

Εισήγηση Αικατερίνης Κ. Γκουρνέλου, Αντιπροέδρου του Συλλόγου Δικαστικών Επιμελητών Εφετείων Πατρών – Δυτικής Στερεάς Ελλάδος, και μέλους της επιτροπής νομολογίας – νομοθεσίας της ΟΔΕΕ, για την Εκτέλεση της Περίληψης Κατακυρωτικής Έκθεσης στο σεμινάριο της 20^{ης} Δεκεμβρίου 2021 που διοργάνωσε η ΟΔΕΕ για τις τροποποιήσεις του ΚΠΟΛΔ μετά τους Νόμους 4842/2021 και 4855/2021.

ΠΡΩΤΟ ΜΕΡΟΣ:

Η ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΛΗΨΗΣ ΚΑΤΑΚΥΡΩΤΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 997 ΠΑΡ. 1 ΚΑΙ 1009 ΚΠΟΛΔ ΜΕ ΤΟ Ν. 4842/2021.

κ.κ. Συνάδελφοι

Μετά τον μεγάλο όγκο πλειστηριασμών που διενεργούνται το τελευταίο διάστημα, θα κληθούμε να εκτελέσουμε αντίστοιχα και μεγάλο όγκο περιλήψεων κατακυρωτικών εκθέσεων. Επειδή σε πολλές περιπτώσεις δεν θα αποβάλλουμε μόνο τον πρώην κτήτορα του ακινήτου από τη νομή, αλλά και τον μισθωτή που έχει την χρήση και κατοχή πρέπει να γνωρίζουμε ποια άρθρα ισχύουν κατά περίπτωση, έτσι ώστε η εκάστοτε πράξη εκτελέσεως της αποβολής και εγκατάστασης να είναι σύννομη αλλά και εμείς ως όργανα εκτελέσεως διασφαλισμένοι.

Στη συνέχεια θα αναφερθώ στα άρθρα που έχουν άμεση σχέση με την εκτέλεση της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, όπως τροποποιήθηκαν με το ν. 4842/2021, είναι πολύ σημαντικά και πρέπει να τα γνωρίζουμε.

Σύμφωνα με το άρθρο 1005 ΚΠΟΛΔ από τη στιγμή που ο υπερθεματιστής καταβάλει το πλειστηρίασμα και το τέλος χρήσης, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού του δίνει περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης.

Με την κατακύρωση και αφότου μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, ο υπερθεματιστής αποκτά το δικαίωμα που είχε εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση.

(Δηλαδή πρόκειται για περίπτωση ειδικής διαδοχής και όχι για πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας).

Η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης είναι τίτλος εκτελεστός για να παραλάβει ο υπερθεματιστής το ακίνητο που του κατακυρώθηκε.

Ο αρμόδιος συμβολαιογράφος δίνει τον εκτελεστήριο τύπο, δηλαδή το απόγραφο και με βάση αυτή την περίληψη μπορεί να γίνει κατά το άρθρο

943 αναγκαστική εκτέλεση υπέρ του υπερθεματιστή και των διαδόχων του και εναντίον εκείνου κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση και των διαδόχων του, εφόσον η διαδοχή επέλθει μετά την εγγραφή της κατάσχεσης στο βιβλίο κατασχέσεων, καθώς και κατά εκείνου που νέμεται ή κατέχει το πράγμα στο όνομα εκείνου κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση ή των διαδόχων του, αδιάφορο αν πρόκειται για σχέση εμπράγματη ή ενοχική.

Με το άρθρο 997 παρ. 1 ΚΠΟΛΑ (το οποίο όπως τροποποιήθηκε ισχύει από 1- 1- 2022) ρυθμίζεται η τύχη της μίσθωσης ή άλλης έννομης σχέσης, που έλαβε χώρα μετά την κατάσχεση και έως την μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, *κατά το οποίο ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να καταγγείλει την μίσθωση ή την παραχώρηση της χρήσης μισθίου βάση άλλης έννομης σχέσης εντός του χρονικού διαστήματος των δύο μηνών από τη μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, οπότε η μίσθωση λύεται μετά την πάροδο του χρονικού διαστήματος των δύο μηνών και χωρεί η κατά το άρθρο 1005 παρ. 2 εκτέλεση.*

Δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης κατά το άρθρο 615 ΑΚ δεν θίγεται και η περίληψη εκτελείται κατά του μισθωτή αφού περάσουν οι προθεσμίες του άρθρου αυτού που αρχίζουν αφότου η περίληψη επιδοθεί στο μισθωτή.

Τα αποτελέσματα της παρ. 1 αρχίζουν αναδρομικά: α) για τον οφειλέτη και τον τρίτο κύριο ή νομέα , αφότου του επιδοθεί σύμφωνα με το άρθρο 995 αντίγραφο της κατασχετήριας έκθεσης, εντός της νόμιμης προθεσμίας και για τους τρίτους, μόνο αφότου η κατάσχεση εγγραφεί κατά το άρθρο 995 στο βιβλίο κατασχέσεων και εφόσον έγιναν οι επιδόσεις στον οφειλέτη και τον τρίτο, κύριο ή νομέα.

Με το άρθρο 1009 ΚΠΟΛΑ (το οποίο όπως τροποποιήθηκε ισχύει για τους πλειστηριασμούς που θα προσδιοριστούν από 1- 1- 2022) ρυθμίζεται η τύχη της μίσθωσης ακινήτου για την άσκηση σε αυτό επιχείρησης ή κατοικίας, που καταρτίστηκε πριν την κατάσχεση με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και κατά το οποίο ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση οπότε αυτή λύεται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την καταγγελία. Αν το ακίνητο που πλειστηριάστηκε ήταν μισθωμένο ως κατοικία, η καταγγελία δεν είναι δυνατή πριν τη συμπλήρωση του προβλεπόμενου στο [άρθρο 2 του ν. 1703/1987 \(Α' 78\)](#) χρονικού διαστήματος δηλαδή των τριών ετών. Στην περίπτωση αυτή η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης εκτελείται *κατά του μισθωτή και του υπομισθωτή, καθώς και κατά οποιουδήποτε αντλεί τα δικαιώματά του από αυτούς ή κατέχει το μίσθιο γι' αυτούς.*

Δεν είναι μόνο τα άνω άρθρα του ΚΠΟΛΔ που πρέπει να γνωρίζουμε αλλά ουσιαστικό ρόλο παίζουν και τα άρθρα 614 και 615 του Α.Κ. Εξ άλλου στο άρθρο 997 γίνεται αναφορά του άρθρου 615 Α.Κ.

Με το άρθρο 614 ΑΚ. ρυθμίζεται η τύχη της μίσθωσης του ακινήτου σε περίπτωση εκποίησης του ακινήτου και η οποία μίσθωση αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας κατά το οποίο:

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

Με το άρθρο 615 ΑΚ.**Ρυθμίζεται:** η τύχη της μίσθωσης σε περίπτωση εκποίησης του ακινήτου, **η οποία δεν αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας**, κατά το οποίο.

Άρθρο 615.

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

Ποια είναι τα έγγραφα βέβαιης χρονολογίας:

(Ορίζεται ρητά στο άρθρο 446 κπολδ πότε αποκτάται αυτή στα ιδιωτικά έγγραφα)

Η χρονολογία των ιδιωτικών εγγράφων καθίσταται βέβαιη για τους τρίτους μόνον όταν αυτά θεωρηθούν από συμβολαιογράφο ή από άλλον αρμόδιο κατά τον νόμο δημόσιο υπάλληλο. Αλλιώς, ως βέβαιη χρονολογία ιδιωτικού εγγράφου θεωρείται εκείνη του θανάτου ενός από αυτούς που το έχει υπογράψει ή η χρονολογία του δημόσιου εγγράφου στο οποίο το ιδιωτικό έγγραφο μνημονεύεται κατά τα ουσιαστικά μέρη το περιεχόμενό του ή εκείνη της επέλευσης γεγονότος που καθιστά κατά ανάλογο τρόπο αναμφισβήτητη τη χρονολογία του. Η χρονολογία των ηλεκτρονικών ιδιωτικών εγγράφων καθίσταται βέβαιη, εφόσον τα

έγγραφα αυτά φέρουν εγκεκριμένη ηλεκτρονική χρονοσφραγίδα. (όπως ορίζεται με Ευρωπαϊκό Κανονισμό). Έγγραφα που συντάσσονται μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης αποτελούν έγγραφα βέβαιης χρονολογίας.

Ήδη με τη νέα διάταξη που προστέθηκε στο άρθρο 997 ΚΠΟΛΔ κατά την οποία: **Ο κατασχών ή ο δικαστικός επιμελητής που επέβαλε την κατάσχεση μπορεί με την επίδειξη αντιγράφου της κατασχετήριας έκθεσης να ζητήσει και να λάβει από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. αντίγραφα των προ της κατασχέσεως μισθωτηρίων και από τις αρμόδιες πολεοδομίες τον φάκελο του ακινήτου**, θα λύσει έως ένα βαθμό το πρόβλημα μόνο των μισθώσεων που έχουν συναφθεί με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και έχουν κατατεθεί τα αντίστοιχα μισθωτήρια στις Δ.Ο.Υ. είναι αρκετά βοηθητική όσον αφορά τις μισθώσεις μόνο που έχουν αναρτηθεί στο taxis άρα έχουν και βέβαιη χρονολογία οπότε ο υπερθεματιστής μπορεί να πράξει αναλόγως.

