

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος.....	7
Συντομογραφίες.....	9

<p style="text-align: center;"><b>ΠΡΩΤΟ ΜΕΡΟΣ</b> <b>Ρυθμίσεις Αστικού Κώδικα</b></p>
---

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

#### Έννοια και στοιχεία της μίσθωσης

<b>§ 1. Έννοια μίσθωσης.....</b>	<b>43</b>
Α. Φύση μισθωτικής σύμβασης.....	43
Β. Στοιχεία μίσθωσης.....	44
Γ. Προσύμφωνο μίσθωσης.....	44
1. Έννοια και φύση προσυμφώνου.....	44
2. Αθέτηση υποχρέωσης από προσύμφωνο.....	45
3. Παραγραφή - Κληρονομητό.....	45
Δ. Καταπλεονεκτική μίσθωση.....	46
Ε. Εικονική μίσθωση.....	47
ΣΤ. Διαφορά από επίταξη.....	49
Ζ. Ιδιωτικό διεθνές δίκαιο.....	50
Η. Ειδικές περιπτώσεις μίσθωσης.....	51
1. Αγρομίσθωση.....	51
2. Επίμορτη αγροληψία.....	51
3. Μίσθωση άλλων προσοδοφόρων.....	52
4. Κτηνοληψία.....	53
<b>§ 2. Η υπομίσθωση.....</b>	<b>54</b>
Α. Γενικά.....	54
Β. Υπομίσθωση στις εμπορικές μισθώσεις.....	55
1. Παραχώρηση σε τρίτον.....	55
2. Παραχώρηση σε εταιρεία των μισθωτών.....	56
3. Παραχώρηση σε άλλη εταιρεία.....	56
4. Συγχώνευση μισθώτριας εταιρείας.....	57
5. Μετατροπή της μισθώτριας εταιρείας.....	57
6. Τροποποίηση εταιρικής σύμβασης.....	59

Γ. Παραχώρηση χρήσης σε συνδικαλιστική οργάνωση (άρθ. 16 § 5 ν. 264/1982).....	60
Δ. Λήξη υπομίσθωσης.....	60
<b>§ 3. Το μίσθιο</b> .....	<b>63</b>
Α. Έννοια ακινήτου.....	63
Β. Μίσθωση αλλοτρίου.....	63
1. Επιτρεπτό μίσθωσης.....	63
2. Μη δέσμευση δικαιούχου.....	64
3. Μη επιτρεπτό μίσθωσης δημόσιου κτήματος και κτήματος ΟΤΑ, ως αλλοτρίου.....	64
Γ. Μίσθωση ιδίου.....	66
Δ. Ενυπόθηκο μίσθιο.....	66
<b>§ 4. Παραχώρηση της χρήσης του μισθίου</b> .....	<b>68</b>
Α. Έννοια παραχώρησης.....	68
Β. Διατήρηση καταλληλότητας του μισθίου.....	69
1. Ευθύνη εκμισθωτή.....	69
2. Υποχρέωση του μισθωτή για προστασία του μισθίου.....	69
Γ. Καταστροφή του μισθίου.....	70
Δ. Μη παραχώρηση της χρήσης.....	71
Ε. Τήρηση καλής πίστης από τον εκμισθωτή.....	73
ΣΤ. Είδος χρήσης του μισθίου.....	74
1. Συμφωνία για τη χρήση.....	74
2. Μικτή χρήση.....	74
3. Μικτή σύμβαση.....	76
<b>§ 5. Οι συμβαλλόμενοι</b> .....	<b>79</b>
Α. Γενικά.....	79
Β. Νομικά πρόσωπα.....	79
Γ. Αντιπρόσωπος.....	80
Δ. Ανήλικοι συμβαλλόμενοι.....	81
Ε. Απαγορευμένες μισθώσεις.....	82
ΣΤ. Κοινωφελείς περιουσίες.....	83
<b>§ 6. Τύπος μισθωτικής σύμβασης</b> .....	<b>89</b>
Α. Άτυπο μισθώσεων.....	89
Β. Άτυπο τροποποιήσεων.....	89
Γ. Απόδειξη τροποποιήσεων.....	90
Δ. Μισθώσεις Δημοσίου - ΝΠΔΔ.....	90
Ε. Σύμβαση μίσθωσης ΑΕ με μέλος του ΔΣ κ.λπ.....	91

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄**  
**Διάρκεια μίσθωσης**

<b>§ 7. Η διάρκεια της μίσθωσης.....</b>	<b>92</b>
A. Γενικά.....	92
B. Νόμιμη διάρκεια εμπορικών μισθώσεων μετά τους ν. 2741/1999 και 4242/2014.....	92
1. Γενικά.....	92
2. Παλιές μισθώσεις.....	92
3. Νέες μισθώσεις.....	93
4. Διατάξεις αναγκαστικού δικαίου.....	94
Γ. Νόμιμη διάρκεια λοιπών μισθώσεων.....	94
1. Μίσθωση κατοικίας.....	94
2. Αγρομίσθωση και επίμορτη αγροληψία.....	94
3. Μισθώσεις Δημοσίου.....	95
4. Μισθώσεις ΝΠΔΔ.....	95
5. Μισθώσεις σε παραμεθόριες περιοχές με το καθεστώς που ισχύει μετά τον ν. 3978/2011. ....	96
Δ. Έναρξη και λήξη μίσθωσης .....	101
1. Έναρξη μίσθωσης.....	101
2. Λήξη μίσθωσης.....	101
E. Λύση με διαλυτική αίρεση.....	102
ΣΤ. Διάρκεια εμπορικών υπομισθώσεων.....	103
<b>§ 8. Παράταση της μίσθωσης.....</b>	<b>105</b>
A. Τρόπος παράτασης.....	105
B. Χρόνος σύναψης συμφωνίας παράτασης.....	105
Γ. Μη καταχρηστική η άρνηση παράτασης.....	106
Δ. Ανανέωση της μίσθωσης (Αναμίσθωση).....	106
E. Παράταση εμπορικών μισθώσεων .....	107
ΣΤ. Μονομερής παράταση μισθώσεων για στέγαση υπηρεσιών του Δημοσίου και των ΝΠΔΔ.....	108
1. Ρητή μονομερής παράταση με το π.δ. 19.11.1932.....	108
2. Ρητή μονομερής παράταση με τον ν. 3130/2003.....	108
3. Προϋποθέσεις μονομερούς παράτασης.....	109
4. Διάρκεια μονομερούς παράτασης.....	109
<b>§ 9. Παράταση μισθώσεων με εκμισθωτή το Δημόσιο, ΝΠΔΔ και ΟΤΑ (άρθ. 7 § 19 ν. 2741/1999).....</b>	<b>110</b>
A. Γενικά.....	110
B. Νομοθετικό κείμενο - Εισηγητική Έκθεση.....	110

Γ. Σκοπός ρύθμισης.....	113
Δ. Προϋποθέσεις και συνέπειες παράτασης.....	114
Ε. Μισθώσεις τουριστικών επιχειρήσεων με εκμισθωτή το Δημόσιο κ.λπ.....	114
<b>§ 10. Πλασματική (σιωπηρή) αναμίσθωση (611 ΑΚ).....</b>	<b>117</b>
Α. Προϋποθέσεις εφαρμογής άρθ. 611 ΑΚ.....	117
Β. Νέα σύμβαση.....	118
Γ. Δικαιοπρακτική ικανότητα - Τύπος.....	118
Δ. Διάταξη ενδοτικού δικαίου.....	118
Ε. Πολλοί μισθωτές.....	119
ΣΤ. Εμπορική μίσθωση.....	119
ΣΤ. Λοιπές μισθώσεις.....	121
1. Μίσθωση προσοδοφόρου.....	121
2. Αγρομίσθωση.....	121
3. Μισθώσεις ΝΠΔΔ.....	122
Ζ. Μισθώσεις Δημοσίου.....	123
1. Απαγόρευση αναμίσθωσης - Σιωπηρή παράταση.....	123
2. Συνέπειες σιωπηρής παράτασης.....	124
3. Εναντίωση εκμισθωτή.....	124

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

### Μίσθωμα και αναπροσαρμογή του

<b>§ 11. Το μίσθωμα.....</b>	<b>127</b>
Α. Αντιπαροχή μισθώματος.....	127
1. Γενικά.....	127
2. Οφειλή μισθώματος.....	127
Β. Αφαίρεση ωφελημάτων (596 εδ. β΄ ΑΚ).....	129
Γ. Είδη μισθώματος.....	129
Δ. Μίσθωμα σε χρυσό ή ξένο νόμισμα.....	130
Ε. Ύψος μισθώματος.....	130
ΣΤ. Επιβαρύνσεις του μισθώματος.....	130
1. Γενικά.....	130
2. Δαπάνες κοινοχρήστων.....	132
Ζ. Καθορισμός μισθώματος με τα άρθ. 371-373 ΑΚ.....	134
<b>§ 12. Καταβολή του μισθώματος.....</b>	<b>137</b>
Α. Χρόνος καταβολής του μισθώματος.....	137
Β. Τόπος καταβολής του μισθώματος.....	137
Γ. Παροχή μισθώματος.....	139

