



Ακίνητη Ιδιοκτησία Μισθώσεις Ακινήτων

Βασιλική Παραδιά

Δικηγόρος Αθηνών

Σύμβουλος ΠΟΜΙΔΑ – UIPI

www.pomida.gr www.paradias.gr



Το δικαίωμα στην Ιδιοκτησία

- ✓ Είναι ΘΕΜΕΛΙΩΔΕΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ κατοχυρωμένο από:
- ✓ Την Παγκόσμια Διακήρυξη Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του ΟΗΕ (1948).
- ✓ Το Πρώτο Πρωτόκολλο της ΕΣΔΑ (1952).
- ✓ Την Ευρωπαϊκή Συνθήκη της Νίκαιας (2001) που ρητά προστατεύει τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των πολιτών της Ευρώπης.
- ✓ Το άρθρο 17 του Συντάγματός μας!



Μισθώσεις ακινήτων: Έννοια και σύναψη

- ✓ Παραχώρηση χρήσης του ακινήτου προς τρίτο με οικονομικό αντάλλαγμα.
- ✓ Η μίσθωση μπορεί να καταρτιστεί εγγράφως, αλλά και άτυπα ή προφορικά με την παράδοση των κλειδιών ακόμα και με απλή δήλωση της στην εφαρμογή της ΑΑΔΕ.
- ✓ Κρίσιμο στοιχείο είναι μόνο το μίσθιο, ενώ το πρόσωπο του εκμισθωτή, του μισθωτή καθώς και οι λοιποί όροι μπορούν να μεταβάλλονται.
- ✓ Οι όροι της μίσθωσης δεσμεύουν και τον νέο κτήτορα του ακινήτου.
- ✓ Οι περισσότερες διατάξεις που διέπουν την μίσθωση είναι ενδοτικού δικαίου οπότε ιδιαίτερη σημασία έχουν οι όροι της μισθωτικής σύμβασης.



Μισθώσεις ακινήτων: Μισθωτήριο

- ✓ Η ΠΟΜΙΔΑ με τους πολυετείς αγώνες της πέτυχε το δικαίωμα να καθορίζουν οι συμβαλλόμενοι ελεύθερα, και όχι οι νόμοι, τους όρους όλων των μισθώσεων γιατί οι διατάξεις του ΑΚ είναι ενδοτικού δικαίου, με μόνο ουσιαστικό περιορισμό την εκάστοτε ελάχιστη διάρκεια.
- ✓ Οι εκτέρωθεν υποχρεώσεις των συμβαλλομένων, προκειμένου να μην διέπονται από τις εκάστοτε διατάξεις, είναι απολύτως αναγκαίο να ρυθμίζονται με το αρχικό έγγραφο μισθωτήριο που θα ρυθμίζει τη μισθωτική σχέση.



Μισθώσεις ακινήτων: Μισθωτήριο

- ✓ Η ηλεκτρονική ανάρτηση των βασικών στοιχείων μιας μίσθωσης στην εφαρμογή της ΑΑΔΕ δεν αποτελεί μισθωτήριο!
- ✓ Αντικαθιστά απλώς την παλαιά διαδικασία κατάθεσης του μισθωτηρίου στη Δ.Ο.Υ!
- ✓ Η μη σύνταξη μισθωτηρίου έχει πολύ σοβαρές συνέπειες σε βάρος του ιδιοκτήτη και αποκλείει την δυνατότητα έκδοσης διαταγής απόδοσης χρήσης μισθίου!
- ✓ Εφαρμόζονται σε βάρος του εκμισθωτή σωρεία ιδιαίτερα επιβαρυντικών διατάξεων του Α.Κ. και του π.δ. 34/1995





