



ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ



ΚΑΝΕΛΛΟΥ ΡΩΞΑΝΗ-ΜΑΡΙΑ

ΚΟΝΤΟΠΟΥΛΟΥ ΒΑΣΙΛΙΚΗ

ΕΠΟΠΤΕΥΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ ΝΙΚΗ

ΠΑΤΡΑ, ΜΑΙΟΣ 2011

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα πτυχιακή εργασία πραγματοποιήθηκε στο Ανώτατο Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Πατρών, στο τμήμα Λογιστικής. Στόχος αυτής της πτυχιακής είναι η μελέτη του Financial Leasing - η «Χρηματοδοτική Μίσθωση», όπως αποδόθηκε ο όρος στα ελληνικά - καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το Νόμο 1665/1986 σαν μια σύγχρονη χρηματοδοτική μορφή, χωρίς να υποκαθιστά τις παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης (δανεισμού - πιστώσεις) και προωθείται από ειδικούς χρηματοδοτικούς οργανισμούς και ανώνυμες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που ελέγχονται κυρίως από τράπεζες.

Η εκπόνηση της παρούσας πτυχιακής εργασίας δεν θα ήταν δυνατή χωρίς τη συμβολή της επιβλέπουσας καθηγήτριας μας κ. Γεωργιάδου Νίκη για το επιστημονικό υλικό που μας προσέφερε καθώς και για τις νομικές συμβουλές της, που διευκόλυναν την εκπόνηση της παρούσας πτυχιακής.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	2
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο	
ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	
1.1 Ιστορική αναδρομή- Έννοια	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο	
ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ – ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ - ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
2.1 Προϋποθέσεις της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης	9
2.2 Κατάρτιση της σύμβασης	15
2.3 Λήξη της σύμβασης	15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο	
ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	
3.1 Πλεονεκτήματα για το λήπτη επενδυτή	17
3.2 Πλεονεκτήματα για την εταιρεία Leasing	18
3.3 Πλεονεκτήματα για τον πωλητή του πράγματος	19
3.4 Πλεονεκτήματα για τις Εθνικές Οικονομίες	20
3.5 Μειονεκτήματα.....	22

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4ο

ΕΙΔΗ – ΜΟΡΦΕΣ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

4.1 Είδη χρηματοδοτικής μίσθωση.....	22
4.2 Κατηγορίες.....	25
4.3 Μορφές.....	27

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5ο

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ-ΝΟΜΙΚΟ-ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ LEASING

5.1 Νομοθετικό πλαίσιο της σύμβασης.....	30
5.2 Νομικό πλαίσιο.....	39

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6ο

Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΤΟΥΣ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ

6.1 Αγορά ακινήτων στην Ελλάδα	42
<i>Πίνακας 1. Εταιρείες και διευθύνσεις/τμήματα Τραπεζών που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα.....</i>	<i>42</i>
<i>Πίνακας 2. Αγορά συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης 1999-2009 σε Χιλ. Ευρώ.....</i>	<i>44</i>
<i>Σχήμα 1. Μερίδια αγοράς εταιρειών Leasing 2009.....</i>	<i>45</i>
6.2 Φορολογική μεταχείριση μισθώσεων ακινήτων.....	50

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7ο

ΟΜΑΛΗ ΚΑΙ ΑΝΩΜΑΛΗ ΕΞΕΛΙΞΗ LEASING ΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

7.1 Ομαλή και ανώμαλη εξέλιξη Leasing κινητών.....	48
7.2 Ομαλή και ανώμαλη εξέλιξη Leasing ακινήτων.....	52

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8ο

ΣΥΓΚΡΙΣΗ LEASING ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

8.1 Σύγκριση κόστους Leasing - κόστος χρηματοδότησης με Ίδια Διαθέσιμα.....	55
8.2 Σύγκριση τραπεζικού δανεισμού – Leasing.....	56
8.2.1 Χαρακτηριστικά Δανεισμού και Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	57

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9ο

ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

9.1 Δικαστικές αποφάσεις	60
9.2 Συμπέρασμα.....	78
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	79

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η εργασία που ακολουθεί πραγματεύεται το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ως εργαλείο επέκτασης και ανάπτυξης των επαγγελματιών και των επιχειρήσεων και αποτελείται από εννέα κεφάλαια. Στο **πρώτο** κεφάλαιο δίνεται η έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης και γίνεται ιστορική αναδρομή του θεσμού. Στο **δεύτερο** κεφάλαιο γίνεται ανάλυση των προϋποθέσεων, της κατάρτισης και της λήξης της έγκυρης σύμβασης. Στο **τρίτο** κεφάλαιο παραθέτονται τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τους συμβαλλομένους και τις Εθνικές Οικονομίες. Στο **τέταρτο** κεφάλαιο γίνεται εκτενής αναφορά στα είδη, τις κατηγορίες και τις μορφές του θεσμού. Το **πέμπτο** κεφάλαιο αναφέρεται στο νομοθετικό-νομικό πλαίσιο της σύμβασης. Το **έκτο** κεφάλαιο επικεντρώνεται στην αγορά ακινήτων, καθώς και την φορολογική μεταχείριση τους στην Ελλάδα. Το **έβδομο**, αναφέρεται η ομαλή και ανώμαλη εξέλιξη του Leasing κινητών και ακινήτων. Στο **όγδοο** γίνεται σύγκριση μεταξύ του κόστους Leasing με το κόστος χρηματοδότησης Ίδιων Διαθεσίμων και του τραπεζικού δανεισμού με το Leasing. Αναφέρονται επίσης και τα χαρακτηριστικά δανεισμού και χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στο **ένατο** και τελευταίο κεφάλαιο παρουσιάζονται ενδεικτικά κάποιες δικαστικές αποφάσεις, που έχουν ως αντικείμενο την χρηματοδοτική μίσθωση. Τέλος, παραθέτονται ορισμένα συμπεράσματα που αφορούν το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

1.1 Ιστορική αναδρομή- έννοια

Η πρώτη μορφή μισθώσεως εμφανίστηκε στην Αίγυπτο το 3000 π.Χ , κατά τη διάρκεια της δυναστείας Menas με την οποία ένας κτηματίας εκμίσθωνε σε κάποιον « muskemu» (δηλαδή «μικρό άνθρωπο») μία έκταση γης μαζί με όλο τον εξοπλισμό, τους δούλους και τα κοπάδια των ζώων, έναντι περιοδικών καταβολών. Το 2000 π. Χ οι Σουμέριοι εκμίσθωναν πάγια στοιχεία σε μισθωτές έναντι μισθωμάτων.

Η σύγχρονη μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης (FINANCIAL LEASING) αρχίζει το 1952 στις ΗΠΑ όπου και ιδρύεται η πρώτη εταιρεία Leasing στο Σαν Φραντσίσκο, με σκοπό τη διαμεσολάβησή της μεταξύ των παραγωγών επενδυτικών αγαθών και των επιχειρήσεων που στερούνται της απαραίτητης ρευστότητας για την ικανοποίηση των επενδυτικών τους αναγκών.

Στην Ευρώπη διαδόθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1960 και με τον ν.1665/1986 καθιερώθηκε και στην χώρα μας η σύμβαση της «**χρηματοδοτικής μίσθωσης**» αρχικά σε κινητά και αργότερα με το άρθρο 11 του ν.2367/1995 και σε ακίνητα. Με τον όρο αυτό ο Έλληνας νομοθέτης απέδωσε στα ελληνικά τον διεθνώς γνωστό όρο «Leasing», έναν σύγχρονο οικονομικό-νομικό θεσμό.

Σχετικά με τον ορισμό του financial leasing υπάρχουν σημαντικές διαφορές που συναντούμε στις διάφορες χώρες, που οφείλονται στο διαφορετικό νομοθετικό καθεστώς της καθεμίας απ' αυτές. Στην χώρα μας με το άρθρο 1 του νόμου 1665/1987 ορίστηκε ότι:

«1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μία εταιρεία ειδικού σκοπού υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού ή ακινήτου πράγματος που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου της, παρέχοντας του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης. 2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι και κινητό που αγόρασε προηγουμένως η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ-ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ-ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

2.1 Προϋποθέσεις της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Στα άρθρα 1-3 του νόμου 1665/1986 τίθενται ορισμένοι ειδικοί όροι αναφορικά με τους συμβαλλομένους, το αντικείμενο, το μίσθωμα, τη διάρκεια και την λήξη της σύμβασης, έτσι ώστε μόνο όταν αυτοί οι όροι δεν πληρούνται να εμπίπτει η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης στο καθεστώς του νόμου. Ειδικότερα:

1. Εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης

Το άρθρο 2 του ν.1665/1986 ορίζει ότι ως εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης νομείται μόνο μία ανώνυμη εταιρεία , που έχει ως αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, **όμως με το άρθρο 2 παρ.2 του πρόσφατου ν.3483/2006 επιτράπηκε και στα πιστωτικά και εν γένει χρηματοδοτικά ιδρύματα να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης** του νόμου και έχει συσταθεί μετά από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος.

Με τον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης δημιουργήθηκε μια νέα μορφή οικονομικής δραστηριότητας. Λόγω του χρηματοδοτικού στόχου του νέου θεσμού, ο νομοθέτης έκρινε ότι η δραστηριότητα αυτή δεν πρέπει να ανατεθεί σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιαδήποτε μορφή. Οι επιχειρήσεις που θα αναλάβουν την οικονομική αυτή δραστηριότητα πρέπει «να έχουν μέγεθος που να ανταποκρίνεται στο χρηματοδοτικό τους σκοπό και να παρέχουν με την κεφαλαιακή τους διάρθρωση εχέγγυα ασφάλειας για την απρόσκοπτη διεξαγωγή των εργασιών τους». Το **μετοχικό κεφάλαιο** της εταιρείας θα πρέπει να μην

είναι μικρότερο από εκείνο που απαιτείται για τη σύσταση ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας, (το ποσό αυτό ανέρχεται στα 60.000 ευρώ) κατ' εξαίρεση όμως μπορεί να περιοριστεί στο μισό του ορίου αυτού, εφόσον ανήκει κατ' απόλυτη πλειοψηφία σε μία ή περισσότερες ελληνικές τράπεζες ή τράπεζες νόμιμα εγκατεστημένες στην Ελλάδα. Επίσης, ο Έλληνας νομοθέτης θέλοντας να μην περιοριστεί η σύναψη των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης μόνο σε θυγατρικές εταιρείες των τραπεζών ή σε οικονομικά κραταιούς χρηματοδοτικούς φορείς εισηγήθηκε μία ρύθμιση σύμφωνα με την οποία το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να καταβάλλεται όχι μόνο σε μετρητά, αλλά και σε είδος. Δημιουργήθηκε έτσι η δυνατότητα σε κατασκευάστριες εταιρείες, που ενδιαφέρονται να ιδρύσουν εταιρεία leasing, αλλά δεν διαθέτουν το απαιτούμενο υψηλό μετοχικό κεφάλαιο σε μετρητά, να εισφέρουν σε είδος στη συσταθείσα εταιρεία leasing μηχανήματα, μεταφορικά μέσα και γενικά εξοπλισμό που κατασκευάζουν.

Υποστηρίζεται η άποψη, ότι η κατ' επάγγελμα σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης από εκμισθώτρια εταιρεία που δεν έχει την νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού ή από φυσικό πρόσωπο είναι κατ' ΑΚ 174 άκυρη με δυνατότητα αναζήτησης των καταβληθέντων κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό. Ωστόσο ο σκοπός της διάταξης που προβλέπει τις προϋποθέσεις αυτές δεν μπορεί να οδηγήσει στην αποδοχή της ακυρότητας. Ορθότερο λοιπόν είναι να θεωρήσει κανείς την επιβολή των ειδικών προϋποθέσεων στο πρόσωπο του εκμισθωτή σαν ρύθμιση διοικητικής φύσεως, που δεν επιφέρει –πέραν από τις όποιες διοικητικές κυρώσεις – και την κατ' ΑΚ 174 απόλυτη ακυρότητα της σύμβασης, αλλά μόνο τη σχετική, υπέρ του μισθωτή, ο οποίος θα δικαιούται, σταθμίζοντας τα συμφέροντά του, να συνεχίσει ή να λύσει την σύμβαση. Είναι αυτονόητο, ότι η εταιρεία δεν θα απολαύσει τις ευνοϊκές ρυθμίσεις του άρθρου 6 του ν.1665/1986.

Εκτός από τη δυνατότητα σύστασης ελληνικών εταιρειών leasing, ο νόμος προβλέπει τη δυνατότητα εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα και αλλοδαπών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι εταιρείες αυτές σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.1 εδ.γ' οι οποίες έχουν συσταθεί στο εξωτερικό πριν ζητήσουν την ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος για την εγκατάσταση και λειτουργία τους στην Ελλάδα, δεν απαιτείται να είναι ανώνυμες ούτε να έχουν ως αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης του νόμου. Η μόνη δέσμευση στην οποία υπόκεινται οι αλλοδαπές αυτές εταιρείες, είναι το κεφάλαιο που υποχρεούνται να καταβάλλουν να είναι ίσο με εκείνο που απαιτείται για τη σύσταση ανώνυμων τραπεζικών εταιρειών.

2. Λήπτης

Σε αντίθεση με τις ποικίλες προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος για την εταιρεία leasing, για τον μισθωτή- λήπτη προβλέπει το εξής: Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, το οποίο ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα μπορεί να συνάψει ως λήπτης σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης υπό τον περιορισμό ότι το αντικείμενο δεν προορίζεται για ιδιωτική χρήση. Επομένως, αποκλείονται από την σύμβαση αυτή ιδιώτες, που θα ήθελαν να προμηθευτούν αγαθά για αποκλειστικώς προσωπική τους χρήση (π.χ. ο συνταξιούχος ή ο φοιτητής ή ο υπάλληλος που θέλει έναν ηλεκτρονικό υπολογιστή για απασχόληση του στο σπίτι). Η ελευθερία αυτή ως προς το πρόσωπο του λήπτη κάνει το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης ιδιαίτερα ελκυστικό για κάθε επαγγελματία ή επιχείρηση που ενδιαφέρεται για την πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων.

3. Αντικείμενο

Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι η παραχώρηση της χρήσης κινητών πραγμάτων και ακινήτων, τα οποία προορίζονται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του μισθωτή, όπως μηχανολογικός εξοπλισμός,

εξοπλισμός γραφείου, ιατρικά μηχανήματα, μέσα μεταφοράς, εργαλεία κλπ. Αποκλείονται επομένως από το πεδίο εφαρμογής του νόμου οι χρηματοδοτικές μισθώσεις που αφορούν καταναλωτικά αγαθά.

Αυτονόητο είναι ότι οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης θα προτιμούν να προμηθεύονται και να εκμισθώνουν αγαθά ευκολόχρηστα, που θα ήταν εύκολο να πωληθούν ή να ξαναεκμισθωθούν σε περίπτωση αδυναμίας πληρωμής ή πτώχευσης του μισθωτή. Παρά πολύ ειδικευμένα αγαθά που ενδιαφέρουν περιορισμένο κύκλο προσώπων. Όταν η εταιρεία leasing εκμισθώνει αγαθά της δεύτερης κατηγορίας, το μίσθωμα θα είναι μεγαλύτερο, αφού πρέπει να καλύψει και αυτό τον κίνδυνο του εκμισθωτή. Επίσης τα άρθρα 1 και 6 του νόμου επιτρέπει τη μίσθωση με σκοπό υπεκμίσθωσης από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μάλιστα όχι μόνο απευθείας από τον κατασκευαστή ή πωλητή αλλά και από άλλη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η δυνατότητα όμως αυτή βρίσκεται σε αντίθεση με την χαρακτηριστική επιδίωξη του εκμισθωτή να διασφαλίσει την κυριότητα του πράγματος. Μπορεί μάλιστα να οδηγήσει σε δισεπίλυτα ερμηνευτικά προβλήματα, σχετικά με τα αποτελέσματα της τήρησης των διατυπώσεων δημοσιότητας που προβλέπει ο νόμος 1665/1986.

4. Μίσθωμα

Η παραχώρηση της χρήσης κινητού γίνεται έναντι μισθώματος, το οποίο μάλιστα απολαύει ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση. Το μίσθωμα προσδιορίζεται με βάση το κεφάλαιο που διέθεσε ο εκμισθωτής για την απόκτηση του αγαθού, τη διάρκεια απόσβεσής του, τα έξοδα χρηματοδότησης (τόκοι, προμήθειες στις τράπεζες κλπ.), τα λειτουργικά έξοδα του εκμισθωτή και τα ποσοστά κέρδους του. Όλα αυτά τα κονδύλια αποτελούν το ποσό που πρέπει να πληρώσει συνολικά ο μισθωτής κατά τη διάρκεια της σύμβασης ως αντάλλαγμα για τη χρήση του πράγματος. Τα μισθώματα που καταβάλλει ο

μισθωτής, αν και αποτελούν από οικονομική άποψη σταδιακή αποπληρωμή της έμμεσης χρηματοδότησης που έλαβε, δεν είναι δυνατή η χρήση ανοικτού λογαριασμού, στον οποίο να χρεώνονται τα μισθώματα και να πιστώνονται οι καταβολές. Αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι η εταιρεία παραχωρεί αμέσως στον αντισυμβαλλόμενο της ένα αντικείμενο ορισμένης αξίας, την οποία και έχει προκαταβάλει (η εταιρεία) στον προμηθευτή, και δεν παραχωρεί απλώς τη δυνατότητα χρήσης πίστωσης μέχρι ορισμένου ποσού κατά βούληση του μισθώματος.

Το μίσθωμα καταβάλλεται συνήθως κάθε τρίμηνο ή εξάμηνο, ανάλογα με την συμφωνία των μερών, και πάντοτε στην αρχή της περιόδου. Το ποσό του μισθώματος μπορεί είτε να είναι το ίδιο καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης είτε να μειώνεται σταδιακά ανάλογα με την απόσβεση της αξίας του αγαθού είτε, αντιθέτως, λόγω των προβλημάτων ρευστότητας που πιθανόν να έχει ο μισθωτής κατά τα πρώτα έτη της μισθώσεως, να κλιμακώνεται με αύξουσα τάση.

Για να αποτρέψει ο νομοθέτης την εκμισθώτρια να προσδιορίσει σε υψηλά επίπεδα το μίσθωμα, στην επιδίωξή της να καλυφθεί από κινδύνους που προέρχονται από κυμαινόμενα οικονομικά στοιχεία (αύξηση επιτοκίων κλπ.) επιτρέπει στους συμβαλλομένους κατά παρέκκλιση από την ισχύουσα νομισματική νομοθεσία να καθορίσουν το μίσθωμα συνομολογώντας και ορισμένες ασφαλιστικές ρήτρες.

5. Διάρκεια

Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τρία έτη, αλλά αν συμφωνηθεί μικρότερη δεν επέρχεται ακυρότητα όλης της σύμβασης παρά μόνο του συγκεκριμένου όρου, έτσι ώστε η σύμβαση ισχύει για τρία έτη (άρθρο 3 παρ.1 του ν.1665/1986). Η επιβολή της ελάχιστης αυτής διάρκειας από το νομοθέτη έχει ως στόχο να αποφευχθεί η χρησιμοποίηση του

θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης για λόγους ξένους προς το χρηματοδοτικό τους σκοπό. Οι συμβαλλόμενοι αφήνονται ελεύθεροι να ορίσουν μεγαλύτερη διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με την προβλεπόμενη διάρκεια ζωής του αντικειμένου της σύμβασης.

Στην περίπτωση που ο μισθωτής αγοράσει το πράγμα πριν από την κατώτατη διάρκεια των τριών ετών που προβλέπει ο νόμος, τότε οφείλει να καταβάλει τις φορολογικές και λοιπές ελαφρύνσεις που πέτυχε με την σύναψη της χρηματοδοτικής μίσθωσης (άρθρο 3 παρ.3 ν.1665/1987).

Η διάρκεια της μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη έτσι ώστε κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη δεν έχει το δικαίωμα τακτικής καταγγελίας. Συνήθως προβλέπεται, ότι δικαίωμα καταγγελίας πριν από τη λήξη της σύμβασης έχει μόνο ο εκμισθωτής στην περίπτωση που ο μισθωτής αθετεί τις συμβατικές του υποχρεώσεις.

6. Δικαίωμα του μισθωτή να αγοράσει το πράγμα η να ανανεώσει τη μίσθωση.

Εάν ο μισθωτής δεν προτιμά να επιστρέψει το πράγμα κατά τη λήξη της σύμβασης στην εταιρεία leasing, έχει το δικαίωμα σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 1 το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα έναντι ενός προκαθορισμένου τιμήματος, είτε να ανανεώσει τη χρηματοδοτική μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Το δικαίωμα αγοράς του πράγματος ασκείται από το λήπτη με μονομερή, καθαρή, μη ανακλητή, άτυπη δήλωσή του που απευθύνεται προς την εταιρεία leasing και ταυτόχρονη καταβολή σ' αυτήν του τιμήματος. Ο λήπτης όμως μπορεί να ασκήσει το δικαίωμα ανανέωσης της σύμβασης, οπότε θα εξακολουθήσει να παραμένει υπόχρεος προς καταβολή δόσεων στην εταιρεία leasing. Η εταιρεία μπορεί να συμφωνήσει με το μισθωτή νέα σύμβαση για όσο χρόνο χρειαστεί και χωρίς περιορισμό ελάχιστης διάρκειας.

2.2 Κατάρτιση της σύμβασης

1. Τύπος

Για τη σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται, ως συστατικός τύπος το έγγραφο. Το έγγραφο αυτό δεν απαιτείται να είναι έγγραφο βέβαιης χρονολογίας ή συμβολαιογραφικό, απαιτείται μόνο για την κυρίως σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και όχι για τη σύμβαση με την οποία αγοράζει το πράγμα η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2. Δημοσιότητα

Η σύμβαση ισχύει μετά την έγγραφη κατάρτιση της. Για να ισχύουν όμως τα δικαιώματα και έναντι των τρίτων, πρέπει να τηρηθούν οι διατυπώσεις της δημοσιότητας που προβλέπονται στο άρθρο 4 παρ.2 σε ειδικό δημόσιο βιβλίο στο πρωτοδικείο της έδρας ή κατοικίας του μισθωτή και στο πρωτοδικείο Αθηνών. Πρόκειται για ειδικό βιβλίο που τηρείται στη γραμματεία κάθε πρωτοδικείου και στο οποίο καταχωρούνται οι συμβάσεις σύστασης πλασματικού ενεχύρου των μηχανημάτων για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων σε βιομηχανίες, βιοτεχνίες και άλλες επιχειρήσεις. Μόνο εφόσον γίνουν οι δύο αυτές καταχωρήσεις που προβλέπει ο νόμος, ολοκληρώνεται η δημοσιότητα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2.3 Λήξη της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης

1. Πάροδος του χρόνου

Η χρηματοδοτική μίσθωση λήγει και αίρονται τα αποτελέσματά της με την πάροδο του χρόνου, εφόσον ο μισθωτής δεν άσκησε το δικαίωμά του για ανανέωση της μίσθωσης. Με τη λήξη ο μισθωτής υποχρεούται να επιστρέψει το πράγμα στον εκμισθωτή και σταματά η υποχρέωση καταβολής μισθώματος.

2. Αγορά του πράγματος από τον μισθωτή

Η σύμβαση λήγει επίσης, όταν ο μισθωτής αγοράσει το πράγμα ασκώντας το σχετικό δικαίωμα προαίρεσεως που του έχει παραχωρηθεί. Η άσκηση του δικαιώματος αυτού θα γίνει με μονομερή δήλωση του μισθωτή προς τον εκμισθωτή και την καταβολή του συμφωνηθέντος τιμήματος. Με τη δήλωση περί ασκήσεως του δικαιώματος προαίρεσεως λήγει η χρηματοδοτική μίσθωση και ολοκληρώνεται η σύμβαση της πώλησης. Συγχρόνως μεταβιβάζεται η κυριότητα του πράγματος από τον εκμισθωτή στον μισθωτή.

3. Καταγγελία της σύμβασης

Όπως ήδη προαναφέρθηκε η διάρκεια της σύμβασης είναι ορισμένη και σε καμία περίπτωση μικρότερη των τριών ετών. Ωστόσο ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης πριν από τη λήξη της, αν ο μισθωτής αθετήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, κυρίως ως προς την πληρωμή του μισθώματος. Με την καταγγελία λύεται η σύμβαση και ο εκμισθωτής δικαιούται να αναζητήσει το πράγμα από τον μισθωτή.

4. Η πτώχευση του μισθωτή

Η πτώχευση του μισθωτή επιφέρει, κατά ρητή επιταγή του νόμου (άρθρο 4 παρ.3), λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με τη λύση της σύμβασης δεν δικαιούται πλέον ο μισθωτής να κατέχει το πράγμα και υποχρεούται να το αποδώσει στον εκμισθωτή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

3.1 Πλεονεκτήματα για το λήπτη-επενδυτή

∅ Το μεγαλύτερο πλεονέκτημα του leasing για τις επιχειρήσεις που αποφασίζουν να επιλέξουν το μέσο αυτό χρηματοδότησης είναι ασφαλώς το ότι γίνεται κατορθωτό να καλυφθεί αμέσως ολόκληρη η επένδυση χωρίς να χρειάζεται καμία εκταμίευση και συμμετοχή στο κόστος της εκ μέρους τους. Εκεί άρα που υπάρχει στενότητα κεφαλαίων, απόλυτη ή και σχετική, για τη διενέργεια της ζητούμενης επένδυσης, το leasing προσφέρεται ως ένα ιδιαίτερα κατάλληλο μέσο κάλυψης του κενού. Που σημαίνει πως αν μια επιχείρηση στερείται ιδίων πηγών χρηματοδότησης ή που οι υπάρχουσες της είναι αναγκαίες για κεφάλαιο κίνησης ή για άλλες επενδύσεις, το ίδιο και όταν η προσφυγή σε ξένες πηγές για την άντληση κεφαλαίων, ιδιαίτερα δανεισμό, της είναι αδύνατη, δυσχερής ή ασύμφορη, το leasing είναι ίσως το πιο ενδεδειγμένο μέσο για να βγει από το αδιέξοδο. Ακόμη και αν μια επιχείρηση έχει τη δυνατότητα προσφυγής σε δανεισμό, το leasing προτιμάται σαν λύση αφού η ίδια δεν θα συμμετάσχει στο κόστος της επένδυσης και θα διατηρήσει ακέραιη την ρευστότητά της ή τα κεφάλαια της για πραγματοποίηση άλλων επενδύσεων, με μεγαλύτερη απόδοση πληρώνοντας το μίσθωμα από τις εισπράξεις της τρέχουσας παραγωγής.

∅ Το ότι η επιχείρηση δεν είναι υποχρεωμένη να εκταμιεύσει αμέσως, ολικά ή μερικά, την αξία του εξοπλισμού που επιθυμεί να προμηθευτεί, αποτελεί ένα σημαντικότερο κίνητρο και δυνατότητα ταυτόχρονα για την επίτευξη εκσυγχρονισμού του υπάρχοντος εξοπλισμού, καθώς σε πολλούς κλάδους η ταχεία τεχνολογική πρόοδος καθιστά αναγκαία την αντικατάσταση μηχανημάτων νε άλλα νεώτερου τύπου.

Ø Ιδιαίτερα για τις «μικρομεσαίες» επιχειρήσεις, όπου τα προβλήματα αυτά, και κυρίως η έλλειψη ακινήτων για να παραχωρηθούν σε εμπράγματα ασφάλεια, εμφανίζονται συχνότερα και σε αυξημένη οξύτητα, ο ρόλος του leasing για την επίτευξη των σκοπών αυτών, της προμήθειας δηλ. του απαραίτητου μηχανικού εξοπλισμού ή της ανανέωσης του υπάρχοντος, είναι κυριολεκτικά πρωταγωνιστικός.

Ø Η εξάρτηση συνήθως των εταιρειών leasing από μεγάλους χρηματοδοτικούς Οργανισμούς, κυρίως Τράπεζες, όπως επίσης και η εξειδίκευσή τους στο είδος αυτό της χρηματοδότησης, αποτελεί παράγοντα μείωσης του κόστους της επένδυσης μέσω εξευρέσεως φθηνότερων κεφαλαίων.

Ø Επιπλέον, τα φορολογικά πλεονεκτήματα, που βέβαια εξαρτώνται από την νομοθεσία κάθε χώρας έχουν ως στόχο την αύξηση των επενδύσεων μέσω του θεσμού αυτού, δίνοντας την δυνατότητα έκπτωσης στην επιχείρηση ολόκληρου του ποσού των καταβαλλόμενων μισθωμάτων ως λειτουργική δαπάνη.

Ø Ο μισθωτής είναι ελεύθερος να διαλέξει μόνος του τον προμηθευτή και το αγαθό που θα αποτελέσει το αντικείμενο της μίσθωσης, στοιχείο που έχει ιδιαίτερη σημασία ιδίως όταν πρόκειται για αγαθά εξειδικευμένα με ιδιαίτερες τεχνικές προδιαγραφές.

Ø Βελτιώνεται η εικόνα του Ισολογισμού της επιχείρησης και της κεφαλαιακής διάρθρωσης.

3.2 Πλεονεκτήματα για την εταιρεία Leasing

1. Ένα σημαντικό πλεονέκτημα είναι η διατήρηση της κυριότητας του πράγματος, το οποίο αποτελεί ένα εξαιρετο μέσο προστασίας της και πλεονεκτικό συνάμα συγκριτικά με τα άλλα γνωστά μέσα εμπράγματης υφής

δηλ. την υποθήκη και προσημείωση στα ακίνητα και το (πλασματικό) ενέχυρο στα κινητά. Και αυτό καθόσον:

α. Η σύσταση του δικαιώματος είναι απλούστατη τουλάχιστον όταν πρόκειται για κινητά, καθώς το μόνο που χρειάζεται να κάνει είναι να πραγματοποιήσει την αγορά κάτι που έχει ιδιαίτερη σημασία τόσο για τον παράγοντα χρόνο, αφού δεν χρειάζονται ειδικοί νομικοί σύμβουλοι για ελέγχους τίτλων, σύσταση υποθήκης, αναμονή της έκδοσης των σχετικών πιστοποιητικών κλπ., όσο και για το ζήτημα της μη επιβάρυνσης του κόστους της επένδυσης με τα συναφή έξοδα.

β. Η «πραγμάτωση» του δικαιώματος, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή, γίνεται ταχύτερα αφού είναι απαλλαγμένη από την διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης και πλειστηριασμού σε επιβαρυμένα με υποθήκη και ενέχυρο πράγματα, καθώς το μόνο που γίνεται εδώ είναι η αφαίρεση του μισθίου από τα χέρια του μισθωτή και η παράδοση του στην εταιρεία leasing ή στην αποβολή του μισθωτή και εγκατάστασή της σ' αυτό, αν πρόκειται για ακίνητο, με την συνδρομή του αρμόδιου οργάνου της εκτέλεσης.

γ. Επιπλέον, η εταιρεία leasing αποκτώντας αυτούσιο το πράγμα έπειτα από την αφαίρεση του κινητού ή την αποβολή του μισθωτού από το ακίνητο, μπορεί να υπολογίζει σε ολόκληρη την αξία του, σε αντίθεση με την περίπτωση υποθήκης ή ενεχύρου, αφού τότε μόνο ένα μέρος της αξίας του θα της αποδιδόταν, μετά από την αφαίρεση φόρων, τελών, γενικών προνομιούχων πιστωτών κλπ.

3.3 Πλεονεκτήματα για τον πωλητή του πράγματος

1. Ένα πρώτο πλεονέκτημα για τον κατασκευαστή, και γενικότερα προμηθευτή του υλικού είναι ότι συναλλάσσεται με την κατά τεκμήριο συνεπή και φερέγγυα

εταιρεία leasing ως αγοράστρια, από την οποία άλλωστε θα πληρωθεί συνήθως μετρητοίς.

2. Ένα δεύτερο έμμεσο πλεονέκτημα γι' αυτόν είναι ότι, λόγω των μεγάλων δυνατοτήτων για νέες επενδύσεις που προσφέρει το leasing και τυποποίησης των πωλούμενων αγαθών, αυξάνονται οι πωλήσεις του, με αυτονόητες ευεργετικές γι' αυτόν παραπέρα επιπτώσεις μείωσης του κόστους και αύξηση των κερδών του.

3.4 Πλεονεκτήματα για τις Εθνικές Οικονομίες

1. Ένα σημαντικό πλεονέκτημα είναι η αύξηση πωλήσεων κεφαλαιουχικών αγαθών από τις κατασκευάστριες επιχειρήσεις και μέσω των αγαθών αυτών η πραγματοποίηση νέων επενδύσεων από τις επιχειρήσεις που τα προμηθεύονται. Αυτό με τη σειρά του έχει και σημαντικές ευεργετικές επιπτώσεις στην αύξηση της απασχόλησης και άλλων μακροοικονομικών μεγεθών.

2. Επίσης, μέσω του θεσμού αυτού επιτυγχάνεται η μείωση του κόστους των επενδύσεων και αυτό γίνεται μέσω της τυποποίησης των παραγόμενων κεφαλαιουχικών αγαθών όπου σε συνδυασμό με την αύξηση της ζήτησης μειώνεται το τίμημα της πώλησης.

3. Ένα άλλο πλεονέκτημα είναι ότι σε αντίθεση με ό, τι συμβαίνει με τη μέσω τραπεζικού δανεισμού απόκτηση κεφαλαιουχικών αγαθών, η χρηματοδότηση ξένων σκοπών από εκείνον για τον οποίο αυτή γίνεται είναι αδύνατη, και έχει ως συνέπεια να επέρχεται περιορισμός πληθωριστικών τάσεων.

3.5 Μειονεκτήματα

1. Ένα μειονέκτημα είναι το καταρχήν μεγάλο συγκριτικά κόστος της επένδυσης μέσω του leasing σε σχέση με τη μέσω δανεισμού χρηματοδότηση. Το μειονέκτημα όμως αυτό δεν μπορεί να ληφθεί μεμονωμένα αλλά σε συνδυασμό με ποικίλους κάθε φορά παράγοντες και ιδιαίτερα το ισχύον λογιστικό και φορολογικό καθεστώς –και τη δυνατότητα που απορρέει απ' αυτό.
2. Επίσης, μία επιπόλαιη απόφαση ανάληψης έπειτα από υπερεκτίμηση των δυνατοτήτων παραγωγικότητας της επιχείρησης ή αποδοτικότητας της επένδυσης, συνιστά σοβαρό κίνδυνο αδυναμίας να ανταποκριθεί στις δυσβάστακτες και υπέρμετρες υποχρεώσεις του leasing καθώς επίσης και την οικονομική της καταστροφή, αφού δεν της παρέχεται το δικαίωμα να αποστεί από τις υποχρεώσεις της λύοντας μονομερώς την σύμβαση. Άρα το leasing μπορεί να φανεί ωφέλιμο μόνο στις υγιείς επιχειρήσεις με καλή ρευστότητα και δυνατότητα αποπληρωμής των υψηλών περιοδικών μισθωμάτων- δόσεων του χρέους .
3. Διαφεύγει η ωφέλεια από τη φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων στην περίπτωση του ιδιόκτητου εξοπλισμού, ωφέλεια που συμψηφίζεται μέχρι ενός βαθμού από την πλήρη φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων.
4. Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία έναντι του εκμισθωτή και διατρέχει τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον όρο για σημαντικό διάστημα. Στην περίπτωση αυτή, ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι την λήξη της σύμβασης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΕΙΔΗ-ΜΟΡΦΕΣ-ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

4.1 Είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Με βάση τη φύση των μισθούμενων αντικείμενων το χρηματοδοτικό Leasing διακρίνεται σε δύο κατηγορίες. Ανάλογα με το αν αυτά είναι ακίνητα ή κινητά, έχουμε το Leasing ακινήτων και το Leasing κινητών.

1) Leasing ακινήτων

Στο Leasing ακινήτων η χρηματοδότηση γίνεται είτε για την παραχώρηση από την εταιρεία Leasing στον επενδυτή της χρήσης ενός προκατασκευασμένου ακινήτου με τις προδιαγραφές της επιλογής του, είτε μόνο για την κατασκευή ή επέκταση παγίων εγκαταστάσεων ακινήτου που αυτός έχει στην κυριότητα και κατοχή του.

2) Leasing κινητών

Στα κινητά το χρηματοδοτικό Leasing, ανεξάρτητα από το είδος του πράγματος, παρουσιάζει σχετική ομοιογένεια χωρίς όμως αυτό να σημαίνει ότι δεν συναντώνται ιδιαιτερότητες ιδίως όταν πρόκειται για μέσα μεταφοράς, όπως αυτοκίνητα πλοία και αεροσκάφη.

Σ' αυτό μπορεί να υπαχθεί κάθε είδος κεφαλαιουχικού εξοπλισμού (μέσα μεταφοράς, λοιπά οχήματα, υπολογιστές, λοιπός εξοπλισμός)

Βασικό είναι το είδος του μισθούμενου πράγματος να είναι εύκολα διαθέσιμο στην αγορά, πωλούμενο ή μισθούμενο ξανά σε τρίτο, για την περίπτωση τυχόν μη ομαλής εξέλιξης της συναλλαγής και πρόωρης λήξης της σύμβασης, της γρήγορης απόδοσης και εξέλιξης της τεχνολογίας, χωρίς να αποκλείεται η

εταιρεία Leasing να αποφασίσει τη χρηματοδότηση πραγμάτων που δεν παρουσιάζουν αυτά τα πλεονεκτήματα, βασιζόμενη είτε στην φερεγγυότητα του επενδυτή είτε σε πρόσθετες ασφάλειες που συνομολογεί για να αποφύγει κάθε τέτοιου είδους κίνδυνο.

