

Ο Ενοικιαστής Δεν Πληρώνει το Ενοίκιο, και Τώρα;

Η μη πληρωμή του μισθώματος (ενοικίου) εκ μέρους του μισθωτή, είναι ένα φαινόμενο που συναντάται συχνά στην πράξη και απασχολεί ιδιαίτερα τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, οι οποίοι αρκετές φορές απαντούν με τους ασυνεπείς ενοικιαστές. Τα ανεξόφλητα ενοίκια όμως δεν αποτελούν τη μοναδική όψη του «προβλήματος» αφού συχνά η ασυνέπεια των μισθωτών συνοδεύεται από υπέρογκα χρέη σε λογαριασμούς κοινής ωφέλειας (Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., Ε.Υ.Δ.Α.Π., κοινόχρηστα, δημοτικά τέλη κλπ). Η τελευταία δε αυτή περίπτωση αποτελεί αρκετά μεγάλο πλήγμα για τους ιδιοκτήτες, οι οποίοι καλούνται να αποπληρώσουν το σύνολο των εν λόγω οφειλών προκειμένου να μισθώσουν εκ νέου το ακίνητό τους ή να το χρησιμοποιήσουν οι ίδιοι. Στο παρόν κείμενο θα αναλύσουμε τις δυνατότητες που έχουν οι εκμισθωτές σε περίπτωση που ο ενοικιαστής τους έχει ανεξόφλητες οφειλές προς αυτούς, βλέποντας το χρόνο αλλά και το κόστος που απαιτείται για κάθε μία διαδικασία.

Αρχικά αξίζει να αναφερθεί πως στην περίπτωση που ο ενοικιαστής δεν πληρώνει το συμφωνημένο ενοίκιο, ο εκμισθωτής, δύναται εκ του νόμου να επιλέξει δύο διαφορετικές διαδικασίες έξωσης: α) την έκδοση διαταγής απόδοσης χρήσης του μισθίου και πληρωμής των οφειλόμενων μισθωμάτων ή β) την άσκηση αγωγής απόδοσης μισθίου και την πληρωμή των οφειλόμενων μισθωμάτων.

A. Διαταγή Απόδοσης Χρήσης του Μισθίου- Έξωση

Βασική προϋπόθεση για να εκκινήσει η διαδικασία έκδοσης διαταγής απόδοσης χρήσης του μισθίου είναι ο μισθωτής να οφείλει μισθώματα και να μην τα αποπληρώνει λόγω δυστροπίας.

Πρώτο βήμα της αυτής διαδικασίας είναι η αποστολή εξωδίκου μέσω δικαστικού επιμελητή στον μισθωτή – ενοικιαστή, με το οποίο καλείται να καταβάλει τα οφειλόμενα μισθώματα εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, όπως ο νόμος ορίζει. Σημειωτέον ότι στην έγγραφη εξώδικη όχληση δεν πρέπει να καταγγέλλεται η μισθωτική σύμβαση, αλλά μόνον να τάσσεται η προθεσμία καταβολής των οφειλόμενων μισθωμάτων. Η προθεσμία αυτή των δεκαπέντε (15) ημερών άρχεται από την επόμενη ημέρα της επίδοσης της εξώδικης όχλησης.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής εξοφλήσει πλήρως τις οφειλές του εντός του συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος, η διαδικασία σταματάει εδώ. Αξίζει να αναφερθεί ότι τις περισσότερες φορές ο ενοικιαστής φοβούμενος τη δικαστική εξέλιξη της υπόθεσης και τα επιπρόσθετα έξοδα που θα επωμιστεί στην περίπτωση αυτή, πολλές φορές πληρώνει τα οφειλόμενα μισθώματα και έτσι η διαδικασία τερματίζει. Στην περίπτωση όμως που ο ενοικιαστής δεν καταβάλει προσηκόντως τις οφειλές του, η διαδικασία συνεχίζει ως ακολούθως:

Δεύτερο βήμα της διαδικασίας αυτής, μετά την πάροδο της δεκαπενθήμερης προθεσμίας, είναι η κατάθεση αίτησης στο αρμόδιο Δικαστήριο για την έκδοση διαταγής απόδοσης χρήσης του μισθίου (έξωση). Η εν λόγω διαταγή εκδίδεται σε σύντομο χρονικό διάστημα και στην ουσία διατάσσει τον ενοικιαστή να παραδώσει τη χρήση στον εκμισθωτή. Παράλληλα δύναται να διεκδικηθούν τόσο τα οφειλόμενα ενοίκια όσο και οι τυχόν υπάρχουσες δαπάνες ύδρευσης, ηλεκτρισμού, κοινοχρήστων κλπ που ενδέχεται να μην έχουν καταβληθεί από τον μισθωτή.

