

Αρθρο των Δικηγόρων Αθηνών Τάσσου Βάππα – Βασιλικής Παραδιά .

Ιδιαίτερη συζήτηση έχει γίνει την τελευταία περίοδο για την τροποποίηση του άρθρου 43 του π.δ. 34/1995 με την παρ. 1 του άρθρου 17 του πρόσφατου ν. 3853/2010, σχετικά με την καταγγελία της επαγγελματικής μίσθωσης εκ μέρους του μισθωτή. Μάλιστα, όπως επανειλημμένα έχει επισημάνει η ΠΟΜΙΔΑ η συγκεκριμένη διάταξη αποτελούσε πάντοτε μία ανωμαλία στο χώρο του δικαίου γιατί ουσιαστικά καθιέρωνε την ευνοϊκότερη μεταχείριση του μισθωτή στην καταγγελία της μίσθωσης σε σχέση με τον εκμισθωτή, δίνοντάς του την ευχέρεια να «δυναμιτίσει» ανά πάσα στιγμή τη μισθωτική σχέση. Σύμφωνα λοιπόν με την νέα διατύπωση του άρθρου αυτού οι προϋποθέσεις καταγγελίας επαγγελματικής μίσθωσης εκ μέρους του μισθωτή είναι οι εξής:

-Ετήσια παραμονή του μισθωτή στη χρήση του μισθίου: Αντίθετα με τον εκμισθωτή ο οποίος για να καταγγείλει την μίσθωση πρέπει να περιμένει 12 ολόκληρα χρόνια και να καταβάλλει 24 μισθώματα ως αποζημίωση, ο μισθωτής αρκεί να παραμείνει στη χρήση του μισθίου μόλις έναν χρόνο -αντί για δύο που όριζε η προηγούμενη διάταξη- ανεξάρτητα με την συμβατική διάρκεια της μίσθωσης στην οποία είχε αρχικά συμφωνήσει.

-Έγγραφος τύπος: Η καταγγελία αυτή πρέπει να γίνει αποκλειστικά και μόνο εγγράφως και μάλιστα κατά την κρατούσα γνώμη ο έγγραφος τύπος είναι συστατικός, πράγμα που σημαίνει ότι δεν νοείται σε καμία περίπτωση προφορική καταγγελία της μίσθωσης. Κατά συνέπεια η προφορική δήλωση του μισθωτή ότι προτίθεται να αποχωρήσει από το μίσθιο, δεν είναι έγκυρη και αυτός -ακόμα κι αν πράγματι αποχωρήσει- εξακολουθεί να οφείλει μισθώματα μέχρι να προβεί σε έγγραφη καταγγελία και να τηρήσει τις υπόλοιπες διατυπώσεις του άρθρου 43.Ωστόσο στην περίπτωση αύτη ο εκμισθωτής πρέπει να είναι πολύ προσεκτικός και να παραλαμβάνει τα κλειδιά του μισθίου μόνον με ταυτόχρονη επιφύλαξη κάθε νομίμου δικαιώματός του, διότι έχει κριθεί παγίως από τη νομολογία του Αρείου Πάγου ότι η οικειοθελής αποχώρηση του μισθωτή και η ανεπιφύλακτη παραλαβή του μισθίου από τον εκμισθωτή, συνιστά νέα συμφωνία που δεν απαιτείται καν να είναι έγγραφη, με την οποία ο εκμισθωτής παραιτείται των δικαιωμάτων του από το άρθρο 43!

-Τρίμηνη προειδοποίηση: Η παραπάνω έγγραφη καταγγελία εκ μέρους του μισθωτή

επιφέρει τα αποτελέσματά της τρεις μήνες μετά την ημερομηνία κατά την οποία περιέρχεται στον εκμισθωτή αντί για έξι μήνες που ίσχυε με το προηγούμενο καθεστώς. Ασφαλώς κατά τη διάρκεια αυτή, ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει κανονικά τα μηνιαία μισθώματα και κάθε άλλη επιβάρυνση σύμφωνα με το νόμο και το μισθωτήριο, ακόμη και αν παύσει εν τω μεταξύ να χρησιμοποιεί το μίσθιο.

