



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία^α

Η ΤΥΧΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕΤΑ ΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ

Η ΤΥΧΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕΤΑ ΤΟΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ

Ι. Γενικά

Η αναζήτηση τυχόν μισθώσεων από τον υπερθεματιστή σε περίπτωση πλειστηριασμού κατά κανόνα πραγματοποιείται στη Δ.Ο.Υ., στην οποία ανήκει ο πρώην ιδιοκτήτης και στη Δ.Ο.Υ., στην οποία ανήκει το ακίνητο (αν είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. του οφειλέτη), κατόπιν σχετικής εισαγγελικής παραγγελίας.

Με την αναζήτηση αυτή καλύπτονται όλες οι μισθώσεις, οι οποίες συνοδεύονται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Υπάρχει, όμως, πάντα το ενδεχόμενο να υφίσταται επί του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου μίσθωση, η οποία δεν είναι δηλωμένη στη Δ.Ο.Υ. και, παρότι συνήφθη με ιδιωτικό συμφωνητικό, να μην έχει βέβαιη χρονολογία. Η μίσθωση αυτή, όπως και η προφορική μίσθωση έχει ισχύ και δεσμεύει τον υπερθεματιστή, αν έχει συμφωνηθεί με τον πρώην ιδιοκτήτη σε χρονικό σημείο προγενέστερο της μεταγραφής της Περίληψης Κατακυρωτικής Έκθεσης, όποτε και άλλαξε η κυριότητα του ακινήτου.



Πλέον και με την τροποποίηση των **άρθρων 997 και 1009 του ΚΠολΔ**, όλες οι μισθώσεις επί εκπλειστηριασθέντων ακινήτων δύνανται να καταγγελλθούν από τον υπερθεματιστή, ο οποίος και έχει το δικαίωμα να αποβάλει τον μισθωτή α) μετά την πάροδο 6 μηνών για τις μισθώσεις, οι οποίες είναι ορισμένου χρόνου και συνοδεύονται από έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, β) μετά την πάροδο 2 μηνών για λοιπές κατηγορίες (προφορική μίσθωση, μίσθωση αορίστου χρόνου, μίσθωση που δεν συνοδεύεται από έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, μίσθωση μεταγενέστερη της κατασχέσεως). Οι ως άνω διατάξεις εφαρμόζονται σε περίπτωση πλειστηριασμών ακινήτων με ημερομηνία μεταγενέστερη της δημοσίευσης του σχετικού ΦΕΚ για την τροποποίηση του ΚΠολΔ, δηλαδή για πλειστηριασμούς που διενεργήθηκαν μετά τις 13/10/2021.

Για τις μισθώσεις ακινήτων, τα οποία έχουν εκπλειστηριασθεί με ημερομηνία πλειστηριασμού προγενέστερη της 13^{ης}/10/2021, εφαρμόζονται οι παλαιές διατάξεις και ισχύουν τα κάτωθι:

- Για ακίνητο που είναι μισθωμένο για την άσκηση σε αυτό επιχείρησης, το άρθρο 1009 ΚΠολΔ προβλέπει ότι ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση, οπότε αυτή λύεται μετά την πάροδο δύο (2) μηνών από την καταγγελία. Στην περίπτωση αυτή η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης εκτελείται κατά του μισθωτή και του υπομισθωτή, καθώς και κατά οποιουδήποτε αντλεί τα δικαιώματά του από αυτούς ή κατέχει το μίσθιο γι' αυτούς. Ειδικότερα, ο υπερθεματιστής ως νέος κτήτορας του ακινήτου έχει πλέον τα ακόλουθα δικαιώματα: α) να καταγγείλει την έννομη σχέση της μίσθωσης, χωρίς να υπεισέρχεται σε αυτή κατά τους όρους του αρθ. 614 επ. ΑΚ, β) τη δυνατότητα άμεσης εκτέλεσης, αφού αυτή λυθεί εντός δύο μηνών από την καταγγελία εναντίον του μισθωτή, του υπομισθωτή καθώς και οποιουδήποτε νέμεται ή κατέχει το ακίνητο δυνάμει κάποιας άλλης έννομης σχέσης ή δέσμευσης από αυτή. Προϋπόθεση για την εφαρμογή της διάταξης αποτελεί το ακίνητο να ήταν μισθωμένο για την άσκηση σε αυτό επιχείρησης.