Να επισημάνουμε εδώ ότι η μη κατάθεση του μισθωτηρίου στη ΔΟΥ δεν επιδρά στο κύρος της μίσθωσης αλλά αποτελεί φορολογική παράβαση. Δεν είναι σύνηθες πλέον να μην τα καταθέτουν. Επίσης μισθώσεις ακινήτων άνω των 9 ετών πρέπει να μεταγράφονται για να ισχύουν έναντι του νέου κτήτορος δηλαδή του υπερθεματιστή κατά το άρθρο 618 ΑΚ.

Στη συνέχεια θα δούμε **κατά περίπτωση** τι πρέπει να προσέξουμε ώστε η εκτέλεση της αποβολής να ολοκληρωθεί με σύννομο τρόπο και εμείς ως όργανα εκτελέσεως να είμαστε διασφαλισμένοι όπως προανέφερα.

1) Στην περίπτωση που δεν υπάρχει μίσθωση ή παραχώρηση χρήσης με άλλη έννομη σχέση του ακινήτου.

Έστω πλειστηριάστηκε ένα ακίνητο το οποίο δεν είναι μισθωμένο και δεν έχει παραχωρηθεί σε τρίτο η χρήση του βάσει άλλης έννομης σχέσης π.χ. χρησιδανείου.

Αφού προηγηθεί η επίδοση αντιγράφου εξ απογράφου της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης στον προηγούμενο κτήτορα του ακινήτου με επιταγή, να αποδώσει τη χρήση, νομή και κατοχή του ακινήτου (η οποία επιταγή καλό είναι να συνοδεύεται με συγκοινοποίηση του πιστοποιητικού μεταγραφής της περίληψης) και αφού παρέλθει το χρονικό διάστημα των τριών εργασίμων ημερών και δοθεί στη συνέχεια στον δικαστικό επιμελητή εντολή για εκτέλεση, ο δικαστικός

επιμελητής αποβάλλει τον προηγούμενο κτήτορα από το ακίνητο από τη χρήση νομή και κατοχή και εγκαθιστά σε αυτό τον υπερθεματιστή κατ' άρθρο 1005 και 943.

Τι γίνεται όταν το ακίνητο είναι μισθωμένο.

Όταν υπάρχει μίσθωση την οποία γνωρίζει ο υπερθεματιστής πιο σωστό είναι να γίνει πρώτα αποβολή από τη νομή του πρώην κτήτορα διότι ο πλειστηριασμός αποτελεί αιτία παράγωγου τρόπου κτήσης της κυριότητας και ο υπερθεματιστής θεωρείται ειδικός διάδοχος του καθ' ου η εκτέλεση. Η νομή του εκπλειστηριασθέντος δεν μεταβιβάζεται με την κατακύρωσή του στον υπερθεματιστή. **Γι αυτό απαιτείται παράδοση της νομής στον υπερθεματιστή είτε εκουσίως από τον μέχρι τότε νομέα του είτε με αναγκαστική εκτέλεση της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης κατά ο άρθρο 1005 και 943 κπολδ**

2) Στην περίπτωση που υπάρχει μίσθωση με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας που καταρτίστηκε μετά την κατάσχεση. (Προσοχή χρειάζεται στο πότε θεωρείται καταρτισμένη η μίσθωση ως σύμβαση).

Εδώ εφαρμόζεται το άρθρο 997 παρ. 1

Σε αυτή την περίπτωση εντός του χρονικού διαστήματος των δύο μηνών από την μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης ο υπερθεματιστής, πρέπει να καταγγείλει την μίσθωση. **Πως γίνεται η καταγγελία:** Η καταγγελία της μίσθωσης πρέπει να συνοδεύεται από αντίγραφο της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης και το πιστοποιητικό μεταγραφής αυτής και μετά την πάροδο δύο μηνών από την επίδοση αυτής, επιδίδεται στον μισθωτή αντίγραφο εξ απογράφου της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης με επιταγή για απόδοση μόνο **της χρήσης και κατοχής** του ακινήτου.

Ο Δικαστικός Επιμελητής πρέπει να έχει στα χέρια του το απόγραφο της περίληψης, την έκθεση επίδοσης της καταγγελίας, την έκθεση επίδοσης της επιταγής και την εντολή προς εκτέλεση και αφού ελέγξει αν τηρήθηκαν οι προθεσμίες για την καταγγελία της μίσθωσης, στη συνέχεια προχωρά στην αποβολή του μισθωτή **από τη χρήση και κατοχή** του ακινήτου.

Αδιάφορο είναι αν η ως άνω μίσθωση αφορά μίσθωση κατοικίας, ή επαγγελματική μίσθωση ή σύμβαση χρησιδανείου. Αρκεί να έχει καταρτιστεί μετά την κατάσχεση.

3) Στην περίπτωση που υπάρχει μίσθωση ή παραχώρηση χρήσης του ακινήτου με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας που καταρτίστηκε μετά την κατάσχεση και ο υπερθεματιστής ή δεν το γνώριζε ή αμέλησε να καταγγείλει τη μίσθωση εντός του διαστήματος των δύο μηνών από τη μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, επέδωσε αντίγραφο εξ απογράφου της περίληψης με επιταγή στον πρώην κτήτορα και δίνει εντολή στον δικαστικό επιμελητή να εκτελέσει την περίληψη.

Στην άνω περίπτωση αν ο δικαστικός επιμελητής βρεί στον τόπο της εκτέλεσης τον μισθωτή και του επιδείξει το έγγραφο, το ποιο ασφαλές είναι να συντάξει έκθεση αποβολής, με την οποία θα αποβάλλει τον πρώην κτήτορα του ακινήτου από τη νομή και να ματαιώσει την εκτέλεση για την απόδοση της χρήσης και κατοχής του ακινήτου (την οποία έχει ο μισθωστής), με την αιτιολογία της επίδειξης του μισθωτηρίου εγγράφου και αν είναι δυνατό να ζητήσει αντίγραφο του μισθωτηρίου και να το προσαρτήσει στην έκθεσή του.

Σε αυτή την περίπτωση σύμφωνα με το άρθρο 997 κπολδ ο υπερθεματιστής αφού δεν κατήγγειλε τη μίσθωση εντός του χρονικού διαστήματος των δύο μηνών από τη μεταγραφή της περίληψης υπεισέρχεται στη μίσθωση και στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκμισθωτή και δεν μπορεί να εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης κατά του μισθωτή.

Αν ο δικαστικός επιμελητής δεν βρεί κατά την στιγμή της εκτέλεσης κανέναν και προχωρήσει στην αποβολή, ο μισθωτής μπορεί να ασκήσει κατά την το άρθρο 933 κπολδ ανακοπή κατά της έκθεσης αποβολής και εγκατάστασης εντός 30 ημερών.

4) Στην περίπτωση που υπάρχει μίσθωση με έγγραφο που δεν έχει βέβαιη χρονολογία ή παραχώρηση χρήσης βάση άλλης έννομης σχέσης, πχ χρησιδάνειο και ο υπερθεματιστής δεν το γνωρίζει.

Σε αυτή την περίπτωση αφού ο υπερθεματιστής δεν γνωρίζει τη μίσθωση και έχει επιδώσει αντίγραφο εξ απογράφου με επιταγή της περίληψης στον πρώην κτήτορα του ακινήτου για απόδοση της χρήσης, νομής και κατοχής και ο δικαστικός επιμελητής βρεί στον τόπο της εκτέλεσης τον μισθωτή και του επιδείξει το έγγραφο, το πιο ασφαλές είναι να συντάξει έκθεση αποβολής του πρώην κτήτορα από τη νομή και να ματαιώσει την εκτέλεση για την απόδοση της χρήσης και κατοχής του ακινήτου, με την αιτιολογία της επίδειξης του μισθωτηρίου εγγράφου

από τον μισθωτή και αν αυτό είναι δυνατό να ζητήσει αντίγραφο του μισθωτηρίου και να το προσαρτήσει στην έκθεσή του.

Σε αυτή την περίπτωση ο υπερθεματιστής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση σύμφωνα με το άρθρο 615 ΑΚ και να εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης κατά του μισθωτή αφού παρέλθουν οι νόμιμες προθεσμίες του άρθρου 615 ΑΚ και επιδώσει επιταγή στον μισθωτή κ.λ.π. Για την καταγγελία δεν τάσσεται κάποια προθεσμία αλλά πρέπει να γίνει σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα διότι αν ο υπερθεματιστής εισπράξει μισθώματα και στη συνέχεια εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής αυτή μπορεί να θεωρηθεί ως καταχρηστική ή ως σιωπηρή παραίτηση του δικαιώματος της καταγγελίας.

5) Στην περίπτωση που υπάρχει μίσθωση ακινήτου με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, πριν την κατάσχεση το οποίο μισθώθηκε για να χρησιμοποιηθεί ως δικηγορικό γραφείο, ο υπερθεματιστής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση σύμφωνα με το άρθρο 1009 κπολδ?

Η απάντηση είναι όχι δεν μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση διότι η μίσθωση αυτή ανήκει τις προστατευόμενες μισθώσεις του άρθ. 2 π.δ. 34/1995, κατά το οποίο δεν αποτελούν επιχείρηση τα δικηγορικά γραφεία, τα ατομικά ιατρεία, οδοντιατρεία και κτηνιατρεία, τα ατομικά γραφεία διπλωματούχων μηχανικών και υπομηχανικών, τα συμβολαιογραφεία, τα γραφεία δικαστικών επιμελητών και άμισθων υποθηκοφυλακείων καθώς και τα αναγνωρισμένα φιλανθρωπικά ιδρύματα. Συνεπώς, ούτε στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να θεωρηθεί ότι εφαρμόζεται η διάταξη του άρθ. 1009 ΚΠολΔ. αλλά αυτή του άρθρου 614 ΑΚ.

