

Επιτροπής Επαγγελματικής Κατάρτισης και Επιμόρφωσης Δικηγόρων ΔΣΘ :
« Ζητήματα Ουσιαστικού και Δικονομικού Δικαίου στο Πεδίο των
Μισθώσεων»

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΕΜΜ. ΑΡΧΑΝΙΩΤΑΚΗ,
ΚΑΘΗΓΗΤΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΝΟΜΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ Α.Π.Θ.

Ι. ΓΕΝΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΟΡΦΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ ΚΑΙ ΤΟΥ
ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ ΚΑΘΕΜΙΑΣ

A. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΤ' ΑΚ:

- ΜΙΣΘΩΣΗ («ΚΟΙΝΗ») ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ: ΑΚ 574-618
- ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚ: ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΣ (ΑΚ 619-637),
ΠΡΟΣΟΔΟΦΟΡΟΥ (ΑΚ 638),
ΚΤΗΝΟΛΗΨΙΑ (ΑΚ 639-640)
ΕΠΙΜΟΡΤΗ ΑΓΡΟΛΗΨΙΑ (ΑΚ 641-647]

B. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟΥΣ ΑΣΤΙΚΟΥΣ ΝΟΜΟΥΣ:

- ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (N. 1703/1987 επιβίωση 10 § 2, κατ' άρθρο 1 § 5
N. 2235/1994) [βλ. **ΑΠ 1730/2013**]
- ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (13 N. 4242/2014, Π.Δ. 34/1995)
- ΜΙΣΘΩΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΣ
ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (N. 3130/2003 , 41 § 17
N. 2648/1998) [βλ. και **ΑΠ 1809/2012** ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ & ΝΟΜΟΣ].
ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΗ Ν.Π.Δ.Δ. (N. 715/1979)
- ΜΙΣΘΩΣΗ ΙΑΜΑΤΙΚΗΣ ΠΗΓΗΣ (N. 3498/2006 & Υ/Α)
- ΜΙΣΘΩΣΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ και ΜΕΤΑΛΛΕΙΩΝ (N. 1428/1984 & Υ/Α)

Γ. «ΜΙΚΤΕΣ» ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ:

- ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ [N. 1665/1986 ΟΠΩΣ ΙΣΧΥΕΙ ΜΕΤΑ ΤΟ
ΑΡΘΡΟ 11 §§ 1-6 N. 2367/1995]

- ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ [ΑΡΘΡΟ 8 Ν. 1652/1986]
- ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ, ΜΙΚΤΗ ΑΡΡΥΘΜΙΣΤΗ [ΕφΘεσ 1008/2009]

II. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ: ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΕΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 13 Ν. 4242/2014

Με το άρθρο 13 Ν. 4242/2014 οι «επαγγελματικές μισθώσεις» και το νομοθετικό καθεστώς που τις διέπει διαχωρίστηκαν ανάλογα με το αν είχαν συναφθεί πριν ή μετά την 28-2-2014, ημέρα δημοσίευσης του εν λόγω νόμου. Οι προγενέστερες («παλαιές μισθώσεις») κατά βάση εξακολουθούν να απολαμβάνουν την προστασία που τους προσέφερε το ΠΔ 34/1995, ορισμένες όμως ρυθμίσεις του τροποποιούνται κατά τρόπο δραστικό και μάλιστα προς μια κοινή κατεύθυνση, της διευκόλυνσης του δικαιώματος καταγγελίας από τον εκμισθωτή. Οι μεταγενέστερες («νέες μισθώσεις») υπάγονται σε διαφορετικό καθεστώς, που ορίζεται με το άρθρο 13 § 1 εδ. α' Ν. 4242/2014. Ειδικότερα:

A. «ΠΑΛΑΙΕΣ» ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ: ΑΡΘΡΟ 13 § 2 Ν. 4242/2014

Μετά την 28.2.2014, οι προϋφιστάμενες αυτές μισθώσεις εξακολουθούν να διέπονται από τις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995, αλλά:

1. ΧΩΡΙΣ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 60 ΚΑΙ 61 [ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΪΛΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΕΤΡΑΕΤΗ ΠΑΡΑΤΑΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ] ΑΥΤΟΥ
2. ΜΕ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΘΡΩΝ 16 § 1, 23 § 1, 29 §§ 1 ΚΑΙ 2, 30 §§ 1 ΚΑΙ 2 ΑΥΤΟΥ.

B. «ΝΕΕΣ» ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ: ΑΡΘΡΟ 13 § 1 Ν. 4242/2014

Στις μισθώσεις αυτές, δηλαδή όσες έχουν συναφθεί από την **1-3-2014** και εφεξής εφαρμόζονται:

1. Σύμφωνα με το άρθρο 13 § 1 ΕΔ. Α':

- α) Οι **συμβατικοί όροι της σύμβασης**
- β) Οι διατάξεις του **Αστικού Κώδικα**
- γ) **Ορισμένες από τις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995** και συγκεκριμένα: τα **άρθρα 1-4** («προστατευόμενες και μη προστατευόμενες μισθώσεις»), **7-10** (μίσθωμα και αναπροσαρμογή του), **11-14** (παραχώρηση χρήσης και μισθωτικής σχέσης σε τρίτον), **15** (γενικά για τους λόγους καταγγελίας), **19** (προθεσμία άσκησης αγωγής), **27 § 1** (έγγραφος τύπος καταγγελίας), **41 και 42** (καταγγελία για εγκατάσταση υπηρεσιών Ο.Τ.Α και

για δημιουργία πρασίνου, αντιστοίχως), **44** («οι μισθώσεις του παρόντος, εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σ' αυτό, διέπονται από τους **συμβατικούς όρους τους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα**»), **45** (παραίτηση κατά την κατάρτιση της μίσθωσης από τα δικαιώματα του νόμου), **46** (ανάρτηση πινακίδων, επισκέψεις του μισθίου), **47** (παραγραφή αξιώσεων αποζημίωσης και αξίωσης επανεγκατάστασης) και **48** (δικονομικές διατάξεις).

2. Η διάταξη του άρθρου 13 § 1 **ΕΔ. Β'**, σύμφωνα με την οποία: «Οι μισθώσεις του ανωτέρω εδαφίου 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. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της».

Γ. ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΑΣΤΟΧΙΕΣ

1. Κεντρικό πυρήνα του δικαίου της επαγγελματικής μίσθωσης, πριν από το άρθρο 13 § 1 Ν. 4242/2014, αποτελούσε η αρχή της μακράς νόμιμης διάρκειάς της, προβλεπόμενη με κανόνα αναγκαστικού δικαίου (5 § 1 ΠΔ 34/1995) και προστατευμένη περαιτέρω από διατάξεις που έτειναν στη στέρηση της δυνατότητας από τους συμβαλλόμενους (ιδίως τον εκμισθωτή) να την καταστρατηγούν. Περαιτέρω, χαρακτηριστικό του δικαίου εκείνου ήταν η επίλυση των επιμέρους ζητημάτων με συγκερασμό των αντιτιθέμενων συμφερόντων. Π.χ. το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης για ανοικοδόμηση του μισθίου υπηρετούσε τις ανάγκες και τα συμφέροντα του εκμισθωτή-συνήθως ιδιοκτήτη, το δικαίωμα προτίμησης του μισθωτή για χρήση του νέου μισθίου ανταποκρινόταν στο αίτημα συνέχισης της επιχείρησης του μισθωτή προς όφελος της εθνικής οικονομίας. Βεβαίως το δίκαιο εκείνο σε ορισμένα ζητήματα έφθανε σε ακραίες επιλογές, όπως λ.χ. με την εισαγωγή του θεσμού της άυλης εμπορικής αξίας και την προς απόκρουσή της τετραετή παράταση της μίσθωσης (άρθρα 60 και 61 ΠΔ 34/1995). Δεν έλειπαν ούτε νομοτεχνικές αδυναμίες, ακόμη και αντιφάσεις. Υπήρχε, λοιπόν, ανάγκη νομοθετικών διορθωτικών παρεμβάσεων, ώστε να υπηρετηθεί αρτιότερα ο κεντρικός δικαιοπολιτικός στόχος, δηλαδή η προώθηση της επιχειρηματικότητας και της επαγγελματικής δραστηριότητας προς όφελος εντέλει της απασχόλησης και της εθνικής οικονομίας.

Στον αντίποδα του στόχου αυτού κινείται το νέο συμβατικό μόρφωμα, που προέκυψε με το άρθρο 13 § 1 Ν. 4242/2014, το οποίο, αν και διατηρεί μόνο το κέλυφος του προηγούμενου νομοθετικού καθεστώτος,

αποδίδεται με τον τίτλο εκείνου, ώστε να δημιουργείται στους εμπόρους, βιομηχάνους και επαγγελματίες μια ψευδαίσθηση προστασίας.

2. Από το νομοθετικό πλαίσιο της (νέας) επαγγελματικής μίσθωσης δεν λείπουν και τρανταχτές αστοχίες νομοτεχνικής φύσεως. Ενδεικτικά αναφέρονται εδώ η επανάληψη σχεδόν όμοιων ρυθμίσεων σε περισσότερες διατάξεις [όπως π.χ. η εφαρμογή των διατάξεων του ΑΚ κατά το άρθρο 44 Π.Δ. 34/1995 αλλά και κατά το άρθρο 13 § 1 εδ. α', ομοίως η καθιέρωση του εγγράφου ως συστατικού τύπου της καταγγελίας και με το άρθρο 13 § 1 εδ. γ' («η καταγγελία γίνεται εγγράφως») και με το άρθρο 27 § 1 Π.Δ. 34/1995 («η καταγγελία γίνεται εγγράφως και επιδίδεται στο μισθωτή»)], η διατήρηση χωρίς προσαρμογή διατάξεων που παραπέμπουν σε καταργούμενα άρθρα (το σε ισχύ άρθρο 42 § 2 ΠΔ 34/1995 παραπέμπει στα άρθρα 32 και 33 έως και 34 του ίδιου διατάγματος, αν και αυτά δεν είναι ισχύον δίκαιο) κλπ.

Δ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

α. Από τα προαναφερόμενα προκύπτει ότι το νέο δίκαιο της επαγγελματικής μίσθωσης, σε αντίθεση με το προγενέστερο αναγκαστικού δικαίου υπό την πλήρη ισχύ του ΠΔ 34/1995 καθεστώς, διαμορφώνεται ελεύθερα από τους συναλλασσόμενους στο πλαίσιο της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων (ΑΚ 361, 5 § 1 Συντ.). Επομένως, προκύπτει ανάγκη λεπτομερειακών συμβατικών όρων για όλα τα ζητήματα.

β. Ειδικότερα και σε σχέση με το μισθωτή, άξιο ειδικής μνείας είναι το πόρισμα, ότι το νέο δίκαιο δεν προσφέρει σ' αυτόν ουσιαστική προστασία. Η τριετής νόμιμη διάρκεια της μίσθωσης είναι απολύτως ανεπαρκής για την επιδίωξη σοβαρού επιχειρηματικού ή/και επαγγελματικού σκοπού και ως εκ τούτου η μακρότερη διάρκεια πρέπει να επιδιώκεται και να συνομολογείται συμβατικά. Η μακρά πάντως διάρκεια δεσμεύει πλήρως το μισθωτή, με την έννοια ότι δεν ισχύει πλέον η ρύθμιση του άρθρου 43 ΠΔ 34/1995 και ως εκ τούτου ο μισθωτής ενδέχεται με την υπέρ του μακρά διάρκεια να εγκλωβιστεί στις συμβατικές του υποχρεώσεις, χωρίς δυνατότητα καταγγελίας της μίσθωσης. Επομένως, παράλληλα με τη μακρά διάρκεια, πρέπει να εισάγεται στο μισθωτήριο ως συμβατικός όρος της σύμβασης το κείμενο του άρθρου αυτού (43) είτε αυτούσιο είτε τροποποιημένο.

III. ΤΑ ΣΥΧΝΟΤΕΡΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

A. ΥΠΕΡΗΜΕΡΙΑ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

1. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ, ΓΕΝΙΚΑ

α. Καταγγελία της μίσθωσης (**597 ΑΚ**) και αγωγή απόδοσης του μισθίου (**ΑΚ 599**), με δυνατότητα σώρευσης και της αξίωσης για καταβολή των μισθωμάτων

β. Αγωγή απόδοσης του μισθίου χωρίς καταγγελία, δηλαδή με ενεργή τη μίσθωση (**66 ΕισΝ ΚΠολΔ**)

γ. Διαταγή πληρωμής μισθώματος και απόδοσης του μισθίου (662 Α' - 662 Η', σήμερα 637 - 645 ΚΠολΔ)

2. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ [ΕΝΑ ΑΠΟ ΚΑΘΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ]

α. Καταγγελία και αξίωση προς απόδοση του μισθίου - Εφαρμογή ή αποκλεισμός 69 ΚΠολΔ στο πλαίσιο του άρθρου 597 ΑΚ ;

αα. Το άρθρο 68 ΚΠολΔ θέτει τον κανόνα, ότι καταψηφιστική αγωγή επιτρέπεται, εφόσον η ουσιαστική αξίωση του ενάγοντος δεν είναι μόνο γεννημένη, αλλ' είναι και απαιτητή, δηλαδή δεν τελεί υπό αναβλητική προθεσμία ή υπό αναβλητική αίρεση. Εξαίρεση στον κανόνα αυτό εισάγει το άρθρο 69 ΚΠολΔ, επιτρέποντας παροχή πρόωρης δικαστικής προστασίας, μεταξύ άλλων και α) αν παροχή μη εξαρτημένη από αντιπαροχή συνδέεται με την επέλευση χρονικού σημείου, πριν την επέλευση του σημείου αυτού β) αν το δικαίωμα εξαρτάται από την πλήρωση αίρεσης ή από την επέλευση γεγονότος (§ 1 εδ. α' και ε' της διάταξης, αντιστοίχως). Με τις ρυθμίσεις αυτές προτάσσεται το αίτημα της ταχείας ικανοποίησης της αξίωσης και παρά τον κίνδυνο ο υπόχρεος οφειλέτης να εμπλακεί σε ένα ενδεχομένως περιττό δικαστικό αγώνα. Η ένταση του κινδύνου ποικίλλει, ανάλογα με το αν η ουσιαστική αξίωση τελεί απλώς υπό προθεσμία ή υπό αίρεση. Ο κίνδυνος είναι θεωρητικός στην πρώτη, ιδιαιτέρως σοβαρός στη δεύτερη περίπτωση. Προς αποτροπή του, η § 2 του άρθρου 69 ορίζει ότι ο εναγόμενος υποχρεώνεται να εκπληρώσει μόνο μετά τη συμπλήρωση της προθεσμίας ή μετά την πλήρωση της αίρεσης, ανάλογα με το αν η αξίωση τελούσε υπό προθεσμία ή υπό αίρεση.

ββ. Στην προηγούμενη προβληματική εντάσσεται ασφαλώς και η αξίωση προς απόδοση του μισθίου κατά το άρθρο **599 § 1 ΑΚ**. Για την εφαρμογή της διάταξης απαιτείται προσφυγή σε άλλον κανόνα, που εισάγει λόγο λήξης της μίσθωσης: την παρέλευση της διάρκειας επί μισθώσεων ορισμένου χρόνου (608 § 1 ΑΚ) και το δικαίωμα καταγγελίας σε κάθε άλλη περίπτωση. Επί καταγγελίας, βέβαια, δεν αρκεί η άσκησή της π.χ. με την

επίδοση του εγγράφου της στον καθ' ου. Απαιτείται και η συμπλήρωση της νόμιμης προθεσμίας ή η πλήρωση της αίρεσης δικαίου υπό την οποία η καταγγελία ενδεχομένως και κατά περίπτωση να τελεί, αφού η καταγγελία ως διαπλαστικό δικαίωμα είναι ανεπίδεκτη γνήσιας δικαιοπρακτικής προθεσμίας ή αίρεσης. Ως εκ τούτου, χωρίς τη συμπλήρωση της προθεσμίας ή την πλήρωση της αίρεσης, αξίωση απόδοσης του μισθίου δεν γεννάται. Συνδέεται έτσι άρρηκτα η αξίωση προς απόδοση με το αποσβεστικό αποτέλεσμα της καταγγελίας, σε τρόπον ώστε σώρευση στο ίδιο έγγραφο (δικόγραφο) της απευθυντέας δήλωσης της καταγγελίας και της αξίωσης προς απόδοση να νοείται και να επιτρέπεται κατά το ουσιαστικό δίκαιο αποκλειστικά και μόνο όταν η καταγγελία είναι καθαρή. Λόγο λήξης της μίσθωσης κατ' άρθρο 599 ΑΚ εισάγει **και το άρθρο 597 ΑΚ**, που ρυθμίζει την κατάσταση υπερημερίας του μισθωτή περί την καταβολή του μισθώματος. Ενόψει τούτου ανακύπτει το εύλογο ερώτημα: Επιτρέπεται με την εφαρμογή του άρθρου 69 ΚΠολΔ διάρρηξη της άρρηκτης σύνδεσης των άρθρων 599 και 597 ΑΚ;

i. Αρχικά, θεωρία και η πάγια νομολογία απέκλειαν –κατ' εφαρμογή του άρθρου 69 §1 εδ. α' ΚΠολΔ– τη συζήτηση της αγωγής προς απόδοση του μισθίου πριν από τη συμπλήρωση της μηνιαίας προθεσμίας. Το 1991 το θέμα απασχόλησε εκ νέου τον **Άρειο Πάγο**, που με την υπ' αριθ. **598/1991** κατά πλειοψηφία **απόφασή** του τάχθηκε υπέρ της εφαρμογής του άρθρου 69 § 1 εδ. α' ΚΠολΔ. Δέχθηκε, δηλαδή, ότι η αγωγή μπορεί να συζητηθεί, ενώ ακόμα τρέχει η μηνιαία προθεσμία, προσθέτοντας ότι, αν ο μισθωτής καταβάλει εμπροθέσμως μετά τη συζήτηση ή και μετά την απόφαση τα καθυστερούμενα μισθώματα, μπορεί να ασκήσει έφεση κατά της απόφασης προβάλλοντας τον οψιγενή λόγο της εξόφλησης ή να προτείνει με ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ τη μεταγενέστερη του εκτελεστού τίτλου καταβολή. Αντίθετα, σύμφωνα με τη μειοψηφία της απόφασης, η πάροδος της μηνιαίας προθεσμίας αφενός και η μη πληρωμή του καθυστερούμενου μισθώματος αφετέρου *«..συναπαρτίζουν τη βάση της αξίωσης»* προς απόδοση του μισθίου. Πρέπει, άρα, όλα να έχουν πραγματωθεί το αργότερο κατά τη συζήτηση της αγωγής... Γι' αυτό η διάταξη του 69 ΚΠολΔ δεν έχει έδαφος εφαρμογής. Δεν είναι δε δυνατόν καταβολή, που έγινε μετά την τυχόν πρόωρη συζήτηση, να προβληθεί στο Εφετείο ή με ανακοπή... διότι, ακριβώς, δεν πρόκειται για ένσταση... αλλά για στοιχείο του πραγματικού του δικαιώματος, το οποίο (στοιχείο) καλύπτεται από τη διάγνωσή του και από το συνακόλουθο δεδικασμένο. Η αντίθετη εκδοχή» –*σύμφωνα πάντοτε με τη μειοψηφία– «είναι επιπλέον ανεπιεικής διότι στερεί το μισθωτή από την*

ευχέρεια να ματαιώσει τη λύση της μίσθωσης, άγει δε σε διάσπαση της δίκης και σε πολλαπλασιασμό των δικών»¹.

ii. Η άποψη αυτή της μειοψηφίας πρέπει να επικροτηθεί ως προς το τελικό αποτέλεσμά της. Στο σκεπτικό της, πάντως, ενυπάρχει ασάφεια, στο βαθμό που γίνεται επίκληση του άρθρου 69 ΚΠολΔ αδιακρίτως. Ωστόσο, η διάκριση ανάμεσα στις περιπτώσεις των εδ. α' και ε' της § 1 της διάταξης είναι αναγκαία και σε θεωρητικό και σε πρακτικό επίπεδο. Ενόψει τούτου, κρίσιμο αποβαίνει το ζήτημα αν στο άρθρο 597 ΑΚ το αποτέλεσμα της καταγγελίας τελεί **υπό προθεσμία ή εξαρτάται από αίρεση**. Στη δεύτερη εκδοχή έδαφος εφαρμογής θα διεκδικεί το εδάφιο ε' της § 1 του άρθρου 69 ΚΠολΔ, στο πλαίσιο του οποίου (εδαφίου) όμως γίνεται δεκτό και στη νομολογία, ότι δεν καταλαμβάνει τις καταχρηστικές αιρέσεις, άρα και την αίρεση δικαίου. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με την κυρίαρχη αυτή ερμηνευτική αντίληψη, θα αποκλείεται η εφαρμογή του εδ. ε', αν γίνει δεκτό πως το άρθρο 597 ΑΚ εξαρτά το αποσβεστικό αποτέλεσμα της καταγγελίας από αίρεση, αφού ασφαλώς εδώ θα πρόκειται για αίρεση εισαγόμενη από το νόμο και όχι για γνήσια αίρεση, δηλαδή όχι για όρο του ενεργού που συνομολογήθηκε συμβατικά.

iii. Το άρθρο 597 ΑΚ περιέχει δύο διατάξεις. Η πρώτη θεμελιώνει υπέρ του εκμισθωτή το δικαίωμα της καταγγελίας και εξαρτά το αποσβεστικό της αποτέλεσμα από μηνιαία αναβλητική προθεσμία, που αρχίζει να τρέχει με μόνη την επίδοση της καταγγελίας. Η δεύτερη θεμελιώνει υπέρ του μισθωτή το δικαίωμα να επιφέρει την οριστική διακοπή της προθεσμίας που άγει στο αποσβεστικό αποτέλεσμα, καταβάλλοντας μέσα σ' αυτήν το καθυστερούμενο μίσθωμα. Δεν πρόκειται, όμως, για αντίθετους κανόνες, (όπως έχει δεχθεί παλαιότερα το Ακυρωτικό). Η καταβολή των μισθωμάτων δεν θίγει την καταγγελία που ασκήθηκε ήδη. Για το λόγο αυτό, άλλωστε, συνυπολογίζεται και θεμελιώνει, σε περίπτωση νέας καθυστέρησης του μισθώματος, περίπτωση επανειλημμένης δυστροπίας. *Η καταβολή, έτσι, ούτε την καταγγελία ούτε το αποσβεστικό της αποτέλεσμα ανατρέπει, αφού τούτο δεν έχει ακόμα επέλθει. Εμποδίζει, απλώς, τη λύση της μίσθωσης, άρα και τη γέννηση της αξίωσης προς απόδοση του μισθίου. Ορθώς, κατά συνέπεια, αποκρούεται η άποψη ότι στην περίπτωση του άρθρου 597 ΑΚ η καταγγελία τελεί υπό διαλυτική αίρεση. Εσφαλμένα, όμως, υποστηρίζεται ότι πρόκειται απλώς για αναβλητική προθεσμία. Στην κατά το άρθρο 210 ΑΚ προθεσμία, η διαδρομή του χρόνου δεν μπορεί να ανακόπτεται από ανθρώπινη*

¹ Η υπ' αριθ. 1463/1992 απόφασή του (ΕλλΔνη 35/1994 415 επ., Εισηγητής Δ. Κονδύλης), εμμέσως αλλά σαφώς, τάχθηκε υπέρ του μη νόμιμου της αγωγής απόδοσης του μισθίου, λόγω καταγγελίας κατ' ΑΚ 597, σε περίπτωση συζήτησής της (αγωγής) πριν την παρέλευση της μηνιαίας προθεσμίας.

συμπεριφορά. Εφόσον, λοιπόν, εδώ η εμπρόθεσμη συμπεριφορά του οφειλέτη είναι σε θέση να αποτρέψει το αποσβεστικό αποτέλεσμα, δεν πρόκειται ασφαλώς για προθεσμία. Η συμπεριφορά αυτή του μισθωτή ενδέχεται να εκδηλωθεί, ενδέχεται και να μην εκδηλωθεί: πρόκειται, άρα, για γεγονός μέλλον και αβέβαιο, συνδεδεμένο αποκλειστικά με τη βούληση και τη δυνατότητα του υπόχρεου μισθωτή. Πρόκειται, άρα, για **έγκυρη εξουσιαστική αίρεση δικαίου**, η οποία ως μη γνήσια αλλά καταχρηστική αίρεση δεν εμπίπτει στο πεδίο του εδ. ε' της § 1 του άρθρου 69 ΚΠολΔ. Η αίρεση είναι **αναβλητική και το γεγονός αρνητικό**, δηλαδή η μη εμπρόθεσμη καταβολή του μισθώματος. Σε κάθε περίπτωση και γενικώς υπό αίρεση κατά το άρθρο 69 τελεί μόνον η ουσιαστική αξίωση που ασκείται με την αγωγή (καταψηφιστική), άρα δεν θα έπρεπε να γίνεται λόγος για καταγγελία με τη βοήθεια του άρθρου αυτού, αφού η καταγγελία, αποτελώντας διαπλαστικό δικαίωμα, εξ ορισμού δεν περιέχει αξίωση.

β. Λήξη της μίσθωσης - Σώρευση νομικών βάσεων - Περί «επικουρικής καταγγελίας»

Νομική βάση της αξίωσης προς απόδοση του μισθίου λόγω δυστροπίας του μισθωτή αποτελεί η ειδική ρύθμιση του άρθρου 66 ΕισΝΚΠολΔ, απολίθωμα του παλαιού νόμου «περί εξώσεως δυστροπούντων μισθωτών». Το πεδίο εφαρμογής της διάταξης καλύπτει κατά το γράμμα της την «καθυστέρηση του μισθώματος από δυστροπία». Η δυστροπία ενέχει το στοιχείο της υπαιτιότητας, που μάλιστα τεκμαίρεται, επομένως «καθυστέρηση από δυστροπία» δηλώνει υπερημερία, όπως ακριβώς γίνεται δεκτό και για την καθυστέρηση κατά το άρθρο 597 ΑΚ. Επομένως, οι δύο αυτές διατάξεις έχουν το ίδιο πεδίο εφαρμογής, καθώς αντιμετωπίζουν το ίδιο ακριβώς βιοτικό γεγονός. Περαιτέρω, και στις δύο ρυθμιστικές περιπτώσεις επιδεικνύεται ανάλογη εύνοια προς τον υπερήμερο μισθωτή, στον οποίο προσνέμεται η δυνατότητα να διατηρηθεί στη χρήση του μισθίου. Πράγματι, σε αντιστοιχία με τη ρύθμιση του 597 § 2 ΑΚ το άρθρο 618 ΚΠολΔ (πρώην 661) προβλέπει την κατάργηση της δίκης επί της αγωγής κατά το άρθρο 66, σε περίπτωση απλής δυστροπίας, όταν μέχρι την πρώτη συζήτηση καταβληθούν όλα τα ληξιπρόθεσμα μέχρι τότε μισθώματα και τα δικαστικά έξοδα. Αλλά οι δύο ρυθμίσεις φαίνεται ότι εισάγουν και την ίδια έννομη συνέπεια, συνιστάμενη στην αξίωση απόδοσης του μισθίου. Εγγύτερη προσέγγιση όμως επιτρέπει ως προς το σημείο τούτο μια αισθητή διάκριση των δύο περιπτώσεων. Η αξίωση προς απόδοση κατά το άρθρο 66 παρέχεται ενώ η μίσθωση παραμένει ενεργή μέχρι και την υλική πράξη της απόδοσης της κατοχής, διάστημα κατά το οποίο υφίσταται αξίωση καταβολής μισθώματος. Κατά συνέπεια, η διάταξη του άρθρου 66 παρεκκλίνει από τον

κανόνα που καθιερώνει η ρύθμιση του 599 ΑΚ, δηλαδή ότι η αξίωση απόδοσης λόγω υπερημερίας ως προς την καταβολή του μισθώματος προϋποθέτει την λογικώς προηγούμενη απόσβεση της μίσθωσης με καταγγελία της από τον εκμισθωτή, μετά την οποία δεν οφείλεται μίσθωμα αλλά αποζημίωση χρήσεως. Επομένως, η διαφοροποίηση των δύο αυτών ρυθμίσεων περιορίζεται μόνο στο ζήτημα αυτό. Η διαφοροποίηση αυτή επιδρά στο ζήτημα, αν χωρεί συρροή των δύο αυτών διατάξεων και αξιώσεων και αντικειμενική σώρευση των αγωγών. Με κάθε συντομία σημειώνουμε τα εξής:

Κρατεί η άποψη, ότι αντικειμενική σώρευση αγωγής της κατ' άρθρο 66 αγωγής και της κατ' άρθρο 599 αγωγής απόδοσης λόγω καταγγελίας κατ' άρθρο 597 είναι ανεπίτρεπτη, επειδή οι βάσεις αντιφάσκουν μεταξύ τους. Το απαράδεκτο κάμπτεται με την επικουρική σώρευση της δεύτερης. Επικουρική σώρευση είναι ακόμη επιτρεπτή και με την αντίστροφη σειρά: κύρια βάση η απόδοση λόγω καταγγελίας κατά το 597, επικουρική η απόδοση λόγω δυστροπίας. Πιστεύω ότι οι γενικές αυτές θεωρήσεις δεν αρκούν. Προσθέτω λοιπόν τα εξής:

Αν ο εκμισθωτής καταγγέλλει τη μίσθωση κατ' άρθρο 597 με το δικόγραφο της κατ' άρθρο 599 αγωγής και επέλθει το αποσβεστικό της καταγγελίας αποτέλεσμα, αποκλείεται αυτόχρονα εφαρμογή του άρθρου 66, αφού δεν υφίσταται πια μίσθωση. Η μια διάταξη αποκλείει την άλλη. Ενόσω όμως εκκρεμεί η κατά το 597 αίρεση, η μίσθωση είναι ενεργή και απομένει έδαφος για το αίτημα της απόδοσης και στο άρθρο 66. Σε κάθε περίπτωση, αν κατά τον κρίσιμο χρόνο της πρώτης συζήτησης της αγωγής αυτής έχει πληρωθεί η αίρεση, τότε η αγωγή κατά το άρθρο 66 θα απορριφθεί ως νόμω αβάσιμη.

Αντιστρόφως, άσκηση της κατ' άρθρο 66 αγωγής, ενόψει του ότι η μίσθωση παραμένει ενεργή, συνακόλουθα και δεκτική καταγγελίας, δεν εμποδίζει τον εκμισθωτή συγχρόνως να καταγγείλει ρητώς με το αγωγικό δικόγραφο τη μίσθωση και να ζητήσει την απόδοση κατά τα άρθρα 597 και 599 αντιστοίχως. Αν μέχρι τη συζήτηση της αγωγής εκκρεμεί η αίρεση, πρέπει να διαταχθεί η απόδοση της χρήσης κατ' άρθρο 66. Αν όμως η αίρεση έχει πληρωθεί, τότε ενσκήπτουν αντιφατικές βάσεις και ο ενάγων πρέπει να παραιτηθεί από τη βάση του άρθρου 66.

γ. Η αξίωση του μισθωτή προς επανεγκατάσταση στο μίσθιο σε περίπτωση διαταγής απόδοσης μισθίου

Γενικώς γεννάται αξίωση του μισθωτή για την επανεγκατάστασή του στο μίσθιο, όταν έχει αποβληθεί απ' αυτό παρανόμως, ήτοι χωρίς την ύπαρξη

Η προσέγγιση αυτή όμως **δεν συγκίνησε το Ακυρωτικό, το οποίο με την αρνητικώς μνημειώδη υπ' αριθ. 1973/2007 απόφασή του** αρκέστηκε να καταγράψει στην αιτιολογία του –υποτίθεται για να πείσει τους διαδίκους ως προς την ορθότητα της κρίσης του– ότι δεν είναι δικαστική απόφαση η διαταγή απόδοσης του μισθίου και επομένως σε περίπτωση ευδοκίμησης ανακοπής κατ' αυτής δεν επιτρέπεται εφαρμογή του 660. Δυστυχώς, το ζήτημα έμεινε έξω από τα ενδιαφέροντα του πρόσφατου δικονομικού νομοθέτη.

B. Η ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΣΕ ΟΛΕΣ ΤΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η αναπροσαρμογή του μισθώματος στις επαγγελματικές μισθώσεις δεν διαφοροποιείται στις «παλαιές» και στις «νέες», αφού και στις δύο έχουν εφαρμογή οι ίδιες διατάξεις. Η αναπροσαρμογή αυτή, εννοείται, μπορεί να γίνει οποτεδήποτε και χωρίς ειδικό νομικό πλαίσιο, στο πλαίσιο της ελευθερίας των συμβάσεων, με τροποποίηση του αντίστοιχου προγενέστερου συμβατικού όρου. Ειδικό νομικό πλαίσιο υφίσταται, μάλιστα, τόσο σε εξωδικαστικό όσο και σε δικαστικό πεδίο, και ενεργοποιείται με μονομερή προσφυγή σε αυτό ενός των συμβαλλομένων, σήμερα βέβαια υπό τις γνωστές συνθήκες της οικονομίας του μισθωτή με αίτημα την προς τα κάτω αναπροσαρμογή.

1. ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ

Το νομικό της πλαίσιο έχει εισαχθεί με το άρθρο 15 Ν. 4013/2014 και καταλαμβάνει ακόμη και μισθώσεις που εξαιρούνται από τις επαγγελματικές σύμφωνα με την § 1 εδ. β' άρθρου 4 ΠΔ 34/1995, δηλαδή και τις κατ' άρθρο 4 § 1 γ' έως και ιβ', ιδ', ιζ' και ιη' του δ/τος αυτού μισθώσεις. Πρόκειται όμως για μια διαδικασία οιονεί «διοικητικής φύσεως». Το αβέβαιο της τελικής κατάληξης-κρίσης, όπως και η μη δεσμευτικότητά της ούτε για τους συμβαλλόμενους ούτε για το δικαστήριο, καθιστούν την διαδικασία αυτή ατελέσφορη.

2. ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ

α. Τρόποι αναπροσαρμογής

Η κατά το άρθρο 7 § 1 ΠΔ 34/1995 ελευθερία για τον καθορισμό του μισθώματος καταλαμβάνει και την αναπροσαρμογή του εν γένει. Οι συμβαλλόμενοι έχουν πλήρη ελευθερία ως προς το χρόνο σύναψης της σχετικής συμφωνίας, ως προς το περιεχόμενό της και το ύψος του κατ'

αναπροσαρμογή μισθώματος, αλλά και ως προς τη χρονική διάρκεια της σχετικής συμφωνίας τους. Λειτουργεί, επομένως, πλήρως η κατ' ΑΚ 361 αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων και η συνταγματικώς (5 § 1 Συντ) προστατευμένη αυτονομία της ιδιωτικής βούλησης. Αν δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής ή αυτή είναι άκυρη, το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται κατά τον τρόπο και υπό τις προϋποθέσεις, που ορίζονται στις §§ 2 και 3 του ίδιου άρθρου, ενώ αναπροσαρμογή μπορεί να ζητηθεί και κατ' εφαρμογή του άρθρου 388 ΑΚ, σύμφωνα με την § 4 της ίδιας διάταξης του π.δ. Ενόψει αυτών η αναπροσαρμογή του μισθώματος διακρίνεται, σε **συμβατική, σε νόμιμη και σε δικαστική**, νομική βάση της οποίας, κατά την απολύτως κρατούσα και ορθότερη γνώμη, αποτελούν επίσης και οι διατάξεις των άρθρων 288 και 371 ΑΚ.

