**Μεταβίβαση της σύμβασης μίσθωσης σε νέο κτήτορα**

Μία μισθωτική σχέση μπορεί να μεταβιβαστεί από ένα πρόσωπο σε άλλο, οπότε μιλάμε για μία νέα σύμβαση μεταξύ του μεταβιβάζοντος, του αποκτώντος και του αρχικά συμβαλλόμενου μέρους. Στον εν λόγω κανόνα υπάρχουν και εξαιρέσεις, όπου μία συμβατική σχέση μεταβιβάζεται με συμφωνία μεταξύ δύο μερών ή ακόμα και αυτοδικαίως από το νόμο. Στο παρόν άρθρο θα μας απασχολήσει η μεταβίβαση της μίσθωσης μεταξύ δύο ήδη συμβαλλομένων μερών προς τρίτο. Έτσι είτε πρόκειται για σύμβαση μίσθωσης κατοικίας, είτε για επαγγελματική, όταν υπεισέρχεται ένα νέο πρόσωπο στη θέση του μισθωτή ή του εκμισθωτή απαιτείται, κατ’αρχήν η σύμπραξη του εκμισθωτή, του μισθωτή και του τρίτου προς τον οποίο και μεταβιβάζεται η μίσθωση, γίνεται χωρίς να είναι απαραίτητο να περιβληθεί κάποιον τύπο**.** Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στην νομολογία «*Η μεταβιβαστική σύμβαση μπορεί να είναι και άτυπη, το ίδιο δε και η συναίνεση του αντισυμβαλλομένου, η οποία συνήθως είναι ρητή, δεν αποκλείεται όμως και σιωπηρή, όπως όταν μετά την ανακοίνωση της συμφωνίας μεταβίβασης μεταξύ εκμισθωτή και τρίτου ή μισθωτή και τρίτου, ο μισθωτής πληρώνει τα μισθώματα στο διάδοχο του εκμισθωτή ή αντίστοιχα ο εκμισθωτής τα εισπράττει από το διάδοχο του μισθωτή χωρίς επιφύλαξη ή διαμαρτυρία*».  Είναι όμως εφικτό η έγκριση της μεταβίβασης να γίνει σε χρόνο μεταγενέστερο, από το μέρος εκείνο που δεν συμμετείχε αρχικά και τότε τα αποτελέσματα, επέρχονται αναδρομικά δηλ από τη στιγμή που έγινε η μεταβίβαση αυτή.

Η σύμβαση που προκύπτει σε αυτή την περίπτωση δεν είναι νέα, αλλά αποτελεί συνέχεια της παλαιάς συμβάσεως. Συνεπώς, ισχύουν όσα είχαν αρχικά συμφωνηθεί μεταξύ του εκμισθωτή και του πρώτου συμβαλλόμενου, όσον αφορά τη διάρκεια, τη χρήση, το μίσθωμα, την αναπροσαρμογή αυτού, την εγγύηση, την ποινική ρήτρα. Οι νέοι συμβαλλόμενοι διατηρούν όμως το δικαίωμα να καταργήσουν την παλαιά σύμβαση, να συνάψουν νέα, με όρους και προϋποθέσεις που θα συμφωνήσουν μεταξύ τους, ή και να τροποποιήσουν την παλαιά, διατηρώντας σε ισχύ ορισμένους μόνο από τους όρους της.Στην περίπτωση που δεν γίνει οιανδήποτε τροποποίηση ή κατάργηση της υπάρχουσας σύμβασης, ο νέος μισθωτής ή εκμισθωτής, ευθύνεται έναντι του αντισυμβαλλομένου του με βάσει τα όσα είχανε συμφωνηθεί στο αρχικό μισθωτήριο. Βέβαια ο *νέος μισθωτής* δεν υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του προηγούμενου, παρά μόνο εάν αυτό έχει συμφωνηθεί στη νέα σύμβαση. Σύμφωνα μετά παραπάνω ο «νέος» εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση για ληξιπρόθεσμα μισθώματα, όταν η αξίωση τους γεννάται μετά από τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης. Αντίθετα, δεν μπορεί να απαιτήσει την καταβολή των μισθωμάτων, τα οποία είχαν καταστεί ληξιπρόθεσμα πριν από τη μεταβίβαση, καθώς το δικαίωμα αυτό ανήκει στον «παλαιό» εκμισθωτή. Το δικαίωμα αυτό μπορεί να το ασκήσει μόνο κατ’ εξαίρεση. Ο «νέος» μισθωτής μπορεί να ζητήσει αποζημίωση για ελαττώματα στο μίσθιο, όταν αυτά προέκυψαν μετά τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης, ενώ δεν μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή της εγγύησης από το «νέο» εκμισθωτή, παρά μόνο αν ο τελευταίος αναδέχθηκε το σχετικό χρέος ή αν έχει λάβει το ποσό της εγγύησης. Υποστηρίζεται όμως και η αντίθετη άποψη, ότι δηλαδή ο νέος εκμισθωτής ευθύνεται σε απόδοση της εγγύησης σε κάθε περίπτωση. Σε περίπτωση που έχει συμφωνηθεί με τη σύμβαση μίσθωσης η κατάπτωση ποινικής ρήτρας με την επέλευση κάποιου γεγονότος, τότε ο νέος μισθωτής ή νέος εκμισθωτής μπορεί να απαιτήσει την κατά τα άνω κατάπτωση της μόνο αν το γεγονός αυτό λάβει χώρα μετά τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης.