

οιείται με την
επ.¹⁵. Το νόη-
η του πωλητή
στην «εγγύη-
ν πώληση του
κή διαφήμισή
πτωση δε αθέ-
τό τους όρους
ου απορρέουν

ναι η καταβο-
για τη μη εκ-

ενος αναλαμ-
ιατος ή δικαι-
ο οποίος, από
ι μεταβιβάσει
ώσει.

ορούν σε

κυριότητα και
υ μεταβιβάσει
μα.

τυπη. Τή-
ι από τον

την πώληση.
παροχή που

τον βαρύνει και ως αγοραστής για την παροχή που απαιτεί (άρθρο 573 ΑΚ).

IV. ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ

1. Έννοια και χαρακτηριστικά της μίσθωσης πράγματος

A. Έννοια

Μίσθωση πράγματος είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (εκμισθωτής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει στον άλλο συμβαλλόμενο (μισθωτή) τη χρήση ενός πράγματος (μίσθιο) για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση και ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα (άρθρο 574 ΑΚ).

Αντικείμενο της μίσθωσης μπορεί να είναι πράγμα, κινητό ή ακίνητο.

Παράδειγμα: Ο Α εκμισθώνει (ενοικιάζει) ένα διαμέρισμα του στον Β (μισθωτή) για ένα έτος με μηνιαίο μίσθωμα (ενοίκιο) 300 €.

B. Χαρακτηριστικά

Η μίσθωση πράγματος είναι σύμβαση αμοιροβαρής, γιατί δημιουργεί δικαιώματα και υποχρεώσεις υπέρ και σε βάρος και των δύο συμβαλλομένων. Είναι επίσης σύμβαση επαχθής, γιατί γίνεται με αντάλλαγμα.

2. Κατάρτιση της σύμβασης μίσθωσης πράγματος

Η μίσθωση πράγματος είναι σύμβαση άτυπη, γιατί για την έγκυρη κατάρτισή της δεν απαιτείται η τήρηση τύπου. Αν για την κατάρτισή της συνταχθεί έγγραφο, το έγγραφο αυτό έχει απλώς αποδεικτικό χαρακτήρα¹⁹.

3. Υποχρεώσεις των συμβαλλομένων

Από τη σύμβαση μίσθωσης πράγματος προκύπτουν οι εξής υποχρεώσεις για τους συμβαλλομένους:

A. Υποχρεώσεις του εκμισθωτή

a. Κύρια υποχρέωση

Κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή είναι να παραδώσει στον μισθωτή το μίσθιο έγκαιρα, κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

19. Βλ. σχετ. παραπάνω, Γεν. Αρχές, Μέρος Τρίτο, Κεφ. Γ', VII, 2, Α, β.

B. Υποχρεώσεις του μισθωτή

α. Κύρια υποχρέωση

Κύρια υποχρέωση του μισθωτή είναι να καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα.

β. Παρεπόμενες υποχρεώσεις

Εκτός από την κύρια υποχρέωσή του, έχει και ο μισθωτής αρκετές παρεπόμενες υποχρεώσεις, όπως π.χ. να μεταχειρίζεται το μίσθιο με επιμέλεια και όπως συμφωνήθηκε, να τηρεί τη συμπεριφορά που πρέπει απέναντι σε άλλους τυχόν ενοίκους, να γνωστοποιεί εγκαίρως στον εκμισθωτή ελαττώματα του μισθίου που εμφανίστηκαν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ή δικαιώματα που τρίτος αντιποιείται επάνω σε αυτό, να αποδώσει κατά τη λήξη της μίσθωσης το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε (δεν ευθύνεται βέβαια για φθορές ή μεταβολές του μισθίου που οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση).

Αν ο μισθωτής δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση και επιπλέον να ζητήσει αποζημίωση (άρθρο 594. ΑΚ).

4. Λήξη της μίσθωσης

A. Μίσθωση ορισμένου χρόνου

Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λήγει μόλις περάσει ο χρόνος που συμφωνήθηκε χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο (άρθρο 608 § 1 ΑΚ).

Η μίσθωση όμως ορισμένου χρόνου μπορεί να λυθεί και με καταγγελία για σπουδαίο λόγο. Συντρέχει σπουδαίος λόγος στις περιπτώσεις που συγκεκριμένα περιστατικά καθιστούν την εξακολούθηση της μίσθωσης για τον συμβαλλόμενο που την καταγγέλλει αντικειμενικά μη ανεκτή. Σπουδαίος λόγος δηλαδή μπορεί να συντρέχει και στην περίπτωση μεταβολής των προσωπικών και περιουσιακών σχέσεων του ενός μέρους, μη οφειλομένων σε υπαιτιότητα αυτού, όταν γίνεται αδύνατη ή υπέρμετρα δυσβάστακτη γι' αυτόν η συνέχιση της μίσθωσης²⁴.

24. Βλ. Ρ. Παντελίδου, σε: Απ. Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 2010, άρθρ. 608, αρ. 11. Από τη νομολογία βλ ΑΠ 1639/2005 ΤΝΠ «Νόμος»· ΑΠ 1582/2014 ΤΝΠ «Νόμος»· ΕφΑθ 1821/2003 ΤΝΠ «Νόμος»· ΕφΠατρ 886/2008 ΤΝΠ «Νόμος».

Β. Μίσθωση αόριστης διάρκειας

Η μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με καταγγελία καθενός από τους συμβαλλομένους (άρθρο 608 § 2 ΑΚ)²⁵, δηλαδή με μονομερή δήλωση που απευθύνει ο ένας συμβαλλόμενος στον άλλον και του γνωρίζει την πρόθεση του να λήξει η μεταξύ τους σύμβαση. Με την καταγγελία αίρεται για το μέλλον η μισθωτική σχέση.

V. ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Οι διατάξεις
ας, αφορούν ο
Για τη ρύθ
οι διατάξεις το
ξεις του Αστικ
σίας.

2. Κατάρτιση

Η σύμβαση