- Για τις αστικές/οικιστικές μισθώσεις σύμφωνα με το άρθρο 614 ΑΚ (Αστικού Κώδικα), ισχύουν τα εξής: Α) στη μίσθωση ακινήτου που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, αν το ακίνητο εκπλειστηριασθεί, ο υπερθεματιστής υπεισέρχεται στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της μίσθωσης, δηλαδή, οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα του νέου ιδιοκτήτη του ακινήτου δεν αλλάζουν. Ένα έγγραφο αποκτά βέβαιη χρονολογία με συγκεκριμένους τρόπους, οι οποίοι ορίζονται στο άρθρο 446 ΑΚ. Ειδικότερα, το ιδιωτικό έγγραφο αποκτά βέβαιη χρονολογία ως προς τους τρίτους, μόνο όταν το θεωρήσει συμβολαιογράφος ή άλλος δημόσιος υπάλληλος, αρμόδιος κατά το νόμο, ή όταν πεθάνει ένας από εκείνους που το υπέγραψαν ή όταν το ουσιώδες περιεχόμενό του αναφερθεί σε δημόσιο έγγραφο ή όταν υπάρξει άλλο γεγονός που κάνει με ανάλογο τρόπο βέβαιη τη χρονολογία. Η θεώρηση γίνεται με σημείωση επάνω στο έγγραφο της λέξης «θεωρήθηκε» και της χρονολογίας. Παλαιότερα το ιδιωτικό



συμφωνητικό μίσθωσης αποκτούσε βεβαία χρονολογία με την υποβολή και τη χειρόγραφη θεώρηση ενός αντιγράφου του από την αρμόδια Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία. Πλέον η θεώρηση αυτή γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής καταχώρισης του μισθωτηρίου στο TAXIS (ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων) και την εκτύπωση του σχετικού αποδεικτικού εγγράφου. Β) Σύμφωνα με το άρθρο 615 ΑΚ, στη μίσθωση ακινήτου που δεν αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να αποβάλει το μισθωτή και μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση πριν από ένα μήνα, αν η μίσθωση έχει διάρκεια έως ένα έτος και πριν από δύο μήνες, αν έχει διάρκεια μακρότερη από ένα έτος. Τα ως άνω ισχύουν και για τις προφορικές μισθώσεις οι οποίες δεν έχουν δηλωθεί στο TAXIS. Σημειώνουμε ότι η βέβαιη χρονολογία προκύπτει από την ημερομηνία υποβολής της μίσθωσης στο TAXISNET και όχι από την ημερομηνία που έχει συναφθεί η μίσθωση.

- Για τις μισθώσεις που έχουν συναφθεί μετά την κατάσχεση του ακινήτου, η μίσθωση μπορεί να καταγγελθεί από τον υπερθεματιστή μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης. Με την καταγγελία αυτή η μίσθωση λύεται μετά από δύο (2) μήνες και χωρεί η κατά το άρθρο 1005 παράγραφος 2 εκτέλεση. Το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης κατά το άρθρο 615 ΑΚ δεν θίγεται και η περίληψη εκτελείται κατά του μισθωτή, αφού περάσουν οι προθεσμίες του άρθρου αυτού που αρχίζουν, αφότου η περίληψη επιδοθεί στο μισθωτή.

Τέλος, σημειώνεται ότι η ύπαρξη υπομίσθωσης (και οι όροι της) είναι κατά κανόνα αδιάφορη νομικά για τον υπερθεματιστή, καθώς πάντα ακολουθεί την τύχη της κύριας μίσθωσης, δηλαδή όταν αυτή σταματήσει να έχει ισχύ αυτοδικαίως, παύει και η ισχύ της υπομίσθωσης.

Κωνσταντίνος Αμπαζάς

Δικηγόρος

Μ.Δ.Ε. Δημοσίου Διεθνούς Δικαίου Δ.Π.Θ.