Μισθώσεις ακινήτων: Μισθωτήριο

- ✓ Τυχόν ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ της μίσθωσης μπορεί να γίνει ηλεκτρονικά.
- ✓ Η παράτασή της μπορεί να γίνει για αόριστο χρόνο στην ΑΑΔΕ, ώστε να μην δεσμεύεται ο εκμισθωτής.
- ✓ Ο μισθωτής δεσμεύεται από τους όρους του μισθωτηρίου, πλην όμως στην πράξη είναι πιο εύκολο γι' αυτόν να τους παραβεί, χωρίς ουσιαστικές κυρώσεις, ιδίως αν δεν διαθέτει αξιόχρεα περιουσιακά στοιχεία.
- ✓ Η μη σύνταξη μισθωτηρίου έχει πολύ σοβαρές συνέπειες σε βάρος του ιδιοκτήτη όπως:





Χωρίς έγγραφο μισθωτήριο ο εκμισθωτής βαρύνεται καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης

- ✓ Υποχρέωση καταλληλότητας του μισθίου (**άρθρο 575ΑΚ**) (Ο εκμισθωτής πρέπει να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τον σκοπό που προορίζεται, με δικές του δαπάνες).
- ✓ Συντήρηση και επισκευή του μισθίου (**άρθρο 575ΑΚ**).
- ✓ Όλα τα βάρη του μισθίου ακινήτου (**άρθρο 590ΑΚ**) (χαρτοσημο, ΤΑΠ, κοινόχρηστες δαπάνες κλπ).
- ✓ Αναγκαίες και επωφελείς δαπάνες που πραγματοποίησε ο μισθωτής επί του μισθίου (**άρθρο 591ΑΚ**).



Χωρίς έγγραφο μισθωτήριο ο μισθωτής δικαιούται καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης

- ✓ Δικαίωμα υπεκμίσθωσης σε οποιονδήποτε τρίτο (**άρθρο 593ΑΚ**).
- ✓ Καταβολή μισθώματος στο τέλος του μήνα ή της εκάστοτε μισθωτικής περιόδου (**άρθρο 595ΑΚ**).
- ✓ Μείωση μισθώματος λόγω ελαττώματος (**άρθρο 576ΑΚ**).
- ✓ Αφαίρεση κατασκευασμάτων επί του μισθίου (**άρθρο 591ΑΚ**)(κάθε τι που ο μισθωτής προσέθεσε κατά την διάρκεια της μίσθωσης).
- ✓ Καμία ευθύνη για φθορές ή μεταβολές προερχόμενες από τη συνήθη χρήση (**άρθρο 592ΑΚ**).



Μισθώσεις ακινήτων: Διάρκεια

- ✓ Επαγγελματικές μισθώσεις (ΠΔ 34/95) πριν τις 28-2-2014: Ελάχιστη δωδεκαετής διάρκεια.
- ✓ Επαγγελματικές μισθώσεις μετά τις 28-2-2014: Ελάχιστη τριετής διάρκεια.
- ✓ Μισθώσεις κύριας κατοικίας: Ελάχιστη τριετής διάρκεια.
- ✓ Αγρομισθώσεις: Ελάχιστη τετραετής διάρκεια.
- ✓ Βραχυχρόνιες μισθώσεις: Χωρίς ελάχιστη νόμιμη διάρκεια.
- ✓ Λοιπές μισθώσεις του Αστικού Κώδικα: Χωρίς ελάχιστη νόμιμη διάρκεια.
- ✓ Αν η συμβατική διάρκεια είναι μεγαλύτερη δεσμεύει και τα δύο μέρη.



Μισθώσεις ακινήτων: Λύση μίσθωσης.

