



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΠΑΤΡΩΝ**
UNIVERSITY OF PATRAS

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΑΤΡΩΝ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Εμπορικές μισθώσεις. Νομικό πλαίσιο και πρακτικές εφαρμογές.

Εισηγήτρια
Μαρία Δημοπούλου,
Α.Μ. 77417632

Επιβλέπων
κ. Ιωάννα Χατζοπούλου, επίκουρος καθηγήτρια



Πάτρα, Φεβρουάριος 2020

Πανεπιστήμιο Πατρών, τμήμα Διοίκησης Τουρισμού
[Μαρία, Δημοπούλου]
© [2020] – Με την επιφύλαξη παντός δικαιώματος



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΠΑΤΡΩΝ**
UNIVERSITY OF PATRAS

UNIVERSITY OF PATRAS

SCHOOL OF ADMINISTRATION
TOURISM

DIPLOMA THESIS

**Commercial leases. Legal
framework and practical
applications.**

Lecturer

Maria Dimopoulou, ID 77417632

Supervisor

Ms Ioanna Chatzopoulou, assistant professor



Patras, February 2020

University of Patras, School of tourism administration
[Maria, Dimopoulou]
© 2020 – All rights reserved

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	3
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	4
ABSTRACT	5
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	6
ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΕΞΕΙΣ-ΚΛΕΙΔΙΑ	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	10
1.1 Έννοια «εμπορικών μισθώσεων»	10
1.2 Πράγματα εκτός συναλλαγής	11
1.3 Εμπορικές πράξεις	12
1.4 Υπαγόμενες στο ΠΔ 34/1995	14
1.5 Μη υπαγόμενες στο ΠΔ 34/1995	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	21
2.1. Γενικές αρχές	21
2.2 Υποχρεώσεις εκμισθωτή	23
2.3 Υποχρεώσεις μισθωτή	25
2.4 Δικαιώματα μισθωτή	26
2.5 Μισθωτήριο	28
2.6 Μίσθωμα	29
2.7 Διάρκεια	30
2.8 Λήξη	31
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΗΣΗ ΖΗΤΗΜΑΤΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	34
3.1 Υποθέσεις	34
I.	34
II.	34
III.	34
IV.	35
V.	35
VI.	36
VII.	36
VIII.	37
IX.	37
X.	37
XI.	38
XII.	38
XIII.	39
XIV.	39
XV.	40
XVI.	40

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ	43
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	44
ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ	46

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα εργασία εκπονήθηκε κατά το χρονικό διάστημα 08/04/2020 - 28/02/2021. Αναφέρεται στις εμπορικές μισθώσεις που ενδιαφέρει τη σύγχρονη οικονομική ζωή ύστερα από μελέτη σχετικής νομοθεσίας και νομολογίας. Οι γενικές μου γνώσεις και εμπειρίες από την καθημερινή ζωή σχετικά με μισθώσεις με προβλημάτισαν και με οδήγησαν στην έρευνα. Στόχος είναι να καταλάβει ο απλός αναγνώστης με σαφήνεια, εγκυρότητα πως ρυθμίζονται οι εμπορικές μισθώσεις στα πλαίσια δικαίου ως συναλλακτικές δραστηριότητες.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία έχει ως θέμα τις «εμπορικές μισθώσεις» και πραγματώνεται σε τρία (3) κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο δίνεται ο ορισμός. Έπειτα αναφέρονται τα πράγματα εκτός συναλλαγής και οι αντικειμενικά εμπορικές πράξεις. Ακόμη αναφέρονται οι κατηγορίες των εμπορικών μισθώσεων: 1) προστατευόμενες από το ΠΔ 34/1995, 2) μη προστατευόμενες από το ΠΔ 34/1995. Το δεύτερο κεφάλαιο ασχολείται με την κατάρτιση των εμπορικών μισθώσεων. Ειδικότερα έχει σχέση με άρθρα του Αστικού Κώδικα σχετικά με υποχρεώσεις και δικαιώματα συμβαλλόμενων μερών, το μισθωτήριο, το μίσθωμα, τη διάρκεια και τη λήξη των συμβάσεων. Επίσης στο τρίτο κεφάλαιο αναφέρονται ενδεικτικά περιπτώσεις σχετικές με εμπορικές μισθώσεις και η αντιμετώπισή τους από τα δικαστήρια. Οι περιπτώσεις αυτές έχουν θέμα το μίσθωμα, την αναπροσαρμογή, τα ελλατώματα του μισθίου, την καταγγελία και την μεταβολή συνθηκών όπως η οικονομική κρίση.

ABSTRACT

This diploma thesis deals with the commercial leases and is taking place in three subjects. In the first subject is given the definition. Afterward are referred the things off-exchange and the objectively commercial acts. Further are referred the categories of the commercial leases: 1) protected from Presidential Decree 34/1995. 2) Unprotected from PD 34/1995. The second subject deals with the setting up of commercial leases. Particularly is related with the Civil code articles about liabilities and rights of the parties, to lease, to rent, to duration, to the end of the contract. Also the third subject refers indicatively cases relevant to commercial leases and the analysis of the court of justice. These cases have theme the rent, the revaluation, fault of lease, the complaint and change of the condition as the financial crisis.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπων καθηγήτρια κ. Ιωάννα Χατζοπούλου για τις πολύτιμες συμβουλές της οι οποίες μου έδωσαν την δυνατότητα για διεκπεραίωση της έρευνας σχετικά με το επικαιρο αυτό θέμα. Ακόμη θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένειά μου και φίλους και γενικά όσους με αφανή και διακριτικό τρόπο βοήθησαν.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΕΞΕΙΣ-ΚΛΕΙΔΙΑ

Α.Κ.	Αστικός Κώδικας
Ν.Δ	Νομικό Διάταγμα
Ο.Τ.Α.	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

1.1 Έννοια «εμπορικών μισθώσεων»



Εικόνα 1.1 (https://cdn.pixabay.com/photo/2016/04/02/13/59/money-1302832_1280.jpg, ανακτήθηκε 23/ 08/2020)

Οι «εμπορικές μισθώσεις» όπως αναφέρει το όνομά τους είναι μισθώσεις του εμπορίου. Η οικονομική έννοια του εμπορίου περιλαμβάνει οικονομικές δραστηριότητες, συναλλαγές, μεσολάβηση παραγωγής και κατανάλωσης.¹

Ειδικά «εμπορική μίσθωση» είναι η σύμβαση μίσθωσης σύμφωνα με την οποία γίνεται παραχώρηση της χρήσης πράγματος, έναντι ανταλλάγματος που αποκαλείται μίσθωμα.² Σκοπός της σύναψης σύμβασης μίσθωσης ακινήτου είναι η άσκηση εμπορικών δραστηριοτήτων.³ Οι εμπορικές πράξεις ή δραστηριότητες και γενικά η εμπορικότητα⁴ έχουν τα εξής στοιχεία: 1) «Διαμεσολάβηση» σχετικά με εμπορεύματα, υπηρεσίες, χρήματα.⁵ 2) Εμπορικό κέρδος που αποτελεί «αμοιβή» του κινδύνου της οικονομικής δραστηριότητας ή εμπορική ζημιά.⁶ 3) Η «αγορά» η οποία είναι ένας «χώρος δυνητικός» δηλαδή εκεί όπου είναι δυνατόν να υπάρξει προσφορά και ζήτηση⁷. Ο χώρος αυτός είναι «γεωγραφικός χώρος» ή «ιδεατό πεδίο» το διαδίκτυο.⁸ Συχνά ο όρος

¹ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ.Δ. (2018). *Εισηγήσεις Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 9.

² Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, ΑΚ 574· Καρακώστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, ΑΚ 574.

³ Βλ. Κορνηλάκης Π.Κ. (2013). *Ειδικό ενοχικό δίκαιο*, Τόμ. 2 (2^η έκ.), Αθήνα – Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 11-12.

⁴ Βλ. Περάκης Ε. Ε.-Ρόκας Ν.Κ. (2013). *Γενικό μέρος Εμπορικού Δικαίου – Αξιόγραφα*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 10.

⁵ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ.Δ. (2018). *Εισηγήσεις Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 27.

⁶ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ.Δ. (2018). *Εισηγήσεις Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 28.

⁷ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ.Δ. (2018). *Εισηγήσεις Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 27.

⁸ Βλ. Περάκης Ε.Ε.– Ροκάς Ν.Κ. (2013). *Γενικό μέρος Εμπορικού Δικαίου – Αξιόγραφα*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 13-29.

«εμπορική μίσθωση» συναντάται και με τον όρο «επαγγελματική μίσθωση ή «μίσθωση επαγγελματικής στέγης». ⁹ Νομικά θεωρείται τύπος δικαιοπραξίας Ενοχικού Δικαίου με την οποία γίνεται πρόσκαιρη παραχώρηση της χρήσης και του δικαιώματος εκμετάλλευσης πράγματος. ¹⁰ Δημιουργείται υποχρέωση παραχώρησης με αντάλλαγμα που αποκαλείται «μίσθωμα». ¹¹ Δηλαδή υπάρχουν «πολιτικοί καρποί» πράγματος που αποκαλούνται μίσθωμα – ενοίκια για τον δικαιούχο. ¹²

Συμβαλλόμενα μέρη είναι φυσικά πρόσωπα, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (ΝΠΙΔ) (εταιρείες) ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (ΝΠΔΔ) (Δημόσιο, Δήμοι, Κοινότητες, Ιδρύματα, κ.α.). Πολλοί συμβαλλόμενοι θεωρείται κοινωνία συμβάσεων. ¹³ Κάποιες φορές υπάρχει και το πρόσωπο του εγγυητή στη σύμβαση το οποίο υπόσχεται την τήρηση των όρων της σύμβασης για λογαριασμό του μισθωτή. ¹⁴

1.2 Πράγματα εκτός συναλλαγής

Πράγματα εκτός συναλλαγής θεωρούνται αυτά που «δεν μπορούν να είναι αντικείμενα συναλλαγής». Κατά συνέπεια δεν γίνεται να είναι πράγματα εμπορικής σύμβασης. Οι κατηγορίες πραγμάτων εκτός συναλλαγής είναι «τα κοινά σε όλους», «τα κοινόχρηστα» και «τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών». ¹⁵

⁹ Βλ. Αρχανιωτάκης Γ.Ε. (2002). *Η Επαγγελματική μίσθωση*, Τόμ. 1, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 3, 43-44.

¹⁰ Βλ. Φερετζάκης Γ.Κ. (2015). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1, Αθήνα, Αρναούτη, σελ. 50.

¹¹ Βλ. Κορνηλάκης Π.Κ. (2013). *Ειδικό ενοχικό δίκαιο*, Τομ. 2 (2^η εκ.), Αθήνα – Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 1-2.

¹² Βλ. Καράκωστας, Ι.Κ. (2010). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 7Α, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, ΑΚ 961, 962, 963· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 2 (4^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 961, 962, 963· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η εκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, σελ. 59.

¹³ Βλ. Μαργαρίτης Μ.- Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 201· Λεόντης Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου Α.Κ.*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 785· Βαρθακοκοίλη Β.Α. (2006). *Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα*, Τόμ. 3, Αθήνα, Αυτοέκδοση, Α.Κ. 785.

