

Καλόπιστη καταβολή μισθωμάτων σε μη δικαιούχο μετά από εκποίηση ή κληρονομική διαδοχή

ΑΝΤΩΝΗ ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΥ
Επικούρου Καθηγητή Νομικής Σχολής ΕΚΠΑ – Δικηγόρου

Όταν ο ιδιοκτήτης και εκμισθωτής ενός ακινήτου προβαίνει στην εκποίησή του, αυτός που αποκτά υπεισέρχεται αυτοδίκαια και συνολικά στην έννομη σχέση της μίσθωσης. Δεν αποκλείεται όμως ο μισθωτής να αγνοεί την εκποίηση και να συνεχίζει να καταβάλλει μισθώματα στον προηγούμενο ιδιοκτήτη με τον οποίο κατάρτισε τη μίσθωση, παρότι αυτός δεν είναι πλέον εκμισθωτής και δανειστής της απαίτησης για καταβολή μισθωμάτων. Αν η καταβολή δεν θεωρηθεί έγκυρη, η υποχρέωση για καταβολή μισθωμάτων δεν θα έχει αποσβεστεί και το βάρος αναζήτησης όσων καταβλήθηκαν, καθώς και τον κίνδυνο αφερεγγυότητας του αρχικού εκμισθωτή, έχει ο μισθωτής, ο οποίος κατέβαλε σε μη δικαιούχο· διαφορετικά, το σχετικό βάρος και τον αντίστοιχο κίνδυνο φέρει ο νέος κτήτορας. Αντίστοιχα είναι τα ζητήματα που ανακύπτουν επί εμπράγματης κληροδοσίας με αντικείμενο μισθωμένο ακίνητο ή επί περισσότερων κληρονόμων, εκ των οποίων ο ένας εγκαταστάθηκε στο μισθωμένο ακίνητο ως δόλο. Ποιος φέρει τον κίνδυνο από την καταβολή μισθωμάτων σε μη δικαιούχο εν αγνοία της πραγματικής κληρονομικής ή κληροδοτικής διαδοχής;

Ι. Το πρόβλημα

1. Όταν ο ιδιοκτήτης και εκμισθωτής ενός ακινήτου προβαίνει στην εκποίησή του, αυτός που αποκτά υπεισέρχεται αυτοδίκαια και συνολικά στην έννομη σχέση της μίσθωσης¹ με βάση τα ειδικότερα προβλεπόμενα στα άρθρα 614 και 615 ΑΚ. Ως εκποίηση στο πλαίσιο των διατάξεων αυτών εννοείται η εμπράγματη δικαιοπραξία² με την οποία μεταβιβάζεται η κυριότητα του μισθίου, εφόσον ασφαλώς (άρθρο 1198 ΑΚ) λάβει χώρα και μεταγραφή³ (ή καταχώριση σε κτηματολογικό φύλλο κατ' άρθρο 12 § 2 ν. 2664/1998). Η υπεισέλωση του μισθωτή στη μίσθωση είναι ανεξάρτητη από την αιτία της εκποίησης⁴, η οποία μπορεί να συνίσταται και σε ενοχική κληροδοσία κατ' άρθρο 1995 ΑΚ⁵. Στην περίπτωση αυτή, όταν ο βεβαρημένος

κληρονόμος μεταβιβάσει το κληροδοτούμενο μίσθιο στον κληροδόχο σύμφωνα με την τελευταία βούληση του διαθέτη, ο κληροδόχος υπεισέρχεται στην έννομη σχέση της μίσθωσης είτε αυτή συνάφθηκε από τον κληρονομούμενο πριν από την επαγωγή της κληρονομίας⁶ είτε μετά την επαγωγή από τον ίδιο τον κληρονόμο.

2. Με εκποίηση εξομοιώνονται επιπλέον η παραχώρηση σε τρίτον εμπράγματος δικαιώματος που αποκλείει στον μισθωτή τη συμφωνημένη χρήση (άρθρα 614-615 ΑΚ), όπως άλλωστε, αν πρόκειται για μίσθωση που έχει συναφθεί από τον επικαρπωτή, και η απόσβεση της επικαρπίας (άρθρο 1164 ΑΚ), οπότε στη μίσθωση υπεισέρχεται ο (αρχικά) ψιλός κύριος⁷, καθώς και η μεταβίβαση είτε της άσκησης της επικαρπίας⁸ είτε της ίδιας της επικαρπίας, εφόσον έχει συμφωνηθεί ως μεταβιβάσιμη κατ' άρθρο 1166 εδ. α' ΑΚ. Τέλος, με εκποίηση, η οποία οδηγεί σε υπεισέλωση του νέου κτήτορα στη μίσθωση, εξομοιώνεται η αναγκαστική εκποίηση του μισθίου στο πλαίσιο αναγκαστικής

στο άρθρο 1198 ΑΚ)· σαφέστερα ως προς το σημείο αυτό *Καυκάς*, *Ενοχικών δίκαιον*, ειδικόν μέρος, κατ' άρθρον ερμηνεία, τόμος Α', 1993, σελ. 400. Κι αυτό διότι οι περί μεταγραφής διατάξεις αναφέρονται αποκλειστικά στην εμπράγματη κληροδοσία, στην οποία και μόνο απαιτείται, για την κτήση της κυριότητας του ακινήτου, η αποδοχή και η μεταγραφή της (άρθρα 1193 και 1198, 1199 ΑΚ), βλ. και *Σταθόπουλο*, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, 1985, άρθρ. 1193, αρ. 1· *Σπυριδάκη*, *Εμπράγματο Δίκαιο*, 2021, αρ. 307.3.1· *Παπανικολάου*, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, 1998, άρθρ. 2001, αρ. 5· *Απ. Γεωργιάδη*, *Κληρονομικό δίκαιο*, 2023, § 54, αρ. 10· *Βαθρακοκόλη*, *ΕΡΝΟΜΑΚ - Κληρονομικό Δίκαιο*, τόμ. 6β, 2010, άρθρ. 2001, αρ. 8· *Τσολακίδη*, σε ΣΕΑΚ Γεωργιάδη, 2023, άρθρ. 1193, αρ. 8· *Καρύμπαλη-Τσίπσιου*, *Κτηματολόγιο και κληρονομική διαδοχή*, σε Εταιρία Νομικών Βορείου Ελλάδος, *Κτηματολογικό Δίκαιο: Νομοθετική έκρηξη και νομολογιακή πραγματικότητα*, 2014, σελ. 26. Αντίθετα, η κτήση της κυριότητας του ακινήτου στην ενοχική κληροδοσία κατ' άρθρο 1995 ΑΚ προϋποθέτει (μόνο) μεταβίβαση του κληροδοτημένου ακινήτου από τον βεβαρημένο κληρονόμο στον κληροδόχο κατ' άρθρο 1033 ΑΚ, χωρίς να είναι επιπλέον απαραίτητη, εκτός από τη μεταγραφή της ίδιας της μεταβίβασης (άρθρα 1033 και 1192 ΑΚ), η μεταγραφή της αποδοχής της κληροδοσίας, η οποία συνιστά την αιτία της μεταβίβασης. Στην περίπτωση αυτή, η υπεισέλωση του κληροδόχου στη μίσθωση δεν παρουσιάζει καμία ιδιαιτερότητα σε σχέση με τη μεταβίβαση του μισθίου από άλλη αιτία, όπως για παράδειγμα λόγω πώλησης.

6. Στην περίπτωση αυτή στη μίσθωση υπεισέρχεται αρχικά ο κληρονόμος ως καθολικός διάδοχος (άρθρο 1710 § 1 ΑΚ) του κληρονομούμενου εκμισθωτή και εν συνεχεία ο κληροδόχος ως ειδικός διάδοχος του κληρονόμου.

7. *Κορνηλάκης*, *ΕιδΕνοχ*, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 3· *Παντελίδου*, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614-615, αρ. 21· *Απ. Γεωργιάδη*, *ΕιδΕνοχ*, ό.π. υποσημ. 1, § 16, αρ. 16.

8. *Παντελίδου*, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614-615, αρ. 21.

1. Απολύτως κρατούσα γνώμη, βλ. λ.χ. *Π. Κορνηλάκη*, *Ειδικό ενοχικό δίκαιο*, 2023, § 82, αρ. 29· *Παντελίδου*, σε ΣΕΑΚ Γεωργιάδη, 2023, άρθρ. 614-615, αρ. 30· *Απ. Γεωργιάδη*, *Εγχειρίδιο ειδικού ενοχικού δικαίου*, 2024, § 16, αρ. 19· *Αντάπαση*, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, 1980, άρθρ. 614, αρ. 35 επ., όπου και παραπομπές σε παλιότερες διαφορετικές απόψεις. Πιο πρόσφατα έχει υποστηριχθεί από τον *Φίλιο*, *Ενοχικό δίκαιο - ειδικό μέρος*, τόμ. 1, 2011, σελ. 239, ότι ανάμεσα στον νέο κτήτορα και τον μισθωτή δημιουργείται νέα μισθωτική σχέση με το περιεχόμενο που είχε η μίσθωση ανάμεσα στον αρχικό εκμισθωτή και τον μισθωτή, και, μάλλον αντιφατικά, ότι ο αρχικός εκμισθωτής εξέρχεται από τη μίσθωση, ενώ τη θέση του παίρνει εφεξής ο νέος κτήτορας.

2. *Παντελίδου*, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614-615, αρ. 16· *Π. Κορνηλάκης*, *ΕιδΕνοχ*, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 24· *Απ. Γεωργιάδη*, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614, αρ. 20.

3. *Παντελίδου*, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614-615, αρ. 17· *Αντάπαση*, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614, αρ. 20· *Τσολακίδη*, *Συμβατική μεταβολή των υποκειμένων της μίσθωσης ακινήτου*, ΕΦΑΠΟΛΔ 2012, 1031. Από τη νομολογία βλ. λ.χ. ΑΠ 1158/2020· ΑΠ 956/2015· ΑΠ 1484/2014· ΑΠ 999/2014· ΑΠ 306/2014 (οι αποφάσεις του ΑΠ που παραπέμπονται στην παρούσα μελέτη ανευρίσκονται, εκτός αν αναφέρεται κάτι διαφορετικό, στην επίσημη ιστοσελίδα του δικαστηρίου, www.areiispagos.gr).

4. *Παντελίδου*, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614-615, αρ. 16· *Π. Κορνηλάκης*, *ΕιδΕνοχ*, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 24· *Απ. Γεωργιάδη*, *ΕιδΕνοχ*, ό.π. υποσημ. 1, § 16, αρ. 14.

5. Γίνεται συχνά δεκτό (*Π. Κορνηλάκης*, *ΕιδΕνοχ*, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 24· *Απ. Γεωργιάδη*, *ΕιδΕνοχ*, ό.π. υποσημ. 1, § 16, αρ. 14 υποσημ. 16· *Αντάπαση*, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614, αρ. 21) ότι η κληροδοσία συμπεριλαμβάνεται στις περιπτώσεις εφαρμογής των άρθρων 614 επ. ΑΚ. Ωστόσο, οι συγγραφείς που αναφέρονται στην κληροδοσία θέτουν ως προϋπόθεση για την εφαρμογή των άρθρων 614 επ. ΑΚ την αποδοχή της από τον κληροδόχο και τη μεταγραφή της αποδοχής κατ' άρθρο 1193 ΑΚ. Ενόψει τούτου προφανώς εννοούν ότι την ενοχική κληροδοσία κατ' άρθρο 1995 ΑΚ, αλλά μόνο την *εμπράγματη* κληροδοσία κατ' άρθρο 1996 ΑΚ (το οποίο παραπέμπει

εκτέλεσης σε βάρος του εκμισθωτή: Το άρθρο 1009 ΚΠολΔ ορίζει μεν πλέον ειδικά, κατ' απόκλιση δηλαδή από τα άρθρα 614-615 ΑΚ, το δικαίωμα του υπερθεματιστή για καταγγελία της μίσθωσης. Ωστόσο, η διάταξη, η οποία στην αρχική της μορφή παρέπεμπε ρητά στα άρθρα 614-615 ΑΚ, λαμβάνει ως δεδομένη την υπεισέλευση του υπερθεματιστή στη μισθωτική σχέση, η οποία θεμελιώνεται καθαυτή στις προαναφερόμενες διατάξεις του ΑΚ⁹. Όπου λοιπόν γίνεται στην παρούσα μελέτη εφεξής αναφορά σε εκποίηση συμπεριλαμβάνονται, εκτός αν προκύπτει κάτι διαφορετικό από τα συμφραζόμενα, και οι περιπτώσεις αυτές.

3. Κατά την κρατούσα άποψη, τα άρθρα 614-615 ΑΚ προβλέπουν υπεισέλευση στη μίσθωση του νέου κτήτορα του μισθίου, χωρίς να εξαρτούν την υπεισέλευση αυτή από τη γνώση του μισθωτή για την εκποίηση που συντελέστηκε¹⁰. Δεν αποκλείεται λοιπόν ο μισθωτής να αγνοεί την εκποίηση και να συνεχίσει, παρά τη μεταβολή στο πρόσωπο του εκμισθωτή, να καταβάλλει μισθώματα στον αρχικό ιδιοκτήτη του μισθίου. Έτσι, όμως καταβάλλει όχι στον πραγματικό δανειστή, αλλά σε μη δικαιούμενο τρίτον χωρίς να πληρούνται οι όροι του άρθρου 417 ΑΚ. Επομένως, εκτός φυσικά αν θεμελιωθεί κάτι διαφορετικό όπως προτείνεται στην παρούσα μελέτη¹¹, ο νέος κτήτορας εξακολουθεί, παρά την καταβολή, να έχει απαίτηση κατά του μισθωτή για τα μισθώματα που κατέστησαν ληξιπρόθεσμα μετά την εκποίηση, ο δε μισθωτής έχει καταρχήν αξιώσεις μόνο κατά του αρχικού εκμισθωτή. Δεν αποκλείεται όμως ο αρχικός εκμισθωτής να είναι αφερέγγυος με αποτέλεσμα τη βλάβη του μισθωτή που δεν θα μπορέσει να ανακτήσει τα μισθώματα που κατέβαλε αχρεώστητα, ενώ ταυτόχρονα θα πρέπει να τα κατα-

9. Έτσι ορθά *Σπυριδάκης*, Η θέση του υπερθεματιστή μισθίου ακινήτου, ΕλλΔνη 2022, 322. Πρβλ. και *Παντελίδου*, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614-615, αρ. 52. Παρόμοια είναι και η κατάσταση αναφορικά με τις επαγγελματικές μισθώσεις, όπου, μετά την κατάργηση του άρθρου 7 § 1 ν. 813/1978, δεν γίνεται πλέον παραπομπή στα άρθρα 614 επ. ΑΚ από το π.δ. 34/1995 που τις ρυθμίζει, με αποτέλεσμα η εφαρμογή των διατάξεων αυτών στην επαγγελματική μίσθωση να αμφισβητείται. Η αμφισβήτηση όμως δεν αφορά καθαυτή την αυτοδίκαιη υπεισέλευση του νέου κτήτορα στη μίσθωση αν εκποιηθεί το μίσθιο· η υπεισέλευση αυτή γίνεται ορθά δεκτή και από την άποψη που υποστηρίζει ότι τα άρθρα 614 επ. ΑΚ δεν εφαρμόζονται στις επαγγελματικές μισθώσεις (βλ. και *Τσολακίδη*, ΕΦΑΠΟΛΔ 2012, 1031, υποσημ. 34· *Κορνηλάκη/Αρχανιωτάκη*, Το ζήτημα της εφαρμογής ή μη των άρθρων 614-618 ΑΚ στις επαγγελματικές μισθώσεις, ΝοΒ 2004, 1350). Διχογνωμία υπάρχει μόνο ως προς τις συνέπειες της υπεισέλευσης του νέου κτήτορα στη μίσθωση και ιδίως στο ερώτημα αν το δικαίωμα καταγγελίας που διαθέτει ο νέος κτήτορας ρυθμίζεται κατά ιδιαίτερο τρόπο (κατά τα προβλεπόμενα δηλαδή στα άρθρα 614-615 ΑΚ) σε σχέση με το δικαίωμα καταγγελίας του δικαιοπαρόχου του αρχικού εκμισθωτή. Η πάγια μετά την ΟΛΑΠ 6/2004, Ισοκράτης, νομολογία δέχεται ότι τα άρθρα 614 επ. ΑΚ δεν εφαρμόζονται και ότι ο νέος κτήτορας έχει το δικαίωμα καταγγελίας του προκατόχου του, αν και στο μέτρο που αυτό υπήρχε, βλ. λ.χ. ΑΠ 1158/2020· ΑΠ 1484/2014· ΑΠ 999/2014· ΑΠ 306/2014. Από τη θεωρία βλ. λ.χ. *Φίλιο*, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, σελ. 284. Αντιθέτως υπέρ της εφαρμογής των άρθρων 614 επ. ΑΚ και στις επαγγελματικές μισθώσεις λ.χ. *Π. Κορνηλάκης*, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 10 επ· *Παντελίδου*, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614-615, αρ. 12.

