



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ  
ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Πληροφορίες: Ιωάννης Βασιλείου-Δικηγόρος  
Ταχ.Δ/ση : Λεωφ.Μαραθώνος 29  
Τηλ:213 20 30 600 FAX: 213 20 30 630

Αγ. Στέφανος: 06/10/2022

Αρ. Πρωτ: 30729/7-10-2022

**ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΓΝΩΜΟΔΟΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ**

**ΠΡΟΣ : ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΘΕΜΑ: ΥΠΕΙΣΕΛΕΥΣΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΩΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΣΕ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΣΧΕΣΗ**

**ΣΧΕΤ.** Η με α.π. 29404/26.9.22 αίτηση των **ι) ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΥ ΜΠΕΡΜΠΑΝΤΗ** του Γεωργίου και **ii) ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ θυγ. Γεωργίου ΜΠΕΡΜΠΑΝΤΗ** με τα εις αυτή συνημμένα (**α/** ληξιαρχική πράξη θανάτου του αποβιώσαντος την 6/5/22 πατρός τους, **β/** πιστ/κό περι μη δημοσίευσης διαθήκης, **γ/** πιστ/κό εγγυτέρων συγγενών του αποβιώσαντος Γ.Μπερμπάντη, **δ/** πιστ/κό περι αποποίησης της κληρονομιάς εκ της συζύγου του αποβιώσαντος, ε/ το 542/14.9.22 πιστ/κο για λογαριασμό των τέκνων (Ευστρατίου & Ελευθερίας) **περι μη αποποίησης εκ μέρους τους της κληρονομιάς του αποβιώσαντος πατρός τους, εκδοθέν μετά τη πάροδο της 4μηνης προθεσμίας αποποίησης από του θανάτου και στ/** η με αρ.πρωτ. 35295/16.12.16 σύμβαση μίσθωσης του Δήμου (μισθωτή) μετά του Γεωργίου Μπερμπάντη (εκμισθωτή) που αφορά στη μίσθωση προς τον Δήμο ακινήτου εκτάσεως 11 στρεμμάτων κειμένου στον Αγ.Στέφανο ( θέση Αχλαδούλα) χρησιμοποιούμενου για την εγκατάσταση και λειτουργία κλαδοφάγου.

----000----

**A ] ΔΕΔΟΜΕΝΑ/ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ:**

Με το υπ' αρ.πρωτ. 35295/16.12.2016 συμφωνητικό μίσθωσης και με τους όρους που αναφέρονται σ' αυτό, (κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας : 120/16 ΑΟΕ, 1097/17276/21.6.16 απόφαση Δημάρχου, 348/16 ΑΟΕ κατακύρωσης) ο ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ (μισθωτής) μίσθωσε από τον Γεώργιο Μπερμπάντη του Ευστρατίου ένα ακίνητο ιδιοκτησίας του εμβαδού 11 στρεμμάτων που βρίσκεται στον Άγιο Στέφανο θέση 'Αχλαδούλα'. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε για <6> έτη με έναρξη την 16/12/2016 και λήξη την 16.12.2022 (όρος 2), το μισθωμα ορίστηκε στο ποσό των -158,09-€ ανα στρέμμα για κάθε μήνα ενοικίασης (όρος 3), η χρήση για τοποθέτηση και λειτουργία μηχανήματος θρυμματισμού κλαδιών (όρος 4), απαγορευομένης ρητώς της ολικής ή μερικής υπομίσθωσης του μισθίου (όρος 6 ).

