

Τα Δέκα (συν Δύο) Συχνότερα Ερωτήματα για τις Μισθώσεις

Στο παρόν κείμενο, μέσα από την παράθεση των συχνότερων ερωτημάτων των εντολέων μας, μπορείτε να αντλήσετε κάποιες βασικές πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις. Ωστόσο, θα θέλαμε να σας επιστήσουμε την προσοχή ότι το παρόν κείμενο είναι καθαρά γενικά ενημερωτικό και σε καμία περίπτωση δε δύναται να αποτελέσει νομική συμβουλή για το ζήτημά σας, καθώς οι σωστοί χειρισμοί μιας υπόθεσης ποικίλουν ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περίπτωσης.

Ερώτημα 1^ο: Πόσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση κύριας κατοικίας (αστική μίσθωση);

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν. 1703/1987, το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ δυνάμει του Ν. 2235/1994, **η μίσθωση ενός ακινήτου ως κύρια κατοικία (αστική μίσθωση), ισχύει τουλάχιστον για τρία (3) έτη**, κι αν ακόμα έχει συμφωνηθεί ότι θα ισχύει για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. Σύντμηση της τριετίας επιτρέπεται με νεότερη συμφωνία των μερών η οποία πρέπει να απέχει από την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης τουλάχιστον έξι (6) μήνες μετά την κατάρτισή της και αποδεικνυόμενη με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Ερώτημα 2^ο: Πώς μπορεί να λυθεί μια μίσθωση αορίστου χρόνου;

Για να λυθεί μια μίσθωση που έχει συμφωνηθεί να ισχύει για αόριστο χρονικό διάστημα, σύμφωνα με το άρθρο 608 ΑΚ, απαιτείται καταγγελία από ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη, χωρίς να απαιτείται για το νόμιμο αυτής σπουδαίος ή ουσιώδης λόγος. Η προθεσμία της καταγγελίας στην περίπτωση αυτή διαφέρει ανάλογα με τη συμφωνία των μερών και το χρόνο συμφωνίας καταβολής του μισθώματος.

Ερώτημα 3^ο: Πώς μπορεί να λυθεί μια μίσθωση ορισμένου χρόνου;

Για να λυθεί μια μίσθωση που έχει συμφωνηθεί να ισχύει για ορισμένο χρονικό διάστημα, **απαιτείται είτε η πάροδος του συμφωνημένου αυτού χρονικού διαστήματος, είτε η καταγγελία της μίσθωσης αυτής για σπουδαίο λόγο.**

Σπουδαίος λόγος υφίσταται, εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι ακόλουθες δύο προϋποθέσεις:

α) Τα περιστατικά που συνθέτουν τον σπουδαίο λόγο πρέπει να αφορούν εκείνον προς τον οποίο απευθύνεται η καταγγελία, χωρίς να απαιτείται να συντρέχει και πταίσμα του, ενώ περιστατικά, που αφορούν αποκλειστικά τον καταγγέλλοντα, δεν παρέχουν σε αυτόν δικαίωμα καταγγελίας για σπουδαίο λόγο και

β) Τα ανωτέρω περιστατικά πρέπει να καθιστούν την εξακολούθηση της μίσθωσης πράγματος για τον καταγγέλλοντα, αδύνατη ή δυσβάστακτη.

Ερώτημα 4^ο: Τι ισχύει αν δεν αποχωρήσει ο Μισθωτής από το μίσθιο όταν λήξει η μίσθωση;

Η απάντηση στο ερώτημα αυτό εξαρτάται ως ένα σημείο από το ίδιο το μισθωτήριο. Είναι σύνηθες στα μισθωτήρια να υπάρχει όρος που απαγορεύει τη σιωπηρή αναμίσθωση, τη συνέχιση δηλαδή της μίσθωσης για αόριστο χρονικό διάστημα μετά τη λήξη της χρονικής διάρκειάς της, οπότε στην περίπτωση αυτή αν ο μισθωτής εξακολουθεί να μένει στο μίσθιο και μετά τη λήξη της μίσθωσης, δεν ανανεώνεται αυτόματα η μίσθωση.

Για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο ο μισθωτής μετά τη λήξης της μίσθωσης, οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει το δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία εφόσον αυτή υφίσταται.

