ΕΝΩΠΙΟΝ ΤΟΥ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

Αναγνώριση δικαιώματος μίσθωσης 70, 949

ΚΠοΔ

Σγούτα Σταύρου του Νικολάου , κάτοικο Παλαιού Φαλήρου ΑΦΜ. 154288952

ΚΑΤΑ

Της εταιρείας με την επωνυμία «ELNINO LTD»που εδρεύει στο Πετρίς της Βουλγαρίας 2850, νομός Μπλαγκόεβγκραντ Νο3 και η οποία διαθέτει υποκατάστημα στην Ελλάδα , στον Πειραιά , επί της οδού Φιλελλήνων αριθμ. 9 , ΑΑΦΜ 996899638 όπως εκπροσωπείται.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Σύμφωνα με το άρθρο 70 ΚΠολΔ όποιος έχει έννομο συμφέρον να αναγνωριστεί η ύπαρξη ή ανυπαρξία ορισμένης έννομης σχέσης, μπορεί να εγείρει σχετική προς τούτο αγωγή. Από την ουσιαστικού δικαίου ρύθμιση του άρθρου 70 ΚΠολΔ συνάγεται ότι προϋπόθεση άσκησης της αναγνωριστικής αγωγής αποτελεί η ύπαρξη έννομης σχέσης που τελεί σε αβεβαιότητα και η συνδρομή εννόμου συμφέροντος, δικαιολογούντος την άσκησή της. Ως έννομη σχέση νοείται η βιοτική σχέση ενός προσώπου προς άλλο πρόσωπο, ή πράγμα, η οποία ρυθμίζεται από το δίκαιο, η έννοια δε αυτής, αντιδιαστέλλεται εκείνης της απλής νομικής κατάστασης και του πραγματικού γεγονότος (ΑΠ 4/1992, ΕλλΔνη 34.65, ΕφΑΘ 174/2001, ΕλλΔ/νη 42.747, ΕφΑΘ 7667/1990, ΕλλΔ/νη 34.85, Β. Βαθρακοκοίλης Ερμηνευτική – Νομολογιακή Ανάλυση του ΚΠολΔ τόμος Α άρθρο 70).

Η πρακτική αναγκαιότητα ως κινητήρια δύναμη για τη νομοθετική καθιέρωση της γενικής αναγνωριστικής αγωγής Την εποχή που η αναγνωριστική αγωγή καθιερωνόταν για πρώτη φορά ως γενικό ένδικο βοήθημα στην § 231 της γερμανικής CPO του 1878 διάχυτη ήταν η πεποίθηση περί της πρακτικής αναγκαιότητας για ένδικα βοηθήματα με αναγνωριστικό περιεχόμενο, ένδικα βοηθήματα δηλαδή με τα οποία ο αιτούμενος τη δικαστική προστασία ζητούσε όχι την ικανοποίηση κάποιας αξίωσής του, αλλά απλώς την άρση της βλαπτικής για τα συμφέροντά του αβεβαιότητας ως προς την υφιστάμενη νομική κατάσταση. Ένδικα βοηθήματα με τέτοια λειτουργία εντόπιζαν οι συγγραφείς της εποχής εν σπέρματι ήδη στο ρωμαϊκό δίκαιο ή διάσπαρτα στο ιταλικό και γερμανικό δίκαιο του μεσαίωνα. Είχαν όμως αποσπασματικό χαρακτήρα, ο οποίος δυσχέραινε τη διεύρυνσή τους και τη θεμελίωση επ’ αυτών γενικής αναγνωριστικής αγωγής που να καλύπτει κάθε είδους έννομη σχέση.19 Ωστόσο, και παρά τη μάλλον αρνητική –τουλάχιστον αρχικά– στάση της γερμανικής θεωρίας, η γερμανική νομολογία, διαβλέποντας ακριβώς την πρακτική αναγκαιότητα,20 που διακρινόταν, αν και όχι σαφώς, στην πληθώρα των παραδεδομένων «αναγνωριστικών» ενδίκων βοηθημάτων, είχε σταδιακά διευρύνει το πεδίο εφαρμογής τους.21 Παρόμοια ήταν η εικόνα και στο ελληνικό δίκαιο μέχρι την εισαγωγή της αναγνωριστικής αγωγής ως γενικού ενδίκου βοηθήματος με το άρθρο 127 ΕισΝΑΚ και στη συνέχεια με το ισχύον άρθρο 70 ΚΠολΔ. Ο Γεώργιος Μητσόπουλος αφιέρωνε το μεγαλύτερο μέρος της διατριβής του στο «πρόβλημα της θεμελιώσεως της αναγνωριστικής αγωγής εν τη παρ’ ημίν θεωρία και νομολογία»22, με δεδηλωμένη αφετηρία του «την 19. Βλ. σχετικά Μητσόπουλο, Αναγνωριστική αγωγή, σ. 87-88 σημ. 4, ό.π.π. 20. Χαρακτηριστική η OAG München, Seuff A 27 (1872) Nr. 2: «[…] ότι ανακύπτουν πολύ συχνά περιπτώσεις, στις οποίες και τα δύο μέρη της διαφοράς φαίνεται να έχουν έντονο συμφέρον, οι έννομες σχέσεις τους που έχουν καταστεί αμφισβητούμενες να ρυθμιστούν και να αναγνωριστούν ήδη πρόωρα». 21. Βλ. παραδείγματα από τη γερμανική νομολογία σε Kadel, Geschichte, σ. 38επ. 22. Έτσι ο τίτλος της § 4 (Μητσόπουλος, Αναγνωριστική αγωγή, σ. 86επ.), ενώ στην § 5 (ibid., σ. 94επ.) διατυπώνει τη δική του γνώμη σχετικά με το τόσο σπουδαίο όσο και δυσχερές ζήτημα της θεμελίωσης γενικής αναγνωριστικής αγωγής στο ισχύον τότε δίκαιο. 9 γενικήν του δικονομικού δικαίου θεωρίαν»23 της εποχής, την οποία υπέβαλλε σε εκτενή εξέταση και επί της οποίας θεμελίωνε την αναγνωριστική αγωγή. Το ίδιο ακριβώς έτος (1947) δημοσιευόταν η διατριβή του Καλλιμόπουλου με θέμα «το νομοθετικόν έρεισμα γενικής αναγνωριστικής αγωγής».24 Παρά το από δογματικής άποψης δυσχερέστατο εγχείρημα της θεμελίωσης γενικής αναγνωριστικής αγωγής στο ισχύον τότε δίκαιο, η νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων, προφανώς διαπιστώνοντας και αυτή, όπως και η αντίστοιχη γερμανική, κάποια πρακτική ανάγκη, αντιμετώπιζε ήδη την αναγνωριστική αγωγή ως γενική μορφή ένδικης προστασίας και τη δεχόταν επί κάθε μορφής έννομη σχέση, ερμηνεύοντας με ευρύτητα τις μεμονωμένες διατάξεις των πηγών του ρωμαϊκού δικαίου που προέβλεπαν ένδικα βοηθήματα με συναφές περιεχόμενο.25 Με τη νομοθετική κατοχύρωση της γενικής αναγνωριστικής αγωγής απλώς αποτυπώθηκε αυτό που στην πράξη και στη συνέχεια στη θεωρία είχε πια απολύτως επικρατήσει.26 Φαίνεται, επομένως, ότι η σταδιακή διεύρυνση του πεδίου των οιονεί αναγνωριστικών ενδίκων βοηθημάτων του παρελθόντος, η γενίκευση της δυνατότητας προσφυγής στη δικαιοσύνη με μόνο στόχο την άρση της ανασφάλειας μέσω της βεβαίωσης της υφιστάμενης κατάστασης, και στη συνέχεια η νομοθετική κατοχύρωση της γενικής αναγνωριστικής αγωγής υπαγορεύτηκαν από αναπόδραστες πρακτικές ανάγκες για διεύρυνση προς την κατεύθυνση αυτή της παρεχόμενης δικαστικής προστασίας. Η εντοπιζόμενη αρχικώς από τη νομολογία πρακτική αναγκαιότητα αποτέλεσε την κινητήρια δύναμη, που, συμπαρασύροντας σταδιακά και παρά τις σοβαρές δογματικές δυσκολίες και την επιστήμη, οδήγησε στη σπουδαία αυτή εξέλιξη. Αν όμως η παρατήρηση αυτή είναι ακριβής, εύλογα ανακύπτει το ερώτημα, ποιες ακριβώς ήταν αυτές οι πρακτικές ανάγκες που εκαλείτο να καλύψει η αναγνωριστική αγωγή και οι οποίες, επομένως, δικαιολογούσαν και δικαιολογούν τη λειτουργία και τη θέση της στο σύστημα της έννομης προστασίας. Η σχετική απάντηση σκόπιμο είναι να αναζητηθεί κατ’ αρχάς στα αναγνωριστικά ένδικα βοηθήματα του παρελθόντος, που αποτέλεσαν τους προπομπούς της σύγχρονης γενικής αναγνωριστικής αγωγής. Η περιπτωσιολογία του προϊσχύσαντος δικαίου ίσως βοηθήσει να φωτιστούν καλύτερα λειτουργίες της αναγνωριστικής αγωγής που η μεταγενέστερη.