β. Σχέση των μορφών αναπροσαρμογής μεταξύ τους

Εφόσον, η νόμιμη αναπροσαρμογή προϋποθέτει ανυπαρξία ρήτρας αναπροσαρμογής ή ακυρότητα της συνομολογημένης, είναι σαφές ότι ο νόμος παρέχει το προβάδισμα στην ιδιωτική βούληση. Και ευλόγως: αρμοδιότεροι να προβλέψουν την εξέλιξη των μελλοντικών συνθηκών και να τις προσαρμόσουν στα δεδομένα της δικής τους μίσθωσης είναι οι ίδιοι οι συμβαλλόμενοι, αφού αυτοί θα υποστούν και τις συνέπειες της πρόβλεψής τους. Ασκώντας το σχετικό από το νόμο προβάδισμα, δηλαδή ορίζοντας οι ίδιοι τον τρόπον της αύξησης (ή και της μείωσης) του μισθώματος, αποκλείουν τη νόμιμη αναπροσαρμογή, η οποία έτσι καταλαμβάνει τη δεύτερη θέση στη σχετική ιεράρχηση. Ο αποκλεισμός αυτός της νόμιμης αναπροσαρμογής αποτελεί συνεπή στάση του εκμισθωτή για τη στοιχειώδη προάσπιση του συμφέροντός του έναντι των αποτελεσμάτων της νόμιμης αναπροσαρμογής, η οποία, προβλέποντας αύξηση μόνο κατά 75 % του τιμαριθμού, καθιστά σαφή τον στόχο τιθάσευσης της «αγοράς» των μισθωμάτων». Η δικαστική αναπροσαρμογή, αντίθετα, δυνάμει των άρθρων 388 και 288 ΑΚ δεν μπορεί να παραμεριστεί, και παραμένει δυνατή στο πλαίσιο και της συμβατικής και της νόμιμης αναπροσαρμογής.

3. Επίδραση της εκκρεμοδικίας στην υποχρέωση καταβολής του μισθώματος

α. Σε πολλούς μισθωτές έχει δημιουργηθεί η εντύπωση ότι η άσκηση αγωγής για αναπροσαρμογή του μισθώματος αίρει ή διακόπτει την υποχρέωση καταβολής του. Όπως όλοι γνωρίζουμε, η εντύπωση αυτή είναι λανθασμένη και συνεπάγεται υπερημερία του μισθωτή, με τις συνέπειες για τις οποίες έγινε ήδη ειδικότερος λόγος. Είναι αμφίβολο αν θα μπορούσε να

δικαιολογηθεί δογματικά η εφεξής καταβολή μέρους μόνο του μισθώματος και δη του ποσού στο ύψος του οποίου ζητείται η αναπροσαρμογή-μείωση. Σε κάθε περίπτωση το ζήτημα συναρτάται με την ελαφρά αμέλεια, αναγκαία για την περιέλευση του μισθωτή σε κατάσταση υπερημερίας οφειλέτη (ΑΚ 342). Κατά κανόνα, ο μισθωτής μετά την άσκηση της αγωγής αναπροσαρμογής δεν ενεργεί αμελώς καταβάλλοντας μόνο το ποσό του μισθώματος στο ύψος του οποίου ζητείται η αναπροσαρμογή, αφού έτσι ακριβώς ενεργεί ο μέσος συνετός εκπρόσωπος του κύκλου, δηλαδή ο μέσος συνετός μισθωτής.

β. Προσφάτως, απασχόλησαν τα δικαστήρια αιτήσεις ασφαλιστικών μέτρων με τις οποίες ζητήθηκε για την προσωρινή ρύθμιση της κατάστασης (731 ΚΠολΔ) δικαστική παρέμβαση, με τη μορφή είτε επιβολής παράλειψης για καταγγελία της μίσθωσης λόγω μη καταβολής του όλου μισθώματος είτε της απαγόρευσης να ασκηθεί αγωγή προς απόδοση του μισθίου μέχρι την έκδοση απόφασης για την αναπροσαρμογή³. Προσωπικά είμαι ιδιαίτερα επιφυλακτικός, αν όχι επικριτικός, σε δικαστικές παρεμβάσεις-απαγορεύσεις που δεν έχουν ειδικό και σαφές νομοθετικό έρεισμα, πολύ περισσότερο όταν οι εν λόγω απαγορεύσεις αλλοιώνουν καίριους θεσμούς του ισχύοντος δικαίου.

4. Επίδραση της δικαστικής αναπροσαρμογής στη μετέπειτα λειτουργία της μίσθωσης. Η ΟΛΑΠ 4/2013

α. Ήδη από την έναρξη ισχύος του ν. 2041/1992, που εισήγαγε τις ισχύουσες και σήμερα διατάξεις για την αναπροσαρμογή του μισθώματος, είχε ανακύψει ζήτημα ως προς την επίδραση που ασκεί ο δικαστικός προσδιορισμός του μισθώματος, κατ' εφαρμογή των ΑΚ 388 και 288, στη μετέπειτα λειτουργία της μίσθωσης. Παρεμφερές θέμα είχε εγερθεί και υπό το αρχικό σύστημα αναπροσαρμογής. Συγκεκριμένα αμφισβητήθηκε αν – κατά το μετά την έκδοση της τελεσίδικης απόφασης διάστημα – η αναπροσαρμογή του μισθώματος υπόκειται και πάλι στο πριν από την απόφαση συμβατικό καθεστώς ή, αντίθετα, η αναπροσαρμογή θα συντελείται εφεξής κατά τις διατάξεις του άρθρου 7 §§ 2 και 3 π.δ. 34/1995.

