

Επιτροπή Επαγγελματικής Κατάρτισης και Επιμόρφωσης Δικηγόρων ΔΣΘ

« Ζητήματα Ουσιαστικού και Δικονομικού Δικαίου στο Πεδίο των Μισθώσεων»

Εισήγηση Δήμητρας Σίσκου , Εφέτη Θεσσαλονίκης

Η νέα μισθωτική διαδικασία

θα ήθελα να ευχαριστήσω για την τιμητική πρόσκληση του Δικηγορικού Συλλόγου Θεσσαλονίκης .

Η εισήγηση μου αφορά ζητήματα δικονομικού δικαίου στο πεδίο των μισθώσεων . Το δικονομικό δίκαιο λειτουργικά και τελολογικά έχει μια βοηθητική ή εξυπηρετική λειτουργία απέναντι στο ουσιαστικό δίκαιο των μισθώσεων, αφού κύριος σκοπός της πολιτικής δίκης είναι η προστασία των ουσιαστικών δικαιωμάτων.

Οι δίκες αυτές της ειδικής διαδικασίας των μισθωτικών διαφορών εμφανίζονται πολύ συχνά στην πράξη και ο αριθμός τους είναι συνεχώς αυξανόμενος λόγω της νέας οικονομικής πραγματικότητας.

Στην εισήγηση μου λοιπόν θα αναφερθώ στην νέα μισθωτική διαδικασία μετά τις σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των δικών της ειδικής διαδικασίας των μισθωτικών διαφορών του προϊσχύοντος δικαίου και σ' αυτές που επήλθαν με το ν. 4335/2015. Οι μεταβολές του νόμου υπολείπονται σε σύγκριση με την νομοθετική παρέμβαση στο σύνολο του ΚΠολΔ εντούτοις καταγράφεται ικανός αριθμός ώστε να δικαιολογείται η απόπειρα ποιο ενδεδειγμένης έρευνας .

Ο ν.4335/2015 έχει εισάγει κάποιες νέες ρυθμίσεις στην δίκη των ειδικών διαδικασιών των μισθωτικών διαφορών, σε μια σειρά θεμάτων που αξίζει να εντοπιστούν, λόγω της ιδιαίτερης σημασίας τους.

Η πλέον ουσιώδης καινοτομία του Ν 4335/2015 είναι η ενοποίηση του διαδικαστικού πλαισίου των ειδικών διαδικασιών οι οποίες εντάχθηκαν συστηματικά

σε τρεις κατηγορίες, που ήδη γνωρίζετε, των περιουσιακών διαφορών, των προσωπικών εν γένει διαφορών και των διαταγών με ταυτόχρονη κατάργηση των κατ' ιδίαν διαφοροποιημένων ρυθμίσεων σε μερικότερα ζητήματα

Η νέα μισθωτική διαδικασία αποτελεί μία από τις περιπτώσεις των περιουσιακών διαφορών.

Οι μισθωτικές διαφορές ρυθμίζονται ήδη από τα άρθ. **614 περ. 1 και 615-619** ΚΠολΔ. Κατά το άρθ. 9ο § 2 (του άρθ. 1) ν. **4335/2015**: «Οι διατάξεις για τα ένδικα μέσα και τις ειδικές διαδικασίες **των άρθρων 591- 645** εφαρμόζονται για τα κατατιθέμενα από τις **1.1.2016 ένδικα μέσα και αγωγές**». Ως προς το γενικότερο βέβαια ερώτημα που εμφανίζει ερμηνευτική αστάθεια που τίθεται σε ποιες αγωγές και ένδικα μέσα θα εφαρμοστούν οι πιο πάνω τροποποιήσεις ορθότερη είναι η θέση οι εκκρεμείς δίκες των ειδικών διαδικασιών με ασκηθείσα αγωγή πριν την 1.1.2016 να εξακολουθούν να διέπονται μέχρι την απόφαση επί αυτών να καταστεί αμετάκλητη από τις διατάξεις που ισχύουν πριν το 4335/2015 .

Περιμένουμε τις **νομολογιακές λύσεις** στην αντιμετώπιση του δικονομικού αυτού ζητήματος .

Βασικές διαφορές παλιάς και νέας μισθωτικής διαδικασίας

Με τον ν. 4335/2015 καταργήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 647-662 ΚΠολΔ και αντικαταστάθηκαν εν μέρει από παρόμοιες διατάξεις ή από γενικές διατάξεις που ισχύουν για όλες τις ειδικές διαδικασίες. Συγκεκριμένα αντικαταστάθηκαν με παρόμοιες διατάξεις, οι παλιές διατάξεις των άρθ. 658 (ήδη άρθ. 615), 659 (ήδη άρθ. 616), 660 (ήδη άρθ. 617), 661 (ήδη άρθ. 618) και 662 (ήδη άρθ. 619). Συγχρόνως, όμως, διατηρούνται ορισμένες καίριες για τις επιμέρους περιουσιακές διαφορές ρυθμίσεις όπως λχ η αξίωση επανεγκαταστάσεως, η κατάργηση της δίκης με την καταβολή των μισθωμάτων. Απαλείφθηκε η διάταξη του παλιού άρθρου **648 εδ. β' ΚΠολΔ** που όριζε ότι η υπόθεση δεν εγγράφεται στο πινάκιο, **Επίσης καταργήθηκε η διάταξη του άρθ. 651 εδ. β' ΚΠολΔ**, η οποία όριζε ότι οι αποφάσεις για την παράδοση ή απόδοση της χρήσης του μισθίου αποτελούν

δεδικασμένο μόνο ως προς το ζήτημα της παράδοσης ή απόδοσης της χρήσης του μισθίου.

Αποτελούσε μάλλον **καθολικό αίτημα της θεωρίας** η κατάργηση της διάταξης αυτής, ώστε το δεδικασμένο για το σύνολο των προδικαστικών ζητημάτων, που ανακύπτουν σε μία μισθωτική διαφορά, να δημιουργείται και ως προς τα προδικαστικά ζητήματα, υπό τις γενικές προϋποθέσεις του άρθρου 331, και για το λόγο αυτόν ο περιορισμός του άρθρου 651 καταργήθηκε

(βλ Ζητήματα από τη σύνδεση των ΚΠολΔ 933 παρ.3 και 651παρ.2 κατά την εφαρμογή της ΑΚ 509 Αποκλεισμός της ΚΠολΔ 651παρ.2 στις κατηγορίες της επαγγελματικής μίσθωσης και μίσθωσης κατοικίας. ΕπετΑρμ 11: 115 Γεώργιος Αρχανιωτάκης)

Το νέο άρθ. 591 ΚΠολΔ:Στη νέα μισθωτική διαδικασία εφαρμόζονται πλήρως οι διατάξεις της νέας θεμελιώδους ρύθμισης του άρθρου 591 ΚΠολΔ

Από το νέο άρθ. 591 ΚΠολΔ, σε συσχέτισμό με τις λοιπές παλιές και νέες διατάξεις, συνάγεται ότι:

1. Διατήρηση της προφορικότητας στο πλαίσιο των ειδικών διαδικασιών

Ενώπιον των πρωτοβάθμιων δικαστηρίων η συζήτηση είναι προφορική.