Από τη στιγμή της έκδοσης της απόφασης ο ενοικιαστής είναι υποχρεωμένος να υποχωρήσει και να παραδώσει το ακίνητο στον εκμισθωτή. Μετά την έκδοση της απόφασης ο εκμισθωτής επιδίδει αυτήν στο μισθωτή και ο τελευταίος έχει τη δυνατότητα να ολοκληρώσει τη διαδικασία της έξωσης μέσα σε είκοσι (20) ημέρες.

Αν δεν το πράξει αυτό θα πρέπει να ακολουθήσει η αναγκαστική εκτέλεση της απόφασης του Δικαστηρίου. Στην περίπτωση αυτή ο δικαστικός επιμελητή προβαίνει σε έξωση χωρίς να απαιτείται η συναίνεση του ενοικιαστή και ο εκμισθωτής αλλάζει κλειδαριά στο ακίνητο στερώντας νόμιμα την πρόσβαση του ενοικιαστή σε αυτό.

Προϋποθέσεις για την Έκδοση Διαταγής Απόδοσης Μισθίου

Για να κινηθεί η ταχύτατη διαδικασία (express, όπως συχνά αποκαλείται) της έκδοσης διαταγής απόδοσης μισθίου, πρέπει να πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

1. **Να υφίσταται ενεργή σύμβαση μίσθωσης, η οποία θα πρέπει να αποδεικνύεται εγγράφως.** Θα πρέπει επομένως να υπάρχει υπογεγραμμένο ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, το οποίο θα έχει δηλωθεί και στο σύστημα taxis.
2. **Ο μισθωτής πρέπει να έχει καθυστερήσει να καταβάλει τα οφειλόμενα μισθώματα (και τις λοιπές οφειλές που τον βαρύνουν), λόγω δυστροπίας.** Δύστροπος καλείται ο μισθωτής, ο οποίος δεν καταβάλει εμπροθέσμως τα μισθώματα χωρίς εύλογη αιτία, ήτοι καθίσταται υπερήμερος. Επανελημμένη δυστροπία υπάρχει όταν ο μισθωτής καθυστερεί την καταβολή των μισθωμάτων περισσότερες από μία φορές και ως εκ τούτου εμφανίζεται η εμμονή του στην μη εμπρόθεσμη εκπλήρωση της υποχρέωσής του να καταβάλει τις οφειλές που τον βαρύνουν.
3. **Επίδοση εξώδικης έγγραφης όχλησης – πρόσκλησης για καταβολή των μισθωμάτων μέσω δικαστικού επιμελητή.** Να υπενθυμίσουμε στο σημείο αυτό ότι με την επίδοση της εξωδίκου αυτής οχλήσεως δεν καταγγέλλεται η μίσθωση, αφού σε αυτή τη διαδικασία απαιτείται να υπάρχει ενεργής μίσθωση (πράγμα που δεν επιτυγχάνεται με την καταγγελία), αλλά απλώς ειδοποιείται ο εκμισθωτής να καταβάλει τα οφειλόμενα, άλλως θα ξεκινήσει η διαδικασία της έξωσης.
4. **Κατάθεση αίτησης για έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου.**

Δικαιώματα του Μισθωτή στη Διαδικασία Έκδοσης Διαταγής Απόδοσης Μισθίου

Στην παρούσα διαδικασία της έκδοσης διαταγής απόδοσης χρήσης του μισθίου, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ασκήσει εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από την επίδοση σε αυτόν της απόφασης, ανακοπή κατά της διαταγής. Οι λόγοι ανακοπής πρέπει να στρέφονται κατά της νομιμότητας και του κύρους της ανακοπτόμενης διαταγής απόδοσης της χρήσης του μισθίου. Για να γίνει αυτό πιο κατανοητό, λόγο ανακοπής θεμελιώνει λ.χ. η μη αναφορά στο σώμα της διαταγής απόδοσης της χρήσης του μισθίου ότι έλαβε χώρα εξώδικη όχληση προς τον ανακόπτοντα. Λόγο ανακοπής μπορεί να στοιχειοθετήσει η εξόφληση των μισθωμάτων εκ μέρους του μισθωτή ή η μη συνδρομή των ουσιαστικών προϋποθέσεων που αναφέρει ο εκμισθωτής στην αίτησή του.

Σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι η άσκηση της ανακοπής εκ μέρους του μισθωτή δεν αναστέλλει την εκτέλεση της διαταγής απόδοσης χρήσης του μισθίου. Για να γίνει αυτό πρέπει μαζί με την ανακοπή να ασκηθεί και αίτηση αναστολής δικάζομενη με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.

Β. Άσκηση Αγωγής για την Απόδοση του Μισθίου και την Πληρωμή των Οφειλόμενων Μισθωμάτων

Σε περίπτωση που δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου και πληρωμής των οφειλόμενων μισθωμάτων, λ.χ. γιατί δεν υπάρχει έγγραφο ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, ο εκμισθωτής για την ικανοποίηση του δικαιωμάτος του, δύναται να ασκήσει αγωγή κατά του μισθωτή με αίτημα την απόδοση του μισθίου και την πληρωμή των οφειλόμενων μισθωμάτων. Η εν λόγω αγωγή ως βάση θα έχει είτε το άρθρο 597 του Αστικού Κώδικα είτε το άρθρο 66 Εισαγωγικού Νόμου του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Η άσκηση της αγωγής απόδοσης του μισθίου σε σχέση με τη διαταγή απόδοσης του μισθίου αποτελεί πιο εκτεταμένη διαδικασία, απαιτεί παράσταση ενώπιον Δικαστηρίου και σε αρκετές περιπτώσεις η αναμονή μέχρι την έκδοση σχετικής απόφασης είναι μακρά.

Αντιστοίχως με την διαταγή απόδοσης μισθίου και στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να επιδοθεί εξώδικη όχληση μέσω δικαστικού επιμελητή. Η διαφορά στη διαδικασία αυτή είναι ότι στην περίπτωση που η αγωγή έχει ως βάση το άρθρο 597 του Αστικού Κώδικα, δύναται να καταγγελθεί η μίσθωση με την εξώδικη όχληση, αντιθέτως καταγγελία δεν πρέπει να γίνει στην περίπτωση που η αγωγή έχει ως βάση το άρθρο 66 του Εισαγωγικού Νόμου του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, καθώς στην περίπτωση αυτή η σύμβαση της μίσθωσης πρέπει να είναι ενεργώς. Αξίζει να αναφερθεί ότι με την επίδοση της εξώδικης όχλησης όχι μόνο καλείται ο μισθωτής να αποπληρώσει τις οφειλές του, αλλά καθίσταται υπεrhήμερος αν δεν το πράξει αυτό, οφείλοντας επιπροσθέτως και τόκους υπερημερίας.

Η διαδικασία αυτή συνεχίζεται με την κατάθεση αγωγής, όπου προσδιορίζεται η ημερομηνία της δικασίμου, κατά την οποία πραγματοποιείται η ακροαματική διαδικασία με την εμφάνιση αμφοτέρων των αντίδικων μερών. Μετά την ολοκλήρωση της ακροαματικής διαδικασίας ο εκμισθωτής βρίσκεται σε αναμονή της έκδοσης δικαστικής απόφασης με την οποία θα διατάσσεται η απόδοση του μισθίου και η καταβολή των οφειλόμενων μισθωμάτων.

Προκειμένου να εκτελεστεί η απόφαση αυτή, πρέπει να τελεσιδικήσει, ήτοι να περάσει άπρακτη η προθεσμία άσκησης έφεσης. Με την τελεσιδικία της απόφασης ο δικαστικός επιμελητής δύναται να ξεκινήσει την εκτέλεση της απόφασης, ως αναφέρθηκε ανωτέρω, με τελικό στάδιο την αλλαγή της κλειδαριάς και την αποβολή του μισθωτή.

Προϋποθέσεις Άσκησης Αγωγής Απόδοσης Μισθίου και Πληρωμής Μισθωμάτων

Για να κινηθεί η διαδικασία της κατάθεσης αγωγής και μετέπειτα της έκδοσης απόφασης απόδοσης μισθίου, πρέπει να πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

1. **Να υφίσταται ενεργή μίσθωση, η οποία δεν απαιτείται να αποδεικνύεται εγγράφως.** Στη διαδικασία αυτή δεν απαιτείται η απόδειξη της μίσθωσης με την επίδειξη αποδεικτικών εγγράφων. Η αγωγή δύναται να οδηγήσει σε έξωση του μισθωτή δίχως την ύπαρξη εγγράφου ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης.

