιμέλεια: Πόπη Καλαμπούκα-Γιαννοπούλου. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, 2012
16. Les Prix Nobel. *The Nobel Prizes 1991*, Editor Tore Frängsmyr, [Nobel Foundation], Stockholm, 1992
17. Dan Ariely, "Predictably Irrational", εκδόσεις HarperCollins, 2010
18. Coase, Ronald (1937). "The Nature of the Firm". *Economica*. Blackwell Publishing
19. Coase, Ronald (1960), "The Problem of Social Cost", Journal of Law and Economics, The University of Chicago Press, Vol. 3 (Oct., 1960)
20. Posner, R. (1986), *Economic Analysis of Law*, 3rd edition, London: Little, Brown and Company
21. Marzilli Ericson, K. M., & Fuster, A. (2014). «The endowment effect» *Annual Review of Economics*
22. Williamson, Oliver E., *Markets and Hierarchies: Analysis and Antitrust Implications: A Study in the Economics of Internal Organization* (1975)
23. Burns, Wesley, *Measuring business Cycles*, National Bureau of Economic Research 1946