Ο νομοθέτης αναγκάστηκε στο άρθρο 591 παρ2 ΚΠολΔ να ορίσει κάτι το εντελώς αυτονόητο υπό άλλες συνθήκες, δηλ. ότι η συζήτηση ενώπιον των -πρωτοβάθμιων δικαστηρίων στις δίκες αυτές είναι προφορική. **Η κατάθεση προτάσεων είναι πλέον υποχρεωτική, ακόμα και στο ειρηνοδικείο (άρθ. 115 § 3 ΚΠολΔ),**

Οι διάδικοι υποχρεούνται να παρίστανται με δικηγόρο ακόμα και στο ειρηνοδικείο. Με το νέο άρθ. 94 § 2 ΚΠολΔ: «Επιτρέπεται η δικαστική παράσταση διαδίκου χωρίς πληρεξούσιο δικηγόρο: α) στο ειρηνοδικείο, εφόσον πρόκειται για μικροδιαφορές β) για να αποτραπεί επικείμενος κίνδυνος».

2. Είναι πλέον υποχρεωτική κατάθεση των προτάσεων σ' όλα τα δικαστήρια, και ρυθμίζεται με σαφή και ενιαίο τρόπο ο χρόνος προσαγωγής των αποδεικτικών

μέσων, που είναι το **αργότερο η συζήτηση της υπόθεσης**. Καταργείται, όμως, η δυνατότητα προφορικής υποβολής ισχυρισμών που δεν περιέχονται στις προτάσεις, όπως ισχύει σήμερα στο άρθρο 591 § 1 στοιχ. γ ΚΠολΔ πριν τη νομοθετική του τροποποίηση με το ν. 4335/2015. Έτσι, ενώ οριζόταν ότι οι αυτοτελείς ισχυρισμοί προτείνονται προφορικά και όσοι δεν περιέχονται στις προτάσεις καταχωρίζονται στα πρακτικά, δηλ. η προφορικοποίηση του ισχυρισμού ήταν υποχρεωτική, προκειμένου το δικαστήριο να τους εξετάσει, όταν δεν περιέχονταν στις προτάσεις, σήμερα στη διάταξη του άρθρου **591 § 1 στοιχ. δ ορίζεται ότι τα περιεχόμενα στις προτάσεις μέσα επίθεσης και άμυνας προτείνονται συνοπτικώς και προφορικά και καταχωρίζονται στα πρακτικά συζήτησης, διαφορετικά είναι απαράδεκτα**. Δηλ. το δικαστήριο εξετάζει μόνον τους ισχυρισμούς που περιέχονται στις προτάσεις.

3. Το αποδεικτικό σύστημα ως προς το σχηματισμό δικανικής πεποίθησης του δικαστή αυστηροποιείται

Οι ειδικές διαδικασίες δανείζονται το άρθρο 340 ΚΠολΔ της τακτικής διαδικασίας, σύμφωνα με το οποίο το δικαστήριο λαμβάνει υπόψη του αποδεικτικά μέσα που πληρούν τους όρους του νόμου αλλά και αυτά που δεν πληρούν τους όρους του νόμου, με την επιφύλαξη των άρθρων 393 και 394 ΚΠολΔ δηλαδή τις εξαιρέσεις που ισχύουν για το μη επιτρεπτό της εμάρτυρης απόδειξης τα οποία εκτιμά ελευθέρως. Πρόκειται για την ενοσιολογική οριοθέτηση της συμπληρωματικότητας που αποτελεί κρατούσα ερμηνευτική εκδοχή στην νομολογία (ΑΠ 1842/2013, 1531/2012, 1423/2012, 1, 2011 ΤΝΠΙΝόμος). Επομένως, οι αποδεικτικοί περιορισμοί των άρθρων αυτών ισχύουν και στις δίκες των ειδικών διαδικασιών. **Το σύστημα που καταργήθηκε δεν όριζε την επιφύλαξη των άρθρων 393 και 394 ΚΠολΔ και είχε γίνει πλήρως αποδεκτό στη θεωρία και νομολογία και ίσχυε για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα, συμβάλλοντας στην ανακάλυψη της ουσιαστικής αλήθειας και άφηγε περισσότερα περιθώρια κτήσης δικανικής πεποίθησης στο δικαστή. Αποτελούσε δε μία από τις σημαντικές διαφοροποιήσεις της δίκης της τακτικής διαδικασίας σε σχέση με τις δίκες των ειδικών διαδικασιών.**

* Στον φραγμό του 393 όχι οι 3^{οι} μη δικαιούχοι (σύνδικος, ά72 ΚπολΔ)

άρθρο 393: Δεν επιτρέπεται να αποδειχθούν με μάρτυρες συμβάσεις ή συλλογικές πράξεις, καθώς και πρόσθετα σύμφωνα, προγενέστερα, σύγχρονα ή μεταγενέστερα δικαιοπραξίας που έχει συνταχθεί εγγράφως όταν η αξία του αντικειμένου τους υπερβαίνει τα τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ, έστω και αν δεν είναι αντίθετα προς το περιεχόμενο του εγγράφου. 2. Δεν επιτρέπεται η απόδειξη με μάρτυρες κατά του περιεχομένου εγγράφου. 3. Η εξέταση των μαρτύρων μπορεί να γίνει και με τηλεδιάσκεψη Άρθρον 394:1. Εξαιρετικά επιτρέπεται η απόδειξη με μάρτυρες: α) αν υπάρχει αρχή έγγραφης απόδειξης που πηγάζει από έγγραφο που έχει αποδεικτική δύναμη, β) αν υπήρχε φυσική ή ηθική αδυναμία να αποκτηθεί έγγραφο, γ) αν αποδεικνύεται ότι το έγγραφο που είχε συνταχθεί χάθηκε τυχαία, και δ) αν από την φύση της δικαιοπραξίας ή τις ειδικές συνθήκες κάτω από τις οποίες έγινε και ιδίως όταν πρόκειται για εμπορικές συναλλαγές, δικαιολογείται η απόδειξη με μάρτυρες. 2. Όταν ο νόμος ή τα μέρη ορίζουν ότι για τη δικαιοπραξία χρειάζεται έγγραφο, είτε ως συστατικός είτε ως αποδεικτικός τύπος, η Απόδειξη της δικαιοπραξίας με μάρτυρες επιτρέπεται μόνο στην περίπτωση της παραγράφου 1 εδαφ.γ`.