¹⁴ Βλ. Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 847· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου ΑΚ*, Τόμ 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 847· Βαρθακοκοίλη Β.Α. (2006). *Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα*, Τόμ. 3, Αθήνα, Αυτοέκδοση, Α.Κ. 847.

¹⁵ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2010). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 7Α, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 966· Αθανασόπουλος, Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1(3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 966, 967.



Εικόνα 1.2 (https://cdn.pixabay.com/photo/2013/07/13/13/58/cash-161863_1280.png, ανακτήθηκε 01/10/2020).

1.3 Εμπορικές πράξεις

Το Β.Δ. της 2/14.5.1835 περιλαμβάνει διατάξεις νόμων για εμπορικές πράξεις, «περί αρμοδιότητας των Εμποροδικείων».¹⁶ Από 1^η⁵ Σεπτεμβρίου 1994 οι εμπορικές ή επαγγελματικές μισθώσεις είναι αρμοδιότητα του Υπουργείου Εμπορίου.¹⁷ Η εξέλιξη και πρόοδος της κοινωνίας γενικά οδηγούν το Υπουργείο Εμπορίου στην έκδοση προεδρικών διαταγμάτων με σκοπό την νεότερη κωδικοποίηση διατάξεων εμπορικών μισθώσεων. Η κωδικοποίηση γίνεται με «διαγραφή, σύμπτυξη ή προσθήκη νέων άρθρων» χωρίς αλλοίωση του αρχικού κειμένου.¹⁸ Όταν υπάρχει διαφορά νοήματος ανάμεσα στο αρχικό κείμενο και στο κωδικοποιημένο ισχύει το αρχικό.¹⁹ Ύστερα από πρόταση του Υπουργού Εμπορίου αποφασίστηκε η «κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων». Έτσι σύμφωνα με Ν. 2014 ορίζεται ότι: Οι μισθώσεις που προστατεύονται από το ΠΔ 34/1995 και συνάπτονται μετά την ισχύ του νόμου Ν. 4242/2014 διέπονται από το ΠΔ τον ΑΚ και τους συμβατικούς τους όρους εκτός από τα άρθρα 5-6, 16-18,

¹⁶ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου*, (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, «νομικό πλαίσιο» σελ. 5· Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 1 Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2, 3, 8 του Β.Δ. της 2/14.5.1835 «Περί της αρμοδιότητας των Εμποροδικείων».

¹⁷ Βλ. Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 64 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 64 Π.Δ. 34/1995.

¹⁸ Βλ. Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 65 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 65 Π.Δ. 34/1995.

¹⁹ Βλ. Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 67 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 67 Π.Δ. 34/1995.

20-26, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46, και 47 του Π.Δ. 34/1995.²⁰ Τυπικά η απόδειξη της εμπορικής ιδιότητας γίνεται με απόδειξη έγκυρης σύστασης ΑΕ, όμως η απόδειξη της εμπορικής ιδιότητας είναι δεκτή με όρκο και με ομολογία.²¹ Οι κατηγορίες εμπορικών πράξεων είναι «αντικειμενικά εμπορικές» και περιλαμβάνουν:

- Αγορά προϊόντων «γης και τέχνης» και μεταπώληση ή εκμίσθωσή τους.²²
- «Χειροτεχνία», κάθε οργανωμένη δραστηριότητα με σκοπό την επεξεργασία πρώτης ύλης και παραγωγή προϊόντων.²³
- «Παραγγελία». Είναι κάθε εμπορική πράξη που αποτελεί σύμβαση για μεταβίβαση εντολής από ένα πρόσωπο σε άλλο.²⁴
- Επιχείρηση «μεταφοράς» προϊόντων ή προσώπων έναντι ανταλλάγματος στην ξηρά ή σε εσωτερικά ύδατα εκτός από θαλάσσιες και εναέρια μεταφορές.²⁵
- «Προμήθεια». Περιλαμβάνει κάθε πράξη που σκοπό έχει τη διάθεση πραγμάτων, « γης ή τέχνης».²⁶
- «Επιχείρηση πρακτορείας» δηλαδή κάθε πράξη που σκοπό έχει την παροχή κάθε είδους υπηρεσιών με αντιπροσώπευση.²⁷
- Η ανάθεση και διενέργεια πράξεων πλειστηριάσεων.²⁸

²⁰ Βλ. <http://www.katraslaw.gr/ki/2010-04-19-18-54-42/620--42422014>, ανακτήθηκε 13/02/2021.

²¹ Βλ. Περάκης Ε.Ε. (2004). *Θέματα Θεωρίας & Πράξης του Εμπορικού Δικαίου*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 781.

²² Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 1 του Β.Δ. της 2/14.5.1835· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 1 του Β.Δ. της 2/14.5.1835.

²³ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 2, περ. α του Β.Δ. της 2/14.5.1835· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 2, περ. α του Β.Δ. της 2/14.5.1835.

²⁴ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2, εδ. 2, περ. β του Β.Δ. της 2/14.5.1835· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2, εδ. 2, περ. β του Β.Δ. της 2/14.5.1835.

²⁵ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 2 περ. γ του Β.Δ. της 2/14.5.1835· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 2 περ. γ του Β.Δ. της 2/14.5.1835.

²⁶ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 3 περ. α του Β.Δ. της 2/14.5.1835· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 3 περ. α του Β.Δ. της 2/14.5.1835.

²⁷ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 3 περ. β του Β.Δ. της 2/14.5.1835· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 3 περ. β του Β.Δ. της 2/14.5.1835.

²⁸ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 3 περ. γ του Β.Δ. της 2/14.5.1835· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 3 περ. γ του Β.Δ. της 2/14.5.1835.

- «Επιχείρηση δημοσίων θεαμάτων». Κάθε δραστηριότητα που σκοπό έχει την παροχή ψυχαγωγίας στο κοινό με θέατρα, κινηματογράφο κτλ.²⁹
- «Κολλυβιστικές»-«τραπεζικές» εργασίες, είναι η ανταλλαγή νομισμάτων έναντι προμήθειας.³⁰
- «Μεσιτεία». Θεωρείται η μεσολάβηση σε εμπορικές συναλλαγές με τη σύναψη σύμβασης μεταξύ μεσίτη και ενός τρίτου.³¹
- Οι «συναλλαγματικές», με τις οποίες γίνονταν οι μεταφορές χρημάτων παλαιότερα και τώρα οι διάφορες λογιστικές μεθόδους.³²
- Όλες οι εμπορικές πράξεις που αφορούν θαλάσσιο εμπόριο³³.
- Εμπορικές πράξεις που θεωρούνται εναέριο εμπόριο³⁴
- Πράξεις οι οποίες σύμφωνα με νεότερους νόμους θεωρούνται εμπορικές.³⁵

1.4 Υπαγόμενες στο ΠΔ 34/1995

Οι παραπάνω κατηγορίες εμπορικών πράξεων έχουν σχέση με μισθώσεις ακινήτων και έτσι έχουμε τις εξής κατηγορίες μισθώσεων:

1) Επαγγελματικών χώρων:

- Βοηθητικοί χώροι για άσκηση εμπορικών δραστηριοτήτων.³⁶

²⁹ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 3 περ. δ του Β.Δ. της 2/14.5.1835· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.) Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 3 περ. δ του Β.Δ. της 2/14.5.1835.

³⁰ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ 4 περ. α και β και εδ. 5 και 6 του Β.Δ. της 2/14.5.1835· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ 4 περ. α και β και εδ. 5 και 6 του Β.Δ. της 2/14.5.1835.

³¹ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 4 περ. γ του Β.Δ. της 2/14.5.1835· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 4 περ. γ του Β.Δ. της 2/14.5.1835.

³² Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 7 του Β.Δ. της 2/14.5.1835· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 εδ. 7 του Β.Δ. της 2/14.5.1835.

³³ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 32, 34-40· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 66-68.

³⁴ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.) Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 3 του Β.Δ. της 2/14.5.1835· Ρόκας Ι.Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5^η έκ.) Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 3 του Β.Δ. της 2/14.5.1835.

³⁵ Βλ. Τριανταφυλλάκης Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 59 του Ν. 5960/1933, άρθ. 89 του Ν. 5325/1932, άρθ. 25-34 του Ν.Δ. 17.7/13.8.1923, άρθ. 15 παρ. 5 του Ν. 3632/1928, άρθ. 42 Ν. 3077/1954, άρθ. 19 παρ. 1 Ν. 146/1914

2) Μισθώσεις ακινήτων για:

- Κάθε είδους εκπαιδευτήρια και παιδικούς σταθμούς³⁷
- Κλινικές και κάθε είδους νοσηλευτικά ιδρύματα³⁸
- Φαρμακεία-φαρμακαποθήκες³⁹
- οίκοι ευγηρίας.⁴⁰

3) Μισθώσεις ακινήτων για χρησιμοποίηση ως:

- «δικηγορικά γραφεία»⁴¹
- «Ιατρεία»⁴²
- «οδοντιατρεία»⁴³
- «γραφεία διπλωματούχων μηχανικών και υπομηχανικών» και άλλων όμοιων⁴⁴

³⁶ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995.

³⁷ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995.

³⁸ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995.

³⁹ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995.

⁴⁰ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995.

⁴¹ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43*(56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995.

⁴² Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα., άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995.

⁴³ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Κατράς, Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995.

⁴⁴ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995.

- «συμβολαιογραφεία»⁴⁵
- «γραφεία δικαστικών επιμελητών»⁴⁶
- «κτηνιατρεία»⁴⁷
- «λογιστικά γραφεία»⁴⁸
- «γραφεία άμισθων υποθηκοφυλακείων»⁴⁹
- «φιλανθρωπικά ιδρύματα».⁵⁰
- Χώρων για χρήση ως πρατηρίων υγρών καυσίμων⁵¹.

1.5 Μη υπαγόμενες στο ΠΔ 34/1995

Υπάρχουν μισθώσεις οι οποίες δεν προστατεύονται από τις διατάξεις του ΠΔ 34/1995:

- ❖ «Βραχυχρόνιες μισθώσεις». Αυτές είναι μισθώσεις που συνάπτονται για χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους σύμφωνα με την «καλή πίστη» και τα «συναλλακτικά ήθη».⁵²

⁴⁵ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995.

⁴⁶ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995.

⁴⁷ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995.

⁴⁸ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995.

⁴⁹ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*. Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995.

⁵⁰ Βλ. Σπυρίδωνος Α.Π.(2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995.

⁵¹ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 3 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 3 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 3 Π.Δ. 34/1995.

