

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ

ΣΧΟΛΗ: ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΤΜΗΜΑ: ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ

ΣΠΟΥΔΑΣΤΗΣ: ΚΟΥΤΡΟΥΜΑΝΗΣ ΑΝΔΡΕΑΣ

ΕΠΟΠΤΕΥΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ : ΔΡ ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ ΝΙΚΗ

ΕΠΙΚΟΥΡΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ ΤΕΙ ΠΑΤΡΩΝ

ΠΑΤΡΑ

20/09/12

Στους ανθρώπους που με βοήθησαν
να φτάσω ως εδώ.
Στην οικογένειά μου

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Μέσα στα πλαίσια της σπουδαστικής μας δραστηριότητας οφείλουμε στο τέλος αυτής, σαν ολοκληρωμένοι πλέον φοιτητές, να φέρουμε εις πέρας την πραγματοποίηση της πτυχιακής εργασίας. Αυτή η υποχρέωση είναι η σφραγίδα περάτωσης των σπουδαστικών μας απαιτήσεων και το τελευταίο στάδιο πριν την κατοχύρωση του πτυχίου μας. Η διαδικασία έως και την ολοκλήρωση της πτυχιακής απέφερε εμπλουτισμό γνώσης και σαν φοιτητές αποκομίσαμε σημαντικές πληροφορίες. Αυτό δεν θα συνέβαινε στην περίπτωση που δεν υπήρχε αυτή η σπουδαστική μας ιδιότητα.

Το θέμα με το οποίο θα ασχοληθώ είναι οι μισθώσεις ακινήτων για κατοικία και επαγγελματική στέγη. Σκοπός της εργασίας αυτής είναι να καταγραφούν και να αναλυθούν τα βασικά χαρακτηριστικά των αστικών και εμπορικών μισθώσεων. Επιπλέον, στοχεύει στην ενημέρωση των αναγνωστών σχετικά με προβλήματα που δημιουργούνται στις μισθωτικές σχέσεις. Αυτό πραγματοποιείται μέσα από την παράθεση διαφόρων δικαστικών αποφάσεων που ελήφθησαν από τα Δικαστήρια της χώρας μας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία καλύπτει ένα μέρος των κανόνων του Δικαίου που σχετίζονται με τις μισθώσεις ακινήτων πραγμάτων και ειδικότερα κτηρίων. Γίνεται σαφής διάκριση τόσο των αστικών και εμπορικών μισθώσεων όσο και ειδικών περιπτώσεων. Στη συνέχεια κάθε μία από αυτές αναλύεται ως προς τα χαρακτηριστικά και τις ιδιότητές τους. Δίνεται έμφαση στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών αλλά και στις καταγγελίες των μισθώσεων αυτών. Τέλος, γίνεται αναφορά σε δικαστικές αποφάσεις που αφορούν μισθώσεις ακινήτων, αναλύονται και παρατίθενται τα συμπεράσματα αυτών τεκμηριωμένα και αιτιολογημένα.

ABSTRACT

This paper covers some of the rules of Law relating to leases of immovable property and more specifically to buildings . A clear distinction of both residential and commercial leases and special cases is referred. Then, each of these is thoroughly analyzed on the base of their characteristics and qualities. Emphasis is given on the rights and obligations of the parties and on the complaints of those leases. Finally, court decisions concerning leases are mentioned and their conclusions are analyzed and justified.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	iii
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	iv
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο	2
ΑΣΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	2
1. Η μισθωτική σύμβαση	2
1.1 Γενικά	2
1.2 Τα πρόσωπα της μίσθωσης	3
2. Το μισθωτήριο	3
3. Έννοια μισθώματος	3
4. Το μίσθωμα	4
4.1 Υποχρέωση καταβολής μισθώματος	4
4.2 Το ύψος του μισθώματος	4
4.3 Απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος	4
5. Διάρκεια μίσθωσης	5
5.1 Ο συμφωνημένος χρόνος της μίσθωσης	5
5.2 Υποχρεωτική διάρκεια μίσθωσης κύριας κατοικίας	5
6. Εγγυοδοσία	5
7. Διπλομίσθωση	6
8. Μίσθωση κοινού ακινήτου	6
9. Εκποίηση του ακινήτου	7
10. Αναπροσαρμογή του μισθώματος	7
10.1 Προϋποθέσεις	8
11. Οι υποχρεώσεις του εκμισθωτή	8
12. Τα δικαιώματα του εκμισθωτή	9
13. Οι υποχρεώσεις του μισθωτή	10
14. Τα δικαιώματα του μισθωτή	11
15. Ελλείψεις και ελαττώματα του μισθίου	11
16. Το τέλος της μίσθωσης	12
16.1 Η ομαλή λήξη της μίσθωσης	12
16.2 Η ανώμαλη λήξη της μίσθωσης	12
16.3 Ο θάνατος του μισθωτή	13
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο	14

ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	14
1. Η μισθωτική σύμβαση	14
Τα πρόσωπα της μίσθωσης	14
Τύπος της μίσθωσης	14
2. Εγγυοδοσία	14
3. Άυλη εμπορική αξία	14
4. Συμφωνία για το μίσθωμα	15
4.1. Αναπροσαρμογή του μισθώματος	15
5. Υπομίσθωση	15
6. Εκποίηση ακινήτου	16
7. Μεταβολή προσώπων της μίσθωσης	16
8. Λήξη της μίσθωσης χωρίς καταγγελία	16
9. Λήξη της μίσθωσης με καταγγελία του μισθωτή	17
10. Καταγγελίες εμπορικών μισθώσεων (Γενικά)	17
10.1 Καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης για ανεπίτρεπτη παραχώρηση χρήσης του μισθίου	17
10.2 Καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης για ιδίωχρηση	18
10.3 Καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης για ανοικοδόμηση του μισθίου	18
10.4 Καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης για ιδιοκατοίκηση	19
10.5 Καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης λόγω πτώχευσης του μισθωτή	20
10.6 Λοιποί λόγοι καταγγελίας της μισθωτικής σύμβασης	20
11. Παράταση της μίσθωσης λόγω μη άσκησης αγωγής απόδοσης του μισθίου	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο	22
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ (ΝΠΔΔ)	22
1. Γενικά	22
2. Οι υποχρεώσεις του εκμισθωτή	22
3. Οι υποχρεώσεις του μισθωτή	22
4. Τα δικαιώματα του μισθωτή	23
5. Διάρκεια και λήξη της μίσθωσης	23
6. Παράταση μισθώσεων	24
7. Τρόπος εκμίσθωσης	24
8. Αναπροσαρμογή μισθώματος	25
9. Δημοπρασία	25
10. Μίσθωση χωρίς διαγωνισμό	26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο	27
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΠΕΡΙΠΤΕΡΩΝ ΚΑΙ ΚΥΛΙΚΕΙΩΝ	27
1. Γενικά	27

<i>2. Κατάρτιση διάρκεια της μίσθωσης</i>	27
<i>3. Αναπροσαρμογή του μισθώματος</i>	27
<i>4. Δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών</i>	28
<i>5. Λήξη της μίσθωσης</i>	28
<i>6. Η τύχη της σύμβασης σε περίπτωση θανάτου ενός συμβαλλόμενου</i>	28
<i>7. Καταγγελία της μίσθωσης</i>	28
<i>8. Μισθώσεις σχολικών κυλικείων</i>	29
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο	30
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΤΕΜΑΧΙΩΝ (ΑΓΡΟΜΙΣΘΩΣΗ)	30
<i>1. Το μίσθωμα</i>	30
<i>2. Έννοια αγρομίσθωσης</i>	30
<i>3. Φύση μισθωτικής σύμβασης αγροτικών τεμαχίων</i>	30
<i>4. Οι υποχρεώσεις του εκμισθωτή</i>	31
<i>5. Οι υποχρεώσεις του μισθωτή</i>	31
<i>6. Υπεκμίσθωση</i>	31
<i>7. Διάρκεια της αγρομίσθωσης</i>	31
<i>8. Ο θάνατος του μισθωτή</i>	32
ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ	33
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	40
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	41

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα τελευταία τρία χρόνια η ελληνική κοινωνία έχει έρθει αντιμέτωπη με προβλήματα οικονομικής φύσεως που ολοένα οξύνονται. Η οικονομική κρίση σαφώς επηρεάζει αρνητικά την ανθρώπινη δραστηριότητα σε όλους τους τομείς. Τέτοια προβλήματα αντανακλώνται και στις μισθωτικές σχέσεις είτε είναι εμπορικές είτε είναι αστικές.

Για παράδειγμα, ένα φαινόμενο που παρατηρείται αρκετά συχνά στους δύσκολους αυτούς καιρούς της κρίσης είναι το να αλλάζουν συνεχώς διαμερίσματα κάποιοι εκ συστήματος ασυνεπείς προς τις υποχρεώσεις τους ενοικιαστές.

Ακόμη, σε απόγνωση βρίσκονται χιλιάδες επιχειρηματίες στην χώρα μας αφού ισχυρίζονται πως τα περισσότερα καταστήματα σήμερα δουλεύουν για να πληρώνουν απλώς το μίσθωμα και πολλές φορές οι εισπράξεις δεν φτάνουν ούτε καν για αυτό. Αντιθέτως, οι ιδιοκτήτες των καταστημάτων που συμφώνησαν υψηλότερα μισθώματα τις καλές εποχές και πολλές φορές πήραν και τεράστια ποσά ως αέρα, δεν συμφωνούν πάντα σε μία λογική μείωση του μισθώματος που θα ανακούφιζε τον μισθωτή - επιχειρηματία.

Ο νόμος όμως έχει προβλέψει τη λύση. Τα Δικαστήρια λαμβάνοντας υπόψη το συνεχώς εξελισσόμενο και μεταβαλλόμενο περιβάλλον, μελετούν τις βασικές αρχές πάνω στις οποίες στηρίζονται οι μισθωτικές σχέσεις και ενεργούν κατά περίπτωση.

Οι μισθώσεις διακρίνονται σε δύο κύριες κατηγορίες ανάλογα με το περιεχόμενό τους και τη χρήση του μισθίου σε αστικές και εμπορικές. Άλλη διάκριση είναι αυτή της μίσθωσης προσοδοφόρου πράγματος (π.χ. περίπτερο), αγρομίσθωση και αυτές στις οποίες το ένα συμβαλλόμενο μέρος είναι το Δημόσιο ή ΝΠΔΔ.

Το πρώτο κεφάλαιο αναφέρεται στις αστικές μισθώσεις που ορίζονται από τον Αστικό Κώδικα και δίνεται έμφαση στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των δύο συμβαλλόμενων μερών. Στη συνέχεια αναλύονται οι εμπορικές μισθώσεις που υπάγονται και προστατεύονται στο Προεδρικό Διάταγμα 34/1995. Επιπλέον, καταγράφονται όλοι οι πιθανοί τύποι καταγγελίας των εμπορικών μισθώσεων.

Στο τρίτο κεφάλαιο δίνονται τα στοιχεία μισθωτικών συμβάσεων όπου το ένα συμβαλλόμενο μέρος είναι το Δημόσιο ή Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου. Αναλύεται η διαδικασία του μειοδοτικού διαγωνισμού. Παρακάτω γίνεται αναφορά στις μισθώσεις περιπτέρων και σχολικών κυλικείων. Τέλος, γίνεται λόγος για τα βασικά στοιχεία των μισθώσεων αγροτεμαχίων. Τα δύο τελευταία κεφάλαια αποτελούν δικαστικές αποφάσεις που έχουν ληφθεί και σχετίζονται με τα παραπάνω.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΑΣΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

1.Η μισθωτική σύμβαση

Ο Αστικός Κώδικας στα άρθρα του 574-618, αναφέρεται στην αστική μίσθωση πράγματος κινητού ή ακινήτου και καθορίζονται, η έννοιά της, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων προσώπων.

1.1 Γενικά

Σύμφωνα με το άρθρο 574 του Αστικού Κώδικα, μίσθωση πράγματος είναι μια σύμβαση με την οποία το ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη, το οποίο ονομάζεται εκμισθωτής, αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει στο άλλο, το οποίο ονομάζεται μισθωτής, τη χρήση του πράγματος για ένα ορισμένο (συμφωνημένο) χρονικό διάστημα, με αντάλλαγμα την καταβολή μισθώματος.

Η μισθωτική σύμβαση ορισμένου ή αορίστου χρόνου έχει ενοχικό, υποσχετικό και αυστηρά αμφοτεροβαρή χαρακτήρα. Δηλαδή, με την κατάρτιση της μισθωτικής σύμβασης δεν συνιστάται, ούτε μεταβιβάζεται εμπράγματο δικαίωμα ή νομή στο μίσθιο. Γιατί σκοπός της σύμβασης αυτής είναι η πρόσκαιρη παραχώρηση της κατοχής του μισθίου στο μισθωτή, χωρίς να περιορίζονται τα δικαιώματα του εκμισθωτή. Επιπλέον, η μισθωτική σύμβαση έχει αμφοτεροβαρή χαρακτήρα που σημαίνει ότι οι υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών είναι ισότιμες και σε πλήρη αλληλεξάρτηση μεταξύ τους. Οι υποχρεώσεις αυτές διέπονται είτε από τις ρυθμίσεις της μισθωτικής σύμβασης ή του νόμου, είτε από τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών.

Οικογενειακή στέγη θεωρείται το ακίνητο που χρησιμοποιείται για την κύρια διαμονή των δύο συζύγων. Δεν έχει σημασία αν το ακίνητο αυτό είναι ιδιοκτησία ενός εκ των συζύγων ή μισθώνεται. Οικογενειακή στέγη δεν αποτελεί η δεύτερη κατοικία ή το εξοχικό. Επίσης, δεν θεωρείται οικογενειακή στέγη αν το μίσθιο χρησιμοποιείται ως κατοικία των παιδιών και ενός συζύγου μόνο.

Μισθωτής είναι είτε ο ένας σύζυγος είτε και οι δύο. Στην περίπτωση που ο μισθωτής είναι μόνο ένας σύζυγος, αυτός και μόνο έχει δικαιώματα και υποχρεώσεις επί του μισθίου. Σε περίπτωση διακοπής της έγγαμης συμβίωσης το δικαστήριο έχει δικαίωμα να παραχωρήσει τη χρήση του ακινήτου στον ένα σύζυγο. Με τη λύση του γάμου με διαζύγιο ή με το θάνατο του μισθωτή λήγει και η υποχρέωση για παραχώρηση του ακινήτου ως οικογενειακή στέγη.

1.2 Τα πρόσωπα της μίσθωσης

Τα πρόσωπα της μισθωτικής σύμβασης είναι συνήθως δύο, ο εκμισθωτής και ο μισθωτής, ενώ σε κάποιες περιπτώσεις υπάρχει και ένα τρίτο πρόσωπο, ο εγγυητής.

Ο εκμισθωτής μπορεί να είναι φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο, όπως σύλλογος, ίδρυμα ή εταιρεία (αστική ή εμπορική). Είναι το μόνο πρόσωπο που δικαιούται να καταγγείλει την μισθωτική σύμβαση, ανεξάρτητα από το αν είναι κύριος του μισθίου.

Ο μισθωτής είναι το πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, που συμφωνεί με τον εκμισθωτή να έχει τη χρήση του μισθίου για όσο διάστημα λειτουργεί η μισθωτική σύμβαση και να του καταβάλει αντίστοιχα το καθορισμένο μίσθωμα.

Ο εγγυητής παίρνει μέρος μόνο στην κατάρτιση της μισθωτικής σύμβασης και αναλαμβάνει την υποχρέωση να καλύψει με την περιουσία του τον εκμισθωτή, για κάθε τυχόν ζημιά που θα προκύψει. Η συμμετοχή του εγγυητή δεν είναι συνήθης στην πράξη. (Κατράς Ιωάννης Ν. Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, 2009, σελ 7)

2. Το μισθωτήριο

Μισθωτήριο είναι το ιδιωτικό συμφωνητικό με το οποίο καθορίζονται οι όροι της σύμβασης. Τα στοιχεία που περιλαμβάνει είναι η συμφωνία παραχώρησης του μισθίου για συγκεκριμένο σκοπό, ο χρόνος διάρκειας της σύμβασης, όταν είναι ορισμένου χρόνου, το μίσθωμα που καταβάλλεται και ο χρόνος καταβολής του.

Επιπλέον στοιχεία που ορίζονται στο μισθωτήριο είναι η εγγυοδοσία, το ύψος αναπροσαρμογής του μισθώματος, αλλά και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων. Το μισθωτήριο πρέπει να θεωρείται από την αρμόδια ΔΟΥ μέσα σε τριάντα ημέρες από τη σύναψή του.

3. Έννοια μισθώματος

Με τον όρο μίσθωμα αναφερόμαστε, εκτός από τη βασική αντιπαροχή στον εκμισθωτή για τη χρήση του μισθίου, και σε κάθε δαπάνη που συνεπάγεται τη χρήση του μισθίου όπως :

- Ø Δαπάνες κοινόχρηστων
- Ø Τέλη κατανάλωσης νερού και ηλεκτρικού ρεύματος
- Ø Τέλη χαρτόσημου
- Ø Τόκοι υπερημερίας για καθυστερημένες εξοφλήσεις

Το συμφωνημένο αντάλλαγμα για την παροχή της χρήσης του μισθίου στον μισθωτή δεν είναι απαραίτητα χρηματικό ποσό αλλά μπορεί να είναι παροχή πραγμάτων ή υπηρεσιών προς τον εκμισθωτή. Οι φόροι και τα βάρη του μισθίου αποπληρώνονται υποχρεωτικά από τον εκμισθωτή σύμφωνα με το άρθρο 590 του Αστικού Κώδικα. Όμως υπάρχει η δυνατότητα να συμφωνηθεί η καταβολή των φόρων από τον μισθωτή.

4. Το μίσθωμα

Το μίσθωμα συνήθως καθορίζεται σε χρηματικές μονάδες, μπορεί όμως να ισχύει και μίσθωμα σε μορφή χρυσού ή αντιπαροχής σε είδος. Μπορεί ακόμα να είναι και παροχή άλλου ακινήτου (Τσούμας Βασίλειος Ι. Αστικές μισθώσεις, 2008,σελ. 93).

4.1 Υποχρέωση καταβολής μισθώματος

Κύρια υποχρέωση του μισθωτή είναι η καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος για το χρόνο που θα γίνεται χρήση του μισθίου. Το μίσθωμα καταβάλλεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα, συνήθως μηνιαία. Υπάρχει και η δυνατότητα να συμφωνηθεί η καταβολή ολόκληρου του ποσού στην αρχή της μίσθωσης. Το μίσθωμα πρέπει να καταβληθεί σε χρόνο και τόπο που ορίζεται από τη συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών. Ο τόπος καταβολή του μισθώματος είναι η κύρια οικία του εκμισθωτή εάν δεν έχει συμφωνηθεί άλλος τόπος καταβολής του.