Ιδιαίτερη θέση ανάμεσα στα ένδικα βοηθήματα κατέχει η αρνητική αναγνωριστική αγωγή του άρθρ. 70 ΚΠολΔ. Η παρούσα μελέτη σκοπό έχει να αναδείξει την ετερότητα του θεσμού σε κομβικά ζητήματα που διατρέχουν το δικονομικό δίκαιο καθ' όλου, υπό το πρίσμα της τελολογικής μεθόδου. Η πάροδος σχεδόν ενός αιώνα από το κλασικό έργο του αοιδίμου ακαδημαϊκού Γεωργίου Μητσοπούλου (Η αναγνωριστική αγωγή κατά το ελληνικόν δικονομικόν δίκαιον, Αθήνα 1947), η εν τω μεταξύ θέση σε ισχύ του ΚΠολΔ και η ανάδυση του νεοπαγούς κλάδου του ευρωπαϊκού δικονομικού δικαίου, δικαιολογούν την απόπειρα μιας νέας προσέγγισης του θεσμού της αρνητικής αναγνωριστικής αγωγής, ενταγμένου στη σύγχρονη ουσιαστική και δικονομική πραγματικότητα. Η αρνητική εκδοχή της αναγνωριστικής αγωγής, ως έκφανση της συνταγματικώς κατοχυρωμένης αξίωσης έννομης προστασίας για έκδοση απόφασης επί της ουσίας κατ’ άρθρ. 20 Σ, 6 ΕΣΔΑ (δικαίωμα προς αγωγή), συνιστά τη μόνη περίπτωση, κατά την οποία δεν ανυψώνεται σε αντικείμενο της δικονομικής .Επειδή **έννομο συμφέρον για την άσκηση αναγνωριστικής αγωγής υφίσταται όταν δημιουργείται αβεβαιότητα ως προς τη νομική θέση του ενάγοντος έναντι του εναγόμενου, η οποία μπορεί να αρθεί μόνο με την απόφαση που αναγνωρίζει την ύπαρξη ή ανυπαρξία της έννομης σχέσης από την οποία πηγάζει η αβεβαιότητα**.

Ως εκ τούτου, έννομο συμφέρον συντρέχει όχι μόνον στο πρόσωπο του δικαιούχου της προς αναγνώριση έννομης σχέσης, αλλά και του τρίτου μη δικαιούχου, εφόσον από την μεταξύ άλλων σχέση, επηρεάζεται η δική του νομική, έναντι της έννομης σχέσης, θέση (Β. Βαθρακοκοίλης, ΚΠολΔ, υπό το άρθρο 70, αριθ. 7, 19, 100 και 102 όπου και περαιτέρω παραπομπές σε συγγραφείς και νομολογία).

Συνακόλουθα, ο **τρίτος κύριος ακινήτου διατηρεί έννομο συμφέρον ν’ ασκήσει αναγνωριστική αγωγή κατά του δανειστή για απόσβεση της οφειλής άλλου για την οποία έχει συναινέσει και έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης σε ακίνητό του,** καθώς η απόσβεση της απαίτησης με οποιονδήποτε τρόπο επιφέρει και την απόσβεση της προσημείωσης υποθήκης (άρθρα 1317 και 1323 ΚΠολΔ, ΕφΑΘ 601/1995, Δ/νη 1997.864).

Περαιτέρω, η συνδρομή του εννόμου συμφέροντος προς έγερση της σχετικής αναγνωριστικής αγωγής από μέρους του τρίτου κυρίου του ακινήτου δεν αναιρείται στην περίπτωση που ο δικαιοπάροχος του αιτήθηκε την ανάκληση της απόφασης που διέταξε την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης (άρθρα 699 και 706 ΚΠολΔ) και η σχετική αίτησή του, εκδικαζόμενη κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, απορρίφθηκε, διότι δεν πιθανολογήθηκε η απόσβεση της απαίτησης. Και τούτο καθόσον η εκδοθείσα απόφαση μη προσβαλλόμενη με ένδικα μέσα (άρθρο 699 ΚΠολΔ), εφόσον έχει εκδοθεί κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (άρθρο 686 επ. ΚΠολΔ) είναι προσωρινής ισχύος, και δεν επηρεάζει την έκβαση της κυρίας δίκης (Τζίφρας, Ασφαλιστικά Μέτρα, παρ. 24, 2713/2014 ΠΠΡ ΑΘ).

 Επειδή στις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 68 και 73 ΚΠολΔ, το έννομο συμφέρον αποτελεί ουσιαστική προϋπόθεση παροχής δικαστικής προστασίας και, συνεπώς, προϋπόθεση του παραδεκτού κάθε αίτησης παροχής έννομης προστασίας, η οποία πρέπει να υπάρχει, όχι μόνο κατά την έναρξη της δίκης, αλλά και κατά την συζήτηση της υπόθεσης, μετά την οποία εκδίδεται η οριστική απόφαση (ΑΠ 772/2014, ΑΠ 1041/2017, ΑΠ 221/2019, ΜονΕφΠειρ 17/2020).

Από τη διάταξη του άρθρ. 70**ΚΠολΔ** προκύπτει ότι, εάν συντρέχουν και οι λοιποί όροι του νόμου, δίδεται αναγνωριστική αγωγή για την αναγνώριση της ύπαρξης ή ανυπαρξίας έννομης σχέσης και όχι απλού πραγματικού γεγονότος ή καθαρής νομικής κατάστασης. Έννομη σχέση είναι η βιοτική σχέση που ρυθμίζεται από το δίκαιο και αναφέρεται σε πρόσωπο ή πράγμα, δημιουργεί δε δικαίωμα ή μπορεί με τη συνδρομή και άλλων όρων να καταλήξει σε δικαίωμα (ΑΠ 1598/99 ΕλλΔνη 41.128). Η **αναγνωριστική αγωγή** διακρίνεται σε **θετική** και **αρνητική**, ανάλογα αν ζητείται η αναγνώριση της ύπαρξης ή της ανυπαρξίας της έννομης σχέσης. Ειδικότερα, για τη θεμελίωση αρνητικής αναγνωριστικής αγωγής αρκούν: α) η αντιτασσόμενη από τον ενάγοντα κατά του προβαλλόμενου δικαιώματος του εναγομένου γενική άρνηση των πραγματικών περιστατικών που το στηρίζουν, χωρίς να είναι υποχρεωμένος ο ενάγων να επικαλεστεί και ν` αποδείξει την αναλήθεια των πιο πάνω περιστατικών, τα οποία οφείλει να προτείνει και ν` αποδείξει ο εναγόμενος (ΑΠ 385/99 ΕλλΔνη 40.1514, ΑΠ 1458/97 Δ 1998.119, ΑΠ 121/93 ΕλλΔνη 1995. 1134) και β) η ύπαρξη εννόμου συμφέροντος που δικαιολογεί τη ζητούμενη αναγνώριση, ώστε να αποτραπεί ο κίνδυνος, ο οποίος απειλεί βλάβη στα συμφέροντα του ενάγοντος και προέρχεται από την αβεβαιότητα, την αμφιβολία ή την αμφισβήτηση στις έννομες σχέσεις του ή από την καύχηση για έννομη σχέση που δεν υπάρχει. (ΑΠ 563/98 ΝοΒ 1999. 1295, ΑΠ 941/97 ΕλλΔνη 40.588, ΑΠ 391/91 ΕλλΔνη 1992.1208, ΕΑ 9/2000 ΕλλΔνη 41.1670, ΕφΘεσ. 174/01 ΕλλΔνη 42.746**).**

**ΝΕΟΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ του ΜΙΣΘΙΟΥ**

Επειδή η εναγόμενη κατά την ημέρα 13/04/2022 της Διεξαγωγής Πλειστηριασμού με τρόπος Διεξαγωγής ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΣ υπήρξε **ο υπερθεματιστής** ενός ακινήτου των πρώην ιδιοκτητών του

1. ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΣΓΟΥΤΑΣ ΤΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΣΟΥΛΤΑΝΑΣ Α.Φ.Μ.