⁵² Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

- ❖ Μίσθωση ακινήτου για στέγαση οικοτροφείου.⁵³
- ❖ Μισθώσεις εντός χώρων που θεωρούνται συνοριακοί σταθμοί ή περιοχές λιμένων ή αεροδρομίων ή «εντός χώρων και λοιπών εγκαταστάσεων ηλεκτρικών σιδηροδρόμων».⁵⁴
- ❖ «Μισθώσεις χώρων εντός δημόσιων, δημοτικών ή κοινοτικών κήπων, αλσών, πλατειών και εν γένει κοινόχρηστων χώρων».⁵⁵
- ❖ «Μισθώσεις σε νεκροταφεία». Νεκροταφεία θεωρούνται τα ακίνητα που προορίζονται «για την ταφή νεκρών», όλες οι εγκαταστάσεις μέσα σε αυτό και τα καταστήματα θρησκευτικών ειδών σχετικά με « απόδοση μνήμης και τιμής στους νεκρούς».⁵⁶
- ❖ Μισθώσεις σε αρχαιολογικούς χώρους». Αρχαιολογικός χώρος θεωρείται ο ευρύτερος χώρος που έχει προσδιοριστεί διοικητικά και υπάρχουν τα αρχαία.⁵⁷
- ❖ «Μισθώσεις ακινήτων ΑΕΙ». Ο Ν. 2009/1992 ισχύει από 14.2.1992. Οι μισθώσεις κτηρίων για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών υπάγονται στις διατάξεις του ΠΔ από 14/12/1992.⁵⁸
- ❖ «Οι μισθώσεις περιπτέρων μετά τους Ν. 4093/2012 και 4254/2014». Η μίσθωση περιπτέρων και κυλικείων, καφενείων, κουρείων σε κτίρια ΝΠΔΔ είναι διαφορές ιδιωτικού δικαίου.⁵⁹

⁵³ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 παρ. 1, Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁵⁴ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁵⁵ Βλ. Κατράς Ι.Ν (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁵⁶ Βλ. Κατράς, Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁵⁷ Βλ. Κατράς Ι.Ν (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά, Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁵⁸ Βλ. Σπυρίδωνος Π.Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4, παρ. 1 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁵⁹ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 598-600.

- ❖ «Μισθώσεις ακινήτων» τα οποία ανήκουν η χρησιμοποιεί η Βουλή των Ελλήνων ή Ευρωπαϊκή Ένωση ή όργανά της «για τη στέγαση υπηρεσιών» τους.⁶⁰
- ❖ «Μισθώσεις ακινήτων που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα» και έχουν συναφθεί μετά την 1^η Σεπτεμβρίου 1990.⁶¹
- ❖ «Μισθώσεις χώρων του Μεγάρου Μουσικής Αθηνών». Από 1/5/1992 ισχύει ο ν. 2041/1992 άρθ. 10, παρ. 3 και κατ' επέκταση εφαρμόζεται και για το Μέγαρο Μουσικής Αθηνών το μέγαρο Μουσικής Θεσσαλονίκης και την Εθνική Λυρική Σκηνή και ίσως σε άλλα θέατρα και κινηματογράφους.⁶²
- ❖ «Μισθώσεις σχολικών κλυκείων και γενικά ακινήτων της ΑΕ «Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων».⁶³
- ❖ Μισθώσεις ακινήτων Δημοσίου όπως αθλητικά κέντρα για χρήση ως κλυκεία από ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ όπως η Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων και άλλες ενώσεις.⁶⁴
- ❖ Μισθώσεις ακινήτων τα οποία κατά ένα μέρος αποκτήθηκαν με συνάλλαγμα και υπάρχει απόδειξη για αυτό.⁶⁵
- ❖ Μισθώσεις ακινήτων για τη διάθεση προϊόντων από τις κεντρικές λαχαναγορές Αθήνας, Θεσσαλονίκης και άλλων πόλεων.⁶⁶
- ❖ Μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή τη Διεθνή Εκθεση Θεσσαλονίκης.⁶⁷
- ❖ Μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή το ΝΠΔΔ «Χρηματοστήριο Αξιών Αθηνών».⁶⁸

⁶⁰ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 40 Ν. 2008/1992, άρθ. 4 παρ. 1 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁶¹ Βλ. Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 παρ. 1 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁶² Βλ. Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁶³ Βλ. Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁶⁴ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁶⁵ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁶⁶ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁶⁷ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

- ❖ «Μισθώσεις οίκων ανοχής». ⁶⁹
- ❖ «Χρηματοδοτική μίσθωση». ⁷⁰

⁶⁸ Βλ. Κατράς, Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 Π.Δ. 34/1995.

⁶⁹ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 611-612.

⁷⁰ Βλ. Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Ν. 1665/1986 άρθ. 1 Π.Δ. 34/1995, άρθ. 2 Π.Δ. 34/1995 · Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 4 παρ. 1 Π.Δ. 34/1995.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

2.1. Γενικές αρχές

Οι εμπορικές μισθώσεις διέπονται από τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα με την προϋπόθεση ότι δεν είναι αντίθετες με τις διατάξεις του ΠΔ 34/1995.⁷¹ Οι μισθώσεις που υπάγονται στις διατάξεις του ΠΔ 34/1995 και συνάπτονται μετά την 28/02/2014 και διέπονται από τις διατάξεις του διέπονται και από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα κύριες και παρεπόμενες.⁷²

Η εξωτερίκευση και δήλωση της βουλήσεως ερμηνεύεται χωρίς να παραποιείται η αλήθεια και χωρίς προσκόλληση σε κάθε λέξη ξεχωριστά. «Δικαιοπραξία που αντιβαίνει στα χρηστά ήθη είναι άκυρη».⁷³ Κάθε σύμβαση ερμηνεύεται σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη.⁷⁴ Αυτό σημαίνει ότι σύμφωνα με το αστικό δίκαιο τα δικαιώματα κοινωνικού ή οικονομικού σκοπού επιτρέπεται να ασκούνται στα πλαίσια των όρων «καλή πίστη» και «χρηστά ήθη».⁷⁵

⁷¹ Βλ. Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 44 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 44 Π.Δ. 34/1995.

⁷² Βλ. Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 13 παρ. 1 Ν. 4242/2014.

⁷³ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2005). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 2, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 173,178,179· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 173,178,179· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 173,178,179· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 173,178,179· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 173,178,179.

⁷⁴ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2005). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 2, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 200· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 200· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 200· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 200· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 200.

⁷⁵ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2005). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 2, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 281· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 281· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 281· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 281· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 281.

Γενικά κάθε ενήλικος, δηλαδή κάθε φυσικό πρόσωπο που έχει συμπληρώσει το 18^ο έτος της ηλικίας του θεωρείται ικανό να καταρτίζει δικαιοπραξίες.⁷⁶ Ο αλλοδαπός έχει αστικά δικαιώματα και υποχρεώσεις που έχει ο ημεδαπός με εξαιρέσεις που αναφέρουν κανόνες.⁷⁷ Ειδικά «η ικανότητα για δικαιοπραξία», η σύναψη σύμβασης και η παραγωγή έννομων αποτελεσμάτων ορίζεται από το δίκαιο της ιθαγένειας κάθε ανθρώπου.⁷⁸ Επιπλέον η κατάρτιση δικαιοπραξίας και η παραγωγή έννομων αποτελεσμάτων που αφορά ακίνητα και κινητά πράγματα διέπεται από το δίκαιο του κράτους όπου βρίσκονται κατά το χρόνο της κατάρτισης.⁷⁹

«Η δήλωση της βουλήσεως» έχει έννομα αποτελέσματα από το χρονική στιγμή που περιήλθε στο πρόσωπο για το οποίο αναφέρει ότι απευθύνεται.⁸⁰ Τα έννομα αποτελέσματα της

⁷⁶ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2005). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 2, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 127· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η έκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 127· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 127· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, ΑΚ 127· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 127.

⁷⁷ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2005). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. Πρώτος, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 4· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 4· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 4· Τσούκα Χ. (2019). *Δίκαιο ιθαγένειας*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 18· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 4· Λεοντής, Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 4.

⁷⁸ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2005). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 7· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 7· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας* Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 7· Τσούκα Χ. (2019). *Δίκαιο ιθαγένειας*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 25-27· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 7· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 7.

⁷⁹ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2005). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. Πρώτος, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 12· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 12· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 12· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 12· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 12.

⁸⁰ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2005). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 2, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 167· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 167· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 167· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 167· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 167.

καταρτισμένης σύμβασης επέρχονται από το χρονικό σημείο της παράδοσης και της εμπρόθεσμης ρητής ή σιωπηρής αποδοχής της.⁸¹

2.2 Υποχρέωσεις εκμισθωτή

Όταν συνάπτεται μία σύμβαση μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση την παραχώρηση της χρήσης του πράγματος, κινητού ή ακινήτου στον μισθωτή. Η παραχώρηση γίνεται για ορισμένο ή αόριστο χρόνο όπως αναφέρεται στη σύμβαση.⁸²

Είναι υποχρέωση του εκμισθωτή να παραχωρήσει στον μισθωτή το πράγμα κινητό ή ακίνητο κατάλληλο για τη χρήση για την οποία συμφωνήθηκε και να το «διατηρεί κατάλληλο» όσο διαρκεί η σύμβαση.⁸³

Όμως ο εκμισθωτής δεν έχει ευθύνη για «πραγματικά ελαττώματα» του μισθίου ή «συμφωνημένες ιδιότητες» που λείπουν όταν ο μισθωτής είχε γνώση αυτών κατά τη σύναψη της σύμβασης. Κατά συνέπεια δεν δημιουργείται κάποια υποχρέωση.⁸⁴ Ακόμη ο εκμισθωτής δεν είναι υπεύθυνος για πραγματικά ελαττώματα τα οποία ο μισθωτής αγνόησε από «βαριά αμέλεια». Αυτό σημαίνει ότι δεν έχει υποχρέωση

⁸¹ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2005). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 2, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 192· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 192· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 192· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγατο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η εκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 192· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 192.

⁸² Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 574· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 574· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 574· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγατο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η εκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 574· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 574.

⁸³ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 575· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 575· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 575· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγατο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η εκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 575· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 575.

⁸⁴ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 579· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 579· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 579· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγατο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η εκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 579· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 579.

σχετικά με αυτά. Εκτός αν κατά τη σύναψη της σύμβασης υποσχέθηκε ότι δεν υπάρχει κάποιο ελάττωμα ή χρησιμοποίησε δόλο για να το αποκρύψει οπότε δημιουργείται υποχρέωση.⁸⁵ Επίσης ο εκμισθωτής δεν έχει ευθύνη για «πραγματικό ελάττωμα» «ή την έλλειψη συμφωνημένης ιδιότητας», όταν ο μισθωτής παρέλαβε το μίσθιο και γνώριζε την κατάσταση αυτή.⁸⁶ Επιπλέον όταν λόγω κάποιου δικαιώματος τρίτου αφαιρέθηκε από τον μισθωτή ολικά ή μερικά η συμφωνημένη χρήση του μισθίου (νομικό ελάττωμα), εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 576-579. Ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα να κάνει άρση του νομικού ελαττώματος με δαπάνες του εκμισθωτή.⁸⁷

Επίσης υπάρχουν «Βάρη και φόροι του μισθίου» σε μία μίσθωση. Δημοτικά τέλη «καθαρισμού, φωτισμού, ύδρευσης, αποκομιδής απορριμάτων κ.λ.π.» και όλοι οι «δημόσιοι, δημοτικοί ή κοινοτικοί» φόροι βαρύνουν τον εκμισθωτή εκτός αν υπάρχει συμφωνία ότι είναι υποχρέωση του μισθωτή.⁸⁸ Είναι υποχρέωση του εκμισθωτή να αποδώσει στο μισθωτή δαπάνες αναγκαίες για τη συνέχιση της συμφωνημένης χρήσης του μισθίου. Δαπάνες που αυξάνουν την αξία του μισθίου

⁸⁵ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 580· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 580· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 580· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγατο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η εκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 580· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 580.

