

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ Σ. ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ

ΣΥΝΤΟΜΗ ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ

| Σ Ε Α Κ | **I**
| Α Ρ Θ Ρ Α | 1-946



Δίκαιο & Οικονομία
Π. Ν. ΣΑΡΚΟΓΥΛΛΗΣ

ναψη εμπορικής μισθώσεως που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, εκποιείται το μίσθιο. Ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται σε αυτή κατά την ΑΚ 614 και δεσμεύεται για δέκα ακόμη χρόνια, χωρίς να απαιτείται σύνταξη με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή κατά την ΑΚ 618. Επομένως ειδικώς για τις εμπορικές μισθώσεις, συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή θα πρέπει να απαιτείται με διορθωτική ερμηνεία, μόνον όταν η μίσθωση συνάπτεται με *διάρκεια μεγαλύτερη* της ελάχιστης διάρκειας των εμπορικών μισθώσεων, δηλ. *των δώδεκα ετών*, αφού έως αυτή ο νέος κτήτορας προστατεύεται αρκετά με τις ΑΚ 614-615. Με τη λύση αυτή αποφεύγεται και η μη εφαρμογή αυτής της χρήσιμης για τα συμφέροντα του νέου κτήτορα διάταξης.

- 4 Εάν η μίσθωση περιείχε όρο σύμφωνα με τον οποίο ο νέος κτήτορας θα δικαιούται να αποβάλει το μισθωτή, η διάταξη δεν εφαρμόζεται και η τήρηση του τύπου με τη μεταγραφή δεν προστατεύει το μισθωτή. Υποστηρίζεται επίσης ότι δεν εφαρμόζεται στην υπεκμίσθωση (*Αντάπασης*, άρθρ. 618 αρ. 4).
- 5 Κατά το γράμμα της ΑΚ 618 η μίσθωση για διάστημα μακρότερο των εννέα ετών πρέπει να συνταχθεί συμβολαιογραφικά και να μεταγραφεί στο βιβλίο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου (ΑΚ 1208) οποτεδήποτε μετά από τη μίσθωση, αλλιώς οπωσδήποτε πριν από την εκποίηση. Εάν η μεταγραφή γίνει την ίδια ημέρα με την εκποίηση, προηγείται η μεταγραφή, διότι στηρίζεται σε αρχαιότερο τίτλο (ΑΚ 1206· *Αντάπασης*, άρθρ. 618 αρ. 5· *Γεωργιάδης*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 26 αρ. 44· αντίθ. *Κορνηλάκης*, Ειδ. Ενοχικό ΙΙ, § 144 3 σ. 272, που υποστηρίζει ότι η προτεραιότητα καθορίζεται από τη σειρά καταχώρισης στο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων).
- 6 Αφετηρία της εννεαετίας αποτελεί η κατάρτιση της μίσθωσης (*Γεωργιάδης*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 26 αρ. 45 σημ. 44· αντίθ. *Φίλιος*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 41Δ Ι από την εκποίηση του μισθίου), ενώ υποστηρίζεται ότι για την έναρξη της εννεαετίας απαιτείται όχι μόνον η σύναψη της μίσθωσης, αλλά και η παράδοση του μισθίου (*Κορνηλάκης*, Ειδ. Ενοχικό ΙΙ, § 144 3 σ. 272). Υποστηρίζεται επίσης ότι η διάρκεια καθορίζεται από τη συμφωνία και δεν λαμβάνεται υπόψη η πραγματική διάρκεια, π.χ. μίσθωση με αόριστη διάρκεια που λειτουργεί πάνω από εννέα έτη (*Φίλιος*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 41Δ Ι). Αν όμως πρόκειται για μίσθωση αόριστης διάρκειας, έστω μετά από σιωπηρή αναμίσθωση με την έννοια της ΑΚ 611, ο νέος κτήτορας θα πρέπει να έχει την ίδια μεταχείριση με τον εκμισθωτή, δηλ. μετά την υπεισέλευσή του στη μίσθωση θα δικαιούται να καταγγείλει κατά την ΑΚ 609, χωρίς να έχει σημασία αν τηρήθηκε τύπος για την αρχική σύναψη καθώς και η συνολική πραγματική διάρκεια έως την εκποίηση.
- 7 Εάν η μίσθωση που έχει συναφθεί για χρόνο μικρότερο των εννέα ετών ανανεωθεί ή παραταθεί για χρόνο μικρότερο των εννέα ετών, συνολικά όμως μεγαλύτερο των εννέα ετών και το ακίνητο εκποιηθεί κατά τη διάρκεια της ανανέωσης, δεν χρειάζεται κατά μία άποψη τήρηση του τύπου της ΑΚ 618, αφού πρόκειται για δεύτερη, αυτοτελή μίσθωση (*Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικών Ι, άρθρ. 618 § 2· *Μπαλής*, Εμπράγματον, § 198 αρ. 3, εκτός αν είχε γίνει επιφύλαξη δικαιώματος προαίρεσης για την παράταση· *Αντάπασης*, άρθρ. 618 αρ. 6), ενώ άλλη άποψη δέχεται εφαρμογή της ΑΚ 618 στην παράταση, όχι όμως στην ανανέωση, διότι μόνον τότε πρόκειται για νέα μίσθωση με αυτοτελή διάρκεια (*Κορνηλάκης*, Ειδ. Ενοχικό ΙΙ, § 144 3 σ. 271).
- 8 Ακόμη υποστηρίχθηκε ότι η ΑΚ 618 εφαρμόζεται αν η κατάτμηση έγινε με σκοπό την κατασπατάληση (*Αντάπασης*, άρθρ. 618 αρ. 7) και οπωσδήποτε εάν η μίσθωση προβλέπει δυνατότητα μονομερούς παράτασης από το μισθωτή για χρόνο μεγαλύτερο των εννέα ετών (*Αντάπασης*, άρθρ. 618 αρ. 6· *Κορνηλάκης*, Ειδ. Ενοχικό ΙΙ, § 144 3 σ. 271, που υποστηρίζει ότι ο ίδιος τύπος απαιτείται και για την άσκηση του δικαιώματος προαίρεσης· το ίδιο *Γεωργιάδης*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 26 αρ. 46 επ., ο οποίος δέχεται ότι η παράταση γενικώς, ώστε η συνολική διάρκεια να είναι μεγαλύτερη των εννέα ετών πρέπει να καταρτισθεί συμβολαιογραφικά και να μεταγραφεί, ενώ δεν ισχύει το ίδιο για την αναμίσθωση που έχει αυτοτελή διάρκεια).
- 9 Νομίζω ότι ανανεώσεις ή παρατάσεις που γίνονται πριν από την εκποίηση σημαίνουν για το νέο κτήτορα, ο,τι και μια αρχική μίσθωση, δηλ. αν η ανανέωση ή παράταση δεσμεύει από μόνη της για περισσότερο από εννέα έτη, τότε ακολουθείται ο τύπος της ΑΚ 618. Αυτό, διότι το νέο κτήτορα δεν τον ενδιαφέρει αν πρόκειται για νέα μίσθωση ή συνέχιση της παλαιάς ή ο συνολικός χρόνος από την αρχική σύναψη, αλλά το κατά πόσο και σε ποια διάρκεια δεσμεύεται ακόμη από τη σύμβαση. Η κατάτμηση μάλιστα με σκοπό την κατασπατάληση δεν φαίνεται πιθανή, αφού θα χρειαστεί η σύμφωνη γνώμη και των δύο για την ανανέωση και η πρόβλεψη της εκποίησης από την αρχή. Μόνον στη μονομερή παράταση ή ανανέωση μετά από σύμφωνο προαίρεσης πρέπει να τηρηθεί από την αρχή ο τύπος και φυσικά και όταν ασκηθεί το δικαίωμα, γιατί είναι ζήτημα το οποίο ο νέος κτήτορας πρέπει να γνωρίζει κατά την κτήση.
- 10 Η γνώση ή η άγνοια του νέου κτήτορα σχετικώς με την ύπαρξη της μίσθωσης δεν έχει σημασία. Υποστηρίχθηκε βεβαίως ότι εάν ο μισθωτής έμαθε για τη μίσθωση και προσχώρησε σε αυτή, υποκαθίσταται στη θέση του εκμισθωτή και δεσμεύεται ακόμη και αν η μίσθωση είναι υπερεννεαετής (ΕφΑθ 782/1965 ΝοΒ 1966, 540· *Αντάπασης*, άρθρ. 618 αρ. 9 που μάλιστα συμφωνεί). Εάν η άποψη αυτή καταλήγει στο ότι η γνώση του νέου κτήτορα αποκλείει την ΑΚ 618, δεν πρέπει να γίνει δεκτή, αφού η διάταξη αυτή δεν προϋποθέτει κάτι τέτοιο. Απλώς μπορεί να ερμηνευθεί ως παραίτηση από την επίκληση της έλλειψης τύπου ή αλλιώς ότι η ΑΚ 618 είναι ενδοτικό δικαίο.
- 11 Γ. Συνέπειες. Η τήρηση του τύπου της ΑΚ 618 έχει ως συνέπεια ότι η μίσθωση ισχύει και δεσμεύει το νέο κτήτορα, επεκτείνεται δηλ. η ισχύς της, χωρίς να μεταβάλλεται σε εμπράγματη δικαιοπραξία (*Φίλιος*, άρθρ. 1208 αρ. 13· *Αντάπασης*, άρθρ. 618 αρ. 10). Δηλαδή ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται σε αυτή και δεσμεύεται καθ' όλη τη συμφωνημένη διάρκεια της. Ακόμη όμως και αν δεν τηρηθεί ο τύπος, η μίσθωση ισχύει μεταξύ του εκ-

μισθωτή και του μισθωτή (ηρβλ. ΜΠρΠατρ 1747/1983 ΝοΒ 1984, 1255· ΕιρΜουδ 6/2000 ΑρΧΝ 2002, 83· βλ. και ΟΔΑΠ 129/1984 ΝοΒ 1985, 52 που έκρινε ότι η ΑΚ 618 επικρατεί του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου κατά τον οποίο είναι άκυρη και μεταξύ των συμβαλλομένων η υπερεννεατής μίσθωση εάν δεν καταχωρηθεί στο Κτηματολογικό Βιβλίο).

Εάν η ίδια μίσθωση έχει καταρτισθεί μόνον με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, δεσμεύει το νέο κτήτορα κατά την ΑΚ 614 και για χρονικό διάστημα εννέα ετών από την κατάρτισή της, ο οποίος κατά το διάστημα αυτό έχει δικαίωμα καταγγελίας μόνον κατά τους όρους της μίσθωσης και το νόμο (λ.χ. ΑΚ 594). Εάν η μίσθωση δεν έχει καταρτισθεί με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, έχει υποστηριχθεί περαιτέρω ότι ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται κατά την ΑΚ 615 και μπορεί να καταγγείλει, τηρώντας την προθεσμία των δύο μηνών της ΑΚ 615. Συνεπώς με την εφαρμογή των ΑΚ 614-615 λύεται κατά την ίδια άποψη το πρόβλημα των συνεπειών της μη τήρησης του συμβ/κού τύπου (*Αντάπασης*, άρθρ. 618 αρ. 11-12· *Κορνηλάκης*, Ειδ. Ενοχικό ΙΙ, § 144 3 σ. 271· *Γεωργιάδης*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 26 αρ. 48 και αρ. 44, όπου υποστηρίζει ότι κατά τα λοιπά για την εφαρμογή της ΑΚ 618 πρέπει να συντρέχουν οι προϋποθέσεις της ΑΚ 614, δηλ. έγκυρη μίσθωση και εκποίηση μετά από αυτήν).

Αντιθέτως έχει υποστηριχθεί ότι με την πάροδο των εννέα ετών από την κατάρτιση της μίσθωσης για την οποία δεν τηρήθηκε ο τύπος της ΑΚ 618, ο νέος κτήτορας μπορεί να ζητήσει την απόδοση του μισθίου χωρίς να τηρήσει προθεσμία, αφού αυτή λήγει αυτοδικαίως (*Μπαλής*, Εμπράγματον, § 198 αρ. 1· *Παναδάκης* Ι, αρ. 1963 επ.). Η τελευταία άποψη πρέπει να θεωρηθεί ορθότερη. Κατά το γράμμα της ΑΚ 618 η υπερεννεατής μίσθωση δεν ισχύει απέναντι στο νέο κτήτορα, δηλ. μετά από τα εννέα έτη ή είναι άκυρη ή εξομοιώνεται με μίσθωση ορισμένης διάρκειας. Άλλωστε η ρύθμιση της ΑΚ 615 για την καταγγελία με την τήρηση του διμήνου, δεν συνάδει με πολλαπλές μισθώσεις και με την καταγγελία μετά από ικανό χρόνο, αλλιά επιδιώκει να παράσχει στο νέο κτήτορα ένα αποτελεσματικό όπλο αποβολής του μισθωτή.

Το ανίσχυρο της μίσθωσης μετά από τα εννέα έτη είναι σχετικό υπέρ του νέου κτήτορα (*Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικό Ι, άρθρ. 618 § 2 σημ. 2· *Φίλης*, άρθρ. 1208 αρ. 15). Και μετά την αφαίρεση της χρήσης ο εκμισθωτής ευθύνεται για νομικό ελάττωμα (*Κορνηλάκης*, Ειδ. Ενοχικό ΙΙ, § 144 3 σ. 272).

Αν δεν τηρήθηκαν οι ΑΚ 618 και 1208 και ο νέος κτήτορας ζητήσει μετά την πάροδο των εννέα ετών την απόδοση του μισθίου, η άσκηση αυτή του δικαιώματος μπορεί να είναι αντίθετη με την ΑΚ 281 (συνέχιση και μετά τα εννέα έτη της είσπραξης των μισθωμάτων· ηρβλ. *Κορνηλάκης*, Ειδ. Ενοχικό ΙΙ, § 144 3 σ. 272 επ. για την καταγγελία).

Παντελίδου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΚΑΤΟ ΕΚΤΟ

Μίσθωση αγροτικού κτήματος ή άλλου προσοδοφόρου αντικειμένου

Βιβλιογραφία: *Ζερβόπουλος*, Γνμδ. ΝοΒ 1957, 289· *Καραμανώλης*, Μίσθωσις αγροτικού κτήματος, ΕΕΝ 1973, 848· *Κτισσάνος*, Σκληρά ανανέωσις αγρομισθώσεως κατά τον ΑΚ κ.λ.η., Θέμ. 1949, 389· *Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, Το δίκαιο των καρπών κατά τον αστικό κώδικα (1979)· *Μαυρομιχάλης*, Το άρθρον 634 Αστικού Κώδικος, ΝΔίκ. 1957, 2· *Σόντης*, Γνμδ. ΕΕΝ 1962, 735· *Σούρλης*, Η έκτασις εφαρμογής του άρθρου 638 ΑΚ επί των ακινήτων, ΕΕΝ 1951, 223.

619 Αγρομίσθωση. Με τη σύμβαση της μίσθωσης αγροτικού κτήματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση, με αντάλλαγμα την κατοβολή μισθώματος, να παροχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του μισθίου και την κήρησή του με τους όρους της τακτικής εκμετάλλευσής.

Α. Έννοια. Μίσθωση αγροτικού κτήματος ή αγρομίσθωση είναι η σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση και, την κατά τους όρους της τακτικής εκμετάλλευσής, κήρηση του μισθίου. Ο μισθωτής υποχρεώνεται να καταβάλλει στον εκμισθωτή το συμφωνημένο μίσθωμα. Εάν η μίσθωση συναφθεί μεν ως μίσθωση αγροτικού κτήματος, πλην όμως δεν έχει ως αντικείμενο την κήρηση, τότε η σύμβαση θεωρείται απλής μίσθωσης. Το ίδιο ισχύει αν η μίσθωση αγρού έχει αντικείμενο την αποθήκευση σε αυτόν διαφόρων πραγμάτων (βλ. σχετικά *Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικό Ι, άρθρ. 619, σ. 419).

Β. Νομική φύση. Η αγρομίσθωση συνιστά α) ενοχική, β) συναινετική, γ) αμφοτεροβαρή, δ) διαρκή, ε) άτυπη, στ) υποσχετική, ζ) επαχθή και η) αιτιώδη σύμβαση (βλ. σχετικά *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 850). Είναι ενοχική, γιατί δεν έχει εμπράγματη ενέργεια· διακρίνεται από την επικαρπία ακινήτου, η οποία αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο πράγμα (ΑΚ 1142· βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 619 αρ. 4). Συναινετική, γιατί συνάπτεται με μόνη τη συμφωνία των συμβαλλομένων μερών· κατά συνέπεια δεν είναι αναγκαία η παράδοση του αντικειμένου της για τη δημιουργία εκατέρωθεν δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, όπως στις in re καταρτιζόμενες συμβάσεις (ΕφΑθ 5602/1976 ΕλλΔνη 1977, 35· βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικό Ι, άρθρ. 619 αρ. 3· *Βαθρακοκαίλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 619 αρ. 5, 6 β· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 619 αρ. 4). Αμφοτεροβαρή, γιατί δημιουργεί εκατέρωθεν υποχρεώσεις παροχής και αντιπαροχής, που βρίσκονται μεταξύ τους σε ανταλλακτική σχέση. Διαρκής, γιατί δεν εκληρώνεται στιγμιαία αλλιά εκτείνεται σε κάποιο χρονικό διάστημα. Άτυπη, διότι μόνο κατ' εξαίρεση

Άρθρο 620

σε αγρομίσθωση με διάρκεια άνω των εννέα ετών απαιτείται να υποβληθεί στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγραφεί, για να έχει ισχύ «ανέναντι στο νέο κτήτορα» (620, 618, 1208). *Υποσχετική*, γιατί ιδρύεται ενοχική υποχρέωση του υποσχόμενου-οφειλέτη και ενοχικό δικαίωμα του δέκτη-δανειστή της υπόσχεσης. Κατ' επέκταση είναι *επαχθής*, γιατί η παράδοση γίνεται με κάποιο αντάλλαγμα. Και τέλος, *απώδης*, γιατί το κύρος της εξαρτάται από την ύπαρξη και το κύρος της αιτίας, που είναι στη συγκεκριμένη περίπτωση η παράδοση του μισθίου για χρήση και κάρπωση.

- 3 **Γ. Στοιχεία της σύμβασης. Ι. Αγροτικό κτήμα.** Αντικείμενο της αγρομίσθωσης αποτελεί το αγροτικό κτήμα εννοείται το γεωργικά καλλιεργημένο ή καλλιεργήσιμο ακίνητο, από το οποίο προσδοκείται η παραγωγή και συλλογή καρπών κάθε φύσης (βλ. σχετικά *Γεωργιάδη*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 34 αρ. 5· *Ζερβόπουλο*, Γνμδ. ΝοΒ 1957, 289-290· *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 850). Αγροτικά κτήματα δεν συνιστούν τα δάση και οι βοσκότοποι, λόγω της ιδιαιτερότητας τους και της ειδικής γι' αυτά νομοθεσίας, καθώς και οι χώροι αμμοληψίας (ΕιρΚουφ 127/2005 ΑρΧΝ 2006, 775· ΕιρΈρεσ 2/2006 Νόμος· *Βαθρακοκοίλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 619 αρ. 6 α· *Γεωργιάδης*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 34 αρ. 5). Υποστηρίζεται όμως και η αντίθετη άποψη (έτσι ΕφΘεσ 984/1999 Αρμ 2000, 787), το οποίο έκρινε ότι η παραχώρηση της χρήσης και κάρπωσης εν μέρει καλλιεργούμενου και εν μέρει χρησιμοποιούμενου ως βοσκότοπου ακινήτου έχει τον χαρακτήρα αγρομίσθωσης· βλ. σχετικά *Ζέλο*, Ενοχικών ΙΙ, σ. 261). Η διαφορά των απόψεων προκύπτει από την ΑΚ 634, η οποία εφαρμόζεται στην αγρομίσθωση, αλλά όχι και στη μίσθωση άλλου προσοδοφόρου αντικείμενου (βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 619 αρ. 7).

Παραρτήματα αγροτικού κτήματος θεωρούνται τα οικοδομήματα που βρίσκονται στο ακίνητο (βλ. σχετικά *Ζέλο*, Ενοχικών ΙΙ, σ. 261), τα σκεύη, τα εργαλεία και τα κτήνη, τα προορισμένα για την οικονομική εκμετάλλευση αυτού, καθώς και τα γεωργικά προϊόντα που απαιτούνται για την καλλιέργεια μέχρι τη νέα εσοδεία, όπως και τα επί του ακινήτου ευρισκόμενα και εξ αυτού προερχόμενα λιπάσματα (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, Ενοχικών, άρθρ. 619 αρ. 4).

Είναι δυνατόν να προκύψει θέμα ερμηνείας της συμβάσεως, ως προς το εάν η μίσθωση του κυρίου πράγματος περιλαμβάνει και το παράρτημα ως σύνολο με το κύριο αντικείμενο. Η ερμηνευτική διάταξη του άρθρ. 958 ΑΚ, που έχει εφαρμογή στις εμπράγματα δικαιωματα, έχει αναλογική εφαρμογή και στις ενοχικές. Όταν τα παραρτήματα του μισθίου διακρίνονται και δεν μισθώνονται με το κτήμα αλλά αυτοτελώς, δεν περιλαμβάνονται στην αγρομίσθωση και η περί αυτών σύμβαση συνιστά κοινή μίσθωση (574) ή μίσθωση άλλου προσοδοφόρου πράγματος (ΑΚ 638· βλ. σχετικά *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 851).

- 4 **ΙΙ. Χρήση.** Η έννοια της παραχώρησης χρήσης είναι ταυτόσημη με εκείνη της μίσθωσης πράγματος στην ΑΚ 574. Πρέπει να παραδοθεί στο μισθωτή η κατοχή του μισθίου για να μπορέσει ο μισθωτής να το εκμεταλλευτεί με σκοπό την παραγωγή καρπών. Ο εκμισθωτής υποχρεώνεται όχι μόνο να παραχωρήσει τη χρήση και κάρπωση του πράγματος στο μισθωτή, αλλά και να εξασφαλίσει τη χρήση απαλλοτριμένη από κάθε κώλυμα ή κίνδυνο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοίλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 619 αρ. 6β· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 619 αρ. 8).
- 5 **ΙΙΙ. Κάρπωση.** Ως κάρπωση νοείται η λήψη των καρπών που παράγει το κτήμα σύμφωνα με το γεωργικό προσορισμό του. Στους καρπούς περιλαμβάνονται: α) τα φυσικά προϊόντα του πράγματος, δηλ. όσα παράγονται περιοδικά και οργανικά από το κτήμα, χωρίς αυτό να καταστρέφεται ή να βλάπτεται και β) καθετί που, μοιλονότι δεν είναι φυσικό προϊόν του πράγματος, παράγεται από αυτό με τη δύναμη της φύσης και σύμφωνα με τον προσορισμό του (βλ. αναλυτικά σε *Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 27-34). Οι καρποί πρέπει να είναι προϊόντα τακτικής εκμετάλλευσης και όχι εκτάκτου γεγονότος (βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 619 αρ. 9). Έτσι, οι κορμοί δένδρων αγροκλήματος που κήκε από πυρκαγιά δεν αποτελούν καρπούς του κτήματος και δεν ανήκουν στο μισθωτή (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, Ενοχικών, άρθρ. 619 αρ. 2).
- 6 **ΙV. Μίσθωμα.** Η έννοια του μισθώματος είναι ταυτόσημη με αυτή στη μίσθωση πράγματος. Το μίσθωμα μπορεί να συνίσταται σε ποσό χρημάτων ή άλλων αντικαταστάτων πραγμάτων, ακόμη και σε ορισμένη ποσότητα καρπών του κτήματος, όχι όμως και σε ορισμένο ποσοστό από τους καρπούς, γιατί τότε πρόκειται για μίσθωση επίμορτης αγροληψίας. Ακόμη, μπορεί να αποτελεί και παροχή αύλη ή δικαίωμα παρεχόμενο σε αντάλλαγμα της χρήσης του μισθίου (βλ. σχετικά *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 851). Δεν απαιτείται να είναι το μίσθωμα ορισμένο κατ' αριθμό, αλλά αρκεί οποιαδήποτε συμφωνία προσδιορισμού του με βάση αντικειμενικά στοιχεία. Ο καθορισμός του ακριβούς ποσού μπορεί να αφαιρεθεί από τους συμβαλλομένους σε κάποιον από αυτούς ή σε τρίτο. Όταν λείπει ρητή ή σιωπηρή συμφωνία για το ποιος έχει δικαίωμα να καθορίσει ακριβώς το μίσθωμα, το δικαίωμα αυτό ανήκει στον εκμισθωτή, ο οποίος δικαιούται να το ασκήσει κατά την ΑΚ 379 (ΕφΑθ 10763/1987 Νόμος). Τέλος, το μίσθωμα πρέπει να είναι αληθές και όχι εικονικό, υπό την έννοια ότι πρέπει να έχει συμφωνηθεί ως αντάλλαγμα της παραχωρηθείσας χρήσης και κάρπωσης του αγροτικού κτήματος (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, Ενοχικών, άρθρ. 619 αρ. 5).
- 7 **Υ. Διάρκεια.** Η διάρκεια της μίσθωσης αγροτικού κτήματος δεν μπορεί να συμφωνηθεί για χρονικό διάστημα μικρότερο από τέσσερα έτη (βλ. αναλυτικά παρακάτω άρθρ. 634 αρ. 2).

620 Στη μίσθωση αγροτικού κτήματος εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για τη μίσθωση πράγματος, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά στα άρθρα 621 έως 637.

Η αγρομίσθωση διαφέρει από την κοινή μίσθωση ως προς το ότι η αγρομίσθωση έχει αντικείμενο τη χρήση και κάρπωση του μισθίου, ενώ η κοινή μίσθωση μόνο τη χρήση. Για το λόγο αυτό στην αγρομίσθωση επιτρέπεται η αναλογική εφαρμογή των διατάξεων για τη μίσθωση πράγματος, στο μέτρο που δεν ορίζεται διαφορετικά στα άρθρα 621-637. Έτσι, στην αγρομίσθωση δεν εφαρμόζονται διατάξεις που αφορούν τη μίσθωση πράγματος, όπως οι ΑΚ 591, 593, 595, 609, 611, 612 και 613· αντίθετως, δεν αποκλείεται η εφαρμογή των ειδικών διατάξεων για τη μίσθωση πράγματος, όπως των ΑΚ 590 και 621, 594 και 623, 604 και 626, 576 και 627, 597 και 628, 599 και 629-631 καθώς και 636, 608 και 634, 615 και 637 (ΑΠ 967/1992 ΕΕΝ 1993, 678· Εφαθ 3415/1988 Νόμος· βλ. σχετικά *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 620 αρ. 1, 2· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 620 αρ. 1, 2).

621 Υποχρεώσεις του μισθωτή. Εφόσον δεν προκύπτει τίποτε άλλο από τη σύμβαση ή από την επιτόπια συνήθεια, ο μισθωτής φέρει τις δαπάνες των επισκευών που απαιτούνται για την τακτική χρήση και κάρπωση, καθώς και εκείνες που απαιτούνται για τη συντήρηση των οικημάτων, των αποθηκών, των δρόμων, των τάφρων ή των περιφραγμάτων. Επίσης φέρει τις δαπάνες για την τακτική εκμετάλλευση του πράγματος και ιδίως για την καλλιέργεια.

Α. Υποχρεώσεις του μισθωτή. Το μισθωτή βαρύνουν οι ακόλουθες υποχρεώσεις: α) καταβολή του μισθώματος, β) παραλαβή και εκμετάλλευση του μισθίου, γ) δαπάνες επισκευών και συντήρησης, δ) δαπάνες εκμετάλλευσης, ε) απόδοση του μισθίου μετά τη λήξη της αγρομίσθωσης και στ) κατάληψη προϊόντων του κτήματος (βλ. αναλυτικότερα γι' αυτές τις υποχρεώσεις *Γεωργιάδου*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 34 αρ. 18-38). Το εν λόγω άρθρο αναφέρεται στην υπό γ. και δ. υποχρέωση του μισθωτή. Η διάταξη αυτή είναι ενδοτικού δικαίου. Επομένως, διαφορετική ρύθμιση των συμβαλλομένων (π.χ. το βάρος δαπανών να φέρει ο εκμισθωτής) ή διαφορετική επιτόπια συνήθεια (π.χ. να φέρουν το βάρος των δαπανών και τα δύο μέρη) υπερισχύουν της εν λόγω διάταξης. Ο μισθωτής φέρει το βάρος απόδειξης ως προς το αν συμφωνήθηκε ή πρακτύει από την επιτόπια συνήθεια διαφορετική ρύθμιση, διότι αυτός φέρει κατά νόμον το βάρος των δαπανών (ΚΠολΔ 338· *Αποστολίδης*, Ενοχικών, άρθρ. 621 αρ. 1· *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 621 αρ. 2· βλ. γενικά για την κατανομή του βάρους απόδειξης στη θετική παράβαση της σύμβασης *Baumgärtel*, Αρμ 1983, 177-185).