10. ΑΠ 426/2004, ΤΝΠ Νόμος *Π. Κορνηλάκης*, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 30· *Απ. Γεωργιάδης*, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 16, αρ. 19 υποσημ. 27· *Αντάπας*, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614, αρ. 35· *Παντελίδου*, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614-615, αρ. 31. Παλιότερα είχε υποστηριχτεί ότι η υπεισέλευση προϋποθέτει αναγγελία στον μισθωτή, ΕφΘεσ 231/1990, ΤΝΠ Νόμος *Καυκάς*, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 5, σελ. 401· *Ζέπος*, Ενοχικών δίκαιον, Β' μέρος ειδικόν, 1965, σελ. 249 υποσημ. 3. Υπό την άποψη αυτή ζήτημα προστασίας του μισθωτή δεν ανακύπτει καθόλου, βλ. και παρακάτω αρ. 7.

11. Βλ. παρακάτω υπό ΙΙ.2.

βάλει πάλι στον νέο εκμισθωτή. Υπό την προσέγγιση αυτή, το βάρος αναζήτησης των μισθωμάτων που ήδη καταβλήθηκαν αλλά και ο κίνδυνος αφερέγγυότητας του αρχικού εκμισθωτή επιρρίπτεται αποκλειστικά στον μισθωτή, ακόμη κι αν αυτός καταβάλλει καλόπιστα.

4. Ουσιώδη πρακτική σημασία αποκτά το ζήτημα ιδίως επί εκποίησης του μισθίου λόγω αναγκαστικής εκτέλεσης, οπότε ο αρχικός εκμισθωτής (καθ' ου η αναγκαστική εκτέλεση) αφενός δεν έχει συνήθως καμία διάθεση συνεργασίας με τον υπερθεματιστή αφετέρου είναι συχνά εκ των πραγμάτων απολύτως αφερέγγυος. Έτσι, δεν αποκλείεται να συνεχίζει να εισπράττει μισθώματα που δεν δικαιούται, ενόψει τόσο της οικονομικής ανάγκης στην οποία βρίσκεται όσο και της γνώσης ότι δεν θα υποστεί καμία περαιτέρω συνέπεια· επειδή έχει ήδη χάσει την περιουσία του, τυχόν δικαστικές ενέργειες σε βάρος του είναι εξ αρχής αλυσιτελείς. Συχνά μάλιστα στις περιπτώσεις αναγκαστικής εκτέλεσης η μίσθωση δεν περιλαμβάνεται στην κατασχέτηρια έκθεση¹² με αποτέλεσμα να παραμένει εκ των πραγμάτων άγνωστη στον υπερθεματιστή. Επιπλέον, το διάστημα που μεσολαβεί ανάμεσα στη μεταγραφή της περιλήψης της κατακυρωτικής έκθεσης, οπότε ο υπερθεματιστής αποκτά την κυριότητα (άρθρο 1005 § 2 ΚΠολΔ), μέχρι την εκτέλεσή της και την αποβολή του αρχικού εκμισθωτή από το ακίνητο προκειμένου να εγκατασταθεί σε αυτό ο υπερθεματιστής, θα είναι συχνά αρκετά μεγάλο, με αποτέλεσμα τη σωρευση αρκετών ανεξόφλητων μισθωμάτων.

5. Παρόμοια ζητήματα ανακύπτουν και επί κληρονομικής διαδοχής όταν στην κληρονομία υπάρχει μισθωμένο ακίνητο. Ο μισθωτής ενδέχεται να αγνοεί τον θάνατο του εκμισθωτή και να συνεχίσει να καταβάλλει, συνήθως με κατάθεση σε τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή ο οποίος διατηρείται ενεργός, είτε λόγω ύπαρξης κάποιου εν ζωή συνδικαιούχου είτε επειδή η τράπεζα στην οποία τηρείται δεν έχει λάβει ακόμη γνώση του θανάτου. Επίσης ο μισθωτής μπορεί να γνωρίζει τον θάνατο του εκμισθωτή και να καταβάλλει στους εξ αδιαθέτου κληρονόμους του αγνοώντας την ύπαρξη διαθήκης με την οποία ο διαθέτης κληροδοτεί το μίσθιο με εμπράγματα ενέργεια κατ' άρθρο 1996 ΑΚ σε άλλο πρόσωπο. Πώς διαμορφώνεται στην περίπτωση αυτή η έννομη θέση του μισθωτή με την υπεισέλευση του κληροδόχου στη μίσθωση όπως δέχεται η κρατούσα γνώμη¹³, ενόψει μάλιστα και της αναδρομικής κτήσης της κυριότητας του μισθίου ήδη κατά τον χρόνο της επαγωγής (άρθρα 1996 και 1997 ΑΚ); Πέραν τούτου, προβλήματα δημιουργεί και η εγκατάσταση περισσότερων κληρονόμων επί δήλων, εκ των οποίων κάποια είναι μισθωμένα. Ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει σε όλους τους κληρονόμους ή μόνο σε αυτούς στους οποίους περιέρχεται το μισθωμένο ακίνητο; Και τι γίνεται με τα μισθώματα που καταβλήθηκαν στο χρονικό διάστημα μέχρι να πληροφορηθεί την ύπαρξη της διαθήκης;

6. Στη συνέχεια εξετάζεται η θέση του καλόπιστου μισθωτή αφενός επί εκποίησης του μισθίου εν ζωή¹⁴ και αφετέρου επί μεταβίβασής του αιτία θανάτου, πρώτον δυνάμει άμεσης κληροδοσίας κατ' άρθρο 1996 ΑΚ¹⁵ και δεύτερον δυνάμει εγκατάστασης κληρονόμου στο μίσθιο ως δήλο κατ' άρθρο 1800 § 2 ΑΚ¹⁶.

II. Ο καλόπιστος μισθωτής επί μεταβίβασης εν ζωή

1. Η κρατούσα γνώμη

7. Αν η υπεισέλευση του νέου κτήτορα στη μίσθωση λόγω

12. Η ευχέρεια που παρέχει το άρθρο 997 § 6 ΚΠολΔ στον κατασχόντα ή στον δικαστικό επιμελητή που επέβαλε την κατάσχεση δεν αξιοποιείται πάντοτε στην πράξη.

13. Βλ. τις παραπομπές στην υποσημ. 5.

14. Βλ. αμέσως παρακάτω υπό ΙΙ.

15. Βλ. παρακάτω υπό ΙΙΙ.

16. Βλ. παρακάτω υπό ΙV.

εκποίησης εν ζωή¹⁷ προϋπέθετε αναγγελία στον μισθωτή, το πρόβλημα της καλόπιστης καταβολής μισθωμάτων στον αρχικό εκμισθωτή δεν θα προέκυπτε, όπως ακριβώς δεν προκύπτει στην εκχώρηση απαίτησης. Εκεί, δεν απαιτείται μεν σύμπραξη ή συναίνεση του οφειλέτη για τη μεταβίβαση της απαίτησης (άρθρο 455 ΑΚ), ο οφειλέτης προστατεύεται όμως αν καταβάλει στον εκχωρητή πριν από την αναγγελία ή συμφωνήσει με αυτόν κατάργηση ή άλλου είδους αλλοίωση της ενοχής (άρθρο 461 ΑΚ). Αντίθετα, μετά την αναγγελία δεν νοείται άγνοια της εκχώρησης από τον οφειλέτη, ο οποίος οφείλει πλέον να συναλλάσσεται αποκλειστικά με τον εκδοχέα.

8. Η κρατούσα γνώμη¹⁸ απορρίπτει την αναγγελία ως προϋπόθεση της υπεισέλευσης του νέου κτήτορα στη μίσθωση με το επιχείρημα ότι η υπεισέλευση αυτή αφενός συντελείται εκ του νόμου και αφετέρου δεν συνιστά εκχώρηση απαιτήσεων του αρχικού εκμισθωτή στον νέο κτήτορα. Το πρώτο σκέλος του επιχειρήματος δεν πείθει, διότι η θέση περί αυτοδίκαιης υπεισέλευσης του νέου κτήτορα στη συνολική έννομη σχέση της μίσθωσης, παρότι αναμφισβήτητα ορθή, αφορά αποκλειστικά το ερώτημα αν απαιτείται ή όχι συμφωνία (ή γενικότερα δικαιοπρακτική βούληση) ορισμένων τουλάχιστον από τα μέρη για να επέλθει το προβλεπόμενο στον νόμο αποτέλεσμα. Δεν αφορά αντιθέτως τις λοιπές προϋποθέσεις που είτε θέτει ρητά ο νόμος είτε προκύπτουν ερμηνευτικά από τις διατάξεις του¹⁹. Το δεύτερο σκέλος του επιχειρήματος είναι εύστοχο, αλλά μόνο όσον αφορά την ευθεία εφαρμογή των άρθρων 460 και 461 ΑΚ, η οποία πράγματι προϋποθέτει εκχώρηση. Αντίθετα, δεν έχει κάποια σημασία όσον αφορά την τυχόν αναλογική εφαρμογή των εν λόγω διατάξεων και στην εξεταζόμενη περίπτωση. Μεθοδολογικά άλλωστε τυχόν θέση περί αναλογικής εφαρμογής των άρθρων 460 και 461 ΑΚ θα εκκινούσε, όπως ακριβώς και η κρατούσα άποψη, από την ορθή αφετηρία ότι εν προκειμένω δεν πρόκειται για εκχώρηση και επομένως δεν θα μπορούσε κανείς να εφαρμόσει ευθέως τις διατάξεις αυτές για να λύσει το πρόβλημα που ανακύπτει.

9. Παρά ταύτα και η κρατούσα γνώμη καταλήγει τελικά στο ίδιο αποτέλεσμα, ότι δηλαδή ο καλόπιστος μισθωτής προστατεύεται από καταβολές στον αρχικό εκμισθωτή μετά την εκποίηση του μισθίου. Η θέση αυτή θεμελιώνεται στην αναγνώριση παρεπόμενης υποχρέωσης του νέου κτήτορα κατ' άρθρο 288 ΑΚ να ενημερώσει τον μισθωτή για την υπεισέλευσή του στη μίσθωση, η αθέτηση της οποίας γεννά υποχρέωση του νέου κτήτορα για αποζημίωση του μισθωτή κατά τους γενικούς κανόνες. Η αποκαταστατέα ζημία ταυτίζεται με το ύψος των μισθωμάτων που ο καλόπιστος μισθωτής κατέβαλε αχρεωστικώς στον αρχικό εκμισθωτή, πράγμα που επιτρέπει τον συμψηφισμό της οφειλόμενης αποζημίωσης με τα μισθώματα τα οποία κατέστησαν ληξιπρόθεσμα μετά την εκποίηση του μισθίου και τα οποία ο μισθωτής, παρά την καταβολή στον αρχικό

εκμισθωτή, συνεχίζει να οφείλει στον νέο κτήτορα²⁰. Εναλλακτικά προτείνεται είτε η επίκληση του άρθρου 281 ΑΚ προκειμένου να θεωρηθεί καταχρηστική η άσκηση του δικαιώματος του νέου εκμισθωτή για είσπραξη των μισθωμάτων που καταβλήθηκαν ήδη από τον μισθωτή είτε, αν και όχι με την αναγκαία σαφήνεια, η εφαρμογή του άρθρου 300 ΑΚ²¹.

10. Παρότι κατ' αποτέλεσμα συχνά επαρκεί για την προστασία του καλόπιστου μισθωτή, η κρατούσα γνώμη προφανώς εκκινεί από την περίπτωση στην οποία ο νέος κτήτορας γνωρίζει τη μίσθωση και μπορεί να ενημερώσει τον μισθωτή για την εκποίηση και παρά ταύτα αμελεί να το πράξει. Αυτό όμως δεν είναι καθόλου αυτονόητο, όπως αυτονόητο δεν είναι συνακόλουθα ούτε η ευθύνη του νέου κτήτορα. Κάλιστα ο τελευταίος μπορεί να αγνοεί τη μίσθωση ή να αδυνατεί για άλλο λόγο να ενημερώσει τον μισθωτή (λ.χ. επειδή αγνοεί τη διεύθυνση κατοικίας του, ενώ το μίσθιο χρησιμεύει απλώς ως αποθήκη) με αποτέλεσμα να μην βαρύνεται ο ίδιος με πταίσμα. Στην περίπτωση αυτή θα μπορούσε μεν να θεωρηθεί κανείς ότι ο αρχικός εκμισθωτής ενεργεί ως βοηθός εκπλήρωσης του νέου κτήτορα κατ' άρθρο 334 ΑΚ, όσον αφορά την παρεπόμενη υποχρέωση του τελευταίου να ενημερώσει τον μισθωτή για την εκποίηση. Η θέση αυτή είναι όμως μάλλον επισφαλής ως βάση καταλογισμού: Δεν είναι καθόλου αναντίρρητο ότι ο αρχικός εκμισθωτής πρέπει να θεωρηθεί βοηθός εκπλήρωσης του νέου κτήτορα και όχι του μισθωτή, με τον οποίο επίσης συνδέεται (τουλάχιστον μέχρι την εκποίηση του μισθίου) συμβατικά²². Θα μπορούσε δηλαδή να θεωρηθεί κανείς ότι η συμπεριφορά του αρχικού εκμισθωτή καταλογίζεται όχι στον νέο κτήτορα αλλά στον μισθωτή κατ' άρθρο 334 ΑΚ, οπότε η μη καταβολή μισθωμάτων στον νέο κτήτορα παρά την εκποίηση συνιστά υπαίτια αθέτηση των υποχρεώσεων του μισθωτή από τη μίσθωση: Υπό την εναλλακτική αυτή, αν ο εκμισθωτής δεν ενημερώνει τον μισθωτή για την εκποίηση, ο μισθωτής βαρύνεται με πταίσμα κατ' άρθρο 334 ΑΚ όταν δεν καταβάλλει τα οφειλόμενα μισθώματα στον νέο κτήτορα, επειδή η γνώση της εκποίησης από τον αρχικό εκμισθωτή καταλογίζεται ως γνώση του ίδιου του μισθωτή. Ακόμη περισσότερο θα ήταν μάλλον παράδοξο να θεωρηθεί ο αρχικός εκμισθωτής ως βοηθός εκπλήρωσης του νέου κτήτορα κατά την έννοια που εξετάζεται εδώ όταν αυτός αποκτά το μίσθιο στο πλαίσιο αναγκαστικής εκτέλεσης κατά του αρχικού εκμισθωτή: Πολύ δύσκολα θα μπορούσε να γίνει δεκτό ότι ο προηγούμενος ιδιοκτήτης, κατά του οποίου στρέφεται η αναγκαστική εκτέλεση, ενεργεί με κάποιο τρόπο για λογαριασμό και επομένως ως βοηθός εκπλήρωσης του υπερθεματιστή όσον αφορά τις υποχρεώσεις του τελευταίου έναντι του μισθωτή.

11. Αλλά και η επίκληση καταχρηστικότητας κατ' άρθρο 281 ΑΚ ή τυχόν γενικών αρχών όπως της καλής πίστης κατ' άρθρο 288 ΑΚ δεν φαίνεται να συνιστά την κατάλληλη λύση. Το ζήτημα της ευθύνης του καλόπιστου μισθωτή για μισθώματα που ήδη κατέβαλε στον αρχικό εκμισθωτή συναντάται με τον ίδιο τρόπο σε όλες τις σχετικές περιπτώσεις. Αντίστοιχα, η όποια λύση πρέπει να είναι γενική και καταρχήν ανεξάρτητη από τις ειδικές περιστάσεις ή τις ιδιαιτερότητες κάθε περι-

17. Εδώ περιλαμβάνονται για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης και οι δωρεές αιτία θανάτου (Κορνηλάκης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 24· Απ. Γεωργιάδης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 16, αρ. 14 υποσημ. 16· Αντάπασης, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614, αρ. 21· Παντελίδου, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614-615, αρ. 16). Και αυτό όχι μόνο επειδή, παρά την ονομασία τους, συνιστούν, κατά την ορθότερη γνώμη (βλ. λ.χ. Απ. Γεωργιάδη, ΚληρΔ, ό.π. υποσημ. 5, § 64, αρ. 4 – βλ. επίσης και άρθρο 1192 περ. 1 ΑΚ), δικαιοπραξίες εν ζωή, αλλά και επειδή τα ζητήματα που εξετάζονται εν προκειμένω παρουσιάζονται με τον ίδιο τρόπο στις δωρεές αιτία θανάτου όπως σε κάθε άλλη μεταβίβαση του μισθίου εν ζωή.

18. Βλ. τις παραπομπές στην υποσημ. 10.