4. Τέλος στο άρθρο 591 παρ. 4 υιοθετούνται διατάξεις της εργατικής και μισθωτικής διαδικασίας ως προς τις εξουσίες του δικαστηρίου για εξέταση των διάδικων ή για διεξαγωγή αυτοψίας ή πραγματογνωμοσύνης ιδίως με προφορική ανακοίνωση που καταχωρίζεται στα πρακτικά .

5. Τέλος, οι διατάξεις των άρθρων 421 επ. ΚΠολΔ που ρυθμίζουν τις προϋποθέσεις λήψης των ενόρκων βεβαιώσεων και του αριθμού τους ισχύουν και στις δίκες των ειδικών διαδικασιών, επομένως ο απεριόριστος αριθμός τους στις τελευταίες δεν ισχύει πλέον.

Ένορκες βεβαιώσεις.

Στη μισθωτική διαδικασία δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση πλέον για τις ένορκες βεβαιώσεις .Μετά την κατάργηση των άρθρων 650 § 1 και 671 § 1 πΚΠολΔ.

Έχουμε ενοποίηση του νομικού πλαισίου για τη λήψη ενόρκων βεβαιώσεων ενοποιείται το νομικό πλαίσιο που διέπει την λειτουργία των ενόρκων βεβαιώσεων μεταξύ τακτικής και ειδικών διαδικασιών, το οποίο ορίζεται πλέον αποκλειστικά από τις διατάξεις των άρθρων 421-424 ΚΠολΔ

Επομένως, εφαρμόζονται και εν προκειμένω, κατ' άρθ. **591 § 1 ΚΠολΔ**, οι νέες διατάξεις των άρθ. 421-424.

Οι διάδικοι μπορούν να προσάγουν προαποδεικτικώς ένορκες βεβαιώσεις, εφόσον αυτές λαμβάνονται ενώπιον του ειρηνοδίκη ή συμβολαιογράφου της έδρας του δικαστηρίου ή της κατοικίας ή της διαμονής του μάρτυρα ή ενώπιον του προξένου της κατοικίας ή της διαμονής του μάρτυρα κατά τη διαδικασία των επόμενων άρθρων (421 ΚΠολΔ).

Δεν επιτρέπεται η λήψη ένορκων βεβαιώσεων πάνω από πέντε (5) για κάθε διάδικο και τρεις (3) για την αντίκρουση». (περισσότερες; Με την σειρά επίκλησης τους)

Η εξέλιξη αυτή της ενοποίησης της διαδικασίας λήψης ενόρκων βεβαιώσεων μεταξύ τακτικής και ειδικών διαδικασιών, αποτιμάται κατά θετικό τρόπο, ιδίως εάν συνεκτιμηθεί το γεγονός ότι η παράλληλη ισχύς διαφορετικών προϋποθέσεων ανά διαδικασία για τη λήψη ενόρκων βεβαιώσεων, επενεργούσε αρνητικά για την ασφάλεια δικαίου, χωρίς παράλληλα να υπαγορευόταν ή να εξυπηρετούσε κάποια εύλογη σκοπιμότητα.

Με την προσθήκη των προτάσεων μπορούν προσκομίζονται ένορκες βεβαιώσεις, έγγραφα και γνωμοδοτήσεις κατά το άρθ. 390 ΚΠολΔ μόνο για την αντίκρουση ισχυρισμών που προτάθηκαν (591 § 1 περ. στ' ΚΠολΔ).

6.Εξαιρετικά σημαντική είναι η επιλογή του νομοθέτη να επεκτείνει τις δυσμενείς συνέπειες της ερημοδικίας της τακτικής διαδικασίας στις δίκες των ειδικών διαδικασιών με περιουσιακό αντικείμενο, όπως είχα υποστηρίξει και παλαιότερα, με εξαίρεση τη δίκη των εργατικών διαφορών (άρθρο 621 § 2 εδ. τελ. ΚΠολΔ), όπου εκεί εξακολουθεί να ισχύει, μη ορθώς κατά τη γνώμη μου, το σύστημα της μονομερούς συζήτησης Έτσι ως προς την ερημοδικία των διαδίκων ισχύουν οι γενικές διατάξεις των άρθρων 271 και 272 της δίκης της τακτικής διαδικασίας.

δ) ανταγωγή, αντέφεση και πρόσθετοι λόγοι έφεσης ασκούνται με ποινή απαραδέκτου με δικόγραφο, που κατατίθεται στη γραμματεία του δικαστηρίου, στο οποίο απευθύνονται και επιδίδεται στον αντίδικο τουλάχιστον οκτώ (8) ημέρες πριν από τη συζήτηση,

ε) δεν υπάρχουν ειδικές προθεσμίες για άσκηση ένδικων μέσων και έτσι εφαρμόζονται οι γενικές προθεσμίες,

στ) οι διάδικοι υποχρεούνται να παρίστανται με δικηγόρο ακόμα και στο ειρηνοδικείο.

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΔΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΕΝΩΠΙΟΝ ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΒΑΘΜΙΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ

Αν η υπόθεση δεν υπάγεται στη διαδικασία κατά την οποία έχει εισαχθεί, ο δικαστήριο αποφαινεται για αυτό αυτεπαγγέλτως και διατάζει την εκδίκαση της υπόθεσης κατά τη διαδικασία σύμφωνα με την οποία δικάζεται. Η απόφαση όπως και στο προισχύσαν δίκαιο είναι μη οριστική εκτός εάν το δικόγραφο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής άλλης ειδικής διαδικασίας οπότε είναι δυνατή χάριν της οικονομίας της δίκης η έκδοση απόφασης από το ίδιο δικαστήριο το οποίο θα εφαρμόσει την προσήκουσα διαδικασία απευθείας. Ιδιαίτερα δυσχερής εντούτοις παρίσταται η περίπτωση της εσφαλμένης εισαγωγής ειδικής ενώ υπαγόταν στο πεδίο εφαρμογής της τακτικής λόγω της πρακτικής αδυναμίας να εφαρμοστούν οι προβλέψεις των άρθρων 1215 και 237 ΚπολΔ και να τηρηθούν οι εκεί προθεσμίες οι οποίες ανατρέχουν στον χρόνο κατάθεσης

Καθ' ύλην αρμοδιότητα

Στην αρμοδιότητα των ειρηνοδικείων υπάγονται όλες οι διαφορές από τη μίσθωση πράγματος (παράδοση ή απόδοση μισθίου του λόγω καθυστέρησης του μισθώματος από δυστροπία ή λόγω λήξης της μίσθωσης, καταβολή μισθώματος, φθορές, ελαττώματα του μισθίου κ.λπ.), εφόσον το συμφωνημένο μηνιαίο μίσθωμα δεν υπερβαίνει τα **600 ευρώ**. Αν το μίσθωμα έχει ορισθεί καταβλητέο όχι κατά μήνα αλλά σε διαφορετικά χρονικά διαστήματα, θα **διαιρεθεί** με τον αντίστοιχο αριθμό μηνών ώστε να βρεθεί ποιο ποσό αντιστοιχεί σε κάθε μήνα (ΕιρΑΘ 4940/1990 ΕλΔ 31/1626). **Στην έννοια του μισθώματος δεν υπολογίζεται το τέλος χαρτοσήμου** (Παπαδάκης: Αγωγές, 2006, αριθ. 1126/γγ. Αντίθετα Ν. Νίκας: ΠολΔ, Ι, 2003, § 14, αριθ. 6 και § 15 αριθ. 3).