Σε περίπτωση καθυστέρησης της καταβολής του μισθώματος, ο μισθωτής, που είναι υπερήμερος, οφείλει να καταβάλει πέραν του μισθώματος και τους τόκους που θα του ζητηθούν. Η εγκατάλειψη του μισθίου από τον μισθωτή δεν συνεπάγεται την λήξη της μισθωτικής σύμβασης και υποχρεούται να καταβάλει τα μισθώματα μέχρι και την συμφωνημένη ημερομηνία λήξης της σύμβασης.

4.2 Το ύψος του μισθώματος

Το ύψος του μισθώματος ρυθμίζεται ελεύθερα από τα συμβαλλόμενα μέρη κατά την κατάρτιση της μισθωτικής σύμβασης και δεν υπόκειται σε περιορισμούς σύμφωνα με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων.

4.3 Απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος

Ο μισθωτής απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής μισθώματος μόνο εάν παρεμποδίζεται η χρήση του μισθίου από γενικούς λόγους, όπως επίταξη του ακινήτου, η επιστράτευση του ή και σε περιπτώσεις που δεν μπορεί να το χρησιμοποιήσει λόγω ανωτέρας βίας. Με τον όρο ανωτέρα βία αναφερόμαστε σε οποιοδήποτε γεγονός που κωλύει τη χρήση του μισθίου από τον μισθωτή και δεν μπορεί να προβλεφθεί.

Ένας άλλος λόγος απαλλαγής της υποχρέωσης του μισθωτή να καταβάλει το μίσθωμα είναι και το κώλυμα της χρήσης του μισθίου που οφείλεται σε υπαιτιότητα του εκμισθωτή.

5. Διάρκεια μίσθωσης

Η διάρκεια της μισθωτικής σύμβασης ορίζεται στο έγγραφο που συνάπτεται και υπογράφεται από τα συμβαλλόμενα μέρη, δηλαδή το μισθωτήριο. Ο νόμος επίσης μπορεί να ορίζει τη διάρκεια των μισθώσεων αυτών.

5.1 Ο συμφωνημένος χρόνος της μίσθωσης

Όπως αναφέραμε προηγουμένως τα συμβαλλόμενα μέρη είναι ελεύθερα να καθορίσουν τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης χωρίς περιορισμούς είτε για ορισμένο χρόνο, είτε για αόριστο χρόνο. Κατά την κατάρτιση της μίσθωσης είναι δυνατόν να συμφωνηθεί ότι ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη θα έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μισθωτική σύμβαση για ορισμένο ή αόριστο χρονικό διάστημα.

5.2 Υποχρεωτική διάρκεια μίσθωσης κύριας κατοικίας

Ο Αστικός Κώδικας καθορίζει ως ελάχιστο χρονικό όριο τα τρία έτη, όταν το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία από τον μισθωτή, ακόμα και εάν έχει συμφωνηθεί κατά την κατάρτιση της σύμβασης μικρότερη χρονική διάρκεια. Με την παρέλευση των τριών ετών η μισθωτική σύμβαση λύεται χωρίς να απαιτείται οτιδήποτε άλλο. Εάν μετά την πάροδο των τριών ετών ο μισθωτής συνεχίζει να χρησιμοποιεί το μίσθιο χωρίς την εναντίωση του εκμισθωτή, τότε θεωρείται ότι η σύμβαση έχει ανανεωθεί.

6. Εγγυοδοσία

Η εγγυοδοσία είναι η υπόσχεση που ένα πρόσωπο (ο εγγυοδότης) δίνει προς τρίτο (τον εγγυολήπτη) ότι θα ευθύνεται για την περίπτωση που θα δημιουργηθεί κάποιος κίνδυνος που αφορά τον τελευταίο (Κατράς Ιωάννης Ν., Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, 2009, σελ. 81). Είναι η προκαταβολή του μισθωτή έναντι μελλοντικού χρέους που δεν θα εξοφληθεί.

Σκοπός της εγγυοδοσίας είναι η εξασφάλιση του εκμισθωτή από την πλευρά του μισθωτή και περιλαμβάνει ζημιές από φθορές στο μίσθιο, δαπάνες του μισθωτή (κοινόχρηστα, ρεύμα, νερό, τηλέφωνο), καταβολή μισθωμάτων, τόκων, ποινική ρήτρα σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή. Ο εκμισθωτής δεν υποχρεούται να ικανοποιηθεί από το ποσό της εγγυοδοσίας, αλλά αυτό αποτελεί δικαίωμά του. Το ποσό της εγγυοδοσίας μπορεί να αυξηθεί αν υπάρχει αύξηση του μισθώματος. Η εγγυοδοσία ισχύει και για την περίπτωση ανανέωσης της μίσθωσης.

Η εγγυοδοσία επιστρέφεται στο μισθωτή κατά τη λήξη της σύμβασης άτοκα. Ο εκμισθωτής δεν οφείλει τόκο εγγυοδοσίας παρά μόνο αν χαρακτηριστεί υπερήμερος, δηλαδή καθυστέρησε την καταβολή της εγγύησης στο μισθωτή.

Το ποσό της εγγυοδοσίας επιστρέφεται στο μισθωτή με τη λήξη της μίσθωσης μόνο εάν έχει εκπληρώσει όλες του τις υποχρεώσεις προς τον εκμισθωτή.

Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής αρνείται την επιστροφή εγγύησης, δίνεται δικαίωμα στο μισθωτή να καταθέσει αγωγή και να αναφέρει το λόγο για τον οποίο συμφωνήθηκε εγγύηση, αλλά και την αιτία υποχρέωσης επιστροφής, διότι άλλως θεωρείται αόριστη. Επιπλέον, ο μισθωτής μπορεί να αρνηθεί την απόδοση του μισθίου έως ότου λάβει ολόκληρο το ποσό της εγγυοδοσίας. Η αξίωση αυτή του μισθωτή για επιστροφή εγγυοδοσίας υπόκειται σε εικοσαετή παραγραφή.

7. Διπλομίσθωση

Αν το ακίνητο έχει μισθωθεί για περισσότερες από μία φορές σε διαφορετικά πρόσωπα, μισθωτής χαρακτηρίζεται το πρόσωπο στο οποίο έχει παραδοθεί το μίσθιο. Οι άλλοι μισθωτές έχουν δικαίωμα μόνο αποζημίωσής τους διότι όλες οι συμβάσεις που καταρτίθηκαν είναι σε ισχύ. Η δεύτερη μίσθωση του αντικειμένου, όταν ακόμα ισχύει η πρώτη, δεν θεωρείται άκυρη και ο μισθωτής δικαιούται αποζημίωση για κάθε ημέρα καθυστέρησης παράδοσης του μισθίου από τον εκμισθωτή.

8. Μίσθωση κοινού ακινήτου

Με τη μίσθωση πράγματος από περισσότερους εκμισθωτές δημιουργούνται διάφορα προβλήματα. Η διοίκηση και η διαχείριση του αντικειμένου πρέπει να πραγματοποιείται από όλους τους εκμισθωτές ή από την απόλυτη πλειοψηφία τους. Εάν όμως οι εκμισθωτές δε συμφωνήσουν τότε μπορεί να επέμβει το δικαστήριο και να διορίσει διαχειριστή. Καμία πράξη διαχείρισης δε μπορεί να πραγματοποιηθεί από εκμισθωτή που κατέχει το πενήντα τοις εκατό, αν δεν συμφωνούν και οι υπόλοιποι. Έτσι, είναι απαραίτητος ο ορισμός διαχειριστή από το δικαστήριο.

Το μίσθωμα είναι διαιρετό και κάθε εκμισθωτής έχει δικαίωμα να απαιτήσει μόνο την αναλογία του στο μίσθωμα. Επίσης, κάθε εκμισθωτής μπορεί να ασκήσει αγωγή για αναπροσαρμογή του μισθώματος στο ποσοστό που του αναλογεί.

Η χρήση του μισθίου είναι αδιαίρετη και έτσι στην περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι από έναν μισθωτές, κάθε συμμισθωτής δικαιούται τη χρήση ολόκληρου του μισθίου.

Η καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης πρέπει να γίνει είτε από όλους τους εκμισθωτές είτε από την πλειοψηφία τους για αν είναι έγκυρη. Αν έχει οριστεί διαχειριστής, τότε η καταγγελία μπορεί να γίνει μόνο από αυτόν. Εάν γίνει καταγγελία μόνο σε ένα συμμισθωτή για οποιονδήποτε λόγο, τότε ζητείται απόδοση του μεριδίου του εκμισθωτή από όλους τους συνεκμισθωτές. Η καταγγελία του μισθωτή- μίσθωσης ακινήτου όπου ανήκει σε περισσότερους από έναν εκμισθωτές πρέπει να απευθύνεται σε όλους τους εκμισθωτές και όχι σε κάποιους από αυτούς.

9. Εκποίηση του ακινήτου

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να μεταβιβάσει την κυριότητα του μισθίου σε τρίτο πρόσωπο μόνο όταν αυτό αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

Η εκποίηση του μισθίου σε τρίτο πρόσωπο προϋποθέτει τη μετεγγραφή συμβολαιογραφικού εγγράφου και την αναγγελία της εκποίησης του μισθίου. Μόνο μετά την κοινοποίηση στο μισθωτή διαλύεται ο δεσμός μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή. Πρέπει να αναφέρουμε όμως ότι δίνεται η δυνατότητα στον προηγούμενο εκμισθωτή να καταγγείλει τη μίσθωση για σοβαρό λόγο.

Ισχύει βέβαια και η άποψη ότι δεν απαιτείται η γνωστοποίηση της εκποίησης στο μισθωτή. Απαραίτητη προϋπόθεση υπεισέλευσης νέου κτήτορα στη μίσθωση είναι ότι απέκτησε την κυριότητα από τον εκμισθωτή. Ο ψιλός κύριος δεν υπεισέρχεται από το νόμο στη μισθωτική σχέση και δεν αποκτά δικαιώματα.

Μπορούμε εδώ να αναφέρουμε την ειδοποιό διαφορά ανάμεσα στην εκποίηση του μισθίου και την υπομίσθωσή του. Στην πρώτη περίπτωση υποκαθίσταται ο μισθωτής από τρίτο ενώ στη δεύτερη μισθωτής παραμένει ο υπεκμισθωτής, ο οποίος απλά δεν κάνει χρήση του μισθίου, αλλά το μίσθιο χρησιμοποιείται από τον υπομισθωτή.

10. Αναπροσαρμογή του μισθώματος

Ο εκμισθωτής μπορεί να ζητήσει αναπροσαρμογή του οφειλόμενου μισθώματος εφόσον αυξήθηκε η μισθωτική αξία του μισθίου για οποιονδήποτε λόγο.

Το ποσό αναπροσαρμογής πρέπει να εκτιμάται με βάση τη δυσαναλογία των παροχών των συμβαλλόμενων, ώστε να επανέλθει η ισορροπία και η καλή πίστη μεταξύ τους. Καλή πίστη είναι η πρέπουσα συμπεριφορά που πραγματοποιείται σε συγκεκριμένο τόπο μια δεδομένη χρονική στιγμή. Το επιθυμητό αποτέλεσμα επέρχεται σε συνδυασμό με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη.

Συναλλακτικά ήθη είναι όλες οι ενέργειες και συμπεριφορές που εκδηλώνονταν στο παρελθόν για μεγάλες χρονικές περιόδους και είχαν ως στόχο την εξυπηρέτηση των συναλλαγών (Κατράς Ιωάννης Ν. Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, 2009, σελ.108).

Δικαίωμα για αναπροσαρμογή του μισθώματος έχουν και τα δύο συμβαλλόμενα μέρη. Ο εκμισθωτής έχει δυνατότητα να ζητήσει αναμίσθωση με σκοπό τη αύξηση του μισθώματος. Ο μισθωτής μπορεί και αυτός να ζητήσει αναπροσαρμογή του μισθώματος για μείωσή του. Μαζί με το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται το τέλος χαρτοσήμου και οι κοινόχρηστες δαπάνες εφόσον αυτές έχουν οριστεί. Με σχετική συμφωνία μπορεί να αναπροσαρμοστεί και η εγγυοδοσία.

Στις μισθωτικές συμβάσεις που υπάρχει εγγυητής, δεν δίνεται δυνατότητα σε αυτόν να ζητήσει αναπροσαρμογή διότι με τη σύμβαση αυτή δεν δημιουργείται έννομη σχέση εκμισθωτή – εγγυητή.

10.1 Προϋποθέσεις

Για την αναπροσαρμογή του μισθώματος απαιτείται να πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Κυριότερες προϋποθέσεις είναι: η ύπαρξη έγκυρης μισθωτικής σύμβασης, η μη εκπλήρωση παροχής ενός εκ των συμβαλλόμενων μερών και η μεταβολή γενικών συνθηκών όπως υποτίμηση νομίσματος, αυξομείωση ζήτησης ακινήτων.

11. Οι υποχρεώσεις του εκμισθωτή

Υποχρέωση παράδοσης του μισθίου

Η υποχρέωση παράδοσης του μισθίου από τον εκμισθωτή στον μισθωτή είναι η βασικότερη υποχρέωσή του και πρέπει να πραγματοποιείται πριν από την καταβολή του μισθώματος, εκτός εάν έχει συμφωνηθεί το αντίθετο κατά την κατάρτιση της μισθωτικής σύμβασης.

Υποχρέωση διατήρησης της καταλληλότητας του μισθίου

Η υποχρέωση αυτή περιλαμβάνει όλες τις ενέργειες συντήρησης και επισκευής του μισθίου. Η διάρκειά της εκτείνεται από την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης μέχρι την ημερομηνία λήξης της και την απόδοση του μισθίου στον εκμισθωτή.

Υποχρέωση για ενέργειες

Ο εκμισθωτής οφείλει να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες ώστε να εξασφαλίζεται η σωστή χρήση και λειτουργία του μισθίου. Επίσης, ο εκμισθωτής υποχρεούται να μεριμνά για τις φθορές της χρήσης ή μεταβολές του μισθίου. Αυτή η υποχρέωση απορρέει από το άρθρο 592 του Αστικού Κώδικα. Ωστόσο, εάν οι δαπάνες για την επιδιόρθωση του μισθίου κρίνονται υπέρογκες, ο εκμισθωτής απαλλάσσεται από αυτήν την υποχρέωσή του κατά τις επιταγές της καλής πίστης και σε περίπτωση ανωτέρας, όπως σεισμούς, πυρκαγιά, κτλ.

Υποχρέωση παράλειψης ενεργειών

Η χρήση του μισθίου δεν πρέπει να κωλύεται από υπαιτιότητα του εκμισθωτή διότι έτσι επιφέρει ζημιά στο μισθωτή. Ένα παράδειγμα είναι η νεότερη εκμίσθωση του μισθίου σε άλλο μισθωτή παρότι η αρχική μίσθωση παραμένει σε ισχύ.

Υποχρέωση για βάρη και φόρους του μισθίου

Μία επιπλέον υποχρέωση του εκμισθωτή είναι και αυτή που αναφέρεται στα δημόσια και ιδιωτικά βάρη του μισθίου και στους σχετικούς με το μίσθιο φόρους ή τέλη. Κατά την κατάρτιση της σύμβασης υπάρχει η δυνατότητα να συμφωνηθεί πως οι φόροι και τα τέλη του μισθίου θα καταβάλλονται από τον μισθωτή άσχετα από την καταβολή μισθώματος.

Υποχρέωση παραλαβής του μισθίου

Το άρθρο 351 του Αστικού Κώδικα αναφέρει πως ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραλάβει το μίσθιο, με τη λήξη της μισθωτικής σύμβασης, ακόμα και αν το μίσθιο έχει υποστεί ζημιές διότι άλλως περιέρχεται σε υπερημερία.

12. Τα δικαιώματα του εκμισθωτή

Το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης

Ο εκμισθωτής είναι το μόνο πρόσωπο που μπορεί να καταγγείλει τη μισθωτική σύμβαση για τους παρακάτω λόγους:

- Ø Κακή χρήση του μισθίου
- Ø Παράβαση συμβατικού όρου
- Ø Κακή συμπεριφορά έναντι των ενοικούντων στο κτήριο

Το δικαίωμα αποζημίωσης για κακή χρήση του μισθίου

Σε περίπτωση κακής χρήσης του μισθίου ο εκμισθωτής δικαιούται αποζημίωση από τον μισθωτή. Η αποζημίωση αυτή καλύπτει όλες τις φθορές ή ζημιές που έχουν προκληθεί στο μίσθιο από υπαιτιότητα του μισθωτή. Εάν όμως ο μισθωτής αποδείξει ότι δεν ευθύνεται για την κακή χρήση του μισθίου, τότε απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης.

Το δικαίωμα αποζημίωσης λόγω πρόωρης λύσης της σύμβασης

Σε περίπτωση που επέλθει πρόωρη λύση της μισθωτικής σύμβασης από υπαιτιότητα του μισθωτή, δημιουργείται αξίωση του εκμισθωτή για αποζημίωση σύμφωνα με το άρθρο 597 του Αστικού Κώδικα. Πέραν της αποζημίωσης ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει και όλα τα μισθώματα που υπολείπονται έως την ημερομηνία λήξης της μισθωτικής σύμβασης. Η αποζημίωση καταβάλλεται στο χρόνο που είχε οριστεί να καταβάλλεται το μίσθωμα.

Το δικαίωμα αποζημίωσης για αυθαίρετη παρακράτηση του μισθίου από τον μισθωτή

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 601 του Αστικού Κώδικα καθιερώνεται ο τρόπος υπολογισμού της ζημιάς του εκμισθωτή από την παρακράτηση του μισθίου από τον μισθωτή με την παρέλευση της ημερομηνίας λήξης της μισθωτικής σύμβασης. Το ποσό της αποζημίωσης διαμορφώνεται με βάση τα μισθώματα που έπρεπε να καταβάλει ο μισθωτής όσο η μίσθωση ήταν ακόμα σε ισχύ.

Το δικαίωμα ανάληψης του μισθίου μετά τη λήξη της μίσθωσης

Ο Αστικός Κώδικας με το άρθρο 599 ορίζει ότι με τη λήξη της μίσθωσης ο εκμισθωτής δικαιούται να παραλάβει το μίσθιο εάν δεν αντιμετωπίσει άρνηση ή απροθυμία απόδοσής του από το μισθωτή. Εάν ο μισθωτής αρνείται να αποδώσει το μίσθιο, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να εγείρει αγωγή απόδοσης.

13. Οι υποχρεώσεις του μισθωτή

Υποχρέωση εμπρόθεσμης καταβολής του μισθώματος

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω η κυριότερη υποχρέωση του μισθωτή είναι αυτή της καταβολής του μισθώματος για όσο χρόνο κάνει χρήση του μισθίου. Θα πρέπει να αναφερθεί όμως ότι το μίσθωμα θα πρέπει να καταβάλλεται εντός του χρονικού ορίου που έχει συμφωνηθεί.