Στην περίπτωση τώρα που στο μισθωτήριο δεν υφίσταται τέτοιος ή παρεμφερής όρος, αν ο μισθωτής εξακολουθεί να παραμένει στο μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης **και ο εκμισθωτής δεν εναντιωθεί**, τότε κατά το άρθρο 611 ΑΚ, η μίσθωση μετατρέπεται σε μίσθωση με αόριστη χρονική διάρκεια (σιωπηρή αναμίσθωση).

Ερώτημα 5^ο: Πώς μπορώ να κάνω έξωση ενοικιαστή λόγω Μη Πληρωμής των Ενοικίων, Κοινοχρήστων κλπ;

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 απαυδούν 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.). Στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής – ιδιοκτήτης του ακινήτου μπορεί να ξεκινήσει τη διαδικασία για την έξωση του ενοικιαστή.

Σε περίπτωση ύπαρξης μισθωτηρίου και ενεργούς μισθωτικής σχέσης (ήτοι να μην έχει καταγγελθεί προηγουμένως η μίσθωση) η διαδικασία της έξωσης λαμβάνει χώρα με μια σύντομη και ταχεία διαδικασία, αυτή της διαταγής απόδοσης μισθίου, η οποία δεν απαιτεί προφορική συζήτηση στο ακροατήριο του Δικαστηρίου.

Η διαδικασία αυτή ξεκινάει με τη σύνταξη από το δικηγόρο και την επίδοση σχετικού εξωδίκου στον μισθωτή, μέσω του δικαστικού επιμελητή.

Αφού παρέλθουν δεκαπέντε (15) ημέρες από την επίδοση του εξωδίκου κατατίθεται σχετική αίτηση από το δικηγόρο στο αρμόδιο Δικαστήριο για την έκδοση Διαταγής Απόδοσης μισθίου, με την οποία αφενός διατάσσεται ο μισθωτής να αποχωρήσει από το μίσθιο, και αφετέρου να καταβάλει τα οφειλόμενα μισθώματα και τυχόν λογαριασμούς κοινοχρήστων κλπ.

Κατόπιν της έκδοσης της ανωτέρω απόφασης του Δικαστηρίου, αυτή επιδίδεται στον μισθωτή και μόλις παρέλθουν είκοσι (20) μέρες, τότε μπορεί να γίνει εκτέλεση αυτής μέσω δικαστικού επιμελητή και να απομακρυνθεί ο μισθωτής από το μίσθιο.

Ερώτημα 6^ο: Πώς μπορώ να κάνω έξωση ενοικιαστή λόγω λήξης της Μίσθωσης;

Όταν η χρονική διάρκεια ισχύος της μίσθωσης φτάσει στο τέλος της, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή στην κατάσταση που το παρέλαβε (εκτός και αν υπάρχει όρος στο μισθωτήριο ότι η μίσθωση μετατρέπεται σε αορίστου χρόνου ή κάποιος άλλος παρεμφερής όρος). Αν εντούτοις ο ενοικιαστής μετά τη λήξη της μίσθωσης παραμένει στο μίσθιο και δεν αποχωρεί, τότε ο εκμισθωτής, προκειμένου να τον απομακρύνει από το μίσθιο, δύναται να καταθέσει αγωγή για την απόδοση του μισθίου.

Για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο ο μισθωτής μετά τη λήξης της μίσθωσης, οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει το δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία εφόσον αυτή υφίσταται.

Όπως γίνεται αντιληπτό στην περίπτωση λήξης της μίσθωσης, ήτοι όταν δεν υφίσταται πλέον ενεργή μίσθωση, ο ιδιοκτήτης δε δύναται να εκκινήσει την ταχεία διαδικασία της διαταγής απόδοσης μισθίου.

Ερώτημα 7ο: Πώς μπορώ να προστατευτώ από την έξωση;

Στην περίπτωση που είστε μισθωτής και σας επιδοθεί απόφαση διαταγή απόδοσης μισθίου και πληρωμής μισθωμάτων, κοινοχρήστων κλπ, τότε έχετε δικαίωμα εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από την ημέρα της επίδοσης, να ασκήσετε ανακοπή κατά της διαταγής. Οι λόγοι ανακοπής μπορεί να σχετίζονται είτε με ζητήματα τυπικά είτε με ζητήματα ουσιαστικά, όσον αφορά τη διαταγή απόδοσης του μισθίου. Πιο συγκεκριμένα, 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 (τυπικό ζήτημα). Επιπλέον, λόγο ανακοπής μπορεί να στοιχειοθετηθεί 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 (με αίτημα χορήγησης προσωρινής διαταγής) δικαζόμενη με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Εάν το Δικαστήριο πιθανολογήσει ότι θα ευδοκιμήσει η ανακοπή που έχει ασκηθεί από τον μισθωτή θα κάνει δεκτή την αίτηση αναστολής και η διαδικασία εκτέλεσης της διαταγής απόδοσης θα ανασταλεί μέχρι την έκδοση απόφασης επί της ανακοπής που άσκησε ο μισθωτής. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής μπορεί να συνεχίσει να κάνει χρήση του μισθίου, μέχρι την έκδοση της σχετικής απόφασης.