Να σημειωθεί ότι στο άρθ. **14 ΚΠολΔ** γίνεται λόγος για «**συμφωνημένο**» μίσθωμα, σε αντίθεση προς το άρθ. **48 π.δ. 34/1995** όπου γίνεται λόγος για «**καταβαλλόμενο**» μίσθωμα. Με τη λέξη καταβαλλόμενο νοείται το μίσθωμα που οφείλει να καταβάλλει

ο μισθωτής, οπότε δεν φαίνεται να διαφέρει η έννοια αυτή από την έννοια του συμφωνημένου μισθώματος. Σε περίπτωση **εποχικής μίσθωσης, για τον υπολογισμό του μισθώματος θα υπολογισθούν όλοι οι μήνες του έτους**, εφόσον αυτή προστατεύεται από το π.δ. 34/1995 (Παπαδάκης. Σύστημα, αριθ. 1663. Αντίθετα Ν. Νίκας. ο.π., § 14 αριθ. 7).

Στην **αρμοδιότητα των ειρηνοδικείων** υπάγονται, ανεξάρτητα από την αξία του αντικειμένου της διαφοράς, και οι διαφορές από **επίμορτη αγροληψία** που αφορούν την παράδοση ή απόδοση της χρήσης του μισθίου για οποιοδήποτε λόγο (άρθ. 15 περ. 1 ΚΠολΔ).

Αν το μηνιαίο μίσθωμα είναι μεγαλύτερο από 600 ευρώ, οι διαφορές υπάγονται στην αρμοδιότητα του μονομελούς πρωτοδικείου.

Για τον καθορισμό του αρμόδιου δικαστηρίου λαμβάνεται υπόψη το μίσθωμα του **χρόνου άσκησης της αγωγής** και όχι της πρώτης συζήτησης (ΠΠρΑΘ 3783/1989 ΕΔΠ 1989/230).

Η αρμοδιότητα του ειρηνοδικείου ή του μονομελούς πρωτοδικείου προσδιορίζεται από το **σύνολο του μηνιαίου μισθώματος που καταβάλλεται, ανεξάρτητα από τον αριθμό των εκμισθωτών ή μισθωτών** (ΑΠ 1416/1987 ΝοΒ 36/1614, ΕφΑΘ 2570/2010 ΕΔΠ 2011/280).

Κατά τόπο αρμοδιότητα

Αποκλειστική αρμοδιότητα.

Κατά τόπο αρμόδιο είναι το δικαστήριο του τόπου όπου βρίσκεται το μίσθιο ακίνητο (άρθ. 29 ΚΠολΔ).

Παρέκταση αρμοδιότητας. Είναι δυνατόν, κατά το άρθ. 42 § 1 εδ. β' ΚΠολΔ, με ρητή συμφωνία των διαδίκων, κατά τόπο αναρμόδιο δικαστήριο να καταστεί αρμόδιο. Σιωπηρή συμφωνία για παρέκταση αρμοδιότητας δεν επιτρέπεται και συνεπώς δεν εφαρμόζεται το άρθ. 42 § 2 ΚΠολΔ, αφού η αρμοδιότητα του άρθ. 29 ΚΠολΔ είναι αποκλειστική (ΕφΑΘ 4151/2001 αδημ.).

Η συμφωνία για παρέκταση είναι έγκυρη έστω κι αν η κύρια (μισθωτική) σύμβαση είναι άκυρη (ΕφΑΘ 1139/2000 ΕλΔ 43/189), καταλαμβάνει δε, κατ' άρθ. 31 § 3

ΚΠολΔ, και τον υπομισθωτή σε περίπτωση που ενάγεται από τον εκμισθωτή με βάση το άρθ. 599 § 2 ΑΚ.

Η κατά παρέκταση αρμοδιότητα μπορεί να συμφωνηθεί είτε αποκλειστική είτε συντρέχουσα (βλ. σχετ. ΕφΑθ 872/2003 αδημ.). Έτσι, αν το μίσθιο βρίσκεται στην Πάτρα, μπορεί να συμφωνηθεί ότι αρμόδια για την επίλυση των διαφορών είναι τα δικαστήρια των Αθηνών ή και τα δικαστήρια των Αθηνών παράλληλα με τα δικαστήρια των Πατρών.

Τρόπος άσκησης της αγωγής

Η άσκηση της αγωγής γίνεται με την κατάθεση δικογράφου στη γραμματεία του δικαστηρίου και την επίδοση αντιγράφου της στον εναγόμενο (άρθ. 215 § 1, 591 § 1 ΚΠολΔ). Η επίδοση πρέπει να γίνει **30 μέρες πριν από τη δικάσιμο** και αν ο εναγόμενος είναι κάτοικος εξωτερικού ή άγνωστης διαμονής, η αγωγή πρέπει να επιδοθεί 60 μέρες πριν από τη συζήτηση (591 § 1 περ. α' ΚΠολΔ).

Διαφοροποίηση προθεσμιών: Για την επίδοση προς το Δημόσιο εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθ. 5 του κ.δ. της 26.6/10.7.1944 (ΕφΠειρ 220/1998 ΕΛΔ 39/917).

Όρος της μίσθωσης κατά τον οποίο κάθε κοινοποίηση έγγραφου ή δικογράφου που θα έχει σχέση με τη σύμβαση θα γίνεται, **όσον αφορά τον μισθωτή, στη διεύθυνση του μισθίου, συνιστά δικονομική σύμβαση και είναι απόλυτα έγκυρος** (ΕφΑθ 10007/1999 αδημ.).

Νομιμοποίηση

Η σχετικότητα της μισθωτικής σχέσης έχει ως αποτέλεσμα να ανήκουν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις από αυτή μόνο στα συμβαλλόμενα μέρη, δηλαδή στον εκμισθωτή και στον μισθωτή, οι οποίοι και νομιμοποιούνται, αντίστοιχα, στις σχετικές δίκες από τη μίσθωση. Από αυτό έπεται, ότι **ο εκμισθωτής, ακόμα και αν δεν είναι κύριος του μισθίου, έχει μόνον αυτός το δικαίωμα να αξιώσει το μίσθωμα ή να ασκήσει τις σχετικές αγωγές απόδοσης του μισθίου** (ΑΠ 1172/2009).