5) Στην περίπτωση που υπάρχει μίσθωση ακινήτου με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφηκε, για την χρήση σε αυτό τουριστικού καταλύματος ο υπερθεματιστής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση σύμφωνα με το άρθρο 1009 κπολδ?

Η απάντηση είναι όχι διότι οι εγκύτως καταρτισθείσες (με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφηκε) χρονομεριστικές μισθώσεις του πλειστηριασθέντος ακινήτου δεσμεύουν τον υπερθεματιστή και δεν μπορεί να καταγγείλει την χρονομεριστική μίσθωση (άρθρ. 2 ν. 1652/1986 μετά και τις αλλαγές που επήλθαν με το π.δ. 182/1999).) (εδώ ισχύει η ειδικότερη νομοθεσία).

Ως τουριστικά καταλύματα για την εφαρμογή του νόμου αυτού νοούνται ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις

που λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.)

Η χρονομεριστική μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα ενός (1) έως εξήντα (60) ετών).

Η χρονομεριστική μίσθωση καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.

6) Σε περίπτωση που υπάρχει μίσθωση ακινήτου, για να χρησιμοποιηθεί ως φαρμακείο ή ως οίκος ευγηρίας ο υπερθεματιστής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση σύμφωνα με το άρθρο 1009 κπολδ?

Η απάντηση είναι όχι διότι οι άνω μισθώσεις ανήκουν στις προστατευόμενες δραστηριότητες που αναφέρονται στο άρθρο 1 του π. δ. 34/1995 δηλαδή οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για: εγκατάσταση γενικώς εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών, στέγαση κλινικών και κάθε φύσης νοσηλευτικών ιδρυμάτων, χρησιμοποίησή τους ως εντελώς απαραίτητων βοηθητικών χώρων άλλων ακινήτων, στα οποία ασκούνται οι δραστηριότητες που προβλέπονται από το άρθρο..Στις παραπάνω διατάξεις υπάγονται και οι μισθώσεις από ανάπηρους ή τραυματίες πολέμου που ρυθμίζει το άρθρο 8 παρ. 3 του Ν. 52/75, εφόσον ο μισθωτής ή οι καθολικοί διάδοχοί του βρίσκονται στην κατοχή του μισθίου την 1^η Σεπτεμβρίου 1978.

8) Σε περίπτωση που υπάρχει μίσθωση ακινήτου και μισθωτής είναι το Δημόσιο ή ΝΠΔΔ, μπορεί υπερθεματιστής να καταγγείλει τη μίσθωση σύμφωνα με το άρθρο 1009 κπολδ?

Στο δίκαιο των μισθώσεων, στην έννοια της επιχείρησης υπάγονται, βασικά, οι χρήσεις που προβλέπονται στα άρθ. 1 και 3 του π.δ. 34/1995. Πρέπει, όμως, να γίνει δεκτό ότι δεν ασκούν επιχείρηση, κατά την έννοια του άρθ. 1009 του ΚΠολΔ, το Δημόσιο και τα ΝΠΔΔ.

Επομένως, δεν εφαρμόζεται η νέα ρύθμιση του άρθ. 1009 ΚΠολΔ, επί μισθωτή Δημοσίου ή ΝΠΔΔ.

9) Στην περίπτωση που υπάρχει μίσθωση αγροτικού κτήματος ή άλλου προσοδοφόρου ακινήτου ή υπάρχει επίμορτη αγροληψία, δηλαδή όταν το μίσθωμα ορίζεται με ποσοστό επί των καρπών του ακινήτου, μπορεί ο υπερθεματιστής να καταγγείλει τη μίσθωση σύμφωνα με το άρθρο 1009 κπολδ?

Στην έννοια της μίσθωσης του άρθρου 1009 κπολδ πάντως μπορεί να περιλαμβάνεται (υπό προϋποθέσεις) η μίσθωση αγροτικού κτήματος (π.χ. στο οποίο υπάρχουν μεγάλες εγκαταστάσεις θερμοκηπίου) δηλ. όταν το κύριο επάγγελμα του μισθωτή είναι η εκποίηση των προϊόντων δηλ. των καρπών και εξ αυτού ασκεί εμπορική δραστηριότητα.

10) Στην περίπτωση που υπάρχει μίσθωση ακινήτου πριν την κατάσχεση με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και δεν αφορά επαγγελματική μίσθωση ή μίσθωση κατοικίας, αλλά μίσθωση αποθήκης, μίσθωση γκαράζ, μίσθωση έκτασης που δεν προορίζονται για την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας μπορεί ο υπερθεματιστής να καταγγείλει τη μίσθωση και να εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης?

Σύμφωνα με το άρθρο 614 Α.Κ. ο νέος κήτορας δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση ο υπερθεματιστής υπεισέρχεται στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της μίσθωσης και ο υπερθεματιστής δεν δικαιούται να εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης, εκτός αν έγινε αντίθετη συμφωνία στο μισθωτήριο έγγραφο.

11) Στην περίπτωση που υπάρχει μίσθωση ακινήτου πριν την κατάσχεση από τρίτο μη κύριο με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας μπορεί υπερθεματιστής να καταγγείλει τη μίσθωση κατά το άρθρο 1009 κπολδ?

Η απάντηση είναι όχι δεν μπορεί ο υπερθεματιστής να καταγγείλει τη μίσθωση.

Σε περίπτωση που η μίσθωση έχει συναχθεί προ της κατασχέσεως από μη κύριο, το δίκαιο συγχωρεί την εκμίσθωση αυτή όπως ορίζει το άρθρο 7 § 2 εδ. α' του ν. 813/1978 Μίσθωση από μη δικαιούμενο.

Από το άρθρο 574 του Α.Κ. προκύπτει ότι, κατά κανόνα, κάθε μίσθωση είναι έγκυρη, έστω και αν το μίσθιο είναι αλλότριο, δηλαδή αν δεν ανήκει κατά κυριότητα στον εκμισθωτή κατά το χρόνο σύναψης της, διότι η σχέση είναι ενοχική και όχι εμπράγματα και επομένως η κυριότητα δεν είναι στοιχείο κρίσιμο του κύρους της.

Ειδικότερα για να χωρήσει υπεισέλευση του νέου κήτορα στη μισθωτική σχέση, πρέπει, σε κάθε περίπτωση, η εκποίηση να γίνει από τον κύριο του μισθίου που ήταν συγχρόνως και εκμισθωτής. Αντιθέτως, ο υπερθεματιστής δεν υπεισέρχεται στη μίσθωση, αν ο πλειστηριασμός έγινε σε βάρος του μη εκμισθωτή κυρίου του μισθίου. Συνεπώς, μέσω της κατακύρωσης με την καταβολή και την μεταγραφή της περίληψης

της κατακυρωτικής έκθεσης, αποκτά το δικαίωμα που είχε ο οφειλέτης κατά ίδιο περιεχόμενο και έκταση αυτοδικαίως.

Από την όλη επισκόπηση φαίνεται ότι ο νέος κτήτορας του ακινήτου δηλαδή ο υπερθεματιστής έχει κατά του μισθωτή την εμπράγματα αξίωση δηλαδή να ασκήσει αγωγή διεκδικητική. Σε αυτή την περίπτωση δεν επιτρέπεται η καταγγελία της μίσθωσης και αφού δεν μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση δεν μπορεί και να εκτελέσει και την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης κατά του μισθωτή.

Θεωρώ ότι ο υπερθεματιστής ακινήτου μισθωμένου από μη κύριο είναι σε δυσμενέστερη θέση, από τον υπερθεματιστή μισθωμένου ακινήτου από τον πρώην κτήτορα.

Συνοπτικά:

ΑΡΘΡΟ 997

α. Η προθεσμία καταγγελίας της μίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης βάσει άλλης έννομης σχέσης πχ χρησιδανείου, που καταρτίστηκε μετά την κατάσχεση επιμηκύνεται από ένα μήνα σε δύο από την μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης. (άρθρο 997 κπολδ)

β. Στην άνω περίπτωση η μίσθωση ή παραχώρηση χρήσης βάσει άλλης έννομης σχέσης απαραίτητα πρέπει να αποδεικνύονται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας

γ. Η διάταξη αφορά όλα τα είδη μισθώσεως.

ε. Η λύση της μίσθωσης επέρχεται δύο μήνες μετά την καταγγελία και μπορεί ο υπερθεματιστής να εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης και κατά του μισθωτή.

στ. Αν δεν γίνει η καταγγελία της μίσθωσης ή άλλης έννομης σχέσης εντός του διαστήματος των δύο μηνών από τη μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, δεν μπορεί ο υπερθεματιστής να εκτελέσει την περίληψη, αλλά υπεισέρχεται στη μίσθωση, δηλαδή στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του πρώην κυρίου εκμισθωτή.