Ερώτημα 8ο: Τι μπορώ να κάνω αν δεν έχω καταρτίσει συμβόλαιο και ο μισθωτής δεν πληρώνει τα μισθώματα;

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει μισθωτήριο συμβόλαιο μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή, τότε ο εκμισθωτής δεν μπορεί να εκδώσει διαταγή απόδοσης του μισθίου, η διαδικασία για την έκδοση του οποίου είναι ιδιαίτερα γρήγορη.

Στην περίπτωση αυτή, χρειάζεται να ασκηθεί σχετική αγωγή ενώπιον των αρμόδιων Δικαστηρίων.

Όπως γίνεται αντιληπτό η ύπαρξη ενός έγγραφου μισθωτηρίου, καταρτισμένο από δικηγόρο, με ορθούς όρους, δύναται να βοηθήσει σημαντικά στα όποια προβλήματα ανακύψουν μέσα από μια μισθωτική σχέση.

Ερώτημα 9ο: Ο ενοικιαστής δεν πληρώνει τα κοινόχρηστα. Τι μπορώ να κάνω;

Στην περίπτωση που ο ενοικιαστής δεν πληρώνει τα κοινόχρηστα όπως οφείλει να πράξει, τότε ο εκμισθωτής δύναται να ζητήσει τα ποσά αυτά μέσω της έκδοσης διαταγής απόδοσης χρήσης του μισθίου, όταν υφίσταται μισθωτήριο και ενεργή μίσθωση, είτε μέσω της άσκησης σχετικής αγωγής.

Ερώτημα 10ο: Μπορεί να γίνει έξωση του μισθωτή από το μίσθιο για ιδιοκατοίκηση;

Η ιδιοκατοίκηση δεν αποτελεί πλέον λόγο λύσης της μίσθωσης κύριας κατοικίας, αφού ο Ν. 1703/1987, που την προέβλεπε ως νόμιμο λόγο καταγγελίας της μίσθωσης, έπαυσε να ισχύει από την 30-6-1997. Έτσι, δεν μπορεί ο εκμισθωτής να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης προκειμένου να ιδιοκατοικήσει στο μίσθιο, αλλά πρέπει να περιμένει να λήξει η σύμβαση μίσθωσης και να μην ανανεωθεί αυτή εκ νέου, για να μπορέσει να κάνει οιαδήποτε χρήση του μισθίου αυτός επιθυμεί.

Ερώτημα 11º: Τι συμβαίνει με τη μίσθωση στην περίπτωση που πωληθεί το μισθωμένο ακίνητο;

Στην περίπτωση πώλησης μισθωμένου ακινήτου, αν δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά στη σύμβαση μίσθωσης, ο νέος ιδιοκτήτης υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του παλιού ιδιοκτήτη. Ως εκ τούτου ο νέος ιδιοκτήτης δεσμεύεται από την υπάρχουσα σύμβαση μίσθωσης και είναι υποχρεωμένος να τηρήσει όλους τους όρους που προβλέπονται σ' αυτή.

Αν ο αγοραστής επιθυμεί την έξωση του ενοικιαστή, αυτή μπορεί να λάβει χώρα μόνο με τη λήξη της μίσθωσης ή την έγκυρη καταγγελία της για σπουδαίο λόγο.

Ερώτημα 12º: Ποιος ευθύνεται για την αποκατάσταση και την πληρωμή των φθορών που υφίστανται στο μίσθιο;

Ο μισθωτής δεν ευθύνεται για φθορές ή μεταβολές που οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση. Για τέτοιου είδους φθορές την ευθύνη της αποκατάστασης και της πληρωμής αυτών φέρει ο εκμισθωτής.

Αντίθετα, αν πρόκειται για φθορές που οφείλονται σε υπαιτιότητα ή κακή χρήση εκ μέρους του μισθωτή, την ευθύνη για την αποκατάσταση και την πληρωμή αυτών φέρει ο μισθωτής.

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 υποδεικνύουμε 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