Β ] ΥΠΕΙΣΕΛΕΥΣΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΩΝ ΣΤΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΣΧΕΣΗ

Από τις διατάξεις των άρθρων 574, 612 παρ. 1 και 1710<sup>1</sup> Α.Κ. προκύπτει ότι η μισθωτική σχέση είναι κληρονομητή και συνεπώς σε περίπτωση θανάτου του εκμισθωτή στη μισθωτική σχέση υπεισέρχονται οι κληρονόμοι του, από διαθήκη ή εξ αδιαθέτου (ΑΚ 1846, 1847, 1850, 1857, 1940) μόλις αποδεχθούν την κληρονομιά χωρίς να απαιτείται και προηγούμενη μεταγραφή της περί αποδοχής της δήλωσης, καθόσον πρόκειται για κτήση ενοχικής σχέσης και όχι κυριότητας (ΑΚ 1846 σε συνδυασμό με 1192, 1198, Παπαδάκης, Αγωγή Απόδοσης Μισθίου, Τόμος πρώτος, 2006, σελ. 432-434, 446, και Τόμος δεύτερος, 2007, σελ. 92, ΜΠΑΘ. 796/2019 ΤΝΠ ΔΣΑ, Ειρ. Αθ. 702/2010 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Ειρ Αθ. 2437/1999).

Ητοι σε περίπτωση θανάτου του "εκμισθωτή", η μίσθωση κληρονομείται και συνεχίζεται από τους κληρονόμους του. Δεν "λύεται" δηλαδή. Αν οι κληρονόμοι της μισθωτικής σχέσης είναι πολλοί δημιουργείται μεταξύ τους κοινωνία δικαιώματος κατά το λόγο της κληρονομικής μερίδας καθενός, επί της οποίας ισχύουν οι περί κοινωνίας διατάξεις.

Τα ανωτέρω ισχύουν και επί των εμπορικών μισθώσεων, στις οποίες ομοίως ο θάνατος του μισθωτή δεν λύει τη μίσθωση, αλλά αυτή συνεχίζεται με τους κληρονόμους του, αδιαφόρως εάν αυτοί είναι εκ διαθήκης ή εξ αδιαθέτου, είναι δε τούτο εύλογο διότι προκειμένου περί επαγγελματικής στέγης όπου είναι φυσικό να ασκείται επιχείρηση, της οποίας ουσιώδες στοιχείο είναι η στέγη, δεν μπορεί μετά λόγου να υποστηριχθεί ότι η προστασία των κληρονόμων κείται εκτός της προνοίας του νομοθέτη (βλ. ΑΠ 89/2007, ΑΠ 257/1986, ΕΘ 1516/1989 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ)

Σημειώνεται ότι η είσοδος του κληρονόμου στη μισθωτική σχέση γίνεται δια μόνης της ιδιότητάς του ως κληρονόμου με την επαγωγή της κληρονομιάς από τον θάνατο του κληρονομούμενου (εκμισθωτή) είτε εκ διαθήκης, είτε εξ αδιαθέτου και τούτο αρκεί (η ιδιότητα δηλαδή του κληρονόμου χωρίς την ανάγκη της αποδοχής κληρονομιάς δι' εγγράφου και της μεταγραφής της) για την υπεισέλευσή του στη μισθωτική σχέση ως κληρονόμος του εκμισθωτή ( ΑΠ 1868/2007, ΝΟΜΟΣ).

Στη περίπτωση μη έγγραφης αποδοχής της κληρονομιάς, η άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας των τεσσάρων μηνών από τον θάνατο του κληρονομούμενου, για την αποποίηση της κληρονομιάς θεωρείται αμαχήτως από το νόμο ως αποδοχή (πλασματική αποδοχή) κι αναγνωρίζεται η ταυτότητα/ιδιότητα του κληρονόμου

<sup>1</sup> η διάταξη της ΑΚ 1710 καθιερώνει την αρχή ότι αντικείμενο της κληρονομικής διαδοχής είναι το σύνολο των εννόμων σχέσεων του κληρονομούμενου που είναι δεκτικές χρηματικής αποτίμησης, ήτοι δικαιώματα, υποχρεώσεις, ενώ αποκλείονται έννομες σχέσεις που δεν έχουν περιουσιακό χαρακτήρα. Έτσι με το 1710 ΑΚ καθιερώνεται η αρχή της διαδοχής των εννόμων σχέσεων του αποβιώσαντος που είναι δεκτικές χρηματικής αποτίμησης (Βαθρακοκοίλης, ΕΡΝΟΜΑΚ, Αθήνα 2009, σελ. 45).

Γ ] ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ :

1. Υπο το πρίσμα των ανω διατάξεων, οι αιτούντες (αδελφοί) Ευστράτιος Γ. Μπερμπάντης και Ελευθερία Γ. Μπερμπάντη (τέκνα) , ως μόνοι μετά της μητρός τους Βαρβάρας (χας Γ.Μπερμπάντη) , συγγενείς του αποβιώσαντος Γεωργίου Μπερμπάντη , μετα την εκ μέρους της μητρός τους αποποίηση της κληρονομίας του συζύγου της και την παρέλευση της 4μηνης προθεσμίας για τους ίδιους χωρίς να προβούν σε αποποίηση της κληρονομίας, είναι και οι μόνοι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι του αποβιώσαντος κληρονομούμενου πατρός τους (και εκμισθωτή) Γεωργίου Μπερμπάντη και με την ιδιότητά τους αυτή υπεισέρχονται από της επαγωγής της κληρονομίας (ήτοι από του θανάτου του κληρονομούμενου) στην προκείμενη μισθωτική σχέση, ως εκμισθωτές, κατά το μερίδιο του κληρονομιαίου ποσοστού ενός εκάστου ήτοι ½ ή 50% ο καθένας .
2. Το μίσθωμα (και δη το σύνολο των μη καταβληθέντων μισθωμάτων) **οφείλεται να καταβληθεί** (υφιστάμενου νομιμοποιητικού λόγου αλλά και υποχρέωσης του μισθωτή Δήμου) στον κάθε κληρονόμο , κατά το ποσοστό του καθενός, **δια μόνης της προσαγωγής/προσκομιδής των νομιμοποιητικών εγγράφων** (που ήδη έχουν προσκομισθεί με την αίτηση).
3. Για την υπεισέλευση των κληρονόμων/εκμισθωτών στην προκείμενη μισθωτική σχέση, για λόγους επικαιροποίησης των στοιχείων των μερών της συμβάσεως μισθώσεως αλλά και για λόγους διαδικαστικού χαρακτήρα και δημοσίου λογιστικού , ενδείκνυται , κατόπιν σχετικής αποφάσεως, να ακολουθήσει τροποποίηση της συμβάσεως για την αναφορά της υπεισέλευσης των νέων προσώπων στη μισθωτική σχέση.
4. Συναφώς εννοείται ότι , υφίσταται δυνατότητα περαιτέρω πρόσθετων –νέων συμφωνιών μεταξύ των μερών για την προκείμενη σύμβαση, δι' αποφάσεως του αρμοδίου οργάνου κατόπιν προηγούμενης εισήγησης .

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ

**ΙΩΑΝΝΗΣ Δ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ**  
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΠΑΡ'ΑΡΕΙΩ ΠΑΓΩ  
ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Άγιος Στέφανος

7/10/2022

Υπάλληλος

ΤΣΙΝΤΖΙΛΩΝΗ ΕΛΕΝΗ  
ΠΕ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ/Α'

ΚΟΙΝ. 1. ΔΗΜΑΡΧΟ ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ 2. ΑΝΤ/ΡΧΟ ΔΙΟΙΚ/ΚΟΥ 3. ΕΝΤ/ΝΟ Δ.Σ ΟΙΚ/ΚΩΝ 4. ΑΝΤ/ΡΧΟ ΠΕΡ/ΝΤΟΣ  
ΔΙΑΝ. 1. ΓΕΝΙΚΟ ΑΡΧΕΙΟ 2. ΑΡΧΕΙΟ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Αγιος Στέφανος  
.....  
ΥΠΟΛΟΓΟΣ