Είναι προφανές ότι η επιλογή του υλικού από τον επενδυτή και η απόφαση χρηματοδότησης του από την εταιρεία Leasing έχει ιδιαίτερη σημασία και για τους δύο, προορισμένη να προξενήσει βαρύτατες συνέπειες αν αποδειχθεί πλανημένη, αφού ο πρώτος ενδέχεται να μην μπορεί να πληρώσει τα μισθώματα και να καμφθεί επαγγελματικά και η δεύτερη να υποστεί αντίκτυπο από τη μη επιστροφή του καταβλημένου της κεφαλαίου και να μην μπορέσει να αξιοποιήσει μερικά ή ολικά το πράγμα που αναλαμβάνει.

Πέρα από αυτό το leasing σε κινητά μπορεί να περιλαμβάνει μόνο ενσώματα και όχι άυλα στοιχεία, μόνο αγαθά επαγγελματικής χρήσης καινούρια ή μεταχειρισμένα εξατομικευμένα εξ αρχής και όχι αναλώσιμα ή προσωπικής χρήσης.

Ανάλογα με το χρονικό σημείο της χρηματοδότησης της επένδυσης και το αν παρεμβάλλεται τρίτος προμηθευτής η χρηματοδότηση διακρίνεται σε **απλού τύπου Leasing** και στο **sale and lease-back**.

Ø Στον απλό τύπο Leasing η εταιρεία leasing αγοράζει από έναν τρίτο προμηθευτή το πράγμα που προορίζεται για να τεθεί στην χρήση του επενδυτή.

Ø Στο sale and lease-back ο επενδυτής έχει ήδη πραγματοποιήσει την επένδυση (με ίδια ή ξένα κεφάλαια) και έχει στην κυριότητα του το πράγμα το οποίο με την πώλησή του από αυτόν στην εταιρεία Leasing και την ταυτόχρονη μίσθωσή του από αυτήν μέσω της συμβάσεως Leasing του επιτρέπει να χρηματοδοτηθεί με το εισπραττόμενο μίσθωμα.

Κοινό σημείο αυτών των δύο μορφών του θεσμού από νομική άποψη είναι ότι η παρεχόμενη χρηματοδότηση ασφαλίζεται εμπράγματα με την ίδια την κυριότητα του πράγματος. Από αυτή τη σκοπιά η διαφορά τους είναι ότι στην πρώτη περίπτωση η ασφάλεια του χρηματοδότη μορφοποιείται με τη διατήρηση από αυτόν της κυριότητας του πράγματος που αφορά τη συγκεκριμένη επένδυση ενώ στη δεύτερη περίπτωση ακολουθείται η ίδια μεθόδευση με την παλαιά γενική και καταπιστευτική μεταβίβαση της κυριότητας του πράγματος προς την εξασφάλιση απαίτησης και η ασφάλεια του χρηματοδότη για παρεχόμενο δάνειο μορφοποιείται με τη μεταβίβαση σ' αυτόν της κυριότητας ορισμένου πράγματος.

Ανάλογα με τον εσωτερικό ή διεθνή χαρακτήρα της συναλλαγής και συγκεκριμένα όταν ο επενδυτής και η εταιρεία Leasing βρίσκονται σε διαφορετικές χώρες συναντάμε το διεθνές Leasing το οποίο αφορά τα αντικείμενα μεγάλης αξίας (πλοία, αεροσκάφη) όπου το “δίκαιο της σημαίας” καθορίζει ποιός χώρας το δικαιο είναι το εφαρμοζόμενο για τα δικαιώματα πάνω σε αυτά.

Η σημασία της ρύθμισης του διεθνούς Leasing για την ελαχιστοποίηση των νομικών εμποδίων τα οποία έχουν ως αποτέλεσμα τη δυσχέραση των διεθνών επενδύσεων είχε επισημανθεί επανειλημμένως και οι συντονισμένες προσπάθειες για την κατάρτιση μίας σύμβασης η οποία θα μπορούσε να γίνει αποδεκτή από τις νομοθεσίες της παγκόσμιας κοινότητας ευοδώθηκαν με τη διεθνή σύμβαση της Οττάβας στον Καναδά το 1988.

Τέλος αξίζει να γίνει αναφορά και σε άλλα δύο είδη χρηματοδοτικού Leasing τα οποία είναι το **κοινοπρακτικό** και το **συμμετοχικό**.

Στο πρώτο λόγω της μεγάλης αξίας των μισθούμενων αντικειμένων, συμμετέχουν από κοινού πολλές εταιρείες Leasing ενώ στο δεύτερο για τον ίδιο λόγο, εκτός από τον προμηθευτή, τον επενδυτή-μισθωτή και την εταιρεία

Leasing εμπλέκεται και ένα τέταρτο πρόσωπο (συνήθως τράπεζα ή ασφαλιστικός οργανισμός) ή και περισσότερα που της δανείζουν ένα ποσό που αντιστοιχεί σε μέρος του τιμήματος της αγοράς των προς εκμίσθωση πραγμάτων. Οι δανειστές αυτοί θα ικανοποιηθούν από τα αποκλειστικά σε αυτούς εκχωρούμενα μισθώματα ή και με τα ίδια τα πράγματα που είναι παραχωρημένα σε Leasing.

4.2 Κατηγορίες

Ανάλογα με την κυριότητα του πράγματος, τη μίσθωση και τη χρηματοδότηση υπάρχουν δύο κατηγορίες leasing σε διάφορες παραλλαγές. Αυτές είναι η διαχειριστική μίσθωση και η χρηματοδοτική μίσθωση.

1. Η διαχειριστική μίσθωση (Operating Leasing)

Είναι η απλή μορφή μίσθωσης στην οποία ο μισθωτής μισθώνει από τον εκμισθωτή τον εξοπλισμό και του πληρώνει ενοίκιο.

Τα χαρακτηριστικά της διαχειριστικής μίσθωσης είναι τα εξής :

- Ø Ο εκμισθωτής στη διαχειριστική μίσθωση προβαίνει σε εκμίσθωση του μηχανολογικού εξοπλισμού ορισμένης χρονικής διάρκειας (π.χ. 12 μήνες) και στη συνέχεια μπορεί να τον εκμισθώσει σε άλλον πελάτη.
- Ø Η μίσθωση μπορεί να διακοπεί με μία απλή προειδοποίηση του μισθωτή πριν από τη λήξη της ημερομηνίας της συμφωνημένης χρονικής περιόδου.
- Ø Ο εκμισθωτής παρέχει υπηρεσίες συντήρησης και ασφάλισης του παγίου στοιχείου.
- Ø Το ύψος των μισθωμάτων που πρέπει να πληρώσει ο μισθωτής δεν είναι απαραίτητο να καλύψει ολόκληρο το κόστος του μισθίου.

2. Η χρηματοδοτική μίσθωση (Financial Leasing) αντίθετα με τη διαχειριστική μίσθωση, είναι μία μορφή χρηματοδότησης που συνδυάζει τον τραπεζικό δανεισμό και τη μίσθωση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού.

Τα χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι τα εξής :

- Ø Ο εκμισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση αποβλέπει να αποσβέσει ολόκληρο το κόστος του μηχανολογικού εξοπλισμού με μία μακρόχρονη συμφωνία από έναν μόνο μισθωτή.
- Ø Η μίσθωση δεν διακόπτεται από τον μισθωτή πριν από τη λήξη της ημερομηνίας που έχει συμφωνηθεί στη σύμβαση.
- Ø Ο εκμισθωτής μπορεί να παρέχει υπηρεσίες συντήρησης και ασφάλισης για τα πάγια στοιχεία του εξοπλισμού, μπορεί και όχι.
- Ø Το ποσό της μίσθωσης που πρέπει να πληρώσει ο μισθωτής καλύπτει ολόκληρο το κόστος του μισθίου και εντάσσεται σε πλήρη τοκοχρεωλυτική διαδικασία.
- Ø Το συνολικό κόστος των μισθωμάτων υπερβαίνει την αξία του μισθίου.
- Ø Ο μισθωτής έχει την υποχρέωση της συντήρησης και επισκευής του μισθίου.

Πέρα από τις διακρίσεις και τα είδη αυτά των χρηματοδοτικών μισθώσεων, υπάρχουν και άλλες δικαιοπρακτικές μορφές που είτε καταχρηστικά αποκαλούνται Leasing είτε πρόκειται για απλές μισθώσεις, με συνέπεια οι διατάξεις και οι κανόνες που ισχύουν για το Leasing να μην επεκτείνονται σε αυτές.

Κάποιες τέτοιες περιπτώσεις μη πραγματικών Leasing είναι οι εξής :

Το **operating lease** ή αλλιώς επιχειρησιακή μίσθωση, όπου παρέχονται σε εκμίσθωση είτε από τον ίδιο τον κατασκευαστή είτε από άλλη επιχείρηση, προϋπάρχοντα συγκεκριμένα υλικά για την κάλυψη των αναγκών

εκμετάλλευσης του μισθωτή, περιορισμένης χρονικά διάρκειας, σπάνια μέσης και συχνά εποχιακής, με επιστροφή στη συνέχεια του υλικού αυτού στην εκμισθώτρια επιχείρηση για νέα παραπέρα εκμίσθωση.

Συχνά σε αυτήν η εκμισθώτρια επιχείρηση αναλαμβάνει και ορισμένες επιπρόσθετες υπηρεσίες σχετικά με την συντήρηση και την ασφάλιση του πράγματος.

Ο μισθωτής εξάλλου δεν επιλέγει το πράγμα για να πάρει τη χρήση του και στη συνέχεια την κυριότητά του από τον εκμισθωτή, αλλά απευθύνεται σε αυτόν που ήδη το έχει και το προσφέρει σε κάθε ενδιαφερόμενο για τη μίσθωσή του και μάλιστα ως υλικό ορισμένου τύπου και κατηγορίας που βρίσκεται σε χώρους ειδικά περιορισμένους γι' αυτό, με οργανωμένο εργαστήριο επιδιόρθωσης και ειδικευμένο τεχνικό προσωπικό και με προορισμό τις διαδοχικές εκμισθώσεις του. Ο μισθωτής έτσι δεν εξοφλεί με το σύνολο των μισθωμάτων στη διάρκεια της σύμβασης ολόκληρη την αξία ή έστω το μεγαλύτερο μέρος αυτής, του μισθίου του πράγματος ούτε και αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους, βάρη και δαπάνες και δεν έχει και καμία προοπτική απόκτησης του πράγματος, σε αντίθεση με τα όσα ισχύουν στη χρηματοδοτική μίσθωση.

Επομένως οι ευνοϊκές διατάξεις που ισχύουν στο financial lease δεν μπορούν να βρουν πεδίο εφαρμογής στο operating lease αφού πρόκειται για μία απλή μίσθωση που θα πρέπει να κρίνεται με βάση τις γενικές διατάξεις.

4.3 Μορφές

1) Άμεση μίσθωση (Direct leasing)

Στην άμεση μίσθωση υπάρχει διμερής σχέση, μεταξύ του εκμισθωτή-κατασκευαστή του παγίου και του μισθωτή. Μπορεί όμως να υπάρχει και

τριμερής σχέση μεταξύ του κατασκευαστή του παγίου στοιχείου, την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και τον μισθωτή. Στην άμεση μίσθωση ο εκμισθωτής έχει κάποιες υποχρεώσεις απέναντι στον μισθωτή όπως τη συντήρηση των πάγιων στοιχείων ειδικής τεχνολογίας, όμως σε πάγια στοιχεία που δεν θεωρούνται ειδικής τεχνολογίας την ευθύνη της συντήρησης την έχει ο μισθωτής.

2) Πώληση-Μίσθωση υπό όρους (Conditional Sale Lease)

Με την πώληση-μίσθωση υπό όρους γίνεται η πώληση μέσω μίσθωσης. Παρόλο που τυπικά ακολουθείται η διαδικασία και οι όροι της μίσθωσης, ουσιαστικά καταλήγει σε πώληση και εμμέσως αναγνωρίζονται οι όροι της πώλησης. Με αυτή τη μορφή πώλησης μίσθωσης, ο εκμισθωτής και ο μισθωτής επωφελούνται από τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης (φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις κτλ)

3) Μίσθωση κατά παραγγελία (Custom Lease)

Με την μίσθωση κατά παραγγελία ο μισθωτής έχει ορισμένα πλεονεκτήματα, όπως το να ρυθμίσει με τον εκμισθωτή τις πληρωμές των μισθωμάτων ανάλογα με τις δυνατότητές του και υπάρχει η δυνατότητα να προβλεφθούν οι εποχιακές ανάγκες του μισθωτή όταν ασχολείται με την οικονομική εκμετάλλευση ενός εποχιακού προϊόντος.

4) Πρόγραμμα Μίσθωσης-Πώλησης (Vendor Lease Program)

Το πρόγραμμα μίσθωσης-πώλησης χρησιμοποιείται ως μέσο προώθησης των πωλήσεων από κατασκευαστές, προμηθευτές και αντιπροσώπους εξοπλισμού και τους επιτρέπει να προσφέρουν χρηματοδότηση με τη μορφή της άμεσης μίσθωσης ή της πώλησης-μίσθωσης υπό όρους. Με αυτά τα προγράμματα των κατασκευαστών-προμηθευτών εγκρίνεται η πίστωση του μισθωτή και του παραδίδεται ο εξοπλισμός για εκμετάλλευση με τους προβλεπόμενους όρους.

Από την άλλη πλευρά ο εκμισθωτής πληρώνει τον κατασκευαστή-προμηθευτή και υποχρεώνεται να εισπράξει τα μισθώματα από τον μισθωτή. Επίσης η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει τη δυνατότητα να παρέχει στον πωλητή υπηρεσίες μάρκετινγκ, προώθησης, διαφήμισης κτλ.

5) Ειδική μορφή μίσθωσης (Master lease Line)

Στην ειδική μορφή μίσθωσης επιτρέπεται στον μισθωτή να αποκτήσει σταδιακά τον εξοπλισμό χωρίς να είναι υποχρεωμένος να διαπραγματεύεται νέο συμβόλαιο για κάθε είδος ή στάδιο εξοπλισμού. Έτσι ο μισθωτής συμφωνεί τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται για ολόκληρη τη σειρά των μηχανημάτων του εξοπλισμού μέχρι τη λήξη της χρονικής περιόδου της σύμβασης.

6) Διεθνής μίσθωση (Off – Shore lease)

Η διεθνής μίσθωση αφορά χρηματοδοτικές μισθώσεις που συνάπτονται έξω από τα γεωγραφικά όρια μιας χώρας. Στη διεθνή μίσθωση οι πληρωμές γίνονται με ξένο συνάλλαγμα και μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι δύο μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης (άμεση μίσθωση και πώληση-μίσθωση υπό όρους). Αυτή η μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορά κυρίως βιομηχανικές επιχειρήσεις που χρειάζονται κεφαλαιουχικό εξοπλισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ-ΝΟΜΙΚΟ-ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ LEASING

5.1 Νομοθετικό πλαίσιο της σύμβασης

Με τον ν. 1665/1986 εισήχθη και στην Ελλάδα ο θεσμός του financial leasing, αρχικά σε κινητά και αργότερα με το άρθρο 11 του ν.2367/1995 και σε ακίνητα. Ένα πρώτο ερώτημα που γεννιέται ευθύς αμέσως είναι αν υπήρχαν λόγοι που καθιστούσαν αναγκαία, ή έστω και σκόπιμη, τη θέσπιση ενός ειδικού γραπτού δικαίου στη χώρα μας για το leasing. Ειδικότερα θα μπορούσε να διερωτηθεί κανείς μήπως η νομοθετική επέμβαση ήταν περιττή, μια και οι δύο συμβάσεις που πρέπει κατ' ανάγκη να συναφθούν για να λειτουργήσει ο θεσμός, η πώληση δηλαδή από προμηθευτή σε χρηματοδότη οίκο, την εταιρεία leasing , ενός πράγματος και η μίσθωση του απ' αυτή στον ενδιαφερόμενο επενδυτή, σε κανένα νομικό εμπόδιο δε θα προσέκοπτε.

Οι λόγοι που επέβαλαν τη νομοθετική επέμβαση ήταν πολλοί και σοβαροί.

Πρώτα – πρώτα, υπήρχαν σημαντικά εμπόδια νομικής φύσης που, ακόμη και αν δεν αχρήστευαν τελείως τον θεσμό, σίγουρα θα καθιστούσαν τη λειτουργία του σε πολλές περιπτώσεις προβληματική. Ένα σοβαρό τέτοιο εμπόδιο προερχόταν από τη διάταξη του άρθρου 1παραγρ 2 του ν. 4112/1929, σύμφωνα με την οποία, η κυριότητα και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε μηχανήμα που τοποθετείται μόνιμα σε ακίνητο, πάνω στο οποίο ασκείται βιομηχανική ή άλλη επιχείρηση, αυτόματα χάνεται με την τοποθέτησή του και την υποθήκευση του ακινήτου από τον κύριο του σε ασφάλεια δανείου ή πίστωσης που σύνηψε, με συνέπεια έτσι και η εταιρεία leasing να χάνει τότε την ασφάλειά της.

Το ίδιο θα μπορούσε να κινδυνεύσει αν το κινητό κυριότητάς της γινόταν συστατικό αναποχώριστο ενός ακινήτου ή άλλου κινητού, ή αν μεταβιβαζόταν κατά κυριότητα από τον οφειλέτη της μισθωτή σε τρίτο καλόπιστο άτομο κατ' άρθρο 1036ΑΚ – το ίδιο και αν εκποιείτο με αναγκαστικό πλειστηριασμό σε καλόπιστο υπερθεματιστή – ή η κυριότητά της επιβαρυνόταν εμπράγματος με σύσταση πάνω σ' αυτό επικαρπίας ή ενεχύρου υπέρ τρίτου καλόπιστου.

Όλα αυτά τα εμπόδια φαίνεται ότι αποτέλεσαν και την κύρια, αν όχι αποκλειστική αιτία μη εμφάνισης χρηματοδοτικής μίσθωσης στην πράξη έως τη νομοθετική καθιέρωσή της με το ν. 1665/1986.

Πέρα από αυτά τα νομικά εμπόδια που ο Έλληνας νομοθέτης επεδίωξε να εξαλείψει, υπήρχαν και άλλοι σοβαρότατοι λόγοι για να ασκηθεί νομοθετικά παρεμβατική πολιτική, ενισχυτική του θεσμού, προς χάρη του γενικότερου συμφέροντος της ελληνικής οικονομίας.

Η χρησιμότητα του leasing για την υποβοήθηση της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας, μέσω (αρχικά) προμήθειας σύγχρονου μηχανικού και άλλου μηχανικού εξοπλισμού, από μικρομεσαίες επιχειρήσεις καθιστούσε επιτακτική την ανάγκη, προκειμένου ο θεσμός να διανύσει μια ομαλή πορεία και να αναπτυχθεί σε ικανοποιητικό βαθμό, αφενός μεν να θεσπιστούν ειδικότητες και προϋποθέσεις για την άσκηση εργασιών leasing από ειδικευμένες στον τομέα του εταιρείες, με δυνατότητα εποπτείας τους κατά τρόπο παρόμοιο με ότι ισχύει για τις επιχειρήσεις που ασκούν τραπεζικές εργασίες – αφού τα έργα τους είναι παραπλήσια των τραπεζών – και αφετέρου να καθιερωθεί ένα σταθερό λογιστικό και φορολογικό πλαίσιο μέσω διαφόρων φοροαπαλλαγών και κινήτρων γενικότερα.

Με τη διάταξη αυτή ορίστηκε ότι :

1. «Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης η κατά το άρθρο 2 εταιρεία υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος που προορίζεται για την

επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλόμενου της, παρέχοντας συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να πληρώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο».

2. «Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι και κινητό που αγόρασε προηγουμένως η εταιρεία χρηματοδότησης από το μισθωτή»

Έτσι ο Έλληνας νομοθέτης ακολουθώντας το παράδειγμα ευρωπαϊκών χωρών που χρησιμοποίησαν τη μετάφραση του αγγλοσαξονικού όρου «leasing» αποκάλυψε κι αυτός το θεσμό «χρηματοδοτική μίσθωση» .

Με τη δεύτερη παράγραφο της διάταξης παρέχεται η δυνατότητα της συνομολόγησης και ταυτόχρονα αποδίδεται η έννοια – της ειδικής εκείνης μορφής του financial leasing, όπου η χρηματοδότη εταιρεία δεν προμηθεύεται προς εκμίσθωση το πράγμα από τον προμηθευτή, αλλά από τον ίδιο τον επενδυτή – πελάτη της (sale lease-back)

Από την πρώτη παράγραφο της διάταξης αυτής δεν προκύπτει κατά πόσο η εκμισθώτρια εταιρεία μπορεί να είναι η ίδια και κατασκευάστρια του προς εκμισθωτή πράγματος, δηλαδή αν υπάγεται και η περίπτωση του direct leasing. Κάτι τέτοιο όμως πρέπει να θεωρηθεί ότι αποκλείεται, όχι μόνο από τον χαρακτηρισμό στον οποίο προβαίνει ο νόμος για τη ρυθμιζόμενη από αυτόν μίσθωση ως «χρηματοδοτική», που αναγκαία προϋποθέτει την ύπαρξη της ιδιότητας του χρηματοδότη στην εκμισθώτρια επιχείρηση, αλλά από το ότι στο επόμενο άρθρο 2 του νόμου ορίζεται ότι οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να ενεργούν μόνο οι εταιρείες που είτε συνιστώνται για το σκοπό αυτό, πράγμα που σημαίνει ότι αυτές δεν έχουν τη δυνατότητα να ασκούν έργο μη χρηματοδοτικού χαρακτήρα, άρα και παραγωγικού, είτε πιστωτικά είτε χρηματοδοτικά ιδρύματα κατά την έννοια του άρθρου 2 του ν. 2076/1992, τα οποία επίσης αποκλείεται από τον προορισμό τους να ασκούν έργο παραγωγού αγαθών. Έτσι, συμβάσεις μίσθωσης που συνάπτουν απευθείας

παραγωγοί με τους πελάτες τους δεν μπορούν να υπαχθούν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 1665/1986.

Αυτό αποτελεί ιδιορρυθμία του ελληνικού νόμου, μπορεί και μια κατασκευάστρια κεφαλαιουχικών αγαθών επιχείρηση να συστήσει ανώνυμη εταιρεία η οποία να αποκτά από εκείνη πράγματα που κατασκευάζει, με τον αποκλειστικό σκοπό της παραχώρησής τους σε χρηματοδοτική μίσθωση, όχι μόνο αγοράζοντας τα αλλά ακόμα και μέσω εισφορών σε είδος, όπως συνάγεται από τη διάταξη του άρθρου 1 παράγ. 4 του νόμου που ορίζει ότι το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να καταβληθεί όχι μόνο σε μετρητά αλλά και σε είδος.

Με τον ν. 1665/1986 ρυθμίστηκε αποκλειστικά και υπάγεται στην εφαρμογή του μόνο το financial leasing και όχι και το operating leasing ή renting και αυτό γιατί ως αναγκαίο στοιχείο της σύμβασης ορίζεται η υποχρεωτική θέση σ' αυτή της διπλής υπέρ του μισθωτή για αγορά του μισθίου με την ανανέωσή της στη λήξη της, που συνεπάγεται κατ' ανάγκη τη συναρμολόγησή της σε συνδυασμό με τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του πράγματος και άρα τον υπολογισμό του συνολικού ποσού των μισθωμάτων σε σχέση με την αξία απόκτησής τους με χαρακτηριστικά που μόνο στο financial leasing συναντώνται και όχι στο operating leasing στο οποίο ο εκμισθωτής αποβλέπει μεταξύ άλλων σε επανειλημμένες βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και σε μίσθωμα ανάλογο απλώς με τη χρήση που γίνεται στο περιορισμένο χρονικό αυτό διάστημα του μισθίου από τον αντισυμβαλλόμενο.

Μια άλλη ιδιαιτερότητα του ελληνικού νόμου είναι ότι σε αντίθεση με ότι γίνεται δεκτό για το financial leasing κλασικού τύπου όπου η εταιρεία leasing αποκτά από τρίτο προμηθευτή και ύστερα από υπόδειξη του πελάτη της, την κυριότητά του προς τη μίσθωση του πράγματος, εδώ αρκεί αυτή να έχει αποκτήσει την κατοχή του από τον προμηθευτή για το σκοπό αυτό.

Μία ακόμα ιδιαιτερότητα του ελληνικού νόμου, είναι ότι σε αντίθεση με τα όσα γίνονται δεκτά για την κλασική μορφή του financial leasing, σχετικά με την ύπαρξη σ' αυτό της χαρακτηριστικής τριγωνικής σχέσης που δημιουργείται με την παρεμβολή τρίτων προμηθευτών, από τους οποίους η εταιρεία leasing αποκτά τα προς εκμίσθωση υλικά μπορεί να υπαχθεί και περίπτωση μίσθωσης κινητών τα οποία η εταιρεία leasing να έχει αποκτήσει από πριν ως εισφορά σε είδος από μέτοχό της.

Συνοψίζοντας, με το άρθρο 1 ορίζονται τα σχετικά με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και το αντικείμενό της μπορεί να είναι μόνο κινητά (ή ακίνητα) για επαγγελματική χρήση, με το άρθρο 2 ορίζονται τα σχετικά με την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, με το άρθρο 3 τα σχετικά με τη διάρκεια της σύμβασης και τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του μισθωτή, με το άρθρο 4 τα σχετικά με τον τύπο και τη δημοσιότητα της σύμβασης, με το άρθρο 5 τα σχετικά με την ασφάλιση του μισθίου πράγματος και με το άρθρο 6 οι φορολογικές απαλλαγές και συναφείς ρυθμίσεις στο φορολογικό και λογιστικό πεδίο.

Μετά την νομοθετική ρύθμιση του leasing κινητών εισήχθη στην Ελλάδα και ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης και στα ακίνητα με τα παρακάτω νομοθετήματα – άρθρο 11 ν. 2367/1995, άρθρα 24-25 ν. 2520/1997, άρθρο 27 ν. 2682/1999 και άρθρο 26 ν. 3091/2002. Με τις διατάξεις αυτές δεν θεσπίστηκε ξεχωριστό νομοθετικό πλαίσιο για το financial leasing στα ακίνητα, αλλά επεκτάθηκε πάνω σ' αυτά η εν ισχύ ρύθμιση για τα κινητά, μέσω αντικατάστασης συγκεκριμένων παραγράφων και προσθήκης ορισμένων ακόμη ειδικών διατάξεων γι' αυτά.

Σήμερα πια με τον τροποποιημένο και συμπληρωμένο ν. 1665/1986, ρυθμίστηκε η ενιαία χρηματοδοτική μίσθωση σε κινητά και ακίνητα, με διαφοροποιήσεις μόνο εκεί που η ανάγκη το επιβάλλει από την ιδιαίτερη φύση των ακινήτων.

Οι λόγοι που ο νομοθέτης επεδίωξε να υπαγάγει τη χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων σε ένα ενιαίο βασικά νομοθετικό καθεστώς με τη ρύθμιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών ήταν η υπαγωγή των συμβάσεων αυτών στον αυστηρό περιορισμό της σύναψης τους μόνο μέσω των εποπτευομένων και ελεγχόμενων από τη Διοίκηση συμβάσεων leasing του άρθρου 2 του ν. 1665/1986.

Σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στην εισηγητική έκθεση του υπουργού για το άρθρο 11 του ν. 2367/1995, για την εν λόγω επέκταση του θεσμού και στα ακίνητα κρίθηκε ότι, πέρα από τα πολλαπλά και ιδιαίτερα πλεονεκτήματα στους συμβαλλόμενους, στους προμηθευτές αγαθών και υπηρεσιών και στην Εθνική Οικονομία, κατέστη απαραίτητη η θέσπιση του κι αυτό τόσο για την ανάκαμψη της στεγαστικής δραστηριότητας όσο και για την υποβοήθηση της απόκτησης στέγης από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις και από τους επαγγελματίες που είναι το ίδιο απαραίτητη με την απόκτηση γι' αυτούς μηχανολογικού εξοπλισμού. Συγκεκριμένα όπως προστίθεται στη συγκεκριμένη έκθεση, η απόκτηση επαγγελματικής στέγης είναι ιδιαίτερα δύσκολη σήμερα λόγω του υψηλού κόστους του χρήματος και την ολοένα αυξανόμενη αξία των ακινήτων.

Πέρα από αυτό, ένα άλλο πλεονέκτημα που αναμένεται να προέλθει με την επέκταση του θεσμού στα ακίνητα, είναι η αποφυγή ζημίας που υφίσταται η μισθώτρια επιχείρηση ή ο επαγγελματίας από την αναγκαστική μεταβολή του χώρου της επαγγελματικής τους εγκατάστασης, η οποία προκαλείται με βάση τη νομοθεσία για τις επαγγελματικές μισθώσεις, με το πρόσθετο που θα το συνοδεύει και που έγκειται στη δημιουργία αισθήματος ασφαλείας στους μισθωτές με χρηματοδοτική μίσθωση, γιατί θα γνωρίζουν εκ των προτέρων ότι εκπληρώνοντας εκπρόθεσμα και κανονικά τις απορρέουσες από τη σύμβαση υποχρεώσεις τους, δεν πρόκειται να εξαναγκαστούν να καταβάλλουν υψηλότερο από το συμφωνημένο μίσθωμα αλλά ούτε και να εγκαταλείψουν την

επαγγελματική τους στέγη εξαιτίας ιδιόχρησης ή ανοικοδόμησης του μισθίου ακινήτου εκ μέρους του εκμισθωτή.

Τέλος, με την έτσι ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας, θα πρέπει να αναμένονται και άλλες αλυσιδωτές επιδράσεις, όπως εξισορρόπηση της προσφοράς και της ζήτησης επαγγελματικής στέγης και φθηνότερη απόκτηση ακινήτων μέσω στεγαστικών δανείων για επαγγελματική ή μη επαγγελματική χρήση, εξαιτίας του ανταγωνιστικού ρόλου που κατ' ανάγκη θα κληθεί να παίζει η χρηματοδοτική μίσθωση έναντι αυτών.

Αναφορικά με την επέκταση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στα ακίνητα, σκόπιμο είναι να προστεθεί ότι τελείως διαφορετική και άσχετη με το θέμα είναι η εισαχθείσα στο άρθρο 1 του ν. 2736/1999 «**μίσθωση-αγορά κατοικίας**», η οποία αν και χαρακτηρίζεται ως μία δήθεν «ειδική μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης» στην πραγματικότητα δεν είναι τίποτα άλλο από ένα είδος μίσθωσης-πώλησης, δηλαδή μία μεικτή σύμβαση η οποία ρυθμίζεται με την εν λόγω διάταξη.

Συγκεκριμένα με το άρθρο αυτό ορίστηκαν τα εξής:

1.«Με αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) μπορεί να εκμισθώνει σε δικαιούχους του κατοικίες, με μηνιαίο μίσθωμα 1/400 του κόστους κατασκευής τους, όπως υπολογίζεται για τη χρέωσή του στους δικαιούχους που αποκτούν την ιδιοκτησία κατοικιών που παραχωρούνται από τον Ο.Ε.Κ για την αγορά. Αν και η κατοικία που εκμισθώνεται προέρχεται από αγορά, το μίσθωμα υπολογίζεται επί του τιμήματος που καταβλήθηκε από τον Ο.Ε.Κ για την αγορά.

Το μίσθωμα αυτό προσαυξάνεται κατά 3% ετησίως και μπορεί να αναπροσαρμόζεται με απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη το Δ.Σ. του Ο.Ε.Κ.

Ύστερα από την παρέλευση πενταετίας και πριν συμπληρωθεί δεκαετία από την εκμίσθωση της κατοικίας, οι δικαιούχοι μισθωτές έχουν το δικαίωμα σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή να υποβάλουν αίτηση στον Ο.Ε.Κ με την οποία ζητούν την απόκτηση της κυριότητας της κατοικίας, εφόσον καθ' όλη την προηγούμενη περίοδο κατέβαλλαν εμπρόθεσμα και κανονικά το μίσθωμα και τα αναλογούντα κοινόχρηστα της κατοικίας τους. Για τη μεταβίβαση της κυριότητας πρέπει να καταβληθεί εφάπαξ κατά τη σύναψη της σχετικής δικαιοπραξίας ποσό ίσο με τη διαφορά μεταξύ του ποσού με βάση το οποίο είχε υπολογισθεί αρχικά το μηνιαίο μίσθωμα και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων που ήδη έχουν καταβληθεί.

Αν δεν υποβληθεί η αίτηση για τη μεταβίβαση της κυριότητας της εκμισθωμένης κατοικίας, η μίσθωση λήγει αυτοδικαίως χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μετά την παρέλευση δέκα ετών από τη σύναψή της. Τα ανωτέρω ισχύουν και για όσες κατοικίες έχουν μισθωθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, που εκδίδονται μετά τη γνώμη του Δ.Σ. του Ο.Ε.Κ, καθορίζονται οι κατηγορίες δικαιούχων, οι προϋποθέσεις και τα κριτήρια εκμίσθωσης των κατοικιών, οι διαδικασίες της οριστικής παραχώρησης των κατοικιών καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού.

3. Όσοι ενταχθούν στις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου αυτού έχουν δικαίωμα συμμετοχής σε πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου»

Αν και δεν πρόκειται για «χρηματοδοτική» μίσθωση, αφού ούτε ο Ο.Ε.Κ είναι χρηματοδοτικό ίδρυμα ούτε και ο μισθωτής του επενδυτής που ενεργεί για χάρη του επαγγέλματος ή της επιχείρησής του. Ο μὲν πρώτος ασκεί κοινωνικό έργο μη αποβλέποντας σε κανένα κέρδος και συγκεκριμένα έχει σκοπό την υποβοήθηση της εύρεσης φθηνής κατοικίας των εργαζομένων, ο δε δεύτερος

αποσκοπεί ακριβώς να καλύψει με την εν λόγω δικαιοπραξία τέτοιες στεγαστικές ανάγκες.

Αναφορικά με το αντικείμενο, πρόκειται αντίστοιχα για ακίνητα που παραχωρούνται για να εκπληρώσουν αποκλειστικά τον σκοπό αυτό, για χρήση κατοικίας των «δικαιούχων», σε αντίθεση με το financial leasing που έχει ως αντικείμενο του ακίνητα για κάλυψη κάθε είδους επαγγελματικών αναγκών των συμβαλλόμενων με τις εταιρείες leasing επενδυτών.

Έπειτα, ο καθιστάμενος μισθωτής «δικαιούχος» έναντι του Ο.Ε.Κ οικιακής στέγης σε καμία προηγούμενη διαπραγμάτευση δεν προέρχεται με τρίτο προμηθευτή, ούτε συνεπώς και επιλέγει το προς μίσθωση ακίνητο, αλλά εγκαθίσταται σε μία από τις κατοικίες που ο Ο.Ε.Κ έχει κατασκευάσει ή αγοράσει προηγουμένως από τρίτους για να διαθέσει στη συνέχεια στους «δικαιούχους», μέσα στα πλαίσια των καταρτιζόμενων κάθε φορά απ' αυτόν στεγαστικών προγραμμάτων. Άρα ο μισθωτής, εκτός βέβαια αντίθετου συμβατικού νόμου όσα δικαιώματα παρέχει σ' αυτόν το κοινό δίκαιο της μίσθωσης για την ύπαρξη πέρα από νομικά, πραγματικών ελαττωμάτων ή για έλλειψη συνομολογημένων ιδιοτήτων.

Πέρα απ' αυτά, εδώ ο μισθωτής δεν έχει την παρεχόμενη στο financial leasing για αγορά του πράγματος ή για ανανέωση της μίσθωσης στο τέλος της, αλλά την υποχρέωση για αγορά του παραχωρημένου για κατοικία ακινήτου ύστερα από μία πενταετία από τη σύναψη της σύμβασης και πριν περάσει η δεκαετία από την τότε υποβολή της σχετικής αίτησης οποιαδήποτε χρονική στιγμή μέσα στο διάστημα αυτό στον μισθωτή Ο.Ε.Κ, με κύρωση διαφορετικά την αυτοδίκαιη τότε λήξη της μίσθωσης.

Τέλος, ούτε και τα μηνιαία μισθώματα που ορίζεται στον νόμο ότι πρέπει να καταβάλλει ο μισθωτής έως την υποβολή της αίτησης αγοράς του παραχωρημένου ακινήτου αντιστοιχούν στην τμηματική απόσβεση της

παραπάνω ορισθείσας αξίας του πράγματος αλλά το ίδιο όπως θα γινόταν σε μία οποιαδήποτε κοινή μίσθωση. Άρα ούτε εδώ δεν μπορεί να γίνει εφαρμογή των διατάξεων του ν. 1665/1986 για τη χρηματοδοτική μίσθωση, άρα και για τη δημοσιότητα που του επιβάλλεται.

5.2 Νομικό πλαίσιο

Ο νομοθέτης με τον ν.1665/1986 καθιέρωσε στο άρθρο 6 φορολογικά πλεονεκτήματα κάνοντας τον νέο αυτό θεσμό πιο ανταγωνιστικό έναντι των άλλων μορφών χρηματοδότησης. Οι ευνοϊκές αυτές ρυθμίσεις είναι απόλυτα δικαιολογημένες ενόψει του υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου και της διασποράς των εργασιών των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης σε ευρύ κύκλο οφειλετριών επιχειρήσεων.

Αναλυτικά:

1. Απαλλάσσονται εκτός από τον φόρο εισοδήματος και τον Φ.Π.Α. από οποιονδήποτε φόρο, τέλος, εισφορά, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ και γενικά τρίτων.

α) Συμβάσεις με τις οποίες αποκτούν οι εταιρείες leasing κυριότητα ή κατοχή σε κινητά που προορίζονται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, με εξαίρεση τα μεταφορικά μέσα η εισαγωγή των εν λόγω κινητών υπάγεται στο κοινό εξωτερικό δασμολόγιο της ευρωπαϊκής κοινότητας.

β) Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής που καταρτίζουν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης του άρθρου 2.

γ) Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

δ) Τα μισθώματα που καταβάλλονται στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και τα παραστατικά είσπραξής τους.

ε) Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία στον μισθωτή.

2. Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων που καταρτίζονται οι συμβάσεις αυτές όπως και εκείνες τις παρ.3, περιορίζονται στα κατώτατα όρια δικαιωμάτων τους που ισχύουν για δανειακές συμβάσεις ή πιστωτικές συμβάσεις από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις.

3. Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες leasing εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδά του γιατί θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες.

4. Σύμφωνα με το άρθρο 6, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει το δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε το δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής, αν είχε αγοράσει το πράγμα.

5. Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιρειών αυτών επιτρέπεται έως 2% έκπτωση του ύψους των μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί έως 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους.

6. Δανειακές ή πιστωτικές συμβάσεις προς τις εταιρείες leasing από τραπεζικά ή πιστωτικά ημεδαπά ή αλλοδαπά ιδρύματα ή πιστωτές εγκατεστημένους στην αλλοδαπή, καθώς και συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιρειών του ν. 1665/1986, όπως επίσης τα παρεπόμενα σύμφωνα, η εξόφληση των δανείων ή πιστώσεων και των σχετικών τόκων, προμηθειών και λοιπών επιβαρύνσεων, όπως και η καταβολή μισθωμάτων, απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, κράτηση, δικαίωμα ή γενικότερα επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, ΝΠΔΔ και τρίτων. Όπως διευκρινίστηκε με το άρθρο 17 ν.1914/1990, οι παραπάνω εισφορές δεν αφορούν τις εισφορές του ν. 128/1975.

7. Σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύστασης υποθήκης ή ενέχυρου για εξασφάλιση των απαιτήσεων από πιστωτικές ή δανειακές συμβάσεις προς τις

εταιρείες αυτές, καθώς και για την εξάλειψη των βαρών αυτών, εφαρμόζεται η διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 7 ν.4171/1961. Η εκχώρηση των απαιτήσεων των εταιρειών αυτών για εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσονται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση (άρθρο 6 παρ.3).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΤΟΥΣ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ

6.1 Η Αγορά Leasing στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα δραστηριοποιούνται συνολικά δεκαεπτά εταιρείες Leasing, έντεκα ως ανεξάρτητες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και έξι ως διευθύνσεις μέσα στις τράπεζες. Αυτή τη στιγμή όλες οι εταιρείες Leasing που δραστηριοποιούνται στη ελληνική επικράτεια είναι είτε θυγατρικές ανώνυμες εταιρείες είτε διευθύνσεις θυγατρικών τραπεζών. Παλαιότερα υπήρξε μόνο μία εταιρεία που δεν άνηκε σε τράπεζα, συγκεκριμένα η ΟΤΕ Leasing η οποία το 2002 εξαγοράστηκε και απορροφήθηκε από την Πειραιώς Leasing.

Πίνακας 1. Εταιρείες και διευθύνσεις/τμήματα Τραπεζών που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα.

A/A	Εταιρεία	Μητρική εταιρεία	Χώρα προέλευσης
1	EFG EUROBANK Ergasias Leasing	EFG EUROBANK Ergasias Bank	Ελλάδα
2	Κύπρου Leasing	Τράπεζα Κύπρου	Κύπρος
3	Marfin Leasing	Marfin Bank	Ελλάδα/Κύπρος
4	Alpha Leasing	Alpha Bank	Ελλάδα
5	Πειραιώς Leasing	Τράπεζα Πειραιώς	Ελλάδα
6	Εθνική Leasing	Εθνική Τράπεζα	Ελλάδα

7	Εμπορική Leasing	Εμπορική Bank	Γαλλία
8	Τράπεζα Αττικής (Διεύθυνση Leasing & Factoring)	Τράπεζα Αττικής	Ελλάδα
9	ATE Leasing	ATE Bank	Ελλάδα
10	Probank Leasing	Probank	Ελλάδα
11	Γενική Leasing	Γενική Τράπεζα	Γαλλία
12	T Leasing (πρώην Aspis Leasing)	Aspis Bank (Εξαγοράστηκε από το Ταχυδρ.Ταμειευτ.)	Ελλάδα
13	BNP Paribas Lease Group	BNP Paribas	Γαλλία
14	Proton Bank (Διεύθυνση Leasing)	Proton Bank	Ελλάδα
15	Ελληνική Τράπεζα (Διεύθυνση Leasing)	Ελληνική Τράπεζα	Ελλάδα
16	ABN AMRO Bank (Διεύθυνση Leasing)	ABN AMRO Bank	Ολλανδία
17	Πανελλήνια Τράπεζα (Διεύθυνση Leasing)	Πανελλήνια Τράπεζα	Ελλάδα

ΠΗΓΗ: Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

Κάνοντας μία ανάλυση των στοιχείων της αγοράς Leasing στην Ελλάδα παρατηρείται ότι για μια εξαετία είχε μία έντονη ανάπτυξη (1999-2004) την

οποία ακολούθησε μία τετραετία σχετικής στασιμότητας (2005-2008) με αποτέλεσμα το 2009 να παρουσιάζει έντονη κάμψη.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται ο σχετικός πίνακας του μεγέθους της αγοράς των συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στην Ελλάδα, από το 1999 μέχρι το 2009.

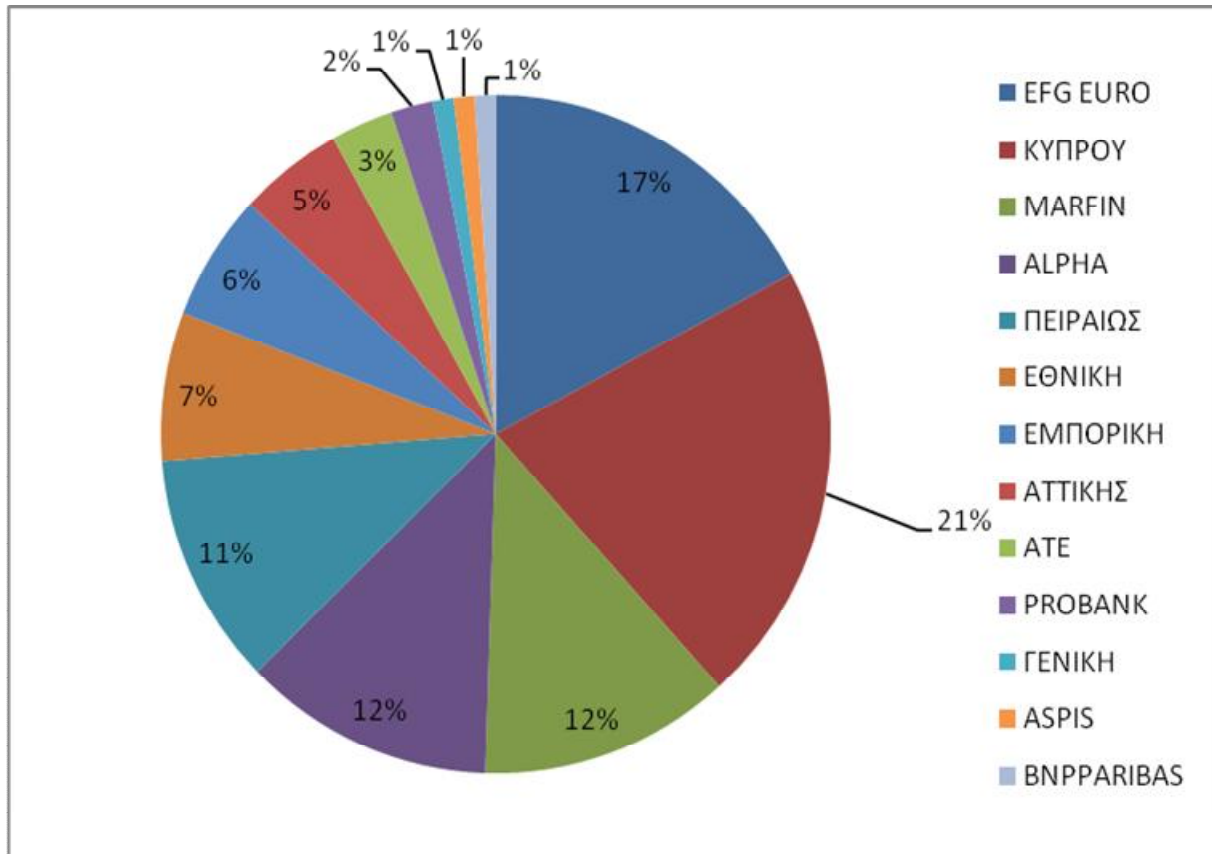
Πίνακας 2. Αγορά συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης 1999-2009 σε Χιλ. Ευρώ.

Έτος	(Χιλ. Ευρώ)	% μεταβολής
1999	722.400,00	
2000	1.006.900,00	39,38%
2001	1.300.800,00	29,19%
2002	1.536.300,00	18,10%
2003	1.964.459,00	27,87%
2004	2.360.381,00	20,15%
2005	2.325.185,00	-1,49%
2006	2.913.754,00	25,31%
2007	2.868.934,00	-1,54%
2008	2.564.781,00	-10,60%
2009	1.726.901,00	-32,67%

ΠΗΓΗ : Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης τα μερίδια αγοράς των εταιρειών Leasing με βάση την παραγωγή νέων συμβάσεων έχουν ως εξής :

Σχήμα 1. Μερίδια αγοράς εταιρειών Leasing 2009



ΠΗΓΗ: Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

Από τα παραπάνω στοιχεία διαπιστώνουμε ότι τις υψηλότερες θέσεις στην ελληνική αγορά έχουν η **EFG Κύπρου** με ποσοστό 21%, η **Κύπρου** με 17%, οι **MARFIN** και η **ALPHA** με 12% και η **Πειραιώς** με 11% ,ακολουθούν οι υπόλοιπες με χαμηλότερα μερίδια.

6.2 Φορολογική μεταχείριση μισθώσεων ακινήτων

Τα τελευταία χρόνια με τις ευνοϊκές ρυθμίσεις του υπουργείου Οικονομικών καθορίστηκε ότι:

1. Για την εκμισθώτρια εταιρεία:

α) Η εταιρεία Leasing δεν υποχρεούται να καταβάλλει Φ.Π.Α για τα ακίνητα για τα οποία έχει γίνει σύμβαση leasing καθώς αυτός ο φόρος επιβαρύνει στον μισθωτή.

β) Ο Φ.Π.Α που καταβάλλει η εταιρεία κατά την αγορά πραγμάτων, τα οποία εκμισθώνει με συμβάσεις leasing, εκπίπτει και επιστρέφεται. Παρόλα αυτά υπόκεινται σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίων.

γ) Τα μισθώματα που εισπράττονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, απαλλάσσονται από τον Φ.Π.Α εκτός από τα μισθώματα που εισπράττονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση βιομηχανοστασίων.

δ) Η εταιρεία Leasing, ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις σε ίσα μέρη επί κινητών και ακινήτων πλην των οικοπέδων.

ε) Δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α τα έξοδα μεταγραφής και μεταβίβασης που καταβάλλει η εταιρεία leasing .

στ) Για να υπολογιστούν τα Καθαρά Κέρδη των εταιρειών Leasing επιτρέπεται να ενεργείται για να καλυφθούν οι επισφαλείς απαιτήσεις τους έκπτωση 2% του ύψους των μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις, τα οποία δεν έχουν εισπραχθεί μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους, ανεξάρτητα αν είναι ληξιπρόθεσμα ή όχι.

Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης

2. Για τον μισθωτή:

α) Όταν ο εκμισθωτής εξοφλεί εφάπαξ όλα τα έξοδα που έχει καταβάλλει η εταιρεία Leasing για την απόκτηση του ακινήτου, οι δαπάνες αυτές θεωρούνται λειτουργικές και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του.

Με τον ν.2601/1998 οι μισθωτές έχουν τη δυνατότητα για την απόκτηση εξοπλισμού με leasing να λάβουν επιχορήγηση με την προϋπόθεση να αγοράσουν τον εξοπλισμό μετά την λήξη της σύμβασης. Όμως ο μισθωτής υπόκειται σε φόρο εισοδήματος και τα μισθώματα που καταβάλλει υπόκειται σε Φ.Π.Α , χωρίς να παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης ή επιστροφής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ

7.1 Ομαλή και ανώμαλη εξέλιξη του Leasing κινητών

Ø Αμέσως μετά την κατάρτιση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, η εκμισθώτρια εταιρεία οφείλει να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που ανέλαβε και συγκεκριμένα να προμηθευτεί το πράγμα που θα παραχωρηθεί στον επενδυτή, καταβάλλοντας στον προμηθευτή το τίμημα και παραγγέλλοντας να το παραδώσει απευθείας σ' αυτόν. Η εταιρεία απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη που αφορά την διαπραγμάτευση και την επιλογή για την αγορά του πράγματος εκτός και αν συμμετείχε σ' αυτά στην περίπτωση μη επακριβής εκτέλεση όρων που τη βαρύνουν κατά τη σύμβαση π.χ. σε υπαίτια εκ μέρους της καθυστέρηση προμήθειας του πράγματος κλπ.

Ø Ο μισθωτής απαλλάσσεται από την καταβολή μισθωμάτων όσο χρόνο δεν μπορεί να κάνει χρήση του πράγματος λόγω μη παράδοσης ή καθυστερημένης παράδοσης παράδοσής του, λόγω πραγματικών ελαττωμάτων κλπ.

Ø Όταν ο μισθωτής παραλάβει το πράγμα, οφείλει να το εγκαταστήσει στον ορισμένο τόπο, ειδοποιώντας σχετικά την εκμισθώτρια εταιρεία και αποστέλλοντάς της κάθε έγγραφο που ορίστηκε στην σύμβαση, προβαίνοντας και στις δημοσιεύσεις του άρθρου 4 του νόμου κλπ.

Ø Πέρα από την υποχρέωση του μισθωτή να παραλάβει και να θέσει κατάλληλα στην κατοχή του το πράγμα, οφείλει να το χρησιμοποιεί με επιμέλεια σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης, διατηρώντας το κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και στην κατάσταση που του παραδόθηκε και φέροντας όλες τις ευθύνες και

δαπάνες για την συντήρηση του, ανεξάρτητα αν επιπίπτουν κατά νόμο σ' αυτόν ή στον εκμισθωτή. Υποχρεούται ακόμη να καταβάλλει τα συμφωνημένα μισθώματα και στο τέλος της ανέκκλητης περιόδου να το επιστρέψει, εφόσον δεν επιθυμεί να ασκήσει μία από τις δύο υπέρ αυτού options που συμφωνήθηκαν ταυτόχρονα με την κατάρτιση της σύμβασης, την αγορά δηλ. του πράγματος ή την ανανέωση της σύμβασης.

Ø Η άσκηση του δικαιώματος αγοράς του μισθίου στη λήξη της σύμβασης ή και νωρίτερα από τον επενδυτή εφόσον του έχει παρασχεθεί μια τέτοια ευχέρεια σύμφωνα με το άρθρο 1 το ίδιο και για ανανέωση της σύμβασης γίνεται με μονομερή, καθαρή και μη ανακλητή δήλωσή του που απευθύνεται στη εκμισθώτρια εταιρεία. Η δήλωση για την αγορά του πράγματος δεν απαιτείται να είναι έγγραφη, αφού η συμφωνία αγοραπωλησίας κινητού δεν υποβάλλεται στον έγγραφο τύπο. Αντίθετα η δήλωση ανανέωσης της σύμβασης πρέπει να γίνει εγγράφως.

Στην πράξη δεν αποκλείεται να δημιουργηθούν ζητήματα για την εγκυρότητα της δήλωσης με την οποία ασκείται από το μισθωτή το δικαίωμά του προαίρεσης για αγορά ή ανανέωση.

Ø Αν ο μισθωτής επιθυμεί να αγοράσει το πράγμα εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις έγκυρης άσκησής της, ολοκληρώνεται τόσο η ενοχική δικαιοπραξία της πώλησης του κινητού στον δηλούντα, όσο και η εμπράγματη της μεταβίβασης σ' αυτόν της κυριότητας με συμβολική παράδοση της νομής. Αν το δικαίωμα προαίρεσης ανήκει ή περιήλθε σε περισσότερους μισθωτές, η άσκησή του θα πρέπει να γίνει από όλους, εκτός αν κάποιος απ' αυτούς παραιτήθηκε ή έχασε το δικαίωμα.

Αν όμως προτιμήσει να ασκήσει της option ανανέωσης της σύμβασης η μίσθωση συνεχίζει ως χρηματοδοτική. Το μίσθωμα της νέας περιόδου θα είναι κατά πολύ μικρότερο, ο μισθωτής στη λήξη της νέας περιόδου στερείται

δικαιώματος προαίρεσης, που ήδη αναλώθηκε με την άσκηση της option ανανέωσης της σύμβασης εκτός βέβαια αν συμφωνηθεί.

Ø Ο νόμος στο άρθρο 3 παρέχει την δυνατότητα στον μισθωτή να μεταβιβάσει ολόκληρο τον ενοχικό του δεσμό που τον συνδέει με την εκμισθώτρια εταιρεία σε τρίτο, με έξοδό του απ' αυτόν, με τον όρο όμως παροχής έγγραφης συναίνεσής της. Εξυπακούεται ότι ως υπομισθωτής μπορεί να συμβληθεί μόνο επιχειρηματίας ή επαγγελματίας που θα κάνει χρήση του μισθίου για την επιχείρησή του ή το επάγγελμά του. Η συναίνεση της εκμισθώτριας και η ίδια η μεταβίβαση πρέπει να καταχωριστούν στο βιβλίο του άρθρου 4 που προβλέπει ο νόμος.

Ø Είναι ενδεχόμενο, μετά τη σύναψη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής να μην εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις του έναντι της εκμισθώτριας εταιρείας. Η κατά τη διάρκεια της σύμβασης μη εκπλήρωση των υποχρεώσεών του μπορεί να συνίσταται στη μη εμπρόθεσμη και κανονική καταβολή των συμφωνημένων μισθωμάτων, όπως όμως επίσης και σε παράβαση κάποιου άλλου όρου της, π.χ. διαφορετική χρήση του μισθίου από αυτή που έχει συμφωνηθεί.

Τόσο η πρώτη όσο και η δεύτερη παράβαση συνιστούν λόγους για πρόωρη λύση της σύμβασης.

Ø Αν το μίσθιο έχει ενωθεί με άλλο πράγμα, κινητό ή ακίνητο, ο δικαστικός επιμελητής θα πρέπει να φροντίσει να πάρει τα κατάλληλα μέτρα για τον αποχωρισμό του με τη μικρότερη δυνατή βλάβη αυτού ή του άλλου πράγματος και αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους, το ίδιο και αν το μίσθιο έχει ενωθεί με άλλο ή άλλα κινητά κατά τρόπο να έγινε ενιαίο μ' εκείνο/α. Σ' αυτές τις περιπτώσεις δεν μπορεί να ζητηθεί αποζημίωση.

Ø Κατά την επιχειρούμενη από την εκμισθώτρια εταιρεία αναγκαστική εκτέλεση προς αφαίρεση του πράγματος, ο μισθωτής δεν έχει την ευχέρεια να αδρανοποιήσει την καταγγελία πληρώνοντας τα οφειλόμενα.

Ø Αν ο μισθωτής αρνείται να παραδώσει το μίσθιο με τον ισχυρισμό ότι η σύμβαση δεν έληξε ή δεν λύθηκε έγκυρα με την καταγγελία για το λόγο ότι δεν συντρέχει η αιτία που έγινε επίκλησή της σ' αυτή, και ο ισχυρισμός αυτός κρίνεται ευλογοφανής και όχι ολοφάνερα αβάσιμος, είναι δυνατό η αγωγή αποβολής της νομής ή η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων να απορριφθεί.

Ø Ο μισθωτής είναι αυτονόητο ότι υπέχει ποινικές κυρώσεις σε περίπτωση που από πρόθεση καταστρέψει, υπεξαιρέσει, βλάψει, εκποιήσει κλπ. Το κινητό που ανήκει στην εκμισθώτρια εταιρεία.

Ø Αναφορικά με τις πρόσθετες, προσωπικές ή εμπράγματες, ασφάλειες όπως ενέχυρα, εγγυήσεις, προσημειώσεις, υποθήκες που έλαβε η εταιρεία Leasing για να εξασφαλισθεί για τις απαιτήσεις της από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, είτε από τον ίδιο προμηθευτή είτε και από τρίτους υπέρ αυτού, δεν παρουσιάζεται κανένα σοβαρό πρόβλημα- εφόσον τουλάχιστον πρόκειται για εκκαθαρισμένες απαιτήσεις από οφειλές μισθωμάτων κλπ. Και όχι από ανεκκαθάριστη αξίωση αποζημίωσής της- και συγκεκριμένα: εφόσον η εταιρεία Leasing προτιμήσει να ασκήσει τα δικαιώματά της προς ανάληψη των οφειλόμενων ποσών από μισθώματα, έξοδα, τόκους κλπ. Θα ενεργήσει σύμφωνα με τα γενικώς ισχύοντα για την περίπτωση, επίσπευση δηλαδή απευθείας αναγκαστικής εκτέλεσης όταν διαθέτει τίτλο εκτελεστό –ή άδεια άρθρων 1237 ΑΚ και 792 ΚΠολΔ για το ενέχυρο-ή επίσπευσή της μετά από έκδοση δικαστικής απόφασης για το σκοπό αυτό ή διαταγής πληρωμής στην αντίθετη περίπτωση.

7.2 Ομαλή και ανώμαλη εξέλιξη του Leasing ακινήτων

Ø Στο Leasing ακινήτων δημιουργείται ζήτημα για το κατά πόσο ο μισθωτής-επενδυτής είναι εκείνος που θα πρέπει να φέρει, πέρα από τις συνήθεις δαπάνες και τις έκτακτες, καθώς και κάθε έξοδο το οποίο, με βάση το δίκαιο που διέπει την κοινή μίσθωση, επιρρίπτεται στον κύριο του πράγματος.

Ø Σύμφωνα με μία άποψη, ως πρότυπο θα πρέπει να ληφθεί η κατανομή των δαπανών που καθορίζεται στην επικαρπία, σε τρόπο ώστε με τις έκτακτες δαπάνες για ουσιώδεις μεταβολές και προσθήκες του πράγματος να επιβαρύνεται η ιδιοκτήτρια του ακινήτου μισθώτρια εταιρεία, και μόνο στην περίπτωση που λήξει ομαλά η συναλλαγή, να τις αναζητήσει στο τέλος της σύμβασης από τον μισθωτή, και αυτό για λόγους επιείκειας, και συγκεκριμένα για να μην επιβαρυνθεί και με αυτές ο τελευταίος σε τυχόν κακή εξέλιξη της συναλλαγής, οπότε, με καταγγελία εκ μέρους της εκμισθώτριας εταιρείας και πρόωρη ανάληψη απ' αυτή του πράγματος, να βρεθεί στη μειονεκτική θέση με το να χάσει όχι μόνο αυτό αλλά και της προσόδους τους.

Ø Δημιουργείται επίσης το ζήτημα κατά πόσο αυτό θα πρέπει να γίνεται και να ισχύει και έναντι των τρίτων, με την έννοια να μπορούν αυτοί, όταν πρόκειται για οφειλή που εμπίπτει στον κύκλο υπευθυνότητας της εταιρείας Leasing, να ζητούν την τακτοποίησή της απευθείας από μισθωτή-επενδυτή αντί για αυτή.

Σωστό είναι να γίνεται η εξής διάκριση: αν μία τέτοια οφειλή προς τρίτον προέρχεται από την ιδιότητα της εταιρείας Leasing του ακινήτου, τότε να την αναζητούν απ' αυτή, ενώ το αντίθετο όταν πρόκειται για οφειλή με την ιδιότητά της ως εκμισθώτριας.

Σχετικά με το ποιος θα πρέπει να παρίσταται στις Γενικές Συνελεύσεις των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας για το διαμέρισμα που παραχωρήθηκε σε χρηματοδοτική μίσθωση θα πρέπει να παρίσταται και να ψηφίζει και ο μισθωτής, τόσο για λογαριασμό του όσο και για λογαριασμό της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης, ως ιδιοκτήτριας (τυπικά) του εν λόγω ακινήτου, και χωρίς καν την ανάγκη ύπαρξης σχετικής πρόβλεψης στη σύμβαση.

Ο μισθωτής θα πρέπει να ειδοποιεί την εκμισθώτρια εταιρεία για οποιοδήποτε σοβαρό ζήτημα και δημιουργείται και έχει σχέση με το μίσθιο ακίνητο, όπως επίσης και για τα μέτρα που αυτός έλαβε για την προστασία των κοινών συμφερόντων τους.

Ø Η τήρηση του συμβολαιογραφικού τύπου στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου επιβάλλεται ως υποχρεωτική από το νόμο. Εντούτοις, η ύπαρξη του εν λόγω εκτελεστικού τίτλου είναι δυνατό να μην αρκεί για την αναγκαστική εκτέλεση προς απόδοση του ακινήτου. Αυτό αποκτά ιδιαίτερη σημασία σε χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων, τα οποία πρόκειται, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, να οικοδομηθούν για τους επενδυτικούς ή επαγγελματικούς σκοπούς του μισθωτή, για την περίπτωση όπου ο μισθωτής είτε δεν προχωράει τις εργασίες κατασκευής είτε αυτές γίνονται εναντίον των συμφωνημένων όρων, σχεδίων, σκοπού κλπ, οπότε σε μη ύπαρξη ενός τέτοιου αποδεικτικού εγγράφου, το οποίο, φυσικά δεν μπορεί να εκδοθεί από την ίδια την επισπεύδουσα εκμισθώτρια εταιρεία απαιτείται έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία να αποδεικνύεται η παράβαση.

Ø Για την αποφυγή της δυσχέρειας αυτής, που συνιστά σοβαρότατο εμπόδιο για την ταχεία έκλειψη της εκκρεμότητας, σκόπιμο είναι να προβλέπεται στη μισθωτική σύμβαση ότι η πιστοποίηση της παράβασης κάθε τέτοιου όρου θα μπορεί να γίνεται με διενέργεια εξώδικης έγγραφης πραγματογνωμοσύνης τρίτων ειδημόνων που θα ορίζονται ταυτόχρονα σ' αυτή, η οποία και να

αποτελεί το αξιούμενο από το άρθρο 915 ΚΠολΔ ιδιωτικό αποδεικτικό του «βέβαιου» της απαίτησης έγγραφο.

ΘΈνα άλλο ζήτημα είναι οι συνέπειες από το θάνατο του μισθωτή σε χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου. Σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή οι κληρονόμοι του μπορούν να καταγγείλουν τη μίσθωση, δεν θα πρέπει να θεωρηθεί εφαρμόσιμο όταν βέβαια οι κληρονόμοι έχουν τις προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθόσον αλλιώς η μίσθωση δεν θα μπορεί εκ των πραγμάτων να συνεχισθεί και ό, τι από την άλλη πλευρά, η εταιρεία Leasing θα μπορεί πάντως να καταγγείλει τη σύμβαση, αν οι κληρονόμοι δεν εκπληρώνουν τις έναντι αυτής υποχρεώσεις που είχε αναλάβει ο δικαιοπάροχός τους, όπως επίσης και ότι είναι δυνατό, μέσω σχετικής ρήτρας στη σύμβαση να ορίζεται ότι η χρηματοδοτική μίσθωση τότε θα λύεται ή ότι θα παρέχεται το δικαίωμα στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης για λύση της με καταγγελία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΩΟ

ΣΥΓΚΡΙΣΗ LEASING ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

8.1 Σύγκριση κόστους leasing με κόστος χρηματοδότησης και αγοράς με ίδια διαθέσιμα

Προκειμένου ένας επιχειρηματίας να εκτιμήσει τη σκοπιμότητα προσφυγής στη λύση χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, θα πρέπει να είναι σε θέση να υπολογίσει το συνολικό κόστος της χρηματοδότησης με τραπεζικό δανεισμό και να το συγκρίνει με το αντίστοιχο κόστος των άλλων δύο βασικών εναλλακτικών δυνατοτήτων απόκτησης του απαραίτητου περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή της επιλογής του leasing ή της αγοράς από ίδια διαθέσιμα.

Για τη σύγκριση χρησιμοποιείται κυρίως η μέθοδος της παρούσας αξίας. Με βάση αυτή τη μέθοδο αυτή υπολογίζεται η σημερινή αξία (σε τρέχουσες τιμές) όλων των καθαρών εκροών που συνεπάγεται για την ενδιαφερόμενη επιχείρηση την προσφυγή σε κάποια από τις παραπάνω εναλλακτικές δυνατότητες.

Η πιο συμφέρουσα λύση, σαφώς είναι εκείνη της οποίας το συνολικό καθαρό κόστος είναι το μικρότερο. Για την αναγωγή των μελλοντικών αξιών σε αντίστοιχες παρούσες αξίες χρησιμοποιούνται οι συντελεστές παρούσας αξίας, για τον προσδιορισμό των οποίων λαμβάνεται υπόψη το λεγόμενο κόστος ευκαιρίας. Αυτό εξισώνεται με την ετήσια απόδοση της καλύτερης δυνατής, από πλευράς αποδοτικότητας και ασφάλειας, εναλλακτικής τοποθέτησης κεφαλαίων που είναι διαθέσιμη, κατά το χρόνο της απόφασης, στην αγορά.

Δηλαδή, το κόστος ευκαιρίας αντιπροσωπεύει την οικονομική απώλεια την οποία υφίσταται ο κάτοχος κεφαλαίων, που αποφασίζει να επενδύσει σε πάγια

περιουσιακά στοιχεία, επειδή παραιτείται από την προαναφερόμενη δυνατότητα τοποθέτησης των κεφαλαίων του, που είναι με τις δεδομένες κάθε φορά συνθήκες της αγοράς, η καλύτερη δυνατή.

Σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα στην Ελλάδα, σαν καλύτερη δυνατή τοποθέτηση κεφαλαίων, λόγω απόδοσης και ασφάλειας, θεωρείται η αγορά εντόκων γραμματίων του Ελληνικού Δημοσίου. Κατά συνέπεια το κόστος ευκαιρίας εξισώνεται με το επιτόκιο των εν λόγω εντόκων γραμματίων διάρκειας ενός έτους.

8.2 Σύγκριση τραπεζικού δανεισμού – leasing

Ο Τραπεζικός Δανεισμός αποτελεί σήμερα το συνηθέστερο τρόπο που χρησιμοποιούν οι Επιχειρήσεις για να αντλήσουν κεφάλαια. Η χρησιμοποίηση ξένων κεφαλαίων ενισχύει την αποτελεσματικότητα της Επιχείρησης υπό την προϋπόθεση, βέβαια, ότι το μέσο πραγματικό κόστος τους υπολείπεται της αποδοτικότητας των συνολικών κεφαλαίων. Για το λόγο αυτό η επιλογή του Δανείου πρέπει να γίνεται με βάση τις ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες κάθε Επιχείρησης, επιλέγοντας τον πλέον κατάλληλο τύπο Δανεισμού.

Παράγοντες όπως το επιτόκιο, η διάρκεια, τα έξοδα, οι απαιτούμενες διασφαλίσεις, η προσφερόμενη περίοδος χάριτος, το ύψος της δόσης και η φορολογική αντιμετώπιση για τον κάθε τύπο δανείου πρέπει να συνεκτιμώνται κατά την επιλογή δανεισμού. Από την άλλη, η Χρηματοδοτική Μίσθωση αποτελεί ένα σύγχρονο Χρηματοδοτικό εργαλείο που επιτρέπει στην επιχείρηση να επεκτείνει ή να εκσυγχρονίζει τον κεφαλαιουχικό της εξοπλισμό, χωρίς να δαπανά άμεσα δικά της κεφάλαια ή να δανείζεται από τράπεζες. Σύμφωνα με τη χρηματοδοτική μίσθωση, η τράπεζα αγοράζει για λογαριασμό της Επιχείρησης τον απαιτούμενο εξοπλισμό και στη συνέχεια τον ενοικιάζει έναντι μισθώματος για συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Μετά την ολοκλήρωση της περιόδου

μίσθωσης η Επιχείρηση μπορεί να αγοράσει τον εξοπλισμό έναντι προσυμφωνηθείσας τιμής είτε να συνεχίσει με νέα μίσθωση.

8.2.1 Χαρακτηριστικά Δανεισμού και Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

1.Μακροπρόθεσμος Δανεισμός

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια είναι μακράς διάρκειας και περιλαμβάνουν δάνεια για αγορά εξοπλισμού και επαγγελματικής στέγης. Οι τράπεζες έχουν δημιουργήσει επίσης και εξειδικευμένα χρηματοδοτικά προγράμματα, ανάλογα με το είδος των Επιχειρήσεων (εμπορικά, βιοτεχνικά, βιομηχανικά κ.λπ.). Τα δάνεια επαγγελματικής στέγης μπορεί να χρηματοδοτήσουν μέχρι και το 100% της αξίας του ακινήτου και η διάρκειά τους κυμαίνεται συνήθως από 3 μέχρι 30 χρόνια, ανάλογα με την τράπεζα και την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, με επιτόκια που σήμερα κυμαίνονται από 7,05% έως 9,78% περίπου, πλέον της προσαύξησης του Ν. 128/75. Για τους νέους Επιχειρηματίες οι τράπεζες παρέχουν συνήθως περίοδο χάριτος μέχρι δύο έτη, διάστημα κατά το οποίο οι νέοι Επιχειρηματίες καλούνται να πληρώσουν μόνο τους τόκους ή μικρότερες δόσεις και όχι το κεφάλαιο, το οποίο γίνεται απαιτητό στη συνέχεια. Αναφορικά με τις χρεώσεις εξόδων, αυτά συνήθως δεν ξεπερνούν το 1% του δανείου. Τα δάνεια αγοράς πάγιου εξοπλισμού (έπιπλα, μηχανήματα κ.λπ.) έχουν συνήθως διάρκεια αποπληρωμής που φτάνει τα 15 χρόνια, με επιτόκιο το οποίο σήμερα κυμαίνεται από 7% μέχρι 10% περίπου, πλέον της προσαύξησης του Ν. 128/75.

Η χρηματοδότηση μπορεί να καλύψει ολόκληρη την επένδυση της αγοράς του πάγιου εξοπλισμού, ενώ το τελικό ύψος του επιτοκίου αλλάζει ανάλογα με τις διασφαλίσεις και την «εικόνα» του πελάτη στην αγορά.

3. Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing)

Από την άλλη μεριά, ο Επιχειρηματίας έχει τη δυνατότητα να επιλέξει ανάμεσα σε πολλά προγράμματα χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι δόσεις της μίσθωσης καταβάλλονται μηνιαία, ανά τρίμηνο ή εξάμηνο, ενώ το επιτόκιο για τον υπολογισμό των δόσεων είναι υψηλότερο από το αντίστοιχο επιτόκιο του κλασικού δανεισμού. Η Επιχείρηση συνήθως καλείται να καταβάλει εφάπαξ και ένα ποσό 0,1% έως 1% επί της αξίας της επένδυσης για το διαχειριστικό κόστος.

Η δε περίοδος αποπληρωμής κυμαίνεται ανάλογα με το μίσθιο, συνήθως για εξοπλισμό από 3 έως 5 χρόνια και για ακίνητα 10 χρόνια το ελάχιστο, ενώ η χρηματοδότηση μπορεί να φτάσει μέχρι και το 100% της αξίας του παγίου.

Γενικότερα, με τη χρηματοδοτική μίσθωση δίνεται, μεταξύ άλλων, η δυνατότητα σε μια Επιχείρηση:

- 1.** Να μην καταφεύγει σε υπέρμετρο δανεισμό.
- 2.** Να απαλλάσσεται από το φόρο για τον εξοπλισμό που μισθώνει, αφού το σύνολο των δόσεων αναγνωρίζεται ως λειτουργική δαπάνη που εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδά της.
- 3.** Να εμφανίζει καλύτερη εικόνα στις οικονομικές της καταστάσεις, καθώς δεν επηρεάζονται αρνητικά ορισμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες.
- 4.** Να χρειάζεται μικρότερες διασφαλίσεις (κατά κανόνα όχι εμπράγματα εγγυήσεις), όπως συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό και αυτό αποτυπώνεται βέβαια και σε υψηλότερο κόστος χρήματος.
- 5.** Να διατηρεί τα κίνητρα των διάφορων αναπτυξιακών νόμων και των προγραμμάτων της Ε.Ε.

Από την άλλη, βέβαια, τα μισθώματα από το Leasing επιβαρύνονται με ΦΠΑ, διότι λογίζεται ως παροχή υπηρεσίας. Στην περίπτωση μίσθωσης εξοπλισμού το καθαρό ποσό εκπίπτει 100% ως έξοδο και ο ΦΠΑ συμψηφίζεται. Στην

περίπτωση του leasing ακινήτων δεν υπάρχει επιβάρυνση των μισθωμάτων με ΦΠΑ, εκτός αν πρόκειται για βιομηχανοστάσιο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΝΑΤΟ

ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ-ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

9.1 ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΔΕΕ 1/2011 (ΕΤΟΣ 17ο)

ΕφΑθ 2021/2010

ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.

Έννοια χρηματοδοτικής μίσθωσης και διαφορές της από τη συνήθη μίσθωση. Η εκμισθώτρια – ανώνυμη εταιρεία εκχωρεί στο μισθωτή όλες τις αξιώσεις της κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης και δεν φέρει καμία ευθύνη. Ο μισθωτής φέρει τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής του πράγματος και οφείλει να το διατηρεί ασφαλισμένο. Ο μισθωτής, με την έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του σε τρίτον. Ο Γενικός όρος Συναλλαγών με τον οποίον το επιτόκιο υπολογίζεται σε έτος 360 ημερών και 365 προσκρούει στην αρχή της διαφάνειας, καθ' όσον ο καταναλωτής δεν πληροφορείται το πραγματικό ετήσιο επιτόκιο.

Από τις διατάξεις των άρθρων 1-4 Ν 1665/1986 προκύπτει ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί ένα χρηματοδοτικό μηχανισμό, ο οποίος αποσκοπεί στο να αποκτήσει ο μισθωτής τη χρήση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού μεγάλης αξίας, για την επιχείρησή του, επιλογής του ίδιου, χωρίς να προβεί σε εκταμίευση κεφαλαίων για την απόκτησή του, με τη βοήθεια της εκμισθώτριας εταιρίας, η οποία αναγκάως πρέπει να έχει τον τύπο της ανωνύμου εταιρίας, και η οποία αγοράζει τον εξοπλισμό κατ' επιλογή και με την υπόδειξη του μισθωτή.

Το μόνο ενδιαφέρον της εκμισθώτριας εταιρίας περιορίζεται στην επιστροφή του δαπανηθέντος κεφαλαίου, πλέον του κέρδους της, που λαμβάνει χώρα διά του συμφωνηθέντος μισθώματος, κατ' αντίθεση προς τη μίσθωση πράγματος (ΑΚ574 επ.), όπου το μίσθιο προϋπάρχει στην κυριότητα του εκμισθωτή. Από τα οριζόμενα στις πιο πάνω διατάξεις, συνάγεται ότι η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν είναι απλή μίσθωση με την έννοια των άρθρων 574επ. ΑΚ, αλλά σύνθετη σύμβαση, η οποία εμπεριέχει στοιχεία: α) μίσθωσης, παραλλαγμένης αυτής του Αστικού Κώδικα, β) εντολής, γ) εκχώρησης και δ) συμφώνου προαίρεσης.

Όσον αφορά την απλή μίσθωση, η χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρει ως προς την ευθύνη για το πράγμα. Στη συνήθη μίσθωση, ο εκμισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης (άρθρο 575 ΑΚ), ευθύνεται για τα πραγματικά ελαττώματα του μισθίου (άρθρα 576-578 ΑΚ) και φέρει τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης τούτου (άρθρα 380, 576, 585, 586 ΑΚ), στη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής εκχωρεί μεν στο μισθωτή όλες τις αξιώσεις του κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησεως, αποκλείει όμως οποιαδήποτε δική του ευθύνη. Τυχόν ελαττώματα του πράγματος δεν παρέχουν στο μισθωτή αξίωση μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος. Σε περίπτωση απώλειας ή καταστροφής του οφείλει να το αντικαταστήσει με δικές του δαπάνες, με άλλο ίσης αξίας αν δεν προτιμά να καταβάλλει τις υπόλοιπες, τις μέχρι τότε μη ληξιπρόθεσμες, δόσεις του μισθώματος.

Από αυτά παρέπεται ότι στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, η ευθύνη του μισθωτή ως προς το πράγμα και την κατανομή των κινδύνων σε βάρος του, ρυθμίζονται κατά τρόπο που προσιδιάζει στην σύμβαση της πώλησης και όχι στη σύμβαση μίσθωσης πράγματος.

Το άρθρο 3 παρ. 4 του Ν 1665/1986 προβλέπει τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του μισθωτή, που πηγάζουν από μια τέτοια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτον, με την έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας. Πρόκειται για μεταβίβαση ενοχικής σχέσεως στο σύνολό της που επιτυγχάνεται με τη συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων εκχώρησης (άρθρο 455 επ. ΑΚ) και αναδοχής χρέους (άρθρα 471 επ. ΑΚ). Με την εκχώρηση μεταβιβάζεται η σχέση με την ενεργητική της μορφή, ήτοι ως προς τα δικαιώματα και με την αναδοχή χρέους, με την παθητική της μορφή, ήτοι ως προς τις υποχρεώσεις.

Τέλος, σε περίπτωση τηρήσεως χρεωπιστωτικού λογαριασμού από την εκμισθώτρια συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορεί εγκύρως να συμφωνηθεί μεταξύ αυτής και της εκμισθώτριας ότι το απόσπασμα του ως άνω λογαριασμού θα αποτελεί πλήρη απόδειξη της αξίωσης της πρώτης. Ο μισθωτής- οφειλέτης όμως έχει το δικαίωμα να αμφισβητήσει το ύψος των επιμέρους κονδυλίων πιστοχρέωσης που περιέχονται στα αποσπάσματα οπότε φέρει ο ίδιος το βάρος απόδειξης των σχετικών ισχυρισμών οι οποίοι πρέπει να είναι σαφείς και ορισμένοι, ώστε να μπορεί η εκμισθώτρια να αμυνθεί και το δικαστήριο να τάξει το οικείο θέμα απόδειξης, ενώ η γενική και αόριστη αμφισβήτηση των κονδυλίων δεν αρκεί.

Δέχεται την έφεση.

ΔΕΕ 8-9/2010 (ΕΤΟΣ 16ο)

ΠΠρΑΘ 3808/2009

ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (LEASING)

Έννοια. Η μίσθωση κινητού καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρίζεται σε ειδικό δημόσιο βιβλίο. Με την παράδοση του κινητού από τον προμηθευτή στον μισθωτή ο εκμισθωτής αποκτά την κυριότητα και τη νομή που την ασκεί μέσω του μισθωτή. Δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της καλόπιστης κτήσης κινητού από μη κύριο. Εάν λυθεί η σύμβαση ο εκμισθωτής αναζητεί το πράγμα με τη διεκδικητική αγωγή ή με την αγωγή αποβολής από τη νομή. Προβληματικές επιχειρήσεις. Συμφωνίες πιστωτών κατ' άρθρο 44 Ν1892/1990. Η προβλεπόμενη απαγόρευση αναγκαστικής κατά της επιχείρησης δεν περιλαμβάνει την εκτέλεση αποφάσεων που διατάσσουν την απόδοση μισθίου στον κύριό του. Συναφείς προβλέψεις στο νέο Πτωχευτικό Κώδικα για την προστασία της κυριότητας τρίτων.

Ως σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), που καθιερώθηκε με τις διατάξεις του Ν 1665/1986, νοείται η σύμβαση μεταξύ μιας εταιρίας ειδικού σκοπού (εκμισθώτριας) και μιας επιχείρησης ή ενός επαγγελματία (μισθωτή), με την οποία η πρώτη παραχωρεί στον δεύτερο τη χρήση κεφαλαιουχικών αγαθών, κινητών ή ακινήτων, παρέχοντάς του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Για την σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται έγγραφο (άρθρο 4 παρ. 1 του Ν 1665/1986), ενώ καταχωρίζεται σε ειδικό βιβλίο στο πρωτοδικείο της έδρας ή κατοικίας του μισθωτή και στο Πρωτοδικείο Αθηνών (άρθρο 4 παρ. 2^α του Ν 1665/1986). Η νομική θέση του μισθωτή, όσον αφορά τα κινητά είναι παραπλήσια με εκείνη του πωλητή που πώλησε και παρέδωσε το πράγμα με παρακράτηση της κυριότητας του, εξοπλισμένη όμως λόγω της προαναφερόμενης δημοσιότητας με ορισμένα

πλεονεκτήματα ιδίως λόγω της μη εφαρμογής των διατάξεων για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο (1036 επ., 1215 ΑΚ). Ο εκμισθωτής (εταιρία leasing) δικαιούται μετά τη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αναζητήσει το πράγμα είτε με διεκδικητική αγωγή (1094 ΑΚ) είτε με αγωγή αποβολής από τη νομή (987 ΑΚ) ενώ σε περίπτωση κατασχέσεως του από δανειστές του μισθωτή, οι οποίοι το θεωρούν δικό του, προστατεύεται με την ανακοπή του άρθρου 936 ΚΠολΔ. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει και πριν την πάροδο του χρόνου διάρκειάς της, με την καταγγελία της συμβάσεως εφόσον ο μισθωτής αθετήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, κυρίως αν περιέλθει σε υπερημερία ως προς την πληρωμή του μισθώματος ενώ και η πτώχευση του μισθωτή επιφέρει, κατά ρητή επιταγή του νόμου, την λύση της συμβάσεως χωρίς μάλιστα να απαιτείται και καταγγελία.

Κατά τη διάταξη του άρθρου 46 παρ. 4 του Ν. 1892/1990 όπως προστέθηκε με άρθρο 14 του Ν 2000/1991 <<από την επόμενη ημέρα της υποβολής της αίτησης στο Εφετείο για τη θέση της επιχείρησης υπό εκκαθάριση απαγορεύεται η αναγκαστική εκτέλεση, η λήψη παντός ασφαλιστικού μέτρου και η κήρυξη της πτώχευσης>>. Το νέο άρθρο 182 του ΠτΚ (ΕφΛαρ 177/2008 Νoμος) προβλέπει ρητώς ότι αν ο πτωχός (οφειλέτης) είχε αγοράσει πράγμα κινητό με επιφύλαξη κυριότητας του πωλητή, η πτώχευση δεν επηρεάζει τα δικαιώματα του πωλητή (κυρίου) που απορρέουν από την επιφύλαξη. Αναλόγως δε και επί χρηματοδοτικής μίσθωσης, η πτώχευση δεν επηρεάζει τα δικαιώματα του εκμισθωτή που απορρέουν από την κυριότητά του επί του μισθίου. Κατά την έννοια του άρθρου 281 ΑΚ το δικαίωμα θεωρείται ότι ασκείται καταχρηστικά και όταν η συμπεριφορά του δικαιούχου που προηγήθηκε ή η πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε κατά το μεσολαβήσαν χρονικό διάστημα δεν δικαιολογούν την μεταγενέστερη άσκησή του, κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου, αφού τείνει στην ανατροπή καταστάσεως που δημιουργήθηκε υπό ορισμένες ειδικές συνθήκες και

διατηρήθηκε για πολύ χρόνο με επακόλουθο να συνεπάγεται επαχθείς συνέπειες υπόχρεο (ΑΠ 1403/2008 Nomos).

Δέχεται την αγωγή.

ΕΕμπΔ 2010

Εφετείο Αθηνών 3333/2009

Χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) κινητών πραγμάτων. Διαφορά από την κοινή μίσθωση. Ασφάλιση του πράγματος κατά κινδύνων καταστροφής του. Δικαιούχος του ασφαρίσματος. Εντολή του μισθωτή προς τον εκμισθωτή να ασφαλίσει το πράγμα. Η μη προσήκουσα εκτέλεση της εντολής αυτής αποτελεί απλώς αντισυμβατική συμπεριφορά.

Η σύμβαση Leasing διαφέρει από τη συνήθη μίσθωση ως προς την ευθύνη για το πράγμα και την κατανομή των κινδύνων μεταξύ των συμβαλλομένων. Στη συνήθη μίσθωση ο εκμισθωτής υποχρεούται, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση (αρ. 575 ΑΚ), ευθύνεται για τα πραγματικά ελαττώματα κλπ. Του μισθίου (αρ. 576-578 ΑΚ) και φέρει τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης τούτου (αρ.380, 576, 585, 586 ΑΚ), στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ο εκμισθωτής εκχωρεί μεν στο μισθωτή όλες τις αξιώσεις του κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησεως, αποκλείει όμως οποιαδήποτε δική του ευθύνη. Περαιτέρω, τυχόν ελαττώματα του πράγματος δεν παρέχουν στον μισθωτή δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος, εκείνος και όχι ο εκμισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το πράγμα καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση του και να φέρει όλες τις δαπάνες αυτού, ο ίδιος δε επίσης φέρει και τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής, απώλειας, κλοπής ή βλάβης του πράγματος. Μάλιστα, κατά το αρ.5 παρ.2 του ν. 1665/1986, ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί το ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, η δε σύμβαση ασφάλισης μπορεί να συνομολογηθεί με ρήτρα συναλλάγματος, όταν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχει τέτοια ρήτρα σύμφωνα με την παρ. 1 του

άρθρου αυτού. Όσον αφορά την ευθύνη του εκμισθωτή, αυτός φέρει απλώς τον κίνδυνο της χρηματοδότησης, δηλαδή τον κίνδυνο τυχόν αδυναμίας του μισθωτή να πληρώσει το μίσθωμα. Η υποχρέωση του μισθωτή σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου είναι να πληρώσει τα απομένοντα μισθώματα στην εταιρία ή να την αποζημιώσει με την τότε αξία του πράγματος, σωστότερο όμως είναι να γίνει δεκτό τι πρώτο, που δικαιολογείται από τον χρηματοδοτικό χαρακτήρα της συναλλαγής αυτής. Από τις διατάξεις προκύπτει ότι ο εντολοδόχος έχει υποχρέωση να ανορθώσει κάθε ζημιά, την οποία υπέστη ο εντολέας και η οποία έχει γενεσιουργό αιτία το πταίσμα του εντολοδόχου. Ζημιά, σύμφωνα με τις διατάξεις, θετική μεν είναι η ελάττωση της περιουσίας, αρνητική δε το κατά τη συνήθη πορεία των πραγμάτων με πιθανότητα προσδοκώμενο κέρδος που ματαιώθηκε (ΑΠ 536/2004 ΕλλΔ 47, 479). Συνεπώς, ο εντολοδόχος, κατά την εκτέλεση των υποχρεώσεών του, όχι μόνο πρέπει να απέχει από κάθε δόλια ενέργεια, αλλά οφείλει να καταβάλλει την επιμέλεια, την οποία καταβάλλει στις συναλλαγές ο συνετός άνθρωπος, ευθυνόμενος διαφορετικά και για ελαφρά αμέλεια.

Σύμφωνα, λοιπόν, με όσα αναφέρθηκαν, η εναγόμενη οφείλε να ασφαλίσει τον εξοπλισμό της επιχείρησης της ενάγουσας και για τον κίνδυνο σεισμού. Παρ' όλα αυτά, κατά παράβαση της προαναφερόμενης εντολής της ενάγουσας, ενώ ασφάλισε τον επίμαχο εξοπλισμό στην ασφαλιστική εταιρία <<...Ασφαλιστική>>, με το υπ' αριθ. * ασφαλιστήριο συμβόλαιο, παρέλειψε, από υπαιτιότητά της και συγκεκριμένα από αμέλεια των αρμοδίων οργάνων αυτής, να ασφαλίσει τον εξοπλισμό και για τον κίνδυνο του σεισμού, τόσο με το αρχικό ασφαλιστήριο συμβόλαιο, όσο και κατά τις διαδοχικές ανανεώσεις αυτού κατά τα επόμενα έτη, με αποτέλεσμα, και τα μηχανήματα καταστράφηκαν κατά το σεισμό της 7.9.1999, να μη δικαιούται ασφαλιστικής αποζημίωσης. Όμως, δεν είχε συμφωνηθεί μεταξύ των διαδίκων πως, σε περίπτωση καταστροφής των μηχανημάτων, η εναγομένη θα ήταν

υποχρεωμένη, με τη λήψη του ασφαλίσιματος, να προβεί στην αντικατάσταση του εξοπλισμού της ενάγουσας. Επομένως, μόνη συνέπεια από τη μη προσήκουσα εκτέλεση της εντολής της ενάγουσας ήταν η μη είσπραξη ασφαλιστικής αποζημίωσης εκ μέρους της εναγομένης, στην οποία ανήκε κατά κυριότητα ο καταστραφείς εξοπλισμός και η οποία, όπως συνομολογείται, φερόταν στα ασφαλιστήρια συμβόλαια ως δικαιούχος του ασφαλίσιματος. Αν, δηλαδή, η εναγομένη είχε εκτελέσει προσηκόντως την εντολή για την ασφάλιση των μηχανημάτων, μετά την επέλευση της ασφαλιστικής περίπτωσης, αυτή και όχι η ενάγουσα θα εισέπραττε την ασφαλιστική αποζημίωση. Κατά συνέπεια, η αναφερόμενη στην αγωγή ζημία της ενάγουσας, για την οποία ζητείται αποζημίωση, δεν συνδέεται αιτιωδώς με το συγκεκριμένο πταίσμα (αμέλεια) της εντολοδόχου εναγομένης εταιρίας, αλλά συνδέεται αποκλειστικώς με το γεγονός της καταστροφής των μισθωμένων μηχανημάτων, τα οποία βεβαίως η εναγόμενη δεν είχε υποχρέωση (παρά μόνο σχετική ευχέρεια) να αντικαταστήσει. Όμως, κατά τα αναφερόμενα στη μείζονα σκέψη, επί συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής, απώλειας ή βλάβης του μισθωμένου πράγματος φέρει η μισθώτρια και στη συγκεκριμένη περίπτωση η ενάγουσα και όχι η εκμισθώτρια (εναγόμενη).

ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ. Έννοια και περιεχόμενο σύμβασης Leasing. Διαφορές της από τη σύμβαση μίσθωσης. Οι διαφορές που προέρχονται από τη σύμβαση Leasing μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή δεν υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου και δεν εκδικάζονται κατά την ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών.

Κατά τη διάταξη του άρθρου 647 παρ.1 ΚΠολΔ σε συνδυασμό με την διάταξη του άρθρου 16 παρ.1 του ίδιου Κώδικα, δικάζονται από το Μονομελές Πρωτοδικείο, διαφορές από τη σύμβαση μίσθωσης πράγματος ή άλλου προσοδοφόρου αντικειμένου ή από επίμορτη αγροληψία και μάλιστα, κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 648 έως 661, οι διαφορές που αναφέρονται στην παράδοση ή απόδοση της χρήσης του μισθίου, για οποιοδήποτε λόγο. Κατά τη σαφή έννοια των διατάξεων αυτών, στην εξαιρετική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου και στην προαναφερόμενη, ειδική διαδικασία, υπάγονται μόνο οι διαφορές οι προερχόμενες, από καθαρή σύμβαση μίσθωσης και όχι εκείνες που προέρχονται από συμβάσεις παρεμφερείς προς τη μίσθωση ή μικτές συμβάσεις. (βλ. Κ. Μπεή, ΠολΔ, Ειδικές Διαδικασίες σελ 29, ΕφΑθ 1189/1973 ΝοΒ 21,787)

Περαιτέρω από τις διατάξεις των άρθρων 1-4 του Ν 1665/1986, με τον οποίο δημιουργήθηκε και στην Ελλάδα το νομοθετικό πλαίσιο, για την εισαγωγή και ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης προκύπτει ότι η σύμβαση αυτή αποτελεί ουσιαστικά ένα χρηματοδοτικό μηχανισμό, ο οποίος αποσκοπεί στο να αποκτήσει ο μισθωτής τη χρήση του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού μεγάλης αξίας για το επάγγελμα του ή την επιχείρησή του, επιλογής του ίδιου,

χωρίς να προβεί στην εκταμίευση σημαντικών κεφαλαίων για την απόκτηση του. Και τούτο πράττεται με τη βοήθεια της εκμισθώτριας εταιρείας, η οποία, συνήθως, αγοράζει χάριν του μισθωτή το πράγμα, όπως το είχε επιλέξει ο αντισυμβαλλόμενος αυτής, μισθωτής, καθιστάμενη ουσιαστικά «οικονομική» κυρία αυτού, χωρίς όμως να έχει το πράγμα στην κατοχή της ή να ενδιαφέρεται να το αποκτήσει, ενόψει του ότι ενδιαφέρεται μόνο για την επιστροφή του δαπανηθέντος κεφαλαίου, πλέον του κέρδους της, που λαμβάνει χώρα δια του συμφωνηθέντος μισθώματος. Αντίθετα, στη μίσθωση πράγματος (ΑΚ 574 επ.), το μίσθιο προϋπάρχει στην κυριότητα του εκμισθωτή, ο οποίος το απέκτησε, το χρησιμοποιεί και το διαθέτει για την εξυπηρέτηση των συμφερόντων του.

Έτσι, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί, κατά γενική παραδοχή, μικτή σύμβαση, η οποία παράλληλα διαθέτει στοιχεία :

- 1) σύμβασης μίσθωσης παραλλαγμένης όμως σε πολλά σημεία από τον τύπο που καθιερώνουν οι διατάξεις των άρθρων 574 επ. ΑΚ,
- 2) σύμβασης εντολής, με την οποία ο μισθωτής εντέλλεται τον μισθωτή να διαπραγματευθεί με τον προμηθευτή το αντικείμενο και τους όρους της σύμβασης πώλησης, την οποία θα καταρτίσει ο εκμισθωτής με τον προμηθευτή,
- 3) σύμβασης εκχώρησης της απαίτησης από την εταιρεία Leasing – εκμισθώτρια προς τον μισθωτή, την οποία έχει αυτή κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης. Πρόκειται για εκχώρηση συγκεκριμένων απαιτήσεων (λόγω ύπαρξης ελαττωμάτων ή έλλειψης συμφωνημένων ιδιοτήτων κλπ.) και όχι για τη μεταβίβαση ολόκληρου του συμβατικού δεσμού και
- 4) συμφώνου προαίρεσης, με το οποίο παρέχεται στο μισθωτή το δικαίωμα, με μονομερή δήλωση του, είτε να αγοράσει το πράγμα, με την καταβολή του συμφωνημένου τιμήματος, ακόμα πριν τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. (ΕφΑθ 6188/2006 ΔΕΕ 2007, 204, ΕφΑθ 5829/2003 ΕλλΔνη 45,913, ΕφΑθ 3351/2001 ΔΕΕ 2001, 881, ΕφΑθ 2814/2000 ΔΕΕ 2000, 1108, ΕφΑθ 201/1999 ΕλλΔνη 40, 1205, ΕφΠειρ

1133/2000 ΔΕΕ 2001, 196, ΕφΠειρ 221/1998 ΕλλΔνη 39, 935, ΕΕμπΔ 1998, 771, ΕφΘες 2974/1998 ΕλλΔνη 40, 1932, ΕφΘες 2391/1996 ΕΕμπΔ 1998, 42).

Ειδικότερα, όσο αφορά το πρώτο από τα παραπάνω στοιχεία της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δηλαδή αυτό της σύμβασης πράγματος, η σύμβαση Leasing διαφέρει από τη συνήθη μίσθωση, ως προς την ευθύνη για το πράγμα και την κατανομή των κινδύνων μεταξύ των συμβαλλόμενων τόσο έντονα ώστε να γεννιούνται αμφιβολίες, για το αν μπορεί στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης να γίνει και λόγος για τη μίσθωση πράγματος. Έτσι, ενώ στη συνήθη μίσθωση, ο εκμισθωτής υποχρεούται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να διατηρεί το μισθίο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση (άρθρο 575 του ΑΚ), ευθύνεται για τα πραγματικά ελαττώματα κλπ. του μισθίου (άρθρα 576-578 ΑΚ) και φέρει τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης τούτου (άρθρα 380, 576, 585, 586 ΑΚ), στη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο εκμισθωτής εκχωρεί μεν όλες τις αξιώσεις του κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησης, αποκλείει όμως οποιαδήποτε δική του ευθύνη. Εξ άλλου, τυχόν ελαττώματα του πράγματος, δεν παρέχουν στον μισθωτή δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος, εκείνος και όχι ο εκμισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το πράγμα καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση του και να φέρει όλες τις δαπάνες αυτού, ο ίδιος δε φέρει και τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής ή απώλειας, κλοπής ή βλάβης του πράγματος.

Κατά τη σύμβαση, τέτοια γεγονότα δεν απαλλάσσουν τον μισθωτή από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος, είναι δε αυτός υποχρεωμένος, σε περίπτωση μεν βλάβης του πράγματος, να το επισκευάσει με δικές του δαπάνες και σε περίπτωση καταστροφής ή απώλειας του, να το αντικαταστήσει με άλλο ίσης αξίας, αν δεν προτιμά να πληρώσει τις υπόλοιπες, μέχρι τότε, μη λήξασες δόσεις του μισθώματος. Κατόπιν αυτών, στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, η ευθύνη του μισθωτή, ως προς το πράγμα και την κατανομή των

κινδύνων, σε βάρος του ρυθμίζονται, κατά τρόπο που προσιδιάζει στη σύμβαση πώλησης και όχι στη σύμβαση μίσθωσης του πράγματος. Οι κίνδυνοι, τους οποίους φέρει ο ιδιοκτήτης του πράγματος, μετατοπίζονται με τη χρηματοδοτική μίσθωση, στο μισθωτή, η νομική θέση του οποίου σχετικά με την ευθύνη για το πράγμα, ομοιάζει με την ευθύνη του αγοραστή, ο οποίος έχει αποκτήσει την κυριότητα του πράγματος. Ο εκμισθωτής, φέρει απλά τον κίνδυνο της χρηματοδότησης, δηλαδή τον κίνδυνο, τυχόν, αδυναμίας του μισθωτή να πληρώσει το μίσθωμα. (βλ Απ. Γεωργιάδη Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας έκδ. 1995, IV, σελ 78-80 και ΑΠ 731/3007, ΕφΑθ 4148/2007, ΕφΑθ 2225/2007, ΕφΘες 2389/2006 Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών «ΔΣΑ»).

Δέχεται την έφεση.

ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ. Leasing. Συνάπτεται μόνο από ανώνυμη εταιρεία. Είναι σύνθετη σύμβαση που έχει στοιχεία σύμβασης μίσθωσης, εντολής, εκχώρησης και σύμφωνου προαίρεσης. Η εταιρεία Leasing συνδέεται με σύμβαση πώλησης με τον προμηθευτή του κεφαλαιουχικού αγαθού και εκχωρεί τα σχετικά δικαιώματα στο μισθωτή, που τα ασκεί πλέον στο όνομα του και για λογαριασμό του.

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1-3 του νόμου, όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 11 παρ. 1-6 του Ν 2367/1995, συνάγεται ότι σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να συνάψει μόνο ανώνυμη εταιρεία, που έχει συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια τέτοιων εργασιών. Η εταιρεία αυτή υποχρεώνεται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού πράγματος που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλόμενου της, παρέχοντας συγχρόνως σ' αυτόν το δικαίωμα ή να αγοράσει το πράγμα ή να ανανεώσει τη σύμβαση. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί χρηματοδοτικό μηχανισμό, που αποσκοπεί στην απόκτηση εκ μέρους του μισθωτή κεφαλαιουχικών αγαθών μεγάλης αξίας για το επάγγελμα ή την επιχείρηση του, χωρίς την άμεση εκταμίευση κεφαλαίων του, αλλά με ολική χρηματοδότηση της αξίας των παραπάνω αγαθών από την εκμισθώτρια ανώνυμη εταιρεία, η οποία αγοράζει το πράγμα όπως το έχει επιλέξει ο αντισυμβαλλόμενος της μισθωτής, και το παραχωρεί σε χρήση σ' αυτόν, ενδιαφερόμενη μόνο για την επιστροφή του δαπανηθέντος κεφαλαίου, πλέον του κέρδους της, που επιτυγχάνεται με την είσπραξη του μισθώματος που συμφωνήθηκε.

Στο βασικό τύπο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο υποψήφιος επαγγελματίας, που χρειάζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμά του ορισμένο κεφαλαιουχικό αγαθό, απευθύνεται στον αντίστοιχο επιχειρηματία, που εμπορεύεται το αγαθό αυτό και διαπραγματεύεται μαζί του την τιμή, τις τεχνικές προδιαγραφές και γενικότερα οτιδήποτε έχει σχέση με το εν λόγω αγαθό. Ακολούθως, προσφεύγει σε μία ανώνυμη εταιρεία Leasing, η οποία αγοράζει το αγαθό που της υπέδειξε ο επιχειρηματίας καταβάλλοντας το τίμημα. Η εταιρεία Leasing δίνει εντολή στον προμηθευτή να παραδώσει κατευθείαν το πράγμα στον ενδιαφερόμενο, με τον οποίον έχει συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση. Η παραχώρηση της χρήσης του πράγματος γίνεται έναντι μισθώματος.

Έτσι, η χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι απλή σύμβαση μίσθωσης πράγματος (ΑΚ 574-618), αλλά σύνθετη σύμβαση, η οποία έχει στοιχεία:

1. σύμβασης μίσθωσης παραλλαγμένης όμως σε πολλά σημεία από τον τύπο που καθιερώνουν οι διατάξεις των άρθρων 574 επ. ΑΚ,
2. σύμβασης εντολής, με την οποία ο μισθωτής εντέλλεται τον μισθωτή να διαπραγματευθεί με τον προμηθευτή το αντικείμενο και τους όρους της σύμβασης πώλησης, την οποία θα καταρτίσει ο εκμισθωτής με τον προμηθευτή,
3. σύμβασης εκχώρησης της απαίτησης από την εταιρεία Leasing –εκμισθώτρια προς τον μισθωτή, την οποία έχει αυτή κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης. Πρόκειται για εκχώρηση συγκεκριμένων απαιτήσεων (λόγω ύπαρξης ελαττωμάτων ή έλλειψης συμφωνημένων ιδιοτήτων κλπ.) και όχι για τη μεταβίβαση ολόκληρου του συμβατικού δεσμού και
4. συμφώνου προαιρέσεως, συμφωνίας δηλαδή μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή ότι ο τελευταίος θα έχει το δικαίωμα ή να αγοράσει το πράγμα ή να ανανεώσει τη σύμβαση.

Η σύμβαση Leasing και η πώληση αποτελούν δύο ξεχωριστές συμβάσεις με διαφορετικά πρόσωπα (ανά δύο) η καθεμία, δηλαδή υπάρχει τριγωνική απλή σχηματική σχέση και όχι τριμερής. Η εταιρεία Leasing και ο προμηθευτής

συνδέονται μεταξύ τους με τη σύμβαση πώλησης, την οποία η πρώτη καταρτίζει είτε αυτοπρόσωπος είτε μέσω του μισθωτή, που ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος της, ενώ ο μισθωτής (λήπτης) με τον προμηθευτή (πωλητή) δεν συνδέεται κατά κανόνα με κάποια συμβατική σχέση, παρά μόνο στα πλαίσια της εκ μέρους της εκμισθώτριας εταιρείας γενομένης εκχώρησης των δικαιωμάτων της από την πώληση. Ο μισθωτής, ως εκδοχέυς των δικαιωμάτων της εκμισθώτριας εταιρείας Leasing έναντι του προμηθευτή από την πώληση, θα ασκήσει στο όνομα του και για λογαριασμό του, ζητώντας π.χ. την αποκατάσταση της δικής του ζημιάς, αφού η σύμβαση εκχώρησης, ως εκποιητική δικαιοπραξία, έχει ως άμεσο αποτέλεσμα όχι την ανάληψη κάποια ενοχικής υποχρέωσης από τον εκχωρητή, αλλά την απώλεια της απαίτησης γι' αυτόν υπέρ του εκδοχέα (ΑΠ 731/2007 Αρμ 2008,418,ΕφΠατρ 280/2008 ΕπισκΕΔ 2008,597).

Απορρίπτει την έφεση.

ΔΕΕ 5/2010 (ΕΤΟΣ 16ο) σελ 581

ΕφΘες 1633/2009

ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ. Είναι σύμβαση ορισμένου χρόνου. Δικαίωμα καταγγελίας του εκμισθωτή και αναζήτησης του πράγματος. Το παρεχόμενο από τη σύμβαση δικαίωμα του εκμισθωτή, σε περίπτωση υπερήμερίας του μισθωτή, να αναζητήσει σωρευτικά και τα μελλοντικά μισθώματα φέρει το χαρακτήρα της ποινικής ρήτρας. Αίτημα μισθωτή για τη μείωση της, κατ' άρθρο 409 ΑΚ. Δεν αρκεί η επίκληση του γεγονότος ότι η ζημία του δανειστή είναι μικρότερη της συμφωνηθείσας ποινής.

Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 του Ν 1665/1985, με τον οποίο ρυθμίζεται η σύμβαση της χρηματοδοτικής μισθώσεως, η διάρκεια της συμβάσεως αυτής είναι πάντοτε ορισμένη, σύμφωνα δε με το άρθρο 11 παρ. 6 του Ν 2367/1995, το οποίο αντικατέστησε την άνω διάταξη, δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από (3) τρία έτη για τα κινητά και (10) δέκα έτη για τα ακίνητα. Μπορεί ωστόσο να συμφωνηθεί ότι ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα καταγγελίας της συμβάσεως και πριν από τη λήξη της (βλ άρθρο 3 παρ. 2 Ν 1665/1985), αν ο μισθωτής αθετήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και κυρίως αν περιέλθει σε υπερήμερία ως προς την πληρωμή του μισθώματος. Με την καταγγελία λύεται η χρηματοδοτική μίσθωση και ο εκμισθωτής δικαιούται να αναζητήσει το πράγμα από τον μισθωτή. Τυχόν όρος στη σύμβαση, ότι σε περίπτωση υπερήμερίας ως προς την πληρωμή του μισθώματος ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα σωρευτικά να καταγγείλει τη σύμβαση και να ζητήσει την καταβολή, πέραν των ήδη ληξιπρόθεσμων και των μελλοντικών μισθωμάτων, φέρει το χαρακτήρα ποινικής ρήτρας (άρθρο 404 ΑΚ), οπότε μπορεί να εφαρμοσθεί η διάταξη του άρθρου 409 Ακ για τη μείωση της ποινής στο προσήκον μέτρο (ΕφΘες 2974/1998 ΕΛΛΔνη 1999, 1392, Αρμ 1999, 30), εφόσον υπάρχει σχετικό αίτημα (ΕφΑθ 2814/2000 ΔΕΕ 2000, 1108). Αποκλεισμός εφαρμογή της διάταξης αυτής με αντίθετη συμφωνία είναι

άκυρος, διότι πρόκειται για κανόνα δημοσίας τάξεως (ΕφΑθ 5636/2003, ΕφΑθ 1578/2006 ΕλλΔνη 45, 263 και 47,1519, αντίστοιχα, Π. Μάζη, Η χρηματοδοτική μίσθωση Leasing, Αθήνα, 1990, σελ 77, 94, 180).

Περαιτέρω, από τη διάταξη του άρθρου 409 ΑΚ συνάγεται ότι το δικαστήριο της ουσίας, στη διαμόρφωση της κρίσης του για το χαρακτήρα της ποινής ως δυσανάλογα μεγάλης και στη συνέχεια για το μέτρο που πρέπει να μειωθεί, λαμβάνει υπόψη τα περιστατικά που συντρέχουν κατά περίπτωση, ιδίως δε το μέγεθος της ποινής, σε σύγκριση με την αξία της αντιπαροχής του δανειστή, την οικονομική κατάσταση των μερών, τα συμφέροντα του δανειστή, που επλήγησαν από την αθέτηση της συμβάσεως, την έκταση της συμβατικής παράβασης του οφειλέτη, τον βαθμό του πταίσματος του και την ενδεχόμενη ωφέλεια του από την μη εκπλήρωση της παροχής (ΑΠ 201/2007), καθώς και κάθε δικαιολογημένο συμφέρον του δανειστή και τα απώτερα ακόμη επιβλαβή γενικώς αποτελέσματα, τα οποία είχε γι' αυτόν η μη εκπλήρωση ή μη προσήκουσα εκπλήρωση της παροχής, όχι δε απλώς τη μη επέλευση σ' αυτόν ζημίας ή το μέγεθος αυτής, αφού κατά το άρθρο 405 ΑΚ, η κατάπτωση της ποινής επέρχεται ακόμα και αν ο δανειστής δεν υπέστη ζημία. Εκ τούτων προκύπτει, ότι ο ζητών τη μείωση της ποινής ως υπέρμετρη πρέπει να επικαλεστεί στην αίτηση του ορισμένα περιστατικά, εξαιτίας των οποίων παρίσταται υπέρμετρη η ποινή, και σε περίπτωση αμφισβητήσεως τους, να αποδείξει αυτά, μη αρκούντως μόνο του περιστατικού, ότι η ζημία του δανειστή είναι μικρότερη της συμφωνημένης ποινής (ΑΠ 1460/2005 ΕλλΔνη 47, 184).

9.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

1. Νέα ευέλικτα προϊόντα, ειδικά προσαρμοσμένα στην σύγχρονη πραγματικότητα και τις ανάγκες του επαγγελματία προσφέρονται εκτείνοντας τον ανταγωνισμό ειδικά στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων.
2. Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων ακολουθούν τις τάσεις της αγοράς αναφορικά με το είδος του ακινήτου και το σκοπό εκμετάλλευσής του (εμπορικά κέντρα, γραφεία)
3. Τα φορολογικά και χρηματοοικονομικά πλεονεκτήματα που αφορούν τις χρηματοδοτικές συμβάσεις ακινήτων προβάλλονται από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σαν «εργαλείο» για την προσέλκυση του ενδιαφέροντος των επαγγελματιών/εταιριών.
4. Ειδικότερα έμφαση από τις εταιρίες μισθώσεων δίνεται στο sale and lease back, τόσο λόγω της δυνατότητας που δίνει στην διαμόρφωση της χρηματοοικονομικής εικόνας της εταιρίας όσο και των ευνοϊκών φορολογικών ρυθμίσεων που συνεπάγεται.
5. Η εισαγωγή του Leasing στην Ελλάδα, κυρίως μετά την επέκταση του και στα ακίνητα συνέβαλε στην ανάπτυξη της οικονομίας. Παρόλα αυτά τα τελευταία χρόνια λόγω των δυσμενών οικονομικών συνθηκών παρουσιάζει κάμψη λόγω της μείωσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας και της έλλειψης ρευστότητας τόσο στην αγορά, όσο και στις Τράπεζες.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΒΙΒΛΙΑ

1. Γεωργιάδης ΝΕΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ 2000
2. Μάζης Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ-LEASING
3. Παπαποστόλου ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ
4. Παύλου Χατζηπαύλου, Βαλεντίνης Γόντικα ΘΕΩΡΙΑ ΚΑΙ ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ
5. Γιάννη Θ. Μητσιοπούλου ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (FINANCIAL LEASING) ΜΙΑ ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΜΟΡΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ
6. Ανδρέα Η. Αλεξόπουλου ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΗ ΘΕΩΡΙΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ 2003
7. Παπαρσενίου Παρασκευή Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ-ΚΡΙΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΙΣΜΑ ΤΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΓΙΑ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΑ.

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

1. Ευστρατίου Χ., «ΝΕΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ: LEASING», ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ, 2006
2. Νικολάου Θεονύμφη , «LEASING (ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ) Τ.Ε.Ι ΚΡΗΤΗΣ, 2009-2010

ΠΕΡΙΟΔΙΚΑ

1. ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ
2. ΔΙΚΑΙΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
3. ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

www.euroleasing.gr

www.kathimerini.gr

www.simerini.com

www.naftemporiki.gr

www.nbg.gr

www.piraeusbank.gr

www.alphaleasing.gr

www.piraeusleasing.gr