

Σέρρες, 28/03/2023

Αθανασία Σ. Θεμιστοκλέους
Ειδική Συνεργάτιδα Δημάρχου Σερρών
Δικηγόρος Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (ΑΜ ΔΣΘ 12525)
Υπ. Φ. Δραγούμη 11, Τ.Κ. 54635, Θεσσαλονίκη-Τηλ.6934496397
Διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου : athathem@gmail.com

ΠΡΟΣ : Τον Αντιδήμαρχο Οικονομικών Λειτουργιών, Ηλεκτρον. Διακυβέρνησης, Προγραμματισμού, Ανάπτυξης και Επιχειρηματικότητας

Κοιν. : Γραφείο Προσόδων και Δημόσιας Περιουσίας

Λαμβάνοντας υπόψη τα διαλαμβανόμενα στα σχετικά σας έγγραφα παραθέτω την κάτωθι γνώμη:

Κατά την διάταξη του άρθρου 43 του π.δ. 34/1995, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 άρθρου 17 Ν. 3853/2010(ΦΕΚ Α 90/17.6.2010), "Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως τα δε τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίησή της. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης". Με την διάταξη αυτή παρέχεται στον μισθωτή κάθε μίσθωσης, που υπάγεται στις διατάξεις του παραπάνω π.δ., το δικαίωμα να την καταγγείλει (καταγγελία μεταμέλειας), με τους όρους που προβλέπονται σε αυτό.

Για το κύρος της καταγγελίας σύμφωνα με το Π.Δ. 34/1995 αρκούσε η έγγραφη δήλωση του μισθωτή ότι καταγγέλει τη μίσθωση χωρίς να απαιτείται η συνδρομή κάποιου λόγου που να δικαιολογεί τη μεταμέλειά του.

Ακολούθησε ο ν. 4242/2014, ο οποίος ισχύει για τις μισθώσεις που συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του, δηλαδή μετά την 28-2-2014. Κατά το άρθρο 13 παρ 1. Ν. 4242/2014: "Οι μισθώσεις, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6,16-

18, 20- 26, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού. Οι μισθώσεις του ανωτέρω εδαφίου ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίηση της".

Από την διάταξη αυτή σαφώς συνάγεται ότι το άρθρο 43 του π.δ. 34/1995, όπως αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ. 1 άρθρου 17 Ν. 3853/2010 (ΦΕΚ Α 90/17.6.2010), δεν έχει εφαρμογή στις μισθώσεις που συνάπτονται μετά την ισχύ του ν. 4242/2014, (Α.Π. 357/2017), από τις διατάξεις του οποίου δεν προκύπτει ότι παρέχεται στον μισθωτή δυνατότητα καταγγελίας της μίσθωσης οποτεδήποτε και μάλιστα εντελώς αζημίως πλέον για αυτόν, κατά παράβαση των συμφωνηθέντων, αλλά και της νόμιμης τριετούς διάρκειας της μίσθωσης, η οποία δεσμεύει τους συμβαλλόμενους, ενώ δεν είναι δυνατή η παραίτηση των εκμισθωτών από την δέσμευση της τριετούς διάρκειας σύμφωνα με το άρθρο 45 του π.δ. 34/1995, το οποίο εφαρμόζεται και στις μισθώσεις που συνάπτονται μετά την ισχύ του ν. 4242/2014.

Προφανώς η προβλεπόμενη στο νόμο τρίμηνη προθεσμία έχει κριθεί ότι εφαρμόζεται στην περίπτωση που, μετά την λήξη της τριετίας και την παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο, η μίσθωση καθίσταται αορίστου χρόνου κατ' άρθρο 611 Α.Κ.(ΑΠ 971/2022).

Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 281, 288, 588, 672 και 766 του ΑΚ, τα οποία, σύμφωνα, με τα άρθρα 8 και 29 του ν. 813/1978 (άρθρα 15 και 44 ΠΔ/τος 34/1995), εφαρμόζονται και επί εμπορικών μισθώσεων, συνάγεται γενική αρχή του δικαίου, κατά την οποία επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση να καταγγελθεί μια διαρκής ενοχική σχέση, όπως είναι και η εμπορική μίσθωση, για σπουδαίο λόγο. Τέτοιος σπουδαίος λόγος συντρέχει και όταν, σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών η συνέχιση της διαρκούς αυτής ενοχικής σχέσεως γίνεται υπέρμετρα δυσβάστακτη, είτε για τα δυο μέρη, είτε για το ένα μόνο από αυτά, όπως συμβαίνει, όταν τούτο οφείλεται σε ουσιώδη μεταβολή των προσωπικών ή περιουσιακών σχέσεων των μερών ή του ενός μέρους, ανεξαρτήτως της συνδρομής ή μη οποιασδήποτε υπαιτιότητας στην επέλευση της μεταβολής αυτής.

Ειδικώς, για την πρόωρη καταγγελία της εμπορικής μίσθωσης για την οποία ο νόμος έχει θεσπίσει και ειδικούς λόγους καταγγελίας για αμφότερα τα μέρη, το περιεχόμενο του σπουδαίου λόγου πρέπει να προσδιορίζεται στενά (ΑΠ 639/2007, Α.Π. 1548/2018, Α.Π. 1326/2013). Τα συγκροτούντα τον σπουδαίο λόγο ποιοτικά πρέπει να αποτελούν περιεχόμενο της

καταγγελίας. Αν οι επικαλούμενοι με την καταγγελία λόγοι δεν συντρέχουν, αυτή είναι άκυρη, μη επιφέρουσα την λύση της μίσθωσης.

