



ΕΚΠΟΙΗΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Κατά τη διάρκεια μίας σύμβασης εμπορικής μίσθωσης, είναι πολύ πιθανό να μεταβληθεί το πρόσωπο του ιδιοκτήτη και εκμισθωτή του ακινήτου λόγω εκποίησης του σε τρίτο πρόσωπο. Σε περίπτωση που συμβεί κάτι τέτοιο, είναι καλό τα προϋπάρχοντα μέρη της μισθωτικής σχέσης, αλλά και το νέο πρόσωπο που υπεισέρχεται στη θέση του εκμισθωτή, να γνωρίζουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μεταβολή αυτή.

Αρχικά, όπως συμβαίνει με τη μεταβίβαση κάθε συμβατικής σχέσης, είναι δυνατή και η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης, ως συνόλου δικαιωμάτων και υποχρεώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Σημειώνεται ότι, η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης εν ζωή με σύμβαση, στο πλαίσιο εμπορικής μίσθωσης, δεν ρυθμίζεται στο π.δ. 34/1995.



Συγκεκριμένα, οι μόνες περιπτώσεις μεταβίβασης που προβλέπει το ανωτέρω π.δ., είναι εκείνες που ρυθμίζονται στο **άρθρο 12**, ήτοι της **βαριάς νόσου και θανάτου του μισθωτή**.¹

Ειδικότερα, κατά την άποψη της νομολογίας, επί εκποίησης μισθίου διαρκούσης εμπορικής μίσθωσης, η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης στο νέο κτήτορα **χωρεί αυτοδικαίως, εκ του νόμου και μάλιστα χωρίς τις διατυπώσεις των άρθρων 614 και 615 του ΑΚ, ανεξάρτητα δηλαδή από το αν η μίσθωση αποδεικνύεται ή όχι με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας**. Έτσι, ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται από το νόμο στη μισθωτική σχέση **απεριόριστα και αποκτά για λογαριασμό του τα σχετικά δικαιώματα στην έκταση που τα είχε και ο δικαιοπάροχος του εκμισθωτής**². Προκειμένου να χωρήσει κατά τις προηγούμενες διατάξεις υπεισέλευση του νέου κτήτορα στα δικαιώματα και υποχρεώσεις του παλαιού αναφορικά με την εμπορική μίσθωση, πρέπει να επέλθει **μεταβίβαση του μίσθιου ακινήτου για νόμιμη αιτία και μεταγραφή της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας κατά τα άρθρα 1033, 1192 αριθ. 1, 1194 παρ. 1, 1198 και 1201 ΑΚ**. Η κατά τα ως άνω υπεισέλευση συντελείται από την **μεταγραφή του μεταβιβαστικού συμβολαίου**. Η έννοια της υπεισέλευσης είναι ότι από και διά της ολοκληρώσεως της εκποίησης, της μεταγραφής δηλαδή της οικείας μεταβιβαστικής της κυριότητας πράξεως, **μεταβιβάζεται αυτοδικαίως και ex lege ολόκληρη η ενοχική σχέση της μισθώσεως όπως προϋπήρχε, αποκοπτομένου για το μέλλον παντός ενοχικού δεσμού μεταξύ του μισθωτή και του αρχικού εκμισθωτή - παλαιού κτήτορα**.

Χριστίνα Ζήση

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Γενικού Αστικού Δικαίου Ε.Κ.Π.Α.

¹ **Άρθρο 12 π.δ. 34/1995:** «1. Ο μισθωτής σε περίπτωση βαριάς νόσου του, η οποία συνεπάγεται πλήρη ανικανότητα του να συνεχίσει την επιχείρηση που ασκεί στο μίσθιο, έχει το δικαίωμα να μεταβιβάσει ολοκληρωτικά τη μισθωτική σχέση σε τρίτον μέσα σε ένα έτος από την επέλευση της νόσου. Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή, το δικαίωμα αυτό μπορούν να ασκήσουν ο σύζυγος ή τα τέκνα του μέσα σε ένα (1) έτος από την αποδοχή της κληρονομίας.

2. Για τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης απαιτείται σύμβαση μεταξύ του μισθωτή και εκείνου προς τον οποίο γίνεται η μεταβίβαση καθώς και έγγραφη αναγγελία της σύμβασης από εκείνον που μεταβιβάζει προς τον εκμισθωτή, που να περιέχει τους όρους της σύμβασης. Εκείνος που μεταβιβάζει ενέχεται εις ολόκληρον με εκείνον προς τον οποίο έγινε η μεταβίβαση για τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση, οι οποίες υπήρχαν κατά το χρόνο της μεταβίβασης.»

² Βλ. ΜΠρΚαλαμάτας 6/2019 ΔΣΑ «Ισοκράτης», ΟΛΑΠ 6/2004, ΑΠ 593/1991, ΑΠ 494/1989, ΑΠ 799/1987, ΑΠ 802/1987, ΑΠ 343/1987.