⁸⁶ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 581· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 581· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 581· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγατο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η εκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 581· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 581.

⁸⁷ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 583· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 583· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 583· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγατο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η εκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 583· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 583.

⁸⁸ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. Τέταρτος, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 590· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 590· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 590· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγατο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η εκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 590· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 590.

αποδίδονται στο μισθωτή ανάλογα με τη συμφωνία των μερών.⁸⁹

2.3 Υποχρεώσεις μισθωτή

«Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη».⁹⁰ Ο μισθωτής κατά την σύναψη της σύμβασης και την παραχώρηση του πράγματος έχει υποχρέωση την πληρωμή μισθώματος και για το χρονικό διάστημα διάρκειας της μίσθωσης.⁹¹ Η κατάρτιση σύμβασης και μη παράδοση του μισθίου ή η παρεμπόδιση της συμφωνημένης χρήσης από τον εκμισθωτή άσχετα αν είχε ευθύνη είναι λόγος για απαίτηση εκτέλεσης σύμβασης ή αποζημίωση από τον μισθωτή.⁹² «Ενέργεια της καταγγελίας». Όταν ο μισθωτής ασκήσει καταγγελία της σύμβασης και περιέλθει στον εκμισθωτή αμέσως «επέρχεται αυτοδίκαιη λύση της μίσθωσης».

⁸⁹ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 591, Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη Σάκκουλα, Α.Κ. 591, Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 591, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 591, Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1(3^η έκ.) Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 591, Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 591· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 591.

⁹⁰ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2006). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 3, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 288· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 288· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 288· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 288· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 288· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1 Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 288.

⁹¹ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 574. Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 574· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 574· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 574· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. Πρώτος, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 574.

⁹² Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 584· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 584· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 584· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 584· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 584· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 584.

Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο και ο εκμισθωτής μισθώματα που έχουν προκαταβληθεί για χρόνο μετά την καταγγελία. Ο μισθωτής δεν έχει υποχρέωση για αποζημίωση λόγω της καταγγελίας.⁹³ «Υποχρεώσεις του μισθωτή για ειδοποίηση». Είναι υποχρέωση του μισθωτή η έγκαιρη, άτυπη δήλωση ενημέρωσης για εμφάνιση ελαττωμάτων κατά τη διάρκεια της σύμβασης ή δικαιώματα που τρίτος απαιτεί στο μίσθιο.⁹⁴ Όμως Φθορές ή μεταβολές που δικαιολογούνται από τη συμφωνημένη χρήση δεν βαρύνουν τον μισθωτή. Είναι δεκτή και αντίθετη συμφωνία.⁹⁵ Η «κακή χρήση του μισθίου» η οποία έχει την έννοια της χρήσης «όχι με επιμέλεια» και «χρήση όχι όπως συμφωνήθηκε» ή «μη τήρηση της πρόβλεψας συμπεριφοράς στους άλλους ενοίκους».⁹⁶

2.4 Δικαιώματα μισθωτή

«Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα του προηγούμενου άρθρου και αν από υπαιτιότητα του εκμισθωτή έλειψε η συμφωνημένη ιδιότητα ή εμφανίστηκε το ελάττωμα του μισθίου μετά τη

⁹³ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 587· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 587· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνη Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 587· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 587.

⁹⁴ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας* Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 589· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 589· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 589· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.) Αθήνα, Ηλιάνη Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 589· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 589.

⁹⁵ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 592· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 592· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 592· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνη Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 592· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. Πρώτος, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 592.

⁹⁶ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 594· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 594· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 594· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνη Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 594· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 594· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 594.

συνομολόγηση της σύμβασης». ⁹⁷ Όταν δεν γίνεται παραχώρηση της χρήσης του μισθίου ή παρεμποδίζεται η συμφωνημένη χρήση του σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ο μισθωτής έχει δικαίωμα να παραχωρήσει στον εκμισθωτή «εύλογη προθεσμία», σύμφωνα με τον ΑΚ 200 για παράδοση της χρήσης σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης. Έχει δικαίωμα να κάνει «Καταγγελία για παραχώρηση της χρήσης» χωρίς να ευθύνεται ο εκμισθωτής για την υποχρέωση της παράδοσης. ⁹⁸ Όμως όταν τη στιγμή της παράδοσης του μισθίου από τον εκμισθωτή στο μισθωτή ή κατά το χρονικό διάστημα της σύμβασης εμφανιστεί ελάττωμα τέτοιο που εμποδίζει τη συμφωνημένη χρήση ο μισθωτής έχει δικαίωμα να μειώσει το ποσό του μισθώματος ή να μην το καταβάλλει. Έχει αυτό το δικαίωμα και όταν το μίσθιο δεν έχει ιδιότητα που συμφωνήθηκε ή λείπει ιδιότητα που συμφωνήθηκε κατά τη διάρκεια της σύμβασης. ⁹⁹ Επίσης όταν λείπει συμφωνημένη ιδιότητα από το μίσθιο ο μισθωτής έχει και το δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση γιατί δεν εκτελούνται όροι της σύμβασης. «Το ίδιο ισχύει και αν ο μισθωτής γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει το πραγματικό ελάττωμα του μισθίου που υπήρχε κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης». ¹⁰⁰ Αντίθετα υπάρχει

⁹⁷ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 578· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 578· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 578· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 578· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 578· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 578.

⁹⁸ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 585· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλας, Α.Κ. 585· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 585· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 585· Λεοντής, Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 585.

⁹⁹ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 576· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλας, Α.Κ. 576· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 576· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 576· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. Πρώτος, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 576.

¹⁰⁰ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 577· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλας, Α.Κ. 577· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 577· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 577· Κατράς Ι. (2020). *Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 577· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού*

«αποκλεισμός του δικαιώματος καταγγελίας» της σύμβασης για το μισθωτή για λόγους που ευθύνεται νομικά ο ίδιος Α.Κ. 579, 580, 581.¹⁰¹ Ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να αποδώσει στο μισθωτή δαπάνες αναγκαίες για τη συνέχιση της συμφωνημένης χρήσης του μισθίου. Δαπάνες που αυξάνουν την αξία του μισθίου αποδίδονται στο μισθωτή ανάλογα με τη συμφωνία των μερών. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να αφαιρέσει κατασκευάσματα που πρόσθεσε.¹⁰² Επιπλέον ο μισθωτής έχει «δικαίωμα υπομίσθωσης». Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να παραχωρήσει σε τρίτο πρόσωπο τα δικαιώματά του στο μίσθιο με κατάρτιση νέας σύμβασης. Η εκχώρηση αυτή ονομάζεται υπομίσθωση και ισχύουν οι αρχικοί όροι της σύμβασης.¹⁰³

2.5 Μισθωτήριο

Η σύναψη σύμβασης μίσθωσης και κάθε τροποποίηση είναι άτυπη γιατί δεν υπάρχει νόμος που να αναφέρει ότι υπόκεινται υποχρεωτικά σε «έγγραφο συστατικό τύπο». Εξαιρέση αποτελεί μόνο όπου νόμος ορίζει υποχρεωτικά τον «έγγραφο συστατικό τύπο»¹⁰⁴ «Η τήρηση του τύπου για τη δικαιοπραξία απαιτείται μόνο όπου το ορίζει ο νόμος». Κατά συνέπεια υπάρχουν

Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 577.

¹⁰¹ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 586· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 586· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 586· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 586· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 586.

¹⁰² Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη Α.Κ. 591· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 591· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 591· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 591· Κατράς Ι. (2019). *Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 591· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 591.

¹⁰³ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 593· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 593· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 593· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 593· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 593.

¹⁰⁴ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 89.

περιπτώσεις που ισχύει και η σιωπηρή σύναψη σύμβασης.¹⁰⁵ Όταν ο νόμος ορίζει την τήρηση τύπου για τη δικαιοπραξία, τότε η διάταξη αυτή ισχύει και για «αντικατάσταση ή συμπλήρωση» όρων της όχι όμως την κατάργησή της.¹⁰⁶

Υπόδειγμα μισθωτηρίου:
<https://lhellas.com/portfolio/emporikes-misthoseis-akiniton/>
<https://www.karagiannislawfirm.gr/dikiGORIKA/emporiko/2103-emporiki-misthosi> (ανακτήθηκε 29/11/2020).

2.6 Μίσθωμα

Όταν γίνεται σύναψη σύμβασης δημιουργείται υποχρέωση του μισθωτή για καταβολή μισθώματος (ενοίκιο) στον εκμισθωτή. Η καταβολή του μισθώματος γίνεται ως αντιπαροχή για την παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου σύμφωνα με τη σύμβαση.¹⁰⁷ Το μίσθωμα ίσως περιλαμβάνει και «παρεπόμενα έξοδα» που συμφωνήθηκε με τη σύμβαση να αναλάβει ο εκμισθωτής. Αυτά είναι «ρεύμα», «νερό», «θέρμανση».¹⁰⁸ Είδη μισθώματος συνήθως καθορίζονται τα χρήματα. Όμως μπορεί να καθοριστούν και άλλα «πράγματα», «υπηρεσίες, ή σε ποσοστά επί των εισπράξεων ή παροχή χρήσης άλλου ακινήτου κ.λ.π.». ¹⁰⁹ «Το χρήμα ως αρχή και πέρας της εμπορικής συναλλαγής». ¹¹⁰ Το χρήμα είναι «κοινό μέτρο αξίας των αγαθών» και «κοινό ανταλλακτικό μέσο (ή μέσο πληρωμών)». Γενικά ως χρήμα θεωρούνται τα «κινητά, αντικαταστατά και αναλωτά πράγματα». ¹¹¹ Η παροχή πρέπει να ορίζεται με την κατάρτιση της σύμβασης.¹¹²

¹⁰⁵ Βλ. Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 158· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 158.

¹⁰⁶ Βλ. Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 164· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 164.

¹⁰⁷ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2019). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 574.

¹⁰⁸ Βλ. Φίλιου Π.Χ. (2011). *Ενοχικό Δίκαιο*, Τόμ. 1 (9^η εκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 175-176.

¹⁰⁹ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 139-140.

¹¹⁰ Βλ. Περάκης Ε. Ε.-Ρόκας Ν.Κ. (2013). *Γενικό μέρος Εμπορικού Δικαίου – Αξιόγραφο*, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 38.

¹¹¹ Βλ. Μαργαρίτης Μ-Μαργαρίτη Μ. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 950,951,952· Σπυριδάκης Ι.Σ. (2018), *Ενοχικό Δίκαιο* (2^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα, σελ. 187-189.

¹¹² Βλ. Μαργαρίτης Μ-Μαργαρίτη Μ. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 371-373· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 371-373 .