030143415,

2. ΕΛΕΝΗ ΣΥΖ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΣΓΟΥΤΑ, ΤΟ ΓΕΝΟΣ ΣΤΑΥΡΟΥ ΚΑΙ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ ΚΑΛΦΑΟΓΛΟΥ Α.Φ.Μ. 068245370

ΑΦΜ Οφειλέτη: 030143415 φερόμενων ως οφειλετών και με

Επισπεύδων: την εταιρία CEPAL HELLAS ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ

ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΡΙΑ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ "SYMBOL

INVESTMENT NPLCO DESIGNATED ACTIVITY COMPANY" με τιμή 1ης Προσφοράς: 143.000,00, ΑΦΜ Επισπεύδοντα: 800715056,

βάσει της με αριθμό 1965 αποσπάσματος της με Αρ.1961/03-09-2021 Έκθεσης Αναγκαστικής Κατάσχεσης Ακίνητης Περιουσίας, της Δικαστικής Επιμελήτριας του Εφετείου Αθηνών, διορισμένης στο Πρωτοδικείο Αθηνών, ΜΥΡΤΟΥΣ Ι. ΣΙΩΡΗ, εταίρου της Αστικής Εταιρείας Δικαστικών Επιμελητών με την επωνυμία «ΜΥΡΤΩ Ι. ΣΙΩΡΗ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ», που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Θεμιστοκλέους

αρ. 4, με ΑΦΜ 996911588, Δ.Ο.Υ. Α΄ Αθηνών, νομίμως εκπροσωπούμενης, τηλ. 210-3805313, fax 210-2208514, email:

siori.m@mirtosiori.gr.

Επειδή το μίσθιο πλειστηριαζόμενο ΑΚΙΝΗΤΟ είναι το επί του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας σε ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου εκάστου των καθ’ών η εκτέλεση μιας αυτοτελούς, ανεξάρτητης, οριζόντιας ιδιοκτησίας-διαμερίσματος με τον αριθμό 3 **του δευτέρου (Β) υπέρ το**

**ισόγειο ορόφου**, το οποίο βρίσκεται στο δεξιό όπως βλέπει η πολυκατοικία εκ της οδού Ναϊάδων, επί της οποίας έχει

πρόσοψη, έχει προσόψεις και επί των ακαλύπτων Μεσημβρινού και Δυτικού Τμήματος του ακαλύπτου χώρου,

**επιφανείας 134,80τμ**., πολυκατοικίας κτισμένης επί γωνιακού οικοπέδου εκτάσεως 1.069,65 τμ. που βρίσκεται στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου Νοτίου Τομέα, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής και συγκεκριμένα εντόςτου εγκεκριμένου σχεδίου του ομώνυμου δήμου στο υπ΄ αριθμ. 49 Ο.Τ. στη θέση «Παλαιό Φάληρο» και περιβάλλεται από τις

οδούς Ναϊάδων αρ. 14 (πρώην 12) και Νηρέως- Κρόνου και Αφροδίτης.

Το ως άνω γωνιακό οικόπεδο εκτάσεως 1.069,65 τ.μ. εμφαίνεται και περικλείεται από τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α) στο από 6 Φεβρουάριου 1937 σχεδιάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Ι, Παπουτσά θεωρημένο από το γραφείο τηρήσεως Κτηματολογίου, το οποίο περιλαμβάνεται εντός της Κτηματογραφημένης περιοχής Παλαιού Φαλήρου, εντός του 49ου Οικοδομικού Τετραγώνου περιβαλλόμενο από τους οδούς Νηρέως - Ναϊάδων - Κρόνου και Αφροδίτης, αντιστοιχεί δε προς την υπ’ αριθμόν 49/1+2 ιδιοκτησία, όπως φαίνεται και από το Οκτωβρίου 1974 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού

μηχανικού Κωνσταντίνου Γαλάνη, το οποίο φωτοτυπικό αντίγραφο έχει προσαρτηθεί στο υπ’ αριθ. 12.249/20-11-1974

συμβόλαιο συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Μηνών Αθανασίου

Ιωάννου Χαλκιά. Συνορεύει: Βόρεια με την οδό Ναϊάδων επί της οποίας έχει πρόσωπο μ. (41,35), επί πλευράς του

αναφερομένου τοπογραφικού διαγράμματος Α-Β που φέρει τον αριθμό 14, πρώην 1, Ανατολικά με την οδό Νηρέως στην οποία έχει πρόσωπο μ. (24,50), επί πλευράς του τοπογραφικού διαγράμματος Β-Γ, Νότια με ιδιοκτησία κληρονόμων Δ. Σούτσου, επί

πλευράς Γ-Δ μ. (26,25), συν Δ-Ζ μ. (15,60) και Δυτικά Με ιδιοκτησία Γ. Αργυράκου, επί πλευράς μ. (26,45) και εν μέρει με ιδιοκτησία κληρονόμων Δ.Σούτοου, επί πλευράς του τοπογραφικού διαγράμματος Δ-Ε μ. (1,85).

Η ως άνω αυτοτελής, ανεξάρτητη, οριζόντια ιδιοκτησία-διαμέρισμα με τον αριθμό 3 του δευτέρου (Β) υπέρ το ισόγειο ορόφου

το οποίο βρίσκεται στο δεξιό όπως βλέπει η πολυκατοικία εκ της οδού Ναϊάδων, επί της οποίας έχει πρόσοψη, έχει προσόψεις

και επί των ακαλύπτων Μεσημβρινού και Δυτικού Τμήματος του ακαλύπτου χώρου, εμφαίνεται στο από Οκτωβρίου 1974

σχεδιάγραμμα κατόψεως Α’,Β’ και ΣΤ’ ορόφων και στον σχετικό πίνακα αναλογιών του πολιτικού μηχανικού Κων/νου Γαλάνη, τα οποία έχουν προσαρτηθεί στην υπ΄ αριθμ. 12249/1974 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του συμβ/φου Αθηνών Αθανασίου Χαλκιά. Αποτελείται από λίβιγκ-ρουμ-τραπεζαρία, 3 κοιτώνες, χωλλ, κουζίνα, λουτροαποχωρητηριο και διάδρομο και έχει εξώστες επί της οδού Ναϊάδων και επί των Μεσημβρινού και Δυτικού ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου, είσοδο δε εκ του κοινοχρήστου πλατύσκαλου. Κατά τον ως πίνακα, έχει επιφάνεια 134,80 τ.μ., όγκο ιδιόκτητο (390,90κμ.) αναλογία όγκου κοινοχρήστων (57,40κμ.), ήτοι συνολικό όγκο (448,30κμ) και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου εξ αδιαιρέτου (53/1000), συμμετέχει δε επί των δαπανών με χιλιοστά: α) κοινοχρήστων

(54/1000), β) θυρωρού (54/1000), γ) ανελκυστήρων (33/1000), δ) θερμάνσεως (54/1000) και έχει ψήφους 53 επί συνόλου

(1000). Συνορεύει : Βόρεια με την οδό Ναϊάδων και με το υπ΄ αριθμ. δύο (2) διαμέρισμα του αυτού ορόφου. Ανατολικά με το

υπ΄ αριθμ. δύο (2) διαμέρισμα του αυτού ορόφου, με πλατύσκαλο, με κεντρικό κλιμακοστάσιο και με το υπ΄ αριθμ ένα (1) διαμέρισμα του αυτού ορόφου, Νότια με το υπ΄ αριθμ. ένα (1) διαμέρισμα του αυτού ορόφου και με ακάλυπτο χώρο και Δυτικά με δυτικό ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Το ως άνω ακίνητο φέρει αριθμό Κτηματολογίου (Πρωτευούσης): Π11 027 00049 1+2 ΠΒ α3 ιδιοκτησία

Η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία καθώς και όλη η πολυκατοικία διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/29 και των άρθρων 1002

και 1117 του ΑΚ και έχουν υπαχθεί δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 12249/1974 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και

κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Χαλκιά, η οποία έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία

μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παλαιού Φαλήρου σε τόμο 111 με α/α 45, όπως τροποποιήθηκε με την υπ’ αριθ.

13163/1975 πράξη του ίδιου Συμβολαιογράφου η οποία έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του

Υποθηκοφυλακείου Παλαιού Φαλήρου σε τόμο 116 με α/α 303, και όπως τέλος τροποποιήθηκε με την υπ’ αριθ. 14367/1976

πράξη του ίδιου Συμβολαιογράφου η οποία έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παλαιού Φαλήρου.

Επειδή ο ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ: Το ως άνω ακίνητο περιήλθε στους καθ’ ων η εκτέλεση κατά πλήρη κυριότητα σε ποσοστό 50% εξ΄ αδιαιρέτου έκαστο δυνάμει του υπ΄ αρ. 16995/31-12-1993 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβ/φου Αθηνών Αικατερίνης Γκορίτσα- Τριανταφύλλου, το οποίο έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθ/κείου Π. Φαλήρου στον τόμο 329 και

αριθμό 375 την 13-01-1994.

Το ανωτέρω ακίνητο έχει βάρη του Υποθηκοφυλακείου Π. Φαλήρου:

1. Προσημείωση υποθήκης υπέρ της «ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ», για ποσό 566.000,00 ευρώ, κατά των ως άνω

οφειλετών, εγγραφείσα την 13-01-2006, στο περιθώριο της οποίας έγινε σημείωση μερικής τροπής σε υποθήκης, για ποσό

335.112,33 ευρώ, εγγραφείσα την 06-05-2015 (273/27501)

2. Προσημείωση υποθήκης υπέρ της «ΓΙΟΥΡΟΜΠΑΝΚ ERGASIAS AE» για ποσό 27.191,68 ευρώ, κατά του ως άνω πρώτου των

καθών (για το ½ της Π.Κ.), εγγραφείσα την 28-01-2014, στο περιθώριο της οποίας έγινε σημείωση ολικής τροπής σε υποθήκη,

εγγραφείσα την 03-09-2015 (273/27501)

3. Προσημείωση υποθήκης υπέρ της «ΑLPHA BANK AE», για ποσό 35.555,54 ευρώ, κατά του ως άνω πρώτου των καθών, (για το

½ της Π.Κ.), εγγραφείσα την 17-02-2014 στο περιθώριο της οποίας έγινε σημείωση ολικής τροπής σε υποθήκη, εγγραφείσα την

15-03-2017 (273/27501).

Επειδή με την με αριθμό **13.364/13-4-2022** έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτων και **της με αριθμό 13.839/2022 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου** της συμβολαιογράφου Αθηνών Βαλσαμίδου Βασιλική που μεταγράφηκε στις 2-6-2022 στο Υποθηκοφυλακείο Παλαιού Φαλήρου.

**ΕΧΩ ΕΝΕΡΓΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΣΧΕΣΗ**

Επειδή εγώ είμαι **μισθωτής** του εν λόγω ακινήτου **στην οδό Ναιάδων αριθμ. 14, παλαιό Φάληρο**, **εμβαδού 134,80 τμ** στο οποίο φέρεστε ως νέοι ιδιοκτήτες βάσει του από 1-7-2014 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης με διάρκεια μίσθωσης από 1-ιουλίου 2014 έως 30 Ιουνίου 2029.

Το μίσθιο χρησιμοποιώ ως επαγγελματική στέγη και προς υλοποίηση καταστατικών σκοπών μου για εμπόριο καλλυντικών και ειδών καλλωπισμού η προσωπικής υγιεινής με μηνιαίο μίσθωμα 150 ΕΥΡΩ το οποίο και καταβάλω.

Για το ανωτέρω μίσθιο εκδόθηκε με αριθμό 83486 ενεργειακό πιστοποιητικό.

Το ανωτέρω μισθωτήριο δηλώθηκε ηλεκτρονικά στην ΑΔΑΕΕ την 1-7-2014 και έχει νόμιμη ισχύς.

Επειδή την νόμιμη ισχύς του ιδιωτικού συμφωνητικού την αποδέχεστε και η εναγόμενη εταιρία με την από 13-7-2022 καταγγελία της εκμισθώσεως τη οποία και μου επέδωσαν.

Σύμφωνα με το άρθρο 614 του Αστικού κώδικα στην 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. Αν το εμπράγματο δικαίωμα που παραχώρησε ο εκμισθωτής στον τρίτο δεν αποκλείει στο μισθωτή τη χρήση, ο τρίτος έχει υποχρέωση να μην την παρεμποδίσει.

Ο ΑΚ δεν δίνει την έννοια της καταγγελίας ούτε περιέχει ενιαία ρύθμιση γι’ αυτήν, αλλ’ απλώς την προβλέπει σε επιμέρους διατάξεις του ως λόγο λήξης είτε διαρκών συμβάσεων είτε συμβάσεων, όπου το στοιχείο του χρόνου αποκτά ιδιάζουσα σημασία, όπως η σύμβαση έργου. Από τις διατάξεις αυτές και από την επιστημονική επεξεργασία του δικαιώματος καταγγελίας συνάγονται - ειδικά σε σχέση με την καταγγελία της μίσθωσης πράγματος - τα εξής: ± Καταγγελία της μίσθωσης πράγματος είναι η απόσβεση του σχετικού ενοχικού δεσμού που επέρχεται μονομερώς, με τη δήλωση της βούλησης ενός από τους συμβαλλομένους, στον οποίο έχει παρασχεθεί το δικαίωμα καταγγελίας, είτε από τη σύμβαση είτε από το νόμο. 47 . Το δικαίωμα καταγγελίας, αφού η νομότυπη άσκησή του εκ μέρους του φορέα του συνεπάγεται την κατάργηση της έννομης σχέσης της μίσθωσης (δηλαδή τη διάπλαση μιας νέας νομικής κατάστασης: η σύμβαση λύνεται για το μέλλον και μετατρέπεται σε σχέση εκκαθάρισης), είναι δικαίωμα διαπλαστικό και μάλιστα μη αυτοτελές. 4 Το δικαίωμα καταγγελίας ασκείται με άτυπη και απευθυντέα στον αντισυμβαλλόμενο δήλωση της βούλησης, με την οποία ο καταγγέλλων του γνωστοποιεί με σαφήνεια την βούλησή του να τερματίσει τη μίσθωση. Το δικαίωμα καταγγελίας μπορεί να ασκηθεί και με αγωγή: Κατά το άρθρο 662 ΚΠολΔ, η άσκηση της αγωγής για απόδοση της χρήσης μισθίου ισχύει ως καταγγελία της σύμβασης. Η συνέπεια αυτή δεν επέρχεται, αν η απόδοση του μισθίου ζητείται λόγω δυστροπίας του μισθωτή, εκτός αν το δικόγραφο της αγωγής περιέχει με σαφήνεια και καταγγελία. Εξ άλλου, καταγγελία ονομάζεται και η μονομερής δικαιοπραξία, που στο πραγματικό της περιλαμβάνει την παραπάνω δήλωση της βούλησης του καταγγέλλοντος. 4 Η νομική ενέργεια της καταγγελίας επέρχεται αφότου η σχετική δήλωση της βούλησης του καταγγέλλοντος «περιέλθει» στον αντισυμβαλλόμενο, προς τον οποίο και απευθύνεται. Μετά την περιέλευσή της στο λήπτη της, η καταγγελία δεν είναι πια δυνατό ν ανακληθεί (εκτός αν προηγουμένως ή ταυτόχρονα με την καταγγελία περιήλθε στο λήπτη η ανάκλασή της). Παραμένει πάντως δυνατή η συμβατική άρση των συνεπειών της καταγγελίας με συμφωνία, που πρέπει όμως να γίνει πριν λήξη η μίσθωση, ενόσω δηλαδή διαρκεί η τυχόν προθεσμία της καταγγελίας μετά τη λήξη της μίσθωσης είναι δυνατή μόνο η σύναψη νέας μίσθωσης, με τους όρους της παλαιάς, στην οποία είναι δυνατό να δοθεί (ενοχική) αναδρομική ενέργεια. Αναγνωριστική αγωγή και σύστημα έννομης προστασίας» διατρέχει όλα τα θέματα που αφορούν αυτόν τον κλάδο της μίσθωσης πράγματος, εξετάζοντας τις σχετικές νομολογιακές εξελίξεις και παρουσιάζοντας τις ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις. Ειδικότερα εξετάζει τη σχέση της μίσθωσης με άλλες συναφείς συμβάσεις, δικονομικά μισθωτικά ζητήματα, ζητήματα καταγγελίας της μίσθωσης και αναπροσαρμογής του μισθώματος, τα ιδιαίτερα είδη μισθώσεων (επαγγελματική μίσθωση, Leasing, βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω ψηφιακής πλατφόρμας τύπου Airbnb κ.ά.), καθώς και την επίδραση της πανδημίας σε αυτά. Το έργο περιλαμβάνει αντιπροσωπευτικά υποδείγματα μισθώσεων

Οποιαδήποτε συμβατική σχέση μπορεί να μεταβιβαστεί ως σύνολο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από ένα πρόσωπο σε ένα άλλο. Τα δικαιώματα αυτά μπορούν να μεταβιβαστούν μέσω του θεσμού της εκχώρησης, ενώ οι υποχρεώσεις μπορούν να μεταβιβαστούν μέσω του θεσμού της αναδοχής χρέους. Στην περίπτωση αυτή λαμβάνει χώρα μία νέα σύμβαση μεταξύ τριών μερών: α) του μεταβιβάζοντος τη συμβατική σχέση, β) του αποκτώντος αυτή και γ) του αρχικώς αντισυμβαλλόμενου του μεταβιβάζοντος. Στον κανόνα αυτό υπάρχουν βέβαια και εξαιρέσεις, μπορεί δηλαδή μία συμβατική σχέση να μεταβιβαστεί και με συμφωνία μεταξύ δύο μερών ή ακόμα η μεταβίβαση να λάβει χώρα αυτοδικαίως εκ του νόμου. **Ένα σύνηθες παράδειγμα μεταβίβασης συμβατικής σχέσης είναι η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης,** .

**Είτε πρόκειται για σύμβαση μίσθωσης κατοικίας είτε πρόκειται για επαγγελματική μίσθωση όταν υπεισέρχεται ένα νέο πρόσωπο είτε στη θέση του μισθωτή είτε στη θέση του εκμισθωτή απαιτείται, κατ’ αρχήν, η σύμπραξη εκμισθωτή και μισθωτή καθώς και του τρίτου προς τον οποίο μεταβιβάζεται η μισθωτική σχέση, χωρίς να είναι απαραίτητο η μεταβιβαστική αυτή σύμβαση να περιβληθεί κάποιο τύπο**. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στην υπ’ αρ. 8/2021 απόφαση του Εφετείου Πειραιά «*Η μεταβιβαστική σύμβαση μπορεί να είναι και άτυπη, το ίδιο δε και η συναίνεση του αντισυμβαλλομένου, η οποία συνήθως είναι ρητή δεν αποκλείεται όμως και σιωπηρή, όπως όταν μετά την ανακοίνωση της συμφωνίας μεταβίβασης μεταξύ εκμισθωτή και τρίτου ή μισθωτή και τρίτου, ο μισθωτής πληρώνει τα μισθώματα στο διάδοχο του εκμισθωτή ή αντίστοιχα ο εκμισθωτής τα εισπράττει από το διάδοχο του μισθωτή χωρίς επιφύλαξη ή διαμαρτυρία*» (βλ. και ΑΠ 1510/1999  στις ΑΠ 973/2010 ΕφΑθ 4161/2001, ΕφΑθ 4156/2001). **Είναι επίσης δυνατό να παρασχεθεί μεταγενέστερη έγκριση από το μέρος που δεν συμμετείχε στη μεταβίβαση και τότε τα αποτελέσματα της έγκρισης αυτής επέρχονται αναδρομικά από τη στιγμή που πραγματοποιήθηκε η μεταβίβαση**(βλ. ΑΠ 561/2010 «*Έτσι, αν μεταβιβάσει τη μισθωτική σχέση ο εκμισθωτής απαιτείται η συναίνεση του μισθωτή και αν μεταβιβάσει αυτήν ο μισθωτής η συναίνεση του εκμισθωτή. Η συναίνεση και στις δύο περιπτώσεις μπορεί να είναι σιωπηρή και να γίνει εκ των υστέρων με έγκριση, δηλαδή να λάβει γνώση της μεταβίβασης το μέρος της σύμβασης που δεν συμμετείχε στη μεταβίβαση και να μην αντιλέξει, εγκρίνοντας έτσι αυτήν σιωπηρά*»). Επιπλέον η νομολογία έχει κρίνει ότι «*η συναίνεση αυτή, μάλιστα, μπορεί να δοθεί και προκαταβολικά, αν υφίσταται σχετική πρόβλεψη στη μισθωτική σύμβαση, στην οποία μπορεί επιπλέον να προβλέπονται και οι όροι και εν γένει προϋποθέσεις, με τη συνδρομή των οποίων θα είναι δυνατή η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης*» (ΜΠρΘεσ 3526/2018).

Σύμφωνα λοιπόν με όσα ειπώθηκαν, η ανακοίνωση της μεταβίβασης αποτελεί συγχρόνως και πρόταση για κατάρτιση της μεταβιβαστικής σύμβασης προς το μέρος που δεν συναίνεσε στη μεταβίβαση μέχρι τότε. Έτσι, αν η πρόταση αυτή γίνει δεκτή ολοκληρώνεται και η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης.**Μόνη η σύμβαση μεταξύ παλαιού μισθωτή και τρίτου για μεταβίβαση της σχέσης στον δεύτερο, χωρίς συναίνεση του εκμισθωτή, δεν έχει κανένα αποτέλεσμα, δεν καθιστά τον τρίτο νέο μισθωτή και ,συνεπώς, ο τελευταίος δεν αποκτά κανένα δικαίωμα από τη μισθωτική σχέση** (βλ. ΑΠ 1175/2019). Εννοείται ότι προκειμένου να λάβει χώρα μεταβίβαση μισθωτικής σχέσης θα πρέπει η μίσθωση η οποία μεταβιβάζεται να είναι έγκυρη και ισχυρή, δεδομένου ότι από άκυρη ή μίσθωση που έχει λήξει δεν είναι δυνατόν να παραχθούν δικαιώματα και υποχρεώσεις, ώστε να γίνουν αντικείμενο εκχώρησης ή αναδοχής χρέους αντίστοιχα.

Όπως επισημαίνεται στην υπ’ αριθμ. 3526/2018 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης «***Η μεταβιβαζόμενη σχέση δεν είναι νέα, αλλά συνέχεια της παλαιάς και, συνεπώς, η μίσθωση δεν θεωρείται νέα ούτε αλλάζει ταυτότητα, ισχύουν δε όσα είχαν αρχικώς συμφωνηθεί***». Συνεπώς εξακολουθούν να ισχύουν όλοι οι συμφωνημένοι στην αρχική σύμβαση μίσθωσης όροι για τη διάρκεια, τη χρήση, το μίσθωμα, την αναπροσαρμογή αυτού, την εγγύηση, την ποινική ρήτρα. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι οι νέοι φορείς της σχέσης δεν έχουν το δικαίωμα να καταργήσουν την παλαιά σύμβαση και να συνάψουν μία νέα, με τους όρους που θα συμφωνήσουν οι ίδιοι, ή ακόμα και να τροποποιήσουν την παλαιά, διατηρώντας παράλληλα σε ισχύ ορισμένους από τους όρους της παλαιάς σύμβασης.**Στην περίπτωση όμως που δεν προβούν σε κάποια τροποποίηση ή κατάργηση της υπάρχουσας σύμβασης και κατάρτιση νέας, είναι αυτονόητο ότι ο νέος μισθωτής ή εκμισθωτής θα ευθύνεται έναντι του αντισυμβαλλομένου του και θα οφείλει να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του βάσει των συμφωνηθέντων όρων του αρχικού συμφωνητικού μίσθωσης, στη διαμόρφωση του οποίου δεν είχε συμβάλει ενεργά ο ίδιος.**Αυτό συμβαίνει καθότι, εκείνος που μεταβιβάζει αποκόβεται από κάθε ενοχικό δεσμό που απορρέει από τη μισθωτική σχέση και στη θέση του υπεισέρχεται εκείνος που αποκτά, με αποτέλεσμα ο νέος μισθωτής ή ο νέος εκμισθωτής να υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του παλαιού.