Δ. Απόδειξη καταβολής μισθώματος .....	140
Ε. Προκαταβολές μισθωμάτων .....	140
1. Γενικά.....	140
2. Επί εμπορικής μίσθωσης.....	141
ΣΤ. Περιεχόμενο αγωγής για καταβολή μισθώματος.....	141
Ζ. Άμυνα εναγόμενου μισθωτή.....	143
Η. Ληξιπρόθεσμο μη δουλεμένων μισθωμάτων - Ποινική ρήτρα .....	143
Θ. Παραγραφή αξίωσης μισθωμάτων.....	143
1. Γενική πενταετής παραγραφή.....	143
2. Έναρξη παραγραφής.....	143
3. Πρόταση παραγραφής.....	144
4. Διακοπή παραγραφής.....	145
5. Παραγραφή αξιώσεων Δημοσίου, ΝΠΔΔ.....	146
<b>§ 13. Αναπροσαρμογή μισθώματος με το άρθ. 288 ΑΚ.....</b>	<b>147</b>
Α. Δυνατότητα αναπροσαρμογής.....	147
Β. Δικαιούχοι αναπροσαρμογής .....	150
Γ. Έκταση εφαρμογής άρθ. 288 ΑΚ.....	151
Δ. Προϋποθέσεις αναπροσαρμογής άρθ. 288 ΑΚ.....	152
Ε. Κανόνας αναγκαστικού δικαίου.....	153
ΣΤ. Διαπλαστικό δικαίωμα.....	154
Ζ. Αγωγή μισθωτή για μείωση του μισθώματος .....	155
Η. Μισθώσεις με πλειοδοτικό διαγωνισμό.....	159
Θ. Περιεχόμενο αγωγής.....	159
1. Γενικά.....	159
2. Σώρευση καταψηφιστικού αιτήματος.....	163
3. Δικαστικό ένσημο .....	163
4. Τόκοι επί του αναπροσαρμοζόμενου μισθώματος .....	163
Ι. Άμυνα εναγομένου .....	164
ΙΑ. Συνέπειες δικαστικής αναπροσαρμογής.....	165
1. Τρόπος αναπροσαρμογής .....	165
2. Επιστροφή καταβληθέντων επί μείωσης του μισθώματος .....	166
3. Κατάργηση ρήτρας σταδιακής αναπροσαρμογής.....	167
ΙΒ. Προσωρινή ρύθμιση κατάστασης.....	168
<b>§ 14. Αναπροσαρμογή μισθώματος με το άρθ. 388 ΑΚ.....</b>	<b>173</b>
Α. Νομοθετικά κείμενα.....	173
Β. Δυνατότητα αναπροσαρμογής άρθ. 388 ΑΚ.....	173
Γ. Προϋποθέσεις αναπροσαρμογής άρθ. 388 ΑΚ.....	175
Δ. Έκταση εφαρμογής άρθ. 388 ΑΚ.....	180
Ε. Φύση διάταξης.....	181

ΣΤ. Περιεχόμενο αγωγής - Άμυνα εναγομένου.....	181
Ζ. Λοιπά θέματα .....	182
<b>§ 15. Καθορισμός και αναπροσαρμογή μισθώματος με το άρθ. 371 ΑΚ.....</b>	<b>183</b>
Α. Μη καθορισμός της παροχής.....	183
1. Γενικά.....	183
2. Επί μίσθωσης πράγματος. ....	185
Β. Αόριστη συμφωνία αναπροσαρμογής .....	188
Γ. Δίκαιη κρίση.....	188
Δ. Φύση δικαιώματος .....	190
1. Κρατούσα άποψη.....	190
2. Η άποψή μας.....	191
Ε. Εμπορικές μισθώσεις .....	191
ΣΤ. Περιεχόμενο αγωγής.....	192
<b>§ 16. Εγγυοδοσία .....</b>	<b>194</b>
Α. Έννοια.....	194
Β. Σκοπός.....	195
1. Καλή εκτέλεση της σύμβασης.....	195
2. Ποινική ρήτρα.....	196
3. Δικαίωμα εκμισθωτή.....	197
Γ. Αναπροσαρμογή.....	197
Δ. Αναμίσθωση.....	197
Ε. Τόκος .....	197
ΣΤ. Επιστροφή εγγυοδοσίας.....	198
1. Γενικά.....	198
2. Περιεχόμενο αγωγής.....	199
3. Ένσταση μη εκπληρωθέντος συναλλάγματος .....	200
4. Παραγραφή αξίωσης.....	200
Ζ. Εκποίηση μισθίου.....	200
Η. Καταβολή «αέρα».....	200
<b>§ 17. Εγγύηση .....</b>	<b>202</b>
Α. Γενικά.....	202
Β. Τύπος.....	203
Γ. Ευθύνη εγγυητή.....	204
Δ. Περιεχόμενο αγωγής δανειστή κατά εγγυητή.....	204
Ε. Άμυνα εγγυητή.....	205
ΣΤ. Εγγύηση ορισμένου χρόνου .....	207
Ζ. Εγγύηση αόριστου χρόνου .....	207

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄**  
**Μίσθωση και Κοινωνία**

<b>§ 18. Εκμίσθωση κοινού</b> .....	209
Α. Γενικά.....	209
Β. Πράξεις διαχείρισης.....	210
Γ. Πλειοψηφία κοινωνών.....	210
1. Δέσμευση μειοψηφίας.....	210
2. Διορισμός διαχειριστή από το δικαστήριο.....	212
Δ. Εκμίσθωση ιδανικού μεριδίου σε συγκοινωνό.....	213
Ε. Μίσθωμα - Διαιρετή παροχή.....	216
<b>§ 19. Καταγγελία μίσθωσης και απόδοση κοινού</b> .....	218
Α. Αδιαίρετη η παροχή του μισθίου.....	218
Β. Καταγγελία.....	218
Γ. Ομοδικία.....	218
Δ. Αγωγή.....	219
Ε. Παραίτηση.....	220
ΣΤ. Επίκτηση μισθίου.....	220
<b>§ 20. Μίσθωση με πολλούς μισθωτές</b> .....	222
Α. Αδιαίρετη χρήση μισθίου.....	222
Β. Νομιμοποίηση - Ομοδικία.....	223
Γ. Καταγγελία.....	223
<b>§ 21. Μίσθωση και κανονισμός πολυκατοικίας</b> .....	225
Α. Φύση κανονισμού - Περιορισμοί χρήσης - Δουλείες.....	225
Β. Δέσμευση μισθωτή.....	225
Γ. Παράβαση Κανονισμού - Παθητική νομιμοποίηση.....	227

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄**  
**Ελαττώματα του μισθίου**

<b>§ 22. Ευθύνη για ελαττώματα του μισθίου</b> .....	230
Α. Μίσθιο ελεύθερο ελαττωμάτων.....	230
Β. Πραγματικό ελάττωμα του μισθίου.....	231
1. Έννοια πραγματικού ελαττώματος.....	231
2. Περιπτώσεις ύπαρξης πραγματικού ελαττώματος.....	231
Γ. Έλλειψη συμφωνημένης ιδιότητας του μισθίου.....	234
Δ. Νομικό ελάττωμα του μισθίου.....	235
Ε. Δικαιώματα μισθωτή, λόγω ελαττωμάτων, γενικώς.....	237

1. Δικαιώματα μισθωτή.....	237
2. Δικαιώματα υπομισθωτή - παραχωρησιούχου.....	238
ΣΤ. Υποχρέωση μισθωτή για ειδοποίηση.....	238
Ζ. Μη ευθύνη εκμισθωτή.....	238
1. Νομοθετικά κείμενα.....	238
2. Περιπτώσεις μη ευθύνης εκμισθωτή.....	239
3. Συμβατικός αποκλεισμός ευθύνης.....	239
4. Ειδικότερα, ευθύνη επί ελαττωμάτων λόγω σεισμών.....	243
<b>§ 23. Δικαιώματα μισθωτή επί ύπαρξης ελαττωμάτων.....</b>	<b>244</b>
Α. Δικαίωμα του μισθωτή για άρση των ελαττωμάτων.....	244
Β. Μείωση ή μη καταβολή του μισθώματος.....	245
1. Φύση δικαιώματος.....	245
2. Ανυπαρξία πταίσματος εκμισθωτή.....	247
3. Έκταση μείωσης.....	248
4. Παραίτηση.....	249
5. Προκαταβολή μισθώματος.....	249
6. Τρόπος άσκησης του δικαιώματος.....	249
7. Παραγραφή.....	250
Γ. Καταγγελία της μίσθωσης από τον μισθωτή.....	250
1. Προϋποθέσεις.....	250
2. Καθορισμός προθεσμίας.....	252
3. Συνέπειες καταγγελίας.....	253
4. Συρροή.....	253
5. Μη ευθύνη εκμισθωτή.....	253
Δ. Αποζημίωση του μισθωτή.....	254
1. Γενικά.....	254
2. Αποζημίωση άρθ. 577-578 ΑΚ.....	255
3. Αποζημίωση άρθ. 584 ΑΚ.....	260
4. Δικαιούχοι αποζημίωσης.....	263
5. Παραγραφή.....	264