ζ. Αν υπάρχει έγγραφο μίσθωσης ή άλλης έννομης σχέσης πχ χρησιδανείου το οποίο **δεν έχει βέβαιη χρονολογία**, ή έγγραφο που περιέχει τον όρο ότι σε περίπτωση εκποίησης του μισθίου ή παραχώρησης εμπράγματος δικαιώματος που αποκλείει τη χρήση του μισθωτή, εφαρμόζεται το άρθρο 615 ΑΚ (καταγγελία με τα χρονικά

διαστήματα που αναφέρονται σε αυτό) χωρίς να τάσσεται προθεσμία για την καταγγελία της μίσθωσης ή τυχόν της άλλης έννομης σχέσης πχ. μπορεί η καταγγελία να λάβει χώρα και τρεις μήνες μετά την μεταγραφή της εν λόγω περίληψης.

Άρθρο 1009

Η) Η διάταξη του άρθρου 1009 κοπλδ ρυθμίζει ειδικώς υπό τις εξής προϋποθέσεις, που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικώς για κάθε μία περίπτωση, το δικαίωμα καταγγελίας εκ μέρους του υπερθεματιστή, των μισθώσεων (όχι την παραχώρηση χρήσης βάσει άλλης ενοχικής σχέσης, η οποία δεν δεσμεύει τον νέο κύριο: ΜονΠΘεσ 12259/2018), πλειστηριασθέντων ακινήτων που:

ΑΦΟΡΑ ΜΟΝΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

α) προορίζονται για την άσκηση σ' αυτά επιχείρησης,

β) προορίζονται αυτά ως κατοικία,

γ) καταρτίσθηκαν πριν την κατάσχεση ή την πτώχευση (ΜονΠΘεσ 12259/2018) και

δ) Συμπληρώθηκε το προβλεπόμενο στο άρθρο 2 του ν. 1703/1987 (Α' 78) χρονικό διάστημα των τριών ετών της μίσθωσης κατοικίας.

Θ) Για όσες μισθώσεις καταρτίσθηκαν μετά την κατάσχεση ισχύει το άρθρο 997 κπολδ.

-

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ:

Σε κάθε περίπτωση είναι αναγκαία η πρώτη η αποβολή του πρώην κτήτορα του ακινήτου δηλ. του οφειλέτη από τη νομή.

Αν το ακίνητο είναι μισθωμένο είτε με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας είτε με έγγραφο χωρίς βέβαιη χρονολογία και δεν έχει γίνει προηγούμενη καταγγελία της μίσθωσης ο δικαστικός επιμελητής δεν αποβάλλει τον μισθωτή.

Αν έχει γίνει καταγγελία σύμφωνα με το άρθρο 997 ή με το άρθρο 1009 ο δικαστικός επιμελητής πρέπει να ελέγξει αν τηρήθηκε το προβλεπόμενο χρονικό διάστημα από την καταγγελία μέχρι την επίδοση της επιταγής, διαφορετικά να μην προχωρήσει σε εκτέλεση κατά του μισθωτή.

Εφαρμογή των νέων τροποποιήσεων των άρθρων 997 παρ. 1 και 1009 κπολδ :

Για όσους πλειστηριασμούς προσδιοριστούν μετά την 1-1-2022.

Επισημαίνεται ότι προσδιορισμός της ημέρας του πλειστηριασμού γίνεται με την κατασχετήρια έκθεση, επομένως η διάταξη αφορά πλειστηριασμούς που θα προσδιοριστούν με κατασχετήριες εκθέσεις που θα συνταχθούν μετά την 1^η.1.2022 και όχι πλειστηριασμούς που προσδιορίζονται με κατασχετήριες εκθέσεις που συντάσσονται σήμερα.

Για τους πλειστηριασμούς που έχουν διενεργηθεί έως 30- 1- 2021 και για αυτούς που έχουν προσδιοριστεί έως την 31- 12- 2021 να διενεργηθούν το έτος 2022 ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 1009 και 997 κπολδ πριν την τροποποίησή τους.

ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΕΡΟΣ

Η ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΛΗΨΗΣ ΚΑΤΑΚΥΡΩΤΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 997 ΠΑΡ. 1 ΚΑΙ 1009 ΚΠΟΛΔ ΜΕ ΤΟ Ν. 4842/2021.

Σύμφωνα με το άρθρο 1005 ΚΠΟΛΔ από τη στιγμή που ο υπερθεματιστής καταβάλει το πλειστηρίασμα και το τέλος χρήσης, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού του δίνει περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης.

Με την κατακύρωση, και αφότου μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, ο υπερθεματιστής **αποκτά** το δικαίωμα που είχε εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση. (πρόκειται για περίπτωση ειδικής διαδοχής και όχι για πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας).

Η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης είναι τίτλος εκτελεστός για να παραλάβει ο υπερθεματιστής το ακίνητο που του κατακυρώθηκε.

(Ο αρμόδιος συμβολαιογράφος δίνει τον εκτελεστήριο τύπο, δηλαδή το απόγραφο).

Με βάση αυτή την περίληψη μπορεί να γίνει κατά το άρθρο 943 αναγκαστική εκτέλεση υπέρ του υπερθεματιστή και των διαδόχων του και εναντίον εκείνου κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση και των διαδόχων του, εφόσον η διαδοχή επέλθει μετά την εγγραφή της κατάσχεσης στο βιβλίο κατασχέσεων, καθώς και κατά εκείνου που νέμεται ή κατέχει το πράγμα στο όνομα εκείνου κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση ή των διαδόχων του, αδιάφορο αν πρόκειται για σχέση εμπράγματα ή ενοχική.

ΑΡΘΡΟ 997 ΚΠΟΛΔ

Με το άρθρο 997 παρ. 1 ΚΠΟΛΔ (το οποίο όπως τροποποιήθηκε εφαρμόζεται για τους πλειστηριασμούς που θα προσδιοριστούν από 1- 1- 2022 και μετά), ρυθμίζεται η τύχη της μίσθωσης ή άλλης έννομης σχέσης, που έλαβε χώρα μετά την κατάσχεση και έως την μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης.

Η εκμίσθωση του ακινήτου αποτελεί υποσχετική δικαιοπραξία και δεν υπάγεται στην απαγόρευση διάθεσης (Ολ ΑΠ 41/1996), δηλαδή δεν απαγορεύεται στον οφειλέτη κύριο ή στον τρίτο κύριο ή νομέα να εκμισθώσει το κατασχεμένο ακίνητο.

Η παρ. 1 του άρθρου 997 κπολδ όπως τροποποιήθηκε αναφέρει: Η προθεσμία καταγγελίας από τον υπερθεματιστή της μίσθωσης ή η παραχώρηση της χρήσης ή κατοχής του ακινήτου με βάση άλλη έννομη σχέση (πχ. Χρησιδάνειο,) που καταρτίστηκε μετά την κατάσχεση του ακινήτου, επιμηκύνεται από ένα μήνα σε δύο μήνες από τη μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης.

ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΜΕ ΕΓΓΡΑΦΟ ΒΕΒΑΙΗΣ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑΣ

1) Όταν η εκμίσθωση του ακινήτου ή παραχώρηση χρήσης ή κατοχής με άλλη έννομη σχέση γίνει μετά την κατάσχεση, ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα εντός προθεσμίας δύο μηνών από τη μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης να καταγγείλει τη μίσθωση, οπότε αυτή λύεται μετά από δύο μήνες από την καταγγελία και χωρεί η αποβολή του μισθωτή, διαφορετικά σε περίπτωση που δεν καταγγείλει την μίσθωση ή την παραχώρηση χρήσης με άλλη έννομη σχέση, εντός του άνω διαστήματος των δύο μηνών, από τη μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, ο υπερθεματιστής υπεισέρχεται στη μίσθωση και στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του προηγούμενου κτήτορος του ακινήτου (επομένως σε ό,τι έχει συμβατικά συμφωνηθεί). Απαραίτητη προϋπόθεση είναι η μίσθωση ή παραχώρηση χρήσης να αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

Με το άρθρο 614 ΑΚ. ρυθμίζεται η τύχη της μίσθωσης του ακινήτου σε περίπτωση εκποίησης του ακινήτου και η οποία

μίσθωση αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας κατά το οποίο:

Άρθρο 614 Α.Κ.

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

Στην περίπτωση που ο πλειστηριασμός διενεργηθεί με βάσει αναγγελία επέχουσας θέση κατάσχεσης και στη συνέχεια δήλωση συνεχίσεως πλειστηριασμού, πρέπει να θεωρηθεί ότι η εκμίσθωση του ακινήτου που γίνει μετά την εγγραφή της αναγγελίας επιφέρει τα ίδια ως άνω αποτελέσματα, δηλ. καταγγελία της μίσθωσης εντός δύο μηνών από την μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης και αποβολή στη συνέχεια του μισθωτή. (Προσοχή είναι κρίσιμος ο χρόνος της μεταγραφής της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, όπως αυτός προκύπτει από τα δημόσια βιβλία)

Στην περίπτωση πολλαπλών κατασχέσεων: Παράδειγμα: Αν εντός του χρονικού διαστήματος ενός έτους επιβλήθηκαν επί του ιδίου ακινήτου δύο κατασχέσεις. Έστω ότι έλαβε χώρα η μίσθωση του ακινήτου αμέσως μετά την πρώτη κατάσχεση και πριν τη δεύτερη. Ο πλειστηριασμός και η κατακύρωση του ακινήτου έλαβε χώρα βάσει της δεύτερης κατάσχεσης. Η μίσθωση για τον υπερθεματιστή είναι έγκυρη και δεν χωρεί καταγγελία αυτής εντός δύο μηνών από τη μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης σύμφωνα με το άρθρο 997 κπολδ.