Το μίσθωμα καθορίζεται «ελεύθερα από τους συμβαλλόμενους και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση». Όταν η σύμβαση δεν περιλαμβάνει συμφωνία για αναπροσαρμογή τότε γίνεται «μετά διετία από την έναρξη της σύμβασης και καθορίζεται σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου και για τους ακάλυπτους χώρους του τέσσερα τοις εκατό (4%) και στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, της αγοραίας αξίας τους, εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και οι οποίοι πρέπει να μνημονεύονται στη σύμβαση». Επιπλέον αναπροσαρμογή μισθώματος «γίνεται κάθε έτος και ανέρχεται σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (ΕΣΥΕ)».¹¹³

2.7 Διάρκεια

Η διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων είναι συμβατική ή νόμιμη. Συμβατική θεωρείται αυτή που συμφωνήθηκε (και η παράταση) και νόμιμη αυτή που ορίζει νόμος. Όταν η μίσθωση έχει συναφθεί πριν το Ν. 4242/2014 «ισχύει για δώδεκα (12) έτη, ακόμη και αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας».¹¹⁴ Μισθώσεις «που συνάπτονται μετά την ισχύ του ν. 4242/2014» «ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας».¹¹⁵ Γίνεται δεκτή και η ανανέωση της μίσθωσης η οποία ονομάζεται και αναμίσθωση. Πρόκειται για νέα σύμβαση με του ίδιους όρους της αρχικής η οποία καταρτίζεται πριν ή μετά τη λήξη της.¹¹⁶ Είναι δυνατόν να γίνει και παράταση της μίσθωσης μετά τη λήξη της, οπότε συνεχίζεται η αρχική μίσθωση.¹¹⁷

¹¹³ Βλ. Καρατζά Λ. (2020). *4Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ* Συν 43, (56^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 8 Π.Δ. 34/1995.

¹¹⁴ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 5 παρ. 1 Π.Δ. 34/1995, άρθ. 7 παρ. 6-9 Ν. 2741/1999.

¹¹⁵ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 13 παρ. 1 εδ. β Ν. 4242/2014.

¹¹⁶ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 108.

¹¹⁷ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 107.

2.8 Λήξη

Οι μισθώσεις αυτές που συνάπτονται μετά το Ν. 4242/2014 που κωδικοποίησε το ΠΔ έχουν ισχύ διάρκειας τρία έτη ακόμη και αν συμφωνήθηκε μικρότερο διάστημα ή αόριστος χρόνος. Η λύση τους επέρχεται με νεότερη συμφωνία και έγγραφο βέβαιης χρονολογία, η καταγγελία από τα συμβαλλόμενα μέρη είναι έγγραφη, τα αποτελέσματα επέρχονται μετά από τρεις μήνες από τη κοινοποίησή της στον εκμισθωτή ή τον μισθωτή χωρίς καμία αποζημίωση για τα συμβαλλόμενα μέρη.¹¹⁸ Οι παλιές μισθώσεις οι οποίες συνάφθηκαν, παρατάθηκαν, ανανεώθηκαν πριν την ισχύ του Ν. 4242/2014, 28/02/2014 ρητά ή σιωπηρά διέπονται από τις διατάξεις αυτές.¹¹⁹ Η μίσθωση λήγει αυτοδικαίως και οι λόγοι είναι:

1) «Λύση μίσθωσης με αντίθετη συμφωνία». Αυτός ο τρόπος λύσης της μίσθωσης αναφέρεται σε λύση «πριν από την πάροδο του συμβατικού ή του νόμιμου χρόνου της μίσθωσης» με επόμενη «συμφωνία των συμβαλλομένων».¹²⁰

2) «Λήξη με την εκτέλεση απόφασης». Αυτή η περίπτωση αναφέρεται στη λύση της μίσθωσης με δικαστική απόφαση ή διαταγή απόδοσης του μισθίου.¹²¹

3) «Λήξη με την πάροδο του χρόνου». Όταν λήξει ο συμβατικός ή νόμιμος χρόνος της σύμβασης και η παράταση ή ανανέωσή της ή η σιωπηρή αναμίσθωσή της λήγει και η σύμβαση.¹²²

4) «Λήξη με καταγγελία». Η καταγγελία θεωρείται δικαιοπραξία.¹²³ Υπόδειγμα καταγγελίας:

<https://www.karagiannislawfirm.gr/emporiko/2252-agogi-apodosis-misthiou-kai-apozimiosis-chrisis> ανακτήθηκε 03/02/2021. Οι λόγοι καταγγελίας προβλέπονται από το Π.Δ. 34/199:¹²⁴

¹¹⁸ Βλ. <http://www.katraslaw.gr/ki/2010-04-19-18-54-42/620--42422014> άρθρο 13 Ν. 4242/2014 ανακτήθηκε 10/02/2021· http://www.pomida.gr/emporikes_misthoseis.php ανακτήθηκε 13/02/2021· <https://lhchellas.com/portfolio/emporikes-misthoseis-akiniton/>, άρθρο 13 Ν. 4242/2014 ανακτήθηκε 13/02/2021.

¹¹⁹ Βλ. <http://www.katraslaw.gr/ki/2010-04-19-18-54-42/620--42422014> άρθρο 13 Ν. 4242/2014 ανακτήθηκε 10/02/2021· http://www.pomida.gr/emporikes_misthoseis.php ανακτήθηκε 13/02/2021· <https://lhchellas.com/portfolio/emporikes-misthoseis-akiniton/>, άρθρο 13 Ν. 4242/2014 ανακτήθηκε 13/02/2021.

¹²⁰ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 384

¹²¹ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 384.

¹²² Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 384.

¹²³ Βλ. Φίλιου Π.Χ. (2011). *Ενοχικό Δίκαιο*, Τόμ. 1 (9^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 251· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, σελ. 384.

¹²⁴ Βλ. Σιάμκουρης Ν. (2008). *Η μίσθωση πράγματος στην πράξη*, Αθήνα-Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 15 Π.Δ. 34/1995· Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 15 Π.Δ.

- ❖ «Καταγγελία για ιδιόχρηση». Είναι η περίπτωση όπου ο ίδιος εκμισθωτής ή η οικογένειά του χρειάζεται το ακίνητο για άσκηση εμπορικών δραστηριοτήτων που προστατεύονται από το Π.Δ. 34/1995.¹²⁵
- ❖ «καταγγελία για ανοικοδόμηση», γίνεται από τον εκμισθωτή όταν έχει σκοπό την ανέγερση οικοδομών στο ακίνητο.¹²⁶
- ❖ «Καταγγελία για ιδιοκατοίκηση». Είναι η περίπτωση όπου ο κύριος ή μέλη της οικογένειάς του μίσθιου το χρειάζονται για κατοικία.¹²⁷
- ❖ «Καταγγελία για δημιουργία κύριας κατοικίας» έχουμε από τον εκμισθωτή όταν έχει δηλώσει από την αρχή ότι το ακίνητο προορίζεται για κύρια κατοικία.¹²⁸
- ❖ «Καταγγελία για κατεδάφιση ετοιμόρροπου» γίνεται από τον εκμισθωτή όταν το ακίνητο έχει κριθεί από αρμόδια όργανα κατεδαφιστέο ή ετοιμόρροπο.¹²⁹
- ❖ «Καταγγελία για πτώχευση του μισθωτή» γίνεται αφού υπάρχει τελεσίδικη απόφαση που κηρύσσει τον μισθωτή σε πτώχευση.¹³⁰
- ❖ «Καταγγελία για εγκατάσταση υπηρεσιών». Νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου όπως δήμοι ή κοινότητες και

34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 15 Π.Δ. 34/1995.

¹²⁵ Βλ. Σιάμκουρης Ν. (2008). *Η μίσθωση πράγματος στην πράξη*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 16 Π.Δ. 34/1995· Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 16 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 16 Π.Δ. 34/1995.

¹²⁶ Βλ. Σιάμκουρης Ν. (2008). *Η μίσθωση πράγματος στην πράξη*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 23 Π.Δ. 34/1995· Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 23 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 23 Π.Δ. 34/1995.

¹²⁷ Βλ. Σιάμκουρης Ν. (2008). *Η μίσθωση πράγματος στην πράξη*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 37 Π.Δ. 34/1995· Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 37 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 37 Π.Δ. 34/1995.

¹²⁸ Βλ. Σιάμκουρης Ν. (2008). *Η μίσθωση πράγματος στην πράξη*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 38 Π.Δ. 34/1995· Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 38 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 38 Π.Δ. 34/1995.

¹²⁹ Βλ. Σιάμκουρης Ν. (2008). *Η μίσθωση πράγματος στην πράξη*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 39 Π.Δ. 34/1995· Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 39 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 39 Π.Δ. 34/1995.

¹³⁰ Βλ. Σιάμκουρης Ν. (2008). *Η μίσθωση πράγματος στην πράξη*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 40 Π.Δ. 34/1995· Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 40 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 40 Π.Δ. 34/1995.

εξαρτώμενες επιχειρήσεις που χρειάζονται το ακίνητο για εγκατάσταση υπηρεσιών τους καταγγέλουν τη μίσθωση.¹³¹

- ❖ «Καταγγελία από ΟΤΑ για δημιουργία πρασίνου, κ.λ.π.». Χώροι κυριότητας δήμου ή κοινότητας οι οποίοι κρήθηκαν από αρμόδιους για δημιουργία πρασίνου πλατείας κλπ¹³²
- ❖ «Καταγγελία από τον μισθωτή»¹³³
- ❖ «Καθυστέρηση καταβολής μισθώματος».¹³⁴
- ❖ «Κίνδυνος της υγείας του μισθωτή». Όταν η χρήση του μισθίου συνεπάγεται κίνδυνο για την υγεία του μισθωτή ή για τους οικείους του με τους οποίους συγκατοικεί έχουν δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης.¹³⁵
- ❖ «Καταγγελία μίσθωσης από δημόσιο υπάλληλο»¹³⁶
- ❖ «Δυστροπία μισθωτή».¹³⁷

¹³¹ Βλ. Σιάμκουρης Ν. (2008). *Η μίσθωση πράγματος στην πράξη*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 41 Π.Δ. 34/1995· Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 41 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 41 Π.Δ. 34/1995.

¹³² Βλ. Σιάμκουρης Ν. (2008). *Η μίσθωση πράγματος στην πράξη*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 42 Π.Δ. 34/1995· Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 42 Π.Δ. 34/1995· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 42 Π.Δ. 34/1995.

¹³³ Βλ. Σιάμκουρης Ν. (2008). *Η μίσθωση πράγματος στην πράξη*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 43 Π.Δ. 34/1995· Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, άρθ. 43 Π.Δ. 34/1995, Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43* (56^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, άρθ. 43 Π.Δ. 34/1995.

¹³⁴ Βλ. Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 597.

¹³⁵ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 588· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 588· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 588· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 588· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 588· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 588.

¹³⁶ Βλ. Καράκωστας Ι.Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 4, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 613· Μαργαρίτης Μ.-Μαργαρίτη Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 613· Τριάντος Ν.Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας*, Τόμ. 1 (4^η εκ.), Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 613· Αθανασόπουλος Τ.Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο*, Τόμ. 1 (3^η έκ.), Αθήνα, Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ, Α.Κ. 613· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις* (3^η έκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, Α.Κ. 613· Λεοντής Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου*, Τόμ. 1, Αθήνα, Νομική Βιβλιοθήκη, Α.Κ. 613.