Ακόμη λύση της εμπορικής μισθώσεως είναι δυνατόν να επέλθει, μετά την κατάρτιση αυτής, στα πλαίσια της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων, που καθιερώνεται με την διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ, με νεότερη συμφωνία των μερών, η οποία υπάρχει και όταν, προ της παρελεύσεως του συμβατικού ή νομίμου χρόνου, ο μισθωτής αποδίδει το μίσθιο στον εκμισθωτή και ο τελευταίος το παραλαμβάνει, με σκοπό την λύση της μισθώσεως, για την απόδειξη δε της συμφωνίας αυτής δεν απαιτείται έγγραφο βεβαίας χρονολογίας, που προβλέπεται από την διάταξη του άρθρου 5 του Π.Δ. 34/1995 (ΑΠ 1193/2005).

Εξ άλλου, το χρηματικό ποσό, το οποίο δίδεται, κατά την κατάρτιση της συμβάσεως μισθώσεως, από τον μισθωτή στον εκμισθωτή, "ως ενγύηση" (στην πραγματικότητα εγγυοδοσία), διέπεται, ως προς την λειτουργία του και ιδίως την τύχη του, από την ειδικότερη συμφωνία των συμβαλλομένων, στα πλαίσια της ελευθερίας των συμβάσεων, κατά την αυτή διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ. Η αξίωση του μισθωτού για απόδοση της εγγυοδοσίας, γίνεται ληξιπρόθεσμη, με την λήξη της μισθώσεως και επιστρέφεται, αν ο εκμισθωτής δεν έχει απαιτήσεις για μισθώματα ή αποζημίωση για ζημίες στο μίσθιο και εφ' όσον δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά (Α.Π. 236/2010).

ΕΝ ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΩ, τα υπό κρίση συμφωνητικά μίσθωσης μεταξύ του Δήμου Σερρών και του νομικού προσώπου « Ζαπρούδης Αχιλλέας και Σία Ε.Ε» φέρουν ημεροχρονολογία την 18^η Μαΐου του έτους 2022 και ως εκ τούτου διέπονται από το άρθρο 13 του νεότερο ν. 4242/2014, δυνάμει του οποίου ως εκ του νόμου υποχρεωτική χρονική διάρκεια μίσθωσης ορίζονται τα τρία (3) έτη

Σύμφωνα δε με την παρ. 1 του ίδιου άρθρου σε ό,τι αφορά την καταγγελία της μίσθωσης γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίηση της. Εντούτοις, όπως δε έχει κριθεί παγίως από τον Άρειο Πάγο, η προβλεπόμενη ως άνω καταγγελία ΔΕΝ εφαρμόζεται στην περίπτωση που υπεβλήθη αυτή σε χρόνο προγενέστερο της υποχρεωτικής τριετίας. (ΑΠ 971/2022).

Οι μισθώσεις, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6,16-18, 20- 26, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού.

Τούτο σημαίνει ότι δεν παρέχεται πλέον στον μισθωτή δυνατότητα καταγγελίας της μίσθωσης οποτεδήποτε και μάλιστα εντελώς αζημίως πλέον για αυτόν, κατά παράβαση των συμφωνηθέντων, αλλά και της νόμιμης τριετούς διάρκειας της μίσθωσης, η οποία δεσμεύει τους

συμβαλλόμενους, ενώ δεν είναι δυνατή η παραίτηση των εκμισθωτών από την δέσμευση της τριετούς διάρκειας σύμφωνα με το άρθρο 45 του π.δ. 34/1995, το οποίο εφαρμόζεται και στις μισθώσεις που συνάπτονται μετά την ισχύ του ν. 4242/2014.

Επομένως, οι δυνατότητες που υφίστανται είναι είτε

1) ο μισθωτής (ιδιώτης) να καταγγείλει την εμπορική μίσθωση προ παρελεύσεως της νόμιμης τριετίας επικαλούμενος όμως σπουδαίου λόγο. Τέτοιος σπουδαίος λόγος συντρέχει και όταν, σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών η συνέχιση της διαρκούς αυτής ενοχικής σχέσεως γίνεται υπέρμετρα δυσβάστακτη, είτε για τα δυο μέρη, είτε για το ένα μόνο από αυτά, όπως συμβαίνει, όταν τούτο οφείλεται σε ουσιώδη μεταβολή των προσωπικών ή περιουσιακών σχέσεων των μερών ή του ενός μέρους, ανεξαρτήτως της συνδρομής ή μη οποιασδήποτε υπαιτιότητας στην επέλευση της μεταβολής αυτής.

Θα πρέπει πάντως αυτός ο σπουδαίος λόγος να προσδιορίζεται στενά, ενώ τα περιστατικά που συγκροτούν τον σπουδαίο λόγο θα πρέπει να αποτελούν περιεχόμενο της καταγγελίας,

Είτε 2) ο Δήμος Σερρών να συμφωνήσει (έστω και ατύπως) με τον μισθωτή την απόδοση του μισθίου(ήτοι του ακινήτου) και την παραλαβή από τον δήμο κοινοί συναινέσει με σκοπό τη λύση της μίσθωσης.

Εν κατακλείδι, η αξίωση του μισθωτού για απόδοση της εγγυοδοσίας, γίνεται ληξιπρόθεσμη, με την λήξη της μισθώσεως και επιστρέφεται, αν ο εκμισθωτής δεν έχει απαιτήσεις για μισθώματα ή αποζημίωση για ζημιές στο μίσθιο και εφ' όσον δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά (Α.Π. 236/2010).

Η Ειδική Συνεργάτιδα του Δημάρχου Σερρών

Αρτέμις Θεμιστοκλέους