2. Ο μισθωτής πρέπει να έχει καθυστερήσει να καταβάλει τα οφειλόμενα μισθώματα (και τις λοιπές οφειλές που τον βαρύνουν), λόγω δυστροπίας.
3. Επίδοση εξώδικης έγγραφης όχλησης – πρόσκλησης για καταβολή των μισθωμάτων μέσω δικαστικού επιμελητή.
4. Άσκηση της σχετικής αγωγής.

Το άρθρο 597 ΑΚ και το άρθρο 66 ΕισΝΚΠολΔ ως Νομικές Βάσεις της Αγωγής

Ως ελέγχθη και ανωτέρω, η αγωγή απόδοσης του μισθίου δύναται να έχει δύο διαφορετικές βάσεις, ήτοι αυτή του άρθρου 597 του Αστικού Κώδικα ή αυτή του άρθρου 66 του Εισαγωγικού Νόμου του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Κατά το άρθρο 597 ΑΚ ορίζεται πως: «Αν ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα ολικά ή μερικά, ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση τουλάχιστον πριν από ένα μήνα, αν πρόκειται για μίσθωση που η διάρκειά της συμφωνήθηκε για ένα χρόνο ή περισσότερο, και πριν από δέκα ημέρες στις άλλες μισθώσεις. Δεν αποκλείεται αξίωση του εκμισθωτή για αποζημίωση εξαιτίας της πρόωρης λύσης της μίσθωσης. Η καταγγελία μένει χωρίς αποτέλεσμα αν ο μισθωτής πριν περάσει η προθεσμία αυτή καταβάλει το καθυστερούμενο μίσθωμα μαζί με τα τυχόν έξοδα της καταγγελίας.», ενώ το άρθρο 66 ΕισΝΚΠολΔ ορίζει πως: «Αν ο μισθωτής καθυστερήσει το μίσθωμα από δυστροπία, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να ζητήσει να του αποδοθεί το μίσθιο όσο διαρκεί η μίσθωση, και αν δεν την κατάγγειλε κατά το άρθρο 597 Α.Κ.. Η άσκηση της αγωγής στην περίπτωση αυτή δεν ισχύει ως καταγγελία της σύμβασης».

Όπως μπορούμε να εκμαιεύσουμε από τις διατάξεις αυτές στην περίπτωση του άρθρου 597ΑΚ, η μίσθωση καταγγέλλεται και ως εκ τούτου υφίσταται άρση της μισθωτικής σχέσης για το μέλλον, σε αντίθεση με το άρθρο 66ΕισΝΚΠολΔ το οποίο έχει ως στόχο απλώς την απόδοση του μισθίου χωρίς να επιφέρει τη λύση της μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή η λύση της μίσθωσης επέρχεται μόνο με την απόδοση του μισθίου είτε εκουσίως είτε με αναγκαστική εκτέλεση δυνάμει της έκδοσης δικαστικής απόφασης.

Επιπλέον όπως είδαμε και ανωτέρω ότι στην αγωγή με βάση το άρθρο 597 ΑΚ πρέπει να καταγγέλλεται η μίσθωση, σε αντίθεση με την αγωγή με βάση το άρθρο 66 ΕισΝΠολΔ όπου προϋποτίθεται ενεργώς σύμβαση και ως εκ τούτου δεν πρέπει να μεσολαβεί καταγγελία. Μία ακόμα διαφορά των δύο βάσεων εντοπίζεται και στην περίπτωση καταβολής των οφειλόμενων μισθωμάτων εκ μέρους του μισθωτή. Έτσι, όταν καταβληθούν όλα τα καθυστερούμενα μισθώματα μέχρι το τέλος της επ' ακροατηρίου συζήτησης ενώπιον του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου, η δίκη καταργείται επί της αγωγής του άρθρου 66 ΕισΝΚΠολΔ, όμως το αυτό δεν ισχύει και στην αγωγή με βάση το άρθρο 597 ΑΚ, όπου αν ο μισθωτής προβεί στην καταβολή των μισθωμάτων εντός της μηνιαίας προθεσμίας, επέρχεται ματαίωση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας.