- ✓ Κάθε είδους μίσθωση λήγει μόλις συμπληρωθεί η ελάχιστη νόμιμη ή η τυχόν μεγαλύτερη συμβατική διάρκειά της, χωρίς να απαιτείται καταγγελία.
- ✓ Αν παρέλθει η διάρκεια της μίσθωσης, χωρίς εναντίωση του εκμισθωτή, αυτή συνεχίζεται ως μίσθωση αορίστου χρόνου.
- ✓ Η μίσθωση αορίστου χρόνου καταγγέλλεται οποτεδήποτε από οποιοδήποτε μέρος εγγράφως ή προφορικά, χωρίς αιτιολογία.
- ✓ Πριν την συμπλήρωση της ελάχιστης νόμιμης ή τυχόν μεγαλύτερη συμβατικής διάρκειας, η μίσθωση καταγγέλλεται μόνο για τις περιπτώσεις που ρητά ορίζονται στο νόμο (καταγγελία 597ΑΚ, ιδιόχρηση, ανοικοδόμηση και καταγγελία από τον μισθωτή στις παλαιές επαγγελματικές μισθώσεις κλπ.)



Μισθώσεις ακινήτων: Λύση μίσθωσης.

- ✓ Το μίσθιο μπορεί να αποδοθεί οποτεδήποτε, ακόμα και πριν την λήξη της νόμιμης ή συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης, με νεότερη συμφωνία των μερών, η οποία είναι καλό να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου ή πρακτικό διαμεσολάβησης.
- ✓ Αν ο μισθωτής αρνηθεί να αποδώσει το μίσθιο, θα πρέπει οπωσδήποτε να ασκηθεί αγωγή λήξης μίσθωσης.
- ✓ Η αγωγή λήξης μίσθωσης ασκείται και πριν την λήξη της σύμβασης (άρθρο 69 ΚΠολΔ), αλλά η απόδοση διατάσσεται αμέσως μετά την συμπλήρωση της διάρκειάς της.



Αντιμετώπιση δύστροπων μισθωτών

- ✓ Υπάρχουν τρεις νομικοί δρόμοι
- ✓ Αγωγή δυστροπίας. (Άρθρο 66 ΕισΝΑΚ).
- ✓ Καταγγελία μίσθωσης. (Άρθρο 597 ΑΚ).
- ✓ Διαταγή απόδοσης χρήσης μισθίου. (Άρθρα 637 επ. ΚΠολΔ)
- ✓ Η Διαταγή απόδοσης είναι η ταχύτερη και αποτελεσματικότερη διαδικασία, αποτέλεσμα πολυετούς προσπάθειας της ΠΟΜΙΔΑ.



Γενικές δικονομικές ρυθμίσεις

- ✓ Ο εκμισθωτής πρέπει να απευθυνθεί στο αρμόδιο Δικαστήριο. Δεν προβλέπονται εξωδικαστικές διαδικασίες απόδοσης του μισθίου, δεδομένου ότι η αποβολή προϋποθέτει «εκτελεστό τίτλο».
- ✓ Αρμόδιο δικαστήριο καθ' ύλη είναι το Ειρηνοδικείο αν το μηνιαίο μίσθωμα είναι μέχρι και 600€ και το Μονομελές Πρωτοδικείο αν το μίσθωμα είναι υψηλότερο.
- ✓ Αρμόδιο δικαστήριο κατά τόπο αποκλειστικά αυτό στο οποίο υπάγεται η περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο, εκτός αν υπάρχει διαφορετική έγγραφη συμφωνία μεταξύ των συμβαλλομένων.



Αγωγή Δυστροπίας

- ✓ Η αγωγή ασκείται με κατάθεση δικογράφου και κοινοποίηση στον μισθωτή και προσδιορίζεται να συζητηθεί μερικούς μήνες μετά.
- ✓ Στην εκδίκαση εξετάζεται μάρτυρας προκειμένου να βεβαιώσει την οφειλή.
- ✓ Η μίσθωση παραμένει ενεργή, μέχρι την έκδοση απόφασης και ο μισθωτής έχει δικαίωμα να εξοφλήσει τις οφειλές του προς τον εκμισθωτή μέχρι την εκδίκαση της αγωγής.
- ✓ Στην αγωγή μπορεί να σωρευθεί και αίτημα λήξης μίσθωσης ή καταβολής των ανεξόφλητων οφειλών.