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

### Δαπάνες - Φθορές

<b>§ 24. Δαπάνες μισθωτή.....</b>	<b>265</b>
Α. Γενικά.....	265
Β. Αναγκαίες δαπάνες.....	266
1. Έννοια.....	266
2. Υπόχρεος.....	266



3. Διενέργεια δαπάνης.....	267
4. Αναζήτηση δαπάνης.....	267
5. Οφειλή τόκου για δαπάνες.....	268
6. Αγρομίσθωση.....	269
Γ. Επωφελείς δαπάνες.....	269
1. Γενικά.....	269
2. Απόδοση δαπάνης.....	269
Δ. Πολυτελείς δαπάνες.....	270
Ε. Διενέργεια συμβατικών δαπανών.....	271
1. Συμβατική υποχρέωση διενέργειας δαπανών.....	271
2. Δυνατότητα διενέργειας δαπανών.....	271
ΣΤ. Αφαίρεση κατασκευασμάτων (591 § 2 εδ. β' ΑΚ).....	272
1. Γενικά.....	272
2. Έννοια κατασκευάσματος.....	272
3. Δικαίωμα αφαίρεσης.....	272
Ζ. Παραγραφή αξιώσεων μισθωτή για δαπάνες (603 ΑΚ).....	274
<b>§ 25. Φθορές του μισθίου.....</b>	<b>276</b>
Α. Ενδοτικό δίκαιο.....	276
Β. Υποχρέωση επιμελούς χρήσης.....	276
Γ. Φθορές συνήθους και μη, χρήσης.....	277
1. Φθορές από τη συνήθη χρήση.....	277
2. Φθορές πέρα από τη συνήθη χρήση.....	278
Δ. Ευθύνη μισθωτή.....	279
1. Γενικά.....	279
2. Έκταση ευθύνης του μισθωτή.....	279
3. Ευθύνη για τυχηρά - ανώτερη βία.....	281
4. Καταστροφή μισθίου από πυρκαγιά.....	282
5. Ευθύνη τρίτου.....	282
6. Απόδοση - Παραλαβή μισθίου.....	283
Ε. Συρροή αξιώσεων.....	283
ΣΤ. Μισθώσεις Δημοσίου.....	285
Ζ. Παραγραφή αξιώσεων εκμισθωτή για φθορές (602 ΑΚ).....	285
1. Γενικά.....	285
2. Έναρξη παραγραφής.....	285
3. Έκταση εξαμήνης παραγραφής.....	286
4. Μη εφαρμογή παραγραφής άρθ. 602 ΑΚ.....	287
5. Αναστολή παραγραφής.....	288
6. Διακοπή παραγραφής.....	289
7. Συμψηφισμός ανταπαίτησης.....	290

H. Περιεχόμενο αγωγής για φθορές - Άμυνα εναγομένου.....	290
1. Περιεχόμενο αγωγής.....	290
2. Άμυνα εναγομένου.....	292

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄

### Εκποίηση μισθίου

<b>§ 26. Εκποίηση μισθίου (614-615 ΑΚ).....</b>	<b>294</b>
A. Γενικά.....	294
B. Υπεισέλευση νέου κτήτορα στη μίσθωση.....	295
Γ. Περιπτώσεις μη υπεισέλευσης.....	296
Δ. Έκταση υπεισέλευσης νέου κτήτορα.....	296
E. Συνέπειες υπεισέλευσης.....	297
1. Καταγγελία από νέο κτήτορα.....	297
2. Μεταβίβαση δικαιωμάτων.....	298
3. Προκαταβολές μισθωμάτων.....	298
4. Περιεχόμενο αγωγής για τη νομιμοποίηση του νέου κτήτορα.....	298
ΣΤ. Επικαρπία μισθίου.....	299
1. Σύσταση επικαρπίας.....	299
2. Λήξη επικαρπίας.....	299
Ζ. Εκποίηση μισθίου στην εμπορική μίσθωση.....	300
1. Υπεισέλευση νέου κτήτορα στη μίσθωση.....	300
2. Εκποίηση τμήματος μισθίου.....	301
Η. Διάσπαση ΑΕ.....	302
Θ. Κατάσχεση μισθίου.....	303
Ι. Πλειστηριασμός μισθίου.....	305
ΙΑ. Εκποίηση μισθίου στις μισθώσεις Δημοσίου.....	305
ΙΒ. Τύχη μίσθωσης κατά τη λήξη της επιφάνειας.....	306
<b>§ 27. Μεταβίβαση μισθωτικής σχέσης.....</b>	<b>307</b>
A. Γενικά.....	307
B. Μεταβίβαση από τον εκμισθωτή.....	308
Γ. Μεταβίβαση από τον μισθωτή.....	308
1. Τρόπος μεταβίβασης.....	308
2. Διαφορά από υπομίσθωση και παραχώρηση χρήσης.....	309
<b>§ 28. Μεταγραφή μισθωτικών συμβάσεων.....</b>	<b>311</b>
A. Γενικά.....	311
B. Έκταση ισχύος.....	311
Γ. Συνέπειες μη μεταγραφής.....	312

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄**  
**Λήξη της μίσθωσης**

<b>§ 29. Τρόποι λήξης της μίσθωσης</b> .....	313
Α. Λήξη με πάροδο του χρόνου.....	313
Β. Λήξη με εκτέλεση απόφασης.....	313
Γ. Λήξη με καταγγελία.....	313
Δ. Λύση μίσθωσης με αντίθετη συμφωνία.....	313
<b>§ 30. Γενικά περί καταγγελίας της μίσθωσης</b> .....	316
Α. Γενικά.....	316
1. Διαπλαστικό δικαίωμα.....	316
2. Καταγγελία προς νομικό πρόσωπο.....	317
3. Επίδοση.....	317
4. Εικονικότητα.....	317
5. Αυτοδικαιοπραξία.....	317
Β. Συνέπειες καταγγελίας - Λύση μίσθωσης.....	318
Γ. Μερική καταγγελία.....	318
1. Καταγγελία για μέρος του μισθίου.....	318
2. Καταγγελία για έναν συμμισθωτή.....	320
Δ. Αίρεση στην καταγγελία.....	320
1. Απαγόρευση αίρεσης.....	320
2. Εξουσιαστική αίρεση.....	320
3. Αίρεση δικαίου.....	320
Ε. Καταγγελία από ανήλικο εκμισθωτή.....	321
ΣΤ. Μετατροπή (182 ΑΚ).....	321
Ζ. Ανάκληση καταγγελίας - Άρση συνεπειών.....	322
1. Γενικά.....	322
2. Συμβατική άρση.....	323
Η. Νομιμοποίηση.....	324
1. Νομιμοποίηση εκμισθωτή.....	324
2. Νομιμοποίηση μισθωτή.....	325
Θ. Καταγγελία μίσθωσης με άσκηση αγωγής.....	325
1. Άσκηση αγωγής.....	325
2. Παραίτηση από την αγωγή.....	325
Ι. Πληρεξουσιότητα.....	326
1. Πληρεξουσιότητα αστικού δικαίου.....	326
2. Δικαστική πληρεξουσιότητα.....	327
3. Πληρεξουσιότητα νομικού προσώπου.....	328
<b>§ 31. Καταγγελία λόγω κινδύνου της υγείας (588 ΑΚ)</b> .....	330