Στις δίκες που δημιουργούνται από τη μίσθωση, διάδικοι είναι ο εκμισθωτής και ο μισθωτής (ΕφΑθ 38/1993 ΕΛΔ 34/1153, ΕφΑθ 1218/1978 ΝοΒ 27/87). Διάδικος μπορεί να είναι και ο εγγυητής που εγγυήθηκε υπέρ του μισθωτή (ΕφΑθ 337/2009

ΕΔΠ 2011/177). **Διάδικος δεν μπορεί να είναι ο μη εκμισθωτής κύριος του μισθίου.** Αντίθετα, μπορεί να είναι διάδικος ο υπομισθωτής σε δίκη απόδοσης του μισθίου. Πράγματι, κανένας ενοχικός δεσμός δεν συνδέει τον εκμισθωτή και τον υπομισθωτή (ΑΠ 612/2006 ΕΛΔ 49/1059). Έτσι, ο εκμισθωτής ή ο υπομισθωτής δεν μπορεί να ασκήσει αγωγή ο ένας κατά του άλλου, εκτός από την περίπτωση του άρθ. 599 § 2 ΑΚ, οπότε ο εκμισθωτής μπορεί, κατά τη λήξη της μίσθωσης, να ζητήσει την απόδοση του μισθίου και από τον υπομισθωτή.

Η πτώχευση του εκμισθωτή ή του μισθωτή δεν επιδρά στη μίσθωση, η οποία εξακολουθεί να ισχύει. Παθητικώς και ενεργητικώς, σχετικά με την απόδοση του μισθίου, νομιμοποιείται ο σύνδικος (ΕφΑΘ 7084/1992 ΕΛΔ 34/1112, ΕφΑΘ 1823/1992 ΕΛΔ 34/1121, Λ Κοτσίρης· ΠτωχΔ, 2008, ο. 322).

Σε περίπτωση θανάτου του εκμισθωτή, την αγωγή απόδοσης του μισθίου μπορεί να ασκήσει ο εκ διαθήκης ή εξ αδιαθέτου κληρονόμος του μόλις αποδεχθούν την κληρονομιά και χωρίς προηγούμενη μεταγραφή της αποδοχής κληρονομιάς (ΑΠ 1868/2007 ΕΛΔ 49/485, ΑΠ 1254/2001 ΕΛΔ 43/141, ΕφΑΘ 7982/1984 ΕΛΔ 25/1585).

Σε περίπτωση αγωγής για απόδοση μισθίου, που χρησιμοποιείται ως οικογενειακή στέγη, δεν νομιμοποιείται ως διάδικος η σύζυγος του μισθωτή εκτός αν ασκήσει παρέμβαση (βλ. § 44.Δ).

Κατά το άρθ. 225§ 2 ΚΠολΔ: «**Η μεταβίβαση του επίδικου πράγματος ή δικαιώματος ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος δεν επιφέρει καμιά μεταβολή στη δίκη. Ο ειδικός διάδοχος έχει δικαίωμα να ασκήσει παρέμβαση**». Έτσι, ο ειδικός διάδοχος του διαδίκου δεν αποκτά αυτοδικαίως την ιδιότητα του διαδίκου και δεν εισέρχεται στη θέση του δικαιοπαρόχου του, διαδίκου, ούτε μετά τον θάνατο του τελευταίου, αλλά έχει δικαίωμα, έως την έκδοση αμετάκλητης απόφασης, ν' ασκήσει παρέμβαση (ΑΠ 1920/ 2006 ΕΛΔ 50/720, ΑΠ 1591/2003 ΕΛΔ 45/741, ΑΠ 1727/2006 ΕΛΔ 48/150).

Αν με απόφαση της πλειοψηφίας εκμισθωθεί το κοινό πράγμα σε τρίτο, «εκμισθωτής» είναι, αναλόγως με τον τρόπο συντάξεως του μισθωτηρίου, η πλειοψηφία των κοινωνών ή όλοι μαζί οι κοινωνοί και όχι καθένας χωριστά για την ιδανική μερίδα του στο κοινό, αφού η κατοχή του πράγματος, που οφείλεται από τη

σύμβαση στον μισθωτή, αποτελεί αδιαίρετη παροχή, ο δε μισθωτής εκπληρώνει την υποχρέωσή του για καταβολή του μισθώματος καταβάλλοντας ολόκληρο τούτο στην επιχειρήσασα την εκμίσθωση πλειοψηφία, η οποία είναι δεκτική καταβολής κατά τις διατάξεις των άρθ. 416 και 789 ΑΚ στην πρώτη περίπτωση και 574 ΑΚ στη δεύτερη περίπτωση, αφού η είσπραξη των μισθωμάτων του κοινού μισθίου αποτελεί πράξη τακτικής διοίκησης και εκμετάλλευσης αυτού (ΑΠ 1259/2007 ΕΛΔ 48/1421).

Επίδοση αγωγής. Η επίδοση της αγωγής προκαλεί τις έννομες συνέπειες που ορίζονται από το ουσιαστικό δίκαιο (άρθ. 221 § 1 ΚΠολΔ), όπως είναι η διακοπή της παραγραφής κατ' άρθ. 261 ΑΚ. **Μια από τις συνέπειες αυτές είναι ότι, σύμφωνα με το άρθ. 619 ΚΠολΔ, η επίδοση αγωγής απόδοσης του μισθίου ισχύει ως καταγγελία της σύμβασης, εκτός από την περίπτωση αγωγής λόγω δυστροπίας με το άρθ. 66 ΕισΝΚΠολΔ.**

Το άρθ. 619 ΚΠολΔ αφορά αγωγή που ασκήθηκε με τη μισθωτική διαδικασία και δεν μπορεί να θεωρηθεί ως καταγγελία η άσκηση διεκδικητικής αγωγής (ΑΠ 65/1991 ΕΛΔ 32/785).

Αν η αγωγή δεν επιδοθεί, αλλά ο εναγόμενος παραστεί στο ακροατήριο, τότε οι συνέπειες της επίδοσης της αγωγής θεωρείται ότι αρχίζουν από την ημέρα της πρώτης συζήτησης της αγωγής στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο (ΑΠ 1029/1973 ΕΛΔ 1974/558).

Η διάταξη του νέου άρθ. 215 § 2 εδ. β' ΚΠολΔ κατά την οποία, αν η αγωγή δεν επιδοθεί μέσα στην προθεσμία του νόμου, θεωρείται μη επιδοθείσα, αφορά την τακτική διαδικασία και δεν έχει εφαρμογή στις ειδικές διαδικασίες.

Η ακυρότητα κάθε διαδικαστικής πράξης, άρα και της επίδοσης της αγωγής, εφόσον προβάλλεται νομίμως, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθ. 159 και 160 ΚΠολΔ και αποδεικνύεται η βασιμότητά της από τον προτείνοντα την ακυρότητα, **δεν επιφέρει διακοπή της παραγραφής (ΑΠ 1908/2008 ΕΛΔ 51/762).**

Παραίτηση. Η παραίτηση από το δικόγραφο της αγωγής **δεν επιφέρει και ανάκληση της εμπειριεχόμενης στην αγωγή καταγγελίας.**

Μεταβολή της βάσης της αγωγής.