Όπως χαρακτηριστικά επισημαίνεται στην υπ’ αρ. 151/2021 απόφαση του Ειρηνοδικείου Πατρών «***Ο ειδικός διάδοχος νέος μισθωτής δεν υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του δικαιοπαρόχου του μισθωτή, που προϋπήρχαν της μεταβίβασης της μισθωτικής σχέσης, εκτός αν κατά το περιεχόμενο της γενομένης κατά τα άρθρα 455, 471 και 477 ΑΚ συμφωνίας προκύπτει ότι συμφωνήθηκε και η μεταβίβαση αυτών»***. Με ορισμένα πρακτικά παραδείγματα αυτό σημαίνει ότι:

**Ο νέος εκμισθωτής μπορεί να ασκήσει το δικαίωμα του για καταγγελία της μίσθωσης για τα μισθώματα που έγιναν ληξιπρόθεσμα και συνεπώς οφείλονται μετά τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης, και όχι για τα μισθώματα που οφείλονταν στον παλαιό εκμισθωτή.** Αντίστοιχα και ο παλαιός εκμισθωτής δεν έχει το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης αν ο μισθωτής αρχίσει να καθυστερεί την καταβολή του μισθώματος μετά τη μεταβίβαση. Το δικαίωμα αυτό θα ανήκει μονάχα στο νέο εκμισθωτή.

**Ο νέος μισθωτής μπορεί να ζητήσει αποζημίωση για την ύπαρξη ελαττωμάτων στο μίσθιο μόνο εφόσον αυτά υφίστανται μετά τη μεταβίβαση.**

**Ο μισθωτής δεν μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή της εγγύησης από το νέο εκμισθωτή, παρά μόνο αν ο τελευταίος αναδέχθηκε το σχετικό χρέος ή αν έχει λάβει το ποσό της εγγύησης.** Υποστηρίζεται όμως και η αντίθετη άποψη, ότι δηλαδή ο νέος εκμισθωτής ευθύνεται σε απόδοση της εγγύησης σε κάθε περίπτωση.

**Σε περίπτωση που έχει συμφωνηθεί με τη σύμβαση μίσθωσης η κατάπτωση ποινικής ρήτρας με την επέλευση κάποιου γεγονότος, τότε ο νέος φορέας την μισθωτικής σχέσης (νέος μισθωτής ή νέος εκμισθωτής) μπορεί να απαιτήσει την κατά τα άνω κατάπτωση της ποινής μόνο αν το γεγονός αυτό λάβει χώρα μετά τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης.**

Όπως ήδη προαναφέρθηκε και προκύπτει και από το ως άνω υπό β παράδειγμα, δεν αποκλείεται ανάλογα με το περιεχόμενο της συμφωνίας μεταβίβασης, με βάση πάντα και την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, τα μέρη να ορίσουν ότι μεταβιβάζονται και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που γεννήθηκαν ήδη πριν από τη μεταβίβαση, ή ακόμα και να ορίσουν ότι αν και ο μεταβιβάζων αποκόπτεται από τη μισθωτική σχέση θα εξακολουθήσει να ευθύνεται εις ολόκληρον με το νέο φορέα της μισθωτικής σχέσης για τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτή.

**Πλειστηριασμός μισθίου ακινήτου**

**Σε περίπτωση πλειστηριασμού του μισθίου ακινήτου ο υπερθεματιστής υπεισέρχεται μεν στη μίσθωση ως εκμισθωτής έχει όμως πλέον το δικαίωμα (μετά την τροποποίηση του άρ. 1009 ΚΠολΔ με το άρ. 81 ν. 4842/2021) είτε πρόκειται για εμπορική μίσθωση είτε πρόκειται για αστική μίσθωση να την καταγγείλει αμέσως, και η λύση της θα επέρχεται μετά την πάροδο έξι μηνών από την καταγγελία**. Ο μόνος περιορισμός που υφίσταται εν προκειμένω και αναφορικά με τις αστικές μόνο μισθώσεις, είναι ότι προκειμένου ο υπερθεματιστής να μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση θα πρέπει να έχουν παρέλθει 3 έτη από την έναρξη αυτής, διαφορετικά ο μισθωτής προστατεύεται και εκείνος που αποκτά το ακίνητο δεν μπορεί να τον αποβάλει από τη χρήση του πριν την παρέλευση τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης (βλ. ν. 1703/1987 όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον ν. 2235/1994).

Σύμφωνα με το άρθρο 1009 εδ.α’ του ΚΠολΔ προβλέπεται ότι 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. Το εδάφιο αυτό τροποποιήθηκε και διαμορφώθηκε ως έχει από το άρθρο 81 Ν.4842/2021, ΦΕΚ Α 190 η ισχύς του οποίου, σύμφωνα με το άρθρο 120 του αυτού νόμου, αρχίζει από την 1η.1.2022. Η εφαρμογή του εν λόγω άρθρου αφορά όσους πλειστηριασμούς προσδιοριστούν μετά από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

Σύμφωνα με το προηγούμενο νομικό καθεστώς και πριν την τροποποίηση του άρθρου 1009 του ΚΠολΔ, οριζόταν ότι ο υπερθεματιστής είχε δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση, η οποία λυόταν μετά τη πάροδο **δύο μηνών** από την καταγγελία (308/2021 ΜΠΡόδου) μόνον επί των εμπορικών μισθώσεων, στις οποίες ασκείται στο μίσθιο επιχείρηση.

Κατά την τελολογική ερμηνεία της εν λόγω διάταξης, όσον αφορά την τροποποίηση του άρθρου και την επιμήκυνση του χρόνου λύσης της εμπορικής μίσθωσης από τους δυο μήνες στους έξι, φαίνεται ότι ο νομοθέτης επιδιώκει να προστατέψει τον μισθωτή- επιχειρηματία, ο οποίος και αποτελεί το αδύναμο μέρος της προκειμένης κατάστασης. Ο χρόνος των δύο μηνών αποτελεί σύντομο διάστημα, στο πλαίσιο του οποίου, ο μισθωτής-επιχειρηματίας οφείλει να αλλάξει τον τόπο δραστηριότητας του, να οργανώσει εκ νέου την επαγγελματική του πορεία και να ενημερώσει τους πελάτες του για την αλλαγή αυτή. Πλέον, με την εδραίωση των έξι μηνών, ως χρόνου επέλευσης των αποτελεσμάτων της καταγγελίας, ο μισθωτής δεν αιφνιδιάζεται, αλλά έχει τον απαραίτητο χρόνο να προσαρμοστεί στις νέες επιχειρηματικές συνθήκες και συνεπώς να μην ζημιωθεί από την εν λόγω μεταβολή.

