
Ένωση Ελλήνων Νομικών εΘέμις



Διημερίδα 15-16 Απριλίου
«Το Δίκαιο των Ακινήτων»

σε συνεργασία με το ΚΕΔΙΒΙΜ του Οικονομικού Παν/μίου Αθηνών

**Η ελάχιστη διάρκεια μιας εμπορικής μίσθωσης κατά το Ν. 4242/2014
μέσα από τη νομολογία των δικαστηρίων.**

Προς μια contra legem επαναφορά του δικαιώματος μεταμέλειας;

Ευάγγελος Ι. Μαργαρίτης
Δικηγόρος, Δ.Ν., CIPP/E
Post – Doc Νομικής Αθηνών



Μα πόσο διαρκεί τελικά μια εμπορική μίσθωση;

- Σύμφωνα με το άρθρο 13 § 1 Ν. 4242/2014:
- «Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 ...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 αποτελέσματα της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίηση της.
- Μπορεί ο μισθωτής να καταγγείλει τη μίσθωση «αναιτιολόγητα» προ της παρέλευσης της τριετίας;
- Πρόκειται για συγκαλυμμένη επαναφορά του δικαιώματος μεταμέλειας;
- Γιατί υπάρχουν αντιφατικές αποφάσεις δικαστηρίων;



Ο Ν. 4242/2014

- Σύμφωνα με το άρθρο 13 §§ 1 και 2 περ. α 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 § 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 έγγραφως και τα έννομα αποτελέσματα της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίηση της.
- Έναρξη εφαρμογής η 28.2.2014 (ΦΕΚ Α 50/28.2.2014).

Το δικαίωμα «μεταμέλειας» του μισθωτή στις «παλιές μισθώσεις»

• Άρθρο 43 π.δ. 34/1995

• 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 αποτελέσματα της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίηση 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.

• Μοναδική προϋπόθεση: την πάροδο του έτους από την έναρξη της μίσθωσης.

• Έγκυρη και αν ασκηθεί πριν από την πάροδο του έτους - παρά τον διαπλαστικό της χαρακτήρα, όπως γίνεται πάγια δεκτό, (η αναβλητική προθεσμία δεν δημιουργεί αβεβαιότητα, δεδομένου ότι η απλή πάροδος της προθεσμίας αποτελεί γεγονός βέβαιο, που βρίσκεται ευχερώς με τη χρήση του ημερολογίου και, επομένως, είναι βέβαιο ότι το δικαίωμα έχει αποκτηθεί, αλλά δεν είναι απαιτητό (ΑΠ 1330/2020).

Μήπως η γη είναι επίπεδη;

- Παρά το σαφές γράμμα του Νόμου, η Νομολογία φαίνεται ασυνεπής
- Απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών υπ' αριθ. 2117/2019 :«παρά την κατάργηση του άρθρου 43 του ΠΔ 34/1995 περί καταγγελίας μεταμέλειας της συμβάσεως μισθώσεως από τον μισθωτή, η ως άνω διάταξη του εδ. γ` της § 1 του Ν. 34/1995 περί του ότι η καταγγελία αυτή γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της, έχει ακριβώς την ίδια διατύπωση με το εδ. β` του καταργηθέντος άρθρου 43 του ΠΔ, όπως είχε τροποποιηθεί με την § 1 του άρθρου 17 του Ν. 3853/2010, με απάλειψη της προϋποθέσεως που έθετε το καταργηθέν άρθρο περί ελάχιστης χρονικής διάρκειας της μισθώσεως και με απάλειψη της υποχρεώσεως του μισθωτή να καταβάλει στον εκμισθωτή αποζημίωση.
- Ο Νομοθέτης όμως παρέλειψε, κατά την διατύπωση της διατάξεως του εδ. γ` της § 1 του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014 περί καταγγελίας της συμβάσεως, να διαλάβει στο κείμενό της ότι η καταγγελία αυτή είναι καταγγελία του μισθωτή, όπως επιγράφεται η καταγγελία του άρθρου 43 του ΠΔ 43/1995, την διατύπωση του εδ. β` της οποίας επανέλαβε ακριβώς. Σκοπός του Νομοθέτη δεν ήταν να καταργήσει το ήδη από ετών θεσπισμένο δικαίωμα καταγγελίας μεταμέλειας της συμβάσεως μισθώσεως από τον μισθωτή, αλλά να την καταστήσει λιγότερο επαχθή γι` αυτόν/τη θέτοντας πλέον ως προϋπόθεση της καταγγελίας την ελάχιστη διάρκεια της μισθώσεως και μη επιβάλλοντας πλέον σε αυτόν να αποζημιώσει τον εκμισθωτή.
- Έτσι και ΜΕΦΔωδ 210/2020: προτίμησε δε ο Νομοθέτης να καταργήσει με την παρ. 1 εδ. α' του Ν. 4242/2014 την αυτοτελή διάταξη του άρθρου 43 του ΠΔ 34/1995, περί καταγγελίας της σύμβασης μισθώσεως από τον μισθωτή και να την θεσπίσει εκ νέου ως εδ. γ' της παρ. 1 του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014 χωρίς την προϋπόθεση της ελάχιστης χρονικής διάρκειας της μισθώσεως και χωρίς να επιβάλει υποχρέωση στον μισθωτή να αποζημιώσει τον εκμισθωτή. Η διάταξη αυτή εναρμονίζεται με τον σκοπό του Νομοθέτη, όπως συνάγεται από την αιτιολογική έκθεση του Ν. 4242/2014, που είναι η προσαρμογή των εμπορικών μισθώσεων στις σύγχρονες απαιτήσεις και η παροχή μεγαλύτερης ελευθερίας στα συμβαλλόμενα μέρη στην διαμόρφωση των συμβατικών τους δεσμεύσεων...