A. Διάταξη αναγκαστικού δικαίου.....	330
B. Έννοια κατοικίας.....	330
Γ. Κίνδυνος.....	330
Δ. Χρόνος επέλευσης αποτελεσμάτων.....	331
<b>§ 32. Καταγγελία μίσθωσης από δημόσιο υπάλληλο (613 ΑΚ).....</b>	<b>332</b>
A. Διάταξη αναγκαστικού δικαίου.....	332
B. Έννοια δημόσιου υπαλλήλου.....	332
Γ. Έννοια μετάθεσης.....	333
Δ. Καταγγελλόμενη μίσθωση.....	333
E. Διατυπώσεις καταγγελίας.....	333
<b>§ 33. Καταγγελία μίσθωσης αόριστου χρόνου (608 § 2, 609 ΑΚ) και λήξη μίσθωσης ορισμένου χρόνου (608 § 1 ΑΚ).....</b>	<b>335</b>
A. Λήξη μίσθωσης αόριστου χρόνου με καταγγελία.....	335
1. Γενικά.....	335
2. Προθεσμία καταγγελίας.....	335
3. Άτυπο καταγγελίας - Νομιμοποίηση.....	336
4. Συνέπειες καταγγελίας.....	336
B. Λήξη μίσθωσης ορισμένου χρόνου.....	337
Γ. Σώρευση.....	337
Δ. Καταγγελία μίσθωσης λόγω παρόδου 30ετίας (610 ΑΚ).....	337
1. Γενικά.....	337
2. Εμπορικές μισθώσεις.....	338
E. Μισθώσεις υποσταθμών ΔΕΗ.....	339
<b>§ 34. Καθυστέρηση μισθώματος (597 ΑΚ) - Δυστροπία (66 ΕισΝ- ΚΠολΔ).....</b>	<b>341</b>
A. Καθυστέρηση καταβολής μισθώματος (597 ΑΚ).....	341
1. Καταγγελία.....	341
2. Καθυστέρηση καταβολής μισθώματος.....	341
3. Έννοια μισθώματος.....	342
4. Άρση ευθύνης μισθωτή.....	344
5. Εμπρόθεσμη καταβολή οφειλομένων.....	346
6. Έξοδα καταγγελίας.....	347
7. Εκπρόθεσμη καταβολή.....	348
8. Υπερημερία εκμισθωτή.....	349
9. Δημόσια κατάθεση μισθωμάτων.....	349
B. Δυστροπία μισθωτή (66 ΕισΝΚΠολΔ).....	352
1. Έννοια δυστροπίας.....	352
2. Επανειλημμένη δυστροπία.....	353

3. Καταβολή μισθωμάτων - Κατάργηση δίκης (618 ΚΠολΔ)	355
4. Υπομίσθωση	356
Γ. Συμψηφισμός μισθωμάτων	356
1. Χρόνος πρότασης συμψηφισμού	356
2. Γέννηση αξίωσης	358
3. Συμψηφισμός εγγυοδοσίας	358
4. Δεδικασμένο	359
Δ. Διαφορά 597 ΑΚ και 66 ΕισΝΚΠολΔ	359
1. Γενικά	359
2. Σώρευση βάσεων άρθ. 597 ΑΚ και 66 ΕισΝΚΠολΔ	360
Ε. Αξίωση αποζημίωσης	362
ΣΤ. Ενέχυρο στα εισκομισθέντα	363
1. Γενικά	363
2. Νόμιμο ενέχυρο	363
Ζ. Ποινική ρήτρα	365
Η. Περιεχόμενο αγωγής απόδοσης μισθίου για καθυστέρηση/δυστροπία	365
Θ. Άμυνα εναγόμενου μισθωτή	367
<b>§ 35. Διαταγή απόδοσης μισθίου (662Α-662Η ΚΠολΔ)</b>	<b>368</b>
Α. Εισαγωγικά	368
Β. Προϋποθέσεις έκδοσης διαταγής απόδοσης	368
1. Καθυστέρηση μισθώματος	368
2. Απόδειξη μίσθωσης	369
3. Όχληση - Προθεσμία	370
4. Καταβολή οφειλομένων	373
Γ. Αρμοδιότητα για έκδοση διαταγής απόδοσης	375
Δ. Αίτηση εκμισθωτή	375
1. Περιεχόμενο αίτησης	375
2. Εκκρεμοδικία	376
3. Εξουσία δικαστή	377
Ε. Έκδοση διαταγής απόδοσης	378
1. Περιεχόμενο διαταγής απόδοσης	378
2. Καθού κάτοικος αλλοδαπής	378
3. Ετεροδικία	379
4. Θάνατος μισθωτή	379
ΣΤ. Εκτέλεση διαταγής απόδοσης	379
Ζ. Διακοπή παραγραφής	380
Η. Ανακοπή κατά διαταγής απόδοσης (642 ΚΠολΔ)	381
1. Προθεσμία άσκησης ανακοπής	381

2. Νομιμοποίηση.....	382
3. Αρμοδιότητα.....	383
4. Περιεχόμενο ανακοπής γενικά.....	383
5. Λόγοι ανακοπής.....	384
6. Πρόσθετοι λόγοι .....	385
7. Επανελημμένη καθυστέρηση.....	385
8. Αυτεπάγγελτη έρευνα .....	385
9. Εκδίκαση ανακοπής.....	386
10. Επαναφορά πραγμάτων.....	386
11. Ανακοπή εκτέλεσης.....	386
12. Επανεγκατάσταση - Αποζημίωση.....	386
Θ. Αναστολή εκτέλεσης διαταγής απόδοσης (643 ΚΠολΔ).....	387
1. Προϋποθέσεις αναστολής.....	387
2. Νομιμοποίηση.....	388
3. Αρμοδιότητα - Διαδικασία.....	388
4. Περιεχόμενο αίτησης αναστολής.....	388
5. Άμυνα καθού.....	388
6. Προσωρινή διαταγή.....	389
7. Ανάκληση απόφασης.....	389
<b>§ 36. Κακή χρήση μισθίου (594 ΑΚ).....</b>	<b>391</b>
Α. Καταγγελία για κακή χρήση του μισθίου.....	391
1. Γενικά.....	391
2. Αγρομίσθωση.....	391
Β. Περιπτώσεις κακής χρήσης.....	391
Γ. Επιμελής και αμελής χρήση.....	392
Δ. Αντισυμβατική χρήση.....	393
Ε. Συμπεριφορά προς λοιπούς ενοίκους .....	395
ΣΤ. Έκταση κακής χρήσης.....	395
Ζ. Υπαιτιότητα μισθωτή.....	396
Η. Διαμαρτυρία εκμισθωτή.....	396
Θ. Συμμόρφωση μισθωτή.....	397
Ι. Αξίωση εκμισθωτή για αποζημίωση.....	399
ΙΑ. Περιεχόμενο αγωγής απόδοσης μισθίου για κακή χρήση - Άμυ- να εναγομένου.....	400
1. Περιεχόμενο αγωγής.....	400
2. Άμυνα εναγομένου.....	400
<b>§ 37. Παράβαση όρου της μισθωτικής σύμβασης .....</b>	<b>402</b>
Α. Συμφωνία στη μισθωτική σύμβαση.....	402
Β. Όρος ουσιώδης ή μη.....	402

Γ. Υπαιτιότητα.....	403
Δ. Περιπτώσεις παράβασης όρου.....	404
Ε. Συνέπειες παράβασης όρου.....	405
1. Συμβατικό δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης.....	405
2. Αυτόματη λύση της μίσθωσης (διαλυτική αίρεση).....	406
3. Χρόνος λύσης της μίσθωσης.....	407
ΣΤ. Σχέση με κακή χρήση του μισθίου.....	407
Ζ. Διάφορες κατηγορίες μισθώσεων.....	408
Η. Περιεχόμενο αγωγής απόδοσης μισθίου για παράβαση όρου - Άμυνα εναγομένου.....	408
1. Περιεχόμενο αγωγής.....	408
2. Άμυνα εναγομένου.....	409
Θ. Ληξιπρόθεσμο μισθωμάτων ως συνέπεια παράβασης όρου.....	411
<b>§ 38. Καταγγελία μίσθωσης για σπουδαίο λόγο.....</b>	<b>413</b>
Α. Καταγγελία διαρκούς ενοχικής σχέσης.....	413
Β. Καταγγελία μίσθωσης.....	413
Γ. Προϋποθέσεις καταγγελίας.....	415
1. Γενικά.....	415
2. Περιπτώσεις ή μη, ύπαρξης σπουδαίου λόγου.....	418
3. Αναφορά λόγων.....	419
4. Αναιρετικός έλεγχος.....	420
Δ. Συνέπειες καταγγελίας.....	420
<b>§ 39. Λύση μίσθωσης λόγω απαλλοτρίωσης του μισθίου.....</b>	<b>421</b>
Α. Λύση μίσθωσης.....	421
Β. Δικαιώματα υπέρ ου η απαλλοτρίωση.....	421
Γ. Δικαιώματα μισθωτή.....	422
<b>§ 40. Συνέπειες λήξης της μίσθωσης.....</b>	<b>425</b>
Α. Υποχρέωση απόδοσης του μισθίου.....	425
1. Έννοια λήξης της μίσθωσης.....	425
2. Απόδοση μισθίου.....	425
3. Εναγωγή υπομισθωτή.....	427
4. Προσβολή νομής εκμισθωτή.....	428
5. Πρόωρη άσκηση αγωγής.....	429
6. Κατάχρηση δικαιώματος.....	430
Β. Άρνηση παραλαβής μισθίου.....	431
1. Γενικά.....	431
2. Διορισμός μεσεγγυούχου.....	431
Γ. Αξίωση εκμισθωτή για αποζημίωση.....	433