19. Άλλωστε και στην εκ του νόμου εκχώρηση, όπου και πάλι η μεταβίβαση της απαίτησης επέρχεται αυτοδίκαια όταν συντρέξουν τα κατά νόμον απαραίτητα περιστατικά, αμφισβητείται αν απαιτείται αναγγελία στον οφειλέτη (βλ. παρακάτω αρ. 17). Η αμφισβήτηση αυτή δεν θα δικαιολογούνταν αν το αυτοδίκαιο της εκχώρησης οδηγούσε μονοδιάστατα σε απόρριψη κάθε σκέψης για αναγγελία.

20. Π. Κορνηλάκης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 37· Απ. Γεωργιάδης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 16, αρ. 23· Παντελίδου, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614-615, αρ. 36.

21. Αντάπασης, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614, αρ. 42. Βλ. και τους αναφερόμενους στην υποσημ. 20 συγγραφείς οι οποίοι επικαλούνται επάλληλα τα άρθρα 281 και 300 ΑΚ. Από τους συγγραφείς αυτούς ο μεν Αντάπασης επικαλείται την § 2 ενώ οι υπόλοιποι την § 1 εδ. β' του άρθρου 300 ΑΚ.

22. Ότι η καλή πίστη κατ' άρθρο 288 ΑΚ θεμελιώνει και παρεπόμενες υποχρεώσεις των μερών που μετενεργούν στο διάστημα μετά τη λύση της σύμβασης (ή, εν προκειμένω, τη συνολική μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης) συνιστά μάλλον κοινό τόπο, βλ. λ.χ. Σταθόπουλο, Γενικό ενοχικό δίκαιο, 2018, § 5, αρ. 87· Απ. Γεωργιάδη, σε ΣΕΑΚ Γεωργιάδη, 2023, άρθρ. 288, αρ. 24.

πτωσης, στις οποίες προσανατολίζεται η εφαρμογή γενικών ρητρών όπως αυτές των άρθρων 281 και 288 ΑΚ. Εννοείται ότι αυτού του είδους οι γενικές αρχές παραμένουν ενεργές για την αντιμετώπιση εξαιρετικών περιστάσεων όταν οι γενικοί κανόνες οδηγούν σε άδικα αποτελέσματα που χρήζουν διόρθωσης στη συγκεκριμένη περίπτωση. Δύσκολα όμως αντισταθμίζουν την έλλειψη ενός γενικού κανόνα που θα εφαρμόζεται καταρχήν με τον ίδιο τρόπο σε όλες τις περιπτώσεις.

12. Εν προκειμένω η κρατούσα γνώμη εκκινεί από τον κανόνα ότι ο μισθωτής υποχρεούται σε καταβολή μισθωμάτων στον νέο κτήτορα ανεξάρτητα από τη γνώση του για τη μεταβολή που επέφερε η εκποίηση του μισθίου. Ως *εξάιρεση* στον κανόνα αυτόν φαίνεται να εκλαμβάνει τη μη ευθύνη του μισθωτή για μισθώματα που ήδη κατέβαλε στον αρχικό εκμισθωτή εν αγνοία της εκποίησης του μισθίου, την οποία η κρατούσα γνώμη θεμελιώνει είτε σε συμψηφισμό με αξίωση αποζημίωσης του μισθωτή είτε με επίκληση κάποιας γενικής διάταξης όπως ιδίως του άρθρου 281 ΑΚ. Στην πραγματικότητα όμως το πρόβλημα μάλλον εντοπίζεται στον ίδιο τον κανόνα, ο οποίος πρέπει να μεταβληθεί προς την κατεύθυνση ότι ο καλόπιστος, όσον αφορά την εκποίηση του μισθίου, μισθωτής έγκυρα καταβάλλει στον αρχικό εκμισθωτή, με την έννοια ότι καταβάλλοντας απαλλάσσεται από τη σχετική υποχρέωση κατ' άρθρο 416 ΑΚ παρότι καταβάλλει σε μη δικαιούχο χωρίς να πληρούνται οι όροι του άρθρου 417 ΑΚ. Τυχόν άδικα αποτελέσματα αυτού του κανόνα θα πρέπει να διορθωθούν με επίκληση άλλων διατάξεων, όταν, κατ' *εξάιρεση*, αυτό απαιτούν οι ιδιαίτερες περιστάσεις της συγκεκριμένης περίπτωσης. Με άλλα λόγια, η σχέση κανόνα-εξαιρέσεως θα πρέπει να αντιστραφεί συγκριτικά με όσα δέχεται η κρατούσα γνώμη ως προς την ευθύνη του καλόπιστου μισθωτή για μισθώματα που ήδη κατέβαλε: Κανόνας πρέπει να είναι η μη ευθύνη και εξαίρεση η ευθύνη.

2. Η προστασία του καλόπιστου μισθωτή

13. Ο κανόνας περί μη ευθύνης του καλόπιστου μισθωτή θεμελιώνεται στην αναλογική εφαρμογή του άρθρου 461 ΑΚ, το οποίο, όπως και γενικότερα η προϋπόθεση της αναγγελίας στην εκχώρηση απαίτησης, αποσκοπεί στην προστασία του οφειλέτη²³. Η κρίσιμη ομοιότητα των δύο περιπτώσεων (εκχώρηση απαίτησης και εκποίηση μισθίου), όσον αφορά τα εκατέρωθεν συμφέροντα, εντοπίζεται στη μεταβολή του προσώπου του δανειστή (εκχωρητή ή εκμισθωτή) χωρίς σύμπραξη του εκάστοτε οφειλέτη (της εκχωρούμενης απαίτησης ή του μισθωτή) και στον κίνδυνο που διατρέχει αυτός, αν αγνοεί τη μεταβολή, να καταβάλει σε μη δανειστή. Κατά τη νομοθετική επιλογή που αποτυπώνεται στο άρθρο 461 ΑΚ, όσο ο οφειλέτης δεν γνωρίζει (μεν την αναγκαία βεβαιότητα που δημιουργεί η αναγγελία) τη μεταβολή στο πρόσωπο του δανειστή, εγκύρως καταβάλλει στον εκχωρητή, παρότι αυτός δεν έχει πλέον, λόγω της εκχώρησης, δικαίωμα είσπραξης. Η νομοθετική αυτή επιλογή βασίζεται στην αντίληψη ότι καταλογίζεται *αντικειμενικά* στα μέρη που προκαλούν τη μεταβολή (εκχωρητή και εκδοχέα) η μη ενημέρωση του οφειλέτη, ο οποίος έχει δικαίωμα, ελλείψει άλλης ενημέρωσης (αναγγελίας), να συνεχίσει να θεωρεί ως δανειστή του τον εκχωρητή.

14. Η κατάσταση συμφερόντων είναι ίδια και στην υπεισέλωση του νέου κτήτορα στην έννομη σχέση της μίσθωσης. Βέβαια, σε αντίθεση με την εκχώρηση όπου ο εκχωρητής αποκτά μόνο τη συγκεκριμένη απαίτηση, ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται στο σύνολο της έννομης σχέσης. Η ουσία όμως, όσον αφορά την οφειλή, να τα μισθώματα, παραμένει απaráλλακτη: Χωρίς σύμπραξη, συναινέση ή γνώση του οφειλέτη (μισθωτή)

23. Αναλυτικά για το ζήτημα Παπαδημητρώπουλος, Ο ενδοτικός χαρακτήρας της αναγγελίας ως προϋπόθεσης για την εκχώρηση απαιτήσεων (άρθρο 460 ΑΚ), ΕΦΑΠΟΛΔ 2010, 772 επ. Σύμφωνα και ο Σταθόπουλος, ΓενΕνοχ, ό.π. υποσημ. 22, § 27, αρ. 27, υποσημ. 29.

μεταβάλλεται και εδώ το πρόσωπο του δανειστή (εκμισθωτή), οπότε κάθε καταβολή στον αρχικό δανειστή (εκμισθωτή) μπορεί να αποβεί σε βάρος του καλόπιστου οφειλέτη (μισθωτή). Η αξιολόγηση του άρθρου 461 ΑΚ ότι τον σχετικό κίνδυνο πρέπει να φέρει ο νέος δανειστής (εκδοχέας) και όχι ο οφειλέτης βρίσκει πλήρη εφαρμογή και στην εκποίηση του μισθίου. Και εδώ ο καλόπιστος μισθωτής διατρέχει ως οφειλέτης τον ίδιο κίνδυνο να καταβάλει στον (μη δικαιούμενο πλέον) αρχικό δανειστή (εκμισθωτή) επειδή αγνοεί τη μεταβολή. Συνεπώς, κατ' αντιστοιχία προς την εκχώρηση, ο κίνδυνος αυτός πρέπει να μετακυλιστεί στον νέο δανειστή (νέο κτήτορα), ο οποίος άλλωστε προκάλεσε τη μεταβολή συμπράττοντας στην εκποίηση²⁴, και μάλιστα ανεξαρτήτως πταίσματος. Η αναλογική εφαρμογή του άρθρου 461 ΑΚ προστατεύει τον οφειλέτη (μισθωτή) και του εξασφαλίζει ασφάλεια δικαίου. Όπως και στην εκχώρηση, ο οφειλέτης-μισθωτής δεν χρειάζεται πριν από κάθε καταβολή στον δανειστή να ερευνά μήπως τυχόν επήλθε κάποια μεταβολή στο πρόσωπό του, η οποία δεν του γνωστοποιήθηκε.

15. Η πρόταση για αναλογική εφαρμογή του άρθρου 461 ΑΚ συμφωνεί με την κρατούσα γνώμη κατά το ότι δεν εξαρτά την υπεισέλωση του νέου κτήτορα στη μίσθωση από προηγούμενη αναγγελία της εκποίησης στον μισθωτή²⁵. Από τη συντέλεση της εκποίησης του μισθίου, τόσο στη σχέση μεταξύ αρχικού εκμισθωτή και νέου κτήτορα όσο και στη σχέση έναντι τρίτων, εκμισθωτής καθίσταται πλέον αυτοδίκαια ο νέος κτήτορας. Έτσι για παράδειγμα τρίτοι δανειστές του νέου κτήτορα μπορούν να κατασχέσουν τις απαιτήσεις από μισθώματα στα χέρια του μισθωτή ως τρίτου κατ' άρθρα 982 επ. ΚΠολΔ αμέσως μετά την εκποίηση του μισθίου προτού την πληροφορηθεί ο μισθωτής. Ομοίως, ο νέος κτήτορας μπορεί να εκχωρήσει τις απαιτήσεις για μισθώματα αμέσως μετά την εκποίηση ανεξάρτητα από προηγούμενη γνώση του μισθωτή για τη μεταβολή. Στη σχέση όμως μεταξύ μισθωτή και νέου κτήτορα κάθε καταβολή μισθωμάτων από τον μισθωτή στον αρχικό εκμισθωτή εν αγνοία της εκποίησης οδηγεί σε απόσβεση των οικείων υποχρεώσεων του μισθωτή έναντι του νέου κτήτορα κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 461 ΑΚ. Ο τελευταίος μπορεί να αναζητήσει τα καταβληθέντα μισθώματα από τον αρχικό εκμισθωτή με βάση τις γενικές διατάξεις (είτε ως αποζημίωση λόγω αθέτησης παρεπόμενης ενοχικής υποχρέωσης στη σχέση αρχικού εκμισθωτή και νέου κτήτορα²⁶ ή ακόμη και λόγω αδικοπραξίας

24. Πάντως η σύμπραξη του νέου κτήτορα στην κτήση του δικαιώματος επί του μισθίου (κυριότητας ή επικαρπίας) βάσει του οποίου υπεισέρχεται στη μίσθωση, παρότι ενισχύει την εδώ επιχειρηματολογία, δεν συνιστά αναγκαίο ή αποφασιστικό στοιχείο για την κατανομή του εξεταζόμενου κινδύνου ανάμεσα στον μισθωτή και στον νέο κτήτορα. Διότι η σύμπραξη στην εκποίηση, αν και δημιουργεί ίσως κάποιο βάρος στον αποκτώντα να ερευνήσει την κατάσταση του ακινήτου που αποκτά, δεν συνεπάγεται οπωσδήποτε γνώση της υφιστάμενης μίσθωσης, αν ο αρχικός εκμισθωτής δεν διαφωτίζει επαρκώς τον διάδοχό του. Για τον λόγο αυτόν η κατανομή του κινδύνου καταβολής μισθωμάτων σε μη δικαιούχο που υποστηρίζεται εδώ δεν προτείνεται μόνο για τη μεταβίβαση του μισθίου ή την απόκτηση περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού κατά την έννοια του άρθρου 614 ΑΚ, οπότε η σύμπραξη του νέου κτήτορα είναι δεδομένη. Ίδια πρέπει να είναι η κατανομή του κινδύνου και στην απόσβεση της επικαρπίας επί του εκμισθωμένου από τον επικαρπωτή ακινήτου, οπότε ο ψιλός κύριος υπεισέρχεται κατ' άρθρο 1164 ΑΚ στη μίσθωση (βλ. υποσημ. 7) χωρίς κάποια δική του ενέργεια ή γνώση (για την αυτοδίκαιη επιστροφή της επικαρπίας στην κυριότητα λόγω απόσβεσης του δικαιώματος του επικαρπωτή βλ. λ.χ. ΑΠ 618/2024· ΑΠ 600/2023· ΑΠ 811/2020· Απ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο δίκαιο, 2025, § 77, αρ. 13).

25. Βλ. τις παραπομπές στην υποσημ. 10.

26. Πρβλ. για το αντίστοιχο ζήτημα στην εκχώρηση Σταθόπουλος, ΓενΕνοχ, ό.π. υποσημ. 22, § 27, αρ. 36· Γ. Γεωργιάδη, σε ΣΕΑΚ Γεωργιάδη, 2023, άρθρ. 460, αρ. 12.

αν πληρούνται οι προϋποθέσεις του νόμου είτε ως αδικαιολόγητο πλουτισμό κατ' άρθρα 904 επ. ΑΚ).

16. Βεβαίως, στην εκχώρηση απαίτησης ο εκδοχέας, ο οποίος φέρει και τον κίνδυνο απόσβεσης της απαίτησης αν γίνει καταβολή στον εκχωρητή πριν από την αναγγελία, γνωρίζει την ύπαρξη της απαίτησης και τη διαδοχή που επέρχεται με την εκχώρηση. Επομένως μπορεί να προβεί σε αναγγελία προς τον οφειλέτη για να διασφαλίσει τα συμφέροντά του, πράγμα βεβαίως που δεν μπορεί να κάνει ο νέος κτήτορας του μισθίου ο οποίος αγνοεί την ύπαρξη της μίσθωσης. Υπό την έννοια αυτή μπορεί κανείς να θεωρήσει ότι η παράλειψη αναγγελίας της εκχώρησης καταλογίζεται στον εκδοχέα, εν είδει υπαιτίαις συμπεριφοράς, κατά τρόπο που δεν καταλογίζεται στον νέο κτήτορα του μισθίου που αγνοεί τη μίσθωση η μη ειδοποίηση του μισθωτή. Μια τέτοια προσέγγιση όμως παραγνωρίζει ότι η παράλειψη της αναγγελίας δεν απαιτεί «πταίσμα»²⁷ του εκδοχέα, αλλά του καταλογίζεται αντικειμενικά. Για παράδειγμα, αν ο εκδοχέας δεν μπορεί να βρει τον οφειλέτη για να του αναγγείλει την εκχώρηση, η έλλειψη «υπαιτιότητας» δεν εμποδίζει την εφαρμογή του άρθρου 461 ΑΚ· ο οφειλέτης που καταβάλλει στον εκχωρητή απαλλάσσεται από την υποχρέωσή του παρότι ο εκδοχέας δεν μπορούσε να κάνει κάτι για να αποτρέψει τον κίνδυνο αυτόν. Υπό το πρίσμα αυτό, σε αμφότερες τις περιπτώσεις (εκχώρηση απαίτησης και υπεισέλευση στη μίσθωση) ο νέος δανειστής (εκδοχέας ή νέος κτήτορας) συνήθως μπορεί να ενημερώσει τον οφειλέτη για τη μεταβολή που επήλθε (εκχώρηση ή υπεισέλευση)· αυτό όμως δεν συμβαίνει κατ' αναγκαιότητα. Αν λοιπόν στη μία περίπτωση (εκχώρηση) ο οφειλέτης ελευθερώνεται αν καταβάλει πριν από τη (συνήθως αντικειμενικά εφικτή) αναγγελία κατ' άρθρο 461 ΑΚ, το ίδιο πρέπει να γίνει δεκτό και στην άλλη (υπεισέλευση στη μίσθωση) κατ' αναλογική πλέον εφαρμογή της ίδιας διάταξης.