-Καταβολή αποζημίωσης ενός μηνιαίου μισθώματος: Μετά την παρέλευση του παραπάνω τριμήνου, ο μισθωτής κατά την αποχώρησή του από το μίσθιο, οφείλει να καταβάλλει αποζημίωση ενός μηνιαίου μισθώματος, όπως αυτό είχε διαμορφωθεί κατά το χρόνο της καταγγελίας, αντί των τεσσάρων που προέβλεπε η προηγούμενη διατύπωση του άρθρου 43. Η καταβολή της αποζημίωσης αυτής μπορεί να γίνει οποτεδήποτε (πριν ή μετά) την αποχώρηση του μισθωτή και αν δεν καταβληθεί, ο εκμισθωτής έχει προθεσμία πέντε ετών για να την διεκδικήσει.

Εφόσον οι παραπάνω προϋποθέσεις τηρηθούν επακριβώς, τότε ο μισθωτής θεωρείται ότι αποχωρεί από το μίσθιο ασκώντας νόμιμο δικαίωμά του και ο εκμισθωτής οφείλει να επιστρέψει την εγγύηση που είχε λάβει κατά την έναρξη της, αν φυσικά δεν συντρέχουν λόγοι κατάπτωσής της και υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι ο μισθωτής έχει εξοφλήσει όλα τα μέχρι τότε μισθώματα, τυχόν κοινόχρηστα και λογαριασμούς κοινής ωφέλειας και έχει καλύψει το κόστος αποκατάστασης τυχόν ζημιών του μισθίου, για τις οποίες ευθύνεται. Μάλιστα η παραίτηση οποιουδήποτε συμβαλλόμενου από τις προϋποθέσεις του άρθρου 43 με το αρχικό μισθωτήριο είναι απολύτως άκυρη. Αυτό σημαίνει ότι ούτε ο μισθωτής, αλλά ούτε και ο εκμισθωτής μπορούν να παραιτηθούν από οποιοδήποτε από τα δικαιώματά τους και τις προϋποθέσεις του παραπάνω άρθρου ακόμα κι αν έχουν συμφωνήσει ο,τιδήποτε διαφορετικό στο μισθωτήριο. Επιπλέον ενώ κατά την βασική αρχή που καθιερώνεται με το άρ. 45 του π.δ. 34/95, η παραίτηση από το δικαίωμα του άρ. 43 θα ήταν έγκυρη αν είχε συμπεριληφθεί σε μεταγενέστερη συμφωνία της αρχικής που αποδεικνύεται από έγγραφο βεβαίας χρονολογίας, η διατύπωση της νέας παρ. 2 του άρ. 43 αποκλείει και αυτό το ενδεχόμενο, ορίζοντας ρητά ότι «το δικαίωμα καταγγελίας της εμπορικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 43 (…) έχει ο μισθωτής ακόμη κι αν έχει παραιτηθεί από αυτό σύμφωνα με το άρθρο 45». Αντίθετα, έχει κριθεί από τη νομολογία ότι, εφόσον τηρηθεί ο έγγραφος τύπος της καταγγελίας, ακόμα κι αν αυτή περιήλθε στον εκμισθωτή πριν την πάροδο ενός έτους από την έναρξη της μίσθωσης ή αν ο μισθωτής τελικά αποχωρήσει πριν την παρέλευση τριμήνου από την άσκησή της, η καταγγελία είναι έγκυρη πλην όμως ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση ότι θα του είχε καταβάλλει αν είχαν ακολουθηθεί όλες οι προϋποθέσεις του άρθρου 43.