¹³⁷ Βλ. Αντωνόπουλος Β.Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, 66 ΕισΝΚΠολΔ· Κατράς Ι.Ν. (2020). *Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις*, (3^η εκ.), Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, 66 ΕισΝΚΠολΔ· Καρατζά Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ, ΚΠολΔ, ΠΚ, ΚΠΔ Συν 43*, (56^η εκ.), Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη, 66 ΕισΝΚΠολΔ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΗΣΗ ΖΗΤΗΜΑΤΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

3.1 Υποθέσεις

I. Το Δ πολιτικό τμήμα του Άρειου Πάγου με την υπ' αριθμ. 1152/19 απόφασή του έκρινε τα εξής: “ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΧΡΗΣΗ - ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ -ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΣΥΝΘΗΚΩΝ -ΠΑΡΑΜΟΡΦΩΣΗ ΕΓΓΡΑΦΟΥ Οι αναιρεσείδουσες, υπό την επίφαση της αναιρετικής πλημμέλειας της παραμόρφωσης εγγράφου εκ του άρθρου 559 αρ. 20 ΚΠολΔ, επιχειρούν να πλήξουν την ανέλεγκτη αναιρετικά κρίση ως προς την εκτίμηση του αποδεικτικού υλικού αναφορικά με την μισθωτική αξία του επιδίκου μισθίου ακινήτου, εφόσον για τον προσδιορισμό της πραγματικής μισθωτικής αξίας του μισθίου η αναφορά της ύπαρξης στην περιοχή όμορων ακινήτων και το ύψος της μισθωτικής αξίας αυτών είναι στοιχεία, που άπτονται με την ουσία της υπόθεσης και αποτελούν αντικείμενο απόδειξης. Απορρίπτει.”¹³⁸

II. Το Πολιτικό Εφετείο Πειραιώς με την υπ' αριθμ. 466/19 απόφασή του έκρινε τα εξής: “Περίληψη εγγράφου: ΔΗΜΟΙ - ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ - ΜΙΣΘΩΜΑ. Μίσθωση καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος (εστιατόριο – καφετέρια) με εκμισθωτή Δήμο - Διάρκεια μίσθωσης - Οφειλή μισθωμάτων - Ταμειακές βεβαιώσεις - Ανακοπή. Οι αντιρρήσεις της ανακόπτουσας – εκκαλούσας μισθώτριας ως προς το βεβαιωθέν στις επίμαχες ταμειακές βεβαιώσεις, ύψος της απαίτησης του καθ'ού η ανακοπή εναντίον της, δεν επιφέρουν ακυρότητα συνολικά των πράξεων αυτών, που αποτελούν έγκυρο νόμιμο εκτελεστό τίτλο στον οποίο ερείδεται η εκτελεστική διαδικασία, ούτε καθιστούν την συμπεριφορά του καθ'ού να επιδιώξει την απαίτησή του καταχρηστική. Απορρίπτει την έφεση.”¹³⁹

III. Το Πολιτικό Εφετείο Πειραιώς με την υπ' αριθμ. 401/20 απόφασή του έκρινε τα εξής : “Περίληψη εγγράφου: ΜΙΣΘΩΣΗ ΙΚΑ - ΜΙΣΘΩΜΑ - ΟΦΕΙΛΗ. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ. Μίσθωση ΙΚΑ για τη στέγαση τοπικού ιατρείου -

¹³⁸ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/1152_19.html, Δ πολιτικό τμήμα Άρειος Πάγος, αριθμός απόφασης 1152/19, ανακτήθηκε 03/02/2021.

¹³⁹ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/466_19.html, Πολιτικό Εφετείο Πειραιώς, αριθμός απόφασης 466/19, ανακτήθηκε 03/02/2021.

Διάρκεια μίσθωσης - Ύψος μισθώματος - Αγωγή των συνεκμισθωτών για οφειλόμενα μισθώματα. Καθολική διαδοχή του ΙΚΑ από τον ΕΟΠΥΥ, που υπεισήλθε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της επίδικης μίσθωσης. Προστασία εμπορικών μισθώσεων - Υπάγονται και οι μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή ΟΤΑ - Επί εκμισθώσεως σε νπδδ ή ΟΤΑ ακινήτου, για δραστηριότητα που εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις του ίδιου πδ 34/95, όπως η στέγαση ιατρείου, είναι επικρατέστερες οι διατάξεις του ΠΔ 34/95. Δίνεται το δικαίωμα στις Διοικήσεις Υγειονομικής Περιφέρειας να καταγγείλουν μονομερώς τη μίσθωση, σε περίπτωση μη επίτευξης συμφωνίας ως προς το ύψος του μισθώματος, όχι όμως και να καθορίσουν μονομερώς το μίσθωμα. Απόρριψη έφεσης.”¹⁴⁰

IV. Το Πολιτικό Εφετείο Πειραιώς με την υπ’ αριθμ. 732/19 απόφασή του έκρινε τα εξής:
“Περίληψη εγγράφου:
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - ΜΙΣΘΩΜΑ - ΕΠΓΥΗΣΗ.
Περίπτωση εκμίσθωσης καταστήματος, που λειτουργούσε ως συνεργείο φανοποιείας - Σφράγιση καταστήματος λόγω πολεοδομικών παραβάσεων - Καταγγελία μίσθωσης- Οφειλή μισθώματος - Αξίωση μισθωτή για επιστροφή της εγγύησης - Η αξίωση του μισθωτή για απόδοση της εγγυοδοσίας, γίνεται ληξιπρόθεσμη, με τη λήξη της μισθώσεως και επιστρέφεται αν ο εκμισθωτής δεν έχει απαιτήσεις για μισθώματα ή αποζημίωση για ζημίες στο μίσθιο και εφ’ όσον δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά. Αποδείχθηκε ότι η πρώτη εναγομένη μισθώτρια εξακολουθεί να οφείλει στους ενάγοντες, μίσθωμα ποσού που υπολείπεται όμως της εγγύησης που έχει αυτή καταβάλει. Απάτη στο Δικαστήριο και υφαρπαγή ψευδούς βεβαίωσης. Δεκτή η έφεση.”¹⁴¹

V. Το Πολιτικό Εφετείο Πειραιώς με την υπ’ αριθμ. 140/19 απόφασή του έκρινε τα εξής:
“Περίληψη εγγράφου:
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΑ.
Μίσθωση κινηματογράφου - Αγωγή του ενάγοντος, περί αποδόσεως της χρήσης του μισθίου και καταβολής οφειλομένων μισθωμάτων και αποζημίωσης χρήσης. Έννοια πραγματικού ελαττώματος. Παρεμπόδιση χρήσης μισθίου - Μη καταβολή μισθώματος. Εν προκειμένω, αποδεικνύεται, ότι οι πολεοδομικές παραβάσεις του μισθίου, καθιστούσαν άμεσα ανέφικτη τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας του ως κινηματοθεάτρου - Πρέπει να διαταχθεί η επανεγκατάστασή του μισθωτή στο μίσθιο ακίνητο. Αίτημα

¹⁴⁰ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/140_19.html, Πολιτικό Εφετείο Πειραιώς, αριθμός απόφασης 401/20, ανακτήθηκε 03/02/2021.

¹⁴¹ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/732_19.html, Πολιτικό Εφετείο Πειραιά, αριθμός απόφασης 732/19, ανακτήθηκε 03/02/2021.

διαγραφής ανάρμοστων εκφράσεων από δικόγραφο. Δεκτή η έφεση - Απορρίπτει την αγωγή.”¹⁴²

VI. Το Πολιτικό Εφετείο Πειραιά με την υπ’ αριθμ. Απόφασή του 314/19 έκρινε τα εξής: “Περίληψη εγγράφου: ΣΕΦ - ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ - ΠΡΟΩΡΗ ΛΗΣΗ - ΟΦΕΙΛΗ. Περίπτωση μισθώσεως περιβάλλοντος χώρου του ΣΕΦ για την χρήση καταστημάτων - Αίτημα μείωσης μισθώματος από την μισθώτρια πρώτη εναγόμενη - Άρνηση ΣΕΦ - Καταγγελία και πρόωρη λύση της σύμβασης - Οφειλόμενα μισθώματα και λειτουργικές δαπάνες - Απόπειρα συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς - Κατάπτωση εγγυητικών επιστολών. Κρίση ότι το αίτημα του ενάγοντος για την καταβολή αποζημίωσης χρήσης, λόγω της παράνομης κατακράτησης του μισθίου από την ημέρα/ της καταγγελίας έως την τυπική παράδοση του είναι απορριπτέο ως ουσιαστικά αβάσιμο. Επίσης, δεν συνάδει με τους κανόνες της συναλλακτικής πρακτικής και της κοινής των ανθρώπων πείρας η πρώτη εναγόμενη μετά από τριετή σχεδόν διαπραγματεύση να καταβάλει αυτοβούλως, δηλ. χωρίς να υποχρεωθεί με δικαστική απόφαση, ολόκληρη την εγγύηση και ταυτόχρονα η οφειλή της ως προς τα μισθώματα και τις λειτουργικές δαπάνες του μισθίου, την οποία σε κάθε περίπτωση είχε ήδη αποδεχθεί, να παραμένει στο ακέραιο, ενόψει και της κακής οικονομικής κατάστασής της. Δεκτή η έφεση.”¹⁴³

VII. Το Πολιτικό Εφετείο Πειραιά με την υπ’ αριθμ. Απόφασή του 502/20 έκρινε τα εξής: “Περίληψη εγγράφου: ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - ΜΙΣΘΩΜΑ - ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ. ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ. Διαφορά από οφειλή μισθωμάτων της μισθώτριας εφεσίβλητης εταιρίας - οικογενειακής επιχείρησης. Δεκτή η αγωγή, όσον αφορά στο αίτημα για την καταβολή των οφειλόμενων μισθωμάτων και απόρριψη αυτής, ως προς το αίτημα για την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων. Προκύπτει ότι οι επίδικες συμβάσεις μίσθωσης ήταν απολύτως άκυρες, κατ’ άρθρο 23α του ν. 2190/1920, αφού συνάφθηκαν από την εφεσίβλητη Α.Ε. από τη μία και από μέλη του ΔΣ αυτής από την άλλη και δεν αποδείχθηκε ότι είχε προηγηθεί έγκρισή τους από τη ΓΣ. Εφόσον, λοιπόν, είναι άκυρες, δεν μπορούν να αναπροσαρμοσθούν τα μισθώματα αυτών, αφού προϋπόθεση είναι τόσο η επίκληση, όσο και η ύπαρξη έγκυρων συμβάσεων μίσθωσης. Απορρίπτει την έφεση.”¹⁴⁴

¹⁴² Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/140_19.html, Πολιτικό Εφετείο Πειραιώς, αριθμός απόφασης 140/19, ανακτήθηκε 03/02/2021.

¹⁴³ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/314_19.html, Πολιτικό Εφετείο Πειραιά, αριθμός απόφασης 314/19, ανακτήθηκε 03/02/2021.

