



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

**ΣΟΦΙΑ ΣΑΚΟΡΑΦΑ**

Βουλευτής Β3΄ Νότιος Τομέας Αθηνών – **ΜΈΡΑ 25**

Α.Φ. Πρωτ. ΕΠΙΘΕΣΗ

3645  
29-1-20

Αθήνα 29/01/2020

### ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς : Υπουργό Δικαιοσύνης, κ. Κωνσταντίνο Τσιάρα.  
Θέμα : Προστασία δικαιωμάτων μισθωτών σε περιπτώσεις  
Αναγκαστικού Πλειστηριασμού.

.....

Σε περίπτωση αναγκαστικού πλειστηριασμού μισθίου ακινήτου και μεταβίβασης της κυριότητας στον υπερθεματιστή, αυτός υπεισέρχεται αυτοδικαίως στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της μίσθωσης, από τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης (βλ. άρθρα 1009 εδ. α΄ ΚΠολΔ και 614 εδ. α΄ ΑΚ, ΑΠ 955/1995 ΕΔΠ 1997.50).

Με βάση την περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης μπορεί να γίνει κατά το άρθρο 943 αναγκαστική εκτέλεση υπέρ του υπερθεματιστή και των διαδόχων του και εναντίον του καθού η εκτέλεση, καθώς και παντός τρίτου που νέμεται ή κατέχει το πράγμα, στο όνομα του καθ' ου η εκτέλεση, άρα και κατά των μισθωτών.

Στη ρύθμιση του άρθρου 1009 ΚΠολΔ εισήχθη τροποποίηση (άρθρο 8 § 2 ν 4335/2015 ( ΦΕΚ Α΄ 87) για τους μισθωτές ενεργών επαγγελματικών μισθώσεων, με πρόβλεψη προθεσμίας δύο (2) μηνών για την παράδοση του μισθίου.

Όπως καταγγέλλεται και μέσω του τύπου, στην πρακτική της αναγκαστικής εκτέλεσης καταστρατηγείται κατ' επανάληψη η εφαρμογή των άρθρων 614-615 ΑΚ, που προβλέπουν ότι σε περίπτωση εκποίησης ακινήτου, ως προς το οποίο προϋφίσταται έγκυρη και ενεργή μίσθωση, αποδεικνυόμενη με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, ο νέος κύριος υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκμισθωτή, και συνεπώς δεσμεύεται από την ισχύ της ενεργής μίσθωσης.

Συγκεκριμένα καταγγέλλονται επαναλαμβανόμενα περιστατικά όπου δικαστικοί επιμελητές, ως δημόσια όργανα και με την επικουρία

δημόσιας δύναμης, επιδίδοντας την κατακυρωτική έκθεση (απόγραφο) απαιτούν την άμεση παράδοση του ακινήτου, με την απειλή άμεσης αποβολής των μισθωτών, χωρίς καμία προθεσμία.

Η γενίκευση της κατά τα παραπάνω έκνομης πρακτικής λειτουργεί με απόλυτα ετεροβαρή τρόπο και δη προς όφελος μόνο του υπερθεματιστή ενώ είναι καταστρεπτική για τον μισθωτή ο οποίος, συνεπής προς τις υποχρεώσεις του, προφανώς αποβλέπει στην εξάντληση του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης και παρολαυτά υποχρεώνεται αιφνιδίως και αδίκως, υπό την πίεση της αναγκαστικής εκτέλεσης, να αλλάξει επαγγελματική στέγη ή κατοικία, με ό,τι αυτό συνεπάγεται.

Σημειώνεται ότι δεν προβλέπεται καμία προηγούμενη ειδοποίηση του μισθωτή, πριν την επίδοση της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, δηλ. κατά νόμο ενημερώνεται μόνο μετά το τέλος της διαδικασίας του πλειστηριασμού.

Επειδή οι καθημερινοί πλειστηριασμοί ήδη αυξάνονται και, κατά βέβαιη πρόβλεψη, μετά τις 30.04.2020 θα αυξηθούν σε απερίγραπτα μεγέθη.

Επειδή, εκτός από τις καταστροφικές συνέπειες των πλειστηριασμών για τους ιδιοκτήτες, που χάνουν την περιουσία τους, προκύπτουν εκρηκτικά προβλήματα για τους ιδιώτες και επαγγελματίες μισθωτές των εκπλειστηριαζόμενων ακινήτων, και πρέπει να υπάρχει πλαίσιο προστασίας των νομίμων και εύλογων δικαιωμάτων τους.

Επειδή δεν είναι δυνατόν ακόμη και συνεπείς μισθωτές (ενοικιαστές) να βρίσκονται απέναντι στον απόλυτο αιφνιδιασμό και να αντιμετωπίζουν την άμεση έξωση με όλες τις σχετικές δυσμενείς συνέπειες (πολυδάπανη μετακόμιση της επιχείρησης ή της οικοσκευής, ανεύρεση νέας κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης, επιπτώσεις στην πίστη του υπό έξωση επαγγελματία και συνακόλουθα προβλήματα, όπως λ.χ. αλλαγής σχολικού περιβάλλοντος ή εγγύτητας προς την εργασία κ.λπ.).

Επειδή στο πλαίσιο αυτό αυξάνονται τα προβλήματα και όσον αφορά ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, όπως λ.χ. πολύτεκνοι, οικογένειες με προστατευόμενα μέλη ΑΜΕΑ, μονογονεϊκές οικογένειες, οικονομικά ασθενείς πολίτες κλπ.

### **Ερωτάται ο κ. Υπουργός**

Ποια μέτρα προτίθεται να λάβει η κυβέρνηση για την προστασία της επαγγελματικής στέγης και της κατοικίας των μισθωτών και των οικογενειών τους σε περίπτωση αναγκαστικού πλειστηριασμού του ακινήτου που μισθώνουν, στην κατεύθυνση προστασίας των νομίμων δικαιωμάτων τους;

Θα προβλεφθεί νομοθετικά, και επί ποινή ακυρότητας ως προς τον μισθωτή, η κοινοποίηση της κατασχετήριας έκθεσης και του προγράμματος πλειστηριασμού στο μισθωτή, ώστε να αποτρέπεται ο αδικαιολόγητος αιφνιδιασμός του ;

Θα ελέγξει αν οι άμισθοι δημόσιοι λειτουργοί που τελούν υπό την εποπτεία του Υπουργείου Δικαιοσύνης και είναι όργανα της αναγκαστικής εκτέλεσης καταχρώνται υπέρ του υπερθεματιστή τις εξουσίες τους προς αποφυγή της εφαρμογής των άρθρων 614 και 615 ΑΚ ;

Θα λάβει συγκεκριμένα μέτρα ώστε σε περίπτωση πλειστηριασμού οι μισθωτές να έχουν τουλάχιστον την προστασία των άρθρων 614 και 615 ΑΚ ;

Η Ερωτώσα Βουλευτής

.....  
Σοφία Σακοράφα