1. Αξιώσεις εκμισθωτή γενικά.....	433
2. Πρόωρη λύση της μίσθωσης από λόγο που αφορά τον μι- σθωτή.....	433
3. Τρόπος καταβολής αποζημίωσης.....	435
4. Αφαίρεση ωφελημάτων.....	435
Δ. Αποζημίωση χρήσης .....	435
Ε. Ποινική ρήτρα .....	435
1. Συμφωνία συμβαλλομένων.....	435
2. Κατάπτωση της ποινής (405 ΑΚ).....	436
3. Μείωση της ποινής (409 ΑΚ).....	436
4. Χρόνος προβολής της ένστασης.....	438
<b>§ 41. Αποζημίωση χρήσης (601 ΑΚ).....</b>	<b>440</b>
Α. Γενικά.....	440
1. Προβλεπόμενες αποζημιώσεις.....	440
2. Παρακράτηση μισθίου.....	440
3. Χρόνος έναρξης υποχρέωσης για αποζημίωση.....	441
4. Εφαρμογή επί Δημοσίου και ΝΠΔΔ.....	441
5. Τοκοδοσία.....	441
Β. Βασική αποζημίωση.....	441
1. Περιεχόμενο βασικής αποζημίωσης.....	441
2. Αναπροσαρμογή.....	442
3. Δαπάνες κοινοχρήστων.....	443
4. Χαρτόσημο.....	443
5. Χρόνος αποζημίωσης.....	444
Γ. Περαιτέρω ζημία.....	444
1. Γενικά.....	444
2. Πταίσμα μισθωτή.....	444
3. Έκταση αποζημίωσης.....	445
Δ. Απαλλαγή μισθωτή.....	446
Ε. Δικαιούχοι και υπόχρεοι της αποζημίωσης.....	447
1. Δικαιούχοι αποζημίωσης.....	447
2. Υπόχρεοι αποζημίωσης.....	447
ΣΤ. Παραγραφή.....	448
Ζ. Αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού.....	448
Η. Περιεχόμενο αγωγής - Άμυνα εναγομένου.....	448
1. Περιεχόμενο αγωγής.....	448
2. Άμυνα εναγομένου.....	450
Θ. Ζημία και μετά τη λήξη της παρακράτησης.....	450
Ι. Ευθύνη εγγυητή.....	451



ΙΑ. Δικονομικά θέματα.....	452
----------------------------	-----

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ΄****Μίσθωση οικογενειακής στέγης**

<b>§ 42. Μίσθωση κύριας κατοικίας.....</b>	<b>453</b>
Α. Ισχύον δίκαιο.....	453
Β. Νόμιμη διάρκεια μίσθωσης κύριας κατοικίας.....	453
Γ. Σύντμηση χρόνου μίσθωσης.....	455
Δ. Μίσθωση οικογενειακής στέγης.....	456
<b>§ 43. Ρύθμιση οικογενειακής στέγης από το δικαστήριο (1393 ΑΚ).....</b>	<b>457</b>
Α. Ρύθμιση από το δικαστήριο.....	457
1. Γενικά.....	457
2. Έννοια οικογενειακής στέγης γενικώς.....	458
3. Επέμβαση δικαστηρίου.....	458
Β. Συνέπειες ρύθμισης από το δικαστήριο.....	459
Γ. Λύση του γάμου.....	460
<b>§ 44. Καταγγελία μίσθωσης οικογενειακής στέγης από τον εκμισθωτή (612Α ΑΚ).....</b>	<b>461</b>
Α. Η Ρύθμιση.....	461
Β. Έκταση εφαρμογής.....	461
Γ. Κοινοποίηση καταγγελίας στον σύζυγο του μισθωτή.....	462
1. Τύπος κοινοποίησης.....	462
2. Προθεσμία κοινοποίησης.....	463
3. Τρόπος κοινοποίησης.....	463
4. Συνέπειες μη κοινοποίησης.....	464
Δ. Παθητική νομιμοποίηση αγωγής απόδοσης μισθίου.....	464
Ε. Δυνατότητες συζύγου του μισθωτή.....	465
<b>§ 45. Συνέπειες θανάτου εκμισθωτή - μισθωτή.....</b>	<b>466</b>
Α. Θάνατος εκμισθωτή.....	466
1. Κληρονομητό μισθωτικής σχέσης.....	466
2. Επικαρπία.....	466
3. Δικαιώματα κληρονόμων εκμισθωτή.....	466
Β. Θάνατος μισθωτή.....	467
1. Κληρονομητό μισθωτικής σχέσης.....	467
2. Δικαίωμα καταγγελίας από τους κληρονόμους του μισθωτή.....	467
3. Αγρομίσθωση.....	468
4. Εμπορική μίσθωση.....	469

<b>§ 46. Υπεισέλευση του επιζώντος συζύγου (612 § 2 ΑΚ)</b> .....	471
Α. Η ρύθμιση.....	471
Β. Προϋποθέσεις υπεισέλευσης.....	472
1. Γενικά.....	472
2. Μη συμβίωση των συζύγων.....	472
3. Συμμισθωτής σύζυγος.....	472
4. Εξώγαμη συμβίωση.....	472
5. Σύμφωνο συμβίωσης.....	472
Γ. Φύση υπεισέλευσης.....	473
1. Η άποψή μας.....	473
2. Άλλες απόψεις.....	473
Δ. Έκταση υπεισέλευσης.....	473

<b>ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΕΡΟΣ</b> <b>Νέες Εμπορικές Μισθώσεις</b>
---

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄**  
**Εισαγωγικά**

<b>§ 47. Νομοθετικό καθεστώς παλιών και νέων εμπορικών μισθώσεων</b> .....	475
Α. Παλιές εμπορικές μισθώσεις.....	475
Β. Νέες μισθώσεις (άρθ. 13 ν. 4242/2014).....	476
1. Γενικά.....	476
2. Μη εφαρμοζόμενες διατάξεις π.δ. 34/1995.....	478
3. Εφαρμοζόμενες διατάξεις π.δ. 34/1995.....	481
4. Έκταση εφαρμογής π.δ. 34/1995 στις νέες μισθώσεις.....	481
Γ. Συνταγματικότητα διατάξεων.....	483
Δ. Φύση διατάξεων - Παραίτηση από δικαιώματα.....	483
1. Κανόνες δημόσιας τάξης.....	483
2. Παραίτηση από δικαίωμα που παρέχει ο νόμος.....	484

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄**  
**Μισθώσεις υπαγόμενες στο π.δ. 34/1995**

<b>§ 48. Προστατευόμενες μισθώσεις</b> .....	485
Α. Γενικά.....	485
Β. Μισθώσεις άρθ. 1 § 1 περ. α΄ π.δ. 34/1995.....	485
1. Γενικά.....	485
2. Διενέργεια εμπορικών πράξεων.....	486

I. ΚΑΤΡΑΣ - Μισθώσεις (2016)

3. Αγορά για μεταπώληση ή εκμίσθωση.....	487
4. Επιχείρηση χειροτεχνίας.....	488
5. Επιχείρηση παραγγελίας.....	488
6. Επιχείρηση μεταφοράς.....	488
7. Επιχείρηση προμήθειας.....	488
8. Επιχείρηση πρακτορείας.....	488
9. Επιχείρηση δημόσιων θεαμάτων.....	488
10. Τραπεζικές εργασίες.....	491
11. Μεσιτικές εργασίες.....	492
12. Επιχειρηματική οργάνωση κεφαλαίου και εργασίας.....	492
13. Πράξεις εμπορών.....	492
Γ. Μισθώσεις εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών (άρθ. 1 § 1 περ. β' π.δ. 34/1995).....	493
Δ. Μισθώσεις κλινικών και νοσηλευτικών ιδρυμάτων (άρθ. 1 § 1 περ. γ' π.δ. 34/1995).....	494
Ε. Μισθώσεις βοηθητικών χώρων (άρθ. 1 § 1 δ' π.δ. 34/1995).....	495
ΣΤ. Μισθώσεις φαρμακείων και φαρμακαποθηκών (άρθ. 1 § 1 περ. ε' π.δ. 34/1995).....	496
1. Προστασία μισθώσεων φαρμακείων και φαρμακαποθηκών.....	496
2. Συστέγαση φαρμακείων (άρθ. 13 π.δ. 34/1995).....	496
3. Παραχώρηση χρήσης φαρμακείου.....	501
4. Αποσυστέγαση φαρμακείων.....	501
Ζ. Μισθώσεις πρατηρίων υγρών καυσίμων (άρθ. 3 π.δ. 34/1995).....	502
Η. Μισθώσεις οίκων ευγηρίας (άρθ. 1 § 1 περ. στ' π.δ. 34/1995).....	504
<b>§ 49. Επαγγελματικές μισθώσεις (άρθ. 2 π.δ. 34/1995).....</b>	<b>505</b>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