¹⁴⁴ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/502_20.html, Πολιτικό Εφετείο Πειραιά, αριθμός απόφασης 502/20, ανακτήθηκε 03 /02/2021.

VIII. Το Δ Πολιτικό τμήμα του Αρείου Πάγου με την υπ' αριθμ. 796/19 απόφαση έκρινε τα εξής: “Περίληψη εγγράφου: ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ - ΠΡΑΤΗΡΙΟ ΚΑΥΣΙΜΩΝ Το δικάσαν Εφετείο εκθέτει στην προσβαλλόμενη απόφασή του τα συγκριτικά στοιχεία (μισθώματα από πρατήρια υγρών καυσίμων) που έλαβε υπόψη και αξιολογώντας την διαπιστωθείσα μεταξύ του "ελευθέρου" μισθώματος και του καταβαλλομένου, μετά την προεκτεθείσα αντικειμενική (νόμιμη) αναπροσαρμογή, τοιούτου υπάρχουσα διαφορά, ως τοιαύτη, εξαιτίας της οποίας δημιουργείται, κατά τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών η ανάγκη αναπροσαρμογής του τελευταίου καταβαλλομένου μισθώματος των 4.467,46 ευρώ, αναπροσάρμοσε τούτο, κρίνοντας ότι η μείωση του μηνιαίου μισθώματος στο επίπεδο των 3.483 ευρώ είναι αναγκαία, προκειμένου να αρθεί, στη συγκεκριμένη περίπτωση, η δυσαναλογία των εκατέρωθεν παροχών και να αποκατασταθεί η διαταραχθείσα καλή πίστη. Απορρίπτει.”¹⁴⁵

IX. Το Δ Πολιτικό τμήμα του Αρείου Πάγου με την υπ' αριθμ. 62/19 απόφασή του έκρινε τα εξής: “ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΥΛΙΚΕΙΟΥ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ - ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ Το μίσθωμα του κυλικείου είναι πόρος του νοσοκομείου, προορισμένος να καλύπτει τις δημόσιου χαρακτήρα ανάγκες του και επομένως, η οποιαδήποτε μείωσή του αντανακλά στις παρεχόμενες από αυτό υπηρεσίες, αλλά και με το γεγονός ότι το τελευταίο επέτρεψε στην εκκαλούσα, χωρίς να έχει συμβατική υποχρέωση γι' αυτό, να αναπτύξει αυτόματους πωλητές, χωρίς αντάλλαγμα και ενώ το ίδιο στερήθηκε τα όποια έσοδα θα είχε από την εκμίσθωση των θέσεών τους, οδηγεί το δικαστήριο στο συμπέρασμα ότι δεν επήλθε ουσιώδης μείωση μεταξύ του μισθώματος που θα έπρεπε να καταβάλλεται σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη και του πράγματι καταβαλλόμενου, αλλά ότι η εκκαλούσα συνέχισε να αντλεί οφέλη από τη μίσθωση, χωρίς το μίσθωμα να έχει καταστεί επαχθές γι' αυτήν. Εξάλλου η εκκαλούσα δεν προσκομίζει ισολογισμούς (ενώ και στις προτάσεις που κατέθεσε ουδενός εγγράφου γίνεται επίκληση) για να αποδείξει τον ισχυρισμό της περί μείωσης του τζίρου της και πολύ περισσότερο των κερδών της. Απορρίπτει.”¹⁴⁶

X. Το Δ Πολιτικό τμήμα του Αρείου Πάγου με την υπ' αριθμ. 1396/19 απόφαση έκρινε τα εξής: “Περίληψη εγγράφου: ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΕ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ -ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη σχετική μείζονα σκέψη αν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογή με δικαστική απόφαση, λόγω

¹⁴⁵ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/796_19.html, Δ Πολιτικό τμήμα Αρείου Πάγου, αριθμός απόφασης 796/19, ανακτήθηκε 03/02/2021.

¹⁴⁶ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/62_19.html, Δ Πολιτικό τμήμα Αρείου Πάγου, αριθμός απόφασης 62/19, ανακτήθηκε 03/02/2021.

ακριβώς του διαπλαστικού της χαρακτήρα, του λοιπού ο περί του μισθώματος συμβατικός όρος (ήτοι η συμφωνία περί σταδιακής αναπροσαρμογής του μισθώματος) καταλύεται και δεν ισχύει για το μέλλον, αφού κρίνεται ότι είναι απρόσφορος πλέον να ρυθμίσει το ζήτημα του ύψους του μισθώματος. Μετά από αυτήν (δικαστική αναπροσαρμογή και κατάλυση του περί του μισθώματος συμβατικού όρου) το μόνο που μπορεί να ισχύσει για το μέλλον είναι η νόμιμη αναπροσαρμογή που ρυθμίζεται με το άρθρο 7 § 3 του ως άνω ΠΔ/τος 34/1995, η δε απαιτούμενη από τον νόμο για την πραγματοποίηση αυτής ετήσια προθεσμία αρχίζει από το χρόνο που συντελείται η αναπροσαρμογή με την απόφαση του δικαστηρίου, δηλαδή από την επίδοση της αγωγής. Εξάλλου, με τη δικαστική απόφαση αναπροσαρμογής μεταβάλλονται τα περιστατικά, πάνω στα οποία οι συμβαλλόμενοι στήριξαν τη συμφωνία για σταδιακή αναπροσαρμογή και έτσι δεν μπορεί να γίνει λόγος για τήρηση των συμφωνηθέντων. Απορρίπτει.”¹⁴⁷

XI. Το Πολιτικό Εφετείο Πειραιώς με την υπ’ αριθμ. Απόφαση 565/19 έκρινε τα εξής: “Περίληψη εγγράφου: ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ - ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ. Καταγγελία μίσθωσης καταστήματος λόγω μη καταβολής μισθωμάτων - Παράνομη παρακράτηση του μισθίου - Κατά το άρθρο 601 ΑΚ, ο μισθωτής για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα - Η εν λόγω αποζημίωση αντιστοιχεί στο μέχρι την ως άνω λήξη μίσθωμα, φέρει τον χαρακτήρα γνήσιας αποζημίωσης και συνεπώς δεν υπόκειται σε αναπροσαρμογή, πόσο μάλλον, που εν προκειμένω, ουδέποτε υπήρξε συμφωνία για μίσθωμα ύψους 8.000 ευρώ από τον Ιούλιο του 2008 και έκτοτε. Δεν θεμελιώνει λόγο έφεσης μόνο η απόρριψη από το πρωτοβάθμιο δικαστήριο του αιτήματος του διαδίκου για αναβολή της συζήτησης μέχρι να περατωθεί αμετάκλητα (ή τελεσίδικα) άλλη δίκη. Απορρίπτει την έφεση.”¹⁴⁸

XII. Το Πολιτικό Εφετείο Πειραιά με την υπ’ αριθμ. 557/19 απόφασή του έκρινε τα εξής: “Περίληψη εγγράφου: ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - ΜΙΣΘΩΜΑ - ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ. Διάρκεια και λύση μίσθωσης καταστήματος - Οφειλή από μισθώματα - Δικαιώματα συνεκμισθωτών - Καταγγελία της σύμβασης και αξίωση αποζημίωσης χρήσης . Ένσταση εναγομένης περί καταχρηστικής άσκησης του δικαιώματος των εκμισθωτών για αποζημίωση χρήσης. - Προκύπτει αφενός ότι δεν υπήρξε συμφωνία μεταξύ των διαδίκων για την ανανέωση της μίσθωσης από 31-5-2010 με χαμηλότερο μίσθωμα, το γεγονός δε ότι οι ενάγοντες, λόγω της μακρόχρονης συμβάσεως

¹⁴⁷ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/1396_19.html, αριθμός απόφασης 1396/19, ανακτήθηκε 03/02/2021.

¹⁴⁸ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/565_19.html, Πολιτικό Εφετείο Πειραιά, αριθμός απόφασης 565/19, ανακτήθηκε 03/02/2021.

μίσθωσης, έδωσαν στην εναγομένη κάποιο χρονικό περιθώριο για πιθανή κατάρτιση μιας νέας σύμβασης μισθώσεως, δεν συνεπάγεται και ότι αυτοί παραιτήθηκαν των νομίμων δικαιωμάτων τους. Επομένως, η ένσταση καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος, που υπέβαλε η εναγομένη πρέπει να απορριφθεί ως ουσία αβάσιμη. Απορρίπτει την έφεση.”¹⁴⁹

XIII. Το Δ Πολιτικό τμήμα του Αρείου Πάγου με την υπ’ αριθμ. 528/19 απόφασή του έκρινε τα εξής: “Περίληψη εγγράφου: ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ- ΑΠΡΟΟΠΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΣΥΝΘΗΚΩΝ - ΜΕΙΩΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ Οι μισθώσεις, πέραν της προσφορότητάς τους ή μη ως συγκριτικών στοιχείων (σημ. ότι δεν υπάρχει ομοειδής επιχείρηση στον Δήμο ...), αποτελούν ένδειξη, περί της εν γένει μείωσης της μισθωτικής αξίας των ακινήτων της περιοχής. Όλα τα ανωτέρω οφείλονται στη συνεχώς επιδεινούμενη οικονομική κρίση, που έπληξε τη χώρα, και η οποία σαφώς και δεν μπορούσε εξ αρχής να προβλεφθεί και μάλιστα τόσο κατά τη σύναψη της μίσθωσης το έτος 1997, όσο και κατά την ανανέωση αυτής το έτος 2008, οπότε οι οικονομικές συνθήκες ήταν τελείως διαφορετικές και στις οποίες συνθήκες τα διάδικα μέρη, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, στήριξαν τότε τις συμφωνίες τους. Άλλωστε αποτελεί πασιδηλο γεγονός, ότι εξαιτίας της ανωτέρω μόνιμης πλέον δυσμενούς οικονομικής κατάστασης, οι μισθωτικές αξίες των επαγγελματικών χώρων γνωρίζουν προοδευτική μείωση. Έτσι, ενόψει των νέων πλέον δυσμενών δεδομένων, η υποχρέωση καταβολής μισθώματος ποσού 12.000 ευρώ, πλέον τέλους χαρτοσήμου, παρίσταται υπέρμετρα επαχθής για τον ενάγοντα και οδηγεί σε πλήρη κατάλυση της ισορροπίας, μεταξύ της παροχής και της αντιπαροχής και μάλιστα σε τέτοιο σημείο, ώστε ο ενάγων, εκτελώντας τη σύμβαση μίσθωσης να υφίσταται ουσιώδη ζημία. Απορρίπτει.”¹⁵⁰

XIV. Το Δ Πολιτικό τμήμα του Αρείου Πάγου με την υπ’ αριθμ. Απόφασή του 73/20 έκρινε τα εξής: “Περίληψη εγγράφου:

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΣΥΝΘΗΚΩΝ - ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΜΕΙΩΣΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ Ενόψει τόσο της εξαιτίας της οικονομικής κρίσης μείωσης των εσόδων της ασκούμενης στο μίσθιο επιχείρησης του ενάγοντος, αλλά και των εντεύθεν εν γένει δεδομένων περί την μισθωτική αξία των καταστημάτων της περιοχής, κρίνεται ότι η μηνιαία μισθωτική αξία του μισθίου, υπό καθεστώς ελεύθερης μίσθωσης, ανέρχεται στο ποσό των 5.000 ευρώ (πλέον του τέλους χαρτοσήμου). Συνεπώς, προκύπτει ότι μεταξύ του συμβατικώς οφειλομένου

¹⁴⁹ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/314_19.html, Πολιτικό Εφετείο Πειραιά, αριθμός απόφασης 557/19, ανακτήθηκε 03/02/2021.