Πως γίνεται η καταγγελία: Η καταγγελία της μίσθωσης πρέπει να συνοδεύεται από αντίγραφο της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης και μετά την πάροδο δύο μηνών επιδίδεται αντίγραφο εξ απογράφου της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης με επιταγή για απόδοση του ακινήτου (Μπρίνιας, ο.π. παρ. 618).

Αν ο υπερθεματιστής δεν καταγγείλει την μίσθωση εντός του άνω διαστήματος των δύο μηνών, [υπεισέρχεται στα δικαιώματα και της υποχρεώσεις του προηγούμενου κτήτορος του ακινήτου \(εκμισθωτή\)](#) και δεν επιτρέπεται να εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης κατά του μισθωτή (άρθρο 614 Α.Κ.).

Εάν η μίσθωση καταρτίστηκε **πριν την κατάσχεση** (προσοχή στο πότε θεωρείται καταρτισμένη η μίσθωση ως σύμβαση και στο ότι για μισθώσεις μετά την κατάσχεση εφαρμόζεται το 997) εφαρμόζεται το άρθρο 1009 κπολδ όπως αυτό τροποποιήθηκε με το ν. 4842/2021 **και για τις μισθώσεις μόνο που αναφέρονται σε αυτό και όχι για κάθε μίσθωση.**

Η διάταξη του άρθρου 997 παρ. 1 για την καταγγελία της μισθώσεως ή της παραχώρησης χρήσης βάσει άλλης έννομης σχέσης, που έλαβε χώρα μετά την κατάσχεση, περιλαμβάνει όλα τα είδη μισθώσεων ακινήτων (ακόμη τις επαγγελματικές και κατοικιών) .

Προϋπόθεση: Για τις παραπάνω περιπτώσεις πρέπει η μίσθωση να αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

ΜΙΣΘΩΣΗ ΧΩΡΙΣ ΕΓΓΡΑΦΟ ΒΕΒΑΙΗΣ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑΣ

2) Τι γίνεται όταν η μίσθωση δεν αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και έχει γίνει ακόμη και σε χρόνο προγενέστερο της κατάσχεσης?

ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Σε περίπτωση που η μίσθωση δεν αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας ή που περιέχει όμως τον όρο «**ότι σε περίπτωση εκποίησης του μισθίου ή παραχώρησης εμπράγματος δικαιώματος που αποκλείει τη χρήση του μισθωτή, ο νέος κτήτορας θα έχει δικαίωμα να αποβάλει το μισθωτή**» εφαρμόζονται οι προθεσμίες του άρθρου **615 ΑΚ.** (δηλαδή καταγγελία της μίσθωσης πριν από ένα μήνα, αν η μίσθωση έχει διάρκεια έως ένα έτος και πριν από δύο μήνες, αν έχει διάρκεια μακρότερη από ένα έτος που είναι το συνηθέστερο). Ο νέος κτήτορας του ακινήτου δηλαδή ο υπερθεματιστής θα έχει δικαίωμα αφού καταγγείλει τη μίσθωση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 615 Α.Κ. να αποβάλλει τον μισθωτή χωρίς να τάσσεται κάποια προθεσμία για αυτό, δηλαδή μπορεί να καταγγείλει οποτεδήποτε τη μίσθωση ή την άλλη έννομη σχέση, χωρίς να δεσμεύεται από τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 997 κπολδ, πάντως θα πρέπει να γίνει σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα, διότι αν ο νέος κτήτορας υπερθεματιστής εισπράξει μισθώματα και στη συνέχεια εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης, η εκτέλεση αυτή μπορεί να θεωρηθεί ως καταχρηστική ή ως σιωπηρή παραίτηση του δικαιώματος καταγγελίας.

Άρθρο 615 ΑΚ.

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

(Έγγραφα βέβαιης χρονολογίας- ορίζεται ρητά στο 446 ΚΠολΔ τότε αποκτάται αυτή στα ιδιωτικά έγγραφα).

Η χρονολογία των ιδιωτικών εγγράφων καθίσταται βέβαιη για τους τρίτους μόνον όταν αυτά θεωρηθούν από συμβολαιογράφο ή από άλλον αρμόδιο κατά τον νόμο δημόσιο υπάλληλο. Αλλιώς, ως βέβαιη χρονολογία ιδιωτικού εγγράφου θεωρείται εκείνη του θανάτου ενός από αυτούς που το έχει υπογράψει ή η χρονολογία του δημόσιου εγγράφου στο οποίο το ιδιωτικό έγγραφο μνημονεύεται κατά τα ουσιώδη μέρη το περιεχόμενό του ή εκείνη της επέλευσης γεγονότος που καθιστά κατά ανάλογο τρόπο αναμφισβήτητη τη χρονολογία του. Η χρονολογία των ηλεκτρονικών ιδιωτικών εγγράφων καθίσταται βέβαιη, εφόσον τα έγγραφα αυτά φέρουν εγκεκριμένη ηλεκτρονική χρονοσφραγίδα, όπως ορίζεται στο άρθρο 3 του Κανονισμού (ΕΕ) 910/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Ιουλίου 2014 σχετικά με την ηλεκτρονική ταυτοποίηση και τις υπηρεσίες εμπιστοσύνης για τις ηλεκτρονικές συναλλαγές στην εσωτερική αγορά και την κατάργηση της οδηγίας 1999/93/ΕΚ (L 257/73). Έγγραφα που συντάσσονται μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης αποτελούν έγγραφα βέβαιης χρονολογίας, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.).

Ήδη με τη νέα διάταξη που προστέθηκε στο άρθρο 997 ΚΠΟΛΔ κατά την οποία: **Ο κατασχών ή ο δικαστικός επιμελητής που επέβαλε την κατάσχεση μπορεί με την επίδειξη αντιγράφου της κατασχετήριας έκθεσης να ζητήσει και να λάβει από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. αντίγραφα των προ της κατασχέσεως μισθωτηρίων και από τις αρμόδιες πολεοδομίες τον φάκελο του ακινήτου, θα λύσει έως ένα βαθμό το πρόβλημα μόνο των μισθώσεων που έχουν συναφθεί με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας και έχουν κατατεθεί τα αντίστοιχα μισθωτήρια στις Δ.Ο.Υ. είναι αρκετά βοηθητική όσον αφορά τις μισθώσεις μόνο που έχουν αναρτηθεί στο taxis άρα έχουν και βέβαιη χρονολογία οπότε ο υπερθεματιστής μπορεί να πράξει αναλόγως.**

Σημειώνεται ότι η μη κατάθεση του μισθωτηρίου στη ΔΟΥ δεν επιδρά στο κύρος της μίσθωσης αλλά αποτελεί φορολογική παράβαση. Δεν είναι σύνηθες πλέον να μην τα καταθέτουν. Επίσης μισθώσεις ακινήτων άνω των 9 ετών πρέπει να μεταγράφονται για να ισχύουν έναντι του νέου κτήτορος κατά το άρθρο 618 ΑΚ.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ: α. Η προθεσμία καταγγελίας της μίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης βάσει άλλης έννομης σχέσης πχ χρησιδανείου, που καταρτίστηκε μετά την κατάσχεση επιμηκύνεται από ένα μήνα σε δύο μήνες από την μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης.

β. Στην άνω περίπτωση η μίσθωση ή παραχώρηση χρήσης βάσει άλλης έννομης σχέσης απαραίτητα πρέπει να αποδεικνύονται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας

γ. Η διάταξη αφορά όλα τα είδη μισθώσεως , κατοικίας και επιχειρηματικές και όλες τις υπόλοιπες.

ε. Η λύση της μίσθωσης επέρχεται δύο μήνες μετά την καταγγελία και μπορεί ο υπερθεματιστής να εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης και κατά του μισθωτή.

στ. Αν δεν γίνει η καταγγελία της μίσθωσης ή άλλης έννομης σχέσης εντός του διαστήματος των δύο μηνών από τη μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, δεν μπορεί ο υπερθεματιστής να εκτελέσει την περίληψη, αλλά υπεισέρχεται στη μίσθωση, δηλαδή στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του πρώην κυρίου εκμισθωτή.

δ. Αν υπάρχει έγγραφο μίσθωσης ή άλλης έννομης σχέσης πχ χρησιδανείου το οποίο δεν έχει βέβαιη χρονολογία, ή έγγραφο βέβαιης χρονολογίας που περιέχει τον όρο ότι σε περίπτωση εκποίησης του μισθίου ή παραχώρησης εμπράγματος δικαιώματος που αποκλείει τη χρήση του μισθωτή (πχ οίκηση), εφαρμόζεται το άρθρο 615 ΑΚ (καταγγελία με τα χρονικά διαστήματα που αναφέρονται σε αυτό) χωρίς να τάσσεται προθεσμία για την καταγγελία της μίσθωσης ή τυχόν της άλλης έννομης σχέσης πχ. μπορεί η καταγγελία να λάβει χώρα και τρεις μήνες μετά την μεταγραφή της εν λόγω περίληψης.

ΓΕΝΙΚΩΤΕΡΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 997 ΚΠΟΛΛ:

Δεν απαγορεύεται στον οφειλέτη κύριο του ακινήτου ή στον τρίτο κύριο του ενυπόθηκου να μισθώσει το ακίνητο μετά την κατάσχεση.

Αν η μίσθωση έγινε με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας μετά την κατάσχεση πρέπει να γίνει καταγγελία της μίσθωσης εντός δύο μηνών από τη μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, άλλως αν περάσει άπρακτη η προθεσμία των δύο μηνών υπεισέρχεται ο υπερθεματιστής στη μίσθωση και δεν μπορεί να εκτελέσει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης κατά του μισθωτή.