Β. Δαπάνες επισκευών και συντήρησης. Η υποχρέωση για διατήρηση του μισθίου κατάλληλου για τη συμφωνημένη μίσθωση αναγνωρίζεται και στην κοινή σύμβαση μίσθωσης (ΑΚ 620 σε συνδ. με 575, 591, 592), αλλά εκεί φορέας της είναι ο εκμισθωτής. Για το σκοπό αυτό ο εκμισθωτής οφείλει να προβαίνει στις συνήθεις επισκευές και αναγκαίες δαπάνες (*Αποστολίδης*, Ενοχικών, άρθρ. 621 αρ. 1). Αντίθετα όμως με τον κανόνα αιτών, στην αγρομίσθωση βαρύνεται ο μισθωτής και όχι ο εκμισθωτής με α) τις δαπάνες συνήθων επισκευών και συντήρησης και β) τις δαπάνες τακτικής εκμετάλλευσης του μισθίου (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 621 αρ. 1· *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 854). Δικαιολογητικός λόγος της εξαίρεσης αυτής είναι ότι στην αγρομίσθωση ο μισθωτής αποκομίζει οφέλη και γι' αυτό επιβαρύνεται με τις δαπάνες συνήθων επισκευών, συντήρησης και τακτικής εκμετάλλευσης του μισθίου (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικών, άρθρ. 621 αρ. 1).

Σύμφωνα με το άρθρ. 621 ΑΚ ο μισθωτής αγροτικού κτήματος βαρύνεται κατ' αρχήν με τις δαπάνες για τις συνήθεις επισκευές φθορών από την τακτική χρήση και κάρπωση αγροκτήματος, οι οποίες διαφοροποιούνται με βάση το είδος της καλλιέργειας και όχι τις έκτακτες επισκευές (βλ. και ΑΚ 622 § 1). Επιπλέον, ο μισθωτής βαρύνεται με δαπάνες για τη συντήρηση και διατήρηση οικημάτων, αποθηκών, δρόμων, τάφρων, περιφραγμάτων. Η απαρίθμηση αυτή είναι ενδεικτική, διότι οι προς συντήρηση επισκευές μπορεί να αναφέρονται και σε άλλα πράγματα του αγροκτήματος, τα οποία είναι αναγκαία για την τακτική χρήση και κάρπωσή του (π.χ. συντήρηση πηγαδιού, μηχανής άντλησης νερού, αρδευτικών σωληνώσεων, μηχανισμού αυτόματου ποτίσματος, δεξαμενής). Βεβαίως ο μισθωτής δεν βαρύνεται με δαπάνες για έκτακτες επισκευές του μισθίου (βλ. και ΑΚ 622 § 1· βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικών, άρθρ. 621 αρ. 2· *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 621 αρ. 3· *Ζένο*, Ενοχικών ΙΙ, σ. 264· *Καυκά/Καυκά*, Ειδ. Ενοχικών, άρθρ. 621, σ. 422).

Γ. Δαπάνες εκμετάλλευσης. Ο μισθωτής βαρύνεται και με τις δαπάνες της τακτικής εκμετάλλευσης του αγροτικού κτήματος και ιδίως της καλλιέργειάς του. Ως τέτοιες δαπάνες πρέπει να θεωρηθούν οι δαπάνες άρωσης, σποράς, συγκομιδής καρπών, λίπασμάτων, θειρισμού, ψεκασμού κ.λπ. Η διάταξη αυτή είναι απόρροια της αρχής, ότι αυτός που καρπύεται τις ωφέλειες πράγματος πρέπει να βαρύνεται και με τις δαπάνες της εκμετάλλευσης αυτού (βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 621 αρ. 3).

Δ. Έννομες συνέπειες. Η παράλειψη ενέργειας των δαπανών επισκευών και συντήρησης, καθώς και αυτών της εκμετάλλευσης αποτελεί κακή χρήση του μισθίου και παρέχει στον εκμισθωτή τα δικαιώματα ιδίως από την ΑΚ 594, δηλ. δικαίωμα καταγγελίας και αποζημίωσης (*Π. Φίλιος*, Ειδ. Ενοχικό § 55 Ε, σ. 328).

622 Υποχρεώσεις του εκμισθωτή. Ο εκμισθωτής οφείλει αποζημίωση για τις έκτακτες επισκευές, καθώς επίσης και για τις βελτιώσεις που έγιναν στο μίσθιο, εφόσον αύξησαν την παραγωγικότητά του. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να αφαιρέσει το κατασκευάσμα που πρόσθεσε στο μίσθιο.

Α. Παραχώρηση χρήσης και κάρπωσης ως κύριες υποχρεώσεις του εκμισθωτή. Οι έννοιες της χρήσης και κάρπωσης αναλύθηκαν ήδη ανωτέρω (βλ. παραπάνω άρθρ. 619 Γ ΙΙ και ΙΙΙ). Οι δύο κύριες αυτές υποχρεώσεις που εκμι-

Άρθρο 623

σθωτή συνίστανται: α) στην παράδοση του μισθίου κατάλληλου για χρήση και κάρπωση (ΑΚ 650, 575), β) στην κατάληψη του μισθίου όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση και γ) στη διατήρηση του μισθίου κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση όσο διαρκεί η μίσθωση (ΑΚ 620, 575). Στο πλαίσιο της τελευταίας αυτής υποχρέωσης, διατήρησης του μισθίου, εντάσσονται και οι υποχρεώσεις για έκτακτες επισκευές ή βελτιώσεις του μισθίου, τις οποίες ρυθμίζει η εν λόγω διάταξη. Η διάταξη αυτή είναι ενδοτικού δικαίου.

- 2 **Β. Έκτακτες επισκευές.** Οι έκτακτες επισκευές, κατά παρέκκλιση από τις συνθήκες, βαρύνουν τον εκμισθωτή. Αν προβεί σε αυτές ο μισθωτής, γεννάται αξίωση αποζημίωσής του κατά του εκμισθωτή. Η υποχρέωση του εκμισθωτή για έκτακτες επισκευές συνιστά παρεπόμενη υποχρέωση της κυρίας υποχρέωσής του για παραχώρηση της χρήσης και της κάρπωσης του μισθίου στο μισθωτή. Ως έκτακτες επισκευές νοούνται οι εξαιρετικές και ασυνήθιστες επισκευές, που δεν προκύπτουν από τη χρήση και κάρπωση του μισθίου αλλά είναι αναγκαίες για τη συντήρηση και την ακώλυτη χρήση αυτού και των παραρτημάτων του από τον μισθωτή (π.χ. επισκευές ζημιών από σεισμό, πλημμύρα, πυρκαγιά κτλ.· βλ. σχετικά *Φίλιππ*, § 54, Δ Ι, σ. 325· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 622 αρ. 1). Η αποζημίωση αφορά κάθε έκτακτη επισκευή, ανεξάρτητα από την έκταση, δηλ. είναι αδιάφορο αν είναι μικρή ή μεγάλη. Τέλος, οφείλεται νόμιμος τόκος επί του ποσού της αποζημίωσης από το χρόνο της δαπάνης (301 § 1· *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 622 αρ. 1· βλ. σχετικά *Βαθρακοκοϊήν*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 622 αρ. 2).
- 3 **Γ. Βελτιώσεις μισθίου.** Ως βελτιώσεις νοούνται αυτές που αυξάνουν την παραγωγικότητα του κτήματος π.χ. η εγκατάσταση συστήματος άρδευσης και διοχέτευσης ύδατος, η διάνοιξη οδών για συντομότερη μεταφορά των προϊόντων, η οικοδόμηση σταύλων (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 622 αρ. 2). Ο εκμισθωτής και ο μισθωτής δεν υποχρεώνονται να ενεργήσουν βελτιώσεις στο μίσθιο. Σε περίπτωση όμως που πραγματοποιηθούν βελτιώσεις από το μισθωτή, ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να αποδώσει τη σχετική δαπάνη, εφόσον οι βελτιώσεις αυτές αύξησαν την παραγωγικότητα του μισθίου (629, 636· βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 622 αρ. 2· *Καυκά*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 622, σ. 422). Η δαπάνη αυτή αποδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτριών ή του αδικαιοηγοίτου πλουτισμού (591 § 2 εδ. α· βλ. σχετικά *Φίλιππ*, § 54, Δ ΙΙ, σ. 326) και καταβάλλεται εντόκως όπως και η αποζημίωση για τις έκτακτες επισκευές.
- 4 **Δ. Αφαίρεση κατασκευάσματος.** Το β' εδάφιο του άρθρ. 622 ΑΚ, που αποτελεί επανάληψη του άρθρ. 591 § 2 εδ. β' ΑΚ, αναφέρεται όχι σε υποχρέωση του εκμισθωτή αλλά σε δικαίωμα του μισθωτή προς αφαίρεση του κατασκευάσματος ανεξάρτητα από το αναγκαίο ή το επωφελές της δαπάνης. Το δικαίωμα της αφαίρεσης ασκείται υπό τους όρους της ΑΚ 302· δηλ. ο αφαιρών το πράγμα μισθωτής οφείλει να εξασφαλίσει την αποτροπή ζημίας από αυτήν. Αν κάτι τέτοιο δεν εξασφαλίζεται, ο εκμισθωτής μπορεί να αποτρέψει την αφαίρεση. Επίσης το δικαίωμα αφαίρεσης ασκείται υπό τους περιορισμούς της ΑΚ 1104, δηλ. δεν επιτρέπεται η αφαίρεση του κατασκευάσματος, εάν α) πρόκειται για τη συνήθη δαπάνη συντήρησης π.χ. σωλήνες ύδρευσης β) ο μισθωτής δεν ωφελείται καθόλου από την αφαίρεση και γ) αν καταβάλλεται από τον εκμισθωτή η αξία που θα είχε το συστατικό μετά τον αποχωρισμό του. Αν ο εκμισθωτής καταστήσει υπαίτια αδύνατη την αφαίρεση του κατασκευάσματος από το μισθωτή, η αξίωση αυτού για αφαίρεση μετατρέπεται σε αξίωση αποζημίωσης κατά το άρθρ. 914 ΑΚ (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 622 αρ. 2· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 622 αρ. 3). Το δικαίωμα αφαίρεσης διατηρείται και αν η κατοχή του αγροκτήματος περιήλθε στον εκμισθωτή ή τρίτο (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοϊήν*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 622 αρ. 4).
- 5 **Ε. Δικαίωμα επίδοσης.** Για τις έκτακτες επισκευές και βελτιώσεις, από τις οποίες επήλθε αύξηση της παραγωγικότητας του μισθίου, ο μισθωτής έχει δικαίωμα επίδοσης, εφόσον έχει δικαίωμα αποζημίωσης για τις γενόμενες από αυτόν δαπάνες και αξίωση κατά του εκμισθωτή, πλησιόρροση και συναφή προς την οφειλή του, για απόδοση του αγροκτήματος (ΑΚ 326· βλ. σχετικά *Βαθρακοκοϊήν*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 622 αρ. 4· *Καραμα-νώλη*, ΕΕΝ 1973, 854).
- 6 **ΣΤ. Παραγραφή αξιώσεων.** Η αξίωση του μισθωτή για τις παραπάνω δαπάνες υπόκειται σε εξάμηνη παραγραφή από τη λήξη της αγρομίσθωσης (ΑΚ 620 σε συνδ. με ΑΚ 603· βλ. σχετικά και ΑΠ 519/1965 ΝοΒ 1966, 433), ενώ για την αξίωση του μισθωτή προς αφαίρεση του κατασκευάσματος δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση και κατά συνέπεια υπόκειται στο γενικό κανόνα της εικοσαετούς παραγραφής (ΑΚ 249).

623 Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να εκμεταλλεύεται το μίσθιο με επιμέλεια και σύμφωνα με τον προορισμό του και ιδίως να φροντίζει για τη διατήρησή του σε καλή κατάσταση, ώστε να είναι παραγωγικό. Χωρίς τη συνδρομή του εκμισθωτή, ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα να μεταβάλλει τον υφιστάμενο τρόπο εκμετάλλευσης, έτσι ώστε αυτή να επηρεάζεται σημαντικά πέρα από το χρόνο της μίσθωσης.

- 1 **Α. Υποχρεώσεις του μισθωτή σχετικά με την εκμετάλλευση. Ι. Επιμέλεια εκμετάλλευση.** Ο μισθωτής υποχρεώνεται σε επιμελή εκμετάλλευση του αγροτικού κτήματος, δηλ. σε καταβολή της απαιτούμενης στις συναλλαγές επιμέλειας και σύμφωνα με τον προορισμό του αγροτικού κτήματος (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 623 αρ. 1· *Βαθρακοκοϊήν*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 623 αρ. 1). Η οριοθέτηση της υποχρέωσης αυτής του μισθωτού προσδιορίζεται α) από τη σύμβαση μίσθωσης, β) το σκοπό της μίσθωσης, γ) το είδος και τον προορισμό του αγροκτήματος, και σε

περίπτωση αμφιβολίας δ) από την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 623 αρ. 2· *Βαθρακοκοϊήν*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 623 αρ. 2· *Καυκάς/Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 623, ο. 423).

II. Διατήρηση της παραγωγικότητας. Σε αντίθεση με την κοινή μίσθωση, που ο μισθωτής δεν υποχρεώνεται αλλιά απλώς δικαιούται σε χρήση του μισθίου, στην αγρομίσθωση υφίσταται υποχρέωση του μισθωτή να διατηρεί το αγρόκτημα σε καλή κατάσταση (ΑΚ 629), ώστε να είναι παραγωγικό, δηλ. να διατηρεί σε αυτό το ρυθμό κανονικής απόδοσης με συνεχή και επισταμένη παρακολούθηση (βλ. σχετικά *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 854· *Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 623, σ. 424). Δικαιολογία της διάταξης αυτής είναι, ότι η μη καλλιέργεια μπορεί να έχει ως συνέπεια την καταστροφή ή τη χειροτέρευση του κτήματος (βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 623 αρ. 3). Η καλλιέργεια του αγροκτήματος καθορίζεται από τη βούληση του μισθωτή, ενώ ο εκμισθωτής δεν έχει δικαίωμα να δίνει σε αυτόν οδηγίες ή να επιβάλλει έλεγχο, αρκεί η καλλιέργεια να είναι σύμφωνη με τον προορισμό του κτήματος και να μην αντίκειται στις επιτόπιες συνθήκες (βλ. σχετικά *Καυκάς/Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 623, σ. 423).

III. Μη μεταβολή του τρόπου εκμετάλλευσης. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να μη μεταβάλει τον τρόπο εκμετάλλευσης του αγροκτήματος, δηλ. της καλλιέργειάς του, αυθαίρετα, χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή, έστω και προς βελτίωση. Η απαγόρευση αυτή τελεί υπό τον περιορισμό, ότι με την μεταβολή του τρόπου καλλιέργειας του αγροκτήματος επηρεάζεται ουσιαστικά η εκμετάλλευσή του και κατά τον μετά τη λήξη της μίσθωσης χρόνο (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 623 αρ. 3· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 623 αρ. 4· *Ζέττο*, Ενοχικόν II, σ. 264). Αν η μεταβολή δεν πρόκειται να επηρεάσει την εκμετάλλευση του κτήματος πέρα από το χρόνο της μίσθωσης, μπορεί να ενεργηθεί από το μισθωτή και χωρίς τη συγκατάθεση του εκμισθωτή.

Η συναίνεση του εκμισθωτή παρέχεται κατά το άρθρ. 236 ΑΚ και έχει αποτέλεσμα την ισχύ και την εγκυρότητα της ενέργειας του μισθωτή. Η συναίνεση του εκμισθωτή τεκμαίρεται ότι υπάρχει, όταν ο εκμισθωτής έχοντας λάβει γνώση της μεταβολής του τρόπου εκμετάλλευσης του αγροκτήματος από το μισθωτή, η οποία ουσιαστικά επηρεάζει την καλλιέργεια και κατά το μετά τη μίσθωση χρόνο, δε διαμαρτύρεται αλλιά σιωπά, ανεχόμενος τη μεταβολή. Η συναίνεση είναι άτυπη, μονομερής, απευθυντέα δήλωση της βούλησης του εκμισθωτή και δεν υπόκειται στον τύπο της σύμβασης μίσθωσης (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 623 αρ. 4· *Βαθρακοκοϊήν*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 623 αρ. 2).

Δικαιολογητικός λόγος της διάταξης αυτής είναι η προστασία της ιδιοκτησίας του εκμισθωτή, στην οποία εμπεριέχεται και ο καθορισμός του τρόπου εκμετάλλευσης του κτήματος (βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 623 αρ. 4).

Β. Συνέπειες παραβίασης υποχρέωσης. I. Καταγγελία της μίσθωσης. Η χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή μεταβολή του τρόπου εκμετάλλευσης του αγροκτήματος, καθώς και η παράβαση κάποιας άλλης υποχρέωσης του μισθωτή, συνιστά εκμετάλλευση του αγροκτήματος χωρίς επιμέλεια και αντίθετα με τον προορισμό του. Στην περίπτωση αυτή, ο εκμισθωτής οφείλει, κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρ. 594 ΑΚ, να διαμαρτυρηθεί στο μισθωτή και να τον προσκαλέσει σε παύση της παράβασης της υποχρέωσής του και επαναφορά του αγροτικού κτήματος στον προηγούμενο τρόπο εκμετάλλευσης. Αν παρά ταύτα ο μισθωτής εξακολουθεί την παράβαση, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα σε άμεση καταγγελία της μίσθωσης, η οποία μπορεί να γίνει και με αγωγή απόδοσης του αγροκτήματος. Αν όμως έχει συμφωνηθεί ότι η παράβαση του όρου επιφέρει τη λύση της μίσθωσης, τότε με την παράβαση του όρου αυτού επέρχεται αυτοδίκαια (άρθρ. 202 ΑΚ) η λύση της μίσθωσης, χωρίς προηγούμενη διαμαρτυρία και καταγγελία της σύμβασης από τον εκμισθωτή (βλ. σχετικά ΑΠ 941/1993 ΕλλΔνη 1995, 178· ΕιρΚουφ 127/2005 Νόμος· *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 623 αρ. 1, 3· *Βαθρακοκοϊήν*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 623 αρ. 5· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 623 αρ. 6).

II. Ανεξαρμίσωση. Σε περίπτωση κακής χρήσεως του αγροκτήματος ο εκμισθωτής, εκτός από την καταγγελία (ΑΚ 620, 594), μπορεί να ζητήσει και αποκατάσταση της θετικής ζημίας του και του διαφυγόντος κέρδους.

624 Υπεκμίσθωση. Εφόσον δεν προκύπτει κάτι άλλο από τη σύμβαση ή από την επιτόπια συνθήκη, ο μισθωτής δεν μπορεί χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή να παραχωρήσει σε άλλον τη χρήση του μισθίου και ιδίως να το υπεκμίσθώσει.

Α. Έννοια. Η συγκεκριμένη διάταξη εισάγει εξαίρεση για τη μίσθωση αγροτικού κτήματος από την ισχύουσα στην κοινή μίσθωση πρόγματος απαγόρευση της υπεκμίσθωσης ή της παραχώρησης χρήσης του μισθίου χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή (βλ. ΑΚ 593). Η διάκριση μεταξύ της παραχώρησης της χρήσης και της υπεκμίσθωσης είναι η ίδια με αυτή του άρθρ. 593 ΑΚ (*Γεωργιάδου*, άρθρ. 624 αρ. 2). Δικαιολογητικός λόγος της διάταξης αυτής είναι, ότι το δικαίωμα του μισθωτή προς χρήση και κάρηση του αγροκτήματος κατά τους όρους της τακτικής εκμετάλλευσης είναι προσωπικού χαρακτήρα. Αυτό συμβαίνει, γιατί το πρόσωπο του μισθωτή έχει βαρύνουσα σημασία στην αγρομίσθωση και γιατί η εκμετάλλευση και η κάρηση του αγροκτήματος συναρτάται με την καλλιτεργητική ικανότητά του και την εμπιστοσύνη του εκμισθωτή στο πρόσωπό του μισθωτή (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοϊήν*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 624 αρ. 1· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 624 αρ. 2· *Ζέττο*, Ενοχικόν II, ο. 265· *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 855).

Β. Στοιχείο υπεκμίσθωσης. Η εν λόγω διάταξη είναι ενδοτικού δικαίου. Επομένως, η απαγόρευση της υπομίσθωσης κάμπεται, αν υπάρχει διαφορετική συμβατική ρύθμιση ή διαφορετική επιτόπια συνθήκη ή συναίνεση του εκμισθωτή για σύναψη σύμβασης υπεκμίσθωσης. Η απαγόρευση αυτή αφορά αποκλειστικά τη μεταξύ του εκ-

Άρθρο 625

μισθωτή και του μισθωτή υφιστάμενη έννομη σχέση της μίσθωσης. Η μεταξύ μισθωτή και υπομισθωτή συναφθείσα σύμβαση υπεκμίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης είναι έγκυρη, ακόμα και εάν δεν συμφωνεί ο εκμισθωτής. Η χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή υπεκμίσθωση ή παραχώρηση της χρήσης του αγροκτήματος από το μισθωτή σε τρίτον, συνιστά αντισυμβατική χρήση του αγροκτήματος, για την οποία ευθύνεται ο μισθωτής έναντι του εκμισθωτή (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 624 αρ. 2)

- 3 **Ι. Συναίνεση εκμισθωτή.** Ο μισθωτής δεν δύναται, εφόσον δεν προκύπτει κάτι διαφορετικό από τη σύμβαση της μίσθωσης ή την επιτόκια συνθήκη, να παραχωρήσει, χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή, τη χρήση ή την υπεκμίσθωση του αγροκτήματος σε άλλον. Για να προβεί ο μισθωτής σε αυτή την ενέργεια είναι αναγκαία η συναίνεση του εκμισθωτή.

Ως συναίνεση νοείται η συγκατάθεση του εκμισθωτή προς παραχώρηση της χρήσης αγροκτήματος σε τρίτον ή την υπεκμίσθωση αυτού. Η συναίνεση έχει επιρροή μόνο στην έννομη σχέση μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή. Επομένως, η έλλειψη συναίνεσης δεν ασκεί επιρροή στην μεταξύ υπεκμισθωτή και υπομισθωτή έννομη σχέση, ούτε παρέχει στον υπομισθωτή έμμεσο δικαίωμα να απαιτήσει από τον εκμισθωτή την παραχώρηση της χρήσης του αγροτικού κτήματος (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 624 αρ. 3· *Βαθρακοκοΐτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 624 αρ. 5). Η συναίνεση του εκμισθωτή είναι άτυπη, μονομερής, απευθυντέα στο μισθωτή δήλωσή της βούλησής του (*Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 624 αρ. 3· *Βαθρακοκοΐτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 624 αρ. 6).

- 4 **ΙΙ. Ευθύνη μισθωτή.** Η ευθύνη του μισθωτή έναντι του εκμισθωτή για κάθε πταίσμα του υπομισθωτή (ΑΚ 593) δεν έχει εφαρμογή στην αγρομίσθωση, λόγω της απαγόρευσης της υπομίσθωσης και της παραχώρησης της χρήσης. Η υπεκμίσθωση ή η παραχώρηση της χρήσης του αγροτικού κτήματος σε τρίτον, χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή, είναι ανίσχυρη έναντι του τελευταίου και συνιστά αντισυμβατική χρήση του αγροκτήματος. Η παράβαση της υποχρέωσης αυτής του μισθωτή παρέχει στον εκμισθωτή, μετά από διαμαρτυρία, δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης και δικαίωμα αποζημίωσης (594, 623· ΠΠΗΛαρ 139/2000 Δικογρ. 2000, 268· ΕιρΚουφ 127/2005 Νόμος· βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 624 αρ. 4· *Βαθρακοκοΐτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 624 αρ. 7· *Καυκά/Καυκά*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 624, σ. 425). Κατά συνέπεια διαμορφώνονται δυο περιπτώσεις: α) η υπομίσθωση γίνεται με συναίνεση του εκμισθωτή, οπότε αυτός φέρει την ευθύνη για πράξεις ή παραλείψεις του υπομισθωτή, β) η υπομίσθωση γίνεται χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή, οπότε την ευθύνη φέρει ο μισθωτής (βλ. σχετικά *Καραμανώλης*, ΕΕΝ 1973, 855).

- 5 **Γ. Η εκχώρηση της μισθωτικής σχέσης.** Διαφορετική από την υπεκμίσθωση και την παραχώρηση χρήσης, αλλιά παρόμοιων συνεπειών έννομη σχέση είναι η εκχώρηση της μισθωτικής σχέσης. Είναι δυνατή η μεταβίβαση της μισθωτικής έννομης σχέσης με εκχώρηση ή αποδοχή χρέους, δηλ. με τη μεταβίβαση της ενεργητικής και παθητικής εννόμου σχέσης του εκμισθωτή και του μισθωτή αντιστοίχως (*Καραμανώλης*, ΕΕΝ 1973, 855).

625 Πληρωμή μισθώματος. Αν δεν υπάρχει συμφωνία ή επιτόκια συνθήκη, το μίσθωμα καταβάλλεται στο τέλος του μισθωτικού έτους.

- 1 **Α. Έννοια.** Η διάταξη αυτή συνιστά κανόνα ενδοτικού δικαίου και καθορίζει το χρόνο εκπλήρωσης της βασικής υποχρέωσης του μισθωτή, δηλ. της καταβολής του μισθώματος. Στην αγρομίσθωση το μίσθωμα καταβάλλεται στο τέλος του μισθωτικού έτους, αν δεν υπάρχει διαφορετική συμφωνία των μερών ή διαφορετική επιτόκια συνθήκη ως προς τον τρόπο καταβολής του μισθώματος. Η υποχρέωση καταβολής μισθώματος αρχίζει με την παραχώρηση της χρήσης του αγροκτήματος στο μισθωτή, χρονικό σημείο από το οποίο ο μισθωτής έχει δυνατότητα κάρησης αυτού (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 625 αρ. 1· *Βαθρακοκοΐτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 625 αρ. 1· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 625). Λόγοι προσωπικής αδυναμίας χρήσης του αγροκτήματος δεν απαλλάσσουν το μισθωτή από την υποχρέωση να καταβάλει το μίσθωμα. Εντούτοις, ο μισθωτής απαλλάσσεται αυτής της υποχρέωσης σε περίπτωση που δεν χρησιμοποιήσει το μίσθιο από ανωτέρα βία (*Καραμανώλης*, ΕΕΝ 1973, 854).
- 2 **Β. Χρόνος καταβολής.** Ο χρόνος καταβολής του μισθώματος καθορίζεται: α) βάσει της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων, με συμφωνία των μερών, β) από την επιτόκια συνθήκη, και ελλείψει αυτών γ) στο τέλος κάθε μισθωτικού έτους, του οποίου η λήξη θα υπολογιστεί κατά τους ορισμούς της ΑΚ 242, δηλ. με τη λήξη ολόκληρης της τελευταίας ημέρας του προηγούμενου μισθωτικού έτους. Όσον αφορά την τοπική συνθήκη πρέπει να υπογραμμιστεί, ότι ως τοπικές συνθήκες θεωρούνται εκείνες της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο (*Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 625 αρ. 2). Την ύπαρξη αντίθετης συμφωνίας ή αντίθετης επιτόκιας συνθήκης αποδεικνύει αυτός που την επικαλείται, ο οποίος είναι συνήθως ο εκμισθωτής (*Γεωργιάδου*, άρθρ. 625). Ως μισθωτικό έτος νοείται το από την έναρξη της μίσθωσης τρέχον και όχι λ.χ. το οικονομικό ή το γεωργικό έτος (βλ. σχετικά *Ζένο*, Ενοχικόν ΙΙ, σ. 267· *Καραμανώλης*, ΕΕΝ 1973, 851, 852, 854). Δυνάμει συμφωνίας ως χρόνος καταβολής του μισθώματος μπορεί να οριστεί το έτος ή μικρότερο χρονικό διαστήμα ή εφάπαξ για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή ακόμη και προκαταβολικά.
- 3 **Γ. Έλλειψη συμφωνίας ή επιτόκιας συνθήκης.** Αν δεν υπάρχει συμφωνία των μερών ή επιτόκια συνθήκη ως προς το χρόνο καταβολής του μισθώματος, το τελευταίο καταβάλλεται στο τέλος του μισθωτικού έτους. Ο καθορισμός του χρονικού αυτού σημείου είναι αναγκαία συνέπεια της φύσης της αγρομίσθωσης και συναρτάται με την πα-

ραχώρηση της χρήσης και κάρπωσης του αγροκτήματος. Γι' αυτό ο εκμισθωτής, αν δεν εκπληρώσει πρώτος την υποχρέωσή του (παράδοση της χρήσης του αγροκτήματος στο μισθωτή), δεν μπορεί να απαιτήσει την καταβολή του μισθώματος. Επομένως, τα πληρηρόθεσμα μισθώματα δεν δύνανται να καταστούν απαιτήτα πριν από τη χρήση του μισθίου, στην οποία αυτά αντιστοιχούν (*Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 625 αρ. 3).