Με τη διάταξη του άρθ. 224 ΚΠολΔ θεσπίζεται η απαγόρευση μεταβολής της βάσης της αγωγής, με ποινή απαραδέκτου. Η απαγόρευση αυτή αναφέρεται στη μεταβολή της ιστορικής βάσης της αγωγής, δηλαδή των πραγματικών περιστατικών που θεμελιώνουν το επικαλούμενο δικαίωμα με την έννομη συνέπεια του οικείου κανόνα δικαίου (ΑΠ 613/2014).

Έτσι, ο ενάγων μισθωτής που στηρίζει **το δικαίωμα καταγγελίας της μισθωτικής σύμβασης επιδιώκοντας την πρόωρη λύση αυτής, στο άρθ. 585 ΑΚ** -κατά την έννοια του οποίου, παρέχεται το δικαίωμα καταγγελίας για κάθε είδους αθέτηση της κύριας υποχρέωσης του εκμισθωτή, να παραδώσει στον μισθωτή τη συμφωνημένη χρήση του μισθίου, στην οποία περιλαμβάνονται και τα πραγματικά ελαττώματα, καθώς και η έλλειψη συμφωνηθείσας ιδιότητας- δεν επιτρέπεται να μεταβάλει την ιστορική βάση με πραγματικά περιστατικά της καταγγελίας, που έχουν μεν ως αφετηρία το πραγματικό ελάττωμα και την έλλειψη συνομολογηθείσας ιδιότητας του μισθίου, τα οποία όμως συνέτειναν στην οικονομική δυσπραγία και τη μείωση του κύκλου των εργασιών της επιχειρηματικής δραστηριότητας που ασκεί στο μίσθιο, προκειμέ-νου να θεμελιώσει καταγγελία της μίσθωσης για σπουδαίο λόγο, προς αποτροπή της απαγορευτικής διάταξης του άρθ. 586 ΑΚ, για το παρεχόμενο σ' αυτόν δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης, κατ' άρθ. 585 του ίδιου Κώδικα, με επικαλούμενα προς τούτο περιστατικά τα πραγματικά ελαττώματα και έλλειψη συμφωνηθείσας ιδιότητας του μισθίου κατά την παράδοση αυτού (ΑΠ 1516/2011 ΕΛΔ 53/114).

Χρόνος άσκησης ανταγωγής

Κατά το νέο άρθ. 268 ΚΠολΔ:

«1. Μετά την εκκρεμοδικία ο εναγόμενος μπορεί να ασκήσει ανταγωγή.

Στην περίπτωση αναγκαστικής ομοδικίας επιτρέπεται ανταγωγή μόνο όταν ασκείται από όλους ή εναντίον όλων των ομοδίκων.

Δεν μπορεί να ασκηθεί ανταγωγή για υπόθεση που υπάγεται σε ειδική διαδικασία, αν η αγωγή δικάζεται κατά τη γενική ή άλλη ειδική διαδικασία και αντίστροφα.

Η ανταγωγή ασκείται με χωριστό δικόγραφο. Μετά την άσκηση της ανταγωγής, η δωσιδικία της διατηρείται και αν η κύρια αγωγή απορριφθεί ή ο ενάγων την ανακαλέσει ή παραιτηθεί από αυτήν».

Επί απλής ομοδικίας, αν υπάρχουν περισσότεροι ενάγοντες ή και εναγόμενοι, ανταγωγή μπορούν να ασκήσουν ορισμένοι μόνον από τους εναγομένους κατά ορισμένων μόνον από τους ενάγοντες (Γ. Διαμαντόπουλος· Η ανταγωγή κατά τον ΚΠολΔ, 2003, σ. 158 επ.).

Κατά το άρθρ. 591 § 1 περ. ζ ΚΠολΔ, η ανταγωγή ασκείται με ποινή απαραδέκτου με δικόγραφο, που κατατίθεται στη γραμματεία του δικαστηρίου, στο οποίο απευθύνονται και επιδίδεται στον αντίδικο τουλάχιστον οκτώ (8) ημέρες πριν από τη συζήτηση, η οποία ορίζεται υποχρεωτικά κατά την ημερομηνία συζήτησης της κύριας υπόθεσης.

Είναι απαράδεκτη η άσκηση ανταγωγής για πρώτη φορά στη δευτεροβάθμια δίκη (άρθρ. 525 § 2 ΚΠολΔ).

Επικουρική άσκηση

Σύμφωνα με τη γνώμη που επικρατεί, η ανταγωγή μπορεί να ασκηθεί και επικουρικός υπό την αίρεση της παραδοχής της αγωγής (ΑΠ 53/1988 ΕΕΝ 1989/95, ΕφΑθ 6657/2000 ΕΛΔ 43/173, ΕφΑθ 11727/1995 ΕΛΔ 37/1417, ΕφΛαρ 338/1981 ΕΛΔ 22/674, Διαμαντόπουλος· ο.π., σ. 200 επ., Μπέης· ΠολΔ, 268, ΙΙΙ, 8, σ. 1148, Κεραμεύς. ΑστΔικονΔ, σ. 242, Νίκας: ΠολΔ, έκδ. 2005, § 61, αριθ. 18).

Παρέμβαση - Προσεπίκληση

Η παρέμβαση, η προσεπίκληση και η ανακοίνωση ασκούνται, με ποινή απαραδέκτου, με δικόγραφο που κατατίθεται στη γραμματεία του δικαστηρίου, στο οποίο εκκρεμεί η δίκη και επιδίδεται στους διαδίκους τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από τη συζήτηση, η οποία ορίζεται υποχρεωτικά κατά την ημερομηνία συζήτησης της κύριας υπόθεσης. Παρέμβαση μετά από προσεπίκληση ή ανακοίνωση κατατίθεται και επιδίδεται στους διαδίκους, τουλάχιστον πέντε (5) ημέρες πριν από τη συζήτηση (591 § 1 περ. β' ΚΠολΔ).

Ομοδικία

Μεταξύ των περισσότερων **εναγόντων συνεκμισθωτών για την απόδοση του μισθίου υπάρχει αναγκαστική ομοδικία** (ΕφΑΘ 571/1997 ΕΛΔ 38/1902, ΕφΠειρ 86/1997 ΕΛΔ 38/1601, ΕφΑΘ 12016/1995 ΕΛΔ 38/687, ΕφΠειρ 615/1994 ΕΔΠ 1997/279, ΕφΑΘ 3709/1988 ΕΛΔ 31/147, Γ. Μητσόπουλος/Π. Γέσιου-Φαλτσή: Γνμδ σε ΕΛΔ 39/525. Αντίθετα ΕφΑΘ 7289/1978 ΝοΒ 27/430).