¹⁵⁰ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/528_19.html, Δ Πολιτικό τμήμα Άρειος πάγος, αριθμός απόφασης 528/19, ανακτήθηκε 03/02/2021.

μισθώματος και εκείνου που μπορεί να επιτευχθεί υπό καθεστώς ελεύθερης μίσθωσης ("ελευθέρου μισθώματος"), υπάρχει διαφορά σημαντική, ώστε επιβάλλεται, κατά τις αρχές της καλής πίστης, αφού ληφθούν υπόψη τα συναλλακτικά ήθη, να αναπροσαρμοστεί κατ' άρθρο 288 ΑΚ, το καταβαλλόμενο μίσθωμα στο επίπεδο που αίρει τη δυσαναλογία και αποκαθιστά τη διαταραχθείσα καλή πίστη. Η δε εμμονή των εναγομένων στην πληρωμή του συμφωνημένου μισθώματος, προσκρούει από την απαιτούμενη στις συναλλαγές καλή πίστη. Απορρίπτεται."¹⁵¹

XV. Το Πολιτικό Εφετείο Πειραιώς με την υπ' αριθμ. 592/20 απόφασή του έκρινε τα εξής: "Περίληψη εγγράφου: ΜΙΣΘΩΣΗ ΝΠΔΔ - ΜΕΙΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ - ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ. ΑΡΧΗ ΤΗΣ ΑΝΑΛΟΓΙΚΟΤΗΤΑΣ. Στέγαση υπηρεσιών του Δημοσίου - Μειώσεις του μισθώματος, που επέβαλε αρχικώς το δικαιοπάροχο του εναγόμενου ΙΚΑ και συνέχισε το εναγόμενο ΝΠΔΔ κι έγιναν κατά εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 22 του Ν.4022/11 και 2 του Ν. 4081/12 - Κρίνεται ότι αποτελούν επιτρεπτή νομοθετική επέμβαση σε συνεστημένη συμβατική σχέση, αποσκοπώντας στην άρση των επιβλαβών για το δημόσιο συμφέρον, συνεπειών της σύμβασης, προς αντιμετώπιση της συντρέχουσας οξείας δημοσιονομικής κρίσης. Άλλωστε οι εκμισθωτές διατηρούν το δικαίωμά τους να προσφύγουν στα αρμόδια δικαστήρια και να αμφισβητήσουν το ύψος και τη μείωση του μισθώματος. Ορθως το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο απέρριψε την αγωγή ως μη νόμιμη. Απορρίπτεται την έφεση."¹⁵²

XVI. Το Δ Πολιτικό τμήμα Αρείου Πάγου με την υπ' αριθμ. 1151/19 απόφασή του έκρινε τα εξής: "Περίληψη εγγράφου: ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ - ΑΠΡΟΟΠΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΣΥΝΘΗΚΩΝ - ΜΝΗΜΟΝΙΑ η από 31-5-2012 καταγγελία υπαγορεύτηκε από τη νέα οικονομική πραγματικότητα, που διαμορφώθηκε λόγω της οικονομικής κρίσης της Χώρας από το έτος 2009, η οποία επηρέασε δυσμενώς και απρόβλεπτα τον επιχειρηματικό προγραμματισμό της αναιρεσίβλητης και κατέστησε αναγκαία τη μείωση των δαπανών της, όπως η καταβολή μισθωμάτων. Ειδικότερα, προστατεύεται η οικονομική θέση των μισθωτών, που ως το ασθενέστερο συμβαλλόμενο μέρος είχαν συμβληθεί υπό διαφορετικές συνθήκες της αγοράς και μετά την οικονομική κρίση βρέθηκαν

¹⁵¹ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/73_20.html, Δ Πολιτικό τμήμα Αρείου Πάγου, αριθμός απόφασης 73/20, ανακτήθηκε 03/02/2021.

¹⁵² Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/592_20.html, Πολιτικό Εφετείο Πειραιά, αριθμός απόφασης 592/20, 03/02/2021.

σε δυσμενή θέση, διότι ανατράπηκαν πλήρως οι συνθήκες του επιχειρηματικού τους προγραμματισμού. Απορρίπτει.”¹⁵³

¹⁵³ Βλ. Νομοτέλεια, file:///C:/Users/user/Documents/1151_19.html, Δ Πολιτικό τμήμα Αρείου Πάγου, αριθμός απόφασης 1151/19, ανακτήθηκε 03/02/2021.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Καταλήγοντας οι εμπορικές μισθώσεις ρυθμίζονται από διατάξεις του ΠΔ 34/1995, του Α.Κ. και Νόμους. Το ΠΔ 34/1995 περιλαμβάνει διατάξεις που καθορίζουν το πλαίσιο των μισθώσεων. Ο ΑΚ διέπεται από διατάξεις σχετικές με τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών, τη σύναψη της σύμβασης και γενικά με όρους της κατάρτισής της. Η μελέτη πραγματικών γεγονότων και περιστατικών αποδεικνύουν ότι είναι αδύνατο να τηρηθούν όλες οι διατάξεις και δημιουργούνται διαφορές ανάμεσα στους συμβαλλόμενους. Αυτό γιατί συχνά τα μέρη παραβιάζουν ή συγχέουν εκούσια ή ακούσια τις διατάξεις και τους νόμους και οδηγούνται σε καταγγελίες. Η καταγγελία είναι ένας τρόπος να διεκδικήσουν τα δικαιώματά τους όταν υπάρχει έντονη διαφωνία και διαμάχη μεταξύ τους γιατί έχουν παραβιαστεί τα όρια που θέτει το συμφωνητικό σε συνάρτηση των διατάξεων.

Είναι γενικά παραδεκτό ότι μία κοινωνία δικαίου απαιτεί την τήρηση νόμων και κανόνων που θεσπίζει ο νομοθέτης με σκοπό την ειρηνική συνύπαρξη. Το δικαστήριο καλείται να επιλύσει τις διαφορές και να επιτελέσουν το δύσκολο έργο της απονομής της δικαιοσύνης. Οι δικαστές στόχο θέτουν την εύρυθμη λειτουργία του νομικού συστήματος και κατ' επέκταση του οικονομικού συστήματος και της κοινωνίας γενικότερα. Συνοψίζοντας περισσότερες έρευνες και μελέτες και η ερμηνεία νόμων που ισχύουν σε υποθέσεις εμπορικών μισθώσεων με συμπεράσματα διαφωτίζει. Το κυριότερο είναι ότι μελλοντικά θα οδηγήσει στην καλύτερη αντιμετώπιση των υποθέσεων αυτών και τελικά και στην εξάλειψη των διαφορών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αθανασόπουλος, Τ. Α. (2019). *Εμπράγματο Δίκαιο* (3η εκδ., Τόμ. 1). Αθήνα: Ηλιάνα Κωνσταντακοπούλου-ΙΚΕ.
- Αντωνόπουλος, Β. Γ. (2016). *Εμπορική Νομοθεσία*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Αρχανιωτάκης, Γ. Ε. (2002). *Η Επαγγελματική Μίσθωση* (Τόμ. 1). Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Βαρθακοκοίλη, Β. Α. (2006). *Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα* (Τόμ. 3). Αθήνα: Αυτοέκδοση.
- Καράκωστας, Ι. Κ. (2005). *Αστικός Κώδικας* (Τόμ. 1). Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Καράκωστας, Ι. Κ. (2005). *Αστικός Κώδικας* (Τόμ. 2). Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Καράκωστας, Ι. Κ. (2006). *Αστικός Κώδικας* (Τόμ. 3). Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Καράκωστας, Ι. Κ. (2008). *Αστικός Κώδικας* (Τόμ. 4). Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Καράκωστας, Ι. Κ. (2010). *Αστικός Κώδικας* (Τόμ. 7Α). Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Καρατζά, Λ. (2020). *4 Κώδικες ΑΚ ΚΠολΔ ΠΚ ΚΠΔ Συν 43* (56η εκδ.). Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Κατράς, Ι. (2019). *Αστικές Και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (2η εκδ.). Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Κατράς, Ι. Ν. (2020). *Αστικές Και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις* (3η εκδ.). Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Κορνηλάκης, Π. Κ. (2013). *Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο* (2η εκδ., Τόμ. ΙΙ). Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Λεοντής, Ν. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα & Εισαγωγικού Νόμου ΑΚ* (Τόμ. 1). Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Μαργαρίτης-Μαργαρίτη, Μ. Α. (2016). *Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα Και ΕισΝΑΚ*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Περάκης, Ε. Ε. (2004). *Θέματα Θεωρίας & Πράξης Του Εμπορικού Δικαίου*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Περάκης-Ρόκας, Ε.-Ν. Ε.-Κ. (2013). *Γενικό Μέρος Εμπορικού Δικαίου-Αξιόγραφα*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Ρόκας, Ι. Κ. (2015). *Εμπορικό Δίκαιο* (5η εκδ.). Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Σιάμκουρης, Ν. (2008). *Η Μίσθωση Πράγματος Στην Πράξη*. Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Σπυριδάκης, Ι. Σ. (2018). *Ενοχικό Δίκαιο* (2η εκδ.). Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
- Σπυρίδωνος, Π. Α. (2019). *Μισθώσεις Ακινήτων*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.

- Τριανταφυλλάκης, Γ. (2014). *Εφαρμογές Εμπορικού Δικαίου* (2η εκδ.). Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Τριανταφυλλάκης, Γ. Δ. (2018). *Εισηγήσεις Εμπορικού Δικαίου* (2η εκδ.). Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Τριάντος, Ν. Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας* (4η εκδ., Τόμ. Ι). Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Τριάντος, Ν. Τ. (2018). *Αστικός Κώδικας* (4η εκδ., Τόμ. ΙΙ). Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Τσούκα, Χ. (2019). *Δίκαιο Ιθαγένειας*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Φερετζάκης, Γ. Κ. (2015). *Αστικός Κώδικας* (Τόμ. Ι). Αθήνα: Αρναούτη.
- Φίλιου, Π. Χ. (2011). *Ενοχικό Δίκαιο* (9η εκδ., Τόμ. Ι). Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

<http://www.katraslaw.gr/ki/2010-04-19-18-54-42/620--42422014>

άρθρο 13 Ν. 4242/2014, ανακτήθηκε 10/02/2021.

http://www.pomida.gr/emporikes_misthoseis.php, ανακτήθηκε 13/02/2021.

<https://lhellas.com/portfolio/emporikes-misthoseis-akiniton/>, άρθρο 13 Ν. 4242/2014, ανακτήθηκε 13/02/2021.

<http://www.nomotelia.gr/>, ανακτήθηκε 03/02/2021.