Καταγγελία του 597ΑΚ

- ✓ Η καταγγελία ασκείται με αγωγή (όπως η αγωγή δυστροπίας) ή και εξωδίκως.
- ✓ Ο μισθωτής δικαιούται να εξοφλήσει τις οφειλές του προς τον εκμισθωτή εντός ενός μήνα.
- ✓ Μετά την παρέλευση μηνός η καταγγελία επιφέρει τα αποτελέσματά της και η μίσθωση λύεται, οπότε έκτοτε οφείλεται ισόποση αποζημίωση χρήσης.
- ✓ Η καταγγελία δεν ανακαλείται εκτός αν η ανάκληση περιέλθει στον μισθωτή πριν ή ταυτόχρονα με την καταγγελία (168ΑΚ).



Διαταγή απόδοσης χρήσης μισθίου

- ✓ Απαιτείται έγγραφο μισθωτήριο ή δήλωση στην ΑΑΔΕ με αποδοχή από τον μισθωτή
- ✓ Για την έκδοση διαταγής απόδοσης χρήσης μισθίου απαιτείται κοινοποίηση εξώδικης πρόσκλησης για καταβολή των οφειλομένων μισθωμάτων κλπ. εντός 15 ημερών.
- ✓ Προκειμένου να κοινοποιηθεί το παραπάνω εξώδικο καλό θα είναι να οφείλονται τουλάχιστον δύο μισθώματα για λόγους νομικής ασφάλειας.
- ✓ Η καταβολή των οφειλομένων μισθωμάτων από τον μισθωτή εντός της παραπάνω προθεσμίας εμποδίζει την έκδοση της διαταγής.
- ✓ Δεν απαιτείται νέα εξώδικη όχληση σε επόμενη καθυστέρηση.



Διαταγή απόδοσης χρήσης μισθίου

- ✓ Μετά την άπρακτη παρέλευση του δεκαπενθημέρου κατατίθεται από τον δικηγόρο στο αρμόδιο Δικαστήριο ο φάκελος με αίτηση για έκδοση διαταγής απόδοσης, σχέδια της διαταγής και το εξώδικο.
- ✓ Δεν απαιτούνται άλλα έγγραφα και ιδίως φορολογικά πιστοποιητικά.
- ✓ Η διαταγή που εκδίδεται από το Δικαστήριο είναι τίτλος εκτελεστός και εκτελείται μετά την παρέλευση είκοσι ημερολογιακών ημερών από την κοινοποίηση στον μισθωτή.
- ✓ Με την διαταγή απόδοσης μπορεί να ζητηθεί και η καταβολή των οφειλομένων μισθωμάτων.



Διαταγή απόδοσης χρήσης μισθίου

- ✓ Κατά της διαταγής απόδοσης, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να ασκήσει ανακοπή εντός δεκαπέντε εργάσιμων ημερών από την κοινοποίηση.
- ✓ Η ανακοπή δεν αναστέλλει την εκτέλεση της διαταγής, αλλά ο μισθωτής έχει δικαίωμα να καταθέσει αίτηση αναστολής εκτέλεσης κατά την διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων με αίτημα προσωρινής διαταγής.
- ✓ Μετά την εκτέλεση, ο εκμισθωτής ορίζεται ως μεσεγγυούχος των κινητών πραγμάτων του μισθωτή και υποχρεούται να τα διαφυλάξει για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών, οπότε στη συνέχεια μπορεί να τα πετάξει.
- ✓ Εναλλακτικά ο εκμισθωτής δικαιούται να εκποιήσει τα κινητά πράγματα με πληστειριασμό κατά την διαδικασία του άρθρου 943 ΚΠολΔ.



Ακίνητη Ιδιοκτησία Μισθώσεις Ακινήτων

Βασιλική Παραδιά

Δικηγόρος Αθηνών

Σύμβουλος ΠΟΜΙΔΑ – UIPI

www.pomida.gr www.paradias.gr