Επειδή βάση του άρθρο 949 ΚΠολΔ δεν θεμελιώνει το ίδιο, αλλά προϋποθέτει ως δεδομένη από το ουσιαστικό δίκαιο την αξίωση για δήλωση βουλήσεως (Πελ. Γέσιου – Φαλτσή, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτέλεσης, έτος 2001, σελ. 71). Με άλλα λόγια, η υποχρέωση του εναγομένου να προβεί στη δήλωση βούλησης προς τον ενάγοντα πρέπει να ευρίσκει νόμιμο έρεισμα στις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου, δηλαδή να στηρίζεται σε πραγματικά γεγονότα που δημιουργούν νόμιμη υποχρέωση του εναγομένου να προβεί στη συγκεκριμένη δικαιοπραξία. Η υποχρέωση αυτή μπορεί να απορρέει, **είτε απευθείας από το νόμο** (π.χ. άρθρα 424, 758, 896 και 1945 Α.Κ.), **είτε από σύμβαση**, ιδίως περιουσιακού χαρακτήρα (πώληση, ανταλλαγή, δωρεά, εταιρία κλπ), ή από άλλες υποσχετικές συμβάσεις, όπως λ.χ. η εντολή, η εταιρία, η εργολαβία δίκης, τις οποίες ο νόμος εξοπλίζει με δεσμευτικότητα (άρθρα 166, 361 ΑΚ), **είτε από μονομερή δικαιοπραξία** (π.χ. προκήρυξη). Αν το ουσιαστικό δίκαιο δεν παρέχει αγωγή, δεν χωρεί εξαναγκασμός κατά τη διάταξη του άρθρου 949 ΚΠολΔ. Προέχουσα, δηλαδή, προϋπόθεση εφαρμογής του άρθρου αυτού είναι η ύπαρξη ορισμένης αξίωσης προς δήλωση βούλησης, η οποία πρέπει να απορρέει από το ουσιαστικό δίκαιο, καθώς η διάταξη αυτή δεν θεμελιώνει, αλλά προϋποθέτει ως δεδομένη την αξίωση προς δήλωση βούλησης από το ουσιαστικό δίκαιο, και αυτή ρυθμίζει μόνο την πραγμάτωσή της αναγκαστικώς (ΑΠ 1511/2013 ΧρΙΔ 2014, 211, ΑΠ 499/2011 ΕλλΔνη 2011, 1052, ΑΠ 2122/2009 ΧρΙΔ 2011, 121, ΑΠ 76/2004 ΧρΙΔ 2004, 431). Αφετηρία για την αναζήτηση της έννοιας της δήλωσης βούλησης στο ανωτέρω άρθρο αποτελεί η γενική έννοια της δήλωσης βούλησης κατά το αστικό δίκαιο. Δήλωση βούλησης υπό ευρεία έννοια είναι η εξωτερίκευση και πραγμάτωση ιδιωτικής βούλησης μέσω ορισμένης συμπεριφοράς με σκοπό την παραγωγή συγκεκριμένου εννόμου αποτελέσματος, το οποίο μπορεί να συνίσταται στη δημιουργία, αλλοίωση ή κατάργηση ορισμένης έννομης σχέσης. Χαρακτηριστικό της δηλώσεως βουλήσεως είναι η άμεση σύνδεσή της βουλήσεως προς τις επιδιωκόμενες έννομες συνέπειες. Από τον παραπάνω ορισμό προκύπτει, επίσης, ότι η έννοια της δηλώσεως βουλήσεως του αστικού δικαίου αναφέρεται αποκλειστικά σε εξωτερίκευση και πραγμάτωση ιδιωτικής βουλήσεως, δηλαδή βουλήσεως που διέπεται από τους κανόνες του ιδιωτικού δικαίου. Δεν εμπίπτουν, συνεπώς, στην παραπάνω έννοια δηλώσεις βουλήσεως του δημοσίου δικαίου, όπως οι δηλώσεις ιδιωτών αφορώσες σχέσεις δημοσίου δικαίου (Ευαγγελία Ποδηματά, Η καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως κατά το άρθρο 949 ΚΠολΔ, 1989, σελ. 95-96, 77/2021 ΕφΑιγαίου).

Επειδή η νέα µισθωτική διαδικασία αποτελεί µία από τις περιπτώσεις των περιουσιακών διαφορών. Οι µισθωτικές διαφορές ρυθµίζονται ήδη από τα άρθ. 614 περ. 1 και 615-619 ΚΠολΔ. Κατά το άρθ. 9ο § 2 (του άρθ. 1) ν. 4335/2015: «Οι διατάξεις για τα ένδικα µέσα και τις ειδικές διαδικασίες των άρθρων 591- 645 εφαρµόζονται για τα κατατιθέµενα από τις 1.1.2016 ένδικα µέσα και αγωγές».Ως προς το γενικότερο βέβαια ερώτηµα που εµφανίζει ερµηνευτική αστάθεια που τίθεται σε ποιες αγωγές και ένδικα µέσα θα εφαρµοστούν οι πιο πάνω τροποποιήσεις ορθότερη είναι η θέση οι εκκρεµείς δίκες των ειδικών διαδικασιών µε ασκηθείσα αγωγή πριν την 1.1.2016 να εξακολουθούν να διέπονται µέχρι την απόφαση επί αυτών να καταστεί αµετάκλητη από τις διατάξεις που ισχύουν πριν το 4335/2015 . Περιµένουµε τις νοµολογιακές λύσεις στην αντιµετώπιση του δικονοµικού αυτού ζητήµατος . Βασικές διαφορές παλιάς και νέας µισθωτικής διαδικασίας Με τον ν. 4335/2015 καταργήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 647-662 ΚΠολΔ και αντικαταστάθηκαν εν µέρει από παρόµοιες διατάξεις ή από γενικές διατάξεις που ισχύουν για όλες τις ειδικές διαδικασίες. Συγκεκριµένα αντικαταστάθηκαν µε παρόµοιες διατάξεις, οι παλιές διατάξεις των άρθ. 658 (ήδη άρθ. 615), 659 (ήδη άρθ. 616), 660 (ήδη άρθ. 617), 661 (ήδη άρθ. 618) και 662 (ήδη άρθ. 619). Συγχρόνως, όµως, διατηρούνται ορισµένες καίριες για τις επιµέρους περιουσιακές διαφορές ρυθµίσεις όπως λχ η αξίωση επανεγκαταστάσεως, η κατάργηση της δίκης µε την καταβολή των µισθωµάτων. Απαλείφθηκε η διάταξη του παλιού άρθρου 648 εδ. β' ΚΠολΔ που όριζε ότι η υπόθεση δεν εγγράφεται στο πινάκιο, Επίσης καταργήθηκε η διάταξη του άρθ. 651 εδ. β' ΚΠολΔ, η οποία όριζε ότι οι αποφάσεις για την παράδοση ή απόδοση της χρήσης του µισθίου αποτελούν δεδικασµένο µόνο ως προς το ζήτηµα της παράδοσης ή απόδοσης της χρήσης του µισθίου. Αποτελούσε µάλλον καθολικό αίτηµα της θεωρίας η κατάργηση της διάταξης αυτής, ώστε το δεδικασµένο για το σύνολο των προδικαστικών ζητηµάτων, που ανακύπτουν σε µία µισθωτική διαφορά, να δηµιουργείται και ως προς τα προδικαστικά ζητήµατα, υπό τις γενικές προϋποθέσεις του άρθρου331, και για το λόγο αυτόν ο περιορισµός του άρθρου 651 καταργήθηκε ( βλ Ζητήµατα από τη σύνδεση των ΚΠολΔ 933 παρ.3 και 651παρ.2 κατά την εφαρµογή της ΑΚ 509 Αποκλεισµός της ΚΠολΔ 651παρ.2 στις κατηγορίες της επαγγελµατικής µίσθωσης και µίσθωσης κατοικίας. ΕπετΑρµ 11: 115 Γεώργιος Αρχανιωτάκης) Το νέο άρθ. 591 ΚΠολΔ:Στη νέα µισθωτική διαδικασία εφαρµόζονται πλήρως οι διατάξεις της νέας θεµελιώδους ρύθµισης του άρθρου 591 ΚΠολΔ Από το νέο άρθ. 591 ΚΠολΔ, σε συσχετισµό µε τις λοιπές παλιές και νέες διατάξεις, συνάγεται ότι: 1. Διατήρηση της προφορικότητας στο πλαίσιο των ειδικών διαδικασιών Ενώπιον των πρωτοβάθµιων δικαστηρίων η συζήτηση είναι προφορική. Ο νοµοθέτης αναγκάστηκε στο άρθρο 591 παρ2 ΚΠολΔ να ορίσει κάτι το εντελώς αυτονόητο υπό άλλες συνθήκες, δηλ. ότι η συζήτηση ενώπιον των -πρωτοβάθµιων δικαστηρίων στις δίκες αυτές είναι προφορική. Η κατάθεση προτάσεων είναι πλέον υποχρεωτική, ακόµα και στο ειρηνοδικείο (άρθ. 115 § 3 ΚΠολΔ), Οι διάδικοι υποχρεούνται να παρίστανται µε δικηγόρο ακόµα και στο ειρηνοδικείο. Με το νέο άρθ. 94 § 2 ΚΠολΔ: «Επιτρέπεται η δικαστική παράσταση διαδίκου χωρίς πληρεξούσιο δικηγόρο: α) στο ειρηνοδικείο, εφόσον πρόκειται για µικροδιαφορές β) για να αποτραπεί επικείµενος κίνδυνος». 2. Είναι πλέον υποχρεωτική κατάθεση των προτάσεων σ' όλα τα δικαστήρια, και ρυθµίζεται µε σαφή και ενιαίο τρόπο ο χρόνος προσαγωγής των αποδεικτικών µέσων, που είναι το αργότερο η συζήτηση της υπόθεσης. Καταργείται, όµως, η δυνατότητα προφορικής υποβολής ισχυρισµών που δεν περιέχονται στις προτάσεις, όπως ισχύει σήµερα στο άρθρο 591 § 1 στοιχ. γ ΚΠολΔ πριν τη νοµοθετική του τροποποίηση µε το ν. 4335/2015. Έτσι, ενώ οριζόταν ότι οι αυτοτελείς ισχυρισµοί προτείνονται προφορικά και όσοι δεν περιέχονται στις προτάσεις καταχωρίζονται στα πρακτικά, δηλ. η προφορικοποίηση του ισχυρισµού ήταν υποχρεωτική, προκειµένου το δικαστήριο να τους εξετάσει, όταν δεν περιέχονταν στις προτάσεις, σήµερα στη διάταξη του άρθρου 591 § 1 στοιχ. δ ορίζεται ότι τα περιεχόµενα στις προτάσεις µέσα επίθεσης και άµυνας προτείνονται συνοπτικώς και προφορικά και καταχωρίζονται στα πρακτικά συζήτησης, διαφορετικά είναι απαράδεκτα. Δηλ. το δικαστήριο εξετάζει µόνον τους ισχυρισµούς που περιέχονται στις προτάσεις. 3. Το αποδεικτικό σύστηµα ως προς το σχηµατισµό δικανικής πεποίθησης του δικαστή αυστηροποιείται Οι ειδικές διαδικασίες δανείζονται το άρθρο 340 ΚΠολΔ της τακτικής διαδικασίας, σύµφωνα µε το οποίο το δικαστήριο λαµβάνει υπόψη του αποδεικτικά µέσα που πληρούν τους όρους του νόµου αλλά και αυτά που δεν πληρούν τους όρους του νόµου, µε την επιφύλαξη των άρθρων 393 και 394 ΚΠολΔ δηλαδή τις εξαιρέσεις που ισχύουν για το µη επιτρεπτό της εµµάρτυρης απόδειξης τα οποία εκτιµά ελευθέρα . Πρόκειται για την ενοιολογική οριοθέτηση της συµπληρωµατικότητας που αποτελεί κρατούσα ερµηνευτική εκδοχή στην νοµολογία (ΑΠ 1842/2013 ,15312012, 1423/ 2012,1,2011 ΤΝΠΝόµος ).Εποµένως, οι αποδεικτικοί περιορισµοί των άρθρων αυτών ισχύουν και στις δίκες των ειδικών διαδικασιών.Το σύστηµα που καταργήθηκε δεν όριζε την επιφύλαξη των άρθρων 393 και 394 ΚΠολΔ και είχε γίνει πλήρως αποδεκτό στη θεωρία και νοµολογία και ίσχυε για πολύ µεγάλο χρονικό διάστηµα, συµβάλλοντας στην ανακάλυψη της ουσιαστικής αλήθειας και άφηνε περισσότερα περιθώρια κτήσης δικανικής πεποίθησης στο δικαστή. Αποτελούσε δε µία από τις σηµαντικές διαφοροποιήσεις της δίκης της τακτικής διαδικασίας σε σχέση µε τις δίκες των ειδικών διαδικασιών .