Αν η μίσθωση δεν αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας ο υπερθεματιστής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση χωρίς να τίθεται προθεσμία για την καταγγελία, δηλ. δύο, τρεις ή τέσσερις μήνες μετά την μεταγραφή και να εκτελέσει την περίληψη. Απαιτείται οπωσδήποτε καταγγελία κατ' άρθρο 615 Α.Κ.

Η διάταξη του άρθρου 997 παρ. 1 αφορά όλα τα είδη μισθώσεων και κατοικίας και επιχειρηματικά.

ΑΡΘΡΟ 1009 ΚΠΟΛΔ

Το άρθρο 1009 τροποποιήθηκε ως εξής:

Άρθρο 1009

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

Εφαρμογή:

Για όσους πλειστηριασμούς προσδιοριστούν μετά την 1-1-2022.

Επισημαίνεται ότι προσδιορισμός της ημέρας του πλειστηριασμού γίνεται με την κατασχετήρια έκθεση, επομένως η διάταξη αφορά πλειστηριασμούς που θα προσδιοριστούν με κατασχετήριες εκθέσεις που

θα συνταχθούν μετά την 1^η.1.2022 και όχι πλειστηριασμούς που προσδιορίζονται με κατασχετήριες εκθέσεις που συντάσσονται σήμερα.

Για τους πλειστηριασμούς που έχουν διενεργηθεί έως 30- 1- 2021 και για αυτούς που έχουν προσδιοριστεί έως την 31- 12- 2021 να διενεργηθούν το έτος 2022 ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 1009 κπολδ πριν την τροποποίησή του.

Επιμηκύνεται η προθεσμία λύσης της μίσθωσης ακινήτου για την άσκηση σε αυτό επιχείρησης από δύο (2) σε έξι (6) μήνες από την καταγγελία.

Προστίθεται νέο εδάφιο που αφορά την μίσθωση κατοικίας.

Αν το ακίνητο που πλειστηριάσθηκε ήταν μισθωμένο ως κατοικία, ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση οπότε η μίσθωση λύεται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την καταγγελία. Στην περίπτωση αυτή η καταγγελία δεν είναι δυνατή πριν τη συμπλήρωση του προβλεπόμενου στο άρθρο 2 του ν. 1703/1987 (Α' 78) χρονικού διαστήματος.

Το άρθρο 2 του ν. 1703/1987 αναφέρεται στη διάρκεια της μίσθωσης

1.α. Η μίσθωση ακινήτου για κατοικία ισχύει τουλάχιστον για δύο έτη, κι αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. β. Με την επιφύλαξη της διάταξης του εδαφίου δ, συμβατική παράταση του χρόνου της μίσθωσης ισχύει τουλάχιστο για ένα έτος και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. γ. Σε περίπτωση που έχει συμφωνηθεί διάρκεια της μίσθωσης μικρότερη της διετίας ή παράταση μικρότερη του έτους ο μισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση κατά το συμφωνημένο χρόνο της λήξης της. δ. Αν η διάρκεια της μίσθωσης είναι κατά τη σύμβαση μικρότερη από τρία έτη, ο μισθωτής μπορεί με έγγραφη δήλωση του, που επιδίδεται στον εκμισθωτή με δικαστικό επιμελητή δύο τουλάχιστο μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης, να παρατείνει τη μίσθωση έως τη συμπλήρωση τριετίας συνολικώς. Αν η μίσθωση έχει συμφωνηθεί για αόριστη διάρκεια, το πιο πάνω δικαίωμα παράτασης ασκείται με έγγραφη δήλωση που επιδίδεται στον εκμισθωτή με δικαστικό επιμελητή δύο τουλάχιστο μήνες πριν από τη συμπλήρωση διετίας. Το δικαίωμα παράτασης μπορεί να ασκείται από το μισθωτή μόνο μία φορά. 2. Προκαταβολή μισθώματος επιτρέπεται μόνο για τον τρέχοντα μισθωτικό μήνα. Απαγορεύεται η καταβολή από το μισθωτή εγγυοδοσίας για την εκτέλεση της σύμβασης ποσού μεγαλύτερου από τα μισθώματα δύο μηνών. 3. Η καθυστέρηση καταβολής από το μισθωτή των δαπανών των κοινοχρήστων του μισθίου και κάθε άλλης χρηματικής οφειλής, που αφορά το μίσθιο και κατά τη συμφωνία τον βαρύνει, έχει τα

έννομα αποτελέσματα καθυστέρησης του μισθώματος. Το ίδιο ισχύει και όταν ο μισθωτής δεν καταβάλλει την αποζημίωση που έχει επιδικαστεί τελεσίδικα για φθορές ή μεταβολές στο μίσθιο. 4. Ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέψει στον εκμισθωτή ή σε αντιπρόσωπό του, οι οποίοι μπορούν να συνοδεύονται και από εμπειροτέχνη ή πραγματογνώμονα να επισκέπτονται το μίσθιο μία φορά κάθε τρίμηνο, για να διαπιστώνουν την καλή και σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης χρήση του. Αδικοιολόγητη άρνηση του μισθωτή παρέχει στον εκμισθωτή το δικαίωμα άμεσης καταγγελίας της σύμβασης.

Η προκειμένη διάταξη του άρθρου 1009 κοπλδ ρυθμίζει ειδικώς υπό τις εξής προϋποθέσεις, που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικώς για κάθε μία περίπτωση, το δικαίωμα καταγγελίας εκ μέρους του υπερθεματιστή, των μισθώσεων (όχι την παραχώρηση χρήσης βάσει άλλης ενοχικής σχέσης, η οποία δεν δεσμεύει τον νέο κύριο: ΜονΠΘεσ 12259/2018), πλειστηριασθέντων ακινήτων που:

α) προορίζονται για την άσκηση σ' αυτά επιχείρησης,

β) καταρτίσθηκαν πριν την κατάσχεση ή την πτώχευση (ΜονΠΘεσ 12259/2018), λαμβανομένου υπόψη ότι η πτώχευση στην οικεία διαδικασία συνιστά το ισοδύναμο της κατάσχεσης.

β) προορίζονται αυτά ως κατοικία,

γ) Συμπληρώθηκε το προβλεπόμενο στο άρθρο 2 του ν. 1703/1987 (Α' 78) χρονικό διάστημα των τριών ετών για τις μισθώσεις κατοικιών.

Στην έννοια της μίσθωσης όμως πάντως μπορεί να περιλαμβάνεται υπό προϋποθέσεις η μίσθωση αγροτικού κτήματος ή άλλου προσοδοφόρου ακινήτου ή η επίμορτη αγροληψία (ΚΕΡΑΜΕΥΣ- ΚΟΝΔΥΛΗΣ- ΝΙΚΑΣ ΚΑΤ'ΑΡΘΡΟ ΕΡΜΗΝΕΙΑ).

Σύμφωνα με το άρθρο 1009 κοπλδ ο υπερθεματιστής μπορεί είτε να αφήσει τη μίσθωση να συνεχισθεί, υπεισερχόμενος στη θέση του προηγούμενου εκμισθωτή, είτε να την καταγγείλει επιτυχάνοντας τη λύση της και στις δύο περιπτώσεις μετά την πάροδο έξι μηνών από την καταγγελία και την εκτέλεση της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης.

Σε αντίθεση προς τη διάταξη του άρθ. 997 § 1 ΚΠολΔ, στην περίπτωση του άρθ. 1009 ΚΠολΔ, ο νόμος δεν θέτει προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας από τον υπερθεματιστή, η οποία μπορεί λάβει χώρα οποτεδήποτε κατά τη διάρκεια της

μίσθωσης και επιφέρει τη λύση της μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από την καταγγελία.

Η καταγγελία όμως της μίσθωσης μετά την παρέλευση ικανού διαστήματος από τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, σε συνδυασμό με πρόσθετα περιστατικά, (π.χ. είσπραξη μισθωμάτων) μπορεί να θεμελιώσει καταχρηστική άσκηση δικαιώματος. Αυτή μάλιστα μπορεί να θεμελιωθεί και σε ουσιαστική αποδοχή των δικαιωμάτων του μισθωτή και της μισθωτικής σχέσης από τον υπερθεματιστή βάσει συγκεκριμένων ενεργειών του, που υποδηλώνουν ότι δέχεται την υπεισέλευσή του σ' αυτήν, ακόμη κι αν ο χρόνος που παρήλθε δεν είναι μακρός (Ολ ΑΠ 8/2018).

Εάν χωρήσει καταγγελία, η μίσθωση λύεται μετά την πάροδο έξι μηνών απ' αυτήν και η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης εκτελείται μετά από επίδοση επιταγής -είναι δηλαδή εκτελεστός τίτλος εδώ η περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης- (βλ. ΑΠ 1437/2012, ΕλλΔνη 2013.413), κατ' άρθρ. 1005 και 943, κατά του μισθωτή, του τυχόν υπομισθωτή και οποιουδήποτε αντλεί τα δικαιώματά του από αυτούς ή κατέχει το μίσθιο για λογαριασμό τους.