17. Κατά της αναλογικής εφαρμογής του άρθρου 461 ΑΚ θα μπορούσε να αντιτείνει κανείς ότι η κατάσταση που δημιουργείται με την υπεισέλευση του νέου κτήτορα στη μίσθωση προσομοιάζει όχι στη συμβατική εκχώρηση απαίτησης, αλλά στην εκχώρηση εκ του νόμου, όπου η μεταβολή στο πρόσωπο του δανειστή δεν επέρχεται δυνάμει σύμβασης, αλλά επειδή συνέτρεξαν τα εκάστοτε κατά νόμον αναγκαία περιστατικά. Πράγματι, ο νομοθέτης συνδέει την υπεισέλευση του νέου κτήτορα στη μίσθωση όχι με κάποια δικαιοπραξία που κατατείνει στο αποτέλεσμα αυτό, όπως συμβαίνει με την εκχώρηση απαίτησης κατ' άρθρο 455 ΑΚ, αλλά με μία άλλη δικαιοπραξία, την εκποίηση δηλαδή του μισθίου, η οποία αποσκοπεί όχι στη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης αλλά του ακινήτου που είναι αντικείμενό της. Υπό το πρίσμα της σύγκρισης προς την εκχώρηση εκ του νόμου η αναλογική εφαρμογή του άρθρου 461 ΑΚ δεν φαίνεται δικαιολογημένη, αν βέβαια ακολουθήσει κανείς τη μάλλον κρατούσα γνώμη²⁸ ότι στην εκχώρηση εκ του νόμου δεν απαιτείται αναγγελία. Το επιχείρημα όμως αυτό δεν πείθει εν προκειμένω για δύο κυρίως λόγους. Αφενός επειδή δεν είναι καθόλου αυτονόητο ότι στην εκχώρηση εκ του νόμου ο καλόπιστος οφειλέτης, ο οφειλέτης δηλαδή που αγνοεί τα πραγματικά περιστατικά στα οποία θεμελιώνεται η εκ του νόμου εκχώρηση, παραμένει απροστάτευτος²⁹. Ακόμη λοιπόν κι αν θεωρήσει κανείς ότι στην εκ του νόμου εκχώρηση δεν απαιτείται αναγγελία προκειμένου να συντελεστεί η μεταβίβαση της απαίτησης, η θέση αυτή δεν οδηγεί αναπόδραστα

στην περαιτέρω θέση ότι ο οφειλέτης που αγνοεί την εκχώρηση, ή ακριβέστερα τα πραγματικά περιστατικά στα οποία θεμελιώνεται η εκχώρηση, παραμένει απροστάτευτος όταν λ.χ. καταβάλλει στον αρχικό δανειστή (εκ του νόμου εκχωρητή)³⁰. Αφετέρου, όπως θα φανεί αμέσως παρακάτω, το άρθρο 616 ΑΚ καθιστά σαφές ότι ο νομοθέτης προστατεύει (μέχρι ενός χρονικού σημείου) τον οφειλέτη που καλόπιστα συναλλάσσεται με τον αρχικό εκμισθωτή επειδή αγνοεί την εκποίηση που έλαβε χώρα κατά τρόπο παρόμοιο με την προστασία που παρέχει στον οφειλέτη της εκχωρούμενης απαίτησης το άρθρο 461 ΑΚ.

18. Πράγματι, προς την ίδια κατεύθυνση που υποδεικνύει η αναλογική εφαρμογή του άρθρου 461 ΑΚ οδηγεί και η νομοθετική αξιολόγηση που εμπεριέχεται στο άρθρο 616 ΑΚ, το οποίο θα μπορούσε και αυτοτελώς να στηρίζει τη θέση ότι ο μισθωτής που, εν αγνοία της εκποίησης, συνεχίζει να καταβάλλει μισθώματα στον αρχικό εκμισθωτή απαλλάσσεται έναντι του νέου κτήτορα. Η διάταξη αυτή αναφέρεται σε προκαταβολές μισθωμάτων στον «εκμισθωτή που εκποίησε» και ορίζει ότι αυτές είναι ανίσχυρες έναντι του νέου κτήτορα αν πρόκειται για «μισθώματα πέρα από τρεις μήνες, που αρχίζουν από τότε που αυτός γνωστοποίησε στο μισθωτή την εκποίηση». Ήδη από τη διατύπωσή της προκύπτει ότι η διάταξη δεν καταλαμβάνει μόνο προκαταβολές μισθωμάτων που έγιναν πριν από την εκποίηση του μισθίου αλλά και προκαταβολές που γίνονται μετά από αυτήν³¹. Επιπλέον, ήδη λογικά δεν έχει νόημα να γίνεται λόγος για γνωστοποίηση της εκποίησης στον μισθωτή προτού αυτή συντελεστεί. Αν όμως η διάταξη επιτρέπει ρητά προκαταβολές μισθωμάτων τριών κατ' ανώτατο όριο μηνών που γίνονται μετά την εκποίηση αλλά πριν από τη γνωστοποίησή της στον μισθωτή και προστατεύει τον τελευταίο από τον κίνδυνο νέας καταβολής σε αυτόν που αποκτά το μίσθιο, κατά μείζονα λόγο προστατεύει τον μισθωτή όταν καταβάλλει στον αρχικό εκμισθωτή, μετά την εκποίηση αλλά πριν από τη γνωστοποίησή της, *δεδουλευμένα μισθώματα*. Υπό το πρίσμα αυτό, το άρθρο 616 ΑΚ οδηγεί, αναλογικά εφαρμοζόμενο³², στο ίδιο αποτέλεσμα με την προτεινόμενη αναλογική εφαρμογή του άρθρου 461 ΑΚ³³: Πριν από τη γνωστοποίηση της εκποίησης στον μισθωτή αυτός απαλλάσσεται αν καταβάλει οφειλόμενα (δεδουλευμένα) μισθώματα στον αρχικό εκμισθωτή. Το ότι στη μία διάταξη (άρθρο 461 ΑΚ) γίνεται λόγος για «αναγγελία» ενώ στην άλλη (άρθρο 616 ΑΚ) για «γνωστοποίηση» συνιστά καθαρά ορολογική επιλογή και δεν διαφοροποιεί τα πράγματα στην ουσία τους³⁴.

30. Έτσι ορθά Κοτρώνης, ό.π. υποσημ. 28, αρ. 367 επ.

31. Π. Κορνηλάκης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 42· Απ. Γεωργιάδης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 16, αρ. 37· Αντάπασης, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 616, αρ. 6.

32. Η ευθεία εφαρμογή του άρθρου 616 ΑΚ δεν φαίνεται εφικτή στο μέτρο που ο όρος «προκαταβολή μισθωμάτων» πολύ δύσκολα θα μπορούσε, με όση ευρύτητα κι αν εννοηθεί γλωσσικά, να συμπεριλάβει την καταβολή *δεδουλευμένων* μισθωμάτων. Για την ορθή διάκριση ανάμεσα σε ερμηνεία (με στενή έννοια) και περαιτέρω διάπλαση του δικαίου (στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η αναλογία) με κριτήριο το δυνατό νοηματικό εύρος του γράμματος του νόμου, Παπανικολάου, Μεθοδολογία του ιδιωτικού δικαίου, 2000, αρ. 179 επ· Απ. Γεωργιάδης, Γενικές αρχές αστικού δικαίου, 2018, § 6, αρ. 30· Möllers, Juristische Methodenlehre, 2021, § 4, αρ. 36 επ· Larenz/Canaris, Methodenlehre der Rechtswissenschaft, 1995, σελ. 141 επ· Α.Α. Π. Σούπας, Δίκαιο και δικανική κρίση, 2017, σελ. 894 επ· Καράσης, Η τελολογική ερμηνεία του δικαίου, ΝοΒ 2012, 485 επ.

33. Πρβλ. Καυκά, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 5, σελ. 401.

34. Και η κατ' άρθρο 616 ΑΚ γνωστοποίηση συνιστά άτυπη, μονομερή (Απ. Γεωργιάδης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 16, αρ. 38· Αντάπασης, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 616, αρ. 8), οιοική δικαιοπραξία και συγκεκριμένα δήλωση παράστασης του νέου κτήτορα προς τον μισθωτή (Π. Κορνηλάκης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 42), όπως ακριβώς και η αναγγελία στην εκχώρηση απαίτησης κατ' άρθρο

27. Φυσικά δεν πρόκειται πραγματικά για πταίσμα κατά νομική ακριβολογία (ενδεικτικά Σταθόπουλος, ΓενΕνοχ, ό.π. υποσημ. 22, § 6, αρ. 5 επ.) αφού ο εκχωρητής δεν έχει υποχρέωση να αναγγείλει την εκχώρηση στον οφειλέτη, την οποία αθετεί παραλείποντας την αναγγελία.

28. Για τις υποστηριζόμενες απόψεις βλ. μεταξύ άλλων Κοτρώνη, Η εκχώρηση απαίτησης εκ του νόμου, 2021, αρ. 362 επ., με περαιτέρω παραπομπές

29. Έτσι ορθά Σταθόπουλος, ΓενΕνοχ, ό.π. υποσημ. 22, § 27, αρ. 32.

19. Ενόψει της ρύθμισης του άρθρου 616 ΑΚ θα μπορούσε να αναρωτηθεί κανείς αν ο μισθωτής παύει να απαλλάσσεται καταβάλλοντας στον αρχικό εκμισθωτή μόνο μετά τη γνωστοποίηση της εκποίησης από τον νέο κτήτορα ή αρκεί να γνωρίζει από άλλη πηγή την υπεισέλωση του τελευταίου στη μίσθωση. Ανεξάρτητα από την απάντηση που θα δώσει κανείς στο αντίστοιχο ερώτημα όσον αφορά την εκχώρηση απαίτησης³⁵, στην περίπτωση της μίσθωσης φαίνεται ορθότερο να γίνει δεκτό ότι ο μισθωτής που γνωρίζει την εκποίηση, αν και δεν ενημερώθηκε ειδικά από τον αρχικό εκμισθωτή ή τον νέο κτήτορα (όπως καταρχήν απαιτεί το άρθρο 616 ΑΚ), δεν είναι καλόπιστος και δεν προστατεύεται σε περίπτωση καταβολής στον αρχικό εκμισθωτή. Η διαφοροποίηση της εκχώρησης απαίτησης από την υπεισέλωση στη μίσθωση κατ' άρθρα 614 επ. ΑΚ έγκειται στην ασφάλεια δικαίου που επιτρέπει η πρόνοια του νόμου για μεταγραφή (ή καταχώριση στο κτηματολόγιο) των εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων (άρθρο 1192 ΑΚ): Σε αντίθεση με τον οφειλέτη που πληροφορείται την εκχώρηση από τρίτη πηγή³⁶ και εκ των πραγμάτων δεν έχει καταρχήν τρόπο να επιβεβαιώσει αντικειμενικά τη γνώση του περί εκχώρησης, ο μισθωτής που πληροφορείται από άλλη πηγή την εκποίηση του μισθίου μπορεί πάντοτε, συμβουλευόμενος τα δημόσια βιβλία, να διασταυρώσει την πληροφορία που έλαβε με τρόπο που δεν καταλείπει αμφιβολία. Επομένως, ο μισθωτής που μαθαίνει για την εκποίηση μπορεί να ενεργεί πάντοτε με την αναγκαία ασφάλεια δικαίου και να καταβάλλει μόνο στον πραγματικό δανειστή του.

20. Με τη σκέψη λοιπόν ότι αρκεί η απλή γνώση του μισθωτή για την εκποίηση λύνεται και το ζήτημα αν επιβάλλεται ενημέρωσή του ειδικά από τον νέο κτήτορα, όπως φαίνεται εκ πρώτης όψεως να απαιτεί το άρθρο 616 ΑΚ³⁷, ή αν αρκεί και ενημέρωση από τον αρχικό εκμισθωτή, όπως επιβάλλει καταρ-

460 ΑΚ (βλ. λ.χ. Σταθόπουλο, ΓενΕνοχ, ό.π. υποσημ. 22, § 27, αρ. 26· Απ. Γεωργιάδη, Ενοχικό δίκαιο - Γενικό μέρος, 2015, § 42, αρ. 47). Μια (όχι κρίσιμη για την παρούσα συνάφεια) διαφορά εντοπίζεται πάντως στο πρόσωπο αυτού που πρέπει να προβεί σε αναγγελία ή γνωστοποίηση, αφού στη μεν εκχώρηση η αναγγελία μπορεί να γίνει είτε από τον εκχωρητή είτε από τον εκδοχέα (άρθρο 460 ΑΚ), ενώ η γνωστοποίηση της εκποίησης του μισθίου γίνεται μόνο από τον νέο κτήτορα (άρθρο 616 ΑΚ). Η διαφοροποίηση αυτή δεν επηρεάζει πάντως τα πράγματα στην εξεταζόμενη προβληματική, αφού κρίσιμη είναι εδώ τελικά αποκλειστικά η γνώση του μισθωτή για την εκποίηση και όχι ο τρόπος απόκτησής της, βλ. αμέσως παρακάτω στο κείμενο.

35. Για τη σχετική συζήτηση βλ. μεταξύ άλλων Γ. Γεωργιάδη, ό.π. υποσημ. 22, άρθρ. 460, αρ. 6· Λαδογιάννη, Οι επιχειρηματικές απαιτήσεις ως αντικείμενο ασφάλειας, 2005, σελ. 345 επ. Ορθότερη είναι η άποψη ότι η απλή γνώση του οφειλέτη για την εκχώρηση δεν αρκεί, ενδεικτικά Παπαδημητρώπουλος, ΕΦΑΠΟΛΔ 2010, 769· Απ. Γεωργιάδης, ΓενΕνοχ, ό.π. υποσημ. 34, § 42, αρ. 48· Γ. Γεωργιάδης, ό.π. υποσημ. 22, άρθρ. 460, αρ. 6. Βλ. αντίθετως λ.χ. Σταθόπουλο, ΓενΕνοχ, ό.π. υποσημ. 22, § 27, αρ. 28· ΑΠ 1706/2005, ΤΝΠ Νόμος.

36. Ενόψει του άτυπου χαρακτήρα της αναγγελίας στην εκχώρηση (ενδεικτικά Γ. Γεωργιάδης, ό.π. υποσημ. 22, άρθρ. 460, αρ. 5· Απ. Γεωργιάδης, ΓενΕνοχ, ό.π. υποσημ. 34, § 42, αρ. 47), αν ο οφειλέτης πληροφορούνταν την εκχώρηση από τον εκχωρητή ή τον εκδοχέα θα είχε λάβει χώρα αναγγελία κατ' άρθρο 460 ΑΚ.

37. Βλ. όμως για το άρθρο 616 ΑΚ Π. Κορνηλάκη, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 44· Απ. Γεωργιάδη, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 16, αρ. 39· Παντελίδου, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 616, αρ. 9: Η καταβολή μισθωμάτων στον αρχικό εκμισθωτή από μισθωτή που γνωρίζει την εκποίηση, λ.χ. επειδή την πληροφορήθηκε από τον αρχικό εκμισθωτή, είναι καταρχήν ισχυρή, ωστόσο η συμπεριφορά του μισθωτή θεμελιώνει αξίωση αποζημίωσης του νέου κτήτορα λόγω αθέτησης παρεπόμενης υποχρέωσης προστασίας κατ' άρθρο 288 ΑΚ. Α.Α. Καυκάς, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 5, σελ. 412, υποσημ. 1: ανάγκη γνωστοποίησης της εκποίησης στον μισθωτή από τον νέο κτήτορα.

χρήν η αναλογική εφαρμογή του άρθρου 461 ΑΚ σε συνδυασμό με το άρθρο 460 ΑΚ. Εφόσον διαπιστώνεται γνώση του μισθωτή παρέλκει καταρχήν η συζήτηση για την προέλευση της γνώσης αυτής: λόγω της γνώσης του μισθωτή για την εκποίηση η καταβολή μισθωμάτων στον αρχικό εκμισθωτή ούτως ή άλλως δεν αντιτάσσεται στον νέο κτήτορα. Από την άλλη πλευρά, όσο λείπει θετική γνώση, η (λόγω ελαφράς ή βαριάς αμέλειας) υπαίτια άγνοια του μισθωτή για την εκποίηση δεν αίρει την προστασία του κατά τα προαναφερόμενα³⁸, εκτός ενδεχομένως από ακραίες περιπτώσεις όπου η άγνοια ταυτίζεται ουσιαστικά με ηθελημένη άρνηση αποδοχής της πραγματικότητας, οπότε είτε εξομοιώνεται αξιολογικά με γνώση είτε η επίκλησή της θα ήταν οπωσδήποτε καταχρηστική κατ' άρθρο 281 ΑΚ.

21. Παρότι η καταβολή μισθωμάτων στον αρχικό εκμισθωτή συνιστά τη συνηθέστερη περίπτωση προστασίας του καλόπιστου μισθωτή, πρέπει να γίνει δεκτό ότι η ίδια προστασία επιβάλλεται καταρχήν και σε όσες περιπτώσεις ο μισθωτής προβάλει μετά την εκποίηση σε άλλες επωφελείς για τον ίδιο πράξεις έναντι του αρχικού εκμισθωτή και κυρίως σε πράξεις που έχουν ως αποτέλεσμα την απόσβεση ή την τροποποίηση των συμβατικών υποχρεώσεων του³⁹. Για παράδειγμα, τυχόν άφεση χρέους που συμφωνείται μεταξύ του αρχικού εκμισθωτή και του μισθωτή για μισθώματα που κατέστησαν ληξιπρόθεσμα μετά την εκποίηση⁴⁰ δεσμεύει και τον νέο κτήτορα όπως και τυχόν συμφωνία μεταξύ των δύο περί μείωσης του μισθώματος. Η λύση αυτή ανταποκρίνεται στην αντίστοιχη ρύθμιση του άρθρου 461 ΑΚ για την εκχώρηση απαίτησης, όπου γίνεται γενικά δεκτό⁴¹ ότι η προστασία του οφειλέτη δεν καλύπτει μόνο τις ρητά αναφερόμενες περιπτώσεις καταβολής και άφεσης χρέους, αλλά κάθε άλλη πράξη, υλική ή νομική, του οφειλέτη έναντι του εκχωρητή η οποία προϋποθέτει από το άλλο μέρος τον πραγματικό δανειστή και επηρεάζει την εκχωρημένη απαίτηση.

22. Ενόψει ωστόσο της ρύθμισης του άρθρου 616 ΑΚ που επιχειρεί μια δίκαιη εξισορρόπηση των εκατέρωθεν αντιτιθέμενων συμφερόντων μισθωτή και νέου κτήτορα⁴², πρέπει να γίνει δεκτό ότι όχι μόνο προκαταβολές μισθωμάτων, αλλά και άλλες συμφωνίες μεταξύ μισθωτή και αρχικού εκμισθωτή δεν αντιτάσσονται στον νέο κτήτορα εφόσον καταλαμβάνουν μισθώματα πέραν του τριμήνου από τότε που ο τελευταίος ενημέρωσε τον μισθωτή για την εκποίηση ή από τότε που ο μισθωτής πληροφορείται την εκποίηση του μισθίου. Παρότι κατά τον χρόνο που λαμβάνει χώρα η συμφωνία μεταξύ αρχικού εκμισθωτή και μισθωτή ο τελευταίος αγνοεί την εκποίηση, η νομοθετική αξιολόγηση που αποτυπώνεται στο άρθρο 616 ΑΚ επιβάλλει και εδώ τον χρονικό περιορισμό της προστασίας του μισθωτή, προκειμένου να ληφθεί υπόψη το εύλογο συμφέρον του νέου κτήτορα να μην δεσμεύεται απεριόριστα από μεταγενέστερες της εκποίησης συμφωνίες μεταξύ των αρχικών μερών της μίσθωσης. Ο νέος κτήτορας έχει τη δυνατότητα, γνωστοποιώντας στον μισθωτή την εκποίηση του μισθίου, να περιορίσει χρονικά τη δέσμευσή του από τις συμφωνίες αυτές στο τρίμηνο που ακολουθεί τη γνωστοποίηση. Έτσι, αν για παράδειγμα η εκποίηση του μισθίου συντελείται την 31^η Μαρτίου

38. Πρβλ. Σταθόπουλο, ΓενΕνοχ, ό.π. υποσημ. 22, § 27, αρ. 28, υποσημ. 32, για το αντίστοιχο ζήτημα στην εκχώρηση απαίτησης.

39. Πρβλ. την ειδική ρύθμιση της § 566ς ΓερμΑΚ.

40. Για μισθώματα που έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα μέχρι την εκποίηση δανειστής παραμένει ούτως ή άλλως ο αρχικός εκμισθωτής, ενδεικτικά Π. Κορνηλάκης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 33· Απ. Γεωργιάδης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 16, αρ. 22· Παντελίδου, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614-615, αρ. 38.

41. Βλ. λ.χ. Σταθόπουλο, ΓενΕνοχ, ό.π. υποσημ. 22, § 27, αρ. 30, υποσημ. 36· Απ. Γεωργιάδη, ΓενΕνοχ, ό.π. υποσημ. 34, § 42, αρ. 43· Κρητικό στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, 1979, άρθρ. 461, αρ. 3 επ.

42. Παντελίδου, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 616, αρ. 1· Κορνηλάκης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 40· Ζέπος, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 10, σελ. 252.

και την 30^η Απριλίου ο αρχικός εκμισθωτής συμφωνεί με τον μισθωτή μείωση των μισθωμάτων, η μείωση αυτή είναι ισχυρή, εφόσον βέβαια ο μισθωτής είναι καλόπιστος, και έναντι του νέου κτήτορα. Αν αυτός ενημερώσει τον μισθωτή για την εκποίηση την 31^η Μαΐου, η μείωση θα καταλαμβάνει μόνο τα μισθώματα Ιουνίου, Ιουλίου και Αυγούστου, όχι όμως και τα μισθώματα από 1^η Σεπτεμβρίου και εφεξής.

23. Ο χρονικός αυτός περιορισμός των συμφωνιών μεταξύ καλόπιστου μισθωτή και αρχικού εκμισθωτή ισχύει βεβαίως μόνο στο μέτρο που το άρθρο 616 ΑΚ πράγματι βρίσκει εφαρμογή στην εκάστοτε εξεταζόμενη μίσθωση. Έτσι, αν συνταχθεί κανείς με την κρατούσα στη νομολογία γνώμη, η οποία για τις επαγγελματικές μισθώσεις δέχεται μεν αυτοδίκαιη υπεισέλωση του νέου κτήτορα στη μίσθωση αλλά απορρίπτει την εφαρμογή των άρθρων 614 επ. ΑΚ (συμπεριλαμβανομένου του άρθρου 616 ΑΚ), τότε κάθε μεταγενέστερη της εκποίησης συμφωνία μεταξύ του αρχικού εκμισθωτή και του μισθωτή για τα μισθώματα δεσμεύει τον νέο κτήτορα απερίορστα αν έγινε ενόσω ο μισθωτής αγνοούσε τη μεταβολή. Αν αντιθέτως δεχτεί κανείς εφαρμογή του άρθρου 616 ΑΚ και στις επαγγελματικές μισθώσεις⁴³, το χρονικό όριο που θέτει η διάταξη στην προστασία του μισθωτή ισχύει κανονικά.

III. Ο καλόπιστος μισθωτής επί κληροδοσίας

24. Αν ο αρχικός εκμισθωτής αποβιώσει και με διαθήκη του συστήσει κληροδοσία επί του μισθίου, αν μεν πρόκειται για ενοχική κληροδοσία κατ' άρθρο 1995 ΑΚ, ο μισθωτής προστατεύεται μετά τη μεταβίβαση του μισθίου από τον βεβαρημένο κληρονόμο στον κληροδόχο όπως ακριβώς στις εκποιήσεις εν ζωή. Αν, ενόσω αγνοεί τη μεταβίβαση, καταβάλλει μισθώματα στον κληρονόμο, εξοφλεί τις υποχρεώσεις του από τη μίσθωση παρότι καταβάλλει σε μη δικαιούχο. Όσον αφορά την υπεισέλωση του κληροδόχου στη μίσθωση, το μόνο που μεταβάλλεται επί ενοχικής κληροδοσίας είναι η αιτία της μεταβίβασης, η οποία δεν επηρεάζει όσα έγιναν δεκτά προηγουμένως.

25. Αν όμως η κληροδοσία έχει συσταθεί ως εμπράγματη κατ' άρθρο 1996 ΑΚ, όπως θα είναι το συνηθέστερο, ανακύπτει το ερώτημα αν η αντιμετώπιση του μισθωτή που καταβάλλει καλόπιστα τα οφειλόμενα μισθώματα διαφοροποιείται σε σχέση με τη μεταβίβαση εν ζωή⁴⁴. Όπως προαναφέρθηκε, νοητές είναι δύο εκδοχές. Υπό την πρώτη ο μισθωτής αγνοεί εντελώς τον θάνατο του εκμισθωτή και φυσικά την κληροδοσία. Στην πράξη λοιπόν οι καταβολές των μισθωμάτων θα γίνονται εδώ με κατάθεση στον τραπεζικό λογαριασμό του κληρονομούμενου ο οποίος διατηρείται ενεργός και μετά τον θάνατό του, λ.χ. επειδή ζει ακόμη κάποιος συνδικαιούχος του λογαριασμού. Υπό τη δεύτερη εκδοχή, ο μισθωτής καταβάλλει στους κληρονόμους επειδή αγνοεί την κληροδοσία που έχει συσταθεί⁴⁵.

43. Βλ. τις σχετικές παραπομπές στην υποσημ. 9.

44. Το ζήτημα ανακύπτει και εδώ με τον ίδιο τρόπο αν η άμεση κληροδοσία αφορά όχι την κυριότητα, αλλά την επικαρπία του μισθίου η οποία συστήνεται το πρώτον με τη διαθήκη. Για τη δυνατότητα αυτή βλ. λ.χ. ΑΠ 618/2024· ΑΠ 1177/2014· Απ. Γεωργιάδης, ΕμπρΔ, ό.π. υποσημ. 24, § 76, αρ. 24· Σπυριδάκης, ΕμπρΔ, ό.π. υποσημ. 5, αρ. 209.3.

45. Παραλλαγή της δεύτερης αυτής εκδοχής συνιστά η περίπτωση στην οποία ο μισθωτής καταβάλλει σε κληροδόχο που αποκτά το μίσθιο, αλλά η κληροδοσία ανατρέπεται τελικά λ.χ. λόγω νεότερης διαθήκης που ανευρίσκεται μεταγενέστερα με την οποία ο διαθέτης καταλείπει το μίσθιο σε άλλον κληροδόχο ή με την οποία καταργεί εντελώς την κληροδοσία με αποτέλεσμα την περιέλευση του μισθίου στον βεβαρημένο κληρονόμο κατ' άρθρο 1981 ΑΚ. Όπως οι καταβολές μισθωμάτων που γίνονται σε μη δικαιούχο κληρονόμο, έτσι και στην περίπτωση αυτή οι καταβολές που γίνονται στον ψευδοκληροδόχο είναι καταβολές σε μη δικαιούχο.

1. Καταβολές μετά τη μεταγραφή της αποδοχής

26. Η εμπράγματη κληροδοσία κατ' άρθρο 1996 ΑΚ καθιστά τον κληροδόχο ειδικό διάδοχο του κληρονομούμενου στο κληροδόχημα⁴⁶. Κατά τούτο, η έννοια της «εκποίησης» για την οποία κάνουν λόγο οι διατάξεις των άρθρων 614 επ. ΑΚ μπορεί, ευρέως νοούμενη, να συμπεριλάβει και την εμπράγματη κληροδοσία, αφού και η τελευταία συνιστά τρόπο μεταβίβασης της κυριότητας του μισθίου από τον κληρονομούμενο εκμισθωτή στον κληροδόχο. Ορθά γίνεται λοιπόν δεκτό από την κρατούσα γνώμη ότι τα άρθρα 614 επ. ΑΚ καταλαμβάνουν και την άμεση κληροδοσία⁴⁷, με την έννοια ότι ο κληροδόχος υπεισέρχεται στη μίσθωση όπως ακριβώς θα γινόταν αν ο κληρονομούμενος είχε μεταβιβάσει εν ζωή το μίσθιο σε αυτόν. Επιπλέον, ο νομοθετικός σκοπός που επιβάλλει γενικά την υπεισέλωση του νέου κτήτορα στη μίσθωση, η προστασία δηλαδή του μισθωτή ακινήτου λόγω της ιδιαίτερης σημασίας που έχει γι' αυτόν η διατήρηση της χρήσης του⁴⁸, βρίσκει πλήρη εφαρμογή και εν προκειμένω. Ο μισθωτής δεν χάνει τη χρήση του μισθίου για μόνο τον λόγο ότι ο κληρονομούμενος αποφάσισε να εξαιρέσει το μίσθιο από την καθολική διαδοχή και να το προσπορίσει με τη διαθήκη στον κληροδόχο του, όπως ακριβώς δεν τη χάνει όταν ο εκμισθωτής κύριος μεταβιβάζει το μίσθιο εν ζωή. Εξάλλου, όπως και στη μεταβίβαση εν ζωή, ο κληροδόχος συμπράττει στην απόκτηση της κυριότητας του μισθίου προβαίνοντας σε αποδοχή της κληροδοσίας και μεταγραφή της αποδοχής (άρθρα 2001, 1193, 1198 και 1199 ΑΚ), επομένως γνωρίζει την απόκτηση της κυριότητας του κληροδοτούμενου μισθίου, όπως ακριβώς συμβαίνει και στην εν ζωή μεταβίβαση. Βεβαίως μπορεί να μην γνωρίζει τη μίσθωση που υφίσταται για το ακίνητο που αποκτά· ούτε όμως και ως προς αυτό μεταβάλλεται κάτι εδώ συγκριτικά προς την εν ζωή μεταβίβαση.

27. Με τις παραδοχές αυτές είναι συνεπές να δεχτεί κανείς ότι από τη στιγμή που ο κληροδόχος προβαίνει σε μεταγραφή της αποδοχής της κληροδοσίας ισχύουν όσα έγιναν δεκτά προηγουμένως για τη μεταβίβαση εν ζωή. Ο μισθωτής, ο οποίος, ανεξαρτήτως υπαιτιότητας, αγνοεί την κληροδοσία και καταβάλλει τα οφειλόμενα μισθώματα είτε σε λογαριασμό του κληρονομούμενου είτε στους βεβαρημένους με την κληροδοσία κληρονόμους του, προστατεύεται έναντι του νέου κτήτορα, όπως ακριβώς θα προστατευόταν αν ο τελευταίος είχε αποκτήσει εν ζωή το μίσθιο. Έτσι, όχι μόνο αποσβήνεται η υποχρέωσή του παρά την καταβολή σε μη δικαιούχο, αλλά και τυχόν συμφωνίες που καταρτίζει για τα μισθώματα με τους κληρονόμους του αρχικού εκμισθωτή δεσμεύουν τον κληροδόχο κατά κανόνα⁴⁹ μέχρι και τρεις μήνες αφότου ο μισθωτής γνωρίσει, λ.χ. με γνωστοποίηση κατ' άρθρο 616 ΑΚ, την υπεισέλωση του κληροδόχου στη μίσθωση. Δογματικά πρόκειται μάλλον για ευθεία και όχι απλώς αναλογική εφαρμογή των άρθρων 614 επ. ΑΚ⁵⁰. Διότι υπό μια ευρεία αλλά πάντως εντός του γλωσσικά δυνατού νοήματος των οικείων όρων ερμηνεία μπορεί κανείς να θεωρήσει ότι η μετάθεση της κυριότητας του μισθίου από τον κληρονομούμενο στον κληροδόχο συνιστά μια μορφή «μεταβίβασης» ή «εκποίησης» του ακινήτου.

46. Ενδεικτικά Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, ό.π. υποσημ. 5, § 53, αρ. 1· ΑΠ 668/2023· ΑΠ 72/2021.

47. Βλ. τις παραπομπές στην υποσημ. 5.

48. Κορνηλάκης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 2· Αντάπας, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614, αρ. 3· Häublein, σε Münchener Kommentar zum BGB, 2023, § 566, αρ. 1· ΓερμΑκυρ, απόφαση της 4.9.2019, XII ZR 52/18, αρ. 24, www.bundesgerichtshof.de.

49. Βλ. παραπάνω αρ. 22 επ.

50. Πρβλ. όμως Καυκά, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 5, σελ. 400. Για το κριτήριο της διάκρισης βλ. υποσημ. 32.