Στην αρµοδιότητα των ειρηνοδικείων υπάγονται όλες οι διαφορές από τη µίσθωση πράγµατος (παράδοση ή απόδοση µισθίου του λόγω καθυστέρησης του µισθώµατος από δυστροπία ή λόγω λήξης της µίσθωσης, καταβολή µισθώµατος, φθορές, ελαττώµατα του µισθίου κ,λπ.), εφόσον το συµφωνηµένο µηνιαίο µίσθωµα δεν υπερβαίνει τα 600 ευρώ. Αν το µίσθωµα έχει ορισθεί καταβλητέο όχι κατά µήνα αλλά σε διαφορετικά χρονικά διαστήµατα, θα διαιρεθεί µε τον αντίστοιχο αριθµό µηνών ώστε να βρεθεί ποιο ποσό αντιστοιχεί σε κάθε µήνα (ΕιρΑΘ 4940/1990 ΕλΔ 31/1626). Στην έννοια του µισθώµατος δεν υπολογίζεται το τέλος χαρτοσήµου (Παπαδάκης·. Αγωγές, 2006, αριθ. 1126/γγ. Αντίθετα Ν. Νίκας: ΠολΔ, I, 2003, § 14, αριθ. 6 και § 15 αριθ. 3). Να σηµειωθεί ότι στο άρθ. 14 ΚΠολΔ γίνεται λόγος για «συµφωνηµένο» µίσθωµα, σε αντίθεση προς το άρθ. 48 π.δ. 34/1995 όπου γίνεται λόγος για «καταβαλλόµενο» µίσθωµα. Με τη λέξη καταβαλλόµενο νοείται το µίσθωµα που οφείλει να καταβάλλει ο µισθωτής, οπότε δεν φαίνεται να διαφέρει η έννοια αυτή από την έννοια του συµφωνηµένου µισθώµατος.Σε περίπτωση εποχικής µίσθωσης, για τον υπολογισµό του µισθώµατος θα υπολογισθούν όλοι οι µήνες του έτους, εφόσον αυτή προστατεύεται από το π.δ. 34/1995 (Παπαδάκης. Σύστηµα, αριθ. 1663. Αντίθετα Ν. Νίκας. ο.π., § 14 αριθ. 7). Στην αρµοδιότητα των ειρηνοδικείων υπάγονται, ανεξάρτητα από την αξία του αντικειµένου της διαφοράς, και οι διαφορές από επίµορτη αγροληψία που αφορούν την παράδοση ή απόδοση της χρήσης του µισθίου για οποιοδήποτε λόγο (άρθ. 15 περ. 1 ΚΠολΔ). Αν το µηνιαίο µίσθωµα είναι µεγαλύτερο από 600 ευρώ, οι διαφορές υπάγονται στην αρµοδιότητα του µονοµελούς πρωτοδικείου. Για τον καθορισµό του αρµόδιου δικαστηρίου λαµβάνεται υπόψη το µίσθωµα του χρόνου άσκησης της αγωγής και όχι της πρώτης συζήτησης (ΠΠρΑΘ 3783/1989 ΕΔΠ 1989/230). Η αρµοδιότητα του ειρηνοδικείου ή του µονοµελούς πρωτοδικείου προσδιορίζεται από το σύνολο του µηνιαίου µισθώµατος που καταβάλλεται, ανεξάρτητα από τον αριθµό των εκµισθωτών ή µισθωτών (ΑΠ 1416/1987 ΝοΒ 36/1614, ΕφΑΘ 2570/2010 ΕΔΠ 2011/280).

Επειδή με τη παρούσα ζητώ την αναγνώριση της μισθωτικής σχέσης μου άρθρο 70ΚΠολΔ και την δήλωση βουλήσεως του εναγόμενου προς την εγκυρότητα της 949ΚΠολΔ.

Επειδή η αγωγή μου είναι νόμιμη κατά ουσία Επειδή η αγωγή μου είναι νόμιμη και ουσιαστικά βάσιμη, φέρεται Δε για συζήτηση στο αρμόδιο, υλικά και τοπικά δικαστήριο.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

και για όσα θα προσθέσω στη συζήτηση και με τη ρητή επιφύλαξη και κάθε άλλου νόμιμου δικαιώματός μου.

ΖΗΤΩ: Να γίνει δεκτή η αγωγή μου αυτή. Να αναγνωριστώ ως μισθωτής του εν λόγω ακινήτου ανεξάρτητης, οριζόντιας ιδιοκτησίας-διαμερίσματος με τον αριθμό 3 **του δευτέρου (Β) υπέρ το**

**ισόγειο ορόφου**, το οποίο βρίσκεται στο δεξιό όπως βλέπει η πολυκατοικία εκ της οδού Ναϊάδων, επί της οποίας έχει

πρόσοψη, έχει προσόψεις και επί των ακαλύπτων Μεσημβρινού και Δυτικού Τμήματος του ακαλύπτου χώρου, **επιφανείας 134,80τμ**., πολυκατοικίας κτισμένης επί γωνιακού οικοπέδου εκτάσεως 1.069,65 τμ. που βρίσκεται στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου Νοτίου Τομέα, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής και συγκεκριμένα εντόςτου εγκεκριμένου σχεδίου του ομώνυμου δήμου στο υπ΄ αριθμ. 49 Ο.Τ. στη θέση «Παλαιό Φάληρο», **στην οδό Ναιάδων αριθμ. 14**, στο οποίο η εναγόμενη φέρεται ως νέοι ιδιοκτήτες βάσει του από 1-7-2014 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης με διάρκεια μίσθωσης από 1 Ιουλίου 2014 έως 30 Ιουνίου 2029. Να υποχρεωθεί ο εναγόμενος σε δήλωση βουλήσεως προς την εγκυρότητα της μισθώσεως μου.

Και να καταδικασθεί η εναγόμενη στη δικαστική μου δαπάνη.

Αθήνα 16-12-2022

Ο Πληρεξούσιος Δικηγόρος