Μεταμέλεια; Όχι, ευχαριστώ.

- Είναι αδιαμφισβήτητο ότι η διατύπωση του άρθρου 13 παρ. 1 εδ. γ' δεν είναι νομοτεχνικά επιτυχημένη. Όμως, δεν μπορεί να οδηγήσει στην επαναφορά συγκαλυμμένως του δικαιώματος μεταμέλειας.
- Πράγματι, αφού ο νόμος προβλέπει ελάχιστη την τριετή διάρκεια αν δεν έχει συμφωνηθεί κάτι άλλο, διάρκεια που δεσμεύει αμφότερα τα μέρη, τότε ερμηνευτικά και λογικά προκύπτει ότι προ της συμπλήρωσης του νομίμου ή συμβατικού χρόνου της μίσθωσης αναπαιολόγητη καταγγελία δεν μπορεί να συγχωρεθεί.
- Από την άλλη, μετά τη συμπλήρωση της διάρκειας, η σύμβαση λήγει αυτοδικαίως – έως αν γίνει σιωπηρή αναμίσθωση κατ' άρθρο 611 ΑΚ, οπότε και στην περίπτωση αυτή θα μπορούσε να επέλθει καταγγελία τακτική σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις.
- Πρακτικά λοιπόν αν μια σύμβαση εμπορικής μίσθωσης υπό το καθεστώς του 4242/2014 γίνει αορίστου χρόνου, τότε – και στο πλαίσιο της ερμηνευτικής αρχής ότι καμία νομοθετική διάταξη δεν στερείται εννόμων συνεπειών, πρέπει να δεχθούμε ότι η καταγγελία αυτής γίνεται σύμφωνα με το εν λόγω άρθρο 13 παρ. 1 εδ. γ' του Ν 4242/2014 εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματα της θα επέλθουν τρεις (3) μήνες από την κοινοποίηση της.

Contra legem Ερμηνεία

- Η συγκαλυμμένη επαναφορά του δικαιώματος μεταμίσθωσης – παρά το ρητό γράμμα του νόμου - συνιστά μια ανεπίτρεπτη contra legem ερμηνεία.
- Θεμελιώνεται σε μια απόπειρα τελεολογικής συστολής:
 - τόσο του γράμματος του εν λόγω άρθρου 13, ως προς τις προϋποθέσεις ενεργοποίησής του, όταν αναφέρεται σε καταγγελία τα αποτελέσματα της οποίας επέρχονται εγγράφως μετά από τρεις μήνες (και η νομολογία χρησιμοποιεί την κακότεχνη διατύπωση ως αφετηρία για την «ανακάλυψη» του δικαιώματος νέας μεταμίσθωσης)
 - όσο και ως προς και το δικαιούχο να το ασκήσει, όταν γίνεται δεκτό από τη Νομολογία ότι ο νομοθέτης «παρέλειψε» να απονείμει αυτό το δικαίωμα μόνο στο μισθωτή, με συνέπεια να πρέπει να αποκλειστεί από την άσκησή του ο εκμισθωτής.



... και παραβίαση της αρχής της ισότητας;

• Αναλυτικότερα, ως προς τις προϋποθέσεις άσκησης του δικαιώματος καταγγελίας, αυτή για λόγους συστηματικούς και τελεολογικούς πρέπει να γίνει δεκτό ότι αφορά τις περιπτώσεις μιας σύμβασης που έχει καταστεί, λόγω σιωπηρής αναμίσθωσης, σύμβαση αορίστου χρόνου. Αν ήθελε γίνει δεκτή η εκδοχή περί δυνατότητας αναιτιολόγητης έκτακτης καταγγελίας, τότε δεν θα είχε καμία κανονιστική ενέργεια η πρόβλεψη του εν λόγω άρθρου 13 περί τριετούς διάρκειας.

• Από την άλλη, ως προς το υποκείμενο άσκησης του δικαιώματος, ο κατά δήθεν τελεολογική συστολή αποκλεισμός και του εκμισθωτή από την άσκηση του δικαιώματος «για έναντα μεταμέλειας», όχι μόνο έρχεται σε αντίθεση με το ιστορικό του άρθρου, ότι αν ο νομοθέτης ήθελε να διατηρήσει το δικαίωμα μεταμέλειας υπέρ του μισθωτή, **δεν θα είχε προβεί καν στην κατάργηση του άρθρου 43 το οποίο απενειμε ρητώς**, και όχι απλά ερμηνευτικώς, το δικαίωμα μεταμέλειας μόνο μισθωτή, **αλλά παραβιάζει και την αρχή της ισότητας**. Με το να δίδεται σε ένα πρόσωπο, το μισθωτή, ερμηνευτικά ένα δικαίωμα, και να αποκλείεται ένα πρόσωπο από την άσκηση του δικαιώματος, το οποίο πρόσωπο καταλαμβάνεται από το γράμμα της διάταξης που απονέμει το πρώτον το δικαίωμα, βρισκόμαστε ενώπιον μιας αδικαιολόγητης αξιολόγησης όμοιων καταστάσεων με ανόμοιο τρόπο χωρίς να υπάρχει κάποιος λόγος που το δικαιολογεί εξαιρετικώς, κάτι το οποίο δεν μπορεί δεκτό.

**Σας ευχαριστούμε για όλα,
κ.κ. Καθηγητές και Δάσκαλοί μας**

... και εγώ για την προσοχή σας

