

Α' ΜΕΛΕΤΕΣ-ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

Διεθνής δικαιοδοσία και εφαρμοστέο δίκαιο επί μισθωτικών συμβάσεων ακινήτων (γνωμ.)

Περίληψη: Ζητήματα διεθνούς δικαιοδοσίας (συμπεριλαμβανομένου του κύρους ρητρών παρεκτάσεως υπέρ δικαστηρίων τρίτου κράτους), εφαρμοστέου δικαίου και αναγνώρισεως δικαστικών αποφάσεων επί μισθωτικών συμβάσεων για ακίνητα στην Ελλάδα. Ρήτρα παρέκτασης υπέρ των αιγυπτιακών δικαστηρίων σε μισθωτήριο συμβόλαιο. Αγωγή με αίτημα αναπροσαρμογής μισθώματος. Η απόφαση ορθά έκανε δεκτό ότι τα ελληνικά δικαστήρια έχουν διεθνή δικαιοδοσία και ότι εφαρμοστέο δίκαιο είναι το ελληνικό. Εφαρμογή Καν 44/2001. Αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία με επιλεγόμενο δικαιοδοτικό σύνδεσμο την τοποθεσία του ακινήτου, στις εμπράγματος διαφορές και στις μισθωτικές διαφορές ακινήτων. Σύμφωνα με την Σύμβαση της Ρώμης του 1980 στις συμβατικές ενοχές, ελλείψει επιλογής, εφαρμοστέο δίκαιο είναι το δίκαιο του τόπου που βρίσκεται το ακίνητο.

Ευάγγελος Ν. Βασιλακάκης,
Καθηγητής Ιδιωτικού Διεθνούς
Δικαίου, ΑΠΘ

Χαράλαμπος Π. Παμπούκης,
Καθηγητής Ιδιωτικού Διεθνούς
Δικαίου, ΕΚΠΑ

Περιεχόμενα

I. Ως προς το ζήτημα της διεθνούς δικαιοδοσίας

II. Ως προς το ζήτημα του εφαρμοστέου δικαίου

III. Συμπεράσματα - Σύνοψη των απαντήσεων

Τέθηκαν υπόψη μας τα ακόλουθα:

- η υπ' αριθ. καταθ. 73/07.11.2013 αγωγή,

- η υπ' αριθ. 21/2015 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Καβάλας (ειδική διαδικασία μισθωτικών διαφορών),

- η κατ' αυτής ασκηθείσα έφεση που ως νικήσας διάδικος άσκησε ο Αιγυπτιακός Οργανισμός Βακουφίων (Αουκάφ),

- το από 2.8.2001 μισθωτήριο συμβόλαιο, το άρθρο 14 του οποίου ορίζει ότι «Σε περίπτωση οποιασδήποτε διαφοράς ή διενέξεως μεταξύ των δυο μερών του παρόντος Συμβολαίου, αρμόδια για την επίλυσή τους είναι τα πάσης φύσεως και βαθμού Δικαστήρια του Καΐρου, και στην περίπτωση αυτή ο Νόμος που εφαρμόζεται είναι ο Αιγυπτιακός».

Από τα ανωτέρω έγγραφα προκύπτει ότι η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Ι. ΑΕ Ανώνυμη - Τουριστική -

Βιομηχανική και Εμπορική Εταιρεία» και τον διακριτικό τίτλο Ι. ΑΕ άσκησε κατά του Αιγυπτιακού Οργανισμού Βακουφίων (Αουκάφ) τη με υπ' αριθ. καταθ. 73/07.11.2013 αγωγή της με αίτημα την αναπροσαρμογή του μισθώματος. Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 21/2015 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Καβάλας (ειδική διαδικασία μισθωτικών διαφορών), με την οποία απορρίφθηκε ως ουσιαστικά αβάσιμη η αγωγή. Κατά της αποφάσεως αυτής ασκήθηκε η κατατεθείσα την 7.01.2016 έφεση του Αιγυπτιακού Οργανισμού Βακουφίων (Αουκάφ), καθώς και έφεση εκ μέρους της Ι. ΑΕ.

Με την ως άνω απόφαση έγινε δεκτό ότι α) τα ελληνικά δικαστήρια έχουν διεθνή δικαιοδοσία για τη διαφορά, β) το ελληνικό δίκαιο εφαρμόζεται στην ουσία της διαφοράς.

Ενόψει των ανωτέρω ζητήθηκε η γνώμη μας από την εταιρεία Ι. ΑΕ ως προς την ορθότητα της κρίσης της

ανωτέρω αποφάσεως επί των ως άνω υπό στοιχείο α' και β' ζητημάτων, προκειμένου το παρόν Γνωμοδοτικό Σημείωμα να προσκομισθεί στο Εφετείο της Θράκης κατά τη συζήτηση της υποθέσεως, προς κάλυψη του υφισταμένου στη βιβλιογραφία κενού.

Η κατά περιεκτικό τρόπο διατυπούμενη γνώμη μας είναι η ακόλουθη:

Ι. Ως προς το ζήτημα της διεθνούς δικαιοδοσίας

1. Το σκεπτικό στο οποίο στηρίζεται η κρίση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Καβάλας ως προς το θέμα της διεθνούς δικαιοδοσίας των Ελληνικών δικαστηρίων είναι απολύτως ορθό. Εν προκειμένω η επίδικη συμφωνία παρεκτάσεως δικαιοδοσίας υπέρ των Αιγυπτιακών δικαστηρίων δεν παράγει έννομα αποτελέσματα για τους αναγραφόμενους στην απόφαση λόγους, επί των οποίων το παρόν κείμενο εισάγει συμπληρωματικά σκέψεις και επισημάνσεις συνδεδεμένες με τη νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σχετική επί του θέματος διεθνή βιβλιογραφία.

2. Καταρχήν ορθώς εφαρμόστηκε ο Κανονισμός 44/2001 «για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις». Η αντικατάσταση του από τον ταυτόσημο Κανονισμό 1215/2012 δεν ενδιαφέρει, για τον λόγο ότι σύμφωνα με το άρθρο 81 του τελευταίου, η εφαρμογή του αρχίζει από την 10η Ιανουαρίου 2015, με κρίσιμο βεβαίως στοιχείο τον χρόνο ασκήσεως της αγωγής. Σε κάθε περίπτωση, μικρή σημασία ασκεί το θέμα αυτό, λόγω ταυτόσημου περιεχομένου των κρίσιμων διατάξεων.

3. Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Κανονισμού 44/2001 «Αν ο εναγόμενος δεν έχει κατοικία στο έδαφος κράτους μέλους, η διεθνής δικαιοδοσία σε κάθε κράτος μέλος ρυθμίζεται από το δίκαιο αυτού του κράτους μέλους, με την επιφύλαξη των άρθρων 22 και 23».

Γίνεται επομένως ρητή επιφύλαξη των διατάξεων για τις αποκλειστικές διεθνείς δικαιοδοσίες, καθώς και για την παρέκταση διεθνούς δικαιοδοσίας, με την έννοια ότι οι σχετικές διατάξεις του Κανονισμού υπερισχύουν των εσωτερικών διατάξεων του κράτους μέλους, τα δικαστήρια του οποίου επιλαμβάνονται της υποθέσεως (εδώ του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας).

Ειδικότερα, στην υπό κρίση περίπτωση γεννάται το ερώτημα ως προς τη σχέση μεταξύ του άρθρου 22 του Κανονισμού και συμφωνίας παρεκτάσεως, η οποία δεν εμπίπτει στο άρθρο 23 του Κανονισμού, αλλά θίγει την εφαρμογή του άρθρου 22 του Κανονισμού. Με άλλα λόγια, διευρυνητό είναι εάν μπορεί συμφωνία παρεκτάσεως υπέρ δικαστηρίων τρίτου κράτους, όπως εδώ συμβαίνει (παρέκταση υπέρ Αιγυπτιακών δικαστηρίων), να παράγει αποτελέσματα, όταν κάμπτει αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία εκ των αναφερομένων στο άρθρο 22 του Κανονισμού 44/2001. Μείζονα σημασία έχει ότι η θέσπιση σε εντελώς εξαιρετικές περιπτώσεις των αναφερομένων στο άρθρο 22 βάσεων αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας γίνεται

«χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία» κανενός διαδίκου, όπως ρητά ορίζει η εν λόγω διάταξη. Το άρθρο 22 στοιχείο 1 εδάφιο α' εισάγει ειδικότερα την αποκλειστική δωσιδικία του *forum rei sitae*:

«Αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία έχουν: σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου».

Επομένως, στις περιπτώσεις εμπραγμάτων διαφορών ή μισθωτικών διαφορών αφορσών σε ακίνητα ευρισκόμενα στο έδαφος κράτους μέλους (δηλαδή εντός του ενιαίου ευρωπαϊκού δικαστικού χώρου) δεν επιτρέπεται επ' ουδενί η παράκαμψη της σχετικής αποκλειστικής δικαιοδοσίας. Καθιερύεται επομένως αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία με επιλεγόμενο δικαιοδοτικό σύνδεσμο την τοποθεσία του ακινήτου, ακόμη και αν ούτε ο εναγόμενος ούτε ο ενάγων κατοικούν σε κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Συνεπώς, τα ελληνικά δικαστήρια έχουν διεθνή δικαιοδοσία, και τοπικά αρμόδιο είναι εκείνο της δικαστικής περιφέρειας, εντός της οποίας βρίσκεται το επίδικο ακίνητο. Αντίθετη συμφωνία παρεκτάσεως υπέρ δικαστηρίων τρίτου κράτους κατά τις ΚΠολΔ 3, 4 και 42 επ. είναι άκυρη προεχόντως κατά την ΑΚ 174 (αφού το κύρος ρήτρας παρεκτάσεως που δεν εμπίπτει στον Κανονισμό κρίνεται με *forum* την Ελλάδα κατά τη *lex fori*, βλ. αντί πολλών *Μαργαρίτη*, ΕρμΚΠολΔ 2012, άρθρο 3 αρ. 8), γιατί παραβιάζει τον απαγορευτικό κανόνα δικαίου που θεσπίζει το άρθρο 22 στοιχ. 1 εδ. α' του -έχοντος μάλιστα υπέρτερη τυπική ισχύ- Κανονισμού 44/2001, που εφαρμόζεται κατά τα ανωτέρω και όταν ο εναγόμενος δεν έχει κατοικία σε κράτος μέλος (άρθρο 4 του Κανονισμού 44/2001), αλλά και τις θεμελιώδεις αρχές που ο κανόνας αυτός εκφράζει, δηλαδή τις αρχές της κυριαρχίας κυρίως και της εδαφικότητας, κατά τις οποίες τα δικαστήρια του κράτους όπου βρίσκεται ένα ακίνητο έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία για την επίλυση διαφορών σχετικά με αυτό.

Εξάλλου σε όμοια λύση καταλήγει κανείς και με την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 4, 42 επ. και 29 του ΚΠολΔ, κατά τις οποίες υπάρχει αποκλειστική δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων για διαφορές περί ακινήτων κειμένων στην Ελλάδα, όπου εντάσσονται και οι μισθωτικές για ακίνητα στην Ελλάδα, η οποία καθιστά ανεφάρμοστη οιαδήποτε άλλη δικαιοδοσία αλλοδαπού δικαστηρίου, στηριζόμενη σε άλλη αποκλειστική δωσιδικία (άρα και σε δωσιδικία βάσει παρεκτάσεως) κατά τον ΚΠολΔ (βλ. ΑΠ 400/2009 Δ 2009, 1153, ΑΠ 775/2013 ΕφΑΔΠολΔ 2014, 518, *Μαργαρίτη*, ΕρμΚΠολΔ 2012, άρθρο 4 αρ. 4 και κατωτέρω στην παρούσα παρ. 9).

4. Σημειώνεται μάλιστα περαιτέρω ότι το άρθρο 23 παρ. 5 του Κανονισμού 44/2001 ορίζει ότι «οι συμφωνίες διεθνούς δικαιοδοσίας καθώς και οι ανάλογες ρήτρες της συστατικής πράξεως του *trust* δεν παράγουν αποτελέσματα αν είναι αντίθετες προς τις διατάξεις των άρθρων 13, 17 και 21 ή αν τα δικαστήρια, τη διεθνή δικαιοδοσία

οποίων αποκλείουν, έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία σύμφωνα με το άρθρο 22». Το ίδιο περιεχόμενο έχει και το άρθρο 25 παρ. 4 του Κανονισμού 1215/2012.

Συνεπώς, δεν επιτρέπεται η παράκαμψη με ρήτρα παρεκτάσεως ούτε καν υπέρ δικαστηρίων κράτους μέλους της Ένωσης (περίπτωση στην οποία εφαρμόζεται το άρθρο 23 παρ. 5 του Κανονισμού 44/2001) της διεθνούς δικαιοδοσίας των δικαστηρίων όπου βρίσκεται το ακίνητο, είτε πρόκειται για εμπράγματα διαφορά είτε για μισθωτική διαφορά. Για αντίστοιχους λόγους δεν παράγουν αποτελέσματα τέτοιες ρήτρες παρεκτάσεως που είναι αντίθετες στα άρθρα 13, 17 και 21 του Κανονισμού, με τις οποίες αποσκοπείται η προστασία του ασθενέστερου διαδίκου από δυσμενείς γι' αυτόν συμφωνίες παρεκτάσεως (Βασιλάκης, Η προστασία του ασθενέστερου διαδίκου κατά τον Κανονισμό 1215/2012 ΝοΒ 2013, 2671 επ.). Αυτό έχει σημασία υπό το φως των όσων το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης δέχθηκε στην υπόθεση Mahadma, αναφορά στην οποία θα γίνει κατωτέρω.

5. Προκύπτει επομένως ότι ο κοινοτικός νομοθέτης δεν επιτρέπει την παρέκκλιση από τις εν λόγω διατάξεις (εκ των οποίων μας ενδιαφέρει το άρθρο 22 του Κανονισμού) ακόμη και όταν παρεκτεινόμενο είναι το δικαστήριο άλλου κράτους μέλους (Νίκας/Σαχπεκίδου, Ευρωπαϊκή Πολιτική Δικονομία, Ερμηνεία κατ' άρθρον του Κανονισμού Βρυξέλλες Ια (1215/2012) για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2016, σελ. 340). Ενώ δηλαδή υπάρχει εμπιστοσύνη μεταξύ των δικαστηρίων των κρατών μελών, η οποία αποτελεί το υπόβαθρο για την κατάφαση ενιαίου Ευρωπαϊκού δικαστικού χώρου και την εισαγωγή ενιαίων διατάξεων περί διεθνούς δικαιοδοσίας, στις περιπτώσεις αυτές δεν επιτρέπεται η εισαγωγή της υποθέσεως σε άλλο δικαστήριο, ακόμη και αν τα συμβαλλόμενα μέρη την είχαν συμφωνήσει και συναποδεχθεί.

Συνεπάγεται η ρύθμιση αυτή ότι παράκαμψη των εν λόγω δικαιοδοσιών δεν μπορεί να επιφέρει, πολύ περισσότερο, η παρέκταση υπέρ δικαστηρίων τρίτης χώρας, υπέρ των οποίων δεν υφίσταται το ίδιο τεκμήριο εμπιστοσύνης. Αυτό είναι ιδιαίτερα σαφές ως προς τις αποκλειστικές βάσεις διεθνούς δικαιοδοσίας, η εφαρμογή των οποίων μέσω του άρθρου 22 στοιχ. 1 εδ. α' του Κανονισμού καθισχύει των εσωτερικών διατάξεων της *lex fori*, όπως με σαφήνεια το άρθρο 4 παρ. 1 του Κανονισμού 44/2001 επιτάσσει.

6. Στη διεθνή βιβλιογραφία με τρόπο απολύτως σαφή γίνεται δεκτό ότι επί των εμπιπτουσών στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 44/2001 αστικών και εμπορικών υποθέσεων (όπως είναι η επίδικη), η ισχύς της συμφωνίας παρεκτάσεως υπέρ δικαστηρίων τρίτης χώρας δεν μπορεί να κριθεί, χωρίς να ληφθούν υπόψη οι κανόνες του Κανονισμού 44/2001 που εφαρμόζονται και όταν ο εναγόμενος δεν έχει κατοικία σε κράτος μέλος (άρθρο 4), όπως οι κανόνες που θεσπίζουν αποκλειστικές βάσεις διεθνούς δικαιοδοσίας. Πολύ περισσότερο η ισχύς της συμφωνίας

παρεκτάσεως υπέρ δικαστηρίων τρίτης χώρας δεν μπορεί να κριθεί με βάση τις διατάξεις τρίτης χώρας εκ μέρους των δικαστηρίων των χωρών στις οποίες εφαρμόζεται ο Κανονισμός. Στην αντίθετη περίπτωση, το αποτέλεσμα θα ήταν ότι με βάση το δίκαιο τρίτης χώρας θα κρινόταν η παροχή ή όχι έννομης προστασίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση: στην προκειμένη περίπτωση με βάση το αιγυπτιακό δίκαιο θα κρινόταν, και πιο συγκεκριμένα θα αποκλειόταν η παροχή στην Ευρωπαϊκή Ένωση έννομης προστασίας, την οποία το ευρωπαϊκό δικονομικό δίκαιο αναθέτει κατ' αποκλειστικότητα στο *forum rei sitae* ως προς μισθωτικές διαφορές για ακίνητα ευρισκόμενα στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ήτοι εν προκειμένω στα ελληνικά δικαστήρια και ακόμη ειδικότερα στο Πρωτοδικείο Καβάλας). Σαφώς εκφέρεται η θέση αυτή σε βασικό γερμανικό σύγγραμμα επί του θέματος (Geimer, Internationales Zivilprozessrecht, Otto Schmidt Verlag, 2015, σελ. 692, αριθ. 1874j).

Δεν ασκεί επιρροή ότι τα αιγυπτιακά δικαστήρια, από την πλευρά τους, θα κρίνουν με βάση τις δικές τους δικονομικές διατάξεις το κύρος της ρήτρας (οπότε παρεπόμενη συνέπεια θα είναι ίσως η έκδοση αντικρουόμενων αποφάσεων, βλ. και κατωτέρω υπ' αριθ. 9).

Περαιτέρω, σε άλλο σύγγραμμα ρητά εκφράζεται η άποψη ότι, εάν παρακάμπτεται δικαιοδοσία δικαστηρίων κράτους μέλους με ρήτρα παρεκτάσεως υπέρ δικαστηρίων τρίτης χώρας, η σχετική συμφωνία δεν θα κριθεί με βάση τις εσωτερικές διατάξεις του εν λόγω κράτους μέλους (στην περίπτωση μας των άρθρων 3, 4, 42 επ. του ΚΠολΔ, παρόλο που εν προκειμένω και με την εφαρμογή αυτών στην ίδια έννομη συνέπεια οδηγούμαστε κατά τα ανωτέρω, δηλαδή την ακυρότητα της εν λόγω συμφωνίας παρεκτάσεως υπέρ των αιγυπτιακών δικαστηρίων), αλλά με βάση το άρθρο 25 του Κανονισμού 1215/2012, δηλαδή τη διάταξη η οποία αντικατέστησε, χωρίς αλλαγές στο θέμα που μας ενδιαφέρει, το άρθρο 23 του Κανονισμού 44/2001 (Linke/Hau, Internationales Zivilverfahrensrecht, Otto Schmidt Verlag, 2015, σελ. 148, αριθ. 6.8, Χ. Παμπούκης, Ο νέος (αναθεωρημένος) Κανονισμός 1215/2012 (Βρυξέλλες Ibis) για τη διεθνή δικαιοδοσία, αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, 2014, σ. 13, 41 επ.).

Η άποψη αυτή έχει καταγραφεί και στην ελληνική θεωρία, όπου γίνεται δεκτό ότι «... εάν η υπόθεση φτάσει, παρά τη συμφωνία παρεκτάσεως, ενώπιον δικαστηρίου του ενωσιακού χώρου, το δικαστήριο αυτό, σύμφωνα με την ορθότερη άποψη, δεν θα κρίνει την παρέκταση υπέρ του δικαστηρίου της τρίτης χώρας με τα εθνικά του κριτήρια, αλλά με τα κριτήρια του Κανονισμού. Θα θεωρήσει δηλαδή την παρέκταση κανονική, μόνον εάν καλύπτονται οι προϋποθέσεις των άρθρων 15, 19, 23 και 24 ΚανΒρ Ια» (Νίκας/Σαχπεκίδου, Ευρωπαϊκή Πολιτική Δικονομία, Ερμηνεία κατ' άρθρον του Κανονισμού Βρυξέλλες Ια (1215/2012) για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα 2016, σελ. 381).

7. Ακόμη πιο ενδιαφέρον όμως είναι ότι η προαναφερθείσα απόφαση Mahamdia του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ, 19.7.2012, C-154/11, Ahmed Mahamdia κατά Λαϊκής Δημοκρατίας της Αλγερίας, ΕΠολΔ 2013, 726) δέχεται ότι ρήτρα παρεκτάσεως υπέρ δικαστηρίων τρίτης χώρας θα κριθεί υπό το πρίσμα των διατάξεων του Κανονισμού 44/2001. Στην υπόθεση εκείνη ο ενάγων, κάτοικος Γερμανίας, συνήψε με το Υπουργείο Εξωτερικών της Αλγερίας σύμβαση ιδιωτικού δικαίου, με βάση την οποία του ανατέθηκαν καθήκοντα οδηγού της πρεσβείας της χώρας αυτής στο Βερολίνο. Όταν ανέκυψε διαφορά μεταξύ του οδηγού και του Αλγερινού Δημοσίου, ο τελευταίος προσέφυγε ενώπιον των γερμανικών τακτικών δικαστηρίων, μολονότι η σύμβαση εργασίας προέβλεπε αποκλειστική δικαιοδοσία των Αλγερινών δικαστηρίων.

Το ΔΕΕ δέχθηκε ότι η συμφωνία παρεκτάσεως δεν μπορεί να απαγορεύσει στον εργαζόμενο να προσφύγει στα δικαστήρια που είναι αρμόδια για εργατικές διαφορές βάσει των άρθρων 18 και 19 του Κανονισμού 44/2001, δηλαδή των διατάξεων με τις οποίες παρέχεται στον εργαζόμενο η δυνατότητα να εναγάγει τον εργοδότη στα δικαστήρια του κράτους μέλους της κατοικίας του εργοδότη ή του κράτους μέλους του τόπου όπου συνήθως εκτελούσε την εργασία του ο εργαζόμενος ή όπου ήταν εγκατεστημένη η επιχείρηση που τον προσέλαβε (αν δεν εκτελούσε την εργασία του συνήθως στην ίδια πάντα χώρα). Σημειωτέον ότι κρίθηκε επίσης ότι δεν υφίστατο περίπτωση ετεροδικίας (σκέψεις 54 και 55, βλ. και Νικολάου, Το προνόμιο της κρατικής ετεροδικίας σε διαφορές από ατομικές συμβάσεις εργασίας και η σχέση του με τους ενωσιακούς κανόνες απονομής διεθνούς δικαιοδοσίας, ΕΠολΔ 2013, 622 επ.).

Από την απόφαση του ΔΕΕ ενδιαφέρει, σε σχέση με το εδώ διερευνώμενο ζήτημα, η υπερίσχυση των διατάξεων του κανονισμού έναντι της συμφωνίας παρεκτάσεως υπέρ δικαστηρίων τρίτης χώρας. Μεταξύ της υποθέσεως Mahamdia και της επίδικης διαφοράς μεταξύ Ι. ΑΕ και Αιγυπτιακού Οργανισμού Βακουφίων υπάρχει η ακόλουθη διαφορά: στην περίπτωση της υποθέσεως Mahamdia η θεσπιζόμενη ευνοϊκή για τον εργαζόμενο κατά το άρθρο 19 δικαιοδοσία ήταν συντρέχουσα.

Αντίθετα, η θεσπιζόμενη κατά το άρθρο 22 στοιχ. 1 εδ. α' του Κανονισμού αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία είναι αποκλειστική και, επομένως, δεν μπορεί να υπάρξει παρέκκλιση από αυτή (ούτε καν με σιωπηρή παρέκταση διεθνούς δικαιοδοσίας, κατά το άρθρο 24 εδ. β' του Κανονισμού¹). Τούτο ενισχύει, ως προς τις αποκλειστικές βάσεις διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 22 γενικότερα,

1. Το άρθρο 24 ορίζει ότι: «Πέραν των περιπτώσεων όπου η διεθνής δικαιοδοσία απορρέει από άλλες διατάξεις του παρόντος Κανονισμού, το δικαστήριο κράτους μέλους ενώπιον του οποίου ο εναγόμενος παρίσταται αποκτά διεθνή δικαιοδοσία. Ο κανόνας αυτός δεν εφαρμόζεται, αν η παράσταση έχει ως σκοπό την αμφισβήτηση της διεθνούς δικαιοδοσίας, ή αν υπάρχει άλλο δικαστήριο με αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία σύμφωνα με το άρθρο 22».

τον τεθέντα με την απόφαση Mahamdia κανόνα, δηλαδή ότι η ρήτρα παρεκτάσεως υπέρ δικαστηρίων τρίτης χώρας θα κριθεί υπό το πρίσμα και των διατάξεων του Κανονισμού 44/2001. Και τούτο διότι ο Κανονισμός αξιώνει και έχει στη περίπτωση αυτή (δηλαδή των αποκλειστικών βάσεων) εφαρμογή ανεξαρτήτως του τόπου κατοικίας του εναγόμενου. Στο ίδιο επίσης αποτέλεσμα οδηγούμαστε για την ταυτότητα του νομικού λόγου και της εφαρμογής του ελληνικού εσωτερικού δικαίου κατά τα ανωτέρω.

8. Συνεπώς πολύ ορθά (και κατά τρόπο που μας επιτρέπει να αποτιμήσουμε ιδιαίτερα θετικά τη δικαστική κρίση), βάσει των ανωτέρω, έγινε δεκτό με την υπ' αριθ. 21/2015 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Καβάλας (ειδική διαδικασία μισθωτικών διαφορών) ότι η επιμαχη συμφωνία παρεκτάσεως «δεν παράγει έννομα αποτελέσματα, γιατί αποκλείει την αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων της Ελλάδος, ήτοι της τοποθεσίας του ακινήτου».

9. Σχεδόν αυτόχρημα δίνεται με βάση τα ανωτέρω απάντηση στο ζήτημα που θέτει με την έφεσή του ο Αιγυπτιακός Οργανισμός Βακουφίων, δηλαδή ότι η εκδοθείσα από 21.10.2013 απόφαση του Πρωτοδικείου Ελ Γκίζα της Αιγύπτου παράγει δεδικασμένο δυνάμει του άρθρου 323 ΚΠολΔ (το οποίο εφαρμόζεται εν προκειμένω, γιατί πρόκειται για απόφαση δικαστηρίου τρίτης χώρας, αιγυπτιακή, σε υπόθεση αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας κατά την ελληνική έννομη τάξη) ως προς το ζήτημα της διεθνούς δικαιοδοσίας, ήτοι ότι για την επίλυση των μεταξύ των διαδίκων μερών διαφορών έχουν τα αιγυπτιακά δικαστήρια. Αναφερόμαστε στο ζήτημα αυτό μολονότι δεν εμπίπτει ευθέως στο πρώτο ερώτημα για να σημειώσουμε περιληπτικά ότι το άρθρο 323 αρ. 2 ΚΠολΔ απαιτεί ως προϋπόθεση για την παραγωγή δεδικασμένου να υπαγόταν η υπόθεση κατά τις διατάξεις του Ελληνικού δικαίου «στη δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους, στο οποίο ανήκει το δικαστήριο που εξέδωσε την απόφαση». Στην έφεση του Αιγυπτιακού Οργανισμού Βακουφίων αναγράφεται ότι το περιεχόμενο του ελληνικού δικαίου επί του θέματος «προκύπτει από τον συνδυασμό των άρθρων 3, 4, 29, 42, 43 και 44 ΚΠολΔ».

Από την προεκτεθείσα όμως υπ' αριθ. 5 έως 7 ανάπτυξη συνάγεται ότι η απάντηση στο ζήτημα της διεθνούς δικαιοδοσίας θα δοθεί με βάση το ελληνικό δίκαιο (υπερίσχυον μέρος του οποίου αποτελούν οι διατάξεις του Κανονισμού 44/2001). Συνεπώς, με βάση τις εφαρμοσθείσες από το Πρωτοδικείο Καβάλας διατάξεις του Κανονισμού 44/2001, αλλά και γενικότερα κατά την ανωτέρω ανάλυση, η επίδικη ρήτρα παρεκτάσεως δεν παράγει έννομα αποτελέσματα και, επομένως, ακόμη και αν πληρούνταν οι τυπικές προϋποθέσεις που θέτουν τα άρθρα 3 παρ. 1, 4, 42-44 ΚΠολΔ, δεν θα πληρούνταν η τιθέμενη από το άρθρο 323 αριθ. 2 ΚΠολΔ προϋπόθεση. Περιθώριο για την εφαρμογή μόνο των άρθρων 3 παρ. 1, 4, 42-44 ΚΠολΔ, κατ' αποκλεισμό εκείνων του Κανονισμού 44/2001, θα υπήρχε εάν δεν συνέτρεχε περίπτωση παρακάμψεως της κατά το άρθρο 22 του Κανονισμού

44/2001 αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας, η οποία όμως εν προκειμένω καθιερύεται λόγω της τοποθεσίας του ακινήτου στην Καβάλα, με αποτέλεσμα να μην παύσει αποτελέσματα η ρήτρα παρεκτάσεως υπέρ των αιγυπτιακών δικαστηρίων, όπως ορθά δέχθηκε το Πρωτοδικείο Καβάλας.

Εν προκειμένω όμως, και στην περίπτωση που εφαρμόζονταν οι εθνικοί κανόνες περί διεθνούς δικαιοδοσίας ζωντανά (άρθρα 3 παρ. 1, 4, 42-44 ΚΠολΔ), η λύση του ΚΠολΔ (άρθρο 3 παρ. 1, 4, 42-44 ΚΠολΔ), η λύση δεν θα διέφερε, δεδομένου ότι κατά τη διάταξη του άρθρου 3 παρ. 1 ΚΠολΔ διεθνής δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων υφίσταται αν υπάρχει αρμοδιότητα ελληνικού δικαστηρίου σύμφωνα με τις βάσεις διεθνούς δικαιοδοσίας που προβλέπει ο ΚΠολΔ, μεταξύ των οποίων και η δικαιοδοσία βάσει παρεκτάσεως (άρθρα 42-44 ΚΠολΔ). Όμως κατά το άρθρο 4 του ΚΠολΔ απαγορεύεται η βάση παρεκτάσεως θεμελίωση διεθνούς δικαιοδοσίας των ελληνικών δικαστηρίων να δικάσουν διαφορές σχετικές με ακίνητα που βρίσκονται στο εξωτερικό και αντικαθίσταται με τον αποκλεισμό της διεθνούς δικαιοδοσίας των ελληνικών δικαστηρίων να δικάσουν διαφορές σχετικά με ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα. Στις διαφορές αυτές, στις οποίες απαγορεύεται ο αποκλεισμός της διεθνούς δικαιοδοσίας των ελληνικών δικαστηρίων, εντάσσονται και αυτές που αφορούν μισθώσεις ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα κατά το άρθρο 29 του ΚΠολΔ (βλ. χαρακτηριστικά ΑΠ 400/2009 Δ 2009, 1153² - βλ. και ΑΠ 775/2013 ΕφΑΔΠολΔ 2014, 518, Μαργαρίτης, ΕρμΚΠολΔ 2012, άρθρο 4 αρ. 2).

II. Ως προς το ζήτημα του εφαρμοστέου δικαίου

10. Η κρίση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Καβάλας ότι εφαρμοστέο στην υπό κρίση υπόθεση είναι το ελληνικό δίκαιο είναι ορθή. Εν προκειμένω, και χωρίς να υπεισέρχουμε στις επιμέρους αιτιολογίες της απόφασης, το ελληνικό δίκαιο εφαρμόζεται στην επίδικη υπόθεση, η οποία αφορά σε αναπροσαρμογή μισθώματος ακινήτου που βρίσκεται στην ελληνική επικράτεια, για τον απλούστατο λόγο ότι η συμφωνία παρεκτάσεως διεθνούς δικαιοδοσίας υπέρ των αιγυπτιακών δικαστηρίων δεν αναπτύσσει ισχύ με *forum* την Ελλάδα, σύμφωνα με την απάντηση στο πρώτο ερώτημα. Όμως από αυτή τη συμφωνία παρεκτά-