Υποχρέωση επιμελούς χρήσης του μισθίου

Το μίσθιο πρέπει να ασφαλιστεί στην πραγματική του αξία, από τον μισθωτή, εφόσον αυτό έχει συμφωνηθεί, ώστε σε περιπτώσεις ανωτέρας βίας να μπορέσει ο εκμισθωτής να εισπράξει το ασφάλισμα.

Υποχρέωση αποζημίωσης του εκμισθωτή για φθορές στο μίσθιο.

Ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει το μίσθιο κατά τη λήξη της μισθωτικής σχέσης στην κατάσταση στην οποία αυτό θα έπρεπε να βρίσκεται μετά την γενόμενη χρήση του και, συνεπώς, χωρίς φθορές, πλην εκείνων που προκλήθηκαν από την, σύμφωνα την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, συνήθη χρήση του, διαφορετικά έχει υποχρέωση αποκατάστασης κάθε ζημίας, που υφίσταται ο εκμισθωτής από την ανεπίτρεπτη φθορά του μισθίου.

Υποχρέωση ειδοποίησης του εκμισθωτή για εμφανιζόμενα προβλήματα στο μίσθιο

Σε περίπτωση που εμφανιστούν ελαττώματα στο μίσθιο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ο μισθωτής υποχρεούται να ενημερώσει έγκαιρα τον εκμισθωτή. Όμως, εάν ο μισθωτής παραλείψει να τον ενημερώσει για την εμφάνιση πραγματικού ή νομικού ελαττώματος, τότε ο εκμισθωτής απαλλάσσεται από την ευθύνη του.

Υποχρέωση απόδοσης του μισθίου

Το άρθρο 599 του Αστικού Κώδικα ορίζει ότι με τη λήξη της μισθωτικής σύμβασης ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή στην κατάσταση που το είχε παραλάβει. Εάν ο μισθωτής εγκαταλείψει αντικείμενα στο μίσθιο θα θεωρηθεί ότι το έχει παρακρατήσει και θα υποστεί τις νομικές συνέπειες.

Υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης για αυθαίρετη παρακράτηση του μισθίου

Σε περίπτωση που ο μισθωτής παρακρατήσει αυθαίρετα το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, είναι υποχρεωμένος να αποζημιώσει τον εκμισθωτή για κάθε ζημιά στο μίσθιο που δημιουργήθηκε από υπαιτιότητά του. Επιπλέον, υποχρεώνεται να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε στη μίσθωση για όσο καιρό παρακρατήσει το μίσθιο.

14. Τα δικαιώματα του μισθωτή

Δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος

Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να καταβάλλει μειωμένο μίσθωμα ή και καθόλου όταν υπάρχει πραγματικό ή νομικό ελάττωμα που κωλύει τη χρήση του μισθίου.

Δικαίωμα αποζημίωσης και έλλειψης συμφωνημένης ιδιότητας

Ένα επιπλέον δικαίωμα που έχει ο μισθωτής είναι το να ζητήσει αποζημίωση ή μειωμένο μίσθωμα όταν εντοπίζει ελλείψεις στις ιδιότητες του μισθίου που έχουν συμφωνηθεί κατά τη μισθωτική σύμβαση.

Δικαίωμα υπομίσθωσης

Ο Αστικός Κώδικας με το άρθρο 593 παρέχει το δικαίωμα στο μισθωτή, εφόσον δεν υπάρχει αντίθετη συμφωνία, να υπεκμισθώνει ή να παραχωρεί ελεύθερα τη χρήση του μισθίου σε τρίτα πρόσωπα. Ο μισθωτής όμως είναι αυτός που ευθύνεται για κάθε ζημιά που μπορεί να προκύψει.

Δικαίωμα αφαίρεσης προστεθέντων κατασκευασμάτων

Όταν στο μίσθιο έχουν προστεθεί κατασκευάσματα από το μισθωτή, τότε αυτός δικαιούται να τα αφαιρέσει με τη λήξη τη σύμβασης. Σε περίπτωση που ο μισθωτής κωλύει την αφαίρεση κατασκευασμάτων με υπαιτιότητά του, τότε ο μισθωτής αποκτά το δικαίωμα αποζημίωσής του.

15. Ελλείψεις και ελαττώματα του μισθίου

Τα ελαττώματα του μισθίου διακρίνονται σε δύο κατηγορίες τα πραγματικά και τα νομικά ελαττώματα.

Πραγματικά ελαττώματα

«Πραγματικό είναι κάθε ελάττωμα του μισθίου που εμποδίζει εν μέρει ή εξ ολοκλήρου τη χρήση του από το μισθωτή.»

Ελάττωμα χαρακτηρίζεται κάθε έλλειψη ιδιότητας του μισθίου η οποία έχει συμφωνηθεί και γενικά κάθε ατέλεια που επηρεάζει αρνητικά τη χρησιμότητά του (Τσούμας Βασίλειος Ι. Ειδικές μισθωτικές συμβάσεις ,2009, σελ. 84).Έτσι, ως πραγματικά ελαττώματα ορίζονται τα παρακάτω:

- Ø Υπερβολική δυσσομία
- Ø Θόρυβος από γειτονικά ακίνητα
- Ø Κακή θεμελίωση του κτιρίου
- Ø Φθορές λόγω σεισμών
- Ø Δυσκολία προσβασιμότητας

- Ø Εμφάνιση υγρασιών
- Ø Διαρροή νερού

Νομικά ελαττώματα

Η έννοια του νομικού ελαττώματος έχει μεγαλύτερη σημασία όταν αναφερόμαστε σε εμπορικές μισθώσεις και λιγότερο σε αστικές. Νομικό ελάττωμα ορίζεται το δικαίωμα τρίτων προσώπων στο μίσθιο που παρακωλύουν τη χρήση του από το μισθωτή. Αυτά τα ελαττώματα μπορούν να εμφανιστούν ακόμα και μετά την παραχώρηση της χρήσης από τον εκμισθωτή.

16. Το τέλος της μίσθωσης

Υπάρχουν δύο περιπτώσεις τερματισμού της σύμβασης, είτε ομαλά, είτε ανώμαλα. Ομαλή λήξη έχουμε όταν παρέρχεται η ημερομηνία λήξης της σύμβασης, (για μίσθωση κύριας κατοικίας δεν μπορεί να είναι λιγότερο από τρία έτη) ή κατόπιν συνεννόησης για μισθώσεις αορίστου χρόνου. Ανώμαλη λήξη έχουμε όταν γίνεται καταγγελία της μίσθωσης από τον εκμισθωτή, το μισθωτή, τους κληρονόμους του ή από το νέο ιδιοκτήτη.

16.1 Η ομαλή λήξη της μίσθωσης

Σε περιπτώσεις μίσθωσης ορισμένου χρόνου η μίσθωση λήγει αυτοδικαίως με την πάροδο της ημερομηνίας λήξης της σύμβασης. Η μίσθωση αορίστου χρόνου λήγει εκ των πραγμάτων μόνο εφόσον υπάρξει καταγγελία της από κάποιο από τα συμβαλλόμενα μέρη.

16.2 Η ανώμαλη λήξη της μίσθωσης

Όπως αναφέραμε ανώμαλη λήξη της μίσθωσης υπάρχει όταν καταγγέλλεται η μίσθωση. Παραθέτουμε μερικές από τις πιο συνήθεις καταγγελίες.

Καταγγελία από τον εκμισθωτή και των μισθωτή

Ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα να καταγγείλει τη σύμβαση όταν γίνεται κακή χρήση του μισθίου, όταν υπάρχει κακή συμπεριφορά έναντι των λοιπών ενοίκων, για παράβαση συμβατικού όρου. Επιπλέον μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση όταν το μίσθιο χρησιμοποιείται ως οικογενειακή στέγη και για καθυστέρηση καταβολής μισθωμάτων.

Για την καταγγελία της μίσθωσης όπου το ακίνητο χρησιμοποιείται ως οικογενειακή στέγη απαιτείται κοινοποίηση της καταγγελίας και στο μισθωτή και στο σύζυγό του. Εάν η καταγγελία που απευθύνεται στο μισθωτή ληφθεί από το σύζυγο δε θεωρείται κοινοποίηση.

Ο νέος κύριος του μισθίου μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση μόνο σε περίπτωση που δημιουργείται αξίωση για καταγγελία μετά την υπεισέλευσή του στη μισθωτική σύμβαση.

Η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης από τον εκμισθωτή σε τρίτο απαιτεί τη συμφωνία του εκμισθωτή και του τρίτου αλλά και τη συναίνεση του μισθωτή. Το ίδιο ισχύει

και για τη μεταβίβαση της σχέσης από το μισθωτή σε τρίτο πρόσωπο. Αν η καταγγελία δε δοθεί και στο σύζυγο του μισθωτή είναι άκυρη.

Καταγγελία από το μισθωτή

Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση λόγω μη παραχώρησης της χρήσης του μισθίου και σε περίπτωση που κινδυνεύει η υγεία του. Με το θάνατο του μισθωτή οι κληρονόμοι έχουν δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης.

Με το θάνατο του μισθωτή τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις περιέρχονται στον/η σύζυγο του. Συμφωνίες ότι ο θάνατος του μισθωτή θα επιφέρει τη λύση της μίσθωσης ή ότι ο επιών σύζυγος θα έχει δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης είναι άκυρες. Τέλος, άκυρη είναι και η συμφωνία ότι αντί για τον επιζών σύζυγο θα υπεισέρχεται τρίτο πρόσωπο στ μίσθωση.

Καταγγελία μισθωτή-δημοσίου υπαλλήλου

Η μίσθωση μπορεί να καταγγελθεί από δημόσιο υπάλληλο που μετατέθηκε, εφόσον όμως έχει προηγηθεί η μετάθεση του για οποιονδήποτε λόγο. Αυτό ισχύει και στην περίπτωση που απαιτείται μετάθεση της συζύγου του μισθωτή. Τα παραπάνω αναφέρονται μόνο σε πολιτικούς ή στρατιωτικούς δημόσιους υπαλλήλους και όχι σε άλλους.

16.3 Ο θάνατος του μισθωτή

Μετά το θάνατο του μισθωτή τη θέση του παίρνουν οι κληρονόμοι του εφόσον αποδεχτούν την κληρονομιά και αποκτούν το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης. Αν το μίσθιο χρησιμοποιούταν ως οικογενειακή στέγη του μισθωτή, τότε το σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων υπεισέρχεται στη σύζυγό του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

1. Η μισθωτική σύμβαση

Οι συμβάσεις αυτές συνάπτονται για κινητά ή ακίνητα πράγματα και η κύρια διαφορά τους από τις αστικές μισθωτικές συμβάσεις είναι η χρήση του μισθίου με απώτερο σκοπό την απόκτηση κέρδους.

Τα πρόσωπα της μίσθωσης

Συμβαλλόμενα πρόσωπα σε εμπορικές συμβάσεις μπορούν να είναι φυσικά νομικά πρόσωπα καθώς και το δημόσιο και οι Ο.Τ.Α.

Τύπος της μίσθωσης

Οι εμπορικές μισθώσεις είναι άτυπες γιατί ο νόμος δεν ορίζει κάτι για αυτές αλλά όταν το ένα πρόσωπο είναι το δημόσιο, πρέπει να τηρείται έγγραφος συστατικός τύπος.

2. Εγγυοδοσία

Η εγγυοδοσία στις εμπορικές μισθώσεις έχει τα ίδια χαρακτηριστικά και τον ίδιο σκοπό με την εγγυοδοσία που ισχύει στις αστικές μισθώσεις αλλά ο μισθωτής συνηθίζεται να καταβάλει ένα επιπλέον χρηματικό ποσό. Το ποσό αυτό αποκαλείται « αέρας ». Είναι ένα κίνητρο ώστε ο εκμισθωτής να προτιμήσει το άτομο αυτό και να μην το εκμισθώσει σε άλλο.

Το ποσό αυτό δεν επιστρέφεται στο μισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης διότι αποτελεί αντιστάθμισμα της αποζημίωσης που οφείλει ο εκμισθωτής στο μισθωτή για άυλη εμπορική αξία. (Τσούμας Βασίλειος Ι., Αστικές και εμπορικές μισθώσεις - οροφοκτησία, Ερμηνεία - Νομολογία , 2012, σελ 81)

3. Άυλη εμπορική αξία

Άυλη εμπορική αξία θεωρείται η αξία που έχει η επιχείρηση ως σύνολο δικαιωμάτων, άυλων αγαθών ή πραγματικών καταστάσεων. Τέτοια είναι η πελατεία, η φήμη, η πίστη στις συναλλαγές και άλλα. Είναι μία αποζημίωση που οφείλεται στο μισθωτή ανεξάρτητα από

ζημιές του μισθίου. Έχει ως στόχο να επιφέρει την ισορροπία λόγω απώλειας της χρήσης του μισθίου και αύξηση της εμπορικής αξίας αυτού.

Σύμφωνα με νόμο αποζημίωση άυλης εμπορικής αξίας οφείλεται μόνο εάν έχουν συμπληρωθεί δώδεκα, είκοσι ή τριάντα έτη. Εάν γίνει καταγγελία πριν από τους χρόνους αυτούς δεν οφείλεται αποζημίωση.

Κατά τη διάρκεια σύναψης της σύμβασης ο μισθωτής απαγορεύεται να παραιτηθεί από το δικαίωμά του για αποζημίωση, αλλά μπορεί να παραιτηθεί με μεταγενέστερη συμφωνία. Αποζημίωση δεν οφείλεται στις περιπτώσεις οικειοθελούς αποχώρησης του μισθωτή, αν δεν ασκείται εμπορική δραστηριότητα (δημόσια σχολεία, νοσοκομεία), όταν μετά τη λήξη της μίσθωσης παρέλθει χρονικό διάστημα τεσσάρων ετών χωρίς να έχει γίνει αγωγή για απόδοση του μισθίου και τέλος στις μισθώσεις όπου το μίσθιο χρησιμοποιείται για επαγγέλματα που ορίζονται στο άρθρο 2 του π.δ. 34/1995, διότι με την δραστηριότητα αυτών το μίσθιο δεν αποκτά εμπορική αξία.. (Τσούμας Βασίλειος Ι., Αστικές και εμπορικές μισθώσεις - οροφοκτησία, Ερμηνεία - Νομολογία, 2012, σελ 235)

4.Συμφωνία για το μίσθωμα

Το μίσθωμα είναι το αντάλλαγμα που λαμβάνει ο εκμισθωτής από τον μισθωτή λόγω της παραχώρησης της χρήσης του μισθίου στον τελευταίο. Το μίσθωμα καθορίζεται ελεύθερα, χωρίς περιορισμούς με συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών.

4.1. Αναπροσαρμογή του μισθώματος

Στις εμπορικές μισθώσεις το μίσθωμα ορίζεται ελεύθερα από τους συμβαλλόμενους κατά την κατάρτιση της σύμβασης και αναπροσαρμόζεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα και το ύψος του ορίζεται στη σύμβαση. Το μίσθωμα συνήθως συνίσταται σε χρηματικές μονάδες του εθνικού νομίσματος που τώρα είναι το ευρώ. Υπάρχει δυνατότητα να συμφωνηθεί μίσθωμα σε είδος ή σε ποσοστά επί των εισπράξεων της επιχείρησης του μισθωτή.

Αναπροσαρμογή του μισθώματος πραγματοποιείται ανά τακτά χρονικά διαστήματα που ορίζονται στη σύμβαση, εάν όμως δεν έχουν οριστεί, τότε πραγματοποιείται μετά το πέρας δύο ετών από την έναρξη της σύμβασης. Επίσης, το ποσό της αναπροσαρμογής ορίζεται ελεύθερα από τα συμβαλλόμενα μέρη. Σε περίπτωση που δεν έχει συμφωνηθεί το ποσό αναπροσαρμογής, τότε καθορίζεται στο έξι τοις εκατό της αντικειμενικής αξίας του μισθίου (Φίλιος Παύλος Χ. Η επαγγελματική μίσθωση, 2000, σελ. 88).

5. Υπομίσθωση

Είναι η σχέση που δημιουργείται μεταξύ του μισθωτή (υπεκμισθωτής) και του υπομισθωτή (τρίτο πρόσωπο) με συμφωνία για χρήση του μισθίου. Η διάρκεια της υπομίσθωσης δεν μπορεί να υπερβαίνει αυτή της κύριας μίσθωσης.

Για την τήρηση των όρων της κύριας σύμβασης είναι υπεύθυνος ο μισθωτής και όχι ο υπομισθωτής. Επιτρέπεται αναπροσαρμογή του υπομισθώματος στις ίδιες περιπτώσεις που ισχύουν και για την αναμίσθωση του κύριου μισθώματος.

Όταν δεν προβλέπεται από τη σύμβαση η δυνατότητα υπομίσθωσης, αλλά ο μισθωτής το πράξει, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει την (κύρια) μίσθωση χωρίς να καταβάλει αποζημίωση στον πρώτο. Σε περιπτώσεις καταγγελίας της κύριας σύμβασης ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή και να αποζημιώσει τον υπομισθωτή.

Με το θάνατο του μισθωτή (υπεκμισθωτή) δεν λύεται η υπομίσθωση όπως δεν λύεται και η κύρια μίσθωση, αλλά συνεχίζουν να ισχύουν με τους κληρονόμους του.

6. Εκποίηση ακινήτου

Ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να μεταβιβάσει την κυριότητα του μισθίου σε τρίτο πρόσωπο μόνο όταν αυτό αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Εδώ ισχύουν τα ίδια στοιχεία με τις αστικές μισθώσεις με τη διαφορά ότι ο προηγούμενος εκμισθωτής δεν μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση για οιονδήποτε λόγο.

7. Μεταβολή προσώπων της μίσθωσης

Συνήθως το πρόσωπο της μίσθωσης που μεταβάλλεται είναι ο μισθωτής. Κύριοι λόγοι μεταβολής είναι η ασθένεια του μισθωτή και ο θάνατός του. Ο μισθωτής σε περίπτωση βαριάς νόσου έχει το δικαίωμα να μεταβιβάσει τη μισθωτική του σχέση σε τρίτο πρόσωπο μέσα σε ένα έτος από την εμφάνιση της νόσου. Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή το δικαίωμα ασκείται από το νόμιμο κληρονόμο του μέσα σε ένα έτος από την αποδοχή της κληρονομιάς. Για τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης απαιτείται σύμβαση μεταξύ του μισθωτή και του προσώπου στο οποίο γίνεται η μεταβίβαση και έγγραφη αναγγελία της σύμβασης αυτής από τον εκμισθωτή στον μισθωτή. Για να μπορέσουν να πραγματοποιηθούν τα παραπάνω η νόσος του μισθωτή θα πρέπει να χαρακτηρίζεται ως βαριά και να τον καθιστά ανίκανο να συνεχίσει την επιχειρηματική του δραστηριότητα. Η ανικανότητα συνέχισης της επιχείρησης πρέπει να είναι πλήρης και να εμφανιστεί μετά τη σύναψη της μίσθωσης.

