



Ακίνητη Ιδιοκτησία Μισθώσεις Ακινήτων

Στράτος Ι. Παραδιάς

Δικηγόρος Α.Π. Αθηνών

Πρόεδρος ΠΟΜΙΔΑ – UIPI

www.pomida.gr www.paradias.gr



**Το ανθρώπινο
δικαίωμα της
ιδιοκτησίας**

**Μισθώσεις
ακινήτων**

-Η σημασία του
έγγραφου μισθωτηρίου

**Αντιμετώπιση
Δύστροπων
Μισθωτών**

-Ένδικα βοηθήματα



**Το ανθρώπινο
δικαίωμα της
ιδιοκτησίας**

**Μισθώσεις
ακινήτων**

-Η σημασία του
έγγραφου
μισθωτηρίου

**Αντιμετώπιση
Δύστροπων
Μισθωτών**

-Ένδικα βοηθήματα



Το δικαίωμα στην Ιδιοκτησία

- ✓ Είναι ΘΕΜΕΛΙΩΔΕΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ κατοχυρωμένο από:
- ✓ Την Παγκόσμια Διακήρυξη Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του ΟΗΕ (1948).
- ✓ Το Πρώτο Πρωτόκολλο της ΕΣΔΑ (1952).
- ✓ Την Ευρωπαϊκή Συνθήκη της Νίκαιας (2001) που ρητά προστατεύει τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των πολιτών της Ευρώπης.
- ✓ Το άρθρο 17 του Συντάγματός μας!



Η Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία...

- ✓ Αποτελεί κορυφαίο καθημερινό επαγγελματικό αντικείμενο του δικηγορικού λειτουργήματος, σε όλο το φάσμα του Δικαίου.
- ✓ Αγοραπωλησίες και Μισθώσεις Ακινήτων.
- ✓ Μισθωτικές και Περιουσιακές Διαφορές.
- ✓ Φορολογικές Διαφορές.
- ✓ Κληρονομικά θέματα.
- ✓ Εθνικό Κτηματολόγιο – Δασική Νομοθεσία.
- ✓ Διαφορές από την οροφокτησία.



Η Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία...

- ✓ Πλήττεται και απαξιώνεται καθημερινά από ρυθμίσεις που θίγουν τον πυρήνα του ιδιοκτησιακού δικαιώματος, όπως:
- ✓ Δημευτική φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου που παρεμποδίζει την οικονομικά βιώσιμη αξιοποίησή της.
- ✓ Ενοικιοστασιακές και άλλες δεσμεύσεις στη χρήση και την ανάπτυξή της.
- ✓ Υποχρεωτικές ενεργειακές αναβαθμίσεις κτιρίων με τεράστιο κόστος.
- ✓ Γραφειοκρατικές διατυπώσεις που δυσχεραίνουν την αξιοποίηση και την μεταβίβασή της.
- ✓ Διεκδικήσεις από το Δημόσιο των πάντων και για πάντα.



**Το ανθρώπινο
δικαίωμα της
ιδιοκτησίας**

**Μισθώσεις
ακινήτων**

-Η σημασία του
έγγραφου
μισθωτηρίου

**Αντιμετώπιση
Δύστροπων
Μισθωτών**

-Ένδικα βοηθήματα



Το ανθρώπινο
δικαίωμα της
ιδιοκτησίας

Μισθώσεις ακινήτων

-Η σημασία του
έγγραφου
μισθωτηρίου

Αντιμετώπιση
Δύστροπων
Μισθωτών
-Ένδικα βοηθήματα



Μισθώσεις ακινήτων

- ✓ Παραχώρηση της χρήσης του ακινήτου προς τρίτο με οικονομικό αντάλλαγμα.
- ✓ Κρίσιμο στοιχείο είναι μόνο το μίσθιο, ενώ το πρόσωπο του εκμισθωτή, του μισθωτή καθώς και οι λοιποί όροι μπορούν να μεταβάλλονται.
- ✓ Οι περισσότερες διατάξεις που διέπουν την μίσθωση είναι ενδοτικού δικαίου, οπότε ιδιαίτερη σημασία έχουν οι όροι της μισθωτικής σύμβασης.



Μισθώσεις ακινήτων

- ✓ Κυριότερες κατηγορίες μισθώσεων και νόμιμη διάρκεια:
- ✓ Επαγγελματικές μισθώσεις πριν τις 28-2-2014: Δωδεκαετής διάρκεια.
- ✓ Επαγγελματικές μισθώσεις μετά τις 28-2-2014: Τριετής διάρκεια.
- ✓ Μισθώσεις κύριας κατοικίας: Τριετής διάρκεια.
- ✓ Αγρομισθώσεις: Τετραετής διάρκεια.
- ✓ Βραχυχρόνιες μισθώσεις: Χωρίς ελάχιστη νόμιμη διάρκεια.
- ✓ Λοιπές μισθώσεις του Αστικού Κώδικα: Χωρίς ελάχιστη νόμιμη διάρκεια.



Μισθώσεις ακινήτων

Η ΠΟΜΙΔΑ με τους πολυετείς αγώνες της διεκδίκησε και πέτυχε το δικαίωμα να καθορίζουν οι συμβαλλόμενοι ελεύθερα, και όχι οι νόμοι, τους όρους όλων των μισθώσεων, με μόνο ουσιαστικό περιορισμό την ελάχιστη τριετή διάρκεια των επαγγελματικών μισθώσεων και των μισθώσεων κύριας κατοικίας.



Μισθώσεις ακινήτων

Οι εκατέρωθεν υποχρεώσεις των συμβαλλομένων είναι απολύτως αναγκαίο να ρυθμίζονται με το αρχικό έγγραφο μισθωτήριο που θα ρυθμίζει τη μισθωτική σχέση.



Μισθώσεις ακινήτων



- ✓ Η ηλεκτρονική ανάρτηση των βασικών στοιχείων μιας μίσθωσης στην εφαρμογή της ΑΑΔΕ δεν αποτελεί μισθωτήριο!
- ✓ Αντικαθιστά απλώς την παλαιά διαδικασία κατάθεσης του μισθωτηρίου στη Δ.Ο.Υ!
- ✓ Η μη σύνταξη μισθωτηρίου έχει πολύ σοβαρές συνέπειες σε βάρος του ιδιοκτήτη!
- ✓ Εφαρμόζονται σε βάρος του εκμισθωτή σωρεία ιδιαίτερα επιβαρυντικών διατάξεων του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 34/1995.



Μισθώσεις ακινήτων

- ✓ Τυχόν ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ της μίσθωσης μπορεί να γίνει ηλεκτρονικά.
- ✓ Η παράτασή της μπορεί να γίνει για αόριστο χρόνο, ώστε να μην δεσμεύεται ο εκμισθωτής.
- ✓ Ο μισθωτής στην ουσία είναι σχεδόν πάντοτε «αδέσμευτος»





Χωρίς έγγραφο μισθωτήριο ο εκμισθωτής βαρύνεται καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης

- ✓ Υποχρέωση καταλληλόλητας του μισθίου (άρθρο 575ΑΚ).
- ✓ Συντήρηση και επισκευή του μισθίου (άρθρο 575ΑΚ).
- ✓ Όλα τα βάρη του μισθίου ακινήτου (άρθρο 590ΑΚ).
- ✓ Αναγκαίες και επωφελείς δαπάνες που πραγματοποίησε ο μισθωτής επί του μισθίου (άρθρο 591ΑΚ).



Χωρίς έγγραφο μισθωτήριο ο μισθωτής δικαιούται καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης

- ✓ Δικαίωμα υπεκμίσθωσης σε οποιονδήποτε τρίτο (**άρθρο 593ΑΚ**).
- ✓ Καταβολή μισθώματος στο τέλος του μήνα ή της εκάστοτε μισθωτικής περιόδου (**άρθρο 595ΑΚ**).
- ✓ Μείωση μισθώματος λόγω ελαττώματος (**άρθρο 576ΑΚ**).
- ✓ Αφαίρεση κατασκευασμάτων επί του μισθίου (**άρθρο 591ΑΚ**).
- ✓ Καμία ευθύνη για φθορές ή μεταβολές προερχόμενες από τη συνήθη χρήση (**άρθρο 592ΑΚ**).





Το ανθρώπινο
δικαίωμα της
ιδιοκτησίας

Μισθώσεις ακινήτων

-Η σημασία του
έγγραφου
μισθωτηρίου

Αντιμετώπιση
Δύστροπων
Μισθωτών
-Ένδικα βοηθήματα



Το ανθρώπινο
δικαίωμα της
ιδιοκτησίας

Μισθώσεις
ακινήτων

-Η σημασία του
έγγραφου
μισθωτηρίου

Αντιμετώπιση
Δύστροπων
Μισθωτών

-Ένδικα βοηθήματα



Αντιμετώπιση δύστροπων μισθωτών

- ✓ Υπάρχουν τρεις νομικοί δρόμοι
- ✓ Αγωγή δυστροπίας. (Άρθρο 66 ΕισΝΑΚ).
- ✓ Καταγγελία μίσθωσης. (Άρθρο 597 ΑΚ).
- ✓ Διαταγή απόδοσης χρήσης μισθίου. (Άρθρα 637 επ. ΚΠολΔ)
- ✓ Η Διαταγή απόδοσης είναι η ταχύτερη και αποτελεσματικότερη διαδικασία, αποτέλεσμα πολυετούς προσπάθειας της ΠΟΜΙΔΑ.



Αντιμετώπιση δύστροπων μισθωτών

- ✓ Στην αγωγή δυστροπίας η μίσθωση λύεται με την εκτέλεση της δικαστικής απόφασης.
- ✓ Μέχρι τότε η μίσθωση παραμένει ενεργή και χωρεί οποιαδήποτε διαπραγμάτευση μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή.
- ✓ Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να εξοφλήσει τις οφειλές του προς τον εκμισθωτή πλέον τόκων και εξόδων μέχρι την πρώτη συζήτηση της αγωγής.
- ✓ Ο μισθωτής δεν έχει το παραπάνω δικαίωμα σε περίπτωση επανειλημμένης δυστροπίας.



Αντιμετώπιση δύστροπων μισθωτών

- ✓ Στην καταγγελία του 597ΑΚ ο μισθωτής δικαιούται να εξοφλήσει τις οφειλές του προς τον εκμισθωτή εντός ενός μήνα.
- ✓ Μετά την παρέλευση μηνός η καταγγελία επιφέρει τα αποτελέσματά της και η μίσθωση λύεται, οπότε έκτοτε οφείλεται ισόποση αποζημίωση χρήσης.
- ✓ Η καταγγελία δεν ανακαλείται εκτός αν η ανάκληση περιέλθει στον μισθωτή πριν ή ταυτόχρονα με την καταγγελία. (168ΑΚ).



Αντιμετώπιση δύστροπων μισθωτών

- ✓ Για την έκδοση διαταγής απόδοσης χρήσης μισθίου απαιτείται κοινοποίηση εξώδικης πρόσκλησης για καταβολή των οφειλομένων μισθωμάτων κλπ. εντός 15 ημερών.
- ✓ Προκειμένου να κοινοποιηθεί το παραπάνω εξώδικο καλό θα είναι να οφείλονται τουλάχιστον δύο μισθώματα για λόγους νομικής ασφάλειας.
- ✓ Η καταβολή των οφειλομένων μισθωμάτων από τον μισθωτή εντός της παραπάνω προθεσμίας εμποδίζει την έκδοση της διαταγής.
- ✓ Δεν απαιτείται νέα εξώδικη όχληση σε επόμενη καθυστέρηση.



Αντιμετώπιση δύστροπων μισθωτών

- ✓ Μετά την άπρακτη παρέλευση του δεκαπενθημέρου κατατίθεται από τον δικηγόρο στο αρμόδιο Δικαστήριο ο φάκελος με αίτηση για έκδοση διαταγής απόδοσης, σχέδια της διαταγής και το εξώδικο.
- ✓ Δεν απαιτούνται άλλα έγγραφα και ιδίως φορολογικά πιστοποιητικά.
- ✓ Η διαταγή που εκδίδεται από το Δικαστήριο είναι τίτλος εκτελεστός και εκτελείται μετά την παρέλευση είκοσι ημερολογιακών ημερών από την κοινοποίηση στον μισθωτή.
- ✓ Με την διαταγή απόδοσης μπορεί να ζητηθεί και η καταβολή των οφειλομένων μισθωμάτων.



Αντιμετώπιση δύστροπων μισθωτών

- ✓ Κατά της διαταγής απόδοσης, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να ασκήσει ανακοπή εντός δεκαπέντε εργάσιμων ημερών από την κοινοποίηση.
- ✓ Η ανακοπή δεν αναστέλλει την εκτέλεση της διαταγής, αλλά ο μισθωτής έχει δικαίωμα να καταθέσει αίτηση αναστολής εκτέλεσης κατά την διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων με αίτημα προσωρινής διαταγής.
- ✓ Μετά την εκτέλεση, ο εκμισθωτής ορίζεται ως μεσεγγυούχος των κινητών πραγμάτων του μισθωτή και υποχρεούται να τα διαφυλάξει για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών, οπότε στη συνέχεια μπορεί να τα πετάξει.
- ✓ Εναλλακτικά ο εκμισθωτής δικαιούται να εκποιήσει τα κινητά πράγματα με πληστειριασμό κατά την διαδικασία του άρθρου 943 ΚΠολΔ.



Ακίνητη Ιδιοκτησία Μισθώσεις Ακινήτων

Στράτος Ι. Παραδιάς

Δικηγόρος Α.Π. Αθηνών

Πρόεδρος ΠΟΜΙΔΑ – UIPI

www.pomida.gr www.paradias.gr