σεως υπέρ των αιγυπτιακών δικαστηρίων και την ανάπτυξη της έννομης ισχύος της εξαρτήθηκε η εφαρμογή στην υπόθεση - που εκκρεμεί όχι ενώπιον των αιγυπτιακών αλλά των ελληνικών δικαστηρίων που έχουν διεθνή δικαιοδοσία να τη δικάσουν παρά την άνω ρήτρα παρεκτάσεως - του αιγυπτιακού δικαίου, κατά το άρθρο 14 του μισθωτηρίου συμβολαίου. Πιο συγκεκριμένα:

11. Δεδομένου ότι η σύμβαση μισθώσεως μεταξύ των ως άνω μερών καταρτίστηκε την 2.8.2001, ως προς το εφαρμοστέο σε αυτήν δίκαιο εφαρμόζεται η Σύμβαση της Ρώμης της 19ης Ιουνίου 1980 για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενοχές, που κυρώθηκε με το Ν 1792/1988 και άρχισε να ισχύει στην Ελλάδα από την 1η Απριλίου 1991³. Δεν ασκεί επιρροή, παρά τα περί του αντιθέτου διαλαμβανόμενα στην έφεση του Αιγυπτιακού Οργανισμού Βακουφίων (σελ. 16 του δικογράφου) ότι η Αίγυπτος δεν είναι συμβαλλόμενο κράτος, δεδομένου ότι η Σύμβαση εφαρμόζεται από τα ελληνικά δικαστήρια ακόμη και αν η εφαρμογή της μπορεί να καταλήξει στην εφαρμογή του δικαίου μη συμβαλλομένου κράτους (άρθρο 2 της Συμβάσεως).

Κατά το άρθρο 3 της ως άνω Συμβάσεως της Ρώμης η σύμβαση διέπεται από το δίκαιο που επέλεξαν τα συμβαλλόμενα μέρη. Η επιλογή του εφαρμοστέου δικαίου πρέπει να είναι ρητή ή να συνάγεται με βεβαιότητα από τις διατάξεις της συμβάσεως ή τα δεδομένα της υποθέσεως, ενώ με την επιλογή αυτή οι συμβαλλόμενοι μπορούν να ορίσουν το εφαρμοστέο δίκαιο στο σύνολο ή σε μέρος μόνο της σύμβασής τους (για όλα τα ανωτέρω βλ. αντί πολλών Βρέλλη, Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο, Γ' έκδοση, 2008, σ. 184 επ., 186 επ., Παπασιώπη-Πασιά, Η κοινοτική σύμβαση της Ρώμης του 1980 για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενοχές όπως ισχύει στην Ελλάδα, 1991, σ. 16 επ., 18 επ., Χ. Παμπούκη, Η επιλογή του εφαρμοστέου δικαίου και οι κανόνες άμεσου εφαρμογής στη Σύμβαση της Ρώμης για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενοχές, ΝοΒ 1992, 1344 επ.).

12. Εν προκειμένω, τα μέρη αξιοποιώντας την ως άνω δυνατότητα επιλογής δικαίου (που είχαν και υπό το προ της Συμβάσεως της Ρώμης καθεστώς κατά την ΑΚ 25), στο άρθρο 14 του μισθωτηρίου όρισαν ότι (έμφαση δική μας): «Σε περίπτωση οποιασδήποτε διαφοράς ή διένεξης μεταξύ των δυο μερών του παρόντος Συμβολαίου, αρμόδια για την επίλυσή τους είναι τα πάσης φύσε-

2. Όπου κρίθηκε χαρακτηριστικά: «Εξάλλου, το άρθ. 4 ΚΠολΔ καθιερώνει τον κανόνα ότι είναι αποκλειστική και εξετάζεται αυτεπαγγέλτως η δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων και η έλλειψη αυτής α) σε περίπτωση ερημοδικίας του εναγομένου στην πρώτη συζήτηση και β) όταν πρόκειται "για διαφορές που αφορούν ακίνητα που βρίσκονται στο εξωτερικό". Υπό τη διατύπωση αυτή, χαρακτηριστικώς διάφορη της του άρθρ. 29 ΚΠολΔ, το άρθρ. 4 θεσπίζει διάταξη οικονομικού διεθνούς δικαίου, η οποία, ως *lex fori*, εφαρμόζεται υποχρεωτικώς και ισχύει τόσο για τη θεμελίωση, όσο και για τον αποκλεισμό της ημεδαπής αποκλειστικής δικαιοδοσίας. Με άλλους λόγους, υπάρχει αποκλειστική δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων για διαφορές περί ακινήτων κειμένων στην Ελλάδα, η οποία καθιστά ανεφάρμοστη οιαδήποτε άλλη δικαιοδοσία αλλοδαπού δικαστηρίου, στηριζόμενη σε άλλη αποκλειστική δικαιοδοσία κατά τον ΚΠολΔ».

3. Η Σύμβαση της Ρώμης εφαρμόζεται σε συμβατικές ενοχές που εμπεριέχουν σύγκρουση νόμων, καταλαμβάνοντας, σύμφωνα με το άρθρο 17 αυτής (που ορίζει ότι η Σύμβαση δεν αναπτύσσει αναδρομική ισχύ) από πλευράς χρονικού πεδίου εφαρμογής, δικαιοπραξίες που καταρτίστηκαν ύστερα από τη θέση της σε ισχύ στην Ελλάδα. Από την 17/12/2009 όμως εφαρμόζεται σε συμβατικές ενοχές που εμπεριέχουν σύγκρουση νόμων που καταρτίζονται ύστερα από την ημερομηνία αυτήν ο Κανονισμός 593/2008 (Κανονισμός Ρώμη Ι) για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενοχές κατά το άρθρο 28 αυτού (βλ. Γραμματική-Αλεξίου/Παπασιώπη-Πασιά/Βασιλάκη, Ε' έκδοση, 2012, σ. 292 επ., Αιμιλιανίδης Ακ., Το νέο Ευρωπαϊκό Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο των συμβάσεων, Σύμφωνα με τον Κανονισμό Ρώμη Ι, 2009, σ. 22-23.

ως και βαθμού Δικαστήρια του Καΐρου, και στην περίπτωση αυτή ο Νόμος που εφαρμόζεται είναι ο Αιγυπτιακός».

Όπως προκύπτει με σαφήνεια από το γράμμα του ως άνω όρου της συμβάσεως (και ανεξάρτητα από κάθε προβληματισμό σχετικά με το εφαρμοστέο δίκαιο στην ερμηνεία της ρήτρας επιλογής δικαίου, ερμηνεία που αν θεωρηθεί αναγκαία σε κάθε περίπτωση δεν δύναται να αγνοεί και τις επιταγές της *lex fori*, δηλαδή των άρθρων 173 και 200 ΑΚ, με δεδομένη τη λειτουργική σύνδεση και την εξάρτηση της ρήτρας επιλογής δικαίου από τη ρήτρα παρεκτάσεως με την οποία τέθηκαν από κοινού στον ίδιο συμβατικό όρο), τα μέρη, συμφώνησαν ότι αρμόδια για την επίλυση των διαφορών τους είναι τα δικαστήρια του Καϊρου «και στην περίπτωση αυτή» (όταν δηλαδή η υπόθεση δικάζεται από τα δικαστήρια του Καϊρου) αυτά εφαρμόζουν το αιγυπτιακό δίκαιο. Προφανές είναι ότι τα μέρη απέβλεπαν στην ενότητα *forum* και *ius* και τα πλεονεκτήματα που αυτή εξασφαλίζει: εφόσον το δικάζον δικαστήριο εφαρμόζει το δικό του δίκαιο, που το γνωρίζει καλύτερα, η διαφορά επιλύεται ταχύτερα και με λιγότερα έξοδα, αφού δεν χρειάζεται να γίνουν προσπάθειες για την ανεύρεση των ρυθμίσεων αλλοδαπού δικαίου.

Η επιλογή του αιγυπτιακού δικαίου ως εφαρμοστέου κα-
τά το άρθρο 3 της Συμβάσεως της Ρώμης έχει γίνει μόνο
για την περίπτωση που αναπτύσσει την έννομη ισχύ της η
ρήτρα παρεκτάσεως υπέρ των αιγυπτιακών δικαστηρίων,
έτσι ώστε να υπάρξει ενότητα *forum* και *jus*. Η επιλο-
γή του εφαρμοστέου δικαίου προϋποθέτει, στο πλαίσιο
του άρθρου 14 του επίδικου από 2.8.2001 μισθωτηρίου
συμβολαίου, ότι η ρήτρα παρεκτάσεως είναι έγκυρη. Η
προϋπόθεση αυτή δεν συντρέχει, με αποτέλεσμα να μην
υφίσταται έγκυρη επιλογή δικαίου. Συνεπώς το εφαρ-
μοστέο δίκαιο στη περίπτωση αυτή δέον να προσδιορι-
σθεί κατά το άρθρο 4 της ΣυμβΡ (εφαρμοστέο δίκαιο ελ-
λείπει επιλογή).

Ειδικότερα, η άνω ρήτρα επιλογής δικαίου αναφέρεται μόνο στην περίπτωση που διαφορές των μερών αχθούν ενώπιον των δικαστηρίων του Καΐρου, τα οποία στην περίπτωση αυτή θα εφαρμόζαν το αιγυπτιακό δίκαιο («αρμόδια για την επίλυσής ... είναι τα πάσης φύσεως και βαθμού Δικαστήρια του Καΐρου, και στην περίπτωση αυτή ο Νόμος που εφαρμόζεται είναι ο Αιγυπτιακός»). Διότι, αν τα μέρη ήθελαν να εφαρμόζεται το αιγυπτιακό δίκαιο ακόμη και αν η διαφορά τους κρινόταν από δικαστήρια άλλου κράτους πλην της Αιγύπτου, θα ανέφεραν γενικά ότι εφαρμοστέο δίκαιο είναι το αιγυπτιακό, χωρίς να συνδέσουν τη ρήτρα περί επιλογής δικαίου με τη ρήτρα περί διεθνούς δικαιοδοσίας και τη λειτουργία της. Δεν θα περιόριζαν το εύρος της ρήτρας επιλογής δικαίου, συμφωνώντας ότι «στην περίπτωση αυτή» (όταν δηλαδή η διαφορά άγεται στα αιγυπτιακά δικαστήρια) «ο Νόμος που εφαρμόζεται είναι ο Αιγυπτιακός».

Σε κάθε περίπτωση, ενόψει των ανωτέρω, δεν συναγεται με βεβαιότητα από τις διατάξεις της συμβάσεως ή από τα δεδομένα της υποθέσεως, όπως επιτάσσει το άρθρο 3 της Συμβάσεως της Ρώμης, ότι υφίσταται επιλογή δικαίου για

13. Περαιτέρω, αν η διαφορά από τη σύμβαση άγεται στα δικαστήρια άλλα πλην των αιγυπτιακών.

13. Περαιτέρω, αν η διαφορά των μερών αγόταν σε δικαστήρια άλλου κράτους πλην της Αιγύπτου, τότε αυτά θα έκριναν κατά το δικό τους δίκαιο αν έχουν διεθνή δικαιοδοσία. Δεδομένης της ρήτρας παρεκτάσεως υπέρ των δικαστηρίων του Καΐρου, τα δικαστήρια άλλων κρατών θα απείχαν από την εκδίκαση της διαφοράς (άρα δεν θα ετίθετο και θέμα εφαρμοστέου δικαίου) βάσει του δικού τους δικαίου για τη θεμελίωση διεθνούς δικαιοδοσίας (σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης, και δύναμει της αποκλειστικής βάσης διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 22 στοιχείο 1 εδάφιο α' του Κανονισμού 44/2001, αφού πρόκειται για διαφορά μισθωτική που αφορά ακίνητο στην Ελλάδα, σύμφωνα με τα αναφερθέντα στην απάντηση στο πρώτο ερώτημα).

Εφόσον όμως η διαφορά των μερών αχθεί ενώπιον δικαστηρίων άλλου κράτους και η ρήτρα παρεκτάσεως υπέρ των αιγυπτιακών δικαστηρίων κριθεί από τα δικαστήρια του κράτους αυτού ότι δεν αναπτύσσει ισχύ, άρα επιληφθούσ της διαφοράς και δικάσουν την υπόθεση (όπως εν προκειμένω έπραξε το Πρωτοδικείο Καβάλας σύμφωνα με την απάντηση στο πρώτο ερώτημα), τα μέρη δεν προέβησαν σε επιλογή δικαίου.

Επομένως το εφαρμοστέο δίκαιο στην περίπτωση που η διαφορά δεν άγεται στα αιγυπτιακά δικαστήρια, αλλά στα ελληνικά που κατά τα ανωτέρω έχουν διεθνή δικαιοδοσία να τη δικάσουν, αφού η ρήτρα παρεκτάσσει υπέρ των αιγυπτιακών δικαστηρίων δεν αναπτύσσει έννομη ισχύ με forum την Ελλάδα, θα πρέπει να καθορισθεί βάσει των κανόνων του ελληνικού ιδιωτικού διεθνούς δικαίου για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενόχες ελλείψει επιλογής, βάσει δηλαδή των σχετικών κανόνων της ως άνω Συμβάσεως της Ρώμης.

14. Κατά το άρθρο 4 της Συμβάσεως της Ρώμης, στο μέτρο που το εφαρμοστέο στη σύμβαση δίκαιο δεν έχει επιλεγεί, η σύμβαση διέπεται από το δίκαιο της χώρας με την οποία συνδέεται στενότερα (άρθρο 4 παρ. 1). Τεκμαίρεται μάλιστα ότι η σύμβαση συνδέεται στενότερα με τη χώρα όπου ο συμβαλλόμενος που οφείλει να εκπληρώσει τη χαρακτηριστική παροχή έχει, κατά τον χρόνο συνάψεως της συμβάσεως, τη συνήθη διαμονή του ή, αν πρόκειται για εταιρία, ένωση ή νομικό πρόσωπο, την κεντρική του διοίκηση (άρθρο 4 παρ. 2).

Όμως στο μέτρο που η σύμβαση έχει ως αντικείμενο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου ή δικαίωμα χρήσης ακινήτου, τεκμαίρεται ότι συνδέεται στενότερα με τη χώρα όπου βρίσκεται το ακίνητο (άρθρο 4 παρ. 3, πρβλ. και άρθρο 4 παρ. 1 γ του Κανονισμού Ρώμης Ι). Η άνω διάταξη του άρθρου 4 παρ. 3 της Συμβάσεως της Ρώμης εφαρμόζεται για τον καθορισμό του εφαρμοστέου δικαίου σε ενοχικές υποσχετικές συμβάσεις που αφορούν ακίνητα, όπως οι συμβάσεις μισθώσεως ακινήτων (βλ. Βρέλλη, ό.π., σ. 197 επ., 200 επ., Παπασιωπή-Πασιά, ό.π., σ. 39-40, Μεταλληνό, σε Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 2010, άρθρο 25 αρ. 24). Επιβεβαιώνεται η πρωτοκαθεδρία της *lex rei*

...sitaes για συμβάσεις
ό.π., σ. 200 - διευκρ
ρά τις εμπράγματα
των, στις οποίες η εφ
άζεται από τη Σύμβα
σχετικά Βρέλη, ό.π
δη, ΣΕΑΚ, 2010, άρθ
ωργιάδη-Σταθόπουλ
θρο 12 αρ. 38 επ.)

15. Δεδομένου λοιπόν τα μέρη, οι συμβάσεις κατά το άρθρο 4 παρ. 1 του δικαίου του τόπου πει ότι εν προκειμένω ληγικό, όπως ορθώς αρθ. 21/2015 απόφαση Καβάλας. Διότι πρόκειται για τον χώρο που βρίσκεται στο χώρο διαφορά εκκρεμεί εν προκειμένω που έχουν διεθνή δικαιοδοσία και μάλιστα αποκλειστική στο πρώτο ερώτημα, το οποίο δεν υφίσταται τα μέρη.

Με τον τρόπο αυτόν
τα *forum* και *iūs* με το
λίζει και στην οποία
τέρω αναφερθέντα, ό

sitae για συμβάσεις που αφορούν ακίνητα (βλ. Βρέλλη, ό.π., σ. 200 - διευκρινίζεται ότι ο άνω κανόνας δεν αφορά τις εμπράγματα - εκποιητικές συμβάσεις επί ακινήτων, στις οποίες η εφαρμογή της *lex rei sitae* δεν επηρεάζεται από τη Σύμβαση της Ρώμης, βλ. ΑΚ 12 και 27 και σχετικά Βρέλλη, ό.π., σ. 200, Μεταλληνό, σε Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 2010, άρθρο 25 αρ. 24, Νικολαΐδη, σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, Γενικές Αρχές, Β' εκδ 2016, άρθρο 12 αρ. 38 επ.)

15. Δεδομένου λοιπόν ότι, ελλείπει επιλογής δικαίου από τα μέρη, οι συμβάσεις μισθώσεως ακινήτων διέπονται κατά το άρθρο 4 παρ. 3 της Συμβάσεως της Ρώμης από το δικαιο του τόπου όπου βρίσκεται το ακίνητο, προκύπτει ότι εν προκειμένω, εφαρμοστέο δικαιο είναι το ελληνικό, όπως ορθώς σε κάθε περίπτωση έκρινε η υπ' αριθ. 21/2015 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Καβάλας. Διότι πρόκειται για σύμβαση μισθώσεως ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα, η σχετική με την οποία διαφορά εκκρεμεί ενώπιον των ελληνικών δικαστηρίων που έχουν διεθνή δικαιοδοσία κατά το ελληνικό δικαιο, και μάλιστα αποκλειστική, σύμφωνα με την απάντηση στο πρώτο ερώτημα. Πρόκειται για περίπτωση για την οποία δεν υφίσταται επιλογή εφαρμοστέου δικαίου από τα μέρη.

Με τον τρόπο αυτόν μάλιστα εξυπηρετείται και η ενότητα *forum* και *ius* με τα πλεονεκτήματα που αυτή εξασφαλίζει και στην οποία απέβλεψαν τα μέρη, κατά τα ανωτέρω αναφερθέντα, όταν κατήρτισαν τη συμφωνία τους.

III. Συμπεράσματα - Σύνοψη των απαντήσεων

16. Ορθά, βάσει των άρθρων 4, 22 (βλ. και την αρχή που εκφράζει το άρθρο 23 παρ. 5) του Κανονισμού 44/2001 αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ελληνικού εσωτερικού δικαίου, σύμφωνα με την ανάλυση που προηγήθηκε, έγινε δεκτό με την υπ' αριθ. 21/2015 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Καβάλας (ειδική διαδικασία μισθωτικών διαφορών) ότι η επίμαχη συμφωνία παρεκτάσεως «δεν παράγει έννομα αποτελέσματα, γιατί αποκλείει την αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων της Ελλάδος, ήτοι της τοποθεσίας του ακινήτου».

Επίσης ορθά έκρινε η ως άνω απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Καβάλας ότι εφαρμοστέο δικαιο είναι το ελληνικό, δεδομένου ότι, ελλείπει επιλογής δικαίου από τα μέρη, οι συμβάσεις μισθώσεως ακινήτων διέπονται κατά το άρθρο 4 παρ. 3 της Συμβάσεως της Ρώμης από το δικαιο του τόπου όπου βρίσκεται το ακίνητο. Εν προκειμένω η επίδικη σύμβαση μισθώσεως αφορά σε ακίνητο που βρίσκεται στην Ελλάδα, και η σχετική διαφορά εκκρεμεί ενώπιον των ελληνικών δικαστηρίων που έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία κατά το ελληνικό δικαιο, σύμφωνα με την απάντηση στο πρώτο ερώτημα. Πρόκειται για περίπτωση για την οποία τα μέρη δεν έχουν επιλέξει δικαιο, αφού η εφαρμογή του αιγυπτιακού δικαίου προϋποθέτει ότι η υπόθεση κρίνεται από αυτά τα αιγυπτιακά δικαστήρια.

Θεσσαλονίκη- Αθήνα, 14/09/2016

ΕφΑΑΠολΔ