Συμπεραίνουμε ότι ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τη μισθωτική του σχέση σε τρίτο πρόσωπο χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή αρκεί μόνο η αναγγελία της μεταβίβασης στον τελευταίο. Συμφωνία που να απαγορεύει την εξ ολοκλήρου μεταβίβαση ή που επιτρέπει τη μερική μεταβίβαση δεν έχει ισχύ και θεωρείται άκυρη. Τέλος, η μίσθωση δε λήγει με το θάνατο του μισθωτή αλλά στη θέση του υπεισέρχονται οι κληρονόμοι του. Συμφωνίες που ορίζουν τη λήξη της μίσθωσης, σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή, είναι άκυρες. Όλα τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του μισθωτή μεταβιβάζονται στους κληρονόμους του.

8. Λήξη της μίσθωσης χωρίς καταγγελία

Οι εμπορικές μισθώσεις ισχύουν για δώδεκα έτη, ακόμα και εάν έχει συμφωνηθεί μικρότερη ή μεγαλύτερη χρονική διάρκεια. Μπορεί όμως η κύρια μίσθωση να λήξει εάν πραγματοποιηθεί νέα συμφωνία που θα ορίζεται το χρονικό σημείο λήξης της μίσθωσης. Η συμφωνία αυτή αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Το έγγραφο αυτό πρέπει να είναι μεταγενέστερο της χρονολογίας κατάρτισης της μίσθωσης και να έχει βέβαιη

χρονολογία. Σκοπός της βέβαιης χρονολογίας είναι η απόδειξη ότι το έγγραφο αυτό συντάχθηκε μετά τη σύναψη της μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή η μίσθωση λύνεται με την παρέλευση του συμφωνημένου χρόνου της νέας σύμβασης χωρίς να απαιτείται καταγγελία (Αρχανιωτάκης Γεώργιος Ε. Η επαγγελματική μίσθωση : Η λήξη της σύμβασης και τα μετά την απόδοση του μισθίου ζητήματα, 2003, σελ. 1).

9. Λήξη της μίσθωσης με καταγγελία του μισθωτή

Η καταγγελία της εμπορικής μίσθωσης είναι υποχρεωτικά έγγραφη και μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την πάροδο δύο ετών από την έναρξή της. Η καταγγελία που γίνεται πριν από την πάροδο της διετίας θεωρείται άκυρη και ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει τα μισθώματα της διετίας αυτής. Συμφωνίες με τις οποίες ο μισθωτής παραιτείται του δικαιώματός του για καταγγελία της μίσθωσης είναι άκυρες. Εάν γίνουν σε χρόνο μετά την κατάρτιση της σύμβασης θεωρούνται έγκυρες.

Σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι μισθωτές η καταγγελία της σύμβασης θα πρέπει να γίνει από όλους μαζί και όταν οι εκμισθωτές είναι περισσότεροι η καταγγελία πρέπει να απευθύνεται σε όλους. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι ο έγγραφος τύπος της καταγγελίας διότι άλλως θεωρείται άκυρη και ο μισθωτής θα πρέπει να καταβάλλει τα μισθώματα στον εκμισθωτή.

Εάν ο μισθωτής αποχωρήσει από το μίσθιο αμέσως μετά την καταγγελία αλλά πριν τη λύση της μίσθωσης θα πρέπει να καταβάλει αποζημίωση αλλά και μισθώματα έξι μηνών για τυχόν δαπάνες του μισθίου. Η αποζημίωση ορίζεται ως ποσό ίσο με μισθώματα τεσσάρων μηνών.

Η μισθωτική σύμβαση δεν λύνεται όταν η καταγγελία δεν είναι νόμιμη και ο μισθωτής οφείλει το μίσθωμα ακόμα και αν δε χρησιμοποιεί το μίσθιο ή το απέδωσε στον εκμισθωτή. Σε αυτήν την περίπτωση ο μισθωτής δεν οφείλει την αποζημίωση των τεσσάρων μισθωμάτων.

10. Καταγγελίες εμπορικών μισθώσεων (Γενικά)

Η καταγγελία είναι μία δικαιοπραξία έκτακτη και αιτιολογημένη όπου αντικείμενό της είναι ολόκληρη η μισθωτική σύμβαση και όχι συγκεκριμένα τμήματά της. Ακόμη, δεν έχει αναδρομική ισχύ, έχει άτυπο χαρακτήρα και ασκείται ρητή είτε σιωπηρά.

10.1 Καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης για ανεπίτρεπτη παραχώρηση χρήσης του μισθίου

Δεν είναι δυνατή η υπομίσθωση του μισθίου, εκτός εάν έχει συμφωνηθεί το αντίθετο. Μπορεί όμως να γίνει παραχώρηση του μισθίου αφού περάσουν τρία χρόνια από την κατάρτιση της μίσθωσης, σε προσωπική εταιρεία ή σε εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με την υποχρέωση ο μισθωτής να συμμετέχει στην εταιρεία αυτή με ποσοστό 35 τοις εκατό και άνω. Οι μορφές που μπορεί να έχει μια τέτοια εταιρεία είναι η ομόρρυθμη, ετερόρρυθμη, αφανής και περιορισμένης ευθύνης. Με την παραχώρηση του μισθίου στην εταιρεία μεταβιβάζονται και οι ευθύνες ως προς το μίσθιο. Ευθύνονται όμως στον ίδιο βαθμό τόσο ο μισθωτής όσο και η εταιρεία. Αυτό δεν ισχύει στην περίπτωση που ο μισθωτής είναι νομικό πρόσωπο. Μετά τη

σύμβαση παραχώρησης του μισθίου στην εταιρεία, ο εκμισθωτής πρέπει να ενημερωθεί εγγράφως μέσα σε τριάντα ημέρες.

Με τη σύμβαση παραχώρησης δεν καθίσταται μισθωτής η εταιρεία αλλά παραμένει ο αρχικός μισθωτής. Εάν μεταβληθούν τα πρόσωπα των εταίρων περισσότερο από μία φορά, αυτό συνεπάγεται τη λήξη της μίσθωσης. Ο εκμισθωτής πρέπει να ενημερωθεί και για την μεταβολή των προσώπων των εταίρων. Στην περίπτωση που παραχωρείται το μίσθιο σε εταιρεία, το μίσθωμα αυξάνεται κατά 20 τοις εκατό. Επίσης, στην περίπτωση που μεταβληθεί ένα πρόσωπο των εταίρων αυξάνεται το μίσθωμα κατά το ίδιο ποσοστό.

10.2 Καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης για ιδιόχρηση

Το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης για ιδιόχρηση δεν κληρονομείται και δεν εκχωρείται. Η καταγγελία για ιδιόχρηση πρέπει να γίνει εγγράφως, γιατί αλλιώς θεωρείται άκυρη, και να επιδοθεί στο μισθωτή. Η καταγγελία αυτή μπορεί να γίνει είτε με εξώδικο είτε με άσκηση αγωγής. Δίνεται η δυνατότητα στον εκμισθωτή να παραιτηθεί από το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης για ιδιόχρηση, αλλά αυτό δεσμεύει και τους διαδόχους του.

Για να θεωρηθεί μία καταγγελία για ιδιόχρηση έγκυρη πρέπει να τηρεί όλες τις προϋποθέσεις που θα αναφέρουμε. Πρωταρχική προϋπόθεση είναι η εγκυρότητα της μισθωτικής σύμβασης. Ακόμη, θα πρέπει να συμπληρωθεί ο συμφωνημένος χρόνος της μίσθωσης και σε περίπτωση που ο χρόνος αυτός είναι μικρότερος από τρία έτη θα πρέπει να συμπληρωθούν και τα τρία. Πρέπει επίσης να καθορίζονται τα πρόσωπα τα οποία θα ιδιοχρησιμοποιήσουν το μίσθιο. Αυτά τα πρόσωπα είναι ο εκμισθωτής, ο κύριος του μισθίου, τα τέκνα και ο/η σύζυγος του εκμισθωτή. Απαραίτητο είναι ο εκμισθωτής να έχει ασκήσει το επάγγελμα του εμπόρου ή μίας δραστηριότητας που προστατεύεται από το προεδρικό διάταγμα 34/1995 για τουλάχιστον 30 μήνες. Τέλος, θα πρέπει να αποδειχθεί κατά πόσο είναι δυνατή η ιδιόχρηση. Συγκεκριμένα, το άτομο που θα χρησιμοποιήσει το μίσθιο θα πρέπει να είναι σε θέση να πραγματοποιήσει τη χρήση για την οποία προορίζεται το ακίνητο και εξετάζεται η καταλληλότητα του μισθίου για να χρησιμοποιηθεί για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα. Η αδυναμία ιδιόχρησης οφείλεται όχι μόνο σε πραγματικούς αλλά και νομικούς λόγους όπως οι κανονισμοί της πολυκατοικίας να μην επιτρέπουν τη χρήση του μισθίου για συγκεκριμένη δραστηριότητα.

Στην περίπτωση καταγγελίας για ιδιόχρηση ο εκμισθωτής οφείλει να αποζημιώσει το μισθωτή με βάση το μίσθωμα που είχε οριστεί. Όμως, εάν δεν ιδιοχρησιμοποιηθεί το μίσθιο καθόλου ή χρησιμοποιηθεί από άλλο πρόσωπο, εκτός από αυτό που έχει οριστεί στην καταγγελία, ο εκμισθωτής καταβάλλει στο μισθωτή μίσθωμα 30 μηνών στο ποσό που είχε οριστεί. Η αποζημίωση αυτή καταβάλλεται ακόμα και αν ο μισθωτής δεν έπαθε ζημιά. Τα παραπάνω ισχύουν και στην περίπτωση που το μίσθιο δε χρησιμοποιηθεί για τη δραστηριότητα για την οποία έγινε η καταγγελία αλλά για δραστηριότητα που δεν προστατεύεται από το προεδρικό διάταγμα 34/1995.

10.3 Καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης για ανοικοδόμηση του μισθίου

Ως ανοικοδόμηση χαρακτηρίζεται η ανέγερση νέας οικοδομής στο χώρο του μισθίου. Η ανοικοδόμηση μπορεί να γίνει είτε επί οικοπέδου είτε από κατεδάφιση υφιστάμενης οικοδομής. Η ανοικοδόμηση γίνεται μόνο στο χώρο του μισθίου ή και σε συνεχόμενο με το μίσθιο χώρο (Κατράς Ιωάννης Ν. Πανδέκτης μισθώσεων και οροφκτησίας, 2009, σελ. 624).

Ο εκμισθωτής έχει τη δυνατότητα να καταγγείλει τη σύμβαση για ανοικοδόμηση του μισθίου. Η καταγγελία της μίσθωσης επιτρέπεται μόνο από τον εκμισθωτή ή τον κύριο του μισθίου.

Οι προϋποθέσεις για την άσκηση του δικαιώματος αυτού είναι η έγκυρη μίσθωση, η πάροδος του συμφωνημένου χρόνου της μίσθωσης και η επίδοση αντιγράφου της άδειας ανοικοδόμησης στο μισθωτή. Εάν ο συμφωνημένος χρόνος είναι μεγαλύτερος από αυτόν που ορίζει ως ελάχιστο χρόνο ο νόμος (12 έτη), επιτρέπεται η καταγγελία μετά την πάροδο 12 ετών από την έναρξη της μίσθωσης. Για τις συμβάσεις που ως χρόνος έχει συμφωνηθεί μικρότερος από τρία έτη ή είναι αορίστου χρόνου πρέπει να περάσουν τρία έτη για την άσκηση του δικαιώματος αυτού. Η επίδοση της άδειας ανοικοδόμησης πρέπει να γίνεται με δικαστικό επιμελητή και να πραγματοποιείται στην πρώτη συζήτηση της αγωγής στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο, άλλως η καταγγελία καθίσταται άκυρη.

Στην περίπτωση καταγγελίας για ανοικοδόμηση ο εκμισθωτής πρέπει να καταβάλει αποζημίωση στο μισθωτή που υπολογίζεται με βάση το μηνιαίο μίσθωμα που είχε οριστεί. Αν ο εκμισθωτής δεν προβεί σε έναρξη των εργασιών ανοικοδόμησης μέσα σε έξι μήνες, τότε οφείλει να καταβάλει στο μισθωτή, μίσθωμα 30 μηνών ακόμη και αν ο μισθωτής δεν έπαθε ζημιά. Όταν παρατηρηθεί ότι το μίσθιο εκμισθώνεται ή παραχωρείται σε τρίτο πρόσωπο πριν την πάροδο δύο ετών από την απόδοση του μισθίου, ο εκμισθωτής οφείλει μίσθωμα 50 μηνών στο μισθωτή.

10.4 Καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης για ιδιοκατοίκηση

Σε περιπτώσεις που στο μίσθιο ασκείται εμπορική δραστηριότητα ή γίνεται μικτή χρήση εφαρμόζονται οι διατάξεις που αφορούν την καταγγελία μίσθωσης για ιδιοκατοίκηση. Δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης για ιδιοκατοίκηση έχει μόνο ο εκμισθωτής είτε είναι κύριος του μισθίου είτε όχι. Το δικαίωμα ιδιοκατοίκησης ασκείται υπέρ του εκμισθωτή, της συζύγου του εκμισθωτή, του κυρίου, της συζύγου του κυρίου, του ενήλικου τέκνου του εκμισθωτή και του ενήλικου τέκνου του κυρίου. Η ιδιοκατοίκηση μπορεί να πραγματοποιηθεί και για περισσότερα από ένα πρόσωπα.

Η εγκυρότητα της καταγγελίας αυτής προϋποθέτει τα παρακάτω στοιχεία. Κύρια προϋπόθεση είναι πως το μίσθιο πρέπει να χρησιμοποιηθεί μόνο ως κύρια κατοικία και όχι για άλλο σκοπό. Επίσης, είναι απαραίτητο να παρέλθει ο συμβατικός χρόνος όποιος και αν είναι αυτός. Μία άλλη προϋπόθεση είναι το πρόσωπο υπέρ του οποίου ασκείται καταγγελία, να μην είχε το τελευταίο έτος πριν από την καταγγελία, ιδιόκτητη κατοικία στην ίδια πόλη που να εξυπηρετεί τις ανάγκες στέγασής του. Η ύπαρξη επικαρπίας σε άλλο ακίνητο αποκλείει το δικαίωμα ιδιοκατοίκησης. Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής έχει και άλλα μίσθια που μπορούν να χρησιμοποιηθούν είτε ως κατοικία είτε ως επαγγελματική στέγη, έχει το δικαίωμα να επιλέξει εκείνο το οποίο θέλει να ιδιοκατοικήσει χωρίς να μπορεί ο μισθωτής να προτείνει ένα άλλο μίσθιο του εκμισθωτή. Εάν δεν υπάρχει άλλο ακίνητο, πρέπει να αναγράφεται στην καταγγελία της σύμβασης. Ακόμη, δυνατότητα για καταγγελία έχει ο εκμισθωτής όταν υπάρχει άλλο ακίνητο, αλλά δεν μπορεί να καλύψει τις στεγαστικές του ανάγκες. Το ίδιο ισχύει και αν το άλλο ακίνητο δεν βρίσκεται στην ίδια πόλη ή σε προάστιό της.

Η καταλληλότητα του μισθίου για κατοικία είναι μια πρόσθετη προϋπόθεση. Για την ύπαρξη ή μη καταλληλότητας θα εκτιμηθούν το εμβαδόν και η διαρρύθμιση του μισθίου, το ύψος του μισθώματος που καταβάλλεται και η σύνθεση της οικογένειας που θα διαμείνει στο μίσθιο.

Η καταγγελία της μίσθωσης για ιδιόχρηση υπόκειται σε έγγραφο συστατικό τύπο. Μετά από διάστημα οχτώ μηνών από την επίδοση της καταγγελίας στο μισθωτή εμφανίζονται τα αποτελέσματά της. Αν και το δικαστήριο δεν μπορεί να αυξήσει το χρόνο αυτό, μπορεί

όμως να τον μειώσει ή να μειώσει την αποζημίωση που θα καταβάλλεται σε περίπτωση που η καταγγελία ασκείται κατά πολύτεκνης οικογένειας, αναπήρων ατόμων ή χηρών με ανήλικα τέκνα. Τα δικαστήρια υποχρεούνται να πράξει είτε το ένα είτε το άλλο και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να μηδενίσει το χρόνο ή το ποσό της αποζημίωσης.

Σε περίπτωση καταγγελίας εμπορικής μίσθωσης για ιδιοκατοίκηση, ο εκμισθωτής οφείλει στο μισθωτή μίσθωμα οχτώ μηνών ως αποζημίωση. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να ιδιοκατοικήσει στο μίσθιο για τρία τουλάχιστον έτη. Η ιδιοκατοίκηση πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα σε έξι μήνες από την απόδοσή του. Εάν κάποιος από τα παραπάνω δεν τηρηθεί τότε δημιουργούνται οι συνέπειες αποζημίωσης στο μισθωτή ή και επανεγκατάσταση του στο μίσθιο.

10.5 Καταγγελία της μισθωτικής σύμβασης λόγω πτώχευσης του μισθωτή

Μισθωτικές συμβάσεις που λύνονται λόγω πτώχευσης έχουν ως χαρακτηριστικό τον προσωπικό θεσμό των συμβαλλόμενων μερών. Η λύση των μισθωτικών συμβάσεων λόγω πτώχευσης προβλέπεται από το νόμο ανεξάρτητα από το εάν έχουν ή όχι προσωπικό χαρακτήρα. Οι διαρκείς συμβάσεις δεν λύνονται με την πτώχευση εκτός εάν προβλέπεται από τις διατάξεις του νόμου ή ρήτρα μεταξύ των συμβαλλόμενων προσώπων. Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής πτωχεύσει η μίσθωση εξακολουθεί να ισχύει, όμως τα μισθώματα πρέπει να καταβάλλονται στο σύνδικο και είναι το μόνο πρόσωπο που μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση. Ο σύνδικος της πτώχευσης είναι το πρόσωπο που διορίζεται από το δικαστήριο σε περίπτωση πτώχευσης οφειλέτη και έχει ως καθήκον να διαχειρισθεί την πτωχευτική διαδικασία. Βασικά του καθήκοντα είναι να καταγράψει την περιουσία του οφειλέτη, να διαπιστώσει τις υποχρεώσεις του και να προσχωρήσει στα επόμενα βήματα της διαδικασίας.

Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση του μισθωτή. Έτσι η καταγγελία της μίσθωσης αναφέρεται στο σύνδικο και όχι στο μισθωτή. Η πτώχευση του μισθωτή δεν αποτελεί λόγω καταγγελίας της μισθωτικής σύμβασης από το σύνδικο. Μπορεί όμως να συμφωνηθεί η λύση της σύμβασης σε περίπτωση πτώχευσης ενός εκ των συμβαλλόμενων μερών. Ο σύνδικος οφείλει να καταβάλει τα μισθώματα και σε περίπτωση καθυστέρησής τους, ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση.

Το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης απαιτεί τις παρακάτω προϋποθέσεις από την πλευρά του μισθωτή. Απαραίτητο είναι να καταστεί ο μισθωτής πτωχός με τελεσίδικη απόφαση. Εάν η πτώχευση κηρύχθηκε μετά από αίτηση του μισθωτή, τότε δεν απαιτείται τελεσίδικη απόφαση. Μία απόφαση θεωρείται τελεσίδικη, όταν γίνεται αποδεκτή από τον πτωχό είτε όταν απορρίπτεται μέσα από τη διαδικασία της έφεσης. Τέλος, η παύση εργασιών λόγω πτώχευσης συνιστά μία επιπλέον προϋπόθεση.

Ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση για τους παραπάνω λόγους ανεξάρτητα από το χρόνο της σύμβασης. Η καταγγελία απευθύνεται προς το σύνδικο και γίνεται εγγράφως με συστατικό τύπο. Η λύση της μίσθωσης επέρχεται τρεις μήνες μετά την καταγγελία και δεν προβλέπεται αποζημίωση.

10.6 Λοιποί λόγοι καταγγελίας της μισθωτικής σύμβασης

Μία εμπορική μισθωτική σύμβαση μπορεί να καταγγελθεί και για άλλους λόγους όπως: κατεδάφιση ετοιμόρροπου, εγκατάσταση υπηρεσιών και καταγγελία από οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης για δημιουργία πρασίνου.

Στην πρώτη περίπτωση είναι αναγκαίο να έχει κριθεί το μίσθιο ετοιμόρροπο ή κατεδαφιστέο από την πολεοδομική αρχή. Στην καταγγελία αυτή πρέπει να καταγράφεται ο λόγος της. Γίνεται εγγράφως και αποτελεί συστατικό τύπο. Καταγγελία της σύμβασης αυτής μπορεί να γίνει και από τον μισθωτή όμως δεν δικαιούται επανεγκατάσταση εάν το μίσθιο επισκευασθεί. Επιπλέον ο εκμισθωτής δεν υποχρεούται να κατεδαφίσει το μίσθιο. Με τη λύση της μίσθωσης δεν προβλέπεται καταβολή αποζημίωσης στο μισθωτή.

Στην επόμενη περίπτωση καταγγελίας, το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί για να στεγάσει δημόσιες, δημοτικές ή νομαρχιακές υπηρεσίες. Για την καταγγελία αυτή απαιτείται η έλευση του συμφωνημένου χρόνου της μίσθωσης. Θα πρέπει το ακίνητο να έχει τη δυνατότητα και την πρόθεση να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό. Η καταγγελία για εγκατάσταση υπηρεσιών είναι άτυπη. Η λύση της σύμβασης επέρχεται αμέσως και δεν προβλέπεται καταβολή αποζημίωσης. Σε περίπτωση που το μίσθιο δεν χρησιμοποιηθεί για τον λόγο που αναγράφεται στην καταγγελία, τότε ο μισθωτής δικαιούται να ζητήσει επανεγκατάσταση και αποζημίωση.

Στις καταγγελία συμβάσεων για δημιουργία πρασίνου απαραίτητη προϋπόθεση είναι η παρέλευση του συμφωνημένου χρόνου. Το μόνο πρόσωπο που μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση είναι ο εκμισθωτής. Η λύση της σύμβασης επέρχεται μετά από τρεις μήνες και δεν προβλέπεται αποζημίωση.

11. Παράταση της μίσθωσης λόγω μη άσκησης αγωγής απόδοσης του μισθίου

Μετά τη λήξη της μίσθωσης λόγω συμπλήρωσης δώδεκα ετών ο εκμισθωτής οφείλει αποζημίωση άυλης εμπορικής αξίας, ποσό ίσο με το μίσθωμα είκοσι τεσσάρων μηνών και υποχρεούται να καταβάλει την αποζημίωση πριν από την απόδοση του μισθίου. Αν ο εκμισθωτής δεν ασκήσει αγωγή για απόδοση του μισθίου με τη λήξη της μίσθωσης, τότε η μίσθωση παρατείνεται για τέσσερα ακόμη έτη. Μετά την παράταση λόγοι καταγγελίας της μίσθωσης μπορούν να είναι η κακή χρήση, η καθυστέρηση μισθώματος, η ιδιόχρηση και η ανοικοδόμηση.

Η τετραετής παράταση δεσμεύει τόσο τον εκμισθωτή όσο και το μισθωτή. Εάν ο μισθωτής θέλει να αποχωρήσει πρέπει να καταγγείλει τη μίσθωση. Μετά την πάροδο των δεκαέξι ετών (δώδεκα και τέσσερα), αν ο μισθωτής παραμείνει στο μίσθιο η μίσθωση μετατρέπεται σε αορίστου χρόνου με τους ίδιους όρους. Έτσι σε περίπτωση ανανέωσης η μίσθωση λήγει με καταγγελία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ (ΝΠΔΔ)

1. Γενικά

Οι συμβάσεις του δημοσίου μπορεί να είναι αστικές και εμπορικές. Όλα τα στοιχεία που ισχύουν στις αστικές και στις εμπορικές μισθώσεις ισχύουν και εδώ όπως και ειδικές διατάξεις.

Οι δημόσιες υπηρεσίες πρέπει να στεγάζονται σε δημόσια κτήρια για να αποφεύγεται η μίσθωση ιδιωτικών ακινήτων. Υπάρχουν όμως περιπτώσεις όπου δίνεται η δυνατότητα μίσθωσης ξένων ακινήτων όπως μη ύπαρξη κτηρίων του δημοσίου ή ακαταλληλότητα των κτηρίων για στέγαση δημόσιων υπηρεσιών.

Οι συμβάσεις αυτές θεωρούνται συμβάσεις ιδιωτικού δικαίου και όχι διοικητικές. Διοικητικές συμβάσεις είναι αυτές όπου: το ένα συμβαλλόμενο μέρος είναι το δημόσιο ή άλλο ΝΠΔΔ, έχουν ως στόχο την άμεση εξυπηρέτηση του δημοσίου και λειτουργούν με νομικό πλαίσιο το οποίο δημιουργεί υπερέχουσα θέση στο δημόσιο έναντι του άλλου μέρους. Επειδή συνήθως δεν ισχύουν όλες οι παραπάνω προϋποθέσεις οι συμβάσεις αυτές δεν θεωρούνται διοικητικές (Κατράς Ιωάννης Ν., Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, 2009, σελ. 682).

2. Οι υποχρεώσεις του εκμισθωτή

Οι υποχρεώσεις του εκμισθωτή στις συμβάσεις στέγασης δημόσιων υπηρεσιών είναι οι ίδιες με αυτές των αστικών, εμπορικών συμβάσεων αλλά προστίθενται επιπλέον δύο. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να ενεργεί για την αποκατάσταση φθορών και βλαβών του μισθίου, που οφείλονται στη συνήθη χρήση, και όχι από υπαιτιότητα του δημοσίου, διότι άλλως δίνεται η δυνατότητα στο δημόσιο να καταγγείλει τη μίσθωση. Επίσης, αν ο εκμισθωτής δεν ενεργήσει το δημόσιο μπορεί να ενεργήσει το ίδιο, για την αποκατάσταση, παρακρατώντας το ποσό που θα δαπανήσει, από τα συμφωνηθέντα μισθώματα. Τα παραπάνω ισχύουν και στις συμβάσεις που καταρτίζουν ΝΠΔΔ. Ο εκμισθωτής οφείλει να παραδώσει τη χρήση του μισθίου διότι αλλιώς η μίσθωση θα λυθεί με υπουργική απόφαση. Εάν καθυστερήσει την παράδοση του μισθίου για μη σοβαρό λόγο, υποχρεώνεται να καταβάλει αποζημίωση ίση με το ένα δέκατο του μηνιαίου μισθώματος για κάθε μέρα καθυστέρησης.

3. Οι υποχρεώσεις του μισθωτή

Το δημόσιο ως μισθωτής υποχρεούται να αποκαταστήσει όλες τις φθορές του μισθίου που δημιουργηθήκαν από υπαιτιότητα του. Άρα, το δημόσιο σύμφωνα με τις υποχρεώσεις του θεωρείται και αυτό ως ένας απλός ιδιώτης μισθωτής. Δηλαδή, οι υποχρεώσεις του δημοσίου είναι οι ίδιες με αυτές που ισχύουν για τους μισθωτές στις αστικές και εμπορικές

συμβάσεις. Στις συμβάσεις των ΝΠΔΔ ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση και να ενεργεί για τις επισκευές του. Δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για άλλο σκοπό και να επιφέρει μεταβολές στο ακίνητο χωρίς άδεια του εκμισθωτή. Ο μισθωτής παραδίδει το μίσθιο σε ειδική επιτροπή παραλαβής του διότι άλλως, αν καθυστερήσει την απόδοσή του καθίσταται εξωστέος.

4. Τα δικαιώματα του μισθωτή

Βασική διαφορά των συμβάσεων αυτών είναι η δυνατότητα μονομερούς λύσης της μισθωτικής σύμβασης πρόωρα και χωρίς αποζημίωση από την πλευρά του μισθωτή δηλαδή του δημοσίου. Η απόφαση πρόωρης λύσης της σύμβασης λαμβάνεται από τον υπουργό οικονομικών και κοινοποιείται στον εκμισθωτή. Το δημόσιο δεν υποχρεούται να καταβάλει τα μισθώματα από τη στιγμή που κοινοποιείται η απόφαση.

Δίνεται η δυνατότητα το Δημόσιο να επιτρέπει εγκατάσταση άλλης δημόσιας υπηρεσίας στο μίσθιο από αυτή που είχε συμφωνηθεί ακόμη και αν δεν υπήρχε τέτοιος όρος στη σύμβαση. Ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα αποζημίωσης. Επιπλέον, επιτρέπεται η διαμονή συγκεκριμένων δημοσίων υπαλλήλων στα μίσθια, όπως προσωπικό Ελληνικής Αστυνομίας, φύλακες και υπάλληλοι απομακρυσμένων περιοχών. Τέλος, προβλέπεται και αλλαγή χρήσης των μισθίων μετά από σχετική άδεια.

Τα ΝΠΔΔ έχουν το δικαίωμα να υπεκμισθώσουν το ακίνητο εάν δεν έχει συμφωνηθεί το αντίθετο αλλά πάντα με έγγραφη συγκατάθεση του νομικού προσώπου. Η υπεκμισθωση δεν μπορεί να υπερβαίνει το χρόνο της κύριας μίσθωσης. Μετά τη λήξη της μίσθωσης η εγγύηση που είχε καταθέσει ο μισθωτής του επιστρέφεται.

5. Διάρκεια και λήξη της μίσθωσης

Στις περιπτώσεις μίσθωσης ακινήτων από δημόσιο φορέα η διαδικασία κατάρτισης των μισθωτικών συμβάσεων διαφέρει αισθητά από τις αστικές και εμπορικές συμβάσεις. Η σύμβαση συνάπτεται μετά από διενέργεια μειοδοτικού διαγωνισμού και όχι μετά από διαπραγματεύσεις μεταξύ των συμβαλλόμενων.

Υπάρχει η δυνατότητα να καταργηθεί μίσθωση, σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης, με απ' ευθείας συνεννόηση και παράληψη του διαγωνισμού. Τέτοιες περιπτώσεις είναι ανάγκη για στρατιωτικές ασκήσεις για την ασφάλεια της χώρας, επέκταση εγκατεστημένης υπηρεσίας στο ίδιο ή παρακείμενο κτήριο, μίσθωση καταλυμάτων και μίσθωση οικίας για στέγαση γενικού γραμματέα περιφέρειας και άλλα.

Ελάχιστος χρόνος διάρκειας των μισθώσεων που πραγματοποιήθηκαν μετά από τη διαδικασία μειοδοτικού διαγωνισμού ορίζονται τα δώδεκα έτη. Συμπεραίνουμε ότι οι μισθώσεις δημοσίου είναι ορισμένου χρόνου και λήγουν με την έλευση της ημερομηνίας λήξης τους. Σε κάθε περίπτωση η χρονική διάρκεια διαφέρει ελάχιστα αλλά σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης η σύμβαση δεν πρέπει να υπερβαίνει τα δώδεκα έτη.

Οι μισθώσεις για τις ανάγκες των ΝΠΔΔ δεν μπορούν συμφωνηθούν για διάστημα μεγαλύτερο των δώδεκα ετών. Μπορούν όμως να υπερβούν τα δώδεκα έτη σε περίπτωση που η μίσθωση αναφέρεται σε στέγαση σχολείων, ιδρυμάτων ανώτατης εκπαίδευσης και μισθώσεις ακινήτων για εκμετάλλευσή τους με δαπάνες του μισθωτή νομικού προσώπου. Δεν επιτρέπεται η σιωπηρή αναμίσθωση όπως και σε αυτές του δημοσίου αλλά μόνο η

δυνατότητα παράδοσης του μισθίου δύο μήνες μετά τη λήξη της μίσθωσης έναντι του συμφωνημένου μισθώματος.

Οι συμβάσεις μισθώσεως ακινήτων για στέγαση δημόσιων υπηρεσιών μπορούν να λυθούν πρόωρα με την προϋπόθεση κοινής απόφασης του δημοσίου και του εκμισθωτή. Αρμόδια υπηρεσία για τη σύναψη τέτοιων μισθώσεων είναι η Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών.

Όσον αφορά τις συμβάσεις που συνάπτουν ΝΠΔΔ ισχύει ότι ο εκμισθωτής δικαιούται να λύσει τη σύμβαση σε περίπτωση ιδιόχρησής του με ειδοποίηση του μισθωτή. Επιπλέον λόγοι λήξης της μίσθωσης, εκτός της έλευσης του συμφωνημένου χρόνου της, είναι καταγγελία λόγω κακής χρήσης, καθυστέρηση καταβολής μισθωμάτων και παράβαση όρων της σύμβασης.

Τα ΝΠΔΔ έχουν δικαίωμα να εκμισθώσουν ακίνητα που έχουν στην κατοχή τους με απόφαση της διοίκησής τους και εν συνεχεία με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό. Όταν η εκμίσθωση πραγματοποιείται με το δημόσιο ή ΟΤΑ ή άλλο ΝΠΔΔ, η μίσθωση μπορεί να καταρτιστεί χωρίς διαγωνισμό εφόσον έχει κριθεί συμφέρουσα. Το ίδιο ισχύει όταν έχουν διεξαχθεί δύο άκαρποι διαγωνισμοί. Τέλος, μίσθωση χωρίς διαγωνισμό δίνεται να πραγματοποιηθεί για δύο έτη με την προϋπόθεση αιτιολογημένης απόφασης της διοίκησης. Οι μισθώσεις των ακινήτων των ΝΠΔΔ δεν υπερβαίνουν τα πέντε έτη.

6. Παράταση μισθώσεων

Παράταση ή ανανέωση της μίσθωσης χωρίς διαγωνισμό θεωρείται άκυρη. Μπορεί όμως τα δημόσιο και τα ΝΠΔΔ να παρακάμψουν την υποχρέωση διενέργειας διαγωνισμού σε περίπτωση που θελήσουν να παρατείνουν την υπάρχουσα μίσθωση για δώδεκα ακόμη έτη. Προϋποθέσεις για την παράταση της μίσθωσης είναι το ένα συμβαλλόμενο μέρος να είναι το δημόσιο ή ΝΠΔΔ, η μίσθωση να υπάγεται στην προστασία του π.δ. 34/1995 και να έχει λήξει αλλά και το μίσθωμα να μην είναι κατώτερο από αυτό που αναφέρεται στον νόμο.

Στις μισθώσεις ΝΠΔΔ δεν επιτρέπεται σιωπηρή παράταση της μίσθωσης. Η μίσθωση λήγει με την έλευση του συμφωνημένου χρόνου και το ΝΠΔΔ υποχρεούται να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή.

7. Τρόπος εκμίσθωσης

Για να κινηθεί η διαδικασία μίσθωσης, ο προϊστάμενος της δημόσιας υπηρεσίας πρέπει να αιτηθεί της αρμόδιας κτηματικής υπηρεσίας. Στην αίτηση πρέπει να αναφέρονται οι στεγαστικές ανάγκες της υπηρεσίας και οι συνθήκες που πρέπει να πληρούνται από το μίσθιο. Στη συνέχεια, η Κτηματική Υπηρεσία εξετάζει την ύπαρξη κατάλληλων ακινήτων στην περιοχή με τις προϋποθέσεις της υπηρεσίας και εγκρίνει τη δημοπρασία. Ορίζεται η ημερομηνία της δημοπρασίας και δημοσιεύεται με τοιχοκόλληση στα καταστήματα της Κτηματικής Υπηρεσίας και του Δήμου. Επίσης, δημοσιεύεται σε δύο ημερήσιες αθηναϊκές εφημερίδες και σε μία τοπική όταν αφορά μίσθωση εκτός Αττικής. Η παράλειψη της παραπάνω διαδικασίας συνεπάγεται την ακυρότητα της δημοπρασίας.

8. Αναπροσαρμογή μισθώματος

Το ποσοστό αναπροσαρμογής του μισθώματος καθορίζεται τόσο στο έγγραφο της διακήρυξης, όσο και στην ίδια τη σύμβαση που υπογράφεται μετά το μειοδοτικό διαγωνισμό. Και ο εκμισθωτής αλλά και ο μισθωτής μπορούν να ζητήσουν αναπροσαρμογή του μισθώματος εφόσον όμως πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις.

Το αναπροσαρμοσμένο μίσθωμα δεν ισχύει αναδρομικά αλλά μόνο από τη στιγμή της οριστικής απόφασης και μελλοντικά, που λαμβάνεται από το Ειρηνοδικείο ή το Πρωτομελές Δικαστήριο.

9. Δημοπρασία

Κατά την διακήρυξη της δημοπρασίας ο μισθωτής πρέπει να αναφέρει στο κείμενο τον τίτλο της υπηρεσίας που θα στεγασθεί, το είδος του ακινήτου που ζητείται περιγράφοντας τους χώρους, την περιοχή του ακινήτου, τα χαρακτηριστικά που πρέπει να πληροί, τους γενικούς όρους μίσθωσης, τη διάρκεια της μίσθωσης, το ποσό του μισθώματος και τέλος την ακριβή ημέρα και ώρα της δημοπρασίας.

Οι ενδιαφερόμενοι εκμισθωτές για να πάρουν μέρος στη δημοπρασία πρέπει να καταθέσουν εγγυητική επιστολή τράπεζας ίση με το ένα δέκατο του ετήσιου μισθώματος που ζητούν. Στις μισθώσεις ΝΠΔΔ η εγγύηση είναι πέντε τοις εκατό. Μόλις το δημόσιο εγκατασταθεί στο μίσθιο, η εγγύηση επιστρέφεται στον εκμισθωτή. Δεν επιστρέφεται όμως εάν ο εκμισθωτής δεν εμφανιστεί για την κατάρτιση της σύμβασης και εάν το μίσθιο που θα παραδοθεί δεν είναι κατάλληλο ή δεν πληροί τους συμφωνημένους όρους.

Η δημοπρασία πραγματοποιείται σε δύο στάδια. Στο αρχικό στάδιο, οι ενδιαφερόμενοι καταθέτουν έγγραφη προσφορά στην οποία περιγράφονται οι χώροι, η θέση, τα χαρακτηριστικά του μισθίου και το μίσθωμα που ζητείται. Απαραίτητα έγγραφα που πρέπει να επισυναφθούν είναι αντίγραφο οικοδομικής άδειας του ακινήτου θεωρημένο από την πολεοδομική αρχή, υπεύθυνη δήλωση του Νόμου 1599/1986 όπου δηλώνεται το δικαίωμα εκμίσθωσης, η εγγυητική επιστολή τράπεζας και ειδικό πληρεξούσιο. Η επιτροπή στέγασης συντάσσει πρακτικό μέσα σε δέκα ημέρες και αποφασίζει την καταλληλότητα των ακινήτων. Το πρακτικό αποστέλλεται στους ενδιαφερόμενους και τοιχοκολλείται έξω από τα γραφεία της υπηρεσίας που εξέδωσε τη διακήρυξη.

Κατά το δεύτερο στάδιο, καλούνται να λάβουν μέρος όσοι ιδιοκτήτες, των οποίων τα κτήρια κρίθηκαν κατάλληλα, σε προφορική μειοδοτική δημοπρασία. Για να γίνει δεκτή η πρώτη προσφορά πρέπει να είναι κατώτερη τουλάχιστον κατά τρία τοις εκατό και δύο τοις εκατό στις μισθώσεις ΝΠΔΔ, από τη χαμηλότερη έγγραφη προσφορά αλλιώς θεωρείται απαράδεκτη. Εάν δεν υπάρξουν προφορικές προσφορές, τότε επιλέγεται η έγγραφη προσφορά με το μικρότερο μίσθωμα. Μετά την επιλογή του ακινήτου η κτηματική υπηρεσία διαβιβάζει τα πρακτικά στον υπουργό οικονομίας και είκοσι μέρες αργότερα εκδίδεται απόφαση έγκρισης ή μη των πρακτικών. Αν δεν εγκριθούν τα πρακτικά, πρέπει να αναφερθούν οι λόγοι για τους οποίους απορρίπτεται και δίνεται εντολή στην Κτηματική Υπηρεσία για επανάληψη της δημοπρασίας.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται, αν το αποτέλεσμα της είναι ασύμφορο, εάν δεν προσήλθε κανένας μειοδότης, αν δεν εγκριθούν τα πρακτικά της δημοπρασίας και αν ο

μειοδότης δεν προσέλθει να υπογράψει τη μισθωτική σύμβαση. Η επαναληπτική δημοπρασία διεξάγεται με την ίδια διαδικασία όπως η αρχική.

10. Μίσθωση χωρίς διαγωνισμό

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις επιτρέπεται η μίσθωση ακινήτου χωρίς δημοπρασία με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Έτσι, απευθείας μίσθωση πραγματοποιείται όταν υπάρχει επείγουσα ανάγκη ή όταν το ακίνητο ανήκει σε ΝΠΔΔ, ΟΤΑ, ΔΕΚΟ, ανώνυμης εταιρείας όπου η πλειοψηφία των μετοχών ανήκει στο δημόσιο και σε επείγουσες στρατιωτικές ανάγκες. Επίσης, όταν έχουν διενεργηθεί δύο τουλάχιστον άγονες δημοπρασίες και σε περιπτώσεις μίσθωσης κατοικιών των Γενικών Γραμματέων Περιφέρειας. Σε κάθε άλλη περίπτωση η μίσθωση που γίνεται χωρίς δημοπρασία είναι άκυρη (Τσούμας Βασίλειος Ι. Ειδικές μισθωτικές συμβάσεις, 2009, σελ. 211).

Για τις μισθώσεις ακινήτων όπου το ένα συμβαλλόμενο μέρος είναι ΝΠΔΔ, επιτρέπεται μίσθωση χωρίς διαγωνισμό με δικαιολογημένη απόφαση του ΝΠΔΔ, σε επείγουσες περιπτώσεις και εάν πραγματοποιήθηκε διαγωνισμός δύο φορές χωρίς αποτέλεσμα ή κρίθηκε ασύμφορος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΠΕΡΙΠΤΕΡΩΝ ΚΑΙ ΚΥΛΙΚΕΙΩΝ

1. Γενικά

Σε αυτό το κεφάλαιο αναφερόμαστε στα στοιχεία για τις μισθώσεις περιπτέρων και αδειών κυλικείων όπως και τους τρόπους εκμετάλλευσής τους. Το δικαίωμα εκμετάλλευσης περιπτέρου παρέχεται από την πολιτεία σε συγκεκριμένα άτομα όπως ανάπηροι και θύματα πολέμου. Τα άτομα αυτά υποχρεούνται να εκμεταλλεύονται το περίπτερο αυτοπροσώπως αλλά τους δίνεται και η δυνατότητα να το εκμισθώσουν σε τρίτους μόνο για σοβαρούς λόγους και μετά από χορήγηση άδειας από τον Περιφερειάρχη.

Η άδεια από τον Περιφερειάρχη πρέπει να χορηγείται πριν από την ημερομηνία σύναψης της μισθωτικής σύμβασης διότι άλλως η σύμβαση θεωρείται άκυρη. Με την εκμίσθωση παραχωρείται το δικαίωμα εκμετάλλευσης αλλά και του ιδίου του περιπτέρου (κουβούκλιο) (Τσούμας Βασίλειος Ι. Ειδικές μισθωτικές συμβάσεις, 2009, σελ.141).

2. Κατάρτιση διάρκεια της μίσθωσης

Για την κατάρτιση της μισθωτικής σύμβασης περιπτέρου απαιτείται έγγραφος συστατικός τύπος σύμφωνος με την κοινή υπουργική απόφαση. Ελάχιστο χρονικό διάστημα των μισθώσεων αυτών είναι τα επτά έτη.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής συνεχίσει να εκμεταλλεύεται το περίπτερο μετά τη λήξη της άδειας αυτό έχει ως αποτέλεσμα την οριστική ανάκληση της αρχικής άδειας στον μισθωτή. Υπάρχει η δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης ή και αναμίσθωσης με την έγγραφη συμφωνία των συμβαλλόμενων, έως τρία έτη, με την προϋπόθεση κοινοποίησης της στον Περιφερειάρχη.

3. Αναπροσαρμογή του μισθώματος

Με την παρέλευση δύο ετών από την έναρξη της μίσθωσης, δίνεται η δυνατότητα αναπροσαρμογής του μισθώματος σύμφωνα με την καλή πίστη, τα συναλλακτικά ήθη και σύμφωνα με τη θέση του μισθίου και τις συνθήκες λειτουργίας του. Η αναπροσαρμογή αυτή πρέπει να εγκριθεί από τον Περιφερειάρχη.

4. Δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων μερών

Ο εκμισθωτής έχει τα βασικά δικαιώματα που ισχύουν και στις αστικές συμβάσεις, όπως την παράδοση του μισθίου με την κατάρτιση της σύμβασης και τα λοιπά. Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να επιλέξει ελεύθερα τον προμηθευτή του αλλά και τα προϊόντα που θα διαθέτει. Επίσης απαγορεύεται σύναψη εγγράφου που να κωλύει την παραγωγή και την ελεύθερη διακίνηση όλων των προϊόντων του περιπτέρου. Όλα τα λογιστικά βιβλία που υποχρεούται να κατέχει ο μισθωτής τηρούνται στο όνομα του και δεν επιτρέπεται η έκδοση οποιουδήποτε στοιχείου στο όνομα του εκμισθωτή. Αν καταργηθεί η άδεια λειτουργίας και εκμετάλλευσης του περιπτέρου με απόφαση του Περιφερειάρχη προς εξυπηρέτηση των πεζών ή οχημάτων, ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να ασκήσει προσφυγή για την απόφαση αυτή.

5. Λήξη της μίσθωσης

Οι μισθώσεις περιπτέρων λήγουν και αυτές με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου αλλά και με καταγγελία τους. Με τη λήξη της μίσθωσης ο εκμισθωτής δεν υποχρεούται να προτιμήσει τον ίδιο μισθωτή αλλά του δίνεται η δυνατότητα να επιλέξει οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο.

Τέλος σε περίπτωση που παρέλθει ο συμφωνημένος χρόνος της μίσθωσης ή γίνει καταγγελία της και ο μισθωτής αρνείται την παράδοση του μισθίου στον εκμισθωτή, τότε ο τελευταίος μπορεί να κινηθεί δικαστικά και να ζητήσει την απόδοση του μισθίου. Εάν όμως λήξει η άδεια του μισθωτή και αυτός συνεχίζει την εκμετάλλευσή του τότε ο Περιφερειάρχης τον αποβάλλει, με έκδοση πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής.

6. Η τύχη της σύμβασης σε περίπτωση θανάτου ενός συμβαλλόμενου

Στην περίπτωση που ένα από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη αποβιώσει πριν τη λήξη της σύμβασης, αυτή παραμένει ενεργός και τη θέση λαμβάνει ο νέος δικαιούχος με όλες τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα του προηγούμενου προσώπου. Συμπεραίνουμε ότι η μίσθωση περιπτέρου δεν επηρεάζεται σε περίπτωση θανάτου ενός εκ των συμβαλλόμενων μερών.

7. Καταγγελία της μίσθωσης

Όταν ο εκμισθωτής θελήσει να ιδιοχρησιμοποιήσει το μίσθιο μπορεί να καταγγείλει τη μισθωτική σύμβαση, τρεις μήνες πριν από τη λήξη της. Χαρακτηριστικό είναι ότι με την καταγγελία για ιδιοχρησία ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραλάβει όλα τα καπνοβιομηχανικά προϊόντα, αποζημιώνοντας των μισθωτή. Εάν παρέλθει ένα έτος από την ημερομηνία απόδοσης του μισθίου λόγω καταγγελίας για ιδιοχρησία αλλά το μίσθιο δεν ιδιοχρησιμοποιηθεί, ο εκμισθωτής υποχρεούται να ενημερώσει τον τελευταίο μισθωτή διότι έχει δικαίωμα προτίμησης έναντι τρίτων προσώπων.

8. Μισθώσεις σχολικών κυλικείων

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του νόμου 2327/1995 η μίσθωση σχολικών κυλικείων δεν υπάγεται στις διατάξεις που αφορούν τις εμπορικές μισθώσεις. Ως σχολικά κυλικεία ορίζει ο συγγραφέας Παπαδάκης όλα τα κυλικεία που βρίσκονται σε δημοτικά, γυμνάσια και λύκεια.

Το 1990 δημιουργήθηκαν νομικά πρόσωπα σε κάθε Δήμο, με σκοπό τη στήριξη της διοικητικής λειτουργίας των σχολείων. Τα νομικά αυτά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ονομάστηκαν Σχολικές Επιτροπές και κύριο έργο τους είναι η διαχείριση των εσόδων από την εκμετάλλευση των κυλικείων. Οι Σχολικές Επιτροπές μισθώνουν τα κυλικεία μόνο μέσα από τη διαδικασία πλειοδοτικού διαγωνισμού. Εάν αποτύχει ο πρώτος διαγωνισμός για οποιονδήποτε λόγο, επαναλαμβάνεται με τις ίδιες διαδικασίες. Δίνεται η δυνατότητα να πραγματοποιηθεί απευθείας ανάθεση σε ενδιαφερόμενο σε περίπτωση που έχει λήξει και ο δεύτερος κατά σειρά διαγωνισμός αλλά δεν υπήρξε κάποιο αποτέλεσμα. (Τσούμας Βασίλειος Ι. Ειδικές μισθωτικές συμβάσεις, 2009, σελ. 149)

Το ελάχιστο ποσό προσφοράς που ορίζει ο νόμος για τις μισθώσεις σχολικών κυλικείων ανέρχεται στα 3 ευρώ ανά μαθητή για ένα ολόκληρο έτος. Όταν το σχολείο λειτουργεί με λιγότερα από 250 μαθητές, η Σχολική Επιτροπή μπορεί να έχει ως ελάχιστο ποσό εκκίνησης του διαγωνισμού τα 1.5 ευρώ ανά μαθητή. Τα ποσά αυτά μπορούν να υποστούν αναπροσαρμογή αλλά μόνο με απόφαση των αρμόδιων Υπουργών. (Υπουργός ΥΠΕΠΘ και Εσωτερικών , Υπουργός Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης)

Οι συμβάσεις σχολικών κυλικείων χαρακτηρίζονται διοικητικές διότι το ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη είναι η Σχολική Επιτροπή (ΝΠΔΔ) και το άλλο ιδιώτης, έχει ως στόχο την άμεση εξυπηρέτηση του δημοσίου σκοπού και λειτουργούν με καθεστώς που ορίζεται από τη Σχολική Επιτροπή.. Η διάρκειά τους είναι 4 έτη από 1^η Ιουλίου έως και 31^η Ιουνίου. Η παράταση της μίσθωσης είναι δυνατή μετά από απόφαση της Σχολικής Επιτροπής μέχρι και 2 έτη , με την προϋπόθεση ότι συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι. Με την παράταση της μίσθωσης αυξάνεται και το ποσό προσφοράς ανά μαθητή ανάλογα με την αύξηση του τιμαριθμού. Τέλος απαγορεύεται η υπομίσθωση του κυλικείου σε τρίτο πρόσωπο αλλά και η πρόσληψη υπαλληλικού προσωπικού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΤΕΜΑΧΙΩΝ (ΑΓΡΟΜΙΣΘΩΣΗ)

1. Το μίσθωμα

Το μίσθωμα σύμφωνα με το άρθρο 625 του Αστικού Κώδικα καταβάλλεται στο τέλος κάθε έτους, εκτός αν έχει συμφωνηθεί άλλος χρόνος καταβολής του. Μπορεί να συμφωνηθεί πως το μίσθωμα θα καταβάλλεται σε δόσεις ή ακόμα και ολόκληρο το ποσό προκαταβολικά.

Στην περίπτωση της αγρομίσθωσης ο εκμισθωτής υποχρεώνεται να παραχωρήσει τη χρήση αλλά και την κάρπωση του μισθίου στον μισθωτή. Εάν διαπιστωθεί ελάττωμα στο μίσθιο τότε ο μισθωτής μπορεί να διεκδικήσει μείωση του μισθώματος. Επιπλέον αν συμφωνηθεί ιδιότητα του μισθίου αλλά αυτή δεν υπάρχει τότε ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει αποζημίωση στον μισθωτή.

Ο Αστικός Κώδικας αναφέρεται και στην περίπτωση που η απόδοση του μισθίου είναι μειωμένη, δηλαδή όταν η απόδοση του μισθίου δεν ξεπερνά το 40% της συνηθισμένη λόγω ανωτέρας βίας, όπως ξηρασία, πλημύρα και άλλα φυσικά φαινόμενα. Σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής δικαιούται μείωση του μισθώματος. Το δικαίωμα αυτό μπορεί να διεκδικηθεί με αγωγή στην οποία πρέπει να περιλαμβάνονται τα παρακάτω στοιχεία όπως η ακριβής περιγραφή του μισθίου, το ύψος του μισθώματος και η μείωση του μισθώματος που ζητά ο μισθωτής. Αντιθέτως σε περίπτωση ευφορίας του μισθωτή, ο εκμισθωτής δεν έχει απαιτήσεις.

2. Έννοια αγρομίσθωσης

Αγρομίσθωση είναι μια μορφή μίσθωσης ακινήτου πράγματος στην οποία ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρήσει τη χρήση και εκμετάλλευση του μισθίου έναντι ενός συμφωνημένου ανταλλάγματος. Ο εκμισθωτής είναι το πρόσωπο που έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση όταν ο μισθωτής αδιαφορεί για την καλλιέργεια του μισθίου (Τσούμας Βασίλειος Ι. Ειδικές μισθωτικές συμβάσεις, 2009, σελ. 119).

3. Φύση μισθωτικής σύμβασης αγροτικών τεμαχίων

Οι αγρομισθώσεις είναι ενοχικές συμβάσεις και ισχύουν από τη στιγμή που θα καταρτίσουν, τα συμβαλλόμενα μέρη, τη σύμβαση χωρίς να απαιτείται η παράδοση του μισθίου. Επιπλέον είναι άτυπες, με συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα και έχουν αμφοτεροβαρή χαρακτήρα. Απαιτείται έγγραφος τύπος μόνο εάν η μίσθωση ξεπερνά τα εννέα έτη.

4. Οι υποχρεώσεις του εκμισθωτή

Η βασικότερη υποχρέωση του εκμισθωτή είναι η διατήρηση της καταλληλότητας του μισθίου για τη συμφωνημένη χρήση του. Πέραν αυτής της υποχρέωσης, ο εκμισθωτής πρέπει να αποζημιώνει το μισθωτή για επισκευές και βελτιώσεις που πραγματοποιεί στο μίσθιο. Τέτοιες βελτιώσεις μπορεί να είναι άνοιγμα πηγαδιών και έργα ύδρευσης για τη μεγιστοποίηση της παραγωγής.

5. Οι υποχρεώσεις του μισθωτή

Ο μισθωτής εκτός από την καταβολή του μισθώματος, υποχρεούται να συντηρεί και να επισκευάζει τα οικοδομήματα, τις αποθήκες, τους δρόμους και την περιφραγή που μπορεί να έχει το μίσθιο. Επίσης πρέπει να διατηρεί το μίσθιο σε καλή κατάσταση ώστε να παραμείνει παραγωγικό. Τέλος μία άλλη βασική υποχρέωση του μισθωτή είναι ο σταθερός τρόπος εκμετάλλευσης και χρήσης του μισθίου.

6. Υπεκμίσθωση

Η υπομίσθωση σε τρίτο πρόσωπο απαγορεύεται ακόμα και αν συμφωνηθεί μερική υπομίσθωση. Υπάρχει όμως η δυνατότητα να συμφωνηθεί σιωπηρά η υπομίσθωση σε τρίτο πρόσωπο με τη συναίνεση του εκμισθωτή αλλά ο μισθωτής ευθύνεται εξ ολοκλήρου απέναντι του σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης από τον πρώτο.

7. Διάρκεια της αγρομίσθωσης

Ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης αγροτικού τεμαχίου είναι τα 4 έτη χωρίς να υπάρχει δυνατότητα συμφωνίας για μικρότερο χρονικό διάστημα. Εάν όμως συμφωνηθεί μικρότερη των 4 ετών διάρκεια τότε δεν δημιουργούνται έννομα αποτελέσματα από αυτή τη σύμβαση και η σύμβαση θα ισχύσει απαραίτητως για 4 έτη.

Η σύμβαση δεν μπορεί να καταγγελθεί μέχρι να συμπληρωθούν τα 4 έτη εκτός και αν χαρακτηριστεί ως έκτακτη καταγγελία. Η καταγγελία της αγρομίσθωσης είναι άτυπη. Σε περίπτωση που δεν υπάρξει καταγγελία της μίσθωσης τότε η σύμβαση θεωρείται ότι ανανεώθηκε και ισχύει για ένα επιπλέον έτος. Συμπεραίνουμε ότι δεν επέρχεται λήξη της μισθωτικής σύμβασης με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου λήξης της αλλά μόνο με καταγγελία της. Λόγοι καταγγελίας της μίσθωσης μπορούν να είναι η μη καταβολή των μισθωμάτων, η ανικανότητα του μισθωτή για καλλιέργεια του αγροτεμαχίου και η άρνηση των κληρονόμων του μισθωτή για συνέχιση της. (Τσούμας Βασίλειος Ι. Ειδικές μισθωτικές συμβάσεις, 2009, σελ. 36)

Με τη λήξη της μίσθωσης ο μισθωτής πρέπει να παραδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή και τυχόν εξοπλισμό που παρέλαβε στην κατάσταση που τα παρέλαβε. Επιπλέον ο μισθωτής υποχρεώνεται με βάση το νόμο να αφήσει πίσω του προϊόντα που απαιτούνται για τη συνέχιση της καλλιέργειάς του όπως λιπάσματα, σπόροι κ.α.

8. Ο θάνατος του μισθωτή

Με τον θάνατο του μισθωτή ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση στους κληρονόμους του μισθωτή εάν δεν θέλουν τη συνέχιση της καλλιέργειας του αγροτεμαχίου. Μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και όταν οι κληρονόμοι δεν του παρέχουν την εντύπωση ότι θα εκμεταλλευτούν σωστά και αξιόπιστα το μίσθιο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο

ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΑΣΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Δικαστική απόφαση αστικής μίσθωσης , καταγγελία λόγω σπουδαίου κινδύνου για την υγεία του μισθωτή

Αριθμός απόφασης: Ειρηνοδικείο Θεσσαλονίκης 102/2009

Έκδοση: Αρχείο Νομολογίας, περίοδος Β΄, έτος 2010

Ειρηνοδίκης: Χρυσάνθη Χριστοφίδου

Δικηγόροι: Απόστολος Γεωργίου, Αντώνιος Ευστρατιάδης, Νικολ. Ζαπριανός (ασκ.), Μάριος Παπανδρέου (ασκ.)

Το έτος 2005 η ενάγουσα εκμίσθωσε το ημιεπιπλωμένο μίσθιο για χρήση κύριας κατοικίας για διάστημα τεσσάρων ετών. Η μισθώτρια χρησιμοποίησε το μίσθιο για κατοικία της κόρης της, η οποία ήταν φοιτήτρια στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, με μίσθωμα 300 ευρώ μηνιαίως. Κατά τη διάρκεια της διαμονής της κόρης της μισθώτριας παρουσιάστηκαν έντομα, σκουλήκια, κ.λ.π. που προέρχονταν από τον κήπο λόγω της υγρασίας. Η μισθώτρια διαμαρτυρήθηκε στην ενάγουσα ιδιοκτήτρια και αυτή της απάντησε ότι θα προβεί στις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να σταματήσουν οι ενοχλήσεις.

Το 2007 η εναγόμενη ενημέρωσε την εκμισθώτρια για την πρόθεσή της να αποχωρήσει από το μίσθιο. Η τελευταία δεν έφερε αντίρρηση αρκεί το μίσθιο να εκμισθωνόταν άμεσα. Η κόρη της εναγόμενης τοποθέτησε ενοικιαστήρια για να μισθωθεί το ακίνητο. Εφόσον το μίσθιο εκμισθώθηκε ένα μήνα αργότερα έναντι του ποσού των 280 ευρώ μηνιαίως, η κόρη της ενάγουσας αποχώρησε αφήνοντας τα κλειδιά εντός του μισθίου, αφού η ενάγουσα απουσίαζε. Με αυτόν τον τρόπο λύθηκε η σύμβαση μισθώσεως, χωρίς καταγγελία εκ μέρους της εναγόμενης και επαναμισθώθηκε.

Η ενάγουσα με αγωγή της στο Ειρηνοδικείο Θεσσαλονίκης το 2008 απαιτεί την καταβολή των μισθωμάτων μέχρι τη χρονική στιγμή της επαναμίσθωσης ήτοι το ποσό των 2020 ευρώ.

Η κόρη της εναγόμενης ισχυρίστηκε ότι δεν μπορούσε να κατοικήσει στο μίσθιο λόγω των ζουφίων, της μούχλας αλλά κυρίως της δημιουργούσε ψυχολογικά προβλήματα επειδή το μίσθιο ήταν ισόγειο, κάτι το οποίο δεν είχε αναφέρει στην ενάγουσα. Η ίδια προσκόμισε βεβαίωση γιατρού (ψυχολόγου).

Οι παραπάνω λόγοι θεωρήθηκαν αβάσιμοι κι έτσι η αγωγή έγινε δεκτή και η εναγόμενη υποχρεώθηκε να καταβάλει το μίσθωμα και να αποπληρώσει τη δικαστική δαπάνη της ενάγουσας.

Δικαστική απόφαση αστικής μίσθωσης , αναγκαίες δαπάνες που έγιναν από τον μισθωτή.

Αριθμός απόφασης: Εφετείο Πατρών 1031/2008

Έκδοση: Αχαϊκή Νομολογία Έτος 25^ο 2009

Πρόεδρος: Ευρυδίκη Μανωλοπούλου, Πρόεδρος Εφετών

Δικαστές: Γεράσιμος Τσουνής- Εισηγητής , Δημήτριος Νινιός, Εφέτης

Δικηγόροι: Στέλιος Μπιτσώρης, Κωνσταντίνος Πετρόπουλος, Χρήστος Κακαρούνας

Η μισθώτρια άσκησε αγωγή κατά του εκμισθωτή και διεκδικούσε αποζημίωση ίση με την αύξηση της αξίας του ακινήτου που προήλθε από τις δαπάνες που έκανε. Η αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστηκε με βάση το ποσοστό πενήντα τοις εκατό. Επίσης, διεκδικείται το ίδιο ποσό ως αδικαιολόγητος πλουτισμός για τη μεγιστοποίηση της αξίας του ακινήτου. Δεν αναφέρεται πούθενά εάν οι δαπάνες αυτές έγιναν σύμφωνα με τη θέληση του εκμισθωτή.

Η αγωγή έπρεπε να απορριφθεί ως αόριστη διότι δεν αναφέρονται καθόλου τα πραγματικά περιστατικά που αξιούνουν το μισθωτή για απόδοση των επωφελών δαπανών. Επιπλέον, τα πραγματικά περιστατικά που εκτίθενται στην αγωγή είναι αόριστα γιατί δεν γίνεται αναφορά στο εάν η ωφέλεια αύξησης της αξίας του μισθίου, λόγω των επωφελών δαπανών του μισθωτή, είναι πραγματική για τον εκμισθωτή.

Το πρωτοβάθμιο δικαστήριο απέρριψε την αγωγή αυτή ως αβάσιμη αλλά έπρεπε να απορριφθεί ως αόριστη.

ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Δικαστική απόφαση εμπορικής μίσθωσης , καταγγελία λόγω κακής χρήσης του μισθίου.

Αριθμός απόφασης: Ειρηνοδικείο Καλαβρίας 21/2009

Έκδοση: Αρχείο Νομολογίας, περίοδος Β΄, έτος 2009

Ειρηνοδίκης: Αγγελική Αναστασιάδου

Δικηγόροι: Αναστασία Στάικου, Χαραλ. Θ. Χαραλάμπους

Η καταγγελία με αριθμ. κατ. 2/2009 αναφέρεται σε κακή χρήση του μισθίου από το μισθωτή. Η εκμισθώτρια αγόρασε το κατάστημα το 2008 και υπεισήλθε στη μισθωτική σχέση. Στη μισθωτική σύμβαση αναφέρεται ότι το μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των 350 ευρώ μηνιαίως και ότι θα γίνει αποκλειστική χρήση του μισθίου ως γραφείο για χρονικό διάστημα εννέα ετών. Οχτώ μήνες πριν την αγορά του μισθίου συμφωνήθηκε η χρήση ενός μέρους του

μισθίου ως αναγκητήριο. Στις 17 Νοεμβρίου το 2008 η (νέα) εκμισθώτρια κατήγγειλε τη σύμβαση για τους παρακάτω λόγους.

- Αλλοίωση του εξωτερικού χρώματος του τοίχου της εξωτερικής επιφάνειας του ισογείου και των κουφωμάτων
- Τοποθέτηση καλωδίων στην κοινόχρηστη πλευρά του μισθίου για χρήση φωτιστικών
- Τοποθέτηση φωτιστικών χωρίς την συγκατάθεση των ιδιοκτητών ούτε έγκριση της αρμόδιας αρχιτεκτονικής επιτροπής
- Τοποθέτηση ξύλινης ταμπέλας με την ονομασία του καταστήματος στην πρόσοψη της οικοδομής
- Τοποθέτηση κλιματιστικού το οποίο απαγορεύεται διότι το μίσθιο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό και ο θόρυβος που δημιουργείται είναι υπερβολικός
- Οι θαμώνες του καταστήματος σταθμεύουν τα οχήματά του σε τμήμα της αυλής το οποίο δεν παραχωρήθηκε και δεν εκμισθώθηκε μαζί με το κατάστημα και δυσχεραίνει το παρκάρισμα του οχήματος της ενάγουσας
- Τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων με συνέπεια να δημιουργούν οι θαμώνες θόρυβο

Η ενάγουσα διαμαρτυρήθηκε στον εναγόμενο με εξώδικες δηλώσεις για την αυθαίρετη χρήση πριν καν αγοράσει το μίσθιο. Το ίδιο έπραξε και ο προηγούμενος εκμισθωτής την ίδια χρονική περίοδο.

Οι λόγοι στους οποίους αναφέρεται η ενάγουσα όπου δεν συνδέονται με το μίσθιο (εξωτερικοί χώροι) δεν αποτελούν κακή χρήση του μισθίου. Επίσης, η τοποθέτηση καλωδίων, ταμπέλας κ.λ.π. είναι ενέργειες που περιλαμβάνονται στη συμφωνημένη χρήση του μισθίου, ώστε αυτό να καταστεί λειτουργικό και ευδιάκριτο.

Όσον αφορά τη μερική χρήση του μισθίου ως αναγκητήριο, που απαγορεύεται από τον κανονισμό οροφωκτησίας του οικοδομήματος, η ενάγουσα δεν έπρεπε να καταγγείλει το μισθωτή αλλά τον προηγούμενο εκμισθωτή ο οποίος συμφώνησε στην τροποποίηση της αρχικής μίσθωσης.

Συνεπώς η καταγγελία που έκανε η ενάγουσα για όλους τους λόγους που αναφέρονται σε αυτή είναι άκυρη διότι οι λόγοι δεν ήταν βάσιμοι. Σύμφωνα με τα παραπάνω το Ειρηνοδικείο δεν αποδέχτηκε τη νομική βασιμότητα της αγωγής και την απέρριψε. Η ενάγουσα καταδικάστηκε σε αποζημίωση του μισθωτή.

Δικαστική απόφαση εμπορικής μίσθωσης ,πρόωρη λύση της μίσθωσης.

Αριθμός απόφασης: Εφετείο Πατρών 948/2008

Έκδοση: Αχαϊκή Νομολογία Έτος 24^ο 2008

Πρόεδρος: Νικόλαος Τρούσας, Πρόεδρος Εφετών

Δικαστές: Δημήτριος Νίττας, Γεωργία Κωνσταντινίδου-Εισηγήτρια, Εφέτες

Δικηγόροι: Δημήτριος Γκουβίτσας, Νικόλαος Παρασκευόπουλος

Η ενάγουσα εκμίσθωσε την 1/8/2003 ένα ισόγειο κατάστημα στη Βάρδα Ηλείας, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως super market με τίτλο ΤΡΟΦΟ, για χρονικό διάστημα εννέα ετών ήτοι από 1/7/2003 έως 30/6/2012. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε στο ποσό των 1.000 ευρώ, πλέον χαρτοσήμου για το πρώτο και δεύτερο έτος. Το μίσθωμα του τρίτου έτους ορίστηκε το ποσό των 1.140 ευρώ, πλέον χαρτοσήμου. Τα επόμενα χρόνια το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται κατά 7% επί του καταβαλλόμενου μισθώματος.

Στη μισθωτική σύμβαση υπογράφηκαν και οι εξής όροι: α) οι προσθήκες και βελτιώσεις που θα γίνουν από το μισθωτή, θα παραμένουν προς όφελος του μισθίου, κατά τη λήξη της μισθώσεως, εκτός από εκείνες που κατά την αφαίρεσή τους δεν προκαλούν βλάβη σ' αυτό, β) η εκμισθώτρια υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο με βασική ηλεκτροδότηση, γ) η εκμισθώτρια συμφωνεί στην αλλαγή της επωνυμίας του μισθωτή, είτε ατομικώς, είτε σε εταιρική μορφή, με τη συμμετοχή ή μη αυτού, κατά τη διάρκεια της μισθώσεως. Ο εναγόμενος έκτοτε έκανε ελεύθερη χρήση του μισθίου ακινήτου, αφού προηγουμένως προέβη σε όλες τις απαιτούμενες για την άσκηση της εμπορικής δραστηριότητάς του κατασκευές, όπως στη δημιουργία ράμπας στην είσοδο του καταστήματος, στην διάνοιξη οπών για την τοποθέτηση κλιματιστικών μονάδων και καπνοδόχου και στη μετατροπή του μονοφασικού ρεύματος σε Νο 7. Το Μάιο του 2006 όμως απροειδοποίητα εγκατέλειψε τούτο, χωρίς να καταβάλει τα μισθώματα των μηνών Μαρτίου, Απριλίου και Μαΐου 2006 και να παραδώσει τα κλειδιά του στην ενάγουσα. Η τελευταία απέστειλε προς αυτόν την από 27-7-2006 εξώδικη δήλωση και διαμαρτυρία της, με την οποία τον καλούσε να της καταβάλει τα έως τότε δεδουλευμένα μισθώματα, γνωστοποιώντας του παράλληλα ότι δε συναινεί στη λύση της επίδικης μισθωτικής σύμβασης και ότι θα διεκδικήσει τα έως τη λήξη αυτής μισθώματα.

Ο μισθωτής δεν ενέργησε αλλά ισχυρίστηκε ότι η μισθωτική σύμβαση είχε λήξει το Μάρτιο του 2006 με προφορική συμφωνία και ότι παρέδωσε τα κλειδιά στην εκμισθώτρια κατά την ημέρα αποχώρησής. Ο ισχυρισμός αυτός πρέπει να θεωρηθεί μη νόμιμος διότι στις εμπορικές συμβάσεις αυτό αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

Η ενάγουσα κατήγγειλε τη μισθωτική σύμβαση και η λύση της ήλθε μετά την πάροδο της δηλαδή την 21/3/2007. Η ίδια προσκόμισε φωτογραφίες του μισθίου όπου αποδείκνυαν πως ο εναγόμενος είχε εγκαταλείψει μεγάλο μέρος του εξοπλισμού του, όπως κλιματιστικά, συσκευές, τραπέζια, πινακίδες και άλλα. Ο μισθωτής είχε υποχρέωση να αποδόσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε. Στην προκειμένη υπόθεση απεδείχθη ότι, η ενάγουσα, εξαιτίας των προαναφερθέντων λόγων (μη παραδόσεως των κλειδιών και της εγκαταλείψεως μέρος του εξοπλισμού εντός του μισθίου), αδυνατούσε να προβεί στην εκμίσθωση του ακινήτου. Ούτε όμως και ο εναγόμενος ισχυρίστηκε ότι, μετά την αυθαίρετη εγκατάλειψη του μισθίου, μερίμνησε γι' αυτό υποδεικνύοντας νέο μισθωτή, τον οποίον απέκρουσε η ενάγουσα.

Οπότε η οφειλόμενη προς αυτήν αποζημίωση χρονικά περιορίζεται την 2-10-2008 (ημέρα συζητήσεως της αγωγής) και όχι η λήξη της μισθωτικής συμβάσεως την 30-6-2012.

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Δικαστική απόφαση μίσθωσης δημοσίου , άκυρη μίσθωση διότι δεν τηρήθηκαν οι διατυπώσεις του νόμου 2-39/39.

Αριθμός απόφασης: Εφετείο Πατρών 47/2005

Έκδοση: Αχαϊκή Νομολογία Έτος 22^ο 2006

Πρόεδρος: Χαράλαμπος Δημάδης

Εισηγήτρια: Όλγα Σχετάκη-Μπονάτου, Εφέτης

Δικηγόροι: Στυλιανός Μπιτσώρης, Αριστείδης Φατούρος

Ο εναγόμενος μίσθωσε από τον ενάγοντα με ιδιωτικό συμφωνητικό (30/04/1997) με πλειοδοτική διαδικασία ισόγειο κατάστημα για να το χρησιμοποιήσει ως καφετέρια για χρονικό διάστημα πέντε ετών και μηνιαίο μίσθωμα 500.000 δραχμές. Η μισθωτική σχέση ξεκίνησε την 01/05/1998.

Το μίσθιο όμως ανήκει σε κληροδότημα και τελεί υπό την εποπτεία του υπουργού οικονομικών. Κατά την κατάρτιση της σύμβασης δεν τηρήθηκαν οι νόμιμες διατυπώσεις για την εκμετάλλευσή του δηλαδή δεν υπήρξε εγκριτική απόφαση του αρμόδιου υπουργού.

Με την αγωγή του εναγόμενου στο Μονομελές Πρωτοδικείο αναγνωρίστηκε η ακυρότητα της μισθωτικής σύμβασης για τον παραπάνω λόγο. Ο μάρτυρας του εναγόμενου βεβαίωσε ότι το μίσθωμα των 500.000 δραχμών ήταν υπερβολικό. Αποδείχθηκε ότι το μίσθωμα που αντιστοιχεί στην αξία του μισθίου ανέρχεται σε 250.000 δραχμές μηνιαίως. Ο εναγόμενος παρέμεινε στη χρήση του μισθίου έως τις 28/09/1999 όπου και αποβλήθηκε.