2. Καταβολές πριν από την μεταγραφή της αποδοχής

28. Σε αντίθεση όμως με τη μεταβίβαση εν ζωή, ο κληροδόχος αποκτά την κυριότητα του κληροδοτήματος αναδρομικά κατά τον χρόνο της επαγωγής, κατά κανόνα δηλαδή κατά τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου⁵¹, ανεξάρτητα από τον χρόνο στον οποίο αποδέχεται την κληροδοσία και προβαίνει σε μεταγραφή της (άρθρα 1996, 1997, 1193, 1198 και 1199 ΑΚ). Αντίστοιχα, παρότι ο κληροδόχος δεν μπορεί να αξιώσει καταβολή μισθωμάτων από τον μισθωτή προτού προβεί σε αποδοχή της κληροδοσίας και μεταγραφή της ώστε να αποκτήσει κυριότητα του μισθίου⁵², η υπεισέλευσή του στη μίσθωση επέρχεται καταρχήν κι αυτή αναδρομικά από τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου. Πράγματι, η ουσία του κανόνα περί υπεισέλευσης του νέου κτήτορα στη μίσθωση εντοπίζεται στη σύνδεση, με τις διακρίσεις των άρθρων 614 επ. ΑΚ, της ιδιότητας αφενός του κυρίου του μισθίου και αφετέρου του εκμισθωτή, ώστε η δεύτερη να ακολουθεί την πρώτη και να συντρέχουν αμφότερες στο ίδιο πρόσωπο, προκειμένου ο μισθωτής να μην χάνει, έναντι του νέου κτήτορα, το δικαίωμα χρήσης του ακινήτου που μισθώνει. Η νομοθετική αυτή επιλογή διασφαλίζεται αν η υπεισέλευση του κληροδόχου στη μίσθωση και η συνακόλουθη προστασία του μισθωτή δεν καταλείπει χρονικό κενό. Ενόψει της αναδρομικότητας αυτής, τίθεται το ερώτημα αν και πώς προστατεύεται ο καλόπιστος μισθωτής κατά το χρονικό διάστημα ανάμεσα στον χρόνο επαγωγής, οπότε ο κληροδόχος υπεισλήθε στη μίσθωση, και στον χρόνο αποδοχής της κληροδοσίας και μεταγραφής της.

29. Ορθότερο είναι να γίνει δεκτό ότι ο καλόπιστος μισθωτής δεν προστατεύεται κατά το χρονικό αυτό διάστημα. Αν λοιπόν καταβάλλει μισθώματα σε λογαριασμό του κληρονομούμενου ή στους βεβαρημένους με την κληροδοσία κληρονόμους του, η υποχρέωσή του δεν αποσβήνεται λόγω καταβολής και συνεχίζει να οφείλει να μισθώματα στον κληροδόχο από τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου. Στην περίπτωση αυτή, ο μισθωτής διατηρεί αξιώσεις αδικαιολόγητου πλουτισμού για τα μισθώματα που κατέβαλε, ενώ φέρει τόσο το βάρος της σχετικής διεκδίκησης όσο και τον κίνδυνο τυχόν αφεργγυότητας του οφειλέτη ή απώλειας του πλουτισμού κατ' άρθρο 909 ΑΚ⁵³.

51. Ο χρόνος της επαγωγής θα είναι διαφορετικός αν έχει συσταθεί κληροδοσία υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία, άρθρα 1997 επ. ΑΚ. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται όσα αναφέρονται εν συνεχεία στο κείμενο με χρόνο αναφοράς όμως τον χρόνο της επαγωγής που έχει ορίσει ο διαθέτης. Για την δυνατότητα εμπράγματης κληροδοσίας κατ' άρθρο 1996 ΑΚ υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία, Παπανικολάου, ό.π. υποσημ. 5, άρθρ. 1995-1996, αρ. 31 και 34· Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, ό.π. υποσημ. 5, § 54, αρ. 3 και αρ. 37 υποσημ. 63· ΑΠ 1283/2003, ΕλλΔνη 2005, 455· ΕφΠατρ 856/2008, Ισοκράτης.

52. Βλ. και τις παραπομπές στην υποσημ. 5.

53. Το ποιος είναι οφειλέτης της αξίωσης αδικαιολόγητου πλουτισμού εξαρτάται από το ερώτημα σε ποιον γινόταν η καταβολή. Αν γινόταν σε κοινό τραπεζικό λογαριασμό του κληρονομούμενου με περαιτέρω (εν ζωή) συνδικαιούχους κατά την έννοια του άρθρου 2 ν. 5638/1932, οι τελευταίοι πρέπει να αποδώσουν τα μισθώματα που κατατέθηκαν στον λογαριασμό τους, ανεξάρτητα από την ιδιότητά τους ως κληρονόμων του αρχικού εκμισθωτή. Αν πάλι η καταβολή γινόταν σε κληρονόμους του αρχικού εκμισθωτή, αυτοί υποχρεούνται στην απόδοση των μισθωμάτων που έλαβαν αχρεωστήτως αφού δεν απέκτησαν ποτέ, λόγω της αναδρομικής ενέργειας της κληροδοσίας, την κυριότητα του μισθίου και συνεπώς δεν υπήρξαν ποτέ μέρη της μισθωτικής σχέσης στην οποία ο κληροδόχος υπεισλήθε υποκαθιστώντας ως εκμισθωτής τον κληρονομούμενο αμέσως μετά τον θάνατό του. Το ίδιο ισχύει και αν η καταβολή των μισθωμάτων γινόταν σε λογαριασμό στον οποίο ο κληρονομούμενος ήταν μεν ο μόνος δικαιούχος, ο οποίος όμως παρέμενε για κάποιον λόγο ενεργός, λ.χ. επειδή δεν η τράπεζα στην οποία τηρείται ο λογαριασμός πληροφορήθηκε τον θάνατο

30. Η λύση αυτή θεμελιώνεται στη γενικότερη νομοθετική αντίληψη περί κατανομής του κινδύνου που διατρέχουν όσοι συναλλάσσονται με φερόμενους ως κληρονόμους του αντισυμβαλλομένου τους. Με την αναδρομική ενέργεια της κληρονομικής διαδοχής στον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου (άρθρο 1846 ΑΚ), αν η κληρονομική ιδιότητα των υποτιθέμενων κληρονόμων τελικά δεν θεμελιώνεται, λ.χ. επειδή βρέθηκε μεταγενέστερα διαθήκη του κληρονομούμενου που ανατρέπει την εξ αδιαθέτου διαδοχή, οι συναλλαγές που έγιναν με τους ψευδοκληρονόμους δεν δεσμεύουν τους πραγματικούς κληρονόμους, ανεξαρτήτως της καλής πίστης των ίδιων των φερόμενων κληρονόμων ή όσων συναλλάχθηκαν μαζί τους. Ο κίνδυνος επομένως ανατροπής της νομιζόμενης κληρονομικής διαδοχής επιρρίπτεται όχι στους πραγματικούς κληρονόμους, αλλά σε όσους συναλλάχθηκαν με τους ψευδοκληρονόμους. Το ίδιο ισχύει και για όσους συναλλάσσονται με τους αληθινούς κληρονόμους για αντικείμενο της κληρονομίας αγνοώντας όμως ότι το αντικείμενο αυτό έχει κληροδοτηθεί σε τρίτο πρόσωπο κατ' άρθρο 1996 ΑΚ. Λόγω της αναδρομικής ισχύος της κληροδοσίας (άρθρο 1997 ΑΚ), ο κίνδυνος διάψευσης της αντίληψης που έχουν για τον πραγματικό δικαιούχο του αντικείμενου της συναλλαγής βαρύνει τους ίδιους και όχι τον κληροδόχο.

31. Με την προσέγγιση που προτείνεται εδώ αναφορικά με τη μίσθωση διασφαλίζεται ότι η αντιμετώπιση του μισθωτή επί κληροδοσίας μισθωμένου ακινήτου δεν είναι διαφορετική λ.χ. από την κληροδοσία απαίτησης⁵⁴: Αν ο οφειλέτης της κληροδοτημένης απαίτησης είτε αγνοεί τον θάνατο του δανειστή του είτε θεωρεί ότι η απαίτηση περιήλθε στους κληρονόμους του κατ' άρθρο 1885 ΑΚ και για τον λόγο αυτόν καταβάλει το χρέος με κατάθεση σε τραπεζικό λογαριασμό του ήδη θανόντος δανειστή ή στους κληρονόμους του, η απαίτηση δεν αποσβήνεται. Με την αποδοχή της κληροδοσίας από τον κληροδόχο, ο τελευταίος αποκτά αναδρομικά (άρθρο 1997 ΑΚ) την απαίτηση κατ' άρθρο 1996 ΑΚ και επομένως έχει δικαίωμα σε εκ νέου είσπραξη, αφού η αρχική καταβολή έγινε σε μη δικαιούχο. Το ίδιο ακριβώς πρέπει να γίνει δεκτό και για τις απαιτήσεις που γεννιούνται στο πρόσωπο του κληροδόχου που αποκτά το μισθωμένο ακίνητο λόγω κληροδοσίας και υπεισέρχεται αναδρομικά στη μίσθωση για τα οφειλόμενα μετά τον θάνατο του αρχικού εκμισθωτή μισθώματα. Αν ο μισθωτής καταβάλλει σε μη δικαιούχο, τον κίνδυνο από το σφάλμα αυτό τον φέρει ο ίδιος και όχι ο κληροδόχος, ο νέος κτήτορας δηλαδή του ακινήτου. Τονίζεται και εδώ ότι αυτή η κατανομή κινδύνου ισχύει, όπως αναλύεται παραπάνω, μόνο μέχρι τον χρόνο αποδοχής της κληροδοσίας και μεταγραφής της από τον κληροδόχο. Από το χρονικό σημείο αυτό και εφεξής ο κληροδόχος είναι αυτός που φέρει τον κίνδυνο· ο καλόπιστος μισθωτής εξοφλεί τις υποχρεώσεις του από τη μίσθωση παρότι καταβάλλει σε μη δικαιούχο.

32. Η επιβάρυνση πάντως του μισθωτή, στον οποίο καταλογίζεται η άγνοια του πραγματικού δικαιούχου των μισθωμάτων μέχρι τη μεταγραφή της αποδοχής της κληροδοσίας, όχι μόνο συμφωνεί με τη γενικότερη νομοθετική αντίληψη για τον κίνδυνο των συναλλαγών με φερόμενους ως κληρονόμους, αλλά και επιπλέον δεν είναι απροσμάχητη για τον μισθωτή. Καταρχάς ο μισθωτής μπορεί να αξιώσει από τον εμφανιζόμενο ως κληρονόμο την έκδοση κληρονομητηρίου για το δικαίωμά του προτού συνεχίσει να καταβάλλει μισθώματα⁵⁵. Στην πε-

του πελάτη της.

54. Γίνεται γενικά δεκτό ότι απαίτηση του κληρονομούμενου μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο άμεσης κληροδοσίας κατ' άρθρο 1996 ΑΚ, οπότε η απαίτηση περιέρχεται αυτοδίκαια στον κληροδόχο αναδρομικά από τον χρόνο θανάτου του διαθέτη, χωρίς να απαιτείται εκχώρηση ή αναγγελία, Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, ό.π. υποσημ. 5, § 55, αρ. 41· Ψούνη, Κληρονομικό Δίκαιο, 2023, σελ. 697· Παπανικολάου, ό.π. υποσημ. 5, άρθρ. 1995-1996, αρ. 35.

55. Τη δυνατότητα αυτή έχει και ο μισθωτής που καταβάλλει σε

ρίπτωση αυτή, αν τελικά ο κληρονόμος δεν ήταν δικαιούχος της σχετικής απαίτησης λόγω υπεισέλευσης κληροδόχου στη μίσθωση, ο μισθωτής που κατέβαλε καλόπιστα προστατεύεται με βάση τα άρθρα 1963 ΑΚ και 822 ΚΠολΔ και η υποχρέωσή του αποσβήνεται σαν να είχε καταβάλει σε δικαιούχο⁵⁶. Πέραν αυτού, και ιδίως σε περίπτωση άρνησης του φερόμενου κληρονόμου να προβεί στην έκδοση κληρονομητηρίου, ο μισθωτής μπορεί να αξιοποιήσει τη δυνατότητα που παρέχει το άρθρο 434 ΑΚ για δημόσια κατάθεση των οφειλόμενων μισθωμάτων λόγω εύλογης αμφιβολίας ως προς το πρόσωπο του δανειστή. Ομοίως, ανάλογα με τις περιστάσεις, η αμφιβολία του μισθωτή για το πρόσωπο του δικαιούχου των μισθωμάτων λόγω θανάτου του αρχικού εκμισθωτή μπορεί να αξιολογηθεί ως έλλειψη πταίσματος για τη μη καταβολή η οποία αποκλείει την υπερημερία οφειλέτη⁵⁷. Τέλος, για το μεσοδιάστημα μέχρι την έκδοση κληρονομητηρίου από τον φερόμενο ως κληρονόμο παραμένει δυνατή η επιδίωξη άλλων μέτρων προστασίας του μισθωτή όπως η λήψη ασφάλειας ή ο ορισμός κάποιου μεσεγγυούχου.

IV. Ο καλόπιστος μισθωτής επί κληρονομικής διαδοχής

33. Ενώ στην κληροδοσία η κρατούσα γνώμη δέχεται, κατ'εφαρμογή των άρθρων 614 επ. ΑΚ, υπεισέλευση του κληροδόχου στη μίσθωση του ακινήτου που του καταλείπεται, στην κληρονομική διαδοχή θεωρεί ότι δεν τίθεται τέτοιο ζήτημα επειδή ο κληρονόμος υπεισέρχεται ούτως ή άλλως στη μίσθωση λόγω κληρονομικού δικαιώματος⁵⁸.

34. Είναι αλήθεια ότι ο κληρονόμος ως καθολικός διάδοχος (άρθρο 1710 § 1 ΑΚ) ούτως ή άλλως υπεισέρχεται σε όλες τις κληρονομητές έννομες σχέσεις του κληρονομούμενου, επομένως και στις καταβολές που αυτός είχε καταρτίσει όσο ζούσε, αποκτά δε συνακόλουθα το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτές. Το αποτέλεσμα αυτό δεν δημιουργεί κάποιο προβληματισμό στην περίπτωση περισσότερων κληρονόμων, εκ διαθήκης ή εξ αδιαθέτου, αφού αυτοί υπεισέρχονται στις έννομες σχέσεις του κληρονομούμενου με βάση το ποσοστό τους στην κληρονομία. *Παράδειγμα:* Ο κληρονομούμενος είχε εν ζωή δύο διαμερίσματα, ένα στην Αθήνα και ένα στην Πάτρα, ίσης αξίας, εκ των οποίων μόνο το ακίνητο στην Αθήνα είναι μισθωμένο κατά τον χρόνο θανάτου. Αν πεθάνει αδιάθετος ή εγκαταστήσει με διαθήκη κληρονόμους τα δύο τέκνα και μοναδικούς συγγενείς του, καθένα από αυτά υπεισέρχεται στη μίσθωση σε ποσοστό 50%, το οποίο

κληροδόχο για την περίπτωση που αποκαλυφθεί νεότερη διαθήκη με την οποία ανατρέπεται η κληροδοσία στο μίσθιο (βλ. και υποσημ. 45), αφού κατ'άρθρο 819 ΚΠολΔ δικαίωμα να ζητήσει κληρονομητήριο έχει και ο κληροδόχος.

56. Κατά την ορθότερη άποψη η προστασία που παρέχει το κληρονομητήριο εκτείνεται, με βάση τον σκοπό των άρθρων 1963 ΑΚ και 822 ΚΠολΔ, και στις καταβολές που γίνονται προς τον αναφερόμενο σε αυτό ως δικαιούχο (κληρονομούμενο ή κληροδόχο), Παπαντωνίου, Κληρονομικό δίκαιο, 1989, σελ. 1892 επ.: Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, ό.π. υποσημ. 5, § 45, αρ. 119· Π. Φίλιος, Κληρονομικό δίκαιο, 2011, σελ. 200· Αρβανιτάκης, σε Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, Ερμηνεία ΚΠολΔ, 2020, άρθρ. 822, αρ. 1· Ψούνη, ΚληρΔ, ό.π. υποσημ. 53, σελ. 983· Τσολακίδης, Η «βεβαιότητα» του κληρονομικού δικαιώματος ως προϋπόθεση για την παροχή κληρονομητηρίου, στον Τιμ.Τόμ. Νικ. Κλαμαρή, 2016, σελ. 1279. Πρβλ. και άρθρο 797 ΚΠολΔ («[...] καταβολές που έγιναν καλόπιστα από τον υπόχρεο ή τρίτο [...]»). Για τη συζήτηση αναφορικά με τη νομική φύση της καταβολής βλ. ενδεικτικά Σταθόπουλο, ΓενΕνοχ, ό.π. υποσημ. 22, § 18, αρ. 9 επ.

57. Έτσι πράγματι ΓερμΑκυρ, απόφαση της 7.9.2005, VIII ZR 24/05, αρ. 11, www.bundesgerichtshof.de.

58. Παντελίδου, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614-615, αρ. 14· Π. Κορνηλάκης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 82, αρ. 26· Αντάπασης, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 614, αρ. 20.

αντιστοιχεί όχι μόνο στα δικαιώματα και υποχρεώσεις από τη μίσθωση αλλά και στο δικαίωμα κυριότητας επί του μισθίου.