Α. Τόπος καταβολής του μισθώματος. Για τον τόπο καταβολής του μισθώματος ισχύει ό,τι και στη κοινή μίσθωση και επομένως το μίσθωμα καταβάλλεται κατά το άρθρ. 321 ΑΚ στην κατοικία του μισθωτή κατά τον χρόνο της καταβολής. Η διάταξη αυτή του Γενικού Ενοχικού έχει ενδοτικό χαρακτήρα, γι' αυτό μπορεί να οριστεί από τα μέλη και άλλος τόπος παράδοσης του μισθώματος (*Καυκάς/Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 625, σ. 426).

626 Νόμιμο ενέχυρο εκμισθωτή. Το νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή αγροτικού κτήματος για την εξασφάλιση του μισθώματος εκτείνεται και στους καρπούς του μισθίου, εφόσον αυτοί δεν είναι από τους ακατάσχετους.

Α. Νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή. Η συγκεκριμένη διάταξη συμπορεύεται με τις ΑΚ 604-607 της κοινής μίσθωσης για τα καθυστερούμενα μισθώματα. Ο εκμισθωτής έχει νόμιμο ενέχυρο στα κινητά του μισθωτή, της συζύγου και των τέκνων που συνοικούν μαζί του, καθώς και στους καρπούς του αγροκτήματος. Το δικαίωμα νομίμου ενέχυρου μαζί με την εγγυοδοσία αποτελούν τα δυο σημαντικότερα δικαιώματα του εκμισθωτή στη σύμβαση αγορομίσθωσης (βλ. σχετικά *Γεωργιάδη*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 34 αρ. 37-38).

Β. Έκταση νόμιμου ενέχυρου. Το νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή εκτείνεται όχι μόνο στα εισκομισθέντα στο αγρόκτημα από το μισθωτή κινητά πράγματα αυτού, π.χ. σπόρους, εργαλεία, μηχανήματα, οχήματα, βάσει του άρθρ. 604 § 1 ΑΚ, αλλά και στους καρπούς του αγροκτήματος (αποχωρησθέντες ή ηρημένους). Εξαιρούνται τα σύμφωνα με την ΚΓΠολΔ 953 § 4 ακατάσχετα πράγματα, δηλ. εργαλεία και ζώα που είναι απαραίτητα για τον βιοπορισμό του προσώπου κατά του οποίου ενεργείται η εκτέλεση, καρποί απαραίτητοι για τη συντήρηση αυτού και της οικογενείας του και καρποί πριν από την ωρίμανσή τους. Επίσης, δεκτικά ενεχυριάσας πράγματα του αγροκτήματος είναι τα παραρτήματα και οι κατά τα άρθρα άρθρ. 622, 629 και 636 ΑΚ κατασκευές του μισθωτή, ο εξοπλισμός του αγροκτήματος και τα αναγκαία προς καλλιέργειά του έως τη νέα σοδειά (*Καραμανώλης*, ΕΕΝ 1973, 853). Οι καρποί πρέπει να βρίσκονται στην κατοχή του μισθωτή και όχι τρίτου, γιατί ο εκμισθωτής δεν είναι φορέας εμπραγμάτου δικαιώματος των καρπών (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 626 αρ. 2. *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 626 αρ. 2).

Γ. Η έννοια των καρπών. Ως καρποί του αγροκτήματος νοούνται οι φυσικοί καρποί του αγροκτήματος, οι οποίοι παράγονται υπό την έννοια της ΑΚ 967 § 1, δηλ. τα προϊόντα του αγροκτήματος καθώς και καθετί που αποκομίζει ο μισθωτής από αυτό σύμφωνα με τον προσρισμό του μετά τον αποχωρισμό, οπότε γίνονται κινητά (π.χ. σιτάρι, κριθάρι και αν' αυτά αλεύρι. *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 626 αρ. 3. *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 626 αρ. 2).

Δ. Επί υπομισθωτή. Αν υπάρχει υπομισθωτής, το νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή εκτείνεται και στα εισκομισθέντα στο αγρόκτημα πράγματα από τον υπομισθωτή, καθώς και στους καρπούς του μισθίου που συλλέγονται από τον υπομισθωτή, αλλά μόνο έως του ποσού των μισθωμάτων που οφείλονται αν' αυτόν στον υπεκμισθωτή κατ' αναλογική εφαρμογή της ΑΚ 604 § 2 (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 626 αρ. 4. *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 626 αρ. 2).

Ε. Αναλογική εφαρμογή. Το νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή αγροκτήματος εξασφαλίζει τα καθυστερούμενα μισθώματα των δύο ετών πριν από την κατάσχεση, κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρ. 604 § 3 ΑΚ. Το ενέχυρο αυτό επεκτείνεται, κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρ. 606 ΑΚ, στα εισκομισθέντα στο αγρόκτημα έστω και αν μεταφέρθηκαν αλλού, υπό την προϋπόθεση ότι ο εκμισθωτής εντός μηνός από της γνώσης της μεταφοράς τα κατέσχεσε αναγκαστικώς ή εκτέλεσε δικαστική απόφαση που διατάσσει την συντηρητική κατάσχεση ή την δικαστική μεσεγγύησή τους.

Ως προς τα δικαιώματα τρίτων στα εισκομισθέντα πράγματα, εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρ. 605 ΑΚ (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 626 αρ. 2. *Καραμανώλης*, ΕΕΝ 1973, 853), ώστε αυτά να μην παραιτούνται από το νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή, ακόμη και αν αυτός θεωρούσε καλόπιστα ότι ανήκουν στο μισθωτή. Ανάλογα εφαρμόζεται το άρθρ. 607 ΑΚ στη μίσθωση αγροτικού κτήματος κατά το οποίο ο μισθωτής έχει δικαίωμα να απαλλιάξει από το νόμιμο ενέχυρο τα εισκομισθέντα παρέχοντας ασφάλεια έως την αξία των πραγμάτων που απαλλιάσσονται.

627 Ελάττωση μισθώματος. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα σε ανάλογη ελάττωση του μισθώματος, αν η πρόσδοδος του μισθίου μειώθηκε σημαντικά πριν από τη συγκαμνή ή ύστερα αν' αυτήν εξαιτίας γεγονότων ανώτερης βίας. Κάθε προκαταβολική παραίτηση του μισθωτή αν' αυτό το δικαίωμα είναι άκυρη. Ελάττωση του μισθώματος δεν χωρεί, εφόσον η ζημία από τη μείωση της πρόσδοδος καλύφθηκε με άλλο τρόπο και ιδίως από ασφαλιστική σύμβαση.

Α. Προϋποθέσεις εφαρμογής της διάταξης. Η μείωση ή η παντελής απουσία πρόσδοδος μπορεί να οφείλεται: α) σε αντικειμενικούς λόγους, όπως πλημμύρα ή β) σε υποκειμενικούς λόγους που αφορούν προσωπικά των εκμι-

Άρθρο 627

οθωτή, όπως μια βαριά ασθένειά του. Το δικαίωμα μείωσης προσόδου κατά την εν λόγω διάταξη γεννιέται μόνο στην πρώτη περίπτωση και συγκεκριμένα στην περίπτωση ανωτέρας βίας. Στη δεύτερη περίπτωση έχουν εφαρμογή οι γενικές διατάξεις για αδυναμία παροχής στις αμοτεροβαρείς συμβάσεις.

- 2 **I. Μείωση της προσόδου.** Ως μείωση προσόδου νοείται, ορθώς, τόσο η ποιοτική όσο και η ποσοτική (βλ. σχετικά *Φίλιο*, § 55α, Β, σ. 330· *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 855). Έτσι, ακόμα και αν η πρόσοδος μιας γεωργικής περιόδου έχει την ίδια ποσότητα με αυτή της προηγούμενης (π.χ. ένα τόνο πατάτες), αλλά διαφορετική ποιότητα (πατάτες Γ διαλογής και όχι Α όπως αναμενόταν) ο μισθωτής ορθόν είναι να αποκτά δικαίωμα ελάττωσης του μισθώματος. Είναι βέβαια εμφανής η δυσκολία απόδειξης της διαφοράς ποιότητας της προσόδου με την οποία βαρύνεται ο μισθωτής. Κατ' έλλην αντίθετη άποψη, ως μείωση προσόδου νοείται η ποσοτική και όχι η ποιοτική μείωση (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοΐλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 627 αρ. 3· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 627 αρ. 2). Η τελευταία αυτή άποψη, αν και βρίσκεται πιο κοντά στο γράμμα του νόμου και κατά συνέπεια υπηρετεί καλύτερα την ασφάλεια δικαίου, έρχεται σε αντίθεση με το πνεύμα της ερμηνευόμενης διάταξης, που είναι η προστασία του ασθενέστερου μισθωτή από ζημιές για τις οποίες δεν ευθύνεται ο ίδιος. Αν πρόκειται όχι για μείωση αλλά για ολίσχερή καταστροφή της παραγωγής από γεγονότα ανωτέρας βίας π.χ. πλημμύρα, χαλάζι, παγετός, πολεμικές πράξεις, ξηρασία, σεισμός, φυλήοξήρα, επιδρομή ακρίδων, ο μισθωτής απαλλάσσεται πλήρως από την καταβολή μισθώματος (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοΐλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 627 αρ. 3· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 627 αρ. 2· *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 855).
- 3 **II. Ουσιώδης μείωση της προσόδου.** Το δικαίωμα του μισθωτή για ελάττωση του μισθώματος γεννιέται μόνο, αν η μείωση της προσόδου είναι ουσιώδης («σημαντική»). Το ουσιώδες κρίνεται από το δικαστήριο, αλλά η κρίση του υπόκειται σε αναγκαστικό έλεγχο, γιατί συνιστά αόριστη νομική έννοια (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοΐλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 627 αρ. 3· *Καυκά/Καυκά*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 627, σ. 428). Υποστηρίζεται όμως και η άποψη, ότι είναι ζήτημα πραγματικό (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 627 αρ. 2). Στη νομολογία έχει κριθεί ότι υπάρχει ουσιώδης μείωση, όταν η πρόσοδος έχει μειωθεί κατά 38,29 % (ΑΠ 322/1983 ΝοΒ 1083, 1576). Αντίθετα έχει κριθεί ότι η μείωση κατά 5% δεν είναι σημαντική (ΕφΑθ 285/1962 ΝοΒ 1963, 339) ούτε η μείωση της απόδοσης βάμβακος σε 200 κιλά κατά στρέμμα αντί 300 (ΑΠ 675/1992 Ισοκράτης).
- 4 **III. Πριν ή μετά τη συγκομιδή.** Η ουσιώδης μείωση της παραγωγής μπορεί να συντελεστεί πριν ή μετά τη συγκομιδή. Ως συγκομιδή νοείται κάθε αναγκαία εργασία, για να καταστούν οι καρποί κατάλληλοι προς κατανάλωση. Δεν αρκεί δηλαδή ο αποχωρισμός των καρπών. Για να υπάρχει δικαίωμα του μισθωτή προς ελάττωση του μισθώματος, ο χρόνος του βίαιου συμβάντος δεν πρέπει να είναι απομακρυσμένος από τον χρόνο συγκομιδής των καρπών (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοΐλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 627 αρ. 3· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 627 αρ. 4). Έτσι, για παράδειγμα, αν μέρος της παραχθείσης πατάτας αποσυντέθηκε πέντε εβδομάδες μετά την πλημμύρα (βίαιο γεγονός), η χρονική απόσταση μεταξύ βίαιου γεγονότος και μείωσης της συγκομιδής καρπών είναι μεγάλη. Δημιουργούνται, έτσι, αμφιβολίες ως προς την επιμέλεια του μισθωτή, αφού θα μπορούσε μέσα σε αυτό το χρονικό διάστημα να προβεί ταχύτερα σε αποστραγγιστικά έργα ή σε υδροστεγή συσκευασία της συγκομιδής για να αποφύγει τη ζημία.
Αν οι καρποί απομακρυνθούν από το κτήμα, τότε το βάρος απόδειξης του αιτιώδους συνδέσμου μεταξύ βίαιου γεγονότος και ζημίας μετακυλίεται στο μισθωτή. Δικαιολογητικός λόγος αυτής της μετακύλισης είναι το γεγονός, ότι με την απομάκρυνση της προσόδου από το αγρόκτημα του εκμισθωτή σε χώρο αποκλειστικής πρόσβασης του μισθωτή, το αντικείμενο απόδειξης βρίσκεται σε χώρο αποκλειστικής επιρροής του τελευταίου. Η αποδεικτική δυσχέρεια που δημιουργεί αυτό το γεγονός στον εκμισθωτή εξισορροπείται με τη μετατόπιση του βάρους απόδειξης στο μισθωτή. Έτσι, για παράδειγμα, αν οι πατάτες σάπισαν όχι μέσα στο μισθωμένο αγροτικό κτήμα, αλλά σε μια απομακρυσμένη αποθήκη του μισθωτή, και ο τελευταίος θέλει να ασκήσει το δικαίωμα μείωσης μισθώματος, αυτός οφείλει να αποδείξει ότι η αποσύνθεσή τους οφείλεται σε βίαιο γεγονός (π.χ. πλημμύρα, η οποία εισχώρησε και στην αποθήκη του). Σε περίπτωση αμφιβολίας του δικαστηρίου το μίσθωμα δε θα μειωθεί.
- 5 **IV. Ανωτέρα βία.** Η μείωση πρέπει να επήλθε από γεγονός ανωτέρας βίας, όπως είναι η πλημμύρα, η ξηρασία, ο παγετός, η επιδρομή ακρίδων, το χαλάζι. Τα τυχερά γεγονότα (ανυπαίτια ασθένεια μισθωτή ή κληοή) δεν συνιστούν ανωτέρα βία (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοΐλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 627 αρ. 3· *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 627 αρ. 2· ΕφΑθ 237/1987 ΕλλΔνη 1988, 1601). Επίσης, δεν αποτελούν ανωτέρα βία περιστατικά, τα οποία συναρτώνται με τη φύση του κτήματος ή την κακή ποιότητα της γης (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοΐλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 627 αρ. 3· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 627 αρ. 5).
- 6 **Β. Το δικαίωμα του μισθωτή για ανάλογη μείωση του μισθώματος. I. Όψη - Αρμοδιότητα.** Εφόσον συντρέχουν οι παραπάνω προϋποθέσεις, ο μισθωτής δικαιούται να ζητήσει ανάλογη μείωση του μισθώματος. Εάν δηλ. η παραγωγή μειωθεί κατά 30%, ζημία ύψους 1.200 ευρώ, η μείωση του μισθώματος δεν θα γίνει κατά 100 ευρώ το μήνα (ίση μείωση) αλλά κατά 30% επί του μισθώματος (ανάλογη). Το δικαίωμα αυτό είναι διατηρητικό και ασκείται με αγωγή αλλά και με ένσταση, όταν ενάγεται ο μισθωτής για την καταβολή του μισθώματος (βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 627 αρ. 6· *Βαθρακοκοΐλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 627 αρ. 7). Το βάρος απόδειξης για τη μείωση της προσόδου φέρει ο μισθωτής, ο οποίος επικαλείται συνήθως με μορφή -γνήσιας, αναβλητικής, προσωποπαγούς και μη αυτοτελούς- ένστασης το δικαίωμα μείωσης μισθώματος (βλ. συνοπτικά για τις διακρίσεις των

ενστάσεων σε Γεωργιάδη, Γεν. Αρχές, § 21 αρ. 21-31). Εξάλλου, οι αντικειμενικοί λόγοι αδυναμίας εξασφάλισης προσόδου ανήκουν κατά κανόνα στη σφαίρα επιρροής του μισθωτή. Καθ' ύλην αρμόδιο για να δικάσει την αγωγή είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο κατά το άρθρ. 16 περ. 1 ΚΠολΔ (βλ. σχετικά Γεωργιάδου, άρθρ. 627 αρ. 6· Βαθρακοκοίτη, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 627 αρ. 9).

II. Ανάλογη μείωση. Η μείωση του μισθώματος δεν μπορεί να ανατραπεί αναδρομικά σε περίπτωση αύξησης της παραγωγής. Δηλ. εάν στο παράδειγμα της προηγούμενης παραγράφου η παραγωγή αυξηθεί κατά 60%, το επόμενο καλλιεργητικό έτος δεν μπορεί να απαιτήσει ο εκμισθωτής κατά 30% αύξηση του μισθώματος ώστε να καλύψει το ποσό που ζημώθηκε από τη μείωση μισθώματος του προηγούμενου καλλιεργητικού έτους (βλ. σχετικά Βαθρακοκοίτη, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 627 αρ. 4· Καυκά/Καυκά, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 627, σ. 429).

Η μεταβολή από το μισθωτή του τρόπου εκμετάλλευσης του αγροκτήματος αποκλείει την αξίωση μείωσης του μισθώματος, αν μειωθεί ουσιαστικά η πρόσοδος από τη νέα καλλιέργεια. Δεν μπορεί ακόμη ο μισθωτής να αξιώσει μείωση του μισθώματος ή αναστήτηση μέρους από το μίσθωμα που έχει καταβληθεί, αν η μείωση προσόδου προκλήθηκε, όχι από ανώτερη βία, αλλά από πταίσμα του. Στην περίπτωση μείωσης της παραγωγής από πταίσμα του εκμισθωτή, ο μισθωτής μπορεί να ζητήσει αποζημίωση βάσει του άρθρ. 914 ΑΚ (Βαθρακοκοίτης, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 627 αρ. 4). Η εν λόγω πράξη μπορεί να θεωρηθεί «παράνομη» κατά την έννοια του άρθρ. 914 ΑΚ, καθώς παραβιάζει υποχρεώσεις συναλλακτικής προνοίας [βλ. γενικά Ανδρουλιδάκη-Δημητριάδη, Αι υποχρεώσεις συναλλακτικής πίστης (1973)].

Είναι δυνατόν, δηλαδή, κατά τις περιστάσεις, να απαληφεί ο μισθωτής από κάθε υποχρέωση καταβολής του μισθώματος ή και αντιστρόφως να υποχρεωθεί στην καταβολή ολόκληρου του μισθώματος παρά την επελευθέρωση της παραγωγής. Αυτό εναπόκειται στην κρίση του δικαστηρίου, το οποίο θα λάβει υπόψη του το σύνολο των στοιχείων και τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών (Γεωργιάδου, άρθρ. 627 αρ. 7). Σε καταβολή ολόκληρου του μισθώματος θα μπορούσε να υποχρεωθεί ο μισθωτής εάν η μείωση της παραγωγής οφείλεται και σε δική του υπαιτιότητα, αφού θα έπρεπε π.χ. να έχει λάβει μέτρα για την περίπτωση πλημμύρας.

III. Παραίτηση από το δικαίωμα ελάττωσης μισθώματος. Η διάταξη είναι αναγκαστικού δικαίου με συνέπεια η πριν τη μείωση της προσόδου παραίτηση του μισθωτή από το δικαίωμα ελάττωσης μισθώματος να είναι άκυρη. Η παραίτηση μπορεί να είναι και σιωπηρή με την καταβολή ολόκληρου του μισθώματος παρά τη μείωση της προσόδου. Εφαρμόζοντας τα γενικώς ισχύοντα περί αδικαιοιογήτου πλουτισμού καταλήγουμε στην εξής διαφοροποίηση: Αν ο μισθωτής κατέβαλε ολόκληρο το μίσθωμα αγνοώντας το σχετικό δικαίωμά του, δικαιούται να ζητήσει το επιπλέον κατά την ΑΚ 904 για καταβολή αχρεώστητου. Αντίθετα, αν έχει προβεί στην καταβολή γνωρίζοντας το δικαίωμά του, υπάρχει έγκυρη εκ των υστέρων σιωπηρή παραίτηση και θα εφαρμοστεί το άρθρ. 905 (βλ. σχετικά Βαθρακοκοίτη, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 627 αρ. 5· Γεωργιάδου, άρθρ. 627 αρ. 8· Καυκάς/Καυκάς, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 627, σ. 430). Το βάρος απόδειξης για την γνώση του αχρεωστήτου στη δεύτερη περίπτωση φέρει ο εκμισθωτής.

IV. Αποκλεισμός του δικαίωματος. Κατά την § 2 του άρθρου αυτού δεν υφίσταται το παραπάνω δικαίωμα, αν ο μισθωτής κάλυψε τη ζημία του από άλλο φορέα, δηλ. αποζημιώθηκε από ιδιωτική ασφαλιστική εταιρία ή από το Δημόσιο ή από τον ΟΓΑ (βλ. σχετικά Εφ'Αρ 822/2000 Δικογρ. 2001, 17· Εφ'Αρ 171/1988 Ελλ'Δνη 1989, 1028). Η κάλυψη ζημίας μπορεί να γίνει και με άλλους τρόπους π.χ. κυβερνητική απόφαση ή απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οποία εγκρίνει την παροχή αποζημίωσης. Αν ο μισθωτής δεν λάβει από τους παραπάνω φορείς αποζημίωση για οποιαδήποτε αιτία, διατηρεί το δικαίωμά του προς μείωση του μισθώματος, αφού προϋπόθεση απαλλοτρίωσης του εκμισθωτή είναι η κάλυψη της ζημίας του μισθωτή.

628 Καταγγελία για καθυστέρηση μισθίου. Σε περίπτωση καθυστέρησης του μισθώματος αγροτικού κτήματος η προθεσμία της καταγγελίας του άρθρου 597 είναι δύο μηνών.

Η καταγγελία που προβλέπεται στο άρθρο 613 δεν ισχύει για τα αγροτικά κτήματα.

A. Καταγγελία μίσθωσης. Η συγκεκριμένη διάταξη παραπέμπει στη διάταξη ΑΚ 597 για την περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης από τον εκμισθωτή σε περίπτωση καθυστέρησης του μισθώματος αγροτικού κτήματος. Ανεξάρτητα από το αν πρόκειται για μίσθωση ορισμένου ή αορίστου χρόνου, η προθεσμία της καταγγελίας στην αγρομίσθωση είναι δύο μηνών. Αν όμως ο μισθωτής καταβάλει το μίσθωμα προ της λήξης της προθεσμίας, η καταγγελία δεν επιφέρει αποτελέσματα (βλ. σχετικά Εφ'Δωδ 10/1988 Αρμ 1989, 23· Καραμανώλη, ΕΕΝ 1973, 857). Για να καταγγείλει ο μισθωτής τη σύμβαση, απαιτείται σπουδαίος λόγος. Η ασθένεια του μισθωτή δεν θεωρείται ότι αποτελεί σπουδαίο λόγο (βλ. σχετικά ΑΠ 1235/1998 Νόμος· Βαθρακοκοίτη, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 628 αρ. 1).

B. Έννοια καταγγελίας. Η καταγγελία του εκμισθωτή ενέχει όχληση προς τον μισθωτή για την καταβολή του καθυστέρημένου μισθώματος. Με τη δήμενη προθεσμία παρέχει στο μισθωτή την ευχέρεια καταβολής του μισθώματος με τα έξοδα καταγγελίας πριν από τη πάροδο αυτής. Η καταβολή καθιστά ανίσχυρη την καταγγελία. Ο εκμισθωτής και μετά τη λύση της μίσθωσης με την καταγγελία λόγω καθυστέρησης του μισθώματος έχει αξίωση αποζημίωσης κατά του μισθωτή λόγω πρόωρης λύσης της μίσθωσης (597 § 2· βλ. σχετικά ΑΠ 761/1992 ΕΕΝ 1993, 568· Βαθρακοκοίτης, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 628 αρ. 4).

Γ. Δυστροπία. Αν η καθυστέρηση του μισθώματος οφείλεται σε δυστροπία του μισθωτή εφαρμόζεται το άρθρ. 66

Άρθρο 629

ΕισΚΠολΔ. Όπως ισχύει στις γενικές διατάξεις περί μίσθωσης, έτσι και στη μίσθωση αγροτικού κτήματος απαραίτητα στοιχεία για την θεμελίωση της αγωγής αποβολής από το αγρόκτημα λόγω δυστροπίας είναι α) η καθυστέρηση του μισθώματος β) από δυστροπία του μισθωτή. Για τη στοιχειοθέτηση της δυστροπίας δεν απαιτείται επανειλημμένη καθυστέρηση. Η άσκηση όμως αυτής της αγωγής για απόδοση του αγροκτήματος δεν ισχύει ως καταγγελία της σύμβασης αγρομίσθωσης (άρθρ. 66 εδ. β' ΕισΚΠολΔ). Η δίκη για απόδοση του μισθίου καταργείται κατά το άρθρ. 661 εδ. α' ΚΠολΔ, εφόσον ο μισθωτής καταβάλει ενώπιον του δικαστηρίου α) όλα τα ληξιπρόθεσμα μισθώματα που οφείλονται μέχρι την ημέρα της συζήτησης και β) τα δικαστικά έξοδα που ορίζονται αμέσως από το δικαστή. Η δίκη δεν καταργείται, αν υπάρχει επανειλημμένη καθυστέρηση μισθωμάτων (ΚΠολΔ 661 εδ. β' βλ. σχετικά ΑΠ 651/1992 ΕλλΔνη 1993, 1080· ΑΠ 551/1992 ΕλλΔνη 1993, 1080· ΕφΠατρ 234/1974 ΝοΒ 1975, 679· ΕφΔωδ 369/1987 Αρμ 1989, 22· *Φίλιος*, § 31α, σ. 231- 234).

- 4 **Α. Καταγγελία άρθρ. 613 ΑΚ.** Αποκλείεται η εφαρμογή της ΑΚ 613 στη σύμβαση αγρομίσθωσης, διότι η διάταξη αυτή αφορά τη καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης από δημοσίους υπαλλήλους μετατιθέμενους σε άλλο τόπο. Το δικαίωμα καταγγελίας είναι ασυμβίβαστο με τη φύση της αγρομίσθωσης (*Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 628 αρ. 3· *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 628 αρ. 5· *Ζένος*, Ενοχικόν ΙΙ, σ. 268).
- 5 **Ε. Παράβαση όρου σύμβασης.** Η καταγγελία της κοινής μίσθωσης για παράβαση συμφωνημένου όρου αυτής ισχύει και στην αγρομίσθωση κατά τους ορισμούς της ΑΚ 594 (π.χ., αν ο μισθωτής δεν μεταχειρίζεται το μίσθιο ή δεν τηρεί την προσήκουσα συμπεριφορά απέναντι στους άλλους ενοίκους).

629 Απόδοση του μισθίου. Κατά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο και τα πράγματα που περιλαμβάνονται στον εξοπλισμό του, και ιδίως εργαλεία, κτήνη, λιπάσματα, στην κατάσταση που αυτό θα βρισκόταν αν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης είχε γίνει τακτική εκμετάλλευσή του.