Ο μισθωτής μπορεί να ασκήσει κατά της επιταγής προς εκτέλεση και της εκτέλεσης της περίληψης εις βάρος του (συνιστάμενης σε αποβολή του κατ' άρθρ. 943 Ι) ανακοπή κατ' άρθρ. 933 έχοντας ο ίδιος την ιδιότητα του καθ' ου η εκτέλεση πλέον, εντός των προθεσμιών του άρθρ. 934 Ι α' εδ. 2 και β' (εντός της τασσόμενης προθεσμίας των 30 ημερών καθόσον πρόκειται για άμεση εκτέλεση: Η παράλειψη άσκησης τέτοιας ανακοπής καθιστά την εκτέλεση απρόσβλητη, ακόμη κι αν ακυρωθεί ο πλειστηριασμός και η έκθεση κατακύρωσης μετά από άσκηση ανακοπής κατ' αυτών). (ΚΕΡΑΜΕΥΣ- ΚΟΝΔΥΛΗΣ –ΝΙΚΑΣ κατ' άρθρο ερμηνεία κπολδ)

Χρονομεριστικές μισθώσεις:

Οι εγκύρως καταρτισθείσες (με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφηκε) χρονομεριστικές μισθώσεις του πλειστηριασθέντος ακινήτου δεσμεύουν τον υπερθεματιστή και δεν μπορεί να καταγγείλει την χρονομεριστική μίσθωση (άρθρ. 2 ν. 1652/1986 μετά και τις αλλαγές που επήλθαν με το π.δ. 182/1999). (ειδικότερη νομοθεσία)

Άρθρο 1. Με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κατ' έτος στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σ' αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε. Ως τουριστικά καταλύματα για την εφαρμογή του νόμου αυτού νοούνται

ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. Η χρονομεριστική μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα ενός (1) έως εξήντα (60) ετών).

2. Η χρονομεριστική μίσθωση καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.

Άρθρο 2. 1. Οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι (όπως ο υπερθεματιστής) του μισθωτή και εκμισθωτή υπεισέρχονται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του δικαιοπαρόχου τους που απορρέουν από τη σύμβαση. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής του μισθωτού εφαρμόζεται το άρθρο 612 Α.Κ., αλλά τυχόν προκαταβληθέντα μισθώματα δεν αναζητούνται.

Επί επιχειρήσεως όμως που είχε τεθεί σε ειδική εκκαθάριση κατ' άρθρ. 46α Ι ν. 1892/1990, ο πλειοδότης, που εξόφλησε τις υποχρεώσεις του, δεν υπεισέρχεται στις εκκρεμείς μισθωτικές σχέσεις και στις χρονομεριστικές μισθώσεις που βαρύνουν τα ακίνητα, μηχανήματα και λοιπές εγκαταστάσεις της επιχείρησης, ακόμη κι αν αυτές είναι νόμιμες, διότι θεωρούνται ως στοιχεία του παθητικού της, ο δε νομοθέτης απέβλεψε στη διάσωση και επιβίωσή της. Ο πλειοδότης δύναται να προβεί στην ανάληψη της κατοχής των μίσθιων με αναγκαστική εκτέλεση δυνάμει του μεταβιβαστικού συμβολαίου και της πράξης εξόφλησης, που επέχει θέση περίληψης έκθεσης κατακύρωσης (βλ. ΟΛΑΠ 16/2006, ΕλλΔνη 2006.1331· ΑΠ 820/2010, ΕλλΔνη 2011.775). Μπορεί όμως και να υπεισέλθει στις χρονομεριστικές μισθώσεις, αναγνωρίζοντας αυτές κατά τον ίδιο τύπο (συμβ/κό έγγραφο που μεταγράφεται), που απαιτείται και για τη σύναψή τους (βλ. ΟΛΑΠ 16/2006, ανωτ.), ενώ τυχόν αναγκαστική εκτέλεση μπορεί να προσβληθεί, υπό τη συνδρομή ιδιαίτερων περιστατικών (βλ. ως προς αυτά: ΟΛΑΠ 8/2018) ως καταχρηστική.

Επί πλειστηριασμού πλοίου, ο υπερθεματιστής δεν δεσμεύεται από την τυχόν ναύλωσή του (ακόμη και αν έχει γίνει με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας) και μπορεί να προβεί σε εκτέλεση της περίληψης της εκθέσεως κατακυρώσεως. Ως προς τα φορτία επί του πλοίου έχει τις εξουσίες διοικητή αλλοτρίων (βλ. ΜονΠΠειρ 738/1980, ΠειρΝομ 1980.253).

Από τη νέα διατύπωσή της, μετά το ν. 4335/2015 και το ν. 4842/2021, σαφώς συνάγεται ότι, πλέον η ρύθμιση του άρθρ. 1009 ΚΠολΔ

εφαρμόζεται μόνον επί των εμπορικών μισθώσεων στις οποίες ασκείται στο μίσθιο «επιχείρηση» και αστικών μισθώσεων κατοικιών.

Στην έννοια της επιχειρηματικής μίσθωσης πάντως μπορεί να περιλαμβάνεται **(υπό προϋποθέσεις)** η μίσθωση αγροτικού κτήματος (π.χ. στο οποίο υπάρχουν εγκαταστάσεις θερμοκηπίου), ή άλλου προσοδοφόρου ακινήτου ή η επίμορτη αγροληψία δηλαδή όταν το μίσθωμα ορίζεται με ποσοστό επί των καρπών του ακινήτου. (Μπρίνιας)

Επομένως, δεν εφαρμόζεται επί μισθώσεων στις οποίες δεν ασκείται στο μίσθιο επιχείρηση ή δεν προορίζεται αυτό ως κατοικία.

Κατά την κρατούσα άποψη, επιχείρηση είναι το σύνολο υλικών ή άυλων στοιχείων (πραγμάτων, δικαιωμάτων, πραγματικών καταστάσεων, πελατεία, φήμη κ.λπ.) που είναι απαραίτητα για την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας και έχουν οργανωθεί από τον φορέα τους σε αυτόνομη οικονομική ενότητα προς επίτευξη οικονομικού ή παραγωγικού σκοπού επί κέρδει (ΑΕΔ 11/2008 ΔιΔικ 22/761).

Στο δίκαιο των μισθώσεων, στην έννοια της επιχείρησης υπάγονται, βασικά, οι χρήσεις που προβλέπονται στα άρθ. 1 και 3 του π.δ. 34/1995. Πρέπει, όμως, να γίνει δεκτό ότι δεν ασκούν επιχείρηση, κατά την έννοια του άρθ. 1009 του ΚΠολΔ, το Δημόσιο και τα ΝΠΔΔ.

Επομένως, δεν θα εφαρμοσθεί η νέα ρύθμιση του άρθ. 1009 ΚΠολΔ, επί μισθωτή Δημοσίου ή ΝΠΔΔ.

Επίσης, από τις προστατευόμενες μισθώσεις του άρθ. 2 π.δ. 34/1995, **δεν αποτελούν επιχείρηση** τα δικηγορικά γραφεία, τα ατομικά ιατρεία, οδοντιατρεία και κτηνιατρεία, τα ατομικά γραφεία διπλωματούχων μηχανικών και υπομηχανικών, τα συμβολαιογραφεία, τα γραφεία δικαστικών επιμελητών και άμισθων υποθηκοφυλακείων καθώς και τα αναγνωρισμένα φιλανθρωπικά ιδρύματα. Συνεπώς, ούτε στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να θεωρηθεί ότι εφαρμόζεται η διάταξη του άρθ. 1009 ΚΠολΔ. **(αλλά αυτή του 614 ΑΚ).**

Προς επίρρωση αυτού δημοσιεύθηκε πρόσφατα η υπ' αριθμ. 308/2021 απόφαση του Μονομελούς Πρωτ. Ρόδου επί αιτήσεως αναστολής μετά την άσκηση ανακοπής μισθωτή δικηγόρου.

Ανάλογη εφαρμογή πρέπει να θεωρήσουμε ότι έχουν και **οι προστατευόμενες δραστηριότητες που αναφέρονται στο άρθρο 1 του π. δ. 34/1995** δηλαδή οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για: εγκατάσταση γενικώς εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών, στέγαση κλινικών και κάθε φύσης νοσηλευτικών ιδρυμάτων, χρησιμοποίησή τους ως εντελώς απαραίτητων βοηθητικών χώρων άλλων

ακινήτων, στα οποία ασκούνται οι δραστηριότητες που προβλέπονται από το άρθρο.

Διακοπή της άσκησης των δραστηριοτήτων αυτών μέχρι έξι **(6)** μήνες δεν αίρει την προστασία που παρέχει το άνω δ.π., **ε.** στέγαση και λειτουργία φαρμακείων και φαρμακαποθηκών, **στ.** στέγαση οίκων ευγηρίας.

Στις παραπάνω διατάξεις υπάγονται και οι μισθώσεις από ανάπηρους ή τραυματίες πολέμου που ρυθμίζει το άρθρο 8 παρ. 3 του Ν. 52/75, εφόσον ο μισθωτής ή οι καθολικοί διάδοχοί του βρίσκονται στην κατοχή του μισθίου την 1^η Σεπτεμβρίου 1978.

2. Σε περίπτωση μικτής χρήσης, για την υπαγωγή της μίσθωσης στις διατάξεις του παρόντος λαμβάνεται υπόψη η προέχουσα χρήση του μισθίου.

ΕΚΟΥΣΙΟΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ:

Είναι αμφίβολο αν η ρύθμιση του άρθ. 1009 ΚΠολΔ έχει εφαρμογή στην περίπτωση του εκούσιου πλειστηριασμού του άρθ. 1021 ΚΠολΔ. Στη διάταξη του άρθ. 1021 ΚΠολΔ γίνεται απαρίθμηση των διατάξεων που εφαρμόζονται επί εκούσιου πλειστηριασμού στις οποίες δεν περιλαμβάνεται και η διάταξη του άρθ. 1009 ΚΠολΔ. Όμως, κατά την κρατούσα άποψη, η ρητή παραπομπή του άρθ. 1021 ΚΠολΔ σε συγκεκριμένες διατάξεις του αναγκαστικού πλειστηριασμού έχει ενδεικτικό και όχι περιοριστικό χαρακτήρα (βλ. Ι. Μπρίνια: ΑναγκΕκτ, §§ 670.ΙΙ-ΙΙΙ, 671.ΙΙΙ, Ν. Νίκα: ΑναγκΕκτ, έκδ. 2012, § 58, αριθ. 5). Έτσι, έχει γίνει δεκτό ότι ο εκούσιος πλειστηριασμός, συνιστά πώληση του ιδιωτικού δικαίου, η οποία ενεργείται με τις εγγυήσεις και τη δημοσιότητα της δημοσίας αρχής, προς επίτευξη μεγαλύτερου τιμήματος και δεν αποτελεί μέσο αναγκαστικής εκτελέσεως προς ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων, ούτε υφίσταται, στην περίπτωσή του, το στοιχείο της αντιδικίας μεταξύ των ενδιαφερομένων, αλλά με αυτόν (εκούσιο πλειστηριασμό) επιδιώκεται η διασφάλιση ορισμένων συμφερόντων και κατά κανόνα του συμφέροντος του κυρίου του πράγματος και όχι η ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων των δανειστών. Θέση πωλητή επέχουν οι δικαιούχοι (π.χ. οι συγκύριοι επί διανομής) και αγοραστή ο υπερθεματιστής. Ενόψει της διαφοροποιήσεως της φύσεως και του σκοπού του εκούσιου, έναντι του αναγκαστικού, πλειστηριασμού, η επί του εκούσιου πλειστηριασμού εν γένει μεταφορά των ρυθμίσεων του αναγκαστικού πλειστηριασμού δεν μπορεί να είναι αυτούσια, αλλά ανάλογη, δηλαδή να γίνεται, σε κάθε περίπτωση, στο μέτρο, που προσήκει και μετά από προσαρμογή της στην ιδιαίτερη φύση και το σκοπό του εκουσίου πλειστηριασμού, ώστε να επέρχεται απρόσκοπτα το έννομο αποτέλεσμά του. Εκτός από τις διατάξεις, στις οποίες παραπέμπει το άρθρο 1021, δεν αποκλείεται η ανάλογη εφαρμογή

και άλλων διατάξεων, εφόσον, όμως, αυτές βρίσκονται σε αρμονία με την έννοια και το σκοπό του εκουσίου πλειστηριασμού, ο οποίος συνίσταται, όπως προαναφέρεται, αποκλειστικά στην πώληση του διανεμητέου για την επίτευξη μεγαλύτερου τιμήματος, με τις εγγυήσεις του συναγωνισμού και της δημοσιότητας της δημοσίας αρχής (ΑΠ 1714/2006 ΕΛΔ 2007/164).

Εφόσον ο σκοπός τόσο του αναγκαστικού όσο και του εκούσιου πλειστηριασμού είναι κοινός, δηλαδή η κατά το δυνατόν επίτευξη του μεγαλύτερου δυνατού πλειστηριάσματος, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι συντρέχει ο ίδιος λόγος για την εφαρμογή του άρθ. 1009 ΚΠολΔ και στον εκούσιο πλειστηριασμό, αφού ευκολότερα θα πλειοδοτήσει κάποιος αν το μίσθιο δεν είναι μισθωμένο και μάλιστα με μακροχρόνια μίσθωση.

Όμως, η διάταξη του άρθ. 1009 ΚΠολΔ αποτελεί εξαιρετικό δίκαιο και ως τέτοια πρέπει να ερμηνεύεται στενά. Και ναι μεν, η αναφορά, στο άρθ. 1021 ΚΠολΔ, των διατάξεων του ΚΠολΔ που εφαρμόζονται και στον εκούσιο πλειστηριασμό δεν είναι περιοριστική, όμως ότι διατάξεις της αναγκαστικής εκτέλεσης πέραν από εκείνες που αναφέρονται στο άρθ. 1021 ΚΠολΔ, μπορεί να έχουν εφαρμογή εφόσον είναι δικονομικές και διευκολύνουν τη διαδικασία διενέργειας του εκούσιου πλειστηριασμού. Τέτοια όμως δεν είναι η ουσιαστικού δικαίου διάταξη του άρθ. 1009 ΚΠολΔ, η οποία τέθηκε μόνο για να αποφευχθεί η καταστρατήγηση των περί αναγκαστικού πλειστηριασμού διατάξεων η οποία ελάμβανε χώρα με τη με τη σύναψη από τον οφειλέτη εικονικών πολυετών συμβάσεων που είχαν ως σκοπό την αποτροπή της προσέλευσης πλειοδοτών. Κάτι τέτοιο δεν συμβαίνει στην περίπτωση του εκούσιου πλειστηριασμού και επομένως **πρέπει να γίνει δεκτό ότι ο υπερθεματιστής του εκούσιου πλειστηριασμού υπεισέρχεται στη μίσθωση στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του αρχικού εκμισθωτή και δεν μπορεί να καταγγείλει, χωρίς λόγο τη μίσθωση με βάση το άρθ. 1009 ΚΠολΔ, το οποίο δεν εφαρμόζεται επί εκούσιου πλειστηριασμού (Ι. Κατράς).**

Σύμφωνα με τα παραπάνω η εκτέλεση της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης του εκουσίου πλειστηριασμού εκτελείται κατά το άρθρο 1005 κπολδ, δηλ. των καθ' ων συγκυρίων, αλλά δεν εκτελείται κατά το άρθρο 1009 κπολδ που αφορά εκτέλεση κατά του μισθωτή. Εξ' άλλου στο άρθρο 1021 κπολδ αναφέρεται ότι το άρθρο 1005 κπολδ ισχύει ανάλογα ενώ το άρθρο 1009 κπολδ το εξαιρεί.

ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΠΟ ΜΗ ΚΥΡΙΟ.

Σε περίπτωση που η μίσθωση έχει συναχθεί προ της κατασχέσεως από μη κύριο, το δίκαιο συγχωρεί την εκμίσθωση αυτή. (743/2019 ΕΦ ΑΘ).

Στο άρθρο 7 § 2 εδ. α' του ν. 813/1978, αναφέρεται ότι:

Μίσθωση από μη δικαιούμενο.

1. Αν η μίσθωση συναφθεί από εκμισθωτή που δεν έχει τέτοιο δικαίωμα, η μίσθωση δεσμεύει τον κύριο ή το νομέα του ακινήτου, εφόσον ο μισθωτής τελεί σε καλή πίστη κατά την σύναψη της σύμβασης και ο κύριος δε διαμαρτυρήθηκε εγγράφως προς τον μισθωτή μέσα σε τρεις (3) μήνες από τότε που έλαβε γνώση της μίσθωσης. 2. Αν το ακίνητο που μισθώθηκε είναι κληρονομικό, η προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου αρχίζει από τη γνώση της μίσθωσης μετά την αποδοχή της κληρονομίας.

Από το άρθρο 574 του Α.Κ. προκύπτει ότι, κατά κανόνα, κάθε μίσθωση είναι έγκυρη, έστω και αν το μίσθιο είναι αλλότριο, δηλαδή αν δεν ανήκει κατά κυριότητα στον εκμισθωτή κατά το χρόνο σύναψης της, διότι η σχέση είναι ενοχική και όχι εμπράγματα και επομένως η κυριότητα δεν είναι στοιχείο κρίσιμο του κύρους της.

Ειδικότερα για να χωρήσει υπεισέλευση του νέου κτήτορα στη μισθωτική σχέση, πρέπει, σε κάθε περίπτωση, η εκποίηση να γίνει από τον κύριο του μισθίου που ήταν συγχρόνως και εκμισθωτής (ΑΠ 1693/1997, 259/1993). Αντιθέτως, ο υπερθεματιστής δεν υπεισέρχεται στη μίσθωση, αν ο πλειστηριασμός έγινε σε βάρος του μη εκμισθωτή κυρίου του μισθίου (Α.Π. 259/1993). Συνεπώς, μέσω της κατακύρωσης με την καταβολή και την μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, αποκτά το δικαίωμα που είχε ο οφειλέτης κατά ίδιο περιεχόμενο και έκταση αυτοδικαίως (Ολ. ΑΠ 1688/83, Ολ. ΑΠ 2/1993, ΑΠ 1523/2006, ΑΠ 1230/2001, ΑΠ 941/2003, ΑΠ 352/1994, ΑΠ 442/1993 στη ΝΟΜΟΣ).

Από την όλη επισκόπηση φαίνεται ότι ο νέος κτήτορας του ακινήτου δηλαδή ο υπερθεματιστής έχει κατά του μισθωτή την εμπράγματα αξίωση δηλαδή να ασκήσει αγωγή διεκδικητική. Σε αυτή την περίπτωση δεν επιτρέπεται η καταγγελία της μίσθωσης και η εκτέλεση της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης κατά του μισθωτή.

Θεωρώ ότι ο υπερθεματιστής ακινήτου μισθωμένου από μη κύριο είναι σε δυσμενέστερη θέση, από τον υπερθεματιστή μισθωμένου ακινήτου από τον πρώην κτήτορα.

20- 12- 2021

Αικατερίνη Κ. Γκουρνέλου

