

ΘΕΜΑ: ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ?

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ.1 ν. 2235/1994 έπαυσαν να ισχύουν από 30-6-1997 οι προστατευτικές της κύριας κατοικίας διατάξεις του ν. 1703/1987, πλην εκείνης του άρθρου 2 παρ.1, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ.5 ν.2235/1994 (άρθρο 10 παρ. 2 β, 1703/1987). Κατά την εν λόγω διάταξη «η μίσθωση ακινήτου για κατοικία ισχύει τουλάχιστον για 3 έτη και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. Η διάταξη αυτή ισχύει και μετά την 1-7-1997»¹.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι, παρότι μετά τη λήξη του ν.1703/1987 – ο οποίος ρύθμιζε μισθώσεις κατοικιών και ειδικότερα μισθώσεις μόνο αστικών ακινήτων που χρησιμοποιούνταν ως κύρια κατοικία- και τη συνακόλουθη κατάργηση της προστασίας των μισθώσεων αυτών, έτσι ώστε οι μισθώσεις κύριας κατοικίας να ρυθμίζονται πλέον από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, κατ' εξαίρεση διατηρήθηκε σε ισχύ η διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 του ν. 1703/1987, αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ.5 ν.2235/1994 (άρθρο 10 παρ. 2 β, 1703/1987).

Εφόσον, λοιπόν, πρόκειται για μισθώσεις κύριας κατοικίας, ήτοι μισθώσεις που αφορούν ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως κύρια κατοικία, δηλαδή ως κέντρο των βιοτικών σχέσεων του μισθωτή^{2/3}, τότε προβλέπεται από το νόμο (άρθρο2 παρ. 1 του ν. 1703/1987) υποχρεωτική ελάχιστη διάρκεια της μισθώσεως τριών ετών⁴, ακόμη

¹ ΑΠ 1101/2002 ΕΛΔ 43/1673, ΑΠ 650/2007

² ΑΠ 650/2007

³ Δεν υπάγεται στην ειδική ρύθμιση και εξαιρείται της προστασίας του ν. 1703/1987 η μίσθωση, όταν ο μισθωτής έχει ιδιόκτητη κατοικία στην ίδια πόλη ή προάστιό της, η οποία καλύπτει τις στεγαστικές του ανάγκες, ΕφΑθ 6303/1994, ΕφΘες 140/1994, Αρμ 48,277

⁴ Απ. Σ. Γεωργιάδης, Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος, Τόμος Ι, σελ. 425-426, "Επιτρέπεται όμως σύντμηση της τριετίας με νεότερη συμφωνία, η οποία πρέπει να αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, κατ' ανάλογη εφαρμογή των όσων γίνονται δεκτά για την επαγγελματική μίσθωση. Στον ίδιο περιορισμό υπόκειται και η νεότερη συμφωνία για τη λύση της μίσθωσης πριν από την πάροδο, της τριετίας. Θα πρέπει ωστόσο να γίνει δεκτό, όπως και στις επαγγελματικές μισθώσεις, ότι το έγγραφο βέβαιης

κι αν η μίσθωση έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. Ειδικότερα η ως άνω διάταξη ισχύει από 1/7/1997, είναι ειδική, εξαιρετική και δημοσίας τάξης⁵, έτσι ώστε αν η συμφωνημένη χρονική διάρκεια της μίσθωσης είναι μικρότερη των τριών ετών, η μίσθωση να ισχύει για τρία έτη, ενώ αν συμφωνήθηκε διάρκεια μεγαλύτερη της τριετίας, να ισχύει η συμφωνημένη μεγαλύτερη διάρκεια. Επιπλέον, αυτή η νομοθετική ρύθμιση είναι δεσμευτική και για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη (ιδιοκτήτη ακινήτου και ενοικιαστή)⁶.

Αν ωστόσο, πριν τα τρία έτη θελήσει ένα από τα δύο μέρη να καταγγείλει τη σύμβαση τι θα ισχύσει? Γενικότερα αν η μίσθωση έχει συμφωνηθεί ως ορισμένου χρόνου τότε θα ισχύσει το άρθρο 608 παρ. 1. Α.Κ. και αν έχει συμφωνηθεί ως αορίστου χρόνου τότε θα ισχύσουν οι διατάξεις των άρθρων 608 παρ. 2 και 609 Α.Κ. Ο Αστικός Κώδικας δηλαδή ενώ προβλέπει την καταγγελία στη μίσθωση αορίστου χρόνου (τακτική καταγγελία), η οποία μπορεί να γίνει οποτεδήποτε και για οποιονδήποτε λόγο, αρκεί να τηρηθούν οι προθεσμίες που προβλέπει το άρ. 609 Α.Κ. (ή σωστότερα η καταγγελία θα αναπτύξει τα έννομα αποτελέσματά της μόνο μετά την πάροδο των τασσομένων από την τελευταία διάταξη προθεσμιών), βεβαίως όμως μπορούν να συμφωνηθούν από τα μέρη και χρονικά διαστήματα διαφορετικά από αυτά, αρκεί όμως αυτά να είναι μακρότερα. Ελλείψει ειδικής πρόβλεψης στο κεφάλαιο των μισθώσεων πράγματος του Αστικού Κώδικα, για την καταγγελία στις μισθώσεις ορισμένου χρόνου, θα ισχύσει ότι ισχύει γενικά για την καταγγελία στις συμβάσεις ορισμένου χρόνου (έκτακτη καταγγελία), ήτοι μία σύμβαση μίσθωσης ορισμένου χρόνου θα μπορέσει να καταγγελθεί μόνο εφόσον υπάρχει σπουδαίος λόγος.

Ο μισθωτής, συνεπώς θα έχει δικαίωμα έκτακτης καταγγελίας κατ' αρχάς εφόσον συντρέχει κάποιος από