Κατά συνέπεια ακόμα κι ένας μισθωτής που καταγγέλλει την μίσθωση -πάντα εγγράφως- έναν μόλις μήνα μετά την έναρξή της, δικαιούται να αποχωρήσει νόμιμα (και να ζητήσει πίσω και την εγγύησή του), αν καταβάλλει στο εκμισθωτή όλα τα υπόλοιπα μισθώματα μέχρι την συμπλήρωση του ενός έτους, τα τρία μισθώματα της προειδοποίησης και το ένα μίσθωμα της αποζημίωσης. Βεβαίως σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής δικαιούται να ζητήσει και όποιο τυχόν ποσό ωφελήθηκε ο εκμισθωτής από την πρόωρη λύση της μίσθωσης. Δεδομένου ότι ο ν. 3853/2010 στον οποίο συμπεριλαμβάνεται και η παραπάνω τροποποίηση του αρ. 43, δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ στις 17-6-2010, ωρισμένοι μισθωτές ήγειραν θέμα σχετικά με το αν η νέα διατύπωση του άρθρου 43 καταλαμβάνει τις εκκρεμείς μισθώσεις και τις εκκρεμείς καταγγελίες, την στιγμή που δεν ορίζεται πουθενά ότι οι διατάξεις του εφαρμόζονται αναδρομικά, αλλά αντίθετα, ρητά αναφέρεται στο άρθρο 25, ότι η ισχύς του αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ωστόσο, είναι απολύτως σαφές ότι η μίσθωση και η καταγγελία αποτελούν δύο διαφορετικές αυτοτελείς δικαιοπραξίες, ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η εν λόγω καταγγελία ασκείται με αφορμή την ύπαρξη έγκυρης και ενεργού μίσθωσης. Έτσι, σύμφωνα πάντα με το άρ. 43 π.δ. 34/95, η καταγγελία της μίσθωσης, αποτελεί διαπλαστικό δικαίωμα του μισθωτή που ασκείται με δήλωσή του (οιονεί δικαιοπραξία), μονομερή και απευθυντέα. Ως εκ τούτου και δεδομένου του γεγονότος ότι το εν λόγω άρθρο αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην καταγγελία της μίσθωσης, κρίσιμος χρόνος για την εφαρμογή των ανάλογων διατάξεων δεν αποτελεί ο χρόνος έναρξης της μίσθωσης, αλλά ο χρόνος άσκησης της καταγγελίας, ο χρόνος δηλαδή που το έγγραφο της καταγγελίας περιέρχεται στον εκμισθωτή. Κατά συνέπεια αν η καταγγελία έχει ασκηθεί πριν τις 17-6-2010 τότε εφαρμόζεται η προηγούμενη διατύπωση του άρ. 43 και η μίσθωση λύνεται έξι μήνες αργότερα ενώ ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει και τέσσερα ακόμη μισθώματα ως αποζημίωση για την πρόωρη λύση. Αντίθετα, αν η καταγγελία ασκήθηκε μετά τις 17-6-2010, τότε ακολουθούνται οι προϋποθέσεις της καινούργιας διατύπωσης του άρ. 43, ανεξάρτητα με τον χρόνο έναρξης της μίσθωσης, ακόμα δηλαδή κι αν η μίσθωση είχε αρχίσει πολλά χρόνια πριν. Η τροπολογία αυτή συμπεριλαμβάνει και διατάξεις που θίγουν καταλυτικά τις μισθώσεις διατηρητέων κτιρίων, όπως και μισθώσεις κυρίως ειδικών κτιρίων, σγτις οποίες ο μισθωτής είχε παραιτηθεί από το δικαίωμα της πρόωρης λύσης της μίσθωσης, συνήθως λόγω διενέργειας σημαντικών επενδύσεων στο μίσθιο κατ΄αίτηση του μισθωτή, με τις οποίες θα ασχοληθούμε σε επόμενο άρθρο μας.

Βεβαίως, όπως έχουμε τονίσει, δεδομένης και της οικονομικής συγκυρίας, αλλά και της μεγάλης ευχέρειας που έχουν πλέον οι μισθωτές να καταγγέλλουν αζημίως ουσιαστικά τις υφιστάμενες μισθώσεις, οι εκμισθωτές θα πρέπει να αναζητούν λύσεις, ιδιαίτερα όπου τα μισθώματα είναι υψηλά, και να βοηθούν τους υπάρχοντες και φερέγγυους μισθωτές τους να διατηρήσουν τις επιχειρήσεις τους και να μην επιλέγουν ως λύση την αποχώρησή τους. Αυτό επιβάλλει το συμφέρον όλων!