Το κόστος των διαδικασιών ποικίλει αναλόγως της διαδικασίας και των βημάτων που θα ακολουθηθούν, καθώς και αναλόγως του ποσού του ενοικίου που έχει συμφωνηθεί με βάση το οποίο καθορίζεται η αρμοδιότητα του Δικαστηρίου (Ειρηνοδικείο ή Μονομελές Πρωτοδικείο). Συγκριτικά η διαδικασία της αγωγής απόδοσης του μισθίου είναι πιο δαπανηρή σε σχέση με την διαδικασία της διαταγής απόδοσης του μισθίου, καθώς απαιτείται

πέραν της εξωδίκου οχλήσεως, κατάθεση δικογράφου αγωγής, παράσταση στην ακροαματική διαδικασία, ενώ δεν αποκλείεται και η προσκόμιση και άλλων εγγράφων όπως λ.χ. ενόρκων βεβαιώσεων, οι οποίες αυξάνουν το κόστος της διαδικασίας.

Επιγραμματικά οι Διαφορές των Δύο Διαδικασιών

	Διαταγή Απόδοσης Μισθίου	Αγωγή Απόδοσης Μισθίου
<u>Καταγγελία</u>	Στην διαδικασία της διαταγής απόδοσης μισθίου, δεν πρέπει να καταγγέλλεται η μίσθωση, ούτε με την επίδοση της εξωδίκου οχλήσεως, ούτε και με την ίδια την αίτηση έκδοσης της διαταγής απόδοσης.	Στη διαδικασία της άσκησης αγωγής απόδοσης μισθίου με νόμιμη βάση το άρθρο 597ΑΚ, η σύμβαση μίσθωσης καταγγέλλεται.
<u>Εκτέλεση Απόφασης</u>	Η διαταγή απόδοσης του μισθίου αποτελεί εκτελεστό τίτλο και δύναται να εκτελεστεί άμεσα με την πάροδο της προθεσμίας των 20 ημερών.	Η απόφαση επί της αγωγής απόδοσης του μισθίου πρέπει να καταστεί τελεσίδικη για να εκτελεστεί σε βάρος του μισθωτή.
<u>Απαιτούμενος Χρόνος</u>	Η διαδικασία της έκδοσης διαταγής απόδοσης μισθίου είναι σύντομη, καθώς επιτυγχάνεται με την προσκόμιση αποδεικτικών εγγράφων, δεν υπάρχει ακροαματική διαδικασία και η έκδοση της διαταγής γίνεται εντός σύντομου χρονικού διαστήματος.	Η διαδικασία της άσκησης αγωγής απόδοσης μισθίου αποτελεί μια χρονοβόρα διαδικασία, καθώς προσδιορίζεται δικάσιμο, επακολουθεί ακροαματική διαδικασία και δύναται να υπάρξει μεγάλη καθυστέρηση στην έκδοση σχετικής απόφασης.
<u>Κόστος Διαδικασίας</u>	Η διαδικασία της διαταγής απόδοσης μισθίου είναι πιο οικονομική	Η διαδικασία της άσκησης αγωγής απόδοσης μισθίου είναι πιο δαπανηρή.

Στο δικηγορικό μας γραφείο ασχολούμαστε καθημερινά με μισθωτικές διαφορές, καθώς και με τη σύνταξη και μελέτη ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης, αναλαμβάνοντας από την αρχή μέχρι το τέλος όλη τη διαδικασία που απαιτείται να ακολουθηθεί. Σας προσκαλούμε να ζητήσετε τη συμβουλή μας και να μας τιμήσετε με την εμπιστοσύνη σας αναθέτοντάς μας την υπόθεσή σας. Ακόμη και αν δεν γνωρίζετε από που πρέπει να ξεκινήσετε, εμείς θα σας κατευθύνουμε! Μην ξεχνάτε ότι η κάθε υπόθεση είναι μοναδική και σε καμία περίπτωση το παρόν άρθρο δε δύναται να αποτελέσει νομική συμβουλή για το ζήτημά σας, καθώς οι σωστοί χειρισμοί μιας υπόθεσης ποικίλουν ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περίπτωσης.

Εάν αναζητάτε Δικηγόρο για την ανάθεση της υπόθεσής σας, προκειμένου να σας συμβουλευόμαστε υπεύθυνα και να σας υποδείξουμε τις ενδεδειγμένες ενέργειες για την επίλυση του προβλήματός σας, σας προσκαλούμε να επικοινωνήσετε μαζί μας καλώντας μας τηλεφωνικά ή αποστέλλοντάς μας σχετικό email στο info@sakellari.gr.

Σακελλάρη Πολυξένη

Δικηγόρος

Κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος στον τομέα του Αστικού, Αστικού Δικονομικού και Εργατικού Δικαίου

Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 6944878594

Email: info@sakellari.gr