35. Η ύπαρξη περισσότερων κληρονόμων προβληματίζει όμως όταν δεν εγκαθίστανται σε ποσοστά στο σύνολο της κληρονομίας, αλλά σε δήλα αντικείμενα κατ'άρθρο 1800 § 2 ΑΚ, εφόσον σε αυτά συμπεριλαμβάνονται και μισθωμένα ακίνητα. Ο λόγος είναι ότι κάποιος κληρονόμος θα αποκτήσει το μίσθιο την ίδια στιγμή που στη μισθωτική σχέση θα υπεισέλθουν όλοι οι κληρονόμοι κατά τον λόγο της μερίδας τους. Στο παράδειγμα, αν ο κληρονομούμενος εγκαταστήσει τον γιο του κληρονόμο στο ακίνητο της Πάτρας και την κόρη του στο ακίνητο της Αθήνας, καθένα από τα τέκνα μετέχει στην κληρονομία και πάλι κατά ποσοστό 50%, όσο και ο λόγος της αξίας κάθε διαμερίσματος προς την αξία όλης της κληρονομίας. Πλέον όμως το ποσοστό καθενός (50%) δεν αντιστοιχεί στο δικαίωμα κυριότητας επί του μισθωμένου ακινήτου, αφού η κόρη απέκτησε το 100% της κυριότητας του διαμερίσματος στην Αθήνα. Έτσι, αν οι δύο κληρονόμοι υπεισέλθουν στην έννομη σχέση της μίσθωσης με βάση το ποσοστό τους στην κληρονομία, ο μισθωτής θα είναι κατά 50% εκμισθωτής, και επομένως κατά 50% δικαιούχος και υπόχρεος στο σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που απορρέουν από τη μίσθωση, χωρίς να του ανήκει κανένα μερίδιο στο μίσθιο, ενώ η κόρη θα είναι ομοίως κατά 50% εκμισθωτή παρότι είναι μοναδική κυρία του μισθίου. Το αποτέλεσμα αυτό δεν είναι μεν δογματικά ανεπίτρεπτο, αφού άλλωστε η ιδιότητα του εκμισθωτή δεν προϋποθέτει, λόγω του ενοχικού χαρακτήρα της μίσθωσης, κυριότητα του μισθίου. Είναι όμως προφανές ότι καθιστά ιδιαίτερα περίπλοκη τη διαχείριση των έννομων σχέσεων που δημιουργούνται, τόσο έναντι του μισθωτή όσο και μεταξύ των εκμισθωτών-συγκληρονόμων, ιδίως αν η διάθεσή τους για συνεργασία είναι μειωμένη.

36. Η κρατούσα γνώμη δεν φαίνεται να εξετάζει ιδιαίτερα το ζήτημα. Γίνεται πάντως δεκτό, αν και χωρίς κάποια θεμελίωση, ότι αν πεθάνει ο εκμισθωτής, εφόσον σε άλλο πρόσωπο περιέρχεται η ψιλή κυριότητα και σε άλλο η επικαρπία του μισθίου, στη μισθωτική σχέση υπεισέρχεται μόνο ο επικαρπωτής⁵⁹. Το αποτέλεσμα αυτό, αν και ορθό, δεν είναι καθόλου αυτονόητο: Αν κρίσιμη για την υπεισέλευση στη μίσθωση είναι μόνο η ιδιότητα του κληρονόμου, τότε η διάκριση σε φιλό κύριο και επικαρπωτή δεν δικαιολογείται. Καθένας θα έπρεπε να υπεισέλθει στη μίσθωση ως καθολικός διάδοχος του κληρονομούμενου με βάση το ποσοστό του στην κληρονομία και συγκεκριμένα, αφού πρόκειται για εγκατάσταση σε δήλα⁶⁰, με τον λόγο της αξίας τους⁶¹. Το ίδιο ισχύει και αναφορικά αφενός με την παραδοχή της κρατούσας γνώμης, η οποία υποστηρίζεται και στην παρούσα μελέτη, ότι αυτός που αποκτά το μίσθιο ως κληροδόχος υπεισέρχεται στη μίσθωση αποκλείοντας τους κληρονόμους⁶², καθώς και με την επίσης ορθή άποψη ότι, όταν αποβιώσει ο επικαρπωτής και λήξει η επικαρπία, στη μίσθωση υπεισέρχεται όχι ο κληρονόμος του επικαρπωτή, αλ-

59. Π. Κορνηλάκης, ΕιδΕνοχ, ό.π. υποσημ. 1, § 148, αρ. 15· Παντελίδου, ό.π. υποσημ. 1, άρθρ. 612, αρ. 9· Κατράς, Αστικές και Νέες εμπορικές μισθώσεις, 2023, σελ. 658· ΑΠ 198/1999, ΤΝΠ Νόμος ΕφΑθ 3144/2001, ΤΝΠ Νόμος ΕφΑθ 4813/1991, ΤΝΠ Νόμος. Ομοίως, η ΑΠ 435/1988, Ισοκράτης, δέχεται ότι στη μίσθωση ακινήτου που καταλείφθηκε ως δήλο υπεισέρχεται μόνο ο συγκεκριμένος κληρονόμος που εγκαταστάθηκε σε αυτό.

60. Δεν αμφισβητείται ότι είναι δυνατή και η εγκατάσταση κληρονόμου στην επικαρπία, Ψούνη, ΚληρΔ, ό.π. υποσημ. 53, σελ. 673· Κορνηλάκης, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, 1996, άρθρ. 1800, αρ. 24· Κοτζάμπαση, ΣΕΑΚ Γεωργιάδη, 2013, άρθρ. 1800, αρ. 16· ΑΠ 1371/2014· ΑΠ 721/2010· ΑΠ 16/2003, ΕλλΔνη 2003, 1326.

61. Για τη μερίδα κάθε κληρονόμου σε περίπτωση εγκατάστασης σε δήλα ενδεικτικά Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, ό.π. υποσημ. 5, § 22, αρ. 40· Κορνηλάκης, ό.π. υποσημ. 59, άρθρ. 1800, αρ. 33· ΑΠ 1265/2024· ΑΠ 1342/2021· ΑΠ 1371/2014.

62. Βλ. αναλυτικά παραπάνω υπό III.

λά ο (αρχικά ψιλός και πλέον πλήρης) κύριος⁶³. Σε αμφότερες τις περιπτώσεις το αποτέλεσμα αυτό στηρίζεται ουσιαστικά στην υπόρρητη αξιολόγηση ότι σε περίπτωση θανάτου του εκμισθωτή η μίσθωση δεν πρέπει να συνεχιστεί με τους κληρονόμους του, αλλά με αυτούς που αποκτούν την κυριότητα του μισθίου. Στην πραγματικότητα η ίδια αξιολόγηση ενυπάρχει και στην άποψη ότι επί εγκατάστασης κληρονόμων αφενός στην ψιλή κυριότητα και αφετέρου στην επικαρπία του μισθίου, η μίσθωση θα συνεχιστεί αποκλειστικά στο πρόσωπο του επικαρπωτή, που έχει το ουσιαστικό δικαίωμα κάρπωσης του μισθίου, και όχι στο πρόσωπο όλων των κληρονόμων του εκμισθωτή, συμπεριλαμβανομένου του ψιλού κυρίου. Ανάμεσα αφενός στην κυριότητα (ή το εμπράγματο δικαίωμα που επιτρέπει την κάρπωση) του μισθωμένου ακινήτου και αφετέρου στην κληρονομική διαδοχή το προβάδισμα ανήκει τελικά στην πρώτη όσον αφορά το ερώτημα ποιος θα υπεισέλθει στη θέση του αρχικού εκμισθωτή που απεβίωσε. Πώς θεμελιώνεται όμως δογματικά το αποτέλεσμα αυτό;

37. Καταρχάς θα μπορούσε να επικαλεστεί κανείς τη σιωπηρή ή υποθετική βούληση του διαθέτη που εγκαθιστά κληρονόμους σε δήλα, με την έννοια ότι καταλείποντας το μισθωμένο ακίνητο σε ορισμένο κληρονόμο του θέλησε (ή θα ήθελε, αν το είχε σκεφτεί) να υπεισέλθει μόνο αυτός, κατ' αποκλεισμό των λοιπών κληρονόμων, στη μίσθωση ως εκμισθωτής⁶⁴. Μια τέτοια θεμελίωση θα μπορούσε ίσως να υποστηριχτεί αν επρόκειτο μόνο για τις (μελλοντικές) απαιτήσεις από τη μίσθωση για καταβολή του μισθώματος, οι οποίες συνιστούν (μελλοντικό) ενεργητικό της κληρονομιάς, το οποίο υπόκειται καταρχήν στην εξουσία διάθεσης του κληρονομούμενου. Δεν θα μπορούσε όμως να υποστηριχτεί το ίδιο για την υπεισέλευση των κληρονόμων στο σύνολο της έννομης σχέσης της μίσθωσης και κυρίως στις υποχρεώσεις που πηγάζουν από αυτήν έναντι του μισθωτή. Διότι, όπως ορθά γίνεται γενικά δεκτό⁶⁵, ο κληρονομούμενος δεν έχει εξουσία επιμερισμού των χρεών της κληρονομιάς στους κληρονόμους του κατ' απόκλιση από τα προβλεπόμενα στο άρθρο 1885 ΑΚ. Έτσι, στο προηγούμενο παράδειγμα ο κληρονομούμενος δεν θα μπορούσε να ορίσει ότι στη μίσθωση για το ακίνητο της Αθήνας υπεισέρχεται ο γιος του που κληρονομεί μόνο το διαμέρισμα στην Πάτρα, παρότι θα μπορούσε να ορίσει, εν είδει κληροδοσίας κατ' άρθρο 1996 ΑΚ⁶⁶, ότι ο γιος του αποκτά τις μελλοντικές απαιτήσεις κατά του μισθωτή για καταβολή των μισθωμάτων.

38. Ενόψει των παραπάνω ορθότερο είναι να γίνει δεκτό ότι η υπεισέλευση στη μισθωτική σχέση του κληρονόμου, ο οποίος εγκαθίσταται σε μισθωμένο ακίνητο κατ' άρθρο 1800 § 2 ΑΚ, συνιστά κανόνα που θεμελιώνεται σε περαιτέρω διάπλαση του δικαίου. Η διάπλαση αυτή στηρίζεται στη βασική ρύθμιση που ενυπάρχει στα άρθρα 614 επ. ΑΚ, η οποία μεταφέρεται, για λόγους αξιολογικής συνέπειας, και φυσικά με τις αναγκαίες τροποποιήσεις, στο πλαίσιο της κληρονομικής διαδοχής⁶⁷.

63. Βλ. τις παραπομπές στην υποσημ. 7.

64. Η σκέψη αυτή φαίνεται να ενυπάρχει στην ΑΠ 198/1999, ΤΝΠ Νόμος («αν ο κληρονομούμενος δεν όρισε διαφορετικά»), η οποία κατά τα λοιπά επικαλείται τις διατάξεις των άρθρων 1710 § 1, 574, 612 § 1 και 1142 ΑΚ.

65. Ψούνη, ΚληρΔ, ό.π. υποσημ. 53, σελ. 1092 επ.· Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, ό.π. υποσημ. 5, § 42, αρ. 28· Π. Φίλιος, ΚληρΔ, ό.π. υποσημ. 55, σελ. 136 και 468 επ.· Τασίκας, ΣΕΑΚ Γεωργιάδης, 2013, άρθρ. 1885, αρ. 16· ΟΛΑΠ 12/1998, Ισοκράτης· ΑΠ 1389/2004, Ελλάδα 2005, 1451.

66. Βλ. υποσημ. 53.

67. Συνήθως ως προϋπόθεση της περαιτέρω διάπλασης του δικαίου αναφέρεται η ύπαρξη νομοθετικού κενού, το οποίο πάντως γίνεται αντιληπτό κανονιστικά, ως νομοθετική δηλαδή ατέλεια συνιστάμενη στην έλλειψη μιας ρύθμισης που κρίνεται απαραίτητη από τη σκοπία του σχεδιασμού του ίδιου του νόμου, Παπανικολάου, Μεθοδολογία του Ιδιωτικού Δικαίου και Ερμηνεία των Δικαιοπρα-

Ειδικότερα, στον πυρήνα της ρύθμισης των άρθρων 614 επ. ΑΚ βρίσκεται η νομοθετική αντίληψη ότι επί μεταβίβασης της κυριότητας του μισθίου (ή σύστασης περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις αυτές) η ιδιότητα του εκμισθωτή πρέπει να ακολουθεί την ιδιότητα του κυρίου του ακινήτου και η μίσθωση να συνεχίζεται στο πρόσωπο του νέου κτήτορα. Συγκριτικά προς την ουσιαστική αυτή προσέγγιση, το αν η μεταβίβαση της κυριότητας του μισθίου συντελείται εν ζωή ή αιτία θανάτου και, στη δεύτερη περίπτωση, αν η μεταβίβαση λαμβάνει χώρα λόγω ειδικής (κληροδοσίας) ή καθολικής (εγκατάσταση σε δήλο) κληρονομικής διαδοχής δεν είναι κρίσιμη. Διότι δεν επηρεάζει την κρίσιμη νομοθετική στόχευση (διατήρηση της χρήσης του μισθίου από τον μισθωτή στο πλαίσιο της οικείας μισθωτικής σχέσης), η οποία αξιώνει πραγμάτωση με τον ίδιο καταρχήν τρόπο και όταν η κυριότητα του μισθίου μεταβαίνει σε κληρονόμο του εκμισθωτή. Σε όλες τις περιπτώσεις ο νέος κύριος (ή επικαρπωτής) του μισθίου υπεισέρχεται στη μίσθωση στη θέση του αρχικού εκμισθωτή επειδή διαδέχτηκε τον δικαιοπάροχο του στην κυριότητα (ή επικαρπία) ανεξάρτητα από την αιτία (καθολική ή ειδική διαδοχή) που οδήγησε στη μετάθεση της κυριότητας από τον αρχικό εκμισθωτή στον νέο κτήτορα⁶⁸.

39. Μια διαφοροποίηση προς τις λοιπές περιπτώσεις μεταβίβασης της κυριότητας του μισθίου είναι πάντως απαραίτητη εν προκειμένω. Στο μέτρο που η εγκατάσταση κληρονόμου σε

ξιών, 2000, αρ. 329. Βλ. επίσης Engisch, Εισαγωγή στη νομική σκέψη, 7η έκδοση, σε μετάφραση Σπινέλλη, 4^η ανατύπωση, 2017, σελ. 171 επ.· Larenz/Canaris, Methodenlehre der Rechtswissenschaft, 1995, σελ. 191 επ.· Möllers, Juristische Methodenlehre, 2021, § 6, αρ. 110. Εν προκειμένω η κρίσιμη ατέλεια εντοπίζεται στην έλλειψη μιας νομοθετικής ρύθμισης για την τύχη της μίσθωσης όταν στο μισθωμένο ακίνητο εγκαθίσταται ένας ή ορισμένοι μόνο από τους κληρονόμους του διαθέτη, παρότι το ίδιο ζήτημα ρυθμίζεται στα άρθρα 614 επ. ΑΚ για την εκποίηση εν ζωή.

68. Εκτός από τη μίσθωση ακινήτου είναι ασφαλώς νοητές και άλλες περιπτώσεις έννομων σχέσεων που αφορούν συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο του διαθέτη που καταλείπεται ως δήλο σε έναν από τους κληρονόμους του. Για παράδειγμα, αν ο διαθέτης έχει καταρτίσει σύμβαση πώλησης για ένα ακίνητο της περιουσίας του που δεν έχει μεταβιβαστεί ακόμη κατά τον χρόνο θανάτου, υπόχρεοι από την πώληση είναι καταρχήν όλοι οι κληρονόμοι του ακόμη κι αν ο διαθέτης εγκατέστησε έναν μόνο εξ αυτών στο συγκεκριμένο ακίνητο ως δήλο. Στη βάση της διαπίστωσης αυτής μπορεί ίσως γενικότερα να υποστηριχτεί ότι με την εγκατάσταση στο δήλο ο τιμώμενος (και μόνο αυτός) υπεισέρχεται επιπλέον και σε όλες τις έννομες σχέσεις που το αφορούν. Πρβλ. την ευρεία διατύπωση της ΑΠ 435/1988, Ισοκράτης: «[...] μπορεί κάποιος να εγκατασταθεί κληρονόμος σε ειδικό αντικείμενο (επί δήλου), οπότε, οι σχέσεις που αφορούν αυτό, και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτές, ή από καταρτισθείσες από τον κληρονομούμενο συμβάσεις, όπως είναι και η μίσθωση ακινήτου, περιέρχονται στον κληρονόμο ο οποίος εγκαταστάθηκε στο συγκεκριμένο (δήλο) πράγμα» (έτσι και Κορνηλάκης, ό.π. υποσημ. 59, άρθρ. 1800, αρ. 38). Βλ. επίσης και Ζερβογιάννη, Κληρονομικές συμβάσεις, 2015, σελ. 181: «[...] η εν λόγω υποχρέωση βαρύνει εκ των πραγμάτων εκείνον τον κληρονόμο στον οποίο περιήλθε το ακίνητο, αφού αυτός καθίσταται κύριος του ακινήτου και επομένως, σύμφωνα με την ΑΚ 1033, είναι ο μόνος που μπορεί έγκυρα να την εκπληρώσει». Ωστόσο, το αποτέλεσμα αυτό χρειάζεται ιδιαίτερη θεμελίωση στο πλαίσιο περαιτέρω συμπληρωτικής (*praeter legem*) διάπλασης του δικαίου (για την έννοια βλ. μεταξύ άλλων Παπανικολάου, Μεθοδολογία, ό.π. υποσημ. 66, αρ. 325 επ.· Engisch, ό.π. υποσημ. 66, σελ. 167· Larenz/Canaris, ό.π. υποσημ. 66, σελ. 187 επ.), αφού η νομοθετική αφετηρία όσον αφορά την καθολική διαδοχή εννόμων σχέσεων είναι καταρχήν διαφορετική. Η θεμελίωση αυτή είναι σαφώς δυσκολότερη για άλλες, πλην της μίσθωσης ακινήτου, έννομες σχέσεις ελλείψει νομοθετικής ρύθμισης αντίστοιχης προς αυτήν των άρθρων 614 επ. ΑΚ, η οποία θα μπορούσε να εφαρμοστεί αναλογικά προς κάλυψη του κενού.