Μεταξύ των **συμμισθωτών που ζητούν την παράδοση του μισθίου υφίσταται αναγκαστική ομοδικία** (ΕφΑΘ 4379/1992 ΕΛΔ 34/1099).

Επί **αγωγής απόδοσης του μισθίου**, οι **μισθωτές είναι απλοί ομόδικοι** και η αγωγή **δεν είναι απαράδεκτη αν δεν στρέφεται εναντίον όλων των μισθωτών** (ΑΠ 1625/2005 ,ΑΠ 464/1998 ΕΛΔ 39/1601, ΑΠ 1001/1990 ΕΛΔ 33/1613, ΑΠ 627/1989 ΕΛΔ 31/1023, ΜΠρΘεσ 45/2013 αδημ. - Παρ. Φωστηρίδου. Αντίθετα ΕφΠειρ 86/1997 ο.π., ΕφΚρ 133/1991 ΕΛΔ 33/1285, ΕφΑΘ 4420/1988 ΕΛΔ 31/611, ΕφΘεσ 1355/1983 ΕΛΔ 24/1085).

Αναγκαστική ομοδικία. Τέτοια υφίσταται και μεταξύ των περισσότερων συνεκμισθωτών ή συμμισθωτών σε δίκη **αναπροσαρμογής του μισθώματος**, γιατί η διαφορά επιδέχεται ενιαία ρύθμιση ή σε κάθε περίπτωση δεν μπορούν να εκδοθούν αντίθετες αποφάσεις (ΑΠ 661/2013)

Όταν **ενάγονται ο μισθωτής και ο υπομισθωτής από τον εκμισθωτή** για απόδοση μισθίου, κατ' άρθ. 599 § 2 ΑΚ, αυτοί τελούν σε σχέση αναγκαστικής ομοδικίας (ΑΠ 23/1997 ΕΛΔ 38/1839, ΕφΑΘ 4599/2011 ΤΝΠ-ΔΣΑ, ΕφΑΘ 880/2002 ΕΔΠ 2006/361, ΕφΑΘ 3476/2001 αδημ., ΕφΑΘ 7039/1985 ΕΔΠ 1986/149, Π. Γέσιου-Φαλτσή· Δίκαιο ΑναγκΕκτελ, § 28, αριθ. 37, ο. 411. Αντίθετα ΑΠ 908/1988 ΕΛΔ 31/1244).

Τέτοια περίπτωση αναγκαστικής ομοδικίας υπάρχει μεταξύ συγκοινωνών-συγκυρίων (άρθρα 785, 788, 789, 1113 ΑΚ), όταν επιδιώκεται η αναγνώριση της ακυρότητας της μισθωτικής σύμβασης η οποία λειτουργεί στα πλαίσια της κοινωνίας και η κατάρτιση της είναι πράξη διαχείρισης, οπότε επιβάλλεται η έκδοση όμοιας απόφασης. Πράγματι, λόγω του αδιαίρετου της χρήσης του μισθίου, που αποτελεί τη βάση του μισθωτικού δικαιώματος και επομένως και της κοινωνίας, δεν νοείται η έκδοση διαφορετικών αποφάσεων, ώστε η ίδια νομική πράξη (μισθωτική σύμβαση)

να είναι έγκυρη για τον ένα από τους κοινωνούς συνεκμισθωτές και βέβαια κατ' ανάλογο ποσοστό για το μισθωτή και κατά το υπόλοιπο άκυρη. (ΑΠ 42/2016 ΤΝΠΝόμος)

Κατά την κρατούσα άποψη, η **παροχή του μισθώματος είναι διαιρετή παροχή ενεργητικά και παθητικά και επομένως οι περισσότεροι εκμισθωτές έχουν διαιρετό δικαίωμα να το απαιτήσουν ο καθένας κατά την αναλογία του, οι δε περισσότεροι μισθωτές να το καταβάλλουν κατά την αναλογία του ο καθένας** (ΕφΑΘ 4447/1992 ΕλΔ 1993/1119, ΕφΠειρ 638/1992 ΑρχΝ 1993/147, Νίκας. ΠολΔ, § 27, αρ. 5). Επομένως, **ενεργητικώς και παθητικώς η μεταξύ τους σχέση είναι της απλής ομοδικίας**. Αν συμφωνήθηκε ενοχή εις ολόκληρον, κάθε συμμισθωτής έχει υποχρέωση καταβολής ολόκληρου του μισθώματος και δεν γεννιέται ζήτημα ομοδικίας, η οποία **παραμένει απλή** (Χ. Παπαδάκης. Αγωγές, έκδ. 2006, αριθ. 429-430, Β. Βαθρακοκοίλης. ΕρμΚΠολΔ, άρθ. 74, αριθ. 24).

Ενστάσεις

Το ένδικο μέσο της έφεσης. Νομοθετική πρόβλεψη

Για την έφεση δεν υπάρχουν πλέον ειδικές διατάξεις στη νέα μισθωτική διαδικασία, οπότε εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις των άρθ. 495 επ., 511 επ. ΚΠολΔ (άρθ. 591 § 1 ΚΠολΔ).

Αναστολή προθεσμίας. 1. Η προθεσμία του άρθ. 518 § 1 ΚΠολΔ αναστέλλεται τον Αύγουστο (άρθ. 147 § 2 ΚΠολΔ).

Για το Δημόσιο και τα νομικά πρόσωπα που απολαύουν των προνομίων του Δημοσίου, η προθεσμία αναστέλλεται καθ' όλη τη διάρκεια των δικαστικών διακοπών από 1 Ιουλίου έως 15 Σεπτεμβρίου (ΑΠ 610/1975 ΝοΒ 24/38)· το ίδιο όμως ισχύει και για τους αντιδίκους του Δημοσίου (ΑΠ 328/2005 ΕλΔ 47/1438.

Βλ. ήδη άρθ. 11 κ.δ. 26.6/10.7.1944, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθ. 12 ν. 3514/2006).

Συζήτηση έφεσης - Προτάσεις

Προτάσεις. 1. Στη διαδικασία της δευτεροβάθμιας δίκης εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 227, 233 έως 236, 237 §§ 8 έως 11, 240 έως 312, 591 § 1 εδάφιο α' έως γ' και 591 § 4. Η κατάθεση των προτάσεων γίνεται **έως την έναρξη της συζήτησης** και η κατάθεση της προσθήκης σε αυτές έως τη δωδέκατη ώρα της τρίτης εργάσιμης ημέρας μετά τη συζήτηση (524 § 1 ΚΠολΔ).

Η προφορική συζήτηση είναι υποχρεωτική μόνο στην περίπτωση του άρθρου **528**. Η κατάθεση των προτάσεων και της προσθήκης σε αυτές γίνεται στις προθεσμίες του εδαφίου β' της § 1 (524 § 2 ΚΠολΔ).