Κατά μία άποψη, η δικαστική αναπροσαρμογή κατά τα άρθρα 388 και 288 καταλύει για το μέλλον τη συμφωνία για σταδιακή ή κατ' άλλο τρόπο αναπροσαρμογή του μισθώματος. Επομένως, εφεξής λειτουργούν πάντοτε οι ρυθμίσεις για τη νόμιμη αναπροσαρμογή. Ως προς τις ειδικότερες συνέπειες,

³ Υπέρ τέτοιων αιτημάτων οι **ΜΠρΑιγίου** 494/2011, **ΜΠρΧαλκιδ** 123/2013, **ΜΠρΑθ** 2061/2013, **ΜΠρΑθ** 4297/2013, **ΜΠρΑθ** 2750/2014 (όλες στην ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ). Αντίθετα (και ορθώς) **ΜΠρΚεφαλ** 138/2013, **ΜΠρΘεσ** 11025/2014 (όλες στην ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ).

όμως, οι υποστηρικτές της εν λόγω άποψης δεν συμφώνησαν αν εφεξής εφαρμόζεται αδιακρίτως το άρθρο 7 § 3, δηλαδή το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται ανά έτος κατά ποσοστό ίσο με το 75% του ετήσιου τιμαρίθμου, ή αν το μίσθωμα θα αναπροσαρμοστεί πρώτα κατά το άρθρο 7 § 2 (εφάπαξ, μετά διετία από τη διάπλαση-αναπροσαρμογή), και ακολούθως κατά το άρθρο 7 § 3.

β. Κατά τη δημοσιευμένη το 2002 γνώμη μου, η μόλις προηγουμένως άποψη δεν μπορούσε να γίνει αποδεκτή επειδή αφενός δεν έβρισκε έρεισμα στο νόμο και αφετέρου οδηγούσε σε κατάλυση της συμβατικής αναπροσαρμογής του μισθώματος, στην οποία κατ' εξοχήν εδράζεται η συνταγματικότητα των ρυθμίσεων του π.δ. 34/1995. Πράγματι, όπως είχα υποστηρίξει⁴, για την εφαρμογή αμφότερον των σταδίων της νόμιμης αναπροσαρμογής, η διάταξη του άρθρου 7 § 2 αξιώνει να ελλείπει συμφωνία αναπροσαρμογής ή αυτή να είναι άκυρη. Ωστόσο, η περί αναπροσαρμογής δικαστική απόφαση ούτε την ακυρότητα της συμφωνίας αναγνωρίζει ούτε την ακυρότητά της κηρύσσει –πολύ περισσότερο που συνήθως δεν θα συντρέχει λόγος ακυρότητας ή ακυρωσίας της– αλλά διαπιστώνει ότι με την εφαρμογή της έχει ανατραπεί κατά τον κρίσιμο χρόνο η αρχικά υφιστάμενη ισορροπία παροχής (χρήσεως) και αντιπαροχής (μισθώματος) και αποκαθιστά τη διατάραξη με τον ορισμό διαφορετικού μισθώματος⁵. Άλλωστε, αν η ρήτρα είναι άκυρη (κατ' άρθρο 180 ΑΚ), θεωρείται εξ αρχής ανύπαρκτη, με συνέπεια η αναπροσαρμογή του μισθώματος της συγκεκριμένης μίσθωσης να υπόκειται αμέσως στη νόμιμη αναπροσαρμογή, οπότε η ένδικη αγωγή θα είναι νόμω αβάσιμη και, πάντως, αόριστη, καθώς δεν θα ιστορείται σ' αυτήν το κατά τη νόμιμη αναπροσαρμογή μίσθωμα, αλλ' εκείνο που έχει προκύψει κατ' εφαρμογή της άκυρης ρήτρας αναπροσαρμογής. Το σφάλμα της αντικρουόμενης άποψης, εξάλλου, καταδεικνύεται πλήρως στην ακραία –αλλά θεωρητικώς δυνατή– περίπτωση, όπου η ισορροπία διαταράσσεται και η δικαστική διάπλαση συντελείται πριν την ενεργοποίηση της εν λόγω ρήτρας. Η κατά την άποψη αυτή παράκαμψη της συμφωνίας των μερών, που δεν έχει ακόμα λειτουργήσει, είναι εμφανώς αδικαιολόγητη. Τέλος, η ίδια άποψη κινείται έξω από το σκοπό του υφιστάμενου συστήματος αναπροσαρμογής, στο πλαίσιο του οποίου η ρήτρα σταδιακής αναπροσαρμογής προκρίνεται ως

⁴ *Αρχανιωτάκης*, Η επαγγελματική μίσθωση, τόμ. Ι, 2002, § 15 υπό IV Δ 2, σελ. 475 επ.

⁵ Η τροποποίηση αυτή μπορεί μάλιστα να προσλάβει διηνεκή χαρακτήρα, όπως π.χ. όταν το δικαστήριο μετατρέψει το ποσοστό της ετήσιας αυξήσεως του μισθώματος κατά ποσοστό 15% σε ποσοστό ίσο με τον τιμαρίθμο προσαυξημένο κατά δύο εκατοστιαίες μονάδες (έτσι, η **ΜΠρΗρ 410/2001**, αδημ.). Και στην περίπτωση αυτή, ασφαλώς, δεν μπορεί να νοηθεί η μεταγενέστερη υπαγωγή της μίσθωσης στις διατάξεις για τη νόμιμη αναπροσαρμογή του μισθώματος!

το μέλλον και απώλεια της μελλοντικής ισχύος ενός συμβατικού όρου, χωρίς την απλή έστω μνεία της νομικής διάταξης που εισάγει το λόγο της εν λόγω ακυρότητας και της απώλειας ισχύος.