### Μισθώσεις μη υπαγόμενες στο π.δ. 34/1995 (άρθ. 4)

<b>§ 50. Μη προστατευόμενες μισθώσεις.....</b>	<b>507</b>
Α. Γενικά περί των μη υπαγόμενων μισθώσεων.....	507
Β. Βραχυχρόνιες μισθώσεις (άρθ. 4 § 1 περ. α' π.δ. 34/1995).....	508
1. Έννοια - Κριτήρια.....	508
2. Περιπτώσεις.....	509
Γ. Μισθώσεις οικοτροφείων (άρθ. 4 § 1 περ. γ' π.δ. 34/1995).....	509
Δ. Μισθώσεις χώρων σε συνοριακούς σταθμούς ή περιοχές λιμένων ή αεροδρομίων (άρθ. 4 § 1 περ. δ' π.δ. 34/1995).....	509
Ε. Μισθώσεις σε δημόσιους κ.λπ. χώρους (άρθ. 4 § 1 περ. ε'-η' π.δ. 34/1995).....	511

1. Γενικά.....	511
2. Μισθώσεις σε κοινόχρηστους χώρους.....	511
3. Μισθώσεις σε νεκροταφεία.....	513
4. Μισθώσεις σε αρχαιολογικούς χώρους.....	513
5. Μισθώσεις ακινήτων ΑΕΙ.....	513
6. Μισθώσεις σε κτίρια δημόσιων υπηρεσιών.....	514
ΣΤ. Οι μισθώσεις περιπτώσεων μετά τους ν. 4093/2012 και 4254/2014.....	514
Z. Μισθώσεις ακινήτων της Βουλής των Ελλήνων και της Ευρωπαϊκής Ένωσης (άρθ. 4 § 1 περ. ιγ' π.δ. 34/1995).....	519
H. Μισθώσεις διατηρητέων ακινήτων (άρθ. 4 § 1 περ. θ' π.δ. 34/1995).....	519
Θ. Μισθώσεις χώρων του Μεγάρου Μουσικής Αθηνών (άρθ. 4 § 1 περ. ιδ' π.δ. 34/1995).....	521
I. Μισθώσεις κυλικείων και χώρων διαφημίσεων αθλητικών κέντρων (άρθ. 4 § 1 περ. ιβ' π.δ. 34/1995).....	522
ΙΑ. Μισθώσεις χώρων Επιστημονικού και Τεχνολογικού Πάρκου (άρθ. 23 § 1 εδ. δ, ii ν. 2741/1999).....	522
ΙΒ. Μισθώσεις ακινήτων της ΔΕΘ (άρθ. 4 § 1 περ. ιε' π.δ. 34/1995).....	522
ΙΓ. Μισθώσεις σχολικών κυλικείων.....	523
1. Μη υπαγωγή στις εμπορικές μισθώσεις.....	523
2. Ισχύουσα νομοθεσία.....	523
3. Εκμισθωτής - Σχολικές Επιτροπές.....	523
4. Γλειοδοτικός διαγωνισμός.....	524
5. Μίσθωμα.....	524
6. Διάρκεια μίσθωσης.....	525
7. Απαγόρευση υπομίσθωσης.....	525
8. Σύμβαση ιδιωτικού δικαίου.....	525
ΙΔ. Μισθώσεις καταστημάτων λαχαναγορών (άρθ. 4 § 1 περ. ιστ' π.δ. 34/1995).....	525
ΙΕ. Μισθώσεις ακινήτων Χρηματιστηρίου Αθηνών (άρθ. 4 § 1 περ. ιζ' π.δ. 34/1995).....	526
ΙΣΤ. Μισθώσεις ακινήτων που αποκτήθηκαν με συνάλλαγμα (άρθ. 4 § 1 περ. ιη' π.δ. 34/1995).....	527
ΙΖ. Χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων (άρθ. 4 § 1 περ. ιθ' π.δ. 34/1995).....	527
ΙΗ. Μισθώσεις οίκων ανοχής.....	528
1. Μη υπαγωγή στο π.δ. 34/1995.....	528
2. Εφαρμοζόμενες διατάξεις.....	528
<b>§ 51. Άρση προστασίας του π.δ. 34/1995.....</b>	<b>531</b>
Α. Μισθώσεις που έπαυσαν, με νόμο, να υπάγονται στην προστασία.....	531

B. Συμβατική μεταβολή της χρήσης.....	531
Γ. Παύση άσκησης προστατευόμενης δραστηριότητας από τον μισθωτή.....	532
Δ. Καταχρηστική επίκληση προστασίας του π.δ. 34/1995.....	532

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

##### Μίσθωμα εμπορικής μίσθωσης και αναπροσαρμογή του

<b>§ 52. Συμφωνία για το μίσθωμα.....</b>	<b>534</b>
A. Γενικά.....	534
B. Μίσθωμα σε ξένο νόμισμα, σε είδος ή σε ποσοστά.....	535
<b>§ 53. Η συμβατική αναπροσαρμογή μισθώματος εμπορικής μίσθωσης.....</b>	<b>537</b>
A. Γενικά.....	537
B. Οριστή αναπροσαρμογή (371 ΑΚ).....	538
Γ. Αξία είδους.....	539
Δ. Επί μισθώματος σε ποσοστά.....	539
Ε. Αναπροσαρμογή στο ύψος του ελεύθερου μισθώματος.....	539
ΣΤ. Ρήτρα τιμαριθμικής αναπροσαρμογής.....	539
Ζ. Διάρκεια ισχύος συμφωνίας αναπροσαρμογής (άρθ. 7 § 1 εδ. β΄ π.δ. 34/1995).....	539
Η. Αναπροσαρμογή με άρθ. 288, 388 ΑΚ.....	541
<b>§ 54. Νόμιμη αναπροσαρμογή μισθώματος εμπορικής μίσθωσης μετά πάροδο διετίας (άρθ. 7 § 2 π.δ. 34/1995).....</b>	<b>543</b>
A. Πότε επιτρέπεται.....	543
1. Γενικά.....	543
2. Φυσική ευχέρεια.....	543
3. Τρόπος αναπροσαρμογής.....	543
4. Κρίσιμος χρόνος.....	544
5. Δεύτερη αναπροσαρμογή.....	544
6. Νέες μισθώσεις.....	544
B. Αναπροσαρμογή κάτω του 6%.....	545
Γ. Μίσθωμα άνω του 6%.....	546
Δ. Έγγραφη δήλωση-όχληση - Απαιτητό μισθώματος.....	546
Ε. Δυστροπία μισθωτή.....	547
ΣΤ. Αναπροσαρμογή σε ποσό πέραν του διπλασίου (άρθ. 7 ν. 2041/1992).....	548
Ζ. Περιεχόμενο αγωγής.....	548

<b>§ 55. Νόμιμη αναπροσαρμογή μισθώματος εμπορικής μίσθωσης λόγω παρόδου έτους (άρθ. 7 § 3 π.δ. 34/1995)</b> .....	550
A. Νομοθετικό κείμενο - Εισηγητική έκθεση.....	550
B. Ετήσια αναπροσαρμογή.....	550
1. Χρόνος ετήσιας αναπροσαρμογής.....	550
2. Έγκυρη μίσθωση.....	551
3. Υπολογισμός αναπροσαρμογής.....	551
4. Νέα συμφωνία αναπροσαρμογής.....	552
5. Δικαστική αναπροσαρμογή.....	553
<b>§ 56. Εξωδικαστική αναπροσαρμογή (άρθ. 15 ν. 4013/2011)</b> .....	554
A. Γενικά.....	554
B. Αρμοδιότητα Επιτροπών - Υπαγόμενες μισθώσεις.....	558
Γ. Προϋποθέσεις υπαγωγής της διαφοράς στην Επιτροπή.....	560
Δ. Διαδικασία ενώπιον της Επιτροπής.....	561

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

#### Μεταβολή προσώπου συμβαλλομένων-Εκμίσθωση από μη δικαιούμενο

<b>§ 57. Νόσος του μισθωτή (άρθ. 12 π.δ. 34/1995)</b> .....	563
A. Γενικά.....	563
B. Νόσος μισθωτή.....	563
Γ. Άσκηση επιχείρησης.....	564
Δ. Μεταβίβαση μισθωτικής σχέσης .....	564
1. Γενικά.....	564
2. Έκταση εφαρμογής.....	565
3. Σύμβαση με τρίτον - Αναγγελία.....	565
4. Χρόνος μεταβίβασης.....	566
E. Αντίθετη συμφωνία.....	566
ΣΤ. Διαπλαστικό δικαίωμα.....	566
Z. Συνέπειες μεταβίβασης.....	566
H. Ευθύνη μεταβιβάζοντος.....	566
<b>§ 58. Μίσθωση από μη δικαιούμενο σε εκμίσθωση (άρθ. 14 π.δ. 34/1995)</b> .....	568
A. Γενικά.....	568
B. Δικαιούμενοι και μη δικαιούμενοι σε εκμίσθωση.....	568
1. Δικαιούμενοι σε εκμίσθωση.....	568
2. Μη δικαιούμενοι σε εκμίσθωση.....	568
Γ. Δικαιώματα κυρίου επί εκμισθώσεως αλλοτρίου .....	569
Δ. Δέσμευση από κανονισμό πολυκατοικίας.....	569

E. Προϋποθέσεις και συνέπειες δέσμευσης του δικαιούχου εκμίσθωσης.....	570
1. Γενικά.....	570
2. Καλή πίστη του μισθωτή.....	570
3. Μη διαμαρτυρία του δικαιούχου.....	570
ΣΤ. Συνέπειες της δέσμευσης του τρίτου δικαιούχου.....	571
1. Γενικά.....	571
2. Λειτουργία της μίσθωσης.....	572
3. Έγκριση μίσθωσης.....	572
4. Δέσμευση νέου κτήτορα.....	572
Z. Μη δέσμευση δικαιούμενου σε εκμίσθωση.....	572

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

### Λήξη εμπορικής μίσθωσης

<b>§ 59. Λήξη με αντισυμφωνία (άρθ. 5 § 1 π.δ. 34/1995 - 13 § 1 εδ. β΄ ν. 4242/2014).....</b>	<b>574</b>
A. Λήξη εμπορικών μισθώσεων γενικά.....	574
B. Γενικά.....	575
1. Παλιές μισθώσεις.....	575
2. Νέες μισθώσεις.....	575
3. Περιεχόμενο συμφωνίας.....	575
Γ. Έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.....	575
Δ. Απόδειξη συμφωνίας.....	577
Ε. Έκταση εφαρμογής.....	579
ΣΤ. Συνέπειες.....	579
<b>§ 60. Λύση νομικού προσώπου μισθωτή.....</b>	<b>580</b>
A. Θέση νομικού προσώπου σε εκκαθάριση.....	580
B. Περάτωση εκκαθάρισης.....	580
1. Η κρατούσα άποψη.....	580
2. Η άποψή μας.....	580
<b>§ 61. Καταγγελίας μεταμέλειας παλιάς εμπορικής μίσθωσης από τον μισθωτή.....</b>	<b>582</b>
A. Γενικά.....	582
B. Προϋποθέσεις καταγγελίας.....	583
1. Πάροδος έτους.....	583
2. Έναρξη έτους.....	583
3. Περιπτώσεις εφαρμογής.....	584
4. Ανάκληση καταγγελίας.....	584

Γ. Περισσότεροι μισθωτές ή εκμισθωτές.....	584
1. Περισσότεροι μισθωτές.....	584
2. Περισσότεροι εκμισθωτές.....	585
Δ. Τύπος της καταγγελίας.....	585
1. Έγγραφος τύπος.....	585
2. Εγκατάλειψη μισθίου.....	585
3. Συναινετική αποχώρηση μισθωτή.....	586
Ε. Λύση της μίσθωσης.....	586
1. Χρόνος λύσης της μίσθωσης.....	586
2. Πρόωρη αποχώρηση μισθωτή.....	586
ΣΤ. Αποζημίωση.....	587
1. Ύψος αποζημίωσης.....	587
2. Υπολογισμός αποζημίωσης.....	587
3. Πότε οφείλεται.....	588
4. Αντίθετες συμφωνίες.....	589
Ζ. Καταγγελία από τον εκμισθωτή.....	589
Η. Εφαρμογή άρθ. 43 π.δ. 34/1995 επί μισθώσεων για στέγαση δη- μόσιων υπηρεσιών.....	589
<b>§ 62. Παραχώρηση χρήσης του μισθίου σε εταιρεία μετά πάροδο τρι- ετίας.....</b>	<b>591</b>
Α. Πάροδος τριετίας - Συμμετοχή μισθωτή.....	591
1. Γενικά.....	591
2. Μισθωτής.....	591
3. Παραίτηση.....	592
Β. Γνωστοποίηση παραχώρησης.....	592
Γ. Μορφή εταιρείας - Χρόνος σύστασης.....	593
Δ. Μεταβολή προσώπου εταιρών.....	593
Ε. Αύξηση μισθώματος.....	594
ΣΤ. Συνέπειες παράβασης των διατάξεων του άρθ. 11 § 1 π.δ. 34/1995.....	594
<b>§ 63. Πτώχευση εκμισθωτή - μισθωτή.....</b>	<b>595</b>
Α. Γενικά.....	595
Β. Συνέπειες πτώχευσης εκμισθωτή.....	596
Γ. Πτώχευση μισθωτή.....	596
1. Συνέπειες πτώχευσης μισθωτή.....	596
2. Καταγγελία μίσθωσης.....	598
3. Καθυστερήση μισθώματος.....	599
4. Εκτέλεση εξωστικής απόφασης.....	599



<b>§ 64. Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης για εγκατάσταση υπηρεσιών (άρθ. 41 π.δ. 34/1995)</b> .....	600
Α. Γενικά.....	600
Β. Προϋποθέσεις.....	600
1. Εγκατάσταση υπηρεσιών.....	600
2. Πάροδος συμβατικού χρόνου.....	602
3. Πρόθεση και δυνατότητα ιδιόχρησης.....	602
Γ. Καταγγελία εκμισθωτή.....	602
Δ. Τύπος και αποτελέσματα καταγγελίας.....	602
1. Τύπος καταγγελίας.....	602
2. Αποτελέσματα καταγγελίας.....	603
Ε. Δικαιώματα μισθωτή.....	603
<b>§ 65. Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από ΟΤΑ για δημιουργία πρασίνου κ.λπ. (άρθ. 42 π.δ. 34/1995)</b> .....	604
Α. Γενικά.....	604
Β. Προϋποθέσεις.....	604
1. Ακάλυπτος χώρος.....	604
2. Πάροδος συμβατικού χρόνου.....	604
3. Απόφαση δημοτικού συμβουλίου.....	604
Γ. Καταγγελία εκμισθωτή.....	605
Δ. Αποτελέσματα καταγγελίας.....	605
Ε. Δικαιώματα μισθωτή.....	605
<b>§ 66. Ανάρτηση πινακίδας από τον μισθωτή</b> .....	606
Α. Παλιές μισθώσεις.....	606
Β. Νέες μισθώσεις.....	606
<b>§ 67. Θέματα παλιών μισθώσεων που ρυθμίσθηκαν με τον ν. 4242/2014</b> .....	608
Α. Γενικά.....	608
Β. Νέες ρυθμίσεις για τις παλιές μισθώσεις.....	609
1. Ιδιόχρηση.....	609
2. Ανοικοδόμηση.....	610
3. Άυλη εμπορική αξία.....	611

**ΤΡΙΤΟ ΜΕΡΟΣ**  
**Μισθώσεις για στέγαση Δημόσιων Υπηρεσιών**  
**και Υπηρεσιών ΝΠΔΔ**

<b>§ 68. Νομοθετικό καθεστώς</b> .....	613
A. Μισθώσεις Δημοσίου.....	613
B. Υπαγωγή μισθώσεων Δημοσίου στις διατάξεις του π.δ. 34/1995 (άρθ. 41 § 17 ν. 2648/1998).....	614
1. Νομοθετική ρύθμιση.....	614
2. Διαχρονικό δίκαιο.....	615
3. Μονομερής παράταση της μίσθωσης από το Δημόσιο (άρθ. 29 § 3 π.δ. 19/19.11.1932).....	615
4. Έκταση εφαρμογής π.δ. 34/1995.....	616
Γ. Μισθώσεις ΝΠΔΔ.....	617
1. Γενικά.....	617
2. Μισθώσεις ΙΚΑ.....	617
3. Μισθώσεις Περιφερειών.....	618
4. Μισθώσεις εκκλησιαστικών ακινήτων.....	620
Δ. Εκμισθώσεις ακινήτων Δήμων (άρθ. 192 ν. 3463/2006).....	621
E. Μισθώσεις δημόσιων εκπαιδευτηρίων.....	623
ΣΤ. Εκμισθώσεις και μισθώσεις Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης.....	624
Ζ. Φύση μισθωτικής σύμβασης.....	627
Η. Σχέση με τις διατάξεις του π.δ. 34/1995.....	628
1. Επικράτηση διατάξεων π.δ. 34/1995.....	628
2. Δικαίωμα μισθωτή για μείωση μισθώματος.....	629
<b>§ 69. Σύναψη μίσθωσης - Τύπος</b> .....	633
A. Υπογραφή μισθωτηρίου.....	633
B. Έγγραφος τύπος.....	633
Γ. Ακυρότητα και θεραπεία της.....	635
<b>§ 70. Παράδοση και χρήση του μισθίου από Δημόσιο - ΝΠΔΔ</b> .....	637
A. Υποχρέωση εκμισθωτή.....	637
B. Δικαιώματα μισθωτή.....	637
Γ. Επισκευή του μισθίου.....	638
1. Καθεστώς π.δ. 19.11.1932.....	638
2. Καθεστώς ν. 3130/2003.....	639
3. Φθορές πέραν της συνήθους χρήσης.....	639
Δ. Ελαττώματα μισθίου.....	640
E. Χρήση και αλλαγή χρήσης του μισθίου.....	641