- 1 **Α. Απόδοση του κτήματος.** Κατά την ΑΚ 621 και την ΑΚ 623 ο μισθωτής υποχρεώνεται να αποδώσει το αγρόκτημα στην κατάσταση που θα βρισκόταν αυτό αν είχε γίνει τακτική εκμετάλλευση, δηλ. σύμφωνα με τη φύση της μίσθωσης αγροτικού κτήματος. Συνεπώς ο μισθωτής έχει υποχρέωση να διατηρεί το αγρόκτημα και τον εξοπλισμό του (πρβλ. ΑΚ 623), καθώς και τις βελτιώσεις που πραγματοποιήσει προς τακτική εκμετάλλευση (πρβλ. ΑΚ 621), ώστε να είναι αυτό παραγωγικό κατά το χρόνο της απόδοσής του στον εκμισθωτή. Για τις μεταβολές που έγιναν στο αγρόκτημα κατά τη συμφωνημένη χρήση, ο μισθωτής δεν υπέχει ευθύνη (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 629 αρ. 3· *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 629 αρ. 1· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 629 αρ. 1, 2).
- 2 **Β. Απόδοση εξοπλισμού. Ι. Έννοιο εξοπλισμός.** Ως εξοπλισμός αγροτικού κτήματος νοείται το σύνολο των πραγμάτων που συνιστούν τα παραρτήματα αυτού, κατά τους ορισμούς της ΑΚ 960, όπως τέτοια είναι αυτά που προορίζονται για την οικονομική αυτοτέλεια και εκμετάλλευσή του, δηλ. τα σκεύη, εργαλεία, κτήνη και γεωργικά προϊόντα, όσα είναι απαραίτητα για την περαιτέρω ως τη νέα εσοδεία καλλιέργεια, καθώς και τα λιπάσματα που βρίσκονται στο ακίνητο. Ο καθορισμός του εξοπλισμού στο άρθρ. 629 ΑΚ είναι ενδεικτικός (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 629 αρ. 2· *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 629 αρ. 3).
- 3 **ΙΙ. Υποχρέωση αποδόσεως.** Ο μισθωτής έχει υποχρέωση διατήρησης και συντήρησης του εξοπλισμού καθώς και απόδοσης του μαζί με το αγρόκτημα στην κατάσταση που θα βρισκόταν υπό τακτική εκμετάλλευση· δεν έχει όμως ευθύνη για τη φθορά τους από τη συνήθη χρήση. Αν ο μισθωτής παρακρατήσει τον εξοπλισμό, υποχρεώνεται σε αποζημίωση κατ' αναλογική εφαρμογή της ΑΚ 601 (με το οποίο αναγνωρίζεται δικαίωμα αποζημίωσης για παρακράτηση του μισθίου· βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 629 αρ. 2· *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 629 αρ. 2· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 629 αρ. 2). Αν ο μισθωτής παραχωρήσει τη χρήση του αγροκτήματος σε άλλον ή υπεκμισθώσει αυτό, χωρίς να επιτρέπεται από τη σύμβαση ή χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή, αυτός μπορεί να ζητήσει, κατά τη λήξη της μίσθωσης, την απόδοση του μισθίου και τα πράγματα που συνθέτουν τον εξοπλισμό αυτού από τον τρίτο ή τον υπομισθωτή κατ' αναλογική εφαρμογή της ΑΚ 599 (απόδοση του μισθίου στην κατάσταση που παραδόθηκε· βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 629 αρ. 4).
- 4 **Γ. Δικονομικά. Ι. Βάρος απόδειξης.** Η απόδειξη της κατάστασης στην οποία παραδόθηκε το αγρόκτημα και ο εξοπλισμός του, του αριθμού των πραγμάτων που συνθέτουν τον εξοπλισμό, της κατάστασης που θα βρισκόταν το αγρόκτημα και ο εξοπλισμός υπό τακτική εκμετάλλευση, βαρύνουν τον εκμισθωτή (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 629 αρ. 6· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 629 αρ. 6). Αντίθετα εναπόκειται στο μισθωτή η απόδειξη, ότι οι εμφανιζόμενες ελλείψεις δεν ήταν δυνατόν να αποφευχθούν με κανονική εκμετάλλευση του αγροκτήματος (βλ. σχετικά *Καυκά/Καυκά*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 629, σ. 433).
- 5 **ΙΙ. Αρμοδιότητα καθ' ύλην.** Σύμφωνα με την κρατούσα άποψη, το καθ' ύλην αρμόδιο δικαστήριο καθορίζεται με βάση το μνησίο μίσθωμα και είναι το Ειρηνοδικείο ή το Μονομελές Πρωτοδικείο (άρθρ. 16 αριθμ. 1 ΚΠολΔ). Η αγωγή απόδοσης του αγροκτήματος δεν υπάγεται στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Ειρηνοδικείου, καθώς η διάταξη του άρθρ. 15 αριθμ. 1 ΚΠολΔ αφορά τις διαφορές της μίσθωσης επίμορτης αγροληψίας και όχι της μίσθωσης αγροτικού κτήματος (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 629 αρ. 7· *Καυκά/Καυκά*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 629, σ. 433· *Νίκα*, ΠολΔ Ι, § 14 αρ. 10· *τον ίδιο*, σε *Κεραμεά/Κονδύλη/Νίκα*, ΕρΚΠολΔ Ι, άρθρ. 15 αρ. 1). Υποστηρίζεται όμως και η αντίθετη άποψη, ότι δηλ. η αγωγή απόδοσης μισθίου υπάγεται στην

αποκλειστική αρμοδιότητα του Ειρηνοδικείου όπως και οι διαφορές από τη μίσθωση επίμorphic αγροκτημάτων σύμφωνα με το άρθρ. 15 αρ. 1 ΚΠολΔ (βλ. σχετικά Γεωργιάδου, άρθρ. 629 αρ. 5).

630 Αν ο μισθωτής παρέλαβε διατιμημένα τα πράγματα που ανήκουν στον εξοηλισμό του μισθίου, έχει υποχρέωση κατά τη λήξη της μίσθωσης να αποδώσει εξοηλισμό της ίδιας ποιότητας και αξίας ή να αποκαταστήσει τη διαφορά από τη μειωμένη αξία.

Ο μισθωτής δεν οφείλει αποζημίωση ή τη διαφορά από τη μείωση της αξίας, αν αποδείξει ότι τα πράγματα χάθηκαν ή καταστράφηκαν ή χειροτέρεψαν από πταίσμα του εκμισθωτή ή από ανώτερη βία.

Ο μισθωτής έχει δικαίωμα στην επιπλέον αξία, εφόσον αυτή οφείλεται αποκλειστικά σε δαπάνες και σε εργασία του.

Α. Έννοια. Η συγκεκριμένη διάταξη ρυθμίζει την τύχη των πραγμάτων, τα οποία συνθέτουν τον εξοηλισμό του αγροκτηματος κατά τη λήξη της μίσθωσης για οποιοδήποτε λόγο και παραλήφθηκαν διατιμημένα. Αν η παραλαβή γίνει χωρίς διατίμηση, τότε εφαρμόζεται η ΑΚ 629 (βλ. σχετικά Βαθρακοκοίτη, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 630 αρ. 1· Αποστολίδη, Ενοχικόν, άρθρ. 630 αρ. 1). Πρόκειται για ενδοτικού δικαίου διάταξη και γι' αυτό είναι ισχυρή η συμφωνία των μερών για την παράδοση των πραγμάτων που αποτελούν τον εξοηλισμό, χωρίς διατίμηση (βλ. σχετικά Βαθρακοκοίτη, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 630 αρ. 4).

Β. Έννοια διατίμησης. Διατίμηση υπάρχει αν καθορίσθηκε η αγοραία αξία των πραγμάτων που συνθέτουν τον εξοηλισμό του κτήματος κατά το χρόνο της διατίμησης.

Η διατίμηση των πραγμάτων του εξοηλισμού γίνεται προς το σκοπό απόδοσης των ιδίων πραγμάτων στην κατάσταση που τα παρέλαβε ο μισθωτής ή άλλων της ίδιας ποιότητας και αξίας ή την απόδοση ποσού ίσου προς τη μείωση της αξίας τους. Η έννοια αυτή της διατίμησης προκύπτει και από την § 2, κατ' αντιδιαστολή, γιατί κατ' αυτήν ο μισθωτής δεν οφείλει αποζημίωση ή την ελάττωση της αξίας, αν αποδείξει ότι τα πράγματα καταστράφηκαν, χάθηκαν ή χειροτέρεψαν από πταίσμα του εκμισθωτή ή λόγω ανώτερης βίας. Συνεπώς διαμορφώνονται τέσσερις περιπτώσεις: α) αν τα πράγματα καταστράφηκαν ή χειροτέρεψαν από ανώτερα βία, ο μισθωτής δεν οφείλει αποζημίωση ή τη διαφορά από τη μείωση της αξίας τους β) αν ο μισθωτής αποδείξει ότι η καταστροφή αυτή οφείλεται σε πταίσμα του εκμισθωτή, τότε επίσης δεν έχει καμία οφειλή γ) αν αντίθετα αποδειχθεί πταίσμα του μισθωτή, τότε ο τελευταίος οφείλει εναλλακτικά ή αποζημίωση ή μείωση τιμήματος και δ) εάν αποδειχθεί πταίσμα και των δύο, τότε ο μισθωτής οφείλει να αποζημιώσει τον εκμισθωτή κατά το ποσοστό συνυπαιτότητας του.

Στη μίσθωση αυτή εμπεριέχονται δύο σχέσεις, της μίσθωσης και του δανείου, και εφαρμόζονται οι διατάξεις περί δανείου. Η διατίμηση των πραγμάτων του εξοηλισμού μπορεί όμως να γίνει προς τον σκοπό πώλησης αυτών στο μισθωτή έναντι του ποσού της διατίμησης, οπότε απαιτείται ειδική, ρητή και σαφής προς τούτο συμφωνία. Δεν αποκλείεται η πώληση των πραγμάτων του εξοηλισμού να συμφωνηθεί με τη ρήτρα εξώλησης κατά τη λήξη της μίσθωσης, οπότε έχουν εφαρμογή οι κανόνες της εξώλησης (βλ. σχετικά Βαθρακοκοίτη, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 630 αρ. 5).

Γ. Απόδοση εξοηλισμού. Βασική αρχή που ακολουθείται στο δίκαιο των ενοχών είναι ότι κατ' αρχήν προτιμάται η αυτοσία απόδοση ενός πράγματος και μόνο σε περίπτωση που αυτό δεν είναι δυνατό παρέχεται δικαίωμα αποζημίωσης. Αυτή η αρχή ακολουθείται από την § 1 του παρόντος άρθρου, κατά την οποία, αν κατά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής παρέλαβε διατιμημένο τον εξοηλισμό, έχει υποχρέωση να αποδώσει αυτούσια τα πράγματα που σώζονται στην κατάσταση που τα παρέλαβε. Αν ορισμένα από αυτά δεν σώζονται γιατί αναλήφθηκαν ή καταστράφηκαν, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να αποδώσει άλλα της ίδιας ποιότητας και αξίας, και αν έχουν υποστεί βλάβη, να αποκαταστήσει τη διαφορά από τη μειωμένη αξία αυτών (βλ. σχετικά Βαθρακοκοίτη, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 630 αρ. 7· ΑΠ 885/1995 ΕλλΔνη 1996, 1588). Για το σκοπό αυτό γίνεται νέα διατίμηση των πραγμάτων. Αν η νέα αυτή διατίμηση είναι μεγαλύτερη από την παλιά, τότε ο εκμισθωτής οφείλει να αποδώσει στο μισθωτή την επιπλέον διαφορά κατά της διατάξεις περί αδικαιοηγοήτου πλουτισμού (λόγω αχρεωστήτου). Μια τέτοια περίπτωση είναι δυνατή μόνο για μηχανήματα τα οποία, αν και εξαιρετικής ποιότητας, εκλείπουν από την αγορά και γι' αυτό εμφανίζουν αυξημένη αξία. Αν όμως η νέα διατίμηση είναι μικρότερη της πρώτης, ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει τον εξοηλισμό ίδιας ποσότητας και αξίας ή να αποκαταστήσει τη διαφορά της αξίας (βλ. σχετικά Αποστολίδη, Ενοχικόν, άρθρ. 630 αρ. 3).

Δ. Αναλήψη μισθωτή. Κατά την § 2, αν ο μισθωτής αποδείξει ότι τα πράγματα χάθηκαν ή καταστράφηκαν ή μειώθηκε η αξία τους από υπαιτιότητά του εκμισθωτή ή από ανώτερα βία, αναληφάσεται από την υποχρέωση απόδοσης άλλων ή αποζημίωσης ή αποκατάστασης της διαφοράς από τη μειωμένη αξία.

Όμως, αν η αξία των πραγμάτων αυξήθηκε, κατά την § 3, ο μισθωτής δικαιούται την επιπλέον αξία εφόσον αυτή είναι αποτέλεσμα δικών του δαπανών ή εργασίας. Αν η αύξηση της αξίας των πραγμάτων οφείλεται σε υπερτίμηση της αξίας αυτών στην αγορά ο μισθωτής δεν δικαιούται την αύξηση. Π.χ. εάν ο εξοηλισμός είχε διατιμηθεί αντί 30 ευρώ κατά το χρόνο της παράδοσης, όμως τώρα αξίζει 40 ευρώ χωρίς οποιαδήποτε δαπάνη ή εργασία του μισθωτή, δεν μπορεί αυτός να ζητήσει το επιπλέον ποσό των 10 ευρώ (βλ. σχετικά Καυκά/Καυκά, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 630, σ. 436). Για την επιπλέον αξία που έγινε με δαπάνη ή εργασία του μισθωτή, αυτός έχει αξίωση αποζημίωσης βάση των ΑΚ 630 § 3 και ΑΚ 1063 § 1 και για την πραγμάτωση της αξίωσής του έχει δικαίωμα επίσεσης των πραγμάτων (ΑΚ 325· βλ. σχετικά Αποστολίδη, Ενοχικόν, άρθρ. 630 αρ. 3· Βαθρακο-

Άρθρα 631-632

κοίτη, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 630 αρ. 9). Ο μισθωτής δικαιούται την αύξηση της αξίας και όταν ορισμένα πράγματα καταστράφηκαν ή χάθηκαν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και ο μισθωτής τα αντικατέστησε με άλλα μεγαλύτερης αξίας (βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 630 αρ. 5).

- 7 **Ε. Βάρος απόδειξης.** Ο μισθωτής βαρύνεται με την απόδειξη ότι η απώλεια, η καταστροφή ή η χειροτέρευση των πραγμάτων οφείλεται σε πταίσμα του εκμισθωτή ή σε ανωτέρα βία, καθώς και με τα πραγματικά περιστατικά που συνιστούν το πταίσμα του εκμισθωτή ή την ανωτέρα βία προκειμένου να απαληθαι από την υποχρέωση για απόδοση άλλων ή αποζημίωση ή αποκατάσταση της μειωμένης αξίας των πραγμάτων (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, *Ενοχικόν*, άρθρ. 630 αρ. 5).

631 Αν η μίσθωση λύθηκε κατά τη διάρκεια του μισθωτικού έτους, ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα στους καρπούς που δεν έχουν ακόμη αποχωριστεί κατά το χρόνο της λύσης. Έχει όμως δικαίωμα να απαιτήσει τις δαπάνες για την παραγωγή τους, εφόσον δεν υπερβαίνουν την αξία των καρπών.

- 1 **Α. Έννοια.** Η διάταξη αυτή συνιστά εξειδίκευση της ΑΚ 963 που ορίζει ότι όποιος έχει δικαίωμα να παίρνει τους φυσικούς καρπούς πράγματος ή δικαιώματος, παίρνει αυτούς που αποχωρίστηκαν κατά τη διάρκεια του δικαιώματός του, καθώς και του ΑΚ 984. Σε περίπτωση λύσης της αγρομίσθωσης κατά τη διάρκεια του μισθωτικού έτους ο μισθωτής δεν δικαιούται τους ηρτημένους καρπούς, αλλά δικαιούται τις δαπάνες παραγωγής αυτών (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, *Ενοχικόν*, άρθρ. 631 αρ. 3). Η διάταξη ρυθμίζει τις περιπτώσεις λύσης της αγρομίσθωσης λόγω λήξης του συμβατικού χρόνου ή λόγω καταγγελίας κατά τις ΑΚ 628, 597, 594 κατά τη διάρκεια του μισθωτικού έτους. Αντίθετα στην περίπτωση που ο χρόνος της μίσθωσης δεν καθορίστηκε συμβατικά ή ο καθορισθείς είναι μικρότερος της τετραετίας (άρθρ. 635 ΑΚ), η μίσθωση λύεται με καταγγελία, η οποία όμως πρέπει να γίνει έξι μήνες πριν το τέλος της γεωργικής περιόδου του αγροκτήματος. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής δικαιούται να συλλέξει τους καρπούς που ωρίμασαν και γενικά την εσοδεία του κτήματος που δεν έχει αποχωριστεί κατά την ημέρα λήξης της αγρομίσθωσης και μέχρι το τέλος της γεωργικής περιόδου (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοίτη*, *ΕρΝομΑΚ*, άρθρ. 631 αρ. 1· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 631 αρ. 1· *Καυκά/Καυκά*, Ειδ. *Ενοχικόν*, άρθρ. 631, σ. 436). Η εφαρμογή αυτής της διάταξης προϋποθέτει τη λύση της μίσθωσης κατά τη διάρκεια του γεωργικού έτους και εφόσον οι καρποί ήταν ηρτημένοι (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, *Ενοχικόν*, άρθρ. 631 αρ. 3).

- 2 **Β. Κυριότητα καρπών.** Οι φυσικοί καρποί αποτελούν αυθύπαρκτα πράγματα έναντι του αγροκτήματος από το οποίο παράγονται. Η κτήση της κυριότητας των καρπών γίνεται με τον αποχωρισμό ή με τη συγκομιδή. Σύμφωνα με το εδ. α' του ερμηνευόμενου άρθρου οι καρποί που δεν έχουν αποχωριστεί ανήκουν στον κύριο (έτσι και κατά το άρθρ. 1066 ΑΚ). Αντίθετα αυτοί που έχουν αποχωριστεί ανήκουν στον μισθωτή. Με τον αποχωρισμό των καρπών, την κυριότητα αυτών αποκτά ο κύριος του πράγματος ή ο επικαρλωτής καθώς και ο καλής πίστης νομέας του αγροκτήματος. Είναι αδιάφορος ο τρόπος με τον οποίο επήλθε ο αποχωρισμός των καρπών, δηλ. με ανθρώπινη ενέργεια ή με φυσική δύναμη. Με τη συγκομιδή των καρπών, αποκτά την κυριότητά τους εκείνος που δικαιούται με βάση την ενοχική σχέση με τον κύριο του αγροκτήματος ή άλλο δικαιούχο αυτού (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, *Ενοχικόν*, άρθρ. 631 αρ. 2· *Βαθρακοκοίτη*, *ΕρΝομΑΚ*, άρθρ. 631 αρ. 2).

Αν από τον κύριο του αγροκτήματος ή άλλο δικαιούχο αυτού παραχωρήθηκε σε άλλον το δικαίωμα να λάβει τους καρπούς του, αυτός γίνεται κύριος των καρπών διά της συγκομιδής, διότι με αυτή αποκτά τη νομή αυτών (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, *Ενοχικόν*, άρθρ. 631 αρ. 2).

- 3 **Γ. Ηρτημένοι καρποί.** Η κατά τη διάρκεια του μισθωτικού έτους λύση της αγρομίσθωσης αποκλείει δικαίωμα του μισθωτή επί των ηρτημένων καρπών κατά το χρόνο της λύσης. Η ρύθμιση αυτή είναι συνέπεια της αρχής, ότι οι καρποί, εφόσον είναι ηρτημένοι, αποτελούν συστατικό μέρος του αγροκτήματος και ανήκουν στον κύριο του πράγματος (ΑΚ 953). Μετά τον αποχωρισμό ή τη συγκομιδή των καρπών παύουν να είναι συστατικό μέρος του αγροκτήματος και έκτοτε συνιστούν αυτοτελές και αυθύπαρκτο πράγμα. Ενωμένοι καρποί είναι οι συνδεδεμένοι με το αγρόκτημα και αποτελούν μέρος αυτού (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, *Ενοχικόν*, άρθρ. 631 αρ. 3· *Βαθρακοκοίτη*, *ΕρΝομΑΚ*, άρθρ. 631 αρ. 3).

Ο μισθωτής σύμφωνα με την § 2, δικαιούται να ζητήσει αποζημίωση για τις δαπάνες του για την παραγωγή των ηρτημένων καρπών, εφόσον αυτές δεν υπερβαίνουν την αξία των καρπών (βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 631 αρ. 2). Αν η απαίτηση είναι υπέρτερη της αξίας των καρπών, αυτή περιορίζεται εντούτοις στην αξία των καρπών (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, *Ενοχικόν*, άρθρ. 631 αρ. 4· *Βαθρακοκοίτη*, *ΕρΝομΑΚ*, άρθρ. 631 αρ. 5).

632 Θάνατος του μισθωτή. Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή οι κληρονόμοι του έχουν δικαίωμα να καταγγείλουν τη μίσθωση πριν από έξι τουλάχιστον μήνες, για το τέλος της γεωργικής περιόδου του μισθίου. Το ίδιο δικαίωμα έχει και ο εκμισθωτής, αν οι κληρονόμοι δεν παρέχουν τα εξέγγυα για την κατάλληλη εκμετάλλευση του κτήματος.

- 1 **Α. Θάνατος μισθωτή.** Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή κατά τη διάρκεια της αγρομίσθωσης, ο εκμισθωτής και οι κληρονόμοι του μισθωτή έχουν δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης. Ο θάνατος του εκμισθωτή δεν ασκεί επιρροή στην μισθωτική σχέση, αλλά οι κληρονόμοι του υφιστάμενοι σε αυτή, όπως και στην κοινή μίσθωση

χωρίς να έχουν δικαίωμα καταγγελίας (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοϊήη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 632 αρ. 1). Ο θάνατος του μισθωτή συνήθως επιφέρει μεταβολή στις οικογενειακές και οικονομικές σχέσεις και για το λόγο αυτό παρέχεται δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης από τους κληρονόμους του μισθωτή. Οι κληρονόμοι του μισθωτή μπορούν να ασκήσουν αυτό το δικαίωμα και να λύσουν την αγρομίσθωση ή να μην το ασκήσουν και να υπεισέλθουν στην έννομη σχέση της αγρομίσθωσης (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 632 αρ. 1).

Β. Προθεσμία καταγγελίας. Η άσκηση της καταγγελίας πρέπει να γίνει πριν από έξι τουλάχιστον μήνες από το τέλος της γεωργικής περιόδου και ισχύει στο τέλος αυτής. Ως βάση υπολογισμού της προθεσμίας προς καταγγελία τίθεται η γεωργική περίοδος του αγροκτήματος, ώστε να είναι δυνατή η εκμετάλλευσή του κατά την επόμενη γεωργική περίοδο. Συνεπώς πρόκειται για τακτική καταγγελία υπό προθεσμία δηλ. υπό παρεμβολή χρόνου μεταξύ της καταγγελίας και της λήξης της αγρομίσθωσης, και όχι μεταξύ του θανάτου του μισθωτή και της προς καταγγελία δήλωσης (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 632 αρ. 2· *Βαθρακοκοϊήη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 632 αρ. 2). Αν ο θάνατος του μισθωτή επέλθει κατά τη διάρκεια του τελευταίου εξαμήνου της γεωργικής περιόδου, τότε η καταγγελία επιφέρει τη λύση της αγρομίσθωσης μετά από έξι μήνες ή, στο τέλος όχι της τρέχουσας γεωργικής περιόδου αλλά της επόμενης (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοϊήη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 632 αρ. 2).

Γ. Κληρονόμοι εκμισθωτή. Οι κληρονόμοι του εκμισθωτή δεν έχουν δικαίωμα καταγγελίας της αγρομίσθωσης και υπεισέρχονται στη μισθωτική σχέση. Κατ' εξαίρεση, εάν τη μίσθωση είχε συνάψει ο επικαρπωτής του αγροκτήματος και αυτός απεβίωσε κατά τη διάρκεια της αγρομίσθωσης, ο κύριος του πράγματος, στον οποίο περιέρχεται το δικαίωμα καρπώσεως με την απόσβεση της επικαρπίας λόγω του θανάτου του επικαρπωτή (ΑΚ 1167), δεσμεύεται από την συναφθείσα μίσθωση, μόνο αν αυτή αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας (ΑΚ 614, 615, 1164· βλ. σχετικά *Βαθρακοκοϊήη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 632 αρ. 3· *Καυκά/Καυκά*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 632, σ. 438).

Δ. Καταγγελία εκμισθωτή. Σύμφωνα με το β' εδάφιο, το δικαίωμα καταγγελίας της αγρομίσθωσης έχει και ο εκμισθωτής στην εξαιρετική περίπτωση που οι κληρονόμοι του αποβιώσαντος μισθωτή δεν παρέχουν εξέγγυα κατάλληλης εκμετάλλευσης του μισθίου. Ως εξέγγυα νοούνται οι απαιτούμενες ικανότητες των κληρονόμων, οι οποίες συνθέτουν τη βάση στήριξης της εμπιστοσύνης του εκμισθωτή προς κατάλληλη εκμετάλλευση του αγροκτήματος (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοϊήη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 632 αρ. 4· *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 632 αρ. 4). Αν οι κληρονόμοι του μισθωτή αμφισβητούν τους αναφερόμενους στην καταγγελία του εκμισθωτή ισχυρισμούς περί έλλειψης των ανωτέρω ικανοτήτων, μπορούν να ασκήσουν αναγνωριστική αγωγή περί του ότι παρέχουν τα εξέγγυα κατάλληλης εκμετάλλευσης του αγροκτήματος (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοϊήη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 632 αρ. 4· *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 857· *Καυκά/Καυκά*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 632, σ. 438).

Ε. Συμφωνία μερών. Η διάταξη είναι ενδοτικού δικαίου και εντεύθεν επιτρέπεται με συμφωνία των μερών η αυτοδίκαιη λύση της αγρομίσθωσης λόγω θανάτου του μισθωτή ή του εκμισθωτή ή καθορισμός μικρότερης προθεσμίας για την καταγγελία της αγρομίσθωσης (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοϊήη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 632 αρ. 5· *Καυκά/Καυκά*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 632, σ. 438).

633 Σιωπηρή αναμίσθωση. Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λογίζεται ότι ανανεώθηκε για ένα έτος από τη συμφωνημένη λήξη, αν δεν έγινε καταγγελία από το ένα μέρος έξι τουλάχιστον μήνες πριν από αυτή τη λήξη.

Α. Σιωπηρή αναμίσθωση. Η διάταξη αποκλίνει από το άρθρ. 611 ΑΚ της κοινής μίσθωσης, η αγρομίσθωση δηλ. ανανεώνεται ακόμα και εάν ο εκμισθωτής αγνοούσε τη λήξη της μίσθωσης.

Β. Διάρκεια αναμίσθωσης. Η παράλειψη άσκησης καταγγελίας έξι μήνες πριν από τη λήξη της αγρομίσθωσης επιφέρει τη σιωπηρή αναμίσθωση αυτής για ένα έτος και όχι για τετραετία ή αόριστο χρόνο (βλ. σχετικά ΑΠ 437/2003 ΕΕΝ 2002, 368· *Βαθρακοκοϊήη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 633 αρ. 1· *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 857· *Καυκά/Καυκά*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 633, σ. 439). Το έτος της σιωπηρής αναμίσθωσης αρχίζει από τη λήξη του συνομολογημένου χρόνου. Μετά τη λήξη της σιωπηρής αναμίσθωσης είναι δυνατή νέα σιωπηρή αναμίσθωση πάλι για ένα έτος και ούτω καθεξής, εφόσον δεν εκδηλώνεται εγκαίρως αντίθετη βούληση των μερών, δηλαδή δεν γίνεται καταγγελία προ έξι μηνών (σχετικά βλ. *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 633 αρ. 1· *Βαθρακοκοϊήη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 633 αρ. 2). Δεν υπάρχει περιορισμός ως προς τις διαδοχικές αναμισθώσεις. Το άρθρ. 634 ΑΚ περί τετραετούς διάρκειας της αγρομίσθωσης δεν έχει εφαρμογή στην σιωπηρή αναμίσθωση, παρόλο που η τελευταία αποτελεί νέα αγρομίσθωση (βλ. σχετικά *Φίλιο*, § 59Β, σ. 338).

Η ανανεωθείσα σιωπηρά για ένα έτος αγρομίσθωση αρχίζει από τη λήξη της τετραετίας ή της τυχόν συμφωνηθείσας μεγαλύτερης διάρκειας και όχι από τη λήξη της τυχόν συμφωνηθείσας μικρότερης διάρκειας αυτής. Αναμίσθωση προ το πέρας 4 ετών δεν είναι δυνατή (βλ. σχετικά *Καυκά/Καυκά*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 633, σ. 439· *Ζένο*, Ενοχικόν II, σ. 271· *Φίλιο*, § 59Γ, σ. 338).

Γ. Προϋποθέσεις αναμίσθωσης. Προϋπόθεση της σιωπηρής αναμίσθωσης συνιστά η μη καταγγελία της αγρομίσθωσης ορισμένου χρόνου. Η καταγγελία αυτή μπορεί να γίνει από οποιοδήποτε από τα μέρη. Η έλλειψη καταγγελίας υποδηλώνει συναίνεση των μερών προς σιωπηρή αναμίσθωση. Συναρτάται η σιωπηρή αναμίσθωση με τον αρνητικό όρο της μη ύπαρξης καταγγελίας της αγρομίσθωσης έξι μήνες τουλάχιστον πριν από τη συνομο-

Άρθρα 634-635

λογηθείσα λήξη της (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 633 αρ. 3· *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 633 αρ. 2). Αν η καταγγελία δεν γίνει τουλάχιστον προ έξι μηνών, δεν θα λυθεί η μίσθωση, αλλά θα επέλθει σιωπηρή αναμίσθωση του αγροκτήματος για ένα έτος (βλ. σχετικά *Καυκά/Καυκά*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 633, σ. 439 και *Φίλιος*, § 59Γ, Ι, σ. 338).

- 4 **Α. Θύση διάταξης.** Η διάταξη αυτή συνιστά κανόνα δημοσίας τάξης, γι' αυτό το λόγο αντιθέτου περιεχομένου συμφωνία των μερών είναι άκυρη. Είναι όμως ισχυρή η συμφωνία των μερών για σιωπηρή αναμίσθωση υπό τον όρο προηγούμενης καταγγελίας τουλάχιστον ένα έτος πριν τη λήξη του συμβατικού χρόνου της αγρομίσθωσης (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 633 αρ. 4).

634 Ελάχιστο όριο διάρκειας. Η μίσθωση δεν μπορεί να συνομολογηθεί για χρονικό διάστημα συντομότερο από τέσσερα χρόνια. Αν ορίστηκε για συντομότερο διάστημα, ισχύει για τέσσερα χρόνια.