δήλο δεν μεταβάλλει τη θέση του ως καθολικού διαδόχου του κληρονομούμενου, είναι εύλογο να δεχτεί κανείς ότι η υπεισέλευσή του στη μίσθωση που αφορά το δήλο ακίνητο δεν εξαρτάται από την προηγούμενη μεταγραφή της αποδοχής⁶⁹, παρότι ασφαλώς η απόκτηση της κυριότητας του μισθίου από τον κληρονόμο δεν επέρχεται χωρίς αυτήν κατ' άρθρα 1846 και 1198 ΑΚ. Ο κληρονόμος διαδέχεται τον κληρονομούμενο και αναφορικά με την έννομη σχέση της μίσθωσης ως κληρονόμος του και όχι ως κύριος του μισθίου· η απόκτηση της κυριότητας του μισθίου από τον κληρονόμο δεν μεταβάλλει τον λόγο της διαδοχής που παραμένει, τόσο ως προς το ακίνητο όσο και ειδικά ως προς τη μίσθωση, καθολική κατ' άρθρο 1710 ΑΚ. Αντίθετα από την εμπράγματη κληροδοσία όπου η υπεισέλευση του κληροδόχου στη μίσθωση είναι αποτέλεσμα της απόκτησης της κυριότητας του μισθίου κατ' (ευθεία) εφαρμογή των άρθρων 614 επ. ΑΚ⁷⁰, στην κληρονομική διαδοχή η κυριότητα προσδιορίζει απλώς το πρόσωπο του κληρονόμου που διαδέχεται τον κληρονομούμενο όσον αφορά ειδικά την έννομη σχέση της μίσθωσης. Η ίδια η υπεισέλευση του κληρονόμου στη μίσθωση δεν θεμελιώνεται στην κτήση της κυριότητας του ακινήτου καθαυτή αλλά στην κληρονομική διαδοχή. Με άλλα λόγια, η μίσθωση ακολουθεί μεν το δήλο ακίνητο, αλλά η προηγούμενη κτήση της κυριότητας του δήλου δεν αποτελεί αυτοτελώς προϋπόθεση για τη διαδοχή στη μίσθωση, όπως αντιθέτως συμβαίνει στην εμπράγματη κληροδοσία κατά τα προαναφερόμενα. Για τον λόγο αυτόν ο κληρονόμος που έχει αποδεχτεί την επαγωγή, ρητά, σιωπηρά ή πλασματικά κατ' άρθρο 1847 ΑΚ, νομίμως αξιώνει καταβολή μισθωμάτων από τον μισθωτή ακόμη και πριν από τη μεταγραφή της αποδοχής του, η οποία παραμένει πάντως αναγκαία για την κτήση της κυριότητας του μισθίου. Για τον ίδιο λόγο επίσης, ο κληρονόμος του εκμισθωτή δεν έχει τα ιδιαίτερα δικαιώματα που προβλέπουν τα άρθρα 614 επ. ΑΚ, όσον αφορά την καταγγελία και τις προκαταβολές ή εκχωρήσεις μισθωμάτων. Ο εγκατεστημένος στο δήλο μίσθιο κληρονόμος, ως καθολικός διάδοχος του εκμισθωτή, υπεισέρχεται στην έννομη σχέση της μίσθωσης με τα ίδια ακριβώς δικαιώματα και υποχρεώσεις που είχε και ο κληρονομούμενος κατά τον χρόνο θανάτου του, όπως ακριβώς θα συνέβαινε και για κάθε άλλη κληρονομητή έννομη σχέση.

40. Εφόσον τώρα γίνουν δεκτά τα προαναφερόμενα, τίθεται το περαιτέρω ερώτημα αν και σε ποιο μέτρο προστατεύεται ο μισθωτής ακινήτου που αγνοεί ότι το μίσθιο δεν περιέρχεται σε όλους του κληρονόμους κατά τον λόγο της μερίδας τους κατ' άρθρο 1884 ΑΚ, αλλά σε ορισμένο μόνο κληρονόμο (ή κληρονόμους) ο οποίος εγκαταστάθηκε επί δήλου κατ' άρθρο 1800 § 2 ΑΚ. Όπως και στην εμπράγματη κληροδοσία, η απάντηση στο ερώτημα αυτό πρέπει να είναι ότι ο μισθωτής δεν προστατεύεται απλώς και μόνο επειδή αγνοεί (με ή χωρίς υπαιτιότητα) σε ποιον περιέρχεται το ακίνητο. Όπως αναλύθηκε προηγουμένως⁷¹, κατά γενική αρχή του κληρονομικού δικαίου δεν προστατεύονται όσοι συναλλάσσονται με πρόσωπα που, ανεξαρτήτως υπαιτιότητας, εσφαλμένα θεωρούν κληρονόμους του θανόντος για κληρονομητές έννομες σχέσεις που είχαν γεννηθεί στο πρόσωπο του τελευταίου. Όσοι καλόπιστα συναλλάσσονται με ψευδοκληρονόμους προστατεύονται μόνο στο μέτρο που έχει εκδοθεί κληρονομητήριο με το σχετικό περιεχόμενο υπέρ του φερόμενου ως κληρονόμου. Επιπλέον, ειδικά όσον αφορά την εξόφληση απαιτήσεων, όπως εν προκειμένω, οι οφειλότες του κληρονομούμενου μπορούν να αποφύγουν τον κίνδυνο καταβολής σε μη δικαιούχο με δημόσια κατάθεση κατ' άρθρο 434 ΑΚ.

41. Και στην εγκατάσταση κληρονόμου επί δήλου όμως ο καλόπιστος μισθωτής φέρει τον κίνδυνο να καταβάλλει μι-

σθώματα σε μη δικαιούχο μόνο μέχρι τον χρόνο αποδοχής της κληρονομίας από τον πραγματικό κληρονόμο και μεταγραφής της. Κατ' εφαρμογή όσων έγιναν δεκτά προηγουμένως για τη μεταβίβαση μισθωμένου ακινήτου αφενός εν ζωή και αφετέρου με εμπράγματη κληροδοσία⁷², πρέπει κι εδώ να γίνει δεκτό ότι ο πραγματικός κληρονόμος του μισθίου που προβαίνει σε μεταγραφή φέρει το βάρος να γνωστοποιήσει στον μισθωτή τη μεταβολή στη μισθωτική σχέση. Όπως στην εκποίηση εν ζωή και στην εμπράγματη κληροδοσία, ο κληρονόμος σε δήλο που προβαίνει στην αποδοχή της κληρονομίας και τη μεταγραφή της συμπράττει πλέον ενεργά στην απόκτηση της κυριότητας του μισθωμένου ακινήτου. Ακόμη κι αν αγνοεί χωρίς υπαιτιότητα την ύπαρξη μίσθωσης, για όσο χρονικό διάστημα, από τη μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας και εφεξής, αδρανεί, φέρει αυτός πλέον τον κίνδυνο από την καταβολή μισθωμάτων σε μη δικαιούχο. Αντίθετα, ο καλόπιστος μισθωτής απαλλάσσεται από τις υποχρεώσεις του καταβάλλοντας σε αυτόν που εύλογα θεωρεί ως τον κληρονόμο (ή κληροδόχο) που υπεισήλθε στη μισθωτική σχέση δυνάμει διάταξης τελευταίας βούλησης.

V. Η συνολική εικόνα

42. Οποτεδήποτε η κυριότητα μισθωμένου ακινήτου (ή το εμπράγματο δικαίωμα που αποκλείει τη χρήση του μισθωτή όπως προπάντων η επικαρπία του μισθίου) μεταβαίνει σε άλλο πρόσωπο, είτε δυνάμει μεταβίβασης εν ζωή, είτε δυνάμει αναγκαστικής εκτέλεσης, είτε δυνάμει εμπράγματης κληροδοσίας⁷³, είτε δυνάμει εγκατάστασης σε δήλο⁷⁴, ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται αυτοδίκαια στη μισθωτική σχέση. Αν και όχι πάντα με την αναγκαία θεμελίωση, το αποτέλεσμα αυτό γίνεται δεκτό και από την κρατούσα γνώμη είτε πρόκειται για κοινή είτε για επαγγελματική μίσθωση.

43. Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις ενδέχεται ο μισθωτής να αγνοεί (με ή χωρίς υπαιτιότητα) την υπεισέλευση του νέου κτήτορα στη μίσθωση και να συνεχίζει να καταβάλλει τα οφειλόμενα μισθώματα στον αρχικό εκμισθωτή. Από την άλλη πλευρά δεν αποκλείεται και ο νέος κτήτορας να αγνοεί (ομοίως με ή χωρίς υπαιτιότητα) τη μίσθωση στην οποία υπεισέρχεται. Ανακύπτει λοιπόν το ερώτημα ποιος φέρει τον κίνδυνο από καταβολές μισθωμάτων που έγιναν από τον καλόπιστο μισθωτή στον αρχικό εκμισθωτή ή, σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής, στα πρόσωπα που ο μισθωτής θεωρεί εύλογα καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους του στο μίσθιο. Αν τον κίνδυνο φέρει ο νέος κτήτορας, οι καταβολές μισθωμάτων είναι έγκυρες παρότι έγιναν σε μη δικαιούχο και ο νέος κτήτορας φέρει το βάρος να αναζητήσει τα μισθώματα από τον αρχικό εκμισθωτή, συνήθως βάσει των διατάξεων περί αδικαιολόγητου πλουτισμού. Αντίστοιχα, αυτός φέρει και τις συνέπειες τυχόν αφερεγγυότητας του αρχικού εκμισθωτή. Αν πάλι τον κίνδυνο φέρει ο μισθωτής, οι καταβολές που έγιναν δεν επιφέρουν απόσβεση των υποχρεώσεων του από τη μίσθωση και η κατάσταση αντιστρέφεται. Παρόμοια ζητήματα ανακύπτουν και σε σχέση με συμβατικές ρυθμίσεις οι οποίες συμφωνούνται μεταξύ του μισθωτή και του αρχικού εκμισθωτή και αφορούν την υποχρέωση για καταβολή μισθωμάτων.

44. Η κατανομή του εξεταζόμενου κινδύνου θα μπορούσε να γίνει στη βάση τυχόν πταίσματος είτε του νέου κτήτορα όσον αφορά την άγνοια της μίσθωσης ή τη μη ενημέρωση του μισθωτή για τη μεταβολή στο πρόσωπο του εκμισθωτή είτε του μισθωτή όσον αφορά την άγνοια της υπεισέλευσης του νέου κτήτορα στη μίσθωση. Η λύση αυτή δεν ικανοποιεί. Διότι συχνά πταίσμα της μίας ή της άλλης πλευράς δεν θα διαπιστώνεται ή έστω δεν θα διαπιστώνεται χωρίς τη βοήθεια εξεζητημένων, αμφίβολης ορθότητας κατασκευών καταλογισμού

72. Βλ. παραπάνω αρ. 13 επ. και 27.

73. Βλ. αναλυτικότερα τις σχετικές διακρίσεις παραπάνω αρ. 1 επ.

74. Βλ. παραπάνω αρ. 34 επ.

69. Όπως στη μεταβίβαση εν ζωή και στην κληροδοσία, βλ. υποσημ. 3 και 5 αντιστοίχως.

70. Βλ. παραπάνω υπό ΙΙΙ.1.

71. Βλ. παραπάνω αρ. 30 επ.

αλλότριας συμπεριφοράς σε βάρος κάποιου από τους εμπλεκόμενους. Αντίστοιχα ισχύουν και για την εφαρμογή γενικών ρητρών περί καλής πίστης ή καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος επειδή συχνά κανένα από τα μέρη (μισθωτής και νέος κτήτορας) δεν θα έχουν επιδείξει συμπεριφορά που εμπίπτει στις ρήτρες αυτές. Ως αποτέλεσμα το ζήτημα της κατανομής του κινδύνου παραμένει στις περιπτώσεις αυτές άλυτο. Εννοείται ότι δεν αποκλείεται *a priori* ούτε η εφαρμογή κανόνων που βασίζονται σε υπαιτιότητα (ιδίως κανόνων για τη θεμελίωση αξιώσεων αποζημίωσης) ούτε η προσφυγή σε γενικές ρήτρες, εφόσον βεβαίως πληρούνται οι προϋποθέσεις τους. Ωστόσο οι προσεγγίσεις αυτές δεν μπορούν να υποκαταστήσουν την αναζήτηση ενός γενικού κανόνα περί κατανομής του κινδύνου⁷⁵. Τυχόν αξιώσεις αποζημίωσης ή η προσφυγή σε γενικές ρήτρες προϋποθέτουν έναν τέτοιο κανόνα και βασίζονται σε αυτόν, ακόμη κι αν τελικά θεμελιώνουν αποκλίσεις ή διορθώσεις των συνεπειών του ενόψει των ιδιαιτεροτήτων της συγκεκριμένης περίπτωσης.

45. Ο κανόνας αυτός ανευρίσκεται στη βάση περαιτέρω διάπλασης του δικαίου με αναλογία προς το άρθρο 461 ΑΚ για την εκχώρηση απαίτησης σε συνδυασμό με τη νομοθετική σκέψη που αποτυπώνεται στο άρθρο 616 ΑΚ περί προκαταβολής μισθωμάτων πριν από τη γνωστοποίηση της εκποίησης στον μισθωτή. Αν λοιπόν ο μισθωτής αγνοεί, ανεξάρτητα από

υπαιτιότητα, την εκποίηση και συνακόλουθα την υπεισέλωση του νέου κτήτορα στη μίσθωση εγκύρως καταβάλλει μισθώματα στον αρχικό εκμισθωτή και εγκύρως προβαίνει μαζί του σε συμφωνίες που αφορούν την υποχρέωσή του για καταβολή μισθώματος. Από τη στιγμή της γνωστοποίησης της εκποίησης στον μισθωτή ή από τη στιγμή τυχόν προηγούμενης γνώσης του τελευταίου για την εκποίηση, ο κίνδυνος καταβολής στον (μη δικαιούχο πλέον) αρχικό εκμισθωτή μετατίθεται στον μισθωτή. Αυτή η κατανομή κινδύνου μεταξύ μισθωτή και νέου κτήτορα εφαρμόζεται και στη διαδοχή αιτία θανάτου, είτε πρόκειται για εμπράγματα κληροδοσία κατ' άρθρο 1996 ΑΚ είτε για εγκατάσταση κληρονόμου στο μίσθιο κατ' άρθρο 1800 § 2 ΑΚ: Από τη μεταγραφή της αποδοχής της κληροδοσίας ή της εγκατάστασης κατ' άρθρα 1193 και 1198 ΑΚ, ο τιμώμενος φέρει το βάρος ειδοποίησης του μισθωτή για τη μεταβολή και φέρει τον κίνδυνο καταβολής μισθωμάτων σε ψευδοκληρονόμους ή ψευδοκληροδόχους από τον μισθωτή που αγνοεί την πραγματική κατάσταση. Για το προηγούμενο όμως χρονικό διάστημα, ήτοι από τον χρόνο της επαγωγής έως τη μεταγραφή της αποδοχής, τον κίνδυνο καταβολής σε μη δικαιούχο κληροδόχο ή κληρονόμο φέρει ο μισθωτής, ο οποίος προστατεύεται μόνο αν έχει εκδοθεί κληρονομητήριο για το δικαίωμα αυτού στον οποίο καταβάλλει ή αν προβεί σε δημόσια κατάθεση των οφειλόμενων μισθωμάτων κατ' εφαρμογή του άρθρου 434 ΑΚ.

75. Βλ. παραπάνω αρ. 9 επ., όπου και οι σχετικές παραπομπές.