Τότε το μίσθιο εκμισθώθηκε στον Γ.Σ. με μηνιαίο μίσθωμα 280.000 δραχμές. Το μειωμένο μίσθωμα οφείλεται στην πεποιθήση που δημιουργήθηκε από τους ενδιαφερόμενους ότι το κατάστημα δεν «πήγαινε καλά» με αποτέλεσμα τη μείωση της μισθωτικής του αξίας. Όντος ο προηγούμενος από τον εναγόμενο πλειοδότης προσέφερε ως μίσθωμα το ποσό των 471.000 δραχμών.

Αποφασίστηκε ότι ο εναγόμενος οφείλει να καταβάλλει στον ενάγοντα ως ωφέλεια που αποκόμισε αδικαιολόγητα το ποσό των 21.276,60 ευρώ έναντι του οποίου έχει καταβάλει μόνο 4.402,65 ευρώ.

Δικαστική απόφαση μίσθωσης δημοσίου , μίσθωση δημοσίου για στέγαση δημόσιων υπηρεσιών.

Αριθμός απόφασης: Εφετείο Πατρών 1115/2005

Έκδοση: Αχαϊκή Νομολογία Έτος 22^ο 2006

Πρόεδρος: Βασίλειος Νανόπουλος

Εισηγήτρια: Αγγελική Κουτσαντώνη, Εφέτης

Δικηγόροι: Βασιλική Καραγιάννη Ν.Σ.Κ., Εμμανουήλ Μπιρμπίλης

Ο ενάγων εκμίσθωσε στο εναγόμενο ελληνικό δημόσιο, στις 07/05/1998, με μειοδοτική δημοπρασία ένα όροφο κτήριο προκειμένου να στεγαστούν υπηρεσίες της Αστυνομικής Υποδιεύθυνσης. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε στα τρία έτη, από 07/05/1998 έως 07/05/2001 με μηνιαίο μίσθωμα 420.000 δραχμές (1.232,5 ευρώ).

Μετά τη λήξη της μίσθωσης το ελληνικό δημόσιο εξακολουθούσε να κατέχει και να χρησιμοποιεί το μίσθιο αλλά ο ενάγων δεν εναντιώθηκε στη σιωπηρή παράταση της μίσθωσης. Το ελληνικό δημόσιο εξακολουθούσε να καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθιο.

Με την αγωγή που ασκήθηκε στις 20/05/2002 ο ενάγων ζήτησε την αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος στο ποσό των 1.600 ευρώ. Αποδείχθηκε ότι την τελευταία

τετραετία πριν την άσκηση της αγωγής επήλθε σημαντική αύξηση της μισθωτικής αξίας των ακινήτων στην περιοχή.

Αποφασίστηκε κατά την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη αναπροσαρμογή του μισθώματος στο ποσό που ζήτησε ο ενάγων

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣΟΔΟΦΟΡΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ (ΠΕΡΙΠΤΕΡΟ)

Δικαστική απόφαση μίσθωσης περιπτέρου, εκμετάλλευση και εκμίσθωση σε τρίτους.

Αριθμός απόφασης: Εφετείο Πατρών 45/2007

Έκδοση: Αχαϊκή Νομολογία Έτος 24^ο 2008

Πρόεδρος: Γεώργιος Γεωργέλλης, Πρόεδρος Εφετών

Εισηγήτρια: Αναστασία Μουζάκη, Εφέτης

Δικηγόροι: Βασίλειος Σαφρίδης, Βασίλειος Παπανικολάου

Η ενάγουσα εκμίσθωσε στην εναγόμενη με ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης (01/10/2000) το δικαίωμα εκμετάλλευσης περιπτέρου για χρονικό διάστημα τριών ετών από 01/10/2000 έως 30/09/2003 έναντι μηνιαίου μισθώματος 720 ευρώ. Με τη δημοσίευση του Ν. 3036/2002 η μίσθωση, η οποία δεν είχε λήξει, παρατάθηκε αναγκαστικά μέχρι τη συμπλήρωση πενταετίας, δηλαδή μέχρι τις 30/09/2005.

Η ενάγουσα κατήγγειλε τη μίσθωση με αγωγή της και ζήτησε την απόδοση του περιπτέρου μετά τη λήξη της μίσθωσης, 01/10/2005, δηλώνοντας ότι δεν επιθυμεί την παράταση της μίσθωσης. Η δήλωσή της όμως αυτή είναι ανίσχυρη και δεν επιφέρει τη λύση της μίσθωσης, αφού δεν συντρέχουν οι απαραίτητες προϋποθέσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις.

Η ενάγουσα δεν επικαλέστηκε λόγο ιδιόχρησης ούτε υποστήριξε ότι υπάρχει τρίτο πρόσωπο που ενδιαφέρεται να μισθώσει το περίπτερο και προσφέρει μεγαλύτερο μίσθωμα από την εναγομένη. Επομένως, η ενάγουσα δε θεμελιώνει δικαίωμα να αρνηθεί την παράταση της μισθωτικής σύμβασης του περιπτέρου, αφού δεν συντρέχει καμιά από τις παραπάνω περιπτώσεις.

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ (ΑΓΡΟΜΙΣΘΩΣΗ)

Δικαστική απόφαση αγρομίσθωσης , άρνηση παραλαβής μισθωμάτων.

Αριθμός απόφασης: Εφετείο Πατρών 747/2008

Έκδοση: Αχαϊκή Νομολογία Έτος 24^ο 2008

Πρόεδρος: Δημήτριος Τίγγας, Πρόεδρος Εφετών

Δικαστές: Σπυριδούλα Γεωργάκη, Ιωάννα Κλάπα -Εισηγήτρια, Εφέτες

Δικηγόροι: Αθάνασιος Βγενόπουλος, Παναγιώτης Σαλαμαλίκης

Η ενάγουσα εκμίσθωσε ένα χωράφι με σκοπό τη στέγαση επαγγελματικής δραστηριότητας των εναγόμενων (παγοποιείο). Το χρονικό διάστημα της μίσθωσης καθορίστηκε στα έτη από 1/10/1994 έως 30/9/2002, χωρίς δυνατότητα παράτασης. Για το πρώτο έτος, το μίσθωμα ορίστηκε σε 40.000 δραχμές με ποσοστό αναπροσαρμογής 15% ετησίως, πλέον χαρτοσήμου. Οι μισθωτές παρέλαβαν το μίσθιο και έκαναν ανενόχλητοι χρήση του.

Το έτος 1996 καταρτίστηκαν έγγραφα συμφωνητικά και η διάρκεια τη μίσθωσης τροποποιήθηκε και ίσχυε έως 30/9/2007. Επίσης τροποποιήθηκε και το ποσοστό της ετήσιας αναπροσαρμογής του μισθώματος από 15% σε 7%. Έκτοτε και μέχρι τις 31-12-2005, οι εναγόμενοι κατέβαλαν κανονικά στον ως άνω αντίκλητο της ενάγουσας το αντίστοιχο μίσθωμα, υπολογίζοντας σε ποσοστό 7% την ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος, όπως αποδεικνύεται από τις σχετικές αποδείξεις πληρωμής. Το γεγονός ότι επί εννέα (9) περίπου έτη η εκμισθώτρια, ενάγουσα εκκαλούσα, εισέπραττε το μίσθωμα που της κατέβαλαν οι μισθωτές, εναγόμενοι-εφεσίβλητοι, και χορηγούσε δια του αντικλήτου της τις αντίστοιχες αποδείξεις, χωρίς ποτέ να οχλήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο τους μισθωτές σαφώς αποδεικνύει τη μεταξύ τους προφορική συμφωνία που τροποποιούσε την αρχική τοιαύτη περί του ποσοστού της αναπροσαρμογής.

Αιφνιδίως, στις αρχές του έτους 2006, διαμαρτυρήθηκε για το ύψος του μισθώματος και αρνήθηκε να το παραλάβει όπως έπραττε επί σειρά ετών, με συνέπεια να καταστεί αυτή υπερήμερη. Μετά ταύτα, οι εναγόμενοι εγκύρωσαν προέβησαν σε δημόσια κατάθεση τούτων (μισθωμάτων) και κοινοποίησαν στην ενάγουσα τα αντίστοιχα γραμμάτια συστάσεως παρακαταθήκης, γεγονός, το οποίο, ενόψει της υπερημερίας της τελευταίας, επέφερε την απόσβεση της προς αυτήν οφειλής των εναγομένων. Έτσι, δεν αποδεικνύεται δυστροπία των εναγομένων μισθωτών, οι οποίοι κατέβαλαν εμπρόθεσμα στην ενάγουσα-εκμισθώτρια συμφωνηθέντα τα μισθώματα.

Η εκκαλουμένη απόφαση, απέρριψε την αγωγή και ορθώς έκρινε, κατ' αποτέλεσμα.

Δικαστική απόφαση αγρομίσθωσης ,καταγγελία λόγω μη καταβολής του μισθώματος.

Αριθμός απόφασης: Εφετείο Πατρών 31/2004

Έκδοση: Αχαική Νομολογία Έτος 21^ο 2005

Εισηγητής: Γεώργιος Σπηλιωτόπουλος, Εφέτης

Δικηγόροι: Λεωνίδας Βλάχος, Σπύρος Ταμπάς

Οι ενάγουσες με καταγγελία τους ισχυρίστηκαν ότι η εναγόμενη όφειλε μισθώματα από τη χρήση του αγροτικού ακινήτου. Αντιθέτως, η εναγόμενη ισχυρίζεται ότι η καταγγελία τους είναι χωρίς αποτέλεσμα, αφού κατάβαλε το καθυστερούμενο μίσθωμα εντός της προθεσμίας των δύο μηνών.

Ο ισχυρισμός όμως της εναγόμενης είναι αβάσιμος διότι κατέβαλε το μίσθωμα αλλά όχι τους τόκους υπερημερίας και τα έξοδα καταγγελίας. Οι τόκοι υπερημερίας ανέρχονται στο ποσό των 144.500 δραχμών και τα έξοδα καταγγελίας σε 17.000 δραχμές.

Επιπλέον, η εναγόμενη ισχυρίζεται ότι εκ πλάνης άλλως εκ παραδρομής δεν κατέβαλε τους παραπάνω τόκους υπερημερίας και προσφέρθηκε να τους καταβάλει κατά τη συζήτηση της κρινόμενης αγωγής, αλλά η ενάγουσες αρνήθηκαν.

Η θέση της εναγόμενης είναι κατ' ουσίαν απορριπτέα διότι δεν διευκρινίζει σε τι συνίσταται η πλάνη ή η παραδρομή.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Μεγάλος αριθμός αγωγών για μείωση ενοικίων επαγγελματικής στέγης και κατοικιών βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη σε όλη τη χώρα, λόγω της βαθιάς οικονομικής κρίσης, την οποία τα δικαστήρια έχουν αρχίσει να δέχονται ως αιτία για αναπροσαρμογή των μισθωμάτων προς τα κάτω.

Τα δικαστήρια δέχονται δηλαδή ότι έχει προκληθεί εκτάκτως και εντελώς απρόβλεπτα, κατάλυση της ισορροπίας που πρέπει να υπάρχει ανάμεσα στις δύο αντισυμβαλλόμενες πλευρές λόγω της οικονομικής κρίσης, με συνέπεια η μία πλευρά (των ενοικιαστών) να υφίσταται ουσιώδη έως υπερμεγέθη ζημιά και αντίστοιχα η άλλη να ωφελείται υπέρμετρα.

Το μεγαλύτερο ποσοστό αγωγών που κατατίθενται στα Πρωτοβάθμια δικαστήρια της χώρας αφορούν αναπροσαρμογή των μισθωμάτων υπέρ των μισθωτών. Τα δικαστήρια λαμβάνοντας υπ' όψιν την επιβολή δυσβάσταχτων δημοσιονομικών μέτρων σε βάρος των πολιτών, τον περιορισμό του εισοδήματός τους, την αύξηση του ΦΠΑ, τις έκτακτες εισφορές που οδηγούν στη μείωση της καταναλωτικής κίνησης και την ύπαρξη όλο και μεγαλύτερου αριθμού κλειστών καταστημάτων, κρίνουν τη μισθωτική σχέση επαχθή για τον επιχειρηματία (ενοικιαστή).

Όλα τα παραπάνω καθιστούν τη μισθωτική σχέση δυσμενή για τον μισθωτή διότι δεν είναι σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών. Ήδη τα δικαστήρια δέχονται και καθορίζουν μειώσεις μισθωμάτων, σε ποσοστά μεγαλύτερα του 40-45%, αν και κατά το παρελθόν, ακόμα και κατά τα έτη 2009, 2010, 2011, οι μειώσεις για τους ίδιους λόγους δεν ξεπερνούσαν σε ποσοστά το 10-20%.

Ακόμα, λόγω του αυξημένου αριθμού αιτημάτων που δέχονται καθημερινά οι Εμπορικοί Σύλλογοι της χώρας, κρίθηκε αναγκαία η συγκρότηση Επιτροπών Διακανονισμού Εμπορικών Μισθώσεων (σύμφωνα με το Ν. 4013/2011) που επιλύουν σε τοπικό επίπεδο υποθέσεις αναπροσαρμογής μισθωμάτων.

Συμπερασματικά, είναι γεγονός ότι όσο η ύφεση επηρεάζει την Ελλάδα τόσο τα προβλήματα στις μισθωτικές σχέσεις και όχι μόνο θα επιδεινώνονται. Ωστόσο, θετική κρίνεται η στάση των δικαστικών αρχών αφού εξισώνουν τις δυσαναλογίες που δημιουργούνται στις εμπορικές κυρίως μισθωτικές σχέσεις.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Ø Τσούμας, Βασίλειος Ι. Αστικές μισθώσεις / Τσούμας Βασίλειος Ι. - Αθήνα : Νομική Βιβλιοθήκη, 2008.
- Ø Τσούμας, Βασίλειος Ι. Ειδικές μισθωτικές συμβάσεις / Τσούμας Βασίλειος Ι. - Αθήνα : Νομική Βιβλιοθήκη, 2009.
- Ø Φίλιος, Παύλος Χ. Η επαγγελματική μίσθωση / Φίλιος Παύλος Χ. - Αθήνα : Σάκκουλας Π. Ν., 2000.
- Ø Φίλιος, Παύλος Χ. Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη / Φίλιος Παύλος Χ. - 6η έκδ. - Αθήνα : Σάκκουλας Π. Ν., 2006.
- Ø Κατράς, Ιωάννης Ν. Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας / Ιωάννης Κατράς. - 9η έκδ. - Αθήνα : Σάκκουλας Αντ. Ν., 2009.
- Ø Συλλογικό έργο. Μισθωτικές συμβάσεις και διαιρεμένη ιδιοκτησία : Θεωρία-Νομοθεσία-Νομολογία / Μίσθωση πράγματος-Επαγγελματικές μισθώσεις-Μισθώσεις με το Δημόσιο-Χρηματοδοτική Μίσθωση-Χρονομεριστική Μίσθωση-Οριζόντια/Κάθετη Ιδιοκτησία / Συλλογικό έργο, Θανάσης Κ. Παπαχρίστου, Ευαγγελία Νεζερίτη, Κατερίνα Γεράκη. - Αθήνα : Σάκκουλας Π. Ν., 2009.
- Ø Αρχανιωτάκης, Γεώργιος Ε. Η επαγγελματική μίσθωση : Στοιχεία, κατάρτιση και μεταβολές κατά τη λειτουργία της σύμβασης / Γεωργίου Εμμ. Αρχανιωτάκη. - Θεσσαλονίκη : Εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., 2002.
- Ø Αρχανιωτάκης, Γεώργιος Ε. Η επαγγελματική μίσθωση : Η λήξη της σύμβασης και τα μετά την απόδοση του μισθίου ζητήματα / Γεωργίου Εμμ. Αρχανιωτάκη. - Θεσσαλονίκη : Εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., 2003.
- Ø Παπαδάκης, Χαράλαμπος Δ. Σύστημα εμπορικών μισθώσεων : Συστηματική ερμηνεία του Π.Δ 34/1995 και των συναφών νεότερων νόμων (ν.2741/1999 κ.λ.π.) / Χαραλ. Δ. Παπαδάκη. - 3η έκδ. - Αθήνα : Σάκκουλας Αντ. Ν., 2000.
- Ø Τσούμας Βασίλειος Ι., Αστικές και εμπορικές μισθώσεις - οροφοκτησία, Ερμηνεία - Νομολογία, Νομική Βιβλιοθήκη, 2012
- Ø Παπαχρίστου, Θανάσης Κ., Μισθωτικές συμβάσεις & διαιρεμένη ιδιοκτησία : θεωρία - νομοθεσία - νομολογία / Θανάσης Παπαχρίστου, Ευαγγελία Νεζερίτη, Κατερίνα Γεράκη. - Αθήνα : "Δίκαιο & Οικονομία" Π. Ν. Σάκκουλας, 2009.
- Ø Αρμενόπουλος τεύχος 3, εκδόσεις ΔΣΘ, Θεσσαλονίκη, 2011
- Ø Μισθωτικές συμβάσεις και διαιρεμένη ιδιοκτησία Θεωρία-Νομοθεσία-Νομολογία / Μίσθωση πράγματος-Επαγγελματικές μισθώσεις-Μισθώσεις με το Δημόσιο-Χρηματοδοτική Μίσθωση-Χρονομεριστική Μίσθωση-Οριζόντια/Κάθετη Ιδιοκτησία, Παπαχρίστου Θαν., Νεζερίτη Ευαγγ., Γεράκη Κατερ. , εκδ. Π. Ν. Σάκκουλας , 2009
- Ø Μίσθωση περιπτέρου, Εκλαϊκευμένη Νομική Βιβλιοθήκη , Γεωργιακάκη Εμμανουέλα , εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας , 2009
- Ø Νομικό Βήμα, τόμος 58, τεύχος 5, Ιούνιος 2010, Μηνιαίο νομικό περιοδικό, Έκδοση δικηγορικού συλλόγου Αθηνών, 2010
- Ø Αρχείο νομολογίας , τεύχος 4, Ιούλιος-Αύγουστος 2011, Διμηνιαία νομική επιθεώρηση , Εκδόσεις Βασ. Ν. Κατσαρού , Αθήνα 2011
- Ø Αρχείο νομολογίας , τεύχος 5, Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 2010, Διμηνιαία νομική επιθεώρηση , Εκδόσεις Βασ. Ν. Κατσαρού , Αθήνα 2010
- Ø Αχαϊκή Νομολογία Έτος 21^ο , εκδόσεις Δικηγορικός Σύλλογος Πατρών, Πάτρα 2005
- Ø Αχαϊκή Νομολογία Έτος 22^ο , εκδόσεις Δικηγορικός Σύλλογος Πατρών, Πάτρα 2006
- Ø Αχαϊκή Νομολογία Έτος 24^ο , εκδόσεις Δικηγορικός Σύλλογος Πατρών, Πάτρα 2008
- Ø Αχαϊκή Νομολογία Έτος 25^ο , εκδόσεις Δικηγορικός Σύλλογος Πατρών, Πάτρα 2009
- Ø <http://www.sfirislaw.gr>