

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη 19.6.96

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αριθμ. πρωτ. 388

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 54623

τηλ. 221-127, 270-968

Ε Γ Κ Υ Κ Λ Ι Ο Σ

ΠΡΟΣ

ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

Σας γνωρίζουμε, ότι ύστερα από ερώτημα του Συλλόγου προς την Εισαγγελία Πρωτοδικών, εάν είναι υποχρεωτική ή όχι η παράσταση δικηγόρων στις χρονομεριστικές μισθώσεις και τις μισθώσεις ακινήτων γενικώς και τις τοιαύτες πέραν των εννέα ετών, με την εσώκλειστο υπ.αριθ.7/7-6-96 γνωμοδότηση Εισαγγελίας Πρωτοδικών Θεσ/νίκης γίνεται δεκτό ότι, στις περιπτώσεις αυτές δεν είναι υποχρεωτική η παράσταση δικηγόρου.

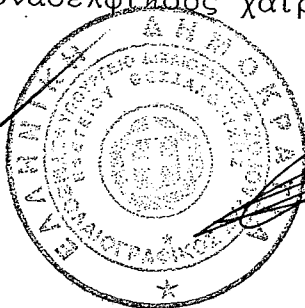
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

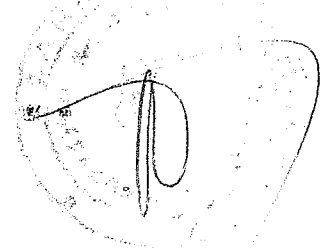
Ο Γεν. Γραμματέας

Ι.Κωτούλας

Ι.Τσάνης



Αριθ/ός 7/96



Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Προς

Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου
Θεσσαλονίκης

Ενταύθα

Σε απάντηση του διατυπωμένου ερωτήματος στο με αριθμ. πρωτ. 187/19.3.1996 έγγραφό σας για υποχρεωτική ή μη παράσταση διηγητόρων κατά την υπογραφή των χρονομεριστικών μισθώσεων, καθώς και για τις μισθώσεις αιτητήτων η διάρκεια των οποίων καθορίζεται για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των εννέα ετών, σας γνωρίζουμε ότι η γνώμη μας είναι η ακόλουθη: Με το ν. 1652/1986 (ΦΕΚ 167/30.10.1986 τ. Α') "Σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμιση συναφών θεμάτων", έχει τεθεί σε εφαρμογή και ισχύει ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης. Ειδικότερα στην παράγ. 1 του άρθρου 1 του νόμου αυτού ορίζεται ότι "με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κατ' έτος στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σ' αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε.

Στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου αναφέρεται ότι "η χρονομεριστική μίσθωση καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή".

Ενώ κατά τη διάταξη του άρθρου 5 του ν. 1652/1986 "οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αναφέρονται στη μίσθωση πράγματος εφαρμόζονται και στη χρονομεριστική μίσθωση για θέματα που δε ρυθμίζονται από τις διατάξεις του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του νόμου αυτού".

Εξάλλου από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα για τη μίσθωση πράγματος (άρθρα 574 έως 618), συνάγεται ότι η αναφερόμενη σ' αυτές σύμβαση μίσθωσης, ελλείψει ρητής διάταξης, δεν υπόκειται σε τύπο, κατά τον κανόνα του άρθρου 158 Α.Κ, είτε το μίσθιο είναι κινητό είτε είναι

αιώνητο. Κατ' εξαίρεση όμως με ειδικές διατάξεις επιβάλλεται η τήρηση ορισμένου τύπου για τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Ειδικότερα το άρθρο 618 ΑΚ ορίζει ότι "η μίσθωση αιινήτου για χρονικό διάστημα μακρότερο από εννέα έτη ισχύει απέναντι στο νέο κτήτορα μόνο αν καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και το έγγραφο αυτό μεταγραφεί. Από τη διατύπωση όμως αυτής της διάταξης συμπεραίνεται ότι ο απαιτούμενος τύπος, δεν προβλέπεται με ποινή αιυρότητας της σύμβασης αν δεν τηρηθεί. Δηλαδή η εννοιολογική του ερμηνεία έγνιεται στο ότι η μεταξύ των μερών συναφθείσα σύμβαση είναι έγνυρη και αναδίδει τις συνέπειές της, πλην δε δεσμεύει το νέο κτήτορα αν δεν τηρηθούν οι παραπάνω διατυπώσεις.

Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις συνάγεται με σαφήνεια ότι η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, με την οποία ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κατ' έτος στο μισθωτή, όσο διαρκεί η σύμβαση, τη χρήση τουριστικού καταλύματος, ο δε τελευταίος έχει την υποχρέωση να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε, υπάγεται στην έννοια της μίσθωσης πράγματος όπως αυτή καθορίζεται από τον Αστικό Κώδικα και τις ειδικότερες διατάξεις του ν.1652/1986.

Επισημαίνεται, σύμφωνα με τα προπαρατεθέντα, ότι η τήρηση τύπου που προβλέπεται στις διατάξεις που προαναφέρθηκαν της παραγ.2 του άρθρου 1 ν.1652/1986 και 618 Α.Κ., δεν προσδίδει σε αυτές εμπράγματο χαρακτήρα αφού το συμβολαιογραφικό έγγραφο είναι συστατικό για την έννομη σχέση μόνο ως προς τον κτήτορα και όχι για τις σχέσεις των συμβαλλομένων, αλλά διατηρείται ο ενοχικός τους χαρακτήρας και κατά συνέπεια όλα τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτές είναι ενοχικά.

Περαιτέρω με τη δημόσιας τάξης διάταξη του άρθρου 369 Α.Κ., η οποία καθιερώνει εξαίρεση από τον κανόνα (ΑΚ 158) του ατύπου των δικαιοπραξιών, επιτάσσεται η τήρηση του συμβολαιογραφικού εγγράφου κατά την κατάρτιση συμβάσεων που έχουν αντικείμενο τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων πάνω σε αιώνητα, όπως τα δικαιώματα αυτά περιοριστικά αναφέρονται στο άρθρο 973 Α.Κ., ενώ με το άρθρο 1192 παράγ.1 του ίδιου Κώδικα καθορίζονται οι μεταγραφτέες εμπράγματες δικαιοπραξίες στα βιβλία μεταγραφών.

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις αναδύεται η εννόμως αναγνωρισμένη άμεση και απόλυτη εξουσία επί του πράγματος που εμπεριέχουν τα εμπράγματα δικαιώματα, προσδιορίζεται δε η διαδικασία μεταβολής τέτοιων δικαιωμάτων. Ως εκ τούτου οι όροι σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση ή κατάργηση που παρατίθενται στα παραπάνω άρθρα, συναρτώνται απολύτως, από το περιεχόμενό τους, με τα εμπράγματα δικαιώματα. Οι προπεριγραφέντες όμως όροι εμπεριέχονται στο προροηθέν άρθρο 42 παρ.1 του Κώδικα περί Διηγόρων, ως προσδιοριστικοί των αναφερομένων στην έβδομη περίπτωση αυτού (του άρθρου) μεταβολών των πραγματικών

δικαιωμάτων.

Με την παραδοχή αυτή, η ερευνούμενη περίπτωση του πιο πάνω άρθρου, κατά τη γνώμη μας, ανταποκρίνεται και συμπίπτει με τις εμπράγματα συμβάσεις επί ακινήτων, όπως αυτές ρυθμίζονται από το άρθρο 369 ΑΚ, και κατά συνέπειαν αποκλείονται οι ενοχικές συμβάσεις.

Εξετέρου του ότι ο όρος πραγματικά δικαιώματα υποδηλώνει τα εμπράγματα δικαιώματα ενισχύεται και επιβεβαιώνεται από την μεταγενέστερη νομοθετική προσθήκη της παραγ.4 στο ίδιο άρθρο (42 του Κ.Δ.), όπου ρυθμίζεται ως εξειδικευμένη της πρώτης παραγράφου περίπτωση της παράστασης διηγηόρων, κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου που αφορά τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων σε περιφέρεια διάφορη του τόπου όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Κατ'αιολουθίαντων προειτεθέντων οι χρονομεριστικές μισθώσεις, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του ν.1652/1986, καθώς και οι συμβάσεις μίσθωσης ακινήτου πέραν των εννέα ετών, δεν περιλαμβάνονται στις περιπτώσεις του άρθρου 42 παρ.1 του Κώδικα περί Διηγηόρων, αφού οι συμβάσεις αυτές έχουν καθαρά ενοχικό χαρακτήρα, και επομένως δεν είναι υποχρεωτική η παράσταση διηγηόρου κατά την κατάρτιση τέτοιων συμβάσεων.-

Θεσσαλονίκη, 7.6.1996

Ο Εισαγγελέας

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΣΤΑΜΑΤΗΣ

Αντεισαγγελέας Πρωτοδικιών

ΕΙΣΤΟ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΟ
11-6-96
ΕΠΙΣΤΟΛΕΣ