Νέοι ισχυρισμοί και αιτήματα.

1. Είναι απαράδεκτη η προβολή στην κατ' έφεση δίκη πραγματικών ισχυρισμών που δεν προ- τάθηκαν στην πρωτόδικη δίκη, εκτός αν: 1) προτείνονται από τον εφεσίβλητο, ενάγοντα, εναγόμενο ή εκείνον που είχε παρέμβει, ως υπεράσπιση κατά της έφεσης και δεν μεταβάλλεται με τους ισχυρισμούς **αυτούς η βάση της αγωγής** ή της παρέμβασης, ή προτείνονται από εκείνον που παρεμβαίνει για πρώτη φορά στην κατ' έφεση δίκη **με πρόσθετη παρέμβαση**, θεωρείται όμως αναγκαίος ομόδικος του αρχικού διαδίκου, **2)** γεννήθηκαν μετά τη συζήτηση στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο και στην περίπτωση των άρθρων 237 και 238 μετά την παρέλευση της προθεσμίας για την κατάθεση των προτάσεων, **3)** λαμβάνονται υπόψη αυτεπαγγέλτως ή μπορεί να προταθούν σε κάθε στάση της δίκης, **4)** το δικαστήριο κρίνει ότι δεν προβλήθηκαν εγκαίρως με τις προτάσεις από δικαιολογημένη αιτία- αυτό ισχύει και για την ένσταση κατάχρησης δικαιώματος, **5)** προέκυψαν για πρώτη φορά μεταγενέστερα και **6)** αποδεικνύονται εγγράφως ή με δικαστική ομολογία του αντιδίκου. Το απαράδεκτο λαμβάνεται υπόψη και αυτεπαγγέλτως (527 ΚΠολΔ).

Το νέο περιεχόμενο του άρθρου 527 ΚΠολΔ.

Στην αιτιολογική έκθεση του ν. 4337/2015, επί του άρθ. 527 ΚΠολΔ, αναφέρονται τα εξής:

«Στο άρθρο 527 η προσαρμογή, αναφορικά με τους πραγματικούς ισχυρισμούς στη δευτεροβάθμια δίκη, κατέστη αναγκαία μετά την κατάργηση του άρθρου 269, οι διατάξεις του οποίου επαναφέρθηκαν στο άρθρο αυτό. Στην τακτική διαδικασία των άρθρων 237 και 238 το χρονικό σημείο για την παραδεκτή

προβολή οψιγενών ισχυρισμών είναι αυτό της παρέλευσης της προθεσμίας για την κατάθεση προτάσεων, κατά τους ορισμούς του άρθρου 237 § 1. Αν οι σχετικοί ισχυρισμοί γεννήθηκαν πριν το χρονικό σημείο αυτό και δεν συντρέχουν οι υπόλοιπες προϋποθέσεις του άρθρου 527 (αριθμοί 3 έως 6), τότε δεν μπορούν να προβληθούν παραδεκτά στη δευτεροβάθμια δίκη. Λόγω της δυνατότητας άσκησης κύριας παρέμβασης μόνο στον πρώτο βαθμό, καταργήθηκε η σχετική πρόβλεψη που υπήρχε στη διάταξη αναφορικά με τους πραγματικούς ισχυρισμούς του κυρίως παρεμβαίνοντος (το πρώτον) στη δευτεροβάθμια δίκη».

Εφαρμοστέο δίκαιο από το εφετείο.

Το δευτεροβάθμιο δικαστήριο εφαρμόζει το νόμο που ίσχυε όταν δημοσιεύθηκε η πρωτόδικη απόφαση (533 § 2 ΚΠολΔ) Κατά το πρώτο στάδιο της κατ' έφεση δίκης, κατά το οποίο ελέγχεται η ορθότητα της πρωτόδικης απόφασης (μέσα στα όρια που καθορίζει η έφεση και οι πρόσθετοι λόγοι), το δευτεροβάθμιο δικαστήριο εφαρμόζει τον νόμο που ίσχυε κατά τον χρόνο της δημοσίευσης της απόφασης αυτής και όχι τον κατά την έκκλητη δίκη ισχύοντα νεότερο νόμο, εξαιρουμένων των περιπτώσεων που ο νεότερος νόμος είναι ερμηνευτικός ή περιέχει ρητή διάταξη ότι καταλαμβάνει και τις σχέσεις που έχουν κριθεί οριστικώς. Αν όμως γίνει δεκτός ως βάσιμος κάποιος λόγος έφεσης, τότε, μετά την εξαφάνιση της προσβαλλόμενης απόφασης, ακολουθεί νέο στάδιο της δίκης, κατά το οποίο το εφετείο, εφόσον διακρατήσει αυτό την υπόθεση, δικάζει την ουσία της και εφαρμόζει, κατ' απόκλιση από την αρχή του άρθ. 533 ΚΠολΔ, τον νόμο που ισχύει κατά τον χρόνο της δημοσίευσης της απόφασής του (ΟΛΑΠ 654/1984 ΕΛΔ 25/1174, ΑΠ 567/1996 ΕΛΔ 38/122).

Συμπερασματικές σκέψεις :

Από την συνολική θεώρηση της η νέα μισθωτική δίκη παρά την εμφάνιση ριζικής αναμόρφωσης δεν μεταβάλλεται η ουσία και η βασική φιλοσοφία της. Υπήρχε νομική αναγκαιότητα για την εισαγωγή ενιαία διαδικασίας? Θεωρώ ότι για το δικαιολογημένο της θεσμοθέτησης της υπηρετεί τον εξορθολογισμό του δικονομικού συστήματος που έχει ως θεωρητικό θεμέλιο την επιτάχυνση και

βελτίωση της ποιότητας απονομής της δικαιοσύνης σε εύλογο χρόνο με βάση την αρχή της οικονομίας της δίκης

Προβληματισμός γεννιέται κυρίως για την κατάργηση των διατάξεων που καθιέρωναν χαλαρούς αποδεικτικούς κανόνες και συνέτειναν κατά πολύ στην εξεύρεση της επιδιωκόμενης ουσιαστικής αλήθειας. Οι διατάξεις του προϊσχύοντος κώδικα πολιτικής δικονομίας ως προς το κεφάλαιο αυτό των μισθωτικών διαφορών ήταν ιδιαίτερα επιτυχημένες.

Είμαστε λοιπόν όλοι οι συλλειτουργοί της δικαιοσύνης μπροστά στην διαμόρφωση μίας νέας νομικής πραγματικότητας αναζητώντας νέες προσεγγίσεις στην αντιμετώπιση των δικονομικών ζητημάτων της μισθωτικής δίκης όπου αυτά εμφανίζουν ερμηνευτική αστάθεια έχοντας πάντα σκοπό την προστασία των ουσιαστικών δικαιωμάτων της μίσθωσης και την έκδοση ορθής και δίκαιης απόφασης