- 1 **Α. Νομική φύση και σκοπός της διάταξης.** Η εν λόγω διάταξη συνιστά κανόνα αναγκαστικού δικαίου και λαμβάνεται αυτεπαγγέλτως υπόψη από το δικαστήριο. Με τη διάταξη αυτή ορίζονται τα τέσσερα έτη ως ελάχιστος χρόνος διάρκειας της μίσθωσης αγροτικού κτήματος, δεδομένου ότι η μίσθωση αγροκτήματος είναι ορισμένου χρόνου από το νόμο. Άκυρη ως αντικείμενη στη δημοσία τάξη είναι η παραίτηση του μισθωτή διαρκούσης της τετραετίας. Σκοπός της διάταξης είναι να δοθεί άνεση στο μισθωτή, ώστε να πραγματοποιήσει δαπάνες και να εργαστεί μακροπρόθεσμα για τη βελτίωση του μισθωμένου αγροκτήματος προς όφελος της γεωργικής οικονομίας της χώρας (βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 634 αρ. 1· *Μαυρομιχάλη*, ΝΔίκ. 1957, 2· *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 856· ΑΠ 432/2002 ΕΕΝ 2002, 368· ΕφΛαρ 448/2001 Δικογρ. 2001, 467· ΕφΝαυπλ 262/1988 ΑρχΝ 1989, 443· ΠΠρΘηβ 15/1989 ΕλλΔνη 1989, 847· ΕιρΠολυγυρ 37/1984 ΑρχΝ 1986, 247· ΕιρΠαρ 37/1989 ΑρχΝ 1990, 274· ΕιρΚουφ 46/1998 ΑρχΝ 1999, 237). Επίσης, η ΑΚ 634 δεν εφαρμόζεται στις μισθώσεις βοσκοτόπων (βλ. σχετικά *Κτισσιάνο*, Θέμ. 1948, 117).
- 2 **Β. Ελάχιστο όριο διάρκειας της σύμβασης.** Ακόμα και αν συμφωνήθηκε ως διάρκεια της σύμβασης χρονικό διάστημα μικρότερο της τετραετίας, αυτή ισχύει για τέσσερα έτη (έτσι ορθώς *Γεωργιάδου*, άρθρα 634-635 αρ. 1· *Γεωργιάδου*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 34 αρ. 4). Παρόλη αυτά, μέρος της νομολογίας και θεωρίας δέχεται ότι ο χρονικός αυτός περιορισμός ισχύει μόνο κατά το χρόνο κατάρτισης της αγρομίσθωσης· κατά την ίδια παραδοχή, εάν η συμφωνία των μερών για περιορισμό της χρονικής διάρκειας της σύμβασης έγινε κατά τη διάρκεια της αγρομίσθωσης, αυτή είναι ισχυρή (βλ. σχετικά ΜΠρΘηβ 45/1989 Αρμ 1989, 125· *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 634 αρ. 1· *Μαυρομιχάλη*, ΝΔίκ. 1957, 2). Αμφιβολία υπάρχει σχετικά με το αν ως έτος νοείται η γεωργική περίοδος (ΕφΘεσ 154/1992 Αρμ 1992, 490· ΔΠρΣερ 230/1994 ΕλλΔνη 1995, 460), το ημερολογιακό έτος (*Ζέπος*, Ενοχικόν ΙΙ, σ. 263) ή το μισθωτικό έτος (*Φίλιος*, Ειδ. Ενοχικό, § 53 Γ Ι). Κατά την ορθότερη άποψη, ως έτος νοείται το αγροτικό (γνωστό και ως καλλιεργητικό) έτος (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 634 αρ. 2· *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 634 αρ. 3· *Καραμανώλη*, ΕΕΝ 1973, 857).
- 3 **Γ. Εξαιρέσεις.** Εξαιρέση από τον κανόνα της διάταξης αυτής συνιστά το άρθρ. 113 ΕισΝΑΚ, κατά το οποίο η αγρομίσθωση προς καλλιέργεια καπνού μπορεί να συμφωνηθεί και για μία μόνο καλλιεργητική περίοδο. Ωστόσο κατά το άρθρ. 72 § 2 του α.ν. 2039/1939, η διάρκεια της διά δημοπρασίας μίσθωσης μπορεί να συμφωνηθεί υπό προϋποθέσεις μέχρι 40 έτη και κατά το άρθρ. 205 του Αγροτικού Κώδικα η μίσθωση αγροτικού κλήρου επιτρέπεται υπό τις ίδιες προϋποθέσεις για ένα έτος (βλ. σχετικά ΜΠρΘηβ 45/1989 Αρμ 1989, 125· *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 634 αρ. 3· *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 634 αρ. 3· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 634 αρ. 6· *Μαυρομιχάλη*, ΝΔίκ. 1957, 2).

635 Αν δεν καθορίστηκε η διάρκεια της μίσθωσης, η μίσθωση λήγει αφού περάσουν τέσσερα χρόνια, οποτεδήποτε με καταγγελία καθενός από τα μέρη, που γίνεται τουλάχιστο πριν από έξι μήνες και ισχύει για το τέλος της γεωργικής περιόδου του μισθίου.

- 1 **Α. Αγρομίσθωση αορίστου συμβατικού χρόνου.** Η διάταξη αυτή συνιστά κανόνα αναγκαστικού δικαίου και αναφέρεται στη λήξη της αορίστου διάρκειας αγρομίσθωσης, δηλαδή εκείνης διά της οποίας δεν έχει καθοριστεί η διάρκεια της. Η διάταξη βρίσκεται σε συνάρτηση προς την ΑΚ 634, η οποία ορίζει ότι η αγρομίσθωση δεν μπορεί να έχει διάρκεια μικρότερη από 4 έτη (βλ. σχετικά ΠλημμΚαστορ 135/1999 ΠοινΧρ 2001, 88· ΕιρΠαρ 37/1989 ΑρχΝ 1990, 274). Η διάταξη αποκλίνει όμως από τα άρθρ. 608, 609 ΑΚ περί λήξης της κοινής μισθώσεως (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 635 αρ. 1· *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 635 αρ. 1).
- 2 **Β. Στοιχείο της αγρομίσθωσης αορίστου χρόνου. Ι. Πάροδος τετραετίας.** Η αορίστου χρόνου αγρομίσθωση λήγει μόνο με καταγγελία μετά την πάροδο της τετραετίας από το χρόνο έναρξης της μίσθωσης και όχι από τη σύναψη της σύμβασης. Η πάροδος της τετραετίας συνιστά όρο εγκυρότητας της καταγγελίας, καθώς αποτελεί το ελάχιστο όριο διάρκειας της μίσθωσης αγροτικού κτήματος. Δεν αποκλείεται όμως η έκτακτη καταγγελία της αγρομίσθωσης, κατά τα άρθρα 620, 628 § 2, 632 ΑΚ, πριν την πάροδο της τετραετίας (βλ. σχετικά *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 635 αρ. 2· *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 635 αρ. 3 και *Φίλιος*, § 58Δ, ο. 337). Για την έκτακτη καταγγελία η πάροδος της τετραετίας δεν αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση.

II. Καταγγελία μίσθωσης. Σε περίπτωση αγρομίσθωσης αορίστου διάρκειας η καταγγελία μπορεί να γίνει από κάθε συμβαλλόμενο μέρος μετά την πάροδο της τετραετίας και ισχύει για το τέλος της γεωργικής περιόδου. Η μετά την πάροδο τετραετίας καταγγελία της αγρομίσθωσης ακαθόριστης διάρκειας, μπορεί να γίνει από κάθε μέρος και ισχύει για το τέλος της γεωργικής περιόδου. Ως προθεσμία της τακτικής καταγγελίας λογίζεται ο χρόνος μεταξύ της δήλωσης και της λήξης της αγρομίσθωσης, και όχι ο μεταξύ της αιτίας της καταγγελίας και αυτής της δήλωσης καταγγελίας χρόνος. Επομένως η μίσθωση λήγει με την παρέλευση της τελευταίας μέρας των έξι μηνών. Αν η προθεσμία των έξι μηνών δεν συμπίπτει με το τέλος της γεωργικής περιόδου, η λήξη της αγρομίσθωσης επέρχεται στο τέλος της γεωργικής περιόδου. Η έναρξη και η λήξη της γεωργικής περιόδου καθορίζεται από τις τοπικές συνθήκες ανάλογα με το είδος της καλλιέργειας και της εκμετάλλευσης του αγροκτήματος. Έτσι για παράδειγμα αν η γεωργική περίοδος για την καλλιέργεια της πατάτας λήγει τον Ιούλιο και η καταγγελία της αγρομίσθωσης γίνει τον Δεκέμβριο, τότε η σύμβαση θα λήξει όχι το Μάιο, οπότε και συμπληρώνεται το εξάμηνο από της καταγγελίας, αλλά τον Ιούλιο (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 635 αρ. 3· *Βαθρακοκοΐτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 635 αρ. 4· *Μαυραμιάλη*, ΝΔίκ. 1957, 2).

III. Εξαιρέσεις. Με την 113 ΕισΝΑΚ εισάγεται απόκλιση ως προς την αγρομίσθωση για την καλλιέργεια καννού, κατά την οποία μπορεί να συμφωνηθεί τέτοια μίσθωση για μία μόνο καλλιεργητική περίοδο (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοΐτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 635 αρ. 5). Επίσης κατά το άρθρ. 72 § 2 του α.ν. 2039/1939 που προστέθηκε με το άρθρ. 12 του ν.δ./τος 520/1941 η εκμίσθωση αγροτικού ακινήτου καταλειφθέντος από το Κράτος για κοινωφελείς σκοπούς, επιτρέπεται μόνο μέχρι 2 έτη (*Καυκάς/Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 635, σ. 441).

636 Προϊόντα του μισθίου κατά τη λήξη. Κατά τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής έχει υποχρέωση να αφήσει από τα προϊόντα του κτήματος, ιδίως από το σπόρο, το χόρτο και το λιπάσμα, όση ποσότητα απαιτείται για την τακτική καλλιέργεια του κτήματος έως την νέα εσοδεία. Εφόσον όμως δεν παρέλαβε τέτοια προϊόντα κατά την είσοδό του στο κτήμα, έχει αξίωση να αποζημιωθεί γι'αυτά από τον εκμισθωτή.

A. Σκοπός. Σκοπός της αναγκαστικού δικαίου διάταξης αυτής είναι η διευκόλυνση της καλλιέργειας των αγροκτημάτων, η προαγωγή της αγροτικής οικονομίας και η διασφάλιση της συνέχειας της τακτικής καλλιέργειας και μετά την λύση της μισθωτικής σχέσης για οποιοδήποτε λόγο (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 636 αρ. 1· *Βαθρακοκοΐτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 636 αρ. 1· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 636 αρ. 1).

B. Ερμηνεία. Επιβάλλεται με τη διάταξη αυτή πρόσθετη υποχρέωση του μισθωτή, αυτοτελής και ανεξάρτητη από τις υποχρεώσεις των άρθρ. 629 ΑΚ και 630 ΑΚ, προς απόδοση του αγροκτήματος. Η πρόσθετη αυτή υποχρέωση βρίσκεται σε συνάρτηση με την ΑΚ 960 εδ. β', που ορίζει ότι παραρτήματα του αγροκτήματος είναι και τα γεωργικά προϊόντα και λιπάσματα που είναι απαραίτητα για την περαιτέρω καλλιέργεια, καθώς και αυτά που βρίσκονται επί του αγροκτήματος (βλ. σχετικά *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 636 αρ. 1· *Βαθρακοκοΐτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 635 αρ. 1). Η εν λόγω υποχρέωση του μισθωτή είναι *ενοχική* και η αθέτησή της καθιστά το μισθωτή υπόχρεο αποκατάστασης κάθε ζημίας του εκμισθωτή, γεννιέται δε κατά τη λήξη της μίσθωσης και είναι αδιάφορο αν επήλθε με τακτική καταγγελία, λόγω παρόδου του συμβατικού χρόνου (βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 636 αρ. 3), με έκτακτη καταγγελία ή με σύμβαση των μερών.

Ο μισθωτής υποχρεούται να αφήσει από τα προϊόντα του κτήματος, ιδίως σπόρου, χόρτου και λιπάσματος, όση ποσότητα χρειάζεται για την τακτική καλλιέργεια του κτήματος έως τη νέα εσοδεία. Συνεπώς η υποχρέωση του μισθωτή υπάρχει μόνο ως προς τα υφιστάμενα προϊόντα του κτήματος, και που είναι αναγκαία για την καλλιέργεια μέχρι να παραχθούν νέα. Δεν υποχρεούται ο μισθωτής να καταλείψει χημικά λιπάσματα, τα οποία αγόρασε ο ίδιος, έστω και αν αυτά βρίσκονται στο αγρόκτημα (βλ. *Γεωργιάδου*, άρθρ. 636 αρ. 4). Αν ο μισθωτής είχε μεταφέρει και πωλήσει τα ανωτέρω πράγματα, διότι δεν προέβλεψε τη λύση της μίσθωσης, δεν έχει αυτή την υποχρέωση γιατί η διάταξη αναφέρεται μόνο σε προϊόντα που υπάρχουν στο αγρόκτημα (*Καυκάς/Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 635, σ. 443-444). Εάν ο μισθωτής, προβλέποντας τη λήξη της μίσθωσης λόγω της παρόδου του χρόνου ή λόγω καταγγελίας που είχε γίνει πριν την πώληση των προϊόντων, τα πωλήσει, δεν απαλλάσσεται της υποχρέωσης και ευθύνεται σε αποζημίωση του εκμισθωτή (*Καυκάς/Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 636, σ. 443-444).

Η παραπάνω υποχρέωση βαρύνει το μισθωτή έστω και αν δεν παρέλαβε τέτοια προϊόντα. Στην περίπτωση αυτή όμως ο μισθωτής έχει κατά του εκμισθωτή αξίωση αποζημίωσης, και μπορεί να προβάλλει κατά του εκμισθωτή δικαίωμα επίσχεσης των παραπάνω προϊόντων έως της καταβολής της αποζημίωσης (ΑΚ 325) και δικαίωμα συμψηφισμού της απαίτησης αυτής προς το οφειλόμενο μίσθωμα (ΑΚ 440· *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 636 αρ. 4· *Βαθρακοκοΐτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 636 αρ. 6· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 636 αρ. 5). Η αποζημίωση είναι ίση προς την αξία των προϊόντων που πρέπει να αφήσει ο μισθωτής στο αγρόκτημα, ανεξάρτητα από το αν χρησιμοποίησε αυτά για τακτική καλλιέργεια ο ίδιος ο εκμισθωτής ή ο νέος μισθωτής του αγροκτήματος. Τα προϊόντα που οφείλει να αφήσει ο μισθωτής στο αγρόκτημα πρέπει να είναι κατάλληλα για την τακτική καλλιέργεια αυτού και, σε αντίθετη περίπτωση, ο μισθωτής δεν έχει αξίωση αποζημίωσης (*Βαθρακοκοΐτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 636 αρ. 6· *Αποστολίδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 636 αρ. 4). Αξίωση αποζημίωσης υπάρχει και αν ο μισθωτής άφησε στο αγρόκτημα ποσότητα προϊόντων μεγαλύτερη από εκείνη που παρέλαβε κατά την παραλαβή του

Άρθρο 637-638

αγροκτήματος (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 636 αρ. 6· *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 636 αρ. 4). Βέβαια σε περίπτωση που ο μισθωτής δοσίως δεν πουλά ποσότητα προϊόντων (π.χ. ξεπερασμένων φυτοφαρμάκων) και την αφήνει επίτηδες στο αγρόκτημα, ώστε να λάβει αποζημίωση γι' αυτή την ποσότητα από τον εκμισθωτή, ασκεί το δικαίωμα που του παρέχει το εδ. β' της εν λόγω διάταξης καταχρηστικά (ΑΚ 281). Σε μια τέτοια περίπτωση θα πρέπει να του δοθεί αποζημίωση μόνο μέχρι την ποσότητα των προϊόντων που είναι απαραίτητα για την κάλυψη των αναγκών της τακτικής καλλιέργειας.

637 Στην περίπτωση του άρθρου 615 η προθεσμία της καταγγελίας είναι τουλάχιστον έξι μηνών και η καταγγελία γίνεται για το τέλος της γεωργικής περιόδου του μισθίου.

- 1 **Α. Εκποίηση μισθίου.** Η διάταξη ΑΚ 637, αναφερόμενη στην μεταβίβαση της κυριότητας του μισθίου αγροτικού κτήματος σε τρίτον, αποκλίνει από τη ρύθμιση της κοινής μίσθωσης της ΑΚ 615 μόνο ως προς την προθεσμία καταγγελίας του νέου ιδιοκτήτη, προς το σκοπό εξυπηρέτησης της γεωργικής οικονομίας. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις ΑΚ 614-618, που ρυθμίζουν τις από την εκποίηση του μισθίου δημιουργούμενες έννομες σχέσεις μεταξύ εκμισθωτή, μισθωτή και νέου ιδιοκτήτη. Η εφαρμογή της διάταξης της § 1 του άρθρ. 615 προϋποθέτει αγρομίσθωση που δεν αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιας χρονολογίας ή, αν υπάρχει τέτοιο έγγραφο, περιέχει ως όρο το δικαίωμα αποβολής του μισθωτή σε περίπτωση εκποίησης του αγροκτήματος. Στην περίπτωση αυτή ο νέος κήτορας υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκμισθωτή (άρθρ. 615 § 2). Προκαταβολές μισθωμάτων στον εκμισθωτή και κατασχέσεις μισθωμάτων από δανειστές του εκμισθωτή είναι ανίσχυρες απέναντι στο νέο κήτορα για μισθώματα πέρα από τρεις μήνες (ΑΚ 616). Αν το αγρόκτημα είναι ενυπόθηκο, οι προκαταβολές μισθωμάτων προς τον εκμισθωτή και οι κατασχέσεις μισθωμάτων από τους δανειστές του είναι ανίσχυρες απέναντι στους ενυπόθηκους δανειστές για μισθώματα πέρα από τρεις μήνες από τότε που κατασχέθηκε το ακίνητο (ΑΚ 617). Η αγρομίσθωση ακινήτου για χρονικό διάστημα μακρότερο από 9 έτη ισχύει απέναντι στο νέο κήτορα μόνο αν έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφικό έγγραφο και το έγγραφο αυτό έχει μεταγραφεί.
- 2 **Β. Προθεσμία καταγγελίας.** Η προθεσμία καταγγελίας της αγρομίσθωσης από το νέο κήτορα είναι έξι μήνες. Η λήξη της προθεσμίας προς καταγγελία πρέπει να συμπίπτει με τη λήξη της γεωργικής περιόδου. Ως προθεσμία καταγγελίας νοείται ο μεταξύ αυτής της δήλωσης και της λήξης της μίσθωσης χρόνος και όχι ο μεταξύ της αιτίας και της δήλωσης καταγγελίας χρόνος.

638 Μίσθωση άλλων προσοδοφόρων. Οι διατάξεις που ισχύουν για τη μίσθωση αγροτικού κτήματος, έχουν, με εξαίρεση τα άρθρα 632 έως 637, ανάλογη εφαρμογή και σε μισθώσεις όπου, με αντάλλαγμα την καταβολή μισθώματος, παραχωρείται η χρήση άλλου πράγματος ή δικαιώματος και η κάρπωσή του κατά τους κανόνες της τακτικής εκμετάλλευσης.

Βιβλιογραφία: Μαριδάκης, Γνμδ., ΝΔίκ. 1953, 584· Ξυρόπουλος, Μεταλλεία ΝοΒ 1962, 761· Σόνις, Γνμδ. ΕΕΝ 1962, 735· Σούρλης, Η έκταση εφαρμογής του άρθρου 638 ΑΚ επί των ακινήτων, ΕΕΝ 1951, 223.

- 1 **Α. Έννοια.** Η μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος είναι η σύμβαση με την οποία παραχωρείται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή έναντι αντάλλαγματος η χρήση πράγματος ή δικαιώματος για την κάρπωσή του. Ως αντάλλαγμα, τόσο της παραχωρούμενης χρήσης όσο και της κάρπωσης προσοδοφόρου πράγματος ή δικαιώματος, ορίζεται κατά κανόνα μίσθωμα.
- 2 Η κατά τους κανόνες τακτικής εκμετάλλευσης κάρπωση άλλου προσοδοφόρου πράγματος ή δικαιώματος περιλαμβάνει όχι μόνο τους φυσικούς καρπούς του πράγματος ή δικαιώματος (άμεσους καρπούς) αλλά και τους πολιτικούς καρπούς (έμμεσους καρπούς) κατά την έννοια του άρθρ. 961 ΑΚ §§ 1-3. Το δικαίωμα του μισθωτή δεν περιορίζεται μόνο στην απόδοση καρπών, αλλά περιλαμβάνει και τα κατά το άρθρ. 962 ΑΚ ωφεληήματα, δηλαδή κάθε όφελος το οποίο παρέχει η χρήση του πράγματος ή του δικαιώματος.
Καρπός του πράγματος είναι: α) τα προϊόντα που παράγονται από αυτό, εφόσον με την παραγωγή τους δεν καταστρέφεται ούτε αλλοιώνεται η ουσία του, καθώς και β) ό,τι πορίζεται κάποιος από το πράγμα κατά τον προσρισμό του. Εντούτοις, δε συνιστά προϊόν του πράγματος το μετάλλευμα ή άλλο ορυκτό του μεταλλείου ή ορυχείου ή το νερό ιαματικής πηγής, διότι κατά την παραγωγή τους αναλίσκονται η ουσία τους (βλ. σχετικά *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 638 αρ. 2· *Αποστολίδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 638 αρ. 1). Κατά τον προσρισμό του πράγματος μπορεί κάποιος να πορίζεται τόκο. Αυτό συμβαίνει συνήθως εάν το προσοδοφόρο πράγμα συνίσταται σε ενοχική απαίτηση ή ποσοστό επί των κερδών ή εάν το προσοδοφόρο πράγμα είναι προϊόν διανομής ή αποφέρει κέρδη.
- 3 **Β. Νομική φύση.** Η μίσθωση άλλου προσοδοφόρου πράγματος ή δικαιώματος είναι σύμβαση αμφοτεροβαρής, ανταλλάκτική, ενοχική και δημιουργική υποχρεώσεων και δικαιωμάτων μεταξύ των συμβαλλομένων. Είναι επίσης συναυτητική και άτυπη σύμβαση. Κατ' εξαίρεση, υπόκειται σε συμβολαιογραφικό τύπο αν η διάρκειά της εκτείνεται πέραν των 9 ετών (ΑΚ 618, 1208· πρβλ. επίσης ΑΠ 733/1989 ΕλλΔνη 1990, 1445 και ΕφΠατρ 670/1996 Αρμ 1997, 1121· ΕφΑθ 12706/1652 ΕλλΔνη 1991, 1652). Οι εκατέρωθεν υποχρεώσεις των μερών δεν εκπληρώνονται ταυτόχρονα. Ο εκμισθωτής παρέχει τη χρήση και την κάρπωση του πράγματος ή του δικαιώματος στο μισθω-

τή και αυτός καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα μετά τη χρήση και κάρπωση του αντικείμενου της μίσθωσης (βλ. σχετικά *Αποστολήδη*, Ενοχικόν, άρθρ. 638 αρ. 2 *Βαθρακοκοίλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 638 αρ. 3).

Γ. Εφαρμογή οικείων διατάξεων στη μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος. Στη μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος εφαρμόζονται κατά το γράμμα του άρθρ. 638 ΑΚ τα άρθρ. 620-631 ΑΚ για την αγρομίσθωση. Δεν εφαρμόζονται όμως τα άρθρ. 632 (θάνατος μισθωτή), 633 (σιωπηρή αναμίσθωση), 634 (ελάχιστο όριο διάρκειας), 635 («καταγγελία» στη μίσθωση χωρίς συμβατικό χρόνο), 636 (προϊόντα του μισθίου κατά τη λήξη), 637 ΑΚ (ειδική προθεσμία καταγγελίας στην εκποίηση του μισθίου· βλ. σχετικά *Φίλιπ*, § 61 Γ ΙΙ, σ. 344-345).

Από τις διατάξεις για τη μίσθωση πράγματος, με βάση τη γενική παραπομπή του άρθρ. 620 για την αγρομίσθωση εφαρμόζονται τα άρθρ. 574-593 εδ. β', 594, 596-599 § 2, 600-612 § 1 και 614-618 ΑΚ. Δεν εφαρμόζονται όμως τα άρθρα: 591 § 2 εδ. β' και 593 εδ. α' (αφαίρεση κατασκευασμάτων, φθορές ή μεταβολές, παραχώρηση χρήσης σε τρίτους), 595 (πληρωμή μισθώματος), 599 § 1 (απόδοση μισθίου) και 612 § 2-613 ΑΚ (οικογενειακή στέγη, μισθώσεις δημοσίων υπαλλήλων· βλ. σχετικά *Φίλιπ*, § 61 Γ ΙΙ, σ. 344-345).

Δ. Διάκριση από άλλες συμβάσεις. Η μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος προέρχεται από το βυζαντινορωμαϊκό θεσμό της «εμφύτευσης» (βλ. σχετικά με χαρακτηρισμό του δικαιώματος ήτοιμίας ως δικαιώματος εμφύτευσης σε *Σόντη*, ΕΕΝ 1962, 735). Όπως και στο βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, έτσι και στις σύγχρονες έννοιες τάξεις η μίσθωση αυτή συγχέεται με άλλες συμβάσεις (βλ. για διάκριση της «εμφύτευσης» από την αγρομίσθωση και τον ρωμαϊκό θεσμό του *ius perpetuum* σε *Πετρόπουλο*, Εισηγήσεις Ρωμαϊκού Δικαίου Ι, σ. 751-754). Εντούτοις, η μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος διαφέρει:

α) από τη μίσθωση πράγματος, αφενός γιατί έχει ως αντικείμενο όχι μόνο πράγματα αλλήλα και δικαιώματα, και αφετέρου γιατί παρέχει στο μισθωτή δικαίωμα όχι μόνο χρήσης αλλήλα και κάρπωσης (βλ. *Γεωργιάδου*, άρθρ. 638 αρ. 1). Το κυρίαρχο στοιχείο στη μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος δεν είναι το δικαίωμα χρήσης των ακινήτων και κινητών πραγμάτων, αλλήλα το δικαίωμα χρήσης και κάρπωσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, δηλαδή δικαιωμάτων, αυτών αγαθών, πραγματικών καταστάσεων ή σχέσεων (π.χ. περιουσία, πελάτεια, φήμη, οργάνωση, τεχνογνωσία, εφευρέσεις κτλ.) που έχουν οργανωθεί με σκοπό την επίτευξη ενός κερδοσκοπικού σκοπού (πρβλ. *Φίλιπ*, § 61 Β, σ. 343-344· βλ. συνοπτικά και με παραδείγματα για την έννοια της επιχείρησης *Γεωργιάδου*, Γεν. Αρχές, § 19 αρ. 28-29). Για παράδειγμα, στην περίπτωση μίσθωσης τηλεφωνικού κέντρου, το οποίο αποτελείται από 8 στρέμματα γης, κτήρια, κάμινο εψήσεως τηλεφώνων και τηλεφωνικών συσκευών, το κυρίαρχο στοιχείο της σύμβασης δεν είναι η μίσθωση του ακινήτου και της καμίνου αλλήλα της όλης επιχείρησης, στην οποία περιλαμβάνονται τα υλικά και άυλα αγαθά (π.χ. άδεια λειτουργίας· ΜΠρΑθ 2322/1978 ΝοΒ 1979, 440-442).

β) από την αγρομίσθωση, γιατί δεν έχει ως αντικείμενο το αγρόκτημα αλλήλα κάθε άλλο πράγμα ή δικαίωμα (ΑΠ 1033/79 ΝοΒ 1980, 478, αναφορικά με τη μίσθωση ήτοιμης). Αυτός είναι και ο λόγος που δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρ. 632-637 ΑΚ στη μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος. Παρόλα αυτά, η μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος προσομοιάζει με την αγρομίσθωση, την επίμορτη αγροληψία και την κτηνοληψία, γιατί όλες αυτές οι μισθωτικές σχέσεις έχουν ως περιεχόμενο την παραχώρηση της χρήσης και της κάρπωσης αντικείμενου της μισθώσεως (βλ. σχετικά *Γεωργιάδου*, άρθρ. 638 αρ. 1). Αυτός είναι και ο λόγος που εφαρμόζονται διατάξεις που ρυθμίζουν την αγρομίσθωση (ΑΚ 620-631) και τη μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος (βλ. το γράμμα της ΑΚ 638).

γ) από την πώληση, γιατί δεν έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση της κυριότητας του αντικείμενου της σύμβασης αλλήλα τη χρήση και κάρπωση αυτού. Εδώ ορθότερη είναι η εξής διάκριση: i) υπάρχει μίσθωση προσοδοφόρου, όταν παραχωρείται η κατοχή του μισθίου για μεγάλη χρονική διάρκεια, ii) αντίθετα η σύμβαση εξομοιούται κατ' ουσίαν με πώληση όταν η παράδοση αναφέρεται σε επακριβώς καθορισμένες ποσότητες προϊόντων ή υλών (βλ. σχετικά *Φίλιπ*, § 61 Β, σ. 343-344).

δ) από τη σύμβαση *Franchising*: Και οι δυο αυτές διαρκείς συμβάσεις έχουν ως αντικείμενο την εκμετάλλευση προσοδοφόρων δικαιωμάτων και αποτελούν «πακτώσεις» (για τον όρο αυτό βλ. επιγραμματικά *Ζένο*, Ενοχικόν ΙΙ, σ. 289). Στη σύμβαση *Franchising*, γίνεται λόγος για δικαιώματα βιομηχανικής ιδιοκτησίας και τεχνογνωσίας. Η βασική διαφορά τους έγκειται στο διαφορετικό βαθμό εμπλοκής των συμφερόντων δότη και λήπτη. Στη μίσθωση προσοδοφόρου αντικείμενου η παραχώρηση άδειας εκμετάλλευσης μπορεί να περιορίζεται μόνο σε μεμονωμένες πτυχές της δραστηριότητας του δότη και του λήπτη. Το ενδιαφέρον του κοινού εκμισθωτή περιορίζεται κατά κανόνα στην είσπραξη του μισθώματος χρήσης και επομένως ο ρόλος του είναι κατ' εσχόλη παθητικός. Αντίθετα, στο *Franchising*, όπου γίνεται λόγος κυρίως για δικαιώματα βιομηχανικής ιδιοκτησίας και τεχνογνωσίας, η δραστηριότητα του λήπτη αποτελεί κατά κάποιο τρόπο υποσύνολο της δραστηριότητας του δότη. Ο δότης του *Franchising* αναλαμβάνει ενεργητικό ρόλο στο ίδιο το στάδιο της χρήσης και εκμετάλλευσης των δικαιωμάτων που παραχώρησε στον λήπτη, για να διασφαλίσει αφενός την ομοιογένεια του συστήματος και αφετέρου τη θετική εικόνα που δημιουργεί στην αγορά η ομοιογένεια της λειτουργίας του συστήματος *Franchising* ως συνόλου (βλ. αναλυτικότερα *Γεωργιάδου*, Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας⁵ (2008), σ. 230-232).

Ε. Αντικείμενο της μίσθωσης. Η μίσθωση μπορεί να έχει αντικείμενο κινητό ή ακίνητο πράγμα ή δικαίωμα, ή ομάδα πραγμάτων ή δικαιωμάτων (όπως επιχείρηση), εφόσον αυτά είναι προσοδοφόρα. Πράγματα ή δικαιώματα υπό την έννοια της ΑΚ 638 είναι τα δεκτικά χρήσης και κάρπωσης ήτοιμης των αγροκτημάτων που αποτελούν αντικείμενο της αγρομίσθωσης, της επίμορτης αγροληψίας, αλλήλα και των κτηνών που αποτελούν αντικείμενο

Άρθρο 638

της κτηνοτροφίας. Πράγματα δεκακά μίσθωσης κατά το άρθρ. 638 ΑΚ μπορούν να είναι λατομεία, ταξί, ξενοδοχεία, εστιατόρια, λίμνες, αρτοποιεία. Δικαιώματα δεκτικά της άνω μίσθωσης μπορούν να είναι τα δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας, ευρεσιτεχνίας, αλλοιότητας, κυνηγιού, επικαρπίας, συγγραφής, βιομηχανικών προϊόντων.

- 11 Η έκταση της χρήσης που προσήκει στο μισθωτή καθορίζεται από τη σύμβαση της μίσθωσης, όμως έχει προσδιοριστική σημασία ο σκοπός για τον οποίο εκμισθώθηκε το πράγμα ή το δικαίωμα, το είδος και ο προορισμός τους και, σε περιπτώσεις ασάφειας, η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη (βλ. σχετικά *Αποστολήδη*, *Ενοχικόν*, άρθρ. 638 αρ. 3· *Βαθρακοκοίλη*, *ΕρΝομΑΚ*, άρθρ. 638 αρ. 4· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 638 αρ. 1).
- 12 ΣΤ. *Περιπτώσεις από τη νομοθεσία*. Η νομοθεσία αναφορικά με τη μίσθωση προσοδοφόρων πραγμάτων είναι πλούσια. Παρακάτω αναλύονται σε πρώτη φάση τρία είδη μισθώσεων και κατόπιν επιχειρείται η ομαδοποίηση και κατηγοριοποίηση της σχετικής νομοθεσίας.
- 13 Ι. *Μίσθωση χώρων εξόρυξης (μεταλλείων, λατομείων, αβεστοποιείου και πλινθοποιείου)*. Η μίσθωση λατομείου αποτελεί, κατά την αρεοπαγίτικη νομοθεσία, μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος (ΑΠ 1033/1979 ΝοΒ 1980, 478). Η μίσθωση λατομείων ρυθμίζεται νομοθετικά από το ν. 669/1977, ο οποίος διακρίνει τα λατομικά προϊόντα σε α) βιομηχανικά υλικά, β) μάρμαρα και γ) αδρανή υλικά. Τα μεταλλεία ρυθμίζονται από το ν.δ. 210/1973 και το ν. 274/1976.
Η μίσθωση λατομείων είναι τυπική σύμβαση. Εάν έχει καταρτιστεί μετά την ισχύ του ν. 433/1970 και δεν έχει περιβληθεί τον συμβολαιογραφικό τύπο, είναι άκυρη (ΑΠ 437/2002 ΕΕΝ 2003, 368· ΕφΠατρ 670/1996 Αρμ 1997, 1121· ΕφΑθ 12706/1990 ΕλλΔνη 1991, 1652). Η τήρηση του συμβολαιογραφικού τύπου είναι απαραίτητη και για την ανανέωση της μίσθωσης (ΑΠ 437/2002 ΕΕΝ 2003, 368· ΕφΠατρ 670/1996 Αρμ 1997, 1121, 1122).
- 14 Αντί μισθώματος τα μέρη μπορεί να συμφωνήσουν ως μίσθωμα ποσοστό από το εξορυγμένο προϊόν (π.χ. σε μεταλλείο μολύβδου 4,5 % κοσάντρε μολύβδου περιεκτικότητας 50%· έτσι στην ΑΠ 165/1964 ΝοΒ 1964, 610-612). Το ποσοστό αυτό περιορίζεται εκ του νόμου στο ανώτατο όριο του 4% της ποσότητας μεταλλεύματος που εξορύσσεται πράγματι ή 6% της τιμής πώλησης, με ποινή ακυρότητας, καθότι η § 1 του άρθρ. 6 του ν.δ. 2627/1953 αποτελεί διάταξη αναγκαστικού δικαίου (ΑΠ 941/1993 ΕλλΔνη 1995, 178· *Ξυνόπουλος*, ΝοΒ 1962, 761, 763). Η διατήρηση αυτή του μισθώματος μεταλλείων σε χαμηλά επίπεδα αποβλέπει στην αποτροπή του φαινομένου της απλής εξαγωγής και στην ενθάρρυνση ανάληψης του επιχειρηματικού κινδύνου βιομηχανικής εκμετάλλευσης των εγχώριων μεταλλευμάτων. Τα υψηλά μισθώματα που έθεταν οι εκμισθωτές απέτρεπαν έλληνες επιχειρηματίες από τη βιομηχανική εκμετάλλευση των μεταλλευμάτων (βλ. *Ξυνόπουλο*, ΝοΒ 1962, 761, 762).
- 15 Η διάρκεια της μίσθωσης λατομείου, αν και αρχικά ήταν απεριόριστη (ΑΠ 34/1970 ΝοΒ 1970, 693), με το άρθρ. 18 του ν. 669/1977 περιορίζεται στην τριετία με δυνατότητα διαδοχικών παρατάσεων διάρκειας τριών ετών μέχρι τη δεκαπενταετία (ΕφΠατρ 670/1996 Αρμ 1997, 1121). Μίσθωση που έληξε συμβατικά χωρίς οιωνδήποτε ανανέωση δεν παρατείνεται (ΑΠ 437/2002 ΕΕΝ 2003, 368· ΑΠ 1033/1979 ΝοΒ 1980, 478). Μόνο το γεγονός ότι ο μισθωτής δεν εκμεταλλεύεται το μισθίο επιμελώς και συμφώνως προς τον προορισμό του δε λύει τη σύμβαση μίσθωσης λατομείου. Απαιτείται επιπλέον καταγγελία από τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει και αξίωση αποζημίωσης για τυχόν θετική ζημία και διαφυγόντα κέρδη από την πλημμελή και αντίθετη προς τον προορισμό χρήση του προσοδοφόρου πράγματος (βλ. για πλημμελή χρήση λατομείου ΑΠ 165/1964 ΝοΒ 1964, 610-612· για υλικές ζημιές σε εξορυγμένο αβεστοποιείου ΑΠ 885/1995 ΕλλΔνη 1996, 1588). Για τις αξιώσεις αυτές δεν ισχύει η εξάμηνη παραγραφή του ΑΚ 602, αλλά η συνήθης 20ετής παραγραφή του ΑΚ 249 (ΑΠ 885/1995 ΕλλΔνη 1996, 1588).
Η μη επιμελής και κατά τον προορισμό εκμετάλλευση μεταλλείου δεν οδηγεί αυτοδίκαια, δηλ. χωρίς προηγούμενη διαμαρτυρία και καταγγελία από το μισθωτή, σε λύση της σύμβασης μίσθωσης αυτού. Μόνο αν έχει τεθεί στη σύμβαση ως όρος ότι ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να εκμεταλλεύεται το μισθίο με τον παραπάνω τρόπο και ότι σε περίπτωση παράβασης του εν λόγω όρου από το μισθωτή λύεται η σύμβαση της μίσθωσης, τότε ταυτόχρονα με την παράβαση επέρχεται αυτοδίκαια η λύση της μίσθωσης (ΑΠ 34/1970 ΝοΒ 1970, 693).
- 16 ΙΙ. *Μίσθωση άλλων ακινήτων προσοδοφόρων πραγμάτων*. 1. *Θυσιών χώρων*. α) Βοσκότοπου (ΕιρΑθ 338/1976 ΝοΒ 1976, 643· ΠρΧαθκ 561/1961 ΝοΒ 1962, 98), β) Δάσους (ΑΠ 534/1956 ΝοΒ 1957, 184· ΑΠ 656/1966 ΝοΒ 1967, 579· ΕφΛαρ 133/1966 ΝοΒ 1966, 542· ΠρΤρικ 125/1968 ΝΔίκ. 1968, 558).
2. *Πρωτογενούς τομέα*. α) Αβεστοποιείου (ΑΠ 885/1995 ΕλλΔνη 1996, 1588), β) Ιχθυοτροφείου (ΑΠ 666/1976 ΝοΒ 1977, 34), γ) Λατομείου (ΕφΠατρ 670/1996 Αρμ 1997, 1121· ΑΠ 733/1989 ΕλλΔνη 1990, 1445· ΑΠ 1813/1987 ΕΕΝ 1988, 924· ΜΠρΝαυηλ 12/1987 Αρμ 1987, 750· ΕφΑθ 8740/1990 ΕλλΔνη 1994, 134), δ) Μεταλλείου (ΑΠ 941/1993 ΕλλΔνη 1995, 178), ε) Πλινθοποιείου (ΠρΑθ 2322/78 ΝοΒ 1979, 441).
3. *Τριτογενούς τομέα*. α) Αρτοποιείου (ΑΠ 11/1944 ΕΕΝ 1944, 212), β) Εστιατορίου (Ειρλτέας 8/1962 ΑρχΝ 1967, 373), γ) Ξενοδοχείου (Γνμδ. ΝΣΚ 670/1998 ΔΕΕ 2000, 222· ΕφΚρητ 595/1997 ΑρχΝ 1999, 260· ΑΠ 761/1992 ΕΕΝ 1993, 568· ΑΠ 1940/1988 ΑρχΝ 1990, 362· ΕφΑθ 5294/1990 ΕλλΔνη 1991, 1658· ΑΠ 480/1992 ΕλλΔνη 1993, 1082), δ) Περιπτέρου (ΕιρΚουφ 48/1997 ΑρχΝ 1998, 257· ΕφΑθ 5097/1993 ΕλλΔνη 1994, 1131· ΑΠ 805/1991 ΕλλΔνη 1992, 779· ΕφΑθ 183/1999 ΕλλΔνη 1999, 1178· βλ. γενικά *Γεωργιακάκη*, Μίσθωση Περιπτέρου), ε) Φαρμακείου (ΑΠ 253/1947 Θέμ. 1947, 414).

4. Λοιπών ακινήτων. α) Εργοστασίου (ΠρΑθ 3499/1972 ΕΕΝ 1973, 335) και β) Φρέατος (ΠρΛαρ 349/1959 ΝοΒ 1960, 1142).

III. Μίσθωση κινητών προσοδοφόρων πραγμάτων. α) Πλοίου (ΕιρΑθ 1027/1969 ΕλλΔνη 1969, 249), β) Καταστημάτων αφορολογήτων ειδών ηθίων (ΠΠρΠειρ 1369/1991 ΕΝΔ 1992, 26-28), γ) Κινηματογραφικής ταινίας (ΠρΑθ 5079/1972 ΝοΒ 1972, 1076· ΠΠρΑθ 4373/1977 ΝοΒ 1977, 773· ΕιρΑμαθ 195/1969 ΑρξΝ 1971, 321), δ) Ταξί (ΜΠρΑθ 815/2001 ΝοΒ 2001, 1029· ΜΠρΠατρ 1299/1992 ΔΕΝ 1993, 364· ΕφΑθ 6984/1989 ΔΕΝ 1990, 838· ΕφΑθ 3181/1995 ΑρξΝ 1995, 639)

IV. Μίσθωση δικαιωμάτων. α) Δικαίωμα εκμετάλλευσης προϊόντος βιομηχανίας ή βιοτεχνίας (ΑΠ 1/1975 ΝοΒ 1975, 900), β) Δικαίωμα παραγωγής ανύδρου φωτιστικού οινόπνευματος (ΑΠ 181/1975 ΝοΒ 1975, 922), γ) Δικαίωμα Franchising (ΜΠρΑθ 1596/2003 ΧρΙΔ 2004, 536· ΕφΑθ 5916/2006 ΔΕΕ 2007, 221).

639 Σε περίπτωση μίσθωσης κτηνών που δεν περιλαμβάνονται στη μίσθωση αγροτικού κτήματος, και εφόσον δεν προκύπτει κάτι άλλο από τη σύμβαση ή από την επιτόπια συνήθεια, το μαλλί και η γονή ανήκουν μισθ-μισά και στα δύο μέρη, ενώ τα υπόλοιπα ωφεληήματα ανήκουν στο μισθωτή. Ο μισθωτής φέρει τη δαπάνη της διατροφής.

Βιβλιογραφία: *Θηβαίος*, Περί κτηνοοικητικών συμβάσεων, ΝοΒ 1955, 625.

Α. Έννοια. Κτηνοοικησία είναι η σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής (κτηνοδόχος) παρέχει στο μισθωτή (κτηνολήπτη) για ορισμένο ή αόριστο χρόνο τη χρήση και την κάρπωση ζώου ή ζώων κατά τους όρους της τακτικής εκμετάλλευσης. Ο μισθωτής υποχρεούται αφενός να καταβάλλει στον κτηνοδόχο μίσθωμα ή μέρος των ωφελημάτων από τα ζώα και αφετέρου να τα φυλάει, τα διατρέφει και γενικά να τα φροντίζει. Η κυριότητα των εκμισθούμενων κτηνών παραμένει στον κτηνοδόχο ενώ μόνο η κατοχή τους περιέρχεται στον κτηνολήπτη (βλ. σχετικά με την κυριότητα επί πτηνών σε σύμβαση κτηνοοικησίας ΑΠ 1509/1999 ΕλλΔνη 1999, 170 4-1705). Η σύμβαση αυτή εκμετάλλευσης των κτηνών και των ωφελημάτων τους απαντάται και στα βυζαντινά κείμενα: ήταν δε γνωστή και στο αρχαίο ελληνικό δίκαιο ως μίσθωση «σιδηροκεφάλων» ή «αψόφων» ή «αχάστων». Όλοι αυτοί οι όροι υπονοούν την ανάληψη του κινδύνου των τυχηρών [*Ζένος*, Ειδ. Ενοχικό, σ. 291· παρβλ. *Καθηγητά*, Σύστημα Ρωμαϊκού Δικαίου. Ενοχικόν Δίκαιον (1930), σ. 370].

Β. Διαφοροποίηση από τη σύμβαση αγρομίσθωσης και επίμωρης αγροοικησίας. Στην περίπτωση που τα κτήνη συμπεριλαμβάνονται στη σύμβαση μίσθωσης αγροτικού κτήματος ή επίμωρης αγροοικησίας δεν αποτελούν αυτοτελές αντικείμενο της σύμβασης αλλά παράρτημα του κυρίου αντικείμενου της αγρομίσθωσης ή της επίμωρης αγροοικησίας. Δηλαδή όταν εκμισθώνεται αγρόκτημα στο οποίο έχουν προσαρτηθεί και κτήνη, εκμισθώνονται με τη σύμβαση και αυτά όπως και τα άλλα κινητά πράγματα που περιλαμβάνονται στον εξοχισμό του κτήματος. Κατά τα ΑΚ 619-641 αντικείμενο της αγρομίσθωσης και της επίμωρης αγροοικησίας είναι το κτήμα και τέτοιο είναι κάθε ακίνητο το οποίο μπορεί κατά τους νόμους της φυσικής να παράγει καρπούς. Το ακίνητο στο οποίο έχουν προσαρτηθεί κτήνη μπορεί να είναι καλλιιεργούμενη έκταση ή δάσος (βλ. *Θηβαίο*, ΝοΒ 1955, 721, 723). Στην περίπτωση που τα κτήνη δεν συμπεριλαμβάνονται στη σύμβαση αγροτικού κτήματος ή επίμωρης αγροοικησίας, η αφορώσα αυτά σύμβαση, είναι αυτή της κτηνοοικησίας.

Γ. Νομική φύση. Η κτηνοοικησία είναι σύμβαση αμφοτεροβαρής, ενοχική, ανταλλάκτική και δεσμευτική. Καθένα από τα μέρη οφείλει να εκπληρώσει την υποχρέωση που το βαρύνει και να καταβάλλει την απαιτούμενη από τις συναλλαγές επιμέλεια, καθώς ευθύνεται για κάθε πταίσμα. Επίσης η κτηνοοικησία είναι σύμβαση σ υναινετική, άτυπη και μπορεί να καταρτιστεί προφορικά ή εγγράφως. Οι αμοιβαίες υποχρεώσεις των μερών δεν εκπληρώνονται ταυτόχρονα. Ο κτηνοδόχος υποχρεούται πρώτος να εκπληρώσει τη σύμβαση, δηλαδή να παραχωρήσει τη χρήση και κάρπωση των κτηνών και να παραδώσει την κατοχή τους στον κτηνολήπτη, ο οποίος κατά ΑΚ 595 και ΑΚ 640 § 1 οφείλει να καταβάλλει το μίσθωμα μετά τη χρήση και κάρπωση των κτηνών, εκτός αν υπάρχει αντίθετη συμφωνία ως προς το χρόνο καταβολής του (βλ. *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 639 αρ. 4). Στην κτηνοοικησία εφαρμόζονται οι διατάξεις για την μίσθωση προσοδοφόρου αντικείμενου αλλά και οι διατάξεις περί μίσθωσης πράγματος σύμφωνα με το άρθρο 640 (ΕιρΣπάρτης 150/1972 Αρμ 1972, 713).

Δ. Αντικείμενο μίσθωσης. Κατά μια άποψη, αντικείμενο της κτηνοοικησίας αποτελούν μόνο τα ήμερα κτήνη (*Καυκάς/Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 640 § 3, σ. 448-449· *Ζένος*, Ενοχικόν II, σ. 275) ή μόνο ομάδα κτηνών όπως η αγέλη και το ποιμνίο (βλ. *Θηβαίο*, ΝοΒ 1955, 629). Κατ' άλλη άποψη, αντικείμενο της σύμβασης κτηνοοικησίας είναι μόνο κτήνη δεκτικά νοηληπτασιασμού, ή χρήσιμα στη γεωργία ή το εμπόριο (ΕιρΣπάρτης 150/1972 Αρμ 1972, 713). Ορθότερη, όμως, και πιο κοντά στο γράμμα του νόμου είναι η άποψη κατά την οποία αντικείμενο της κτηνοοικησίας μπορεί να είναι μόνο κτήνη, οποιουδήποτε γένους και είδους, δηλαδή ήμερα, άγρια, αγέλες ή μεμονωμένα (Βουλευμ. Συμβ. ΠλημμΖακ 44/1972 ΝοΒ 1972, 1503· *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 639 αρ. 4· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 640 αρ. 4). Στην έννοια των κτηνών κατά ΑΚ 639 δεν πρέπει κατά τη γνώμη μου να υπαχθούν ζώα, τα οποία μπορεί να βρει κανείς ελεύθερα στη φύση και των οποίων ο γόνος δεν μπορεί να προσδιοριστεί αριθμητικά με ακρίβεια. Τέτοιου είδους ζώα είναι τα μαλλάρια όπως τα σαλιγκάρια, μικροοργανισμοί όπως οι μύκητες (π.χ. μανιτάρια) και τα ψάρια όταν αναπαράγονται σε ιχθυοκαλλιέργειες. Στην τελευταία περίπτωση γίνεται λόγος για μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος (ΑΠ 666/1976 ΝοΒ 1977, 34).

Άρθρο 640

- 5 Τα κτήνη χωρίζονται σε δύο κατηγορίες: τα θρέμματα δηλ. πρόβατα, κατσίκες, χοίροι και τα υποζύγια δηλαδή άλογα, γαϊδούρια. Τα θρέμματα μισθώνονται κατά αγέλης και τα υποζύγια κατά αριθμό αλλήλα είναι δυνατή η μίσθωση αυτών και κατά αγέλης. Η αγέλη αποτελεί ομάδα πραγμάτων. Συνήθως τα κτήνη που μισθώνονται με σύμβαση κτηνοηψίας είναι θρέμματα (*Αποστολήδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 639, σ. 520).
- Η παράδοση διατιμημένων κτηνών στον κτηνολήπτη δε συνιστά μεταβίβαση αυτών, αλλήλα στοχεύει στον καθορισμό της αξίας τους με σκοπό μόνο τον προσδιορισμό της αποζημίωσης σε περίπτωση τυχαίας απώλειας (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 639 αρ. 6).
- 6 **Ε. Μίσθωμα.** Το μίσθωμα αποτελεί το αντίληγμα για την παραχώρηση χρήσης και κάρπωσης των κτηνών. Το περιεχόμενο και το ύψος του ορίζεται από την σύμβαση ή την επιτόκια συνήθεια και μπορεί να συνίσταται σε χρήμα, σε είδος ή να είναι μικτό. Αν όμως το αντίληγμα δεν ορίζεται από την σύμβαση ή την επιτόκια συνήθεια, συνίσταται κατά την ΑΚ 639 στο μισό της γονής (δηλ. των γεγεννημένων ζώων) και των μαλλιών των μισθίων κτηνών (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 639 αρ. 7). Συνήθως το μίσθωμα ορίζεται ανά έτος (βλ. παρακτηριστικά ΑΠ 1509/1999 ΕλλΔνη 1999, 1704, 1705 όπου γίνεται αναφορά σε σύμβαση μίσθωσης 259 προβάτων με υποχρέωση του κτηνολήπτη να παραδίδει 55 αμνούς κατ' έτος από τη γονή των προβάτων). Αν το μίσθωμα συνίσταται στο μαλλί και τη γονή, ο κτηνολήπτης υποχρεούται, κατά τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, να ειδοποιεί έγκαιρα τον κτηνοδότη για την ημέρα της κουράς των κτηνών, με σκοπό να λάβει γνώση της ποσότητας του μαλλιού που πρόκειται να συλλεχθεί προς αποφυγή αμφισβητήσεων.
- 7 **ΣΤ. Δικαιώματα κτηνολήπτη.** Ο κτηνολήπτης έχει δικαίωμα: α) να διοικεί και να διαχειρίζεται τα μίσθια κτήνη β) να λαμβάνει κατά την ΑΚ 639 το μισό του παραγόμενου μαλλιού και της γονής αυτών γ) να χρησιμοποιεί τα μίσθια κτήνη για τη συμφωνημένη χρήση και κάρπωση. Τα ζώα πρέπει να είναι υγιή και παραγωγικά κατ' αναλογική εφαρμογή των ΑΚ 574, 575 (ΑΚ 640 § 2).
- 8 **Ζ. Υποχρεώσεις κτηνολήπτη.** Ο κτηνολήπτης υποχρεούται: α) να εκκηλρώνει όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση κτηνοηψίας κατά την ΑΚ 330, ευθυνόμενος για κάθε δόλο ή αμέλεια αυτού ή του βοηθητικού προσωπικού που χρησιμοποιεί. Δηλ. πρέπει να μεταχειρίζεται τα μίσθια ζώα με επιμέλεια, τουτέστιν να τα φυλάσσει, να παρέχει τροφή (π.χ. μέσω βοσκής) και να φροντίζει για την αναπαραγωγή τους (ΕιρΣπάρτης 150/1972 Αρμ 1972, 713)· β) να παραδίδει την συμφωνηθείσα μερίδα καρπών (μαλλιού και γονής) στον κτηνοδότη. Αν ο κτηνολήπτης δεν παραδώσει στον κτηνοδότη το μαλλί ή τη γονή που ανήκει στον τελευταίο –κατά τη σύμβαση, την επιτόκια συνήθεια ή την εδώ σχολιαζόμενη διάταξη– αλλήλα την κρατήσει με σκοπό να την ιδιοποιηθεί, διαπράττει το έγκλημα της υπεξαίρεσης (ΠΚ 375) και κατά το άρθρ. 914 ΑΚ γεννάται αξίωση αποζημίωσης του κτηνοδότη (ΑΠ 1509/1999 ΕλλΔνη 1999, 1704-1705)· γ) να αποδώσει στον κτηνοδότη κατά τη λήξη της σύμβασης (ΑΚ 599) τα μίσθια κτήνη στην κατάσταση και ποιότητα της παραλαβής ή τη διατιμημένη αξία τους και δ) να επωμιστεί τη δαπάνη διατροφής και φύλαξης των μισθίων κτηνών. Σε περίπτωση που χάθηκε μέρος των μισθίων κτηνών από ανωτέρα βία οφείλει ο κτηνολήπτης να παραδώσει στον κτηνοδότη όσα κτήνη διασώθηκαν. Εάν η απώλεια των μισθίων κτηνών έλαβε χώρα κατά τη διάρκεια της σύμβασης, ως τη συμπλήρωση τότε υποχρεούται να παραδώσει όσα κτήνη θα γεννηθούν μέχρι τη λήξη της σύμβασης έως της συμπλήρωσης του αριθμού των απωλεσθέντων κτηνών (*Θηβαίος*, ΝοΒ 1955, 721).
- 9 **Η. Ωφελήματα.** Τα μίσθια κτήνη εκτός από το μαλλί και τη γονή παράγουν και άλλα ωφελήματα από τη χρήση και την κάρπωσή τους όπως γάλα, κοπριά και παραγωγή έργου (π.χ. μεταφορά πραγμάτων ή όργανα χωραφίου). Αυτά τα ωφελήματα από τα κτήνη ανήκουν κατά το εδ. α' της ΑΚ 639 αποκλειστικά στον κτηνολήπτη (*Αποστολήδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 639, σ. 521). Η διάταξη αυτή ανήκει στο γενικό ενοχικό δίκαιο (το οποίο αποτελεί το «βασίλειο του ενδοικού δικαίου»), και δεν έχει αναγκαστικό χαρακτήρα. Κατά συνέπεια, εάν με συμφωνία μεταξύ κτηνοδότη και κτηνολήπτη ή την επιτόκια συνήθεια ορίζεται ως κύριος των ωφελημάτων ο πρώτος εξ αυτών, η ρύθμιση του εδ. α' του άρθρ. 639 ΑΚ δεν έχει εφαρμογή.
- 10 **Θ. Δαπάνη διατροφής.** Τα κτήνη, ως ζωικά όντα, έχουν ανάγκη διατροφής προκειμένου να συντηρούνται, να αναπαράγονται και να είναι χρήσιμα στην εργασία. Η δαπάνη διατροφής βαρύνει τον κτηνολήπτη γιατί αυτός απολαμβάνει ωφελήματα από τη χρήση και κάρπωση αυτών. Εκ του λόγου ότι ο κτηνολήπτης έχει τη χρήση και την κάρπωση των μισθίων κτηνών επιβάλλεται να έχει και την υποχρέωση διατροφής τους. Οι πρόσθετες όμως δαπάνες για θεραπεία κτηνών που ασθενούν, πλήρωμή κτηνιάτρου, φαρμάκων κτλ. βαρύνουν τον κτηνοδότη ο οποίος είναι υποχρεωμένος να διατηρεί τα κτήνη κατάλληλα για τη συμφωνημένη χρήση και κάρπωση κατ' αναλογική εφαρμογή της ΑΚ 575 (*Αποστολήδης*, Ενοχικόν, άρθρ. 639 σ. 521· *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 639 αρ. 10). Αν τις δαπάνες αυτές καταβάλλει ο κτηνολήπτης, ο κτηνοδότης υποχρεούται να τις αποδώσει στον κτηνολήπτη κατ' αναλογική εφαρμογή των ΑΚ 591 και 640. Αντίθετη άποψη υποστηρίζει ότι ο όρος διατροφή πρέπει να νοηθεί ευρέως και περιλαμβάνει κάθε έξοδο συντήρησης των ζώων όπως είναι και αυτό της ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης (*Γεωργιάδου*, άρθρ. 639 αρ. 7).

640 Σε περίπτωση μίσθωσης κτηνών, εφόσον δεν προκύπτει κάτι άλλο από τη σύμβαση ή από την επιτόκια συνήθεια, η τυχαία απώλεια όλων των κτηνών βαρύνει τον εκμισθωτή. Η απώλεια ενός μέρους μόνο απ' αυτά αναπληρώνεται από τη γονή των επόμενων ετών.

Κατά τα λοιπά στη μίσθωση κτηνών εφαρμόζονται αναλόγως οι γενικές διατάξεις για τη μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος.

Α. Έννοια. Η διάταξη ρυθμίζει την κατανομή του κινδύνου απώλειας των ζώων σε περίπτωση που η μίσθωση και παράδοσή τους δεν έγινε με διατίμηση. Η διάταξη αυτή έχει ενδοτικό χαρακτήρα και κατά συνέπεια ισχύει μόνο εάν δεν έρχεται σε αντίθεση με σύμβαση ή επιτόκιο συνθήθεια (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 640 αρ. 1). Εκ του γεγονότος ότι ο κτηνοδότης παραμένει κύριος των εκμισθούμενων κτηνών (βλ. ΑΠ 1509/1999 Εφλδνη 1999, 1704, 1705) συνάγεται ότι αυτός βαρύνεται και με την ολική τυχαιά απώλεια των κτηνών και επομένως δεν έχει καμία αξίωση για τα ζώα, τη γονή και το μαλλί. Τυχαιά απώλεια θεωρείται και η καταστροφή από ανώτερα βία όπως π.χ. πτώση κεραυνού σε στάβλο, πλημμύρα, κληοή ανυπαίτια για τον κτηνολήπτη, επιδημική λοιμώδη ασθένεια. Η διάταξη είναι ενδοτικού δικαίου και κατά συνέπεια μπορεί να συμφωνηθεί ότι τον κίνδυνο θα φέρει ο κτηνολήπτης (*Αποστολίδης*, Ενοχικών, άρθρ. 640, σ. 522). Έτσι μπορεί να συμφωνηθεί ότι η τυχαιά απώλεια όλων ή μέρους μόνο των κτηνών βαρύνει τον κτηνολήπτη ή ότι αυτός υποχρεούται κατά τη λήξη της μίσθωσης σε απόδοση των μισθίων κτηνών ή ισάριθμων του ίδιου γένους και ηλικίας ή της διατίμησής τους. Η μίσθωση των κτηνών με αυτό το περιεχόμενο καλείται μίσθωση των σιδεροκέφαλων ή αψόφων κτηνών, στην οποία ενυπάρχουν δύο συμβάσεις, αυτή της μίσθωσης και αυτή της ανταλλαγής ή του δανείου (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 640 αρ. 1α). Αν δεν υπάρχει τέτοια συμφωνία τον κίνδυνο ρυθμίζει η εδώ σχολιαζόμενη διάταξη ή η επιτόκιο συνθήθεια (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 640 αρ. 1α).

Β. Διατίμηση κτηνών. Η παράδοση των κτηνών με διατίμηση συντελεί στον προσδιορισμό της υποχρέωσης του κτηνολήπτη, η οποία συνίσταται στην απόδοση κατά τη λήξη της μίσθωσης κτηνών της ίδιας ποσότητας και της ίδιας ποιότητας και αξίας προς αυτά που παρελήφθησαν. Κατά τη λήξη της μίσθωσης γίνεται νέα διατίμηση προς το σκοπό καθορισμού της αξίας των αποδοτέων κτηνών. Αν προκύψει από τη νέα διατίμηση ότι αυξήθηκε η αξία των κτηνών, η διαφορά που προκύπτει διανέμεται μεταξύ των μερών κατά τον συμφωνημένο με τη σύμβαση τρόπο διατίμησης. Αν μειωθεί η αξία των κτηνών, η ζημία διανέμεται μεταξύ των μερών κατά την αναλογία του δικαιώματος επί της γονής των κτηνών. Με βάση την αναλογία αυτή καθορίζεται και το ποσόν που οφείλει να καταβάλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 640 αρ. 2).

Γ. Απώλεια των κτηνών. Ι. Ολική απώλεια. Αν τα μίσθια κτήνη δεν παραδοθούν διατιμημένα και δεν ορίζεται κάτι άλλο από τη σύμβαση ή από την επιτόκιο συνθήθεια, ο κίνδυνος της τυχαιάς απώλειας ή από ανώτερα βία όλων των μισθίων κτηνών βαρύνει τον κτηνοδότη ως κύριο αυτών. Ο κτηνολήπτης έχει όμως την υποχρέωση να ειδοποιήσει έγκαιρα τον κτηνοδότη για κάθε ασθένεια, απώλεια ή καταστροφή των κτηνών, κατά την αναλόγως εφαρμοζόμενη διάταξη του άρθρ. 589 ΑΚ (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 640 αρ. 3). Ο ίδιος έχει επίσης την υποχρέωση να αποδώσει στον κτηνοδότη κατά το άρθρ. 338 ΑΚ το περιεχόμενό σε αυτόν λόγω απώλειας των κτηνών όπως, μαλλί, δέρμα θανόντων ζώων κ.α. (ΕιρΣπάρτης 150/1972 Αρμ 1972, 713).

ΙΙ. Μερική απώλεια. Κατά το β' εδάφιο της ως άνω διατάξης η τυχαιά ή από ανώτερη βία απώλεια μέρους μόνο των κτηνών αναπληρώνεται από τη γονή των επόμενων ετών. Επομένως η μερική απώλεια των κτηνών βαρύνει κτηνοδότη και κτηνολήπτη, κατά ίσα μέρη, γιατί κατά την ΑΚ 639 § 1, η γονή των μισθίων κτηνών ωφελεί αμφοτέρους. Ο κτηνολήπτης δεν έχει ευθύνη, αν έως τη λήξη της μίσθωσης δεν αναπληρώθηκαν όλα τα κτήνη που χάθηκαν τυχαιώς, οπότε αποδίδει αυτά που σώθηκαν και όσα από τα αντικείμενα αναπληρώθηκαν από τη γονή των διασωθέντων. Χωρίς την ύπαρξη συμφωνίας δεν υφίσταται ευθύνη του κτηνολήπτη για τη μη αναπληρώση όλων των κτηνών που απωλέσθησαν (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 640 αρ. 4).

ΙΙΙ. Ευθύνη σε αποζημίωση από μισθωτή. Ο κτηνολήπτης έχει υποχρέωση αποζημίωσης του κτηνοδότη (ΑΚ 330) για κάθε απώλεια των κτηνών, η οποία είναι απότοκος πταίσματός του, όπως επίσης για την από αμελή συμπεριφορά μη κανονική αναπαραγωγή τους (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 640 αρ. 6).

Δ. Αναλογική εφαρμογή. Εφαρμόζονται αναλογικά και οι γενικές διατάξεις για τη μίσθωση πράγματος: οι ΑΚ 576-587, 589, 590-591, 594, 595-598, 599, 602-604, 608-612 (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 640 αρ. 5). Δεν αποκλείεται και η εφαρμογή της ΑΚ 380 για την ανυπαίτια αδυναμία παροχής.

Ε. Δικονομικά. Ο κτηνοδότης, αν ισχυρίζεται ότι η απώλεια των κτηνών, όλων ή μερικών, είναι αποτέλεσμα υπαίτιας συμπεριφοράς του κτηνολήπτη, βαρύνεται με την απόδειξη των θεμελιωτικών της υπαιτιότητας περιστάσεων και την απ' αυτήν απώλεια όλων ή μερικών των μισθίων κτηνών (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 640 αρ. 6). Αν ο κτηνοδότης προβάλλει την ένσταση της ΑΚ 640 § 1, ισχυριστεί δηλαδή ότι η απώλεια των κτηνών οφείλεται σε τυχαιό γεγονός ή ανώτερη βία, υποχρεούται να αποδείξει τα περιστατικά που συνθέτουν το τυχαιό γεγονός ή την ανώτερη βία (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 640 αρ. 7).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΚΑΤΟ ΕΒΔΟΜΟ

Επίμωρτη αγροληψία

Εισαγωγικές παρατηρήσεις στα άρθρα 641-647 ΑΚ

Βιβλιογραφία: Γιαννόπουλος, Καταγγελία επιμόρτου αγροληψίας διά κακήν εκμετάλλευσιν του μισθίου προ της παραγωγής καρπών, ΝοΒ 1965, 860· Κίτσονάνος, Επιστολή. Εταιρία σύμληξης καπνοκαλλιέργειας, χαρακτήρας σύμβασης ως αστικής εταιρίας κ.λπ., ΝοΒ 1956, 337· Κορφιάτης, Γνμδ., ΕΕΝ 1964, 505· Κουντουγέρη-Μανωλεδάκη, Το δίκαιο των καρπών κατά τον αστικό κώδικα (1979)· Μπόσδας, Επίμωρτη αγροληψία, ΕλλΔνη 1982, 563.

- Α. Σύγχρονο ελληνικό δίκαιο.** Στα άρθρ. 641-647 ΑΚ ρυθμίζεται ένα ιδιαίτερο είδος μίσθωσης, η επίμωρτη αγροληψία, δηλαδή η μίσθωση αγροτικού κτήματος της οποίας το μίσθωμα συμφωνείται σε ποσοστό επί των καρπών. Κατά συνέπεια η ποσότητα καρπών που δικαιούται κάθε συμβαλλόμενο μέρος διαφοροποιείται ανάλογα με την ποσότητα παραγωγής του κτήματος. Στο προϊσχύσαν δίκαιο επικρατούσε αμφισβήτηση ως προς το αν η σύμβαση είχε το χαρακτήρα μίσθωσης ή εταιρίας. Λόγω του γεγονότος ότι κέρδη και ζημιές εκ του αγροκτήματος μοιράζονται μεταξύ αγροδότη και αγρολήπτη η σχετική έννομη σχέση χαρακτηριζόταν ως εταιρεία (βλ. και το ΑΚ 645). Τελικά παγιώθηκε στη νομολογία η άποψη της μίσθωσης, την οποία δέχτηκε ο ΑΚ (βλ. Γιαννόπουλο, ΝοΒ 1965, 860-861). Προς άρση της υπό το προϊσχύσαν δίκαιο αμφισβήτησης και προς υποδήλωση της ιδιαιτερότητας αυτής της σχέσης για τη γεωργική οικονομία, επακολούθησε η αυτοτελής ρύθμισή της. Στο Προσχέδιο και το Σχέδιο του Ενοχικού Δικαίου δεν υπάρχει ειδικό κεφάλαιο για την επίμωρτη αγροληψία. Στα άρθρ. 291 § 2 του Προσχεδίου και 288 § 2 του Σχεδίου, τα οποία ανήκουν στα αντίστοιχα κεφάλαια για την «πάκτωση», δηλ. τη μίσθωση πράγματος (ή δικαιώματος) καρποφόρου ή προσοδοφόρου, ορίζεται ότι το μίσθωμα μπορεί να συμφωνηθεί και σε ποσοστό επί των καρπών που προσδιορίζεται από τις επιτόπιες συνθήκες, αν δεν προκύπτει κάτι άλλο από τη συμφωνία των μερών.
- Β. Διαφοροποίηση από την αγρομίσθωση.** Από τον ορισμό της έννοιας της επίμωρτης αγροληψίας τον οποίο δίνει η ΑΚ 641 § 1, προκύπτει ότι η θεμελιώδης και μόνη διαφορά της από την αγρομίσθωση έγκειται στο μίσθωμα, το οποίο εν προκειμένω δεν ορίζεται σε ποσό χρημάτων ή άλλων αντικαταστατών πραγμάτων αλλά σε ποσοστό επί των καρπών του κτήματος. Έτσι, εάν το μίσθωμα ορισθεί σε συγκεκριμένη ποσότητα καρπών, ανεξάρτητα από την παραγωγή και όχι σε ποσοστό αυτών, δεν υπάρχει επίμωρτη αγροληψία αλλά μίσθωση αγροτικού κτήματος (Αποστολίδης, Ενοχικόν, άρθρ. 641 αρ. 2· ΠρΗρακλ 1019/1967 ΝοΒ 1968, 109).

641 Έννοια. Στη μίσθωση αγροτικού κτήματος το μίσθωμα μπορεί να συμφωνηθεί σε ποσοστό των καρπών (επίμωρτη αγροληψία), που προσδιορίζεται από την επιτόπια συνθήκη, αν δεν έχει οριστεί κάτι άλλο.

Στην επίμωρτη αγροληψία εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για τη μίσθωση αγροτικού κτήματος, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά στα άρθρα 642 έως 647.

- Α. Έννοια.** Επίμωρτη αγροληψία είναι η σύμβαση που αφορά αγροτικό κτήμα, με την οποία ο μὲν εκμισθωτής (αγροδότης) υποχρεούται να παραχωρήσει στον αγρολήπτη τη χρήση και την, κατά τους όρους της τακτικής εκμετάλλευσης, κάρηση αγροτικού κτήματος, ο δε μισθωτής (αγρολήπτης) υποχρεούται να ασκήσει το δικαίωμα της κάρησης του κτήματος και να καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα, που συνίσταται σε ποσοστό από τους καρπούς, το οποίο αν δεν ορίστηκε με τη σύμβαση, προσδιορίζεται από την επιτόπια συνθήκη (Μπόσδας, ΕλλΔνη 1982, 563).
- Β. Νομική φύση.** Η επίμωρτη αγροληψία ως μίσθωση αγροτικού κτήματος είναι σύμβαση ενοχική, συναινετική, αμοτεροβαρής, ανταλλάκτική, επαχθής, διαρκής και άτυπη. Κατ' εξαίρεση η επίμωρτη αγροληψία ουνιστά τυπική σύμβαση και απαιτείται σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, αν η διάρκειά της έχει συμφωνηθεί για χρόνο μακρύτερο των εννέα (9) ετών (ΑΚ 617, 1208). Σκοπός της ρύθμισης είναι η γνώση κάθε τρίτου και ιδίως η προστασία ενδεχόμενου αγοραστή του κτήματος, ο οποίος υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκποιούντος το ακίνητο εκμισθωτή και επομένως έχει το δικαίωμα να γνωρίζει εκ των προτέρων την διά μακρόχρονης μίσθωσης δέσμευση του ακινήτου (Μπόσδας, ΕλλΔνη 1982, 563, 564).
- Γ. Στοιχεία της επίμωρτης αγροληψίας. 1. Αντικείμενο.** Αντικείμενο της επίμωρτης αγροληψίας είναι μόνο η χρήση και η, κατά τους όρους τακτικής εκμετάλλευσης, κάρηση του κτήματος, δηλ. πράγματος προορισμένου για αγροτική καλλιέργεια και εκμετάλλευση προς το σκοπό της παραγωγής. Στην έννοια της κάρησης —κατά τους όρους της τακτικής εκμετάλλευσης— περιλαμβάνονται όχι μόνο οι φυσικοί καρποί του αγροκτήματος (ΑΚ 961 § 1), αλλά και τα πάσης φύσεως σύμφωνα με τον προορισμό του εξ αυτού νομιζόμενα από τον αγρολήπτη ωφεληήματα, όπως π.χ. η ξυλεία που προέρχεται από το κλάδεμα των δέντρων (ΑΚ 962). Ως καρποί μπορούν να χαρακτηριστούν τα άνθη (Κουντουγέρη-Μανωλεδάκη, σ. 27-28) αλλά και μύκητες όπως τα μανιτάρια. Το αγροτικό κτήμα μπορεί να είναι ενδεικτικά αγρός (Εφαθ 3070/1987 ΕλλΔνη 1988, 1613), αμπελή (Κορφιάτης, ΕΕΝ 1964, 505· ΠρΗρ 32/1958 ΝοΒ 1959, 103-104), ή λαχανόκηπος (Βαθρακοκοίτης, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 641 αρ. 5).

II. Υποχρεώσεις των μερών. 1. Του αγροδότη. Ο αγροδότης υποχρεούται να παραχωρήσει την χρήση και την, κατά τους όρους της τακτικής εκμετάλλευσης, κάρπωση του κτήματος στον αγρολήπτη. Στην παραχώρηση χρήσης περιλαμβάνεται και η παραχώρηση των απαραίτητων παραρτημάτων, που αποτελούν τον εξοπλισμό του αγροκτήματος, όπως τα γεωργικά εργαλεία και μηχανήματα, εκτός αν συμφωνήθηκε διαφορετικά (ΑΚ 960) με την σύμβαση.

2. Του αγρολήπτη. Ο αγρολήπτης υποχρεούται: α) να ασκεί το δικαίωμα χρήσης και κάρπωσης κατά τους όρους της τακτικής εκμετάλλευσης, β) να ειδοποιεί τον αγροδότη για τη συγκομιδή των καρπών πριν αυτή αρχίσει (βλ. παρακάτω υπό αρ. 26-29), γ) να καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα, το οποίο συνίσταται σε ποσοστό επί των καρπών του κτήματος.

III. Δικαιώματα των μερών. 1. Του αγροδότη. α. Δικαίωμα εποπτείας. Ο αγροδότης μπορεί να παρέχει γενικές οδηγίες για την εκμετάλλευση του αγροκτήματος και να εποπτεύει τις σχετικές εργασίες κατά τους όρους της ή της επιτόπιας συνθήκης (βλ. ΑΚ 642). Δηλαδή μπορεί να καθορίζει τον τρόπο, χρόνο και το είδος της εκμετάλλευσης. Όμως αυτή η διάταξη του ΑΚ πρέπει να ερμηνεύεται στενά. Έτσι, ο αγροδότης κατά την άσκηση του δικαιώματος της εποπτείας δεν έχει εξουσία να επεμβαίνει στις λεπτομέρειες του τρόπου καλλιέργειας του ακινήτου από τον αγρολήπτη.

β. Δικαίωμα ενημέρωσης πριν την συγκομιδή. Ο αγροδότης έχει δικαίωμα να ειδοποιηθεί από το μισθωτή για να παρευρεθεί στη συγκομιδή και πριν από την έναρξη αυτής (βλ. ΑΚ 644).

γ. Δικαίωμα διανομής καρπών. Μετά τη συγκομιδή των καρπών ο αγροδότης δικαιούται να λάβει το ποσοστό επί των καρπών που είχε συμφωνηθεί και, αν δεν ορίστηκε αυτό με τη σύμβαση, το ποσοστό που ορίζεται από την επιτόπια συνθήκη ή από το νόμο (βλ. ΑΚ 643). Κατά συνέπεια ο αγροδότης αποκτά κυριότητα μετά την συγκομιδή επί του συμφωνημένου μέρους των καρπών και ο αγρολήπτης ως προς αυτή την ποσότητα είναι απλός κάτοχος· έτσι, σε περίπτωση που ο τελευταίος ιδιοποιηθεί παράνομα την υπό την κατοχή του συμφωνημένη ποσότητα καρπών που ανήκει στον αγροδότη, διαπράττει υπεξαίρεση (ΠΚ 375). Η εν λόγω παράνομη πράξη και εφόσον συντρέχουν οι λοιποί όροι του πραγματικού της ΑΚ 914 θεμελιώνει υποχρέωση προς αποζημίωση του ιδιοκτήτη αγροδότη (πρβλ. και ΑΠ 1509/1999 Νόμος).

δ. Δικαίωμα απόδοσης. Ο αγροδότης μετά τη λήξη της μίσθωσης έχει δικαίωμα να αξιώσει την απόδοση του αγροκτήματος με τον εξοπλισμό του (βλ. ΑΚ 599, 641).

2. Του αγρολήπτη. α. Δικαίωμα κάρπωσης. Ο αγρολήπτης έχει κατ' αρχήν δικαίωμα κάρπωσης επί των προϊόντων της συγκομιδής (βλ. παρακάτω υπό ΑΚ 643 αρ. 2). Οι φυσικοί καρποί του αγροκτήματος είναι κατ' ακρίβεια καρποί δικαιώματος (βλ. *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο Ι, § 12 Ι αρ. 7). Μη πραγματοποιηθείσης της συγκομιδής ο αγρολήπτης δεν έχει δικαίωμα κάρπωσης παρά μόνο αξίωση για τις δαπάνες στις οποίες έχει υποβληθεί προς παραγωγή των καρπών κατ' αναλογική εφαρμογή της ΑΚ 631 (ΕφΑθ 3070/1987 ΕλλΔνη 1988, 1613).

β. Δικαίωμα επιμερισμού των δαπανών. Ο αγρολήπτης έχει δικαίωμα να απαιτήσει από τον αγροδότη την απόδοση μέρους των δαπανών ανάλογο προς τη συμμετοχή εκείνου στους καρπούς. Η αξίωση του αγρολήπτη έναντι του αγροδότη για επιμερισμό των δαπανών καλλιέργειας παραγράφεται εντός εξαμήνου από την λήξη της μίσθωσης κατ' αναλογική εφαρμογή της ΑΚ 603 (βλ. ΑΚ 641 εδ. β' για σχετική παραπομπή στις διατάξεις περί μισθώσεως και ΕφΑθ 3070/1987 ΕλλΔνη 1988, 1613).

Δ. Νομική ρύθμιση. Η σύμβαση της επίμორτης αγροληψίας ρυθμίζεται από τα άρθρ. 641-647 ΑΚ, ελλείψει όμως ρυθμίσεως σε επιμέρους νομικά ζητήματα, εφαρμόζονται αναλογικά τα ΑΚ 641-647 και τα ΑΚ 619-640 (διατάξεις για τη μίσθωση αγροτικού κτήματος) ως και τα ΑΚ 574-618 (διατάξεις για τη μίσθωση πράγματος). Αμφισβητείται αν χωρεί εν προκειμένω αναλογική εφαρμογή της ΑΚ 627 σχετικά με την ελάττωση του μισθώματος σε περίπτωση ουσιώδους μείωσης της συγκομιδής ένεκα γεγονότων ανωτέρας βίας. Η κρατούσα άποψη στη θεωρία είναι κατά της ανάλογης εφαρμογής με το επιχείρημα ότι ο προσδιορισμός του μισθώματος στην προκειμένη περίπτωση συνίσταται σε ποσοστό επί των καρπών και συνεπώς σε περίπτωση μείωσης της συγκομιδής λόγω ανωτέρας βίας επέρχεται αυτοδικαίως και μείωση του μισθώματος λόγω του ως άνω τρόπου καθορισμού αυτού (*Βαθρακοκοίλης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 641 αρ. 8· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 641 αρ. 11· *Βάλληνης*, ΑΚ, άρθρ. 641· *Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 641 αρ. 4). Δεν εφαρμόζονται αναλογικά τα άρθρα ΑΚ 590, 591, 610, 621, 622, 620, 593, 595, 611, 612, 613 (έτσι *Βαθρακοκοίλης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 641 αρ. 8· *Γεωργιάδου*, άρθρ. 641 αρ. 11· *Ζέπος*, Ενοχικόν ΙΙ, σ. 278 σημ. 3· *Μπόσδας*, ΕλλΔνη 1982, 563· *Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 641 αρ. 4). Αντίθετα, υπέρ της αναλόγου εφαρμογής τάσσεται ο *Καυκάς/Καυκάς* (Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 641 ΑΚ, σ. 455, σημ. 3). Επί της επίμორτης αγροληψίας εφ' όρου ζωής του αγρολήπτη (ΑΚ 646) υφίσταται προσωποπαγής εκμετάλλευση και λήψη καρπών εκ μέρους του αγρολήπτη, το οποίο καταργείται με το θάνατό του. Κατά συνέπεια—και σε αντίθεση με τα ισχύοντα στη μίσθωση προσοδοφόρου πράγματος (ΑΚ 632)—οι κληρονόμοι του αγρολήπτη δεν έχουν κανένα δικαίωμα εκ της επίμორτης αγροληψίας έναντι του εκμισθωτή. Εάν δεν υφίσταται τέτοιος συμβατικός όρος, έχει αναλογική εφαρμογή της ΑΚ 632 και επομένως σε περίπτωση θανάτου του αγρολήπτη έχουν δικαίωμα οι κληρονόμοι του να καταγγείλουν τη σύμβαση τουλάχιστον προ 6 μηνών και η καταγγελία ισχύει για το τέλος της γεωργικής περιόδου. Το ίδιο δικαίωμα έχει και ο αγροδότης, εάν οι κληρονόμοι του αγρολήπτη δεν παρέχουν τα εκέγγυα για την κατάλληλη εκμετάλλευση του κτήματος.

642 Εκμετάλλευση του μισθίου. Ο εκμισθωτής έχει τη γενική διεύθυνση της εκμετάλλευσης του μισθίου και την εποπτεία των σχετικών εργασιών σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ή της επιτόνιας συνθήκης.

- 1 **Α. Γενικά.** Ο αγροδότης, κατά τη διάταξη της ΑΚ 642, έχει τη γενική διεύθυνση της εκμεταλλεύσεως του μισθίου και την εποπτεία των σχετικών εργασιών, κατά τους όρους της σύμβασης ή της επιτόνιας συνθήκης. Η ρύθμιση αυτή, η οποία συνιστά παρέκκλιση από όσα ισχύουν στην αγρομίσθωση, έχει ως δικαιολογητικό λόγο το συμφέρον του εκμισθωτή για την όσο το δυνατό πιο αποδοτική εκμετάλλευση του ακινήτου. Έτσι, ο αγροδότης έχοντας τη γενική διεύθυνση της εκμετάλλευσης, υπό την έννοια του καθορισμού της κατευθυντήριας πορείας αυτής, μπορεί να καθορίζει το είδος, τον τρόπο και το χρόνο εκμετάλλευσης του ακινήτου.
- 2 **Β. Ερμηνεία της διάταξης. Ι. Γενική διεύθυνση εκμετάλλευσης.** Ως γενική διεύθυνση νοείται η παροχή γενικών οδηγιών για την εκμετάλλευση του αγροκτήματος και ειδικότερα ο καθορισμός του είδους, του τρόπου και του χρόνου εκμετάλλευσης, πάντα όμως κατά τους όρους της σύμβασης ή της επιτόνιας συνθήκης και σύμφωνα με τον προσρισμό του αγροτικού κτήματος. Ενόψει και της κριτικής που ασκείται κατά της ως άνω διάταξης, δεν πρέπει να ερμηνεύεται αυτή με ευρύτητα, ώστε να παρέχεται στον εκμισθωτή εξουσία επέμβασης στη ρύθμιση των λεπτομερειών του τρόπου καλλιέργειας του μισθίου ακινήτου. Η παροχή ιδιαίτερα δαπανηρών οδηγιών σε σχέση με την προσδοκώμενη ωφέλεια αντιβαίνει στον οικονομικό και κοινωνικό σκοπό του εν λόγω δικαιώματος και κατά συνέπεια συνιστά καταχρηστική κατά την ΑΚ 281 άσκηση αυτού.
- 3 Το δικαίωμα γενικής διεύθυνσης του αγροδότη ενδέχεται να καθιστά τον αγρολήπτη απλό υπάλληλο ή εργάτη. Κάτι τέτοιο αφενός βρίσκεται σε αντίθεση προς το πνεύμα προστασίας που καθιερώνουν τα άρθρ. ΑΚ 641-647 υπέρ του καταβάλλοντος την προσωπική εργασία αγρολήπτη και αφετέρου δεν συμβάλλει στην όσο το δυνατό αποδοτικότερη εκμετάλλευση του κτήματος προς όφελος της γεωργικής οικονομίας. Ορθότερο είναι να έχει τη γενική διεύθυνση των εργασιών της εκμετάλλευσης ο αγρολήπτης, ο οποίος συνήθως γνωρίζει καλύτερα από τον αγροδότη τις ειδικές συνθήκες εκμετάλλευσης (όπως ποιότητα εδάφους και καιρικές συνθήκες). Τέτοια ρύθμιση μπορεί να γίνει με τη σύμβαση επίμορτης αγροληψίας, διότι το άρθρ. 642 ΑΚ αποτελεί διάταξη ενδοτικού δικαίου και κατά συνέπεια η γενική διεύθυνση της εκμετάλλευσης του μισθίου ακινήτου και η εποπτεία των συναφών εργασιών δύναται, με την σύμβαση, να ανατεθεί στον αγρολήπτη (*Βαθρακοκοίλης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 642 αρ. 2 και *Ζέπος*, Ενοχικόν ΙΙ, σ. 279· *Καυκάς/Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 642, σ. 456).
- 4 **ΙΙ. Εποπτεία εργασιών.** Η εποπτεία των εργασιών κατά την υπόψη διάταξη περιλαμβάνει την επιβλέψη, επιτήρηση και επιστάση καλής εκτέλεσης των εργασιών στο μισθίο ακίνητο. Συγκεκριμένα ο αγροδότης επιβλέπει την εκτέλεση των εργασιών οργάνωτος, σκαλίσματος, σποράς, ποτίσματος, ραντίσματος κ.λπ., από τα οποία εξαρτάται η απόδοση του κτήματος.
- 5 **ΙΙΙ. Ευθύνη αγροδότη.** Συνέπεια της αναγνώρισης του παραπάνω δικαιώματος γενικής διεύθυνσης και εποπτείας του αγροδότη είναι ότι ο αγρολήπτης δεν ευθύνεται για την τυχόν κακή εκμετάλλευση του κτήματος, η οποία προέκυψε από την εφαρμογή οδηγιών του αγροδότη. Εάν δεν υφίστανται τέτοιες οδηγίες από τον αγροδότη, ο αγρολήπτης ευθύνεται για κακή εκμετάλλευση του κτήματος και ο αγροδότης δικαιούται, κατ' αναλογική εφαρμογή της ΑΚ 594, να καταγγείλει τη σύμβαση. Κακή εκμετάλλευση υπάρχει, όταν η ωφέλιμη απόδοση του κτήματος, λαμβανομένων υπόψη και των καιρικών συνθηκών, υπολείπεται σημαντικά της κατά μέσον όρο δυνατότητας παραγωγής του μισθίου ακινήτου (*Μπόσδας*, ΕλλΔνη 1982, 563, 564). Κακή εκμετάλλευση για παράδειγμα υπάρχει όταν ο αγρολήπτης εσκεμμένα δεν ποτίζει τα δέντρα του αγροκτήματος, με αποτέλεσμα την ξήρανση αυτών και τη μετατροπή τους σε βοσκότοπο προς βόσκηση των προβάτων του. Αντιθέτως ο αγρολήπτης δεν ευθύνεται, αν κατ' εντολή του αγροδότη μείωσε την άρδευση του κτήματος με αποτέλεσμα την μετατροπή τους σε βοσκότοπο.
- 6 **ΙV. Σύγκρουση συμφερόντων.** Η ενδεχόμενη σύγκρουση συμφερόντων αγροδότη και αγρολήπτη μπορεί να αρθεί με δικαστική απόφαση. Καθένα από τα δύο μέρη δικαιούται να προσφύγει στο δικαστήριο με αναγνωριστική αγωγή, προκειμένου αυτό να αποφανθεί, αν ο αγροδότης έχει το δικαίωμα να επιβάλλει τον υποδεικνυόμενο από αυτόν τρόπο καλλιέργειας του κτήματος (βλ. *Καυκάς/Καυκάς*, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 642, σ. 456-457). Σε περίπτωση υπαίτιας παράλειψης του αγρολήπτη προς εκπλήρωση των υποχρεώσεων, ο αγροδότης έχει κατά την ΑΚ 641 § 2 σε συνδ. με 594 δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης (*Βάληνδας*, ΑΚ, άρθρ. 642, σ. 84).

643 Διανομή των καρπών. Οι καρποί του μισθίου μοιράζονται ανάμεσα στον εκμισθωτή και στον αγρολήπτη σε ίσα μέρη εφόσον δεν προκύπτει κάτι άλλο από τη σύμβαση ή από την επιτόνια συνθήκη.

- 1 **Α. Όση διάταξης.** Η ρύθμιση για την κατ' ίσα μέρη διανομή καρπών αποτελεί διάταξη ενδοτικού δικαίου. Έτσι για παράδειγμα στη Νάξο, όπου επικρατούσε επιτόνια συνθήκη λήψης από τον αγρολήπτη του ενός τρίτου των συλλεγομένων καρπών, η διάταξη αυτή δεν είχε εφαρμογή.
- 2 **Β. Ποσοστό καρπών στον εκμισθωτή.** Το ποσοστό των καρπών που αναλογεί στον εκμισθωτή προσδιορίζεται, κατά την ως άνω διάταξη του νόμου, είτε από τη συμφωνία των μερών είτε από την επιτόνια συνθήκη. Το ποσοστό που ορίζει ο νόμος είναι αναχρονιστικό και αντίθετο προς τις ισχύουσες σύγχρονες κοινωνικοοικονομικές αντι-

λήψεις. Το ποσοστό των παραγομένων καρπών που κατά την ως άνω διάταξη δικαιούται ο αγροδότης θα πρέπει να περιοριστεί νομοθετικά.

Γ. Υπολογισμός ποσοστού. Το ποσοστό των καρπών που δικαιούται ο εκμισθωτής υπολογίζεται με βάση τους συλλεγομένους καρπούς. Ζήτημα συλλεκτέων καρπών δε γεννάται, αφού ο αγρολήπτης δεν θα έχει κατά κανόνα συμφέρον να παραμελήσει τη συλλογή καρπών, από τους οποίους μέρος θα παραμείνει σε αυτόν. Το ποσοστό υπολογίζεται με βάση το σύνολο των συλλεγομένων καρπών, δηλαδή χωρίς προηγούμενη αφαίρεση του ποσού που αντιστοιχεί στις δαπάνες καλλιέργειας, οι οποίες βαρύνουν τον αγρολήπτη (ΑΚ 641 § 2 σε συνδ. με ΑΚ 621). Τυχαιά καταστροφή των καρπών πριν από τη διανομή βαρύνει ανάλογα και τα δύο μέρη, εκτός αν ο αγρολήπτης έχει καταστεί υπερήμερος ως προς τη διανομή, οπότε η τυχαιά καταστροφή βαρύνει αποκλειστικά αυτόν (Ζέπος, Ενοχικών ΙΙ, § 9 ΙΙ β).

Δ. Τρόπος κύσεως καρπών. Οι καρποί του κτήματος αποκτώνται κατά κυριότητα από τον αγρολήπτη με τον αποχωρισμό τους σύμφωνα με την ΑΚ 1067. Ο αγροδότης, εφόσον δεν έχει οριστεί διαφορετικά με τη σύμβαση, αποκτά κατά την ΑΚ 643 ενοχική μόνο αξίωση έναντι του αγρολήπτη για την απόδοση σε αυτόν μέρους των καρπών. Εάν ο αγρολήπτης πωλήσει τους καρπούς σε τρίτους προ της διανομής σε «εμποροπανήγυρη ή αγορά», ο αγροδότης δεν μπορεί να τους διεκδικήσει, έστω και από τους κακόπιστους τρίτους, αφού κατά το εδ. β' του άρθρ. 1039 οι τρίτοι αποκτούν κυριότητα. Ο αγρολήπτης περιορίζεται μόνο στο δικαίωμα αποζημίωσης κατά του μισθωτή. Προς πρόληψη ενδεχομένου εκποίησης των καρπών από τον αγρολήπτη μπορεί ο αγροδότης να επιδιώξει τη συντηρητική κατάσχεση των καρπών μετά τη συγκομιδή τους (Καυκάς/Καυκάς, Ειδ. Ενοχικών, άρθρ. 643, σ. 457).

644 Πριν αρχίσει η συγκομιδή των καρπών ο αγρολήπτης οφείλει να ειδοποιεί τον εκμισθωτή για την έναρξή της.

Α. Έννοια. Η ΑΚ 644 συμπεριεχόμενη προς τη ρύθμιση των ΑΚ 643 και 642, επιβάλλει υποχρέωση στον αγρολήπτη να ειδοποιήσει τον εκμισθωτή πριν από την έναρξη της συγκομιδής των καρπών του μισθίου. Η υποχρέωση αυτή είναι συνέπεια του δικαιώματος του αγροδότη για τη λήψη ως μισθώματος ορισμένου ποσοστού από τους καρπούς του κτήματος που θα παραχθούν. Εξ αυτού απορρέει το δικαίωμα του αγροδότη να παρευρίσκεται κατά τη διάρκεια της συγκομιδής, από την οποία θα λάβει το αναλογούν σε αυτόν ποσοστό. Ο αγροδότης πρέπει να γνωρίζει το χρόνο έναρξης της συγκομιδής, για να έχει τη δυνατότητα παρακολούθησης της πορείας και των αποτελεσμάτων αυτής.

Β. Ειδοποίηση αγροδότη. Η ειδοποίηση του αγροδότη από τον αγρολήπτη για το χρόνο έναρξης της συγκομιδής των καρπών του μισθίου, η οποία γίνεται πριν τη συγκομιδή, χωρίς χρονική οριοθέτηση, είναι μονομερής, άτυπη δήλωση βούλησης του αγρολήπτη προς τον αγροδότη, απευθυντέα και γνωστοποιετέα προς τον τελευταίο, άνευ ανάγκης αποδοχής. Στην ειδοποίηση πρέπει να περιέχεται ο ακριβής χρόνος έναρξης της συγκομιδής των καρπών του μισθίου, για να μπορέσει ο αγροδότης να ασκήσει το ως άνω δικαίωμά του προς παρακολούθηση της συγκομιδής. Πρόσκληση για παράσταση στη συγκομιδή δεν απαιτείται. Η ειδοποίηση μπορεί να γίνει με οποιοδήποτε τρόπο, προφορικά ή εγγράφως, αρκεί μόνο να λάβει γνώση αυτής ο αγροδότης στον οποίον απευθύνεται.

Γ. Αποτέλεσμα ειδοποίησης. Η παράλειψη της ειδοποίησης ή η μη έγκαιρη ειδοποίηση, η οποία συνιστά μη εκπλήρωση νόμιμης υποχρέωσης, έχει ως συνέπεια την αξίωση αποζημίωσης του εκμισθωτή για ανόρθωση τυχόν επελθούσας σε αυτόν ζημίας, όχι όμως και δικαίωμα καταγγελίας για το λόγο αυτό (ΠρΗρακλή 1019/1967 ΝοΒ 1968, 109). Σε κάθε περίπτωση ο αγροδότης μπορεί να αμφισβητήσει την υπό του μισθωτή εμφανισθείσα ως ολικά παραχθείσα ποσότητα καρπών και να αξιώσει αποζημίωση για την εντεύθεν ζημία του. Το δικαίωμα του αγροδότη για αμφισβήτηση αποκλείεται εφόσον αυτός ειδοποιήθηκε και ο αγροδότης προσήλθε κατά την έναρξη της συγκομιδής των καρπών και παρακολούθησε την πορεία της. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή και σε αυτήν την περίπτωση η προβολή αμφισβήτησης της ολικά παραχθείσας ποσότητας καρπών, εάν ο αγροδότης επικαλείται δόλο του αγρολήπτη. Αν ο αγροδότης ειδοποιήθηκε νόμιμα, ανεξάρτητα από το εάν ανταποκρίθηκε ή όχι στην πρόσκληση, δε μπορεί να αμφισβητήσει την ποσότητα των καρπών που έχει συλλεχθεί. Κατά συνέπεια με την ειδοποίηση του αγροδότη εξασφαλίζεται και ο αγρολήπτης.

Δ. Βάρος απόδειξης. Αν αμφισβητείται ότι ο αγροδότης ειδοποιήθηκε ή ότι ειδοποιήθηκε εγκαίρως από τον αγρολήπτη, πριν από την έναρξη της συγκομιδής, το βάρος απόδειξης υπόκειται στην κατωτέρω ρύθμιση: α) αν ο αγροδότης αμφισβητεί την ειδοποίηση, ο αγρολήπτης υποχρεούται σε απόδειξη αυτής, β) αν ο αγροδότης αμφισβητεί το έγκαιρο της ειδοποίησης, ο αγρολήπτης υποχρεούται σε απόδειξη της έγκαιρης ειδοποίησης και γ) αν ο αγροδότης διατείνεται ότι, αν και ειδοποιήθηκε εγκαίρως, ο αγρολήπτης λόγω της μη προσέλευσής του, δολίως απέκρυψε προς ζημία του ποσότητα από τους καρπούς, τότε αυτός (ο αγροδότης) βαρύνεται με την απόδειξη της ολικά παραχθείσας ποσότητας καρπών και της δόλιας απόκρυψης μέρους του ολικού ποσού των καρπών που συλλέχτηκαν (Βαθρακογιάννης, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 644 αρ. 3).

645 Βάρη και φόροι του μισθίου. Το βάρη και οι φόροι του μισθίου βαρύνουν και τα δύο μέρη ανάλογα με τη συμμετοχή τους στους καρπούς, εφόσον δεν προκύπτει κάτι άλλο από τη σύμβαση ή από την επιτόμια συνή-

Άρθρα 646-647

Θεσ. Το ίδιο ισχύει και για τις έκτακτες επισκευές καθώς και για τα έξοδα του σπόρου, του λιπάσματος και των ανταπαραστικών ή των υλών που είναι χρήσιμες για την αύξηση της γονιμότητας του εδάφους.

- 1 **Α. Έννοια.** Με την ως άνω διάταξη ρυθμίζεται η υποχρέωση βαρών και φόρων του μισθίου, των έκτακτων επισκευών, ως και των εξόδων του σπόρου, του λιπάσματος και των ανταπαραστικών ή χρήσιμων προς αύξηση της γονιμότητας του εδάφους, εισάγοντας εξαίρεση αφενός για όσα ισχύουν στην κοινή μίσθωση πράγματος ως προς τα βάρη και τους φόρους (ΑΚ 590), και αφετέρου από όσα ισχύουν για την κοινή μίσθωση και αγρομίσθωση ως προς τις τακτικές δαπάνες και τις έκτακτες επισκευές (ΑΚ 621-622).
- 2 **Β. Βάρη και φόροι.** Κατά την ΑΚ 645 εδ. α', τα βάρη και οι φόροι βαρύνουν και τα δύο μέρη ανάλογα με την συμμετοχή τους στους καρπούς. Δικαιολογητικός λόγος αυτής της ρύθμισης είναι ότι εφόσον τα δύο μέρη λαμβάνουν τα ωφελήματα από το μίσθιο πρέπει και τα δύο μέρη να φέρουν τα βάρη αυτού. Τούτο ανταποκρίνεται στον κανόνα της αντιστοιχίας βαρών και ωφελημάτων καθενός συμβληθέντος. Η ρύθμιση αυτή βέβαια αποτελεί διάταξη ενδοτικού δικαίου.
- 3 **Γ. Έκτακτες επισκευές, σπόροι.** Τα συμβαλλόμενα μέρη βαρύνονται κατά την αναλογία των καρπών τόσο για τις έκτακτες επισκευές όσο και για τα έξοδα του σπόρου, του λιπάσματος και των ανταπαραστικών ή χρήσιμων προς αύξηση της γονιμότητας του εδάφους υλών (ΑΚ 645 εδ. β'). Ως έκτακτες επισκευές νοούνται εκείνες οι οποίες απαιτούνται προς επανόρθωση των φθορών ή μεταβολών του μισθίου, των μη προερχομένων από την τακτική εκμετάλλευσή του. Οι δαπάνες που απαιτούνται για την συντήρηση και τις συνήθεις επισκευές ως και οι δαπάνες της καλλιέργειας του κτήματος, βαρύνουν αποκλειστικά το μισθωτή (ΑΚ 641 § 2, 621).

646 **Αγροληψία για ολόκληρη τη ζωή του αγρολήπτη.** Αν η αγροληψία συμφωνήθηκε για ολόκληρη τη ζωή του αγρολήπτη ή για διάστημα μακρότερο από δέκα χρόνια, ο αγρολήπτης έχει δικαίωμα, αφού περάσουν δέκα χρόνια, να καταγγείλει τη μίσθωση τουλάχιστον πριν από ένα χρόνο και για το τέλος της γεωργικής περιόδου του μισθίου. Αντίθετη συμφωνία δεν ισχύει.

- 1 **Α. Έννοια.** Η διάταξη είναι διάφορος της ΑΚ 610 (δικαίωμα καταγγελίας μετά από τριάντα έτη) και εισάγει αναγκαστικό δικαίωμα. Σε περίπτωση μακροχρόνιας (για ολόκληρη τη ζωή του αγρολήπτη ή άνω των δέκα ετών) επίμορτης αγροληψίας καθιερώνεται νόμιμο δικαίωμα του αγρολήπτη καταγγελίας της σύμβασης μετά την πάροδο δέκα ετών από την έναρξη αυτής. Το δικαίωμα καταγγελίας πρέπει να ασκηθεί πριν από ένα χρόνο και ισχύει στο τέλος της γεωργικής περιόδου οπότε επέρχεται η λήξη της. Δικαιολογητικός λόγος αυτής της ρύθμισης είναι ότι με την πάροδο μακρού χρόνου μπορεί να επέλθουν πολλή και σοβαρές μεταβολές των οικονομικών και κοινωνικών συνθηκών οι οποίες επιφέρουν υπέρμετρη δέσμευση του αγρολήπτη. Τέλος, λόγω της προσωπικής δέσμευσης του αγρολήπτη από τη μακράς διάρκειας σύμβαση επίμορτου αγροληψίας επέρχεται υπέρμετρη δέσμευση της ελευθερίας αυτού, η οποία αντικείται στα χρηστά ήθη και συνιστά καταχρηστική δέσμευση που μπορεί να μετατραπεί ή να ακυρωθεί κατά τα ΑΚ 178, 182 και 281. Κατά το άρθρ. 634 ΑΚ, το οποίο ισχύει επί αγρομίσθωσης και έχει αναλογική εφαρμογή επί της επίμορτης αγροληψίας η διάρκεια αυτής, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των τεσσάρων ετών, με αποτέλεσμα, εάν συμφωνηθεί διάρκεια μικρότερη να είναι άκυρη κατά το άρθρ. 646 εδ. β' ΑΚ (ΠρΗλθείας 32/1958 ΝοΒ 1959, 103).
- 2 **Β. Καταγγελία.** Η σύμβαση επίμορτης αγροληψίας είναι ισχυρή έως δέκα έτη. Μετά τη δεκαετία η σύμβαση θεωρείται μίσθωση αορίστου χρόνου με δικαίωμα καταγγελίας από τον αγρολήπτη. Η προθεσμία καταγγελίας είναι ένα έτος και ισχύει για το τέλος της γεωργικής περιόδου.
- 3 **Γ. Αντίθετη συμφωνία.** Τυχόν αντίθετη συμφωνία, όπως π.χ. συμφωνία για έλλειψη δικαιώματος καταγγελίας από τον μισθωτή, είναι άκυρη, ως δεσμεύουσα υπέρμετρα την ελευθερία του αγρολήπτη (ΑΚ 179).

647 **Ανικανότητα του αγρολήπτη για καλλιέργεια.** Ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση πριν από έξι μήνες και για το τέλος της γεωργικής περιόδου του μισθίου, αν ο αγρολήπτης έγινε από χρόνο νόσημα ανίκανος να καλλιεργεί το κτήμα και τα μέλη της οικογένειάς του δεν μπορούν να τον αντικαταστήσουν σε αυτό.

- 1 **Α. Έννοια.** Με την εν λόγω διάταξη αναγνωρίζεται εμμέσως ο προσωποπαγής χαρακτήρας της επίμορτης αγροληψίας, αφού δικαίωμα καλλιέργειας του αγροκτήματος αναγνωρίζεται μόνο στον αγρολήπτη και υπό προϋποθέσεις στα μέλη της οικογένειάς του. Το δικαίωμα καλλιέργειας του αγρολήπτη είναι μεταβιβαστό (για τον ορισμό των μεταβιβαστών δικαιωμάτων με παραδείγματα βλ. Γεωργιάδη, Γεν. Αρχές, § 20 αρ. 18), αφού μπορεί να ασκηθεί κατά παραχώρησή του από τα μέλη της οικογένειάς του. Παράλληλα καθιερώνεται ειδικός λόγος καταγγελίας υπέρ του εκμισθωτή (βλ. παρακάτω υπό Β).
- 2 **Β. Καταγγελία εκμισθωτή.** Για την εφαρμογή αυτής της διάταξης του νόμου απαιτείται χρόνια ασθένεια του αγρολήπτη, δηλαδή ασθένεια ανίατη που τον καθιστά μόνιμως ανίκανο προς καλλιέργεια· παροδική ασθένεια δεν αρκεί προς θεμελίωση δικαιώματος καταγγελίας της σύμβασης από τον αγροδότη. Το βάρος απόδειξης ότι η ασθένεια είναι χρόνια το φέρει ο αγροδότης. Καλλιέργεια θεωρείται όχι μόνο η προσωπική χειρωνακτική εργασία του αγρολήπτη αλλά και η ικανότητα του προς έλεγχο της καλλιέργειας. Συνεπώς αν ο αγρολήπτης δεν

μπορεί να εργαστεί αυτοπροσώπως αλλιώς μπορεί να επιβλέπει τους εργάτες, δεν θεωρείται ανίκανος προς καλλιέργεια του κτήματος (Καυκάς/Καυκάς, Ειδ. Ενοχικόν, άρθρ. 647 σ. 461· Γεωργιάδου, άρθρ. 647 αρ. 2).

Γ. Μέλη οικογένειας αγρολήπτη. Με την ΑΚ 647 αναγνωρίζεται δικαίωμα υποκατάστασης του αγρολήπτη από τα μέλη της οικογένειάς του. Αν τα μέλη της οικογένειάς του αγρολήπτη δεν μπορούν να τον υποκαταστήσουν, ο αγροδότης έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης, η οποία επιφέρει τη λήξη μετά από έξι μήνες και πάντως στο τέλος της γεωργικής περιόδου. Έτσι κατ' αναδιαστολή προς τα παραπάνω προκύπτει ότι ο αγροδότης δεν δικαιούται να καταγγείλει τη σύμβαση, εάν τα μέλη της οικογένειας του αγρολήπτη, ο οποίος έχει καταστεί ανίκανος ένεκα χρονίας νόσου, είναι σε θέση και προσφέρονται να τον υποκαταστήσουν στην καλλιέργεια του κτήματος (Αποστολίδης, Ενοχικόν, άρθρ. 647 αρ. 3). Δεν ορίζονται στην εν λόγω διάταξη του νόμου τα κριτήρια με τα οποία θα προσδιοριστεί η ικανότητα υποκατάστασης του αγρολήπτη από τα μέλη της οικογένειας του. Η σχετική κρίση πάντως πρέπει να στηρίζεται σε αντικειμενικά κριτήρια (π.χ. ηλικία, επ' άγγελμα) και όχι σε υποκειμενικά κριτήρια (δηλ. αν ο αγροδότης δεν θεωρεί ικανούς καλλιεργητές τα μέλη της οικογένειάς του αγρολήπτη).

Λασκαρίδης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΚΑΤΟ ΟΓΔΩΟ

Σύμβαση εργασίας

Εισαγωγικές παρατηρήσεις στα άρθρα 648-680 ΑΚ

Βιβλιογραφία: Αγαλιόπουλος, Εισαγωγή εις το Εργατικό Δίκαιον (1958)· Γκούτος, Απασχόληση σε χώρο ανήκοντα στον απασχολούμενο, ΔΕΝ 1998, 881· Γκούτος/Λεβέντης/Ταμπάκης, Εργατική Νομοθεσία (1986)· Δηληγιάννης/Κουκιάδης, Εργατικό Δίκαιο, ημίτ. Α' (1976), ημίτ. Β' (1978)· Ζερδελής, Ατομικό εργατικό δίκαιο (2006)· Καλλομοίρης, Βασικά έννοιες του ελληνικού εργατικού δικαίου (1973)· Καποδίστριας, Ερμηνεία του εργατικού δικαίου (1937)· Αλ. Καρακατσάνης, Η έννομος τάξις της εκμεταλλεύσεως (1969)· Αλ. Καρακατσάνης/Στ. Γαρδίκας, Ατομικό Εργατικό Δίκαιο (1995)· Κουκιάδης, Εργατικό Δίκαιο - Ατομικές εργασιακές σχέσεις και το δίκαιο της ευελιξίας της εργασίας (2009)· Λεβέντης, Διάκριση της συμβάσεως εξαρτημένης εργασίας από συγγενείς έννοιες, ΔΕΝ 2002, 515· Ληξουριώτης, Εργατικό δίκαιο (2005)· Ντάσιος, Εργατικό Δικονομικό Δίκαιο, τόμ. Α/1 (1999)· Παπαϊωάννου, Η νομοθετική παρέμβαση στη διάκριση μεταξύ εξαρτημένης εργασίας και παροχής ανεξάρτητων υπηρεσιών, ΕΕργΔ 1993, 345· Σιμωνέτος, Δώδεκα Μελέται Αστικού και Εργατικού Δικαίου (1948-1950)· Στεργίου, Αυτοαπασχολούμενος και μισθωτός στην κοινωνική ασφάλιση (2005).

Α. Εισαγωγικά. Στα άρθρα 648 επ. του ΑΚ περιλαμβάνονται διατάξεις που αφορούν στη μίσθωση της εργασίας. Ο νομοθέτης επέλεξε να κατατάξει τις διατάξεις αυτές διπλά στα κεφάλαια που ρυθμίζουν τη μίσθωση πράγματος, τη μίσθωση έργου, την επίμορτη αγροληψία. Η μίσθωση εργασίας ρυθμίζεται και από πληθώρα άλλων νομοθετημάτων, γεγονός που αποδεικνύει την ευαισθησία του Έλληνα νομοθέτη σε ζητήματα που άπτονται των εργασιακών σχέσεων. Για παράδειγμα η συλλογική σύμβαση εργασίας δε ρυθμίζεται μόνο από το άρθρο 680 του ΑΚ, αλλά αναλυτικές ρυθμίσεις περιέχονται στο ν. 1876/1990. Το ίδιο ισχύει με την άδεια αναψυχής (άρθρο 666 ΑΚ), η οποία ρυθμίζεται από το ν. 539/1945, με την καταγγελία της σύμβασης εργασίας (άρθρο 669 ΑΚ), για την οποία ισχύουν οι ν. 2112/1920 και 3198/1955, όπως και με την υγιεινή και ασφάλεια των χώρων παροχής της εργασίας (άρθρο 662 ΑΚ), για την οποία ισχύει πλήθος νομοθετημάτων, εκτός από το α.ν. 551/1915 (π.χ. ν. 1568/1985).

Οι ρυθμίσεις ωστόσο των άρθρων 648 επ. του ΑΚ έχουν σημασία γιατί πάνω σ' αυτές στηρίζονται και βρίσκουν νομικό έρεισμα όλες οι μεταγενέστερες ρυθμίσεις. Σύμφωνα εξάλλου με το άρθρο 38 του Εισ.ΝΑΚ διατηρήθηκε σε ισχύ η νομοθεσία που προϋπήρχε του ΑΚ, όπως ο ν. 2112/1920 για την καταγγελία της σύμβασης εργασίας και ο α.ν. 551/1915 για τα εργατικά ατυχήματα.

Β. Νομικός χαρακτήρας. Η διάταξη της ΑΚ 648 αναφέρεται στη σύμβαση παροχής εργασίας, την οποία ο εργαζόμενος (-μισθωτός) εκμισθώνει στον εργοδότη (-μισθωτή της εργασίας), χωρίς να διακρίνει αν πρόκειται για εξαρτημένη ή ανεξάρτητη. Η σύμβαση μισθώσεως εργασίας είναι μία αμφοτεροβαρής σύμβαση που διαρκεί για ορισμένο ή για αόριστο χρόνο, κατά την οποία ο εργαζόμενος υποχρεούται να προσφέρει την εργασία του (παροχή) και ο εργοδότης να καταβάλει ως αντιπαροχή τον αντίστοιχο μισθό. Θεμελιώδους σημασίας είναι η έννοια της εξάρτησης, η οποία, σαν νομική έννοια υπόκειται και σε αναιρετικό έλεγχο (Ντάσιος, σ. 71). Για να συντρέχει η έννοια της εξάρτησης πρέπει ο εργοδότης να ελέγχει τον τρόπο, τον χρόνο και τον τόπο της παρεχόμενης εργασίας. Από την άλλη πλευρά πρέπει ο εργαζόμενος να υπόκειται σε αυτόν τον έλεγχο και να λαμβάνει δεσμευτικές οδηγίες από τον εργοδότη ως προς τον τρόπο, τον χρόνο και τον τόπο της εργασίας.

Στην επιστήμη έχουν υποστηριχθεί διάφορες θεωρίες για την έννοια της εξάρτησης, όπως είναι η προσωπική, η νομική, η οικονομική. Η (γερμανικής προέλευσης) προσωπική και η (γαλλικής προέλευσης) νομική εξάρτηση είναι ουσιαστικά ταυτόσημες και έδωσαν ικανοποιητικές λύσεις στο παρελθόν, ενώ σήμερα θεωρούνται λίγο ως πολύ τυπολατρικές. Κι' αυτό γιατί οι νέες μορφές απασχόλησης, όπως π.χ. η τηλεργασία είναι δύσκολο να ερμηνευθούν με τις θεωρίες αυτές. Οι νεότερες μορφές απασχόλησης ερμηνεύονται επιπλέον μέσω της θεωρίας της οικονομικής εξάρτησης (Στεργίου, σ. 335).