<b>§ 71. Καταβολή μισθώματος</b> .....	644
A. Χρόνος καταβολής.....	644
1. Καθεστώς π.δ. 19.11.1932.....	644
2. Καθεστώς ν. 3130/2003.....	645
B. Χαρτόσημο - Κρατήσεις.....	646
Γ. Παραγραφή αξίωσης μισθωμάτων.....	646
Δ. Μείωση των μισθωμάτων των μισθώσεων του Δημοσίου κ.λπ. ....	646
1. Μείωση με τον ν. 4002/2011.....	646
2. Μείωση με τον ν. 4081/2012.....	653
<b>§ 72. Λήξη της μίσθωσης Δημοσίου κ.λπ.</b> .....	659
A. Γενικά.....	659
B. Καταγγελία από τον μισθωτή.....	659
1. Καθεστώς π.δ. 19.11.1932 και π.δ. 715/1979.....	659
2. Καθεστώς ν. 3130/2003.....	660
<b>§ 73. Προσφορά μισθίου με υπερβολικό μίσθωμα (άρθ. 23 ν. 3130/2003)</b> .....	662
A. Προσφορά του μισθίου σε νέα δημοπρασία.....	662
B. Σύνταξη μισθωτηρίου.....	662
Γ. Καθορισμός θεμιτού μισθώματος.....	662
Δ. Επισκευές του μισθίου.....	664

<b>ΤΕΤΑΡΤΟ ΜΕΡΟΣ</b> <b>Δικονομικά θέματα</b>
--

<b>§ 74. Νέα διαδικασία περιουσιακών διαφορών</b> .....	665
A. Γενικά.....	665
B. Βασικές διαφορές παλιά και νέας μισθωτικής διαδικασίας.....	666
<b>§ 75. Αρμοδιότητα - Δικαιοδοσία</b> .....	669
A. Καθ' ύλην αρμοδιότητα.....	669
B. Κατά τόπο αρμοδιότητα.....	670
1. Αποκλειστική αρμοδιότητα.....	670
2. Παρέκταση αρμοδιότητας.....	670
Γ. Διεθνής δικαιοδοσία.....	670
<b>§ 76. Άσκηση αγωγής</b> .....	672
A. Τρόπος άσκησης.....	672
B. Διαδρομή προθεσμίας επίδοσης.....	672

Γ. Νομιμοποίηση .....	672
Δ. Απαγόρευση διαζευκτικής ή επικουρικής εναγωγής .....	674
Ε. Άσκηση αγωγής από αντιπρόσωπο .....	675
ΣΤ. Νομική βάση αγωγής .....	676
Ζ. Χρόνος κτήσης αγωγικού δικαιώματος .....	677
Η. Συνέπειες άσκησης της αγωγής .....	677
1. Κατάθεση αγωγής .....	677
2. Επίδοση αγωγής .....	677
3. Παραίτηση .....	678
4. Μεταβολή της βάσης της αγωγής .....	678
<b>§ 77. Ανταγωγή</b> .....	680
Α. Χρόνος άσκησης .....	680
Β. Επικουρική άσκηση .....	680
<b>§ 78. Συζήτηση στο ακροατήριο</b> .....	681
Α. Προτάσεις - Παράσταση με δικηγόρο .....	681
Β. Αναβολή συζήτησης .....	681
Γ. Παρέμβαση - Προσεπίκληση .....	681
Δ. Ομοδικία .....	682
Ε. Ενστάσεις .....	683
1. Γενικά .....	683
2. Ένσταση επίσχεσης .....	683
3. Ένσταση συμψηφισμού .....	683
4. Ένσταση κατάχρησης δικαιώματος .....	684
5. Ένσταση εξόφλησης .....	685
6. Αντένσταση .....	687
ΣΤ. Αποδείξεις .....	688
1. Γενικά .....	688
2. Ένορκες βεβαιώσεις .....	689
3. Δικονομικές συμβάσεις .....	691
Ζ. Ερημοδικία διαδίκου .....	691
1. Ερημοδικία εναγομένου .....	691
2. Ερημοδικία ενάγοντος .....	691
3. Ανακοπή ερημοδικίας .....	692
<b>§ 79. Έφεση</b> .....	695
Α. Άσκηση έφεσης .....	695
Β. Προθεσμία έφεσης .....	696
1. Γενικά .....	696
2. Καταχρηστική προθεσμία .....	696

3. Αναστολή προθεσμίας .....	696
Γ. Αρμοδιότητα - Κλήτευση .....	697
Δ. Λόγοι έφεσης - Πρόσθετοι λόγοι - Αντέφεση .....	697
Ε. Συζήτηση έφεσης - Προτάσεις .....	699
1. Προτάσεις.....	699
2. Ερημοδικία διαδίκου.....	699
3. Συζήτηση.....	699
4. Νέοι ισχυρισμοί και αιτήματα .....	700
5. Εφαρμοστέο δίκαιο από το εφετείο.....	701
<b>§ 80. Αναίρεση.....</b>	<b>702</b>
Α. Προθεσμία αναίρεσης.....	702
1. Γενικά.....	702
2. Καταχρηστική προθεσμία.....	702
3. Αναστολή προθεσμίας.....	702
Β. Ορισμένο δικογράφου .....	702
Γ. Προσβαλλόμενη απόφαση.....	703
Δ. Πρόσθετοι λόγοι αναίρεσης .....	703
Ε. Κλήτευση αντιδίκου.....	704
ΣΤ. Προτάσεις.....	704
Ζ. Αναστολή εκτέλεσης .....	705
Η. Επαναφορά πραγμάτων.....	706
<b>§ 81. Δεδικασμένο .....</b>	<b>708</b>
Α. Δεδικασμένο απόφασης απόδοσης μισθίου .....	708
Β. Δέσμευση τρίτων.....	708
<b>§ 82. Εκτέλεση.....</b>	<b>709</b>
Α. Προσωρινή εκτέλεση.....	709
1. Υποχρέωση προσωρινής εκτέλεσης.....	709
2. Υποβολή αιτήματος.....	709
3. Προσωρινή εκτέλεση κατά Δημοσίου κ.λπ. ....	709
4. Προθεσμία απόδοσης (615 ΚΠολΔ).....	710
Β. Εκτέλεση κατά τρίτων.....	711
1. Εκτέλεση κατά μισθωτή.....	711
2. Εκτέλεση κατά εκμισθωτή.....	712
Γ. Συμφωνίες περί την εκτέλεση.....	714
Δ. Επιταγή προς εκτέλεση.....	716
Ε. Εκτέλεση απόφασης για απόδοση μισθίου .....	718
1. Νομοθετικό κείμενο .....	718
2. Τρόπος εκτέλεσης.....	719

3. Πλειστηριασμός κινητών.....	720
4. Παραγραφή αξίωσης μισθωτή για τα κινητά.....	720
ΣΤ. Επανειλημμένη εκτέλεση.....	722
Ζ. Αναστολή εκτέλεσης - Προσωρινή διαταγή - Επαναφορά πραγμάτων.....	723
1. Αναστολή άρθ. 912 ΚΠολΔ.....	723
2. Αναστολή από το δικαστήριο του ένδικου μέσου.....	723
3. Αναστολή εκτέλεσης επί ασκήσεως ανακοπής κατά της εκτέλεσης.....	724
4. Προσωρινή διαταγή.....	724
5. Επαναφορά πραγμάτων.....	725
Η. Ανακοπή εκτέλεσης.....	727
1. Νέες ρυθμίσεις ν. 4335/2015.....	727
2. Διαδικασία.....	730
3. Νομιμοποίηση.....	730
4. Αίτημα - Περιεχόμενο.....	730
5. Ενστάσεις - Δεδικασμένο.....	731
6. Ανακοπή τρίτου.....	731
Θ. Εκτέλεση αποφάσεων κατά Δημοσίου και ΝΠΔΔ.....	732
1. Άσκηση αναίρεσης.....	732
2. Προϋποθέσεις εκτέλεσης.....	733
3. Εκτέλεση εξωστικής απόφασης.....	734
4. Απόδοση μισθίου εκπαιδευτηρίου (άρθ. 51 π.δ. 34/1995).....	735
<b>Αλφαβητικό ευρετήριο.....</b>	<b>737</b>
<b>Αριθμητικό ευρετήριο.....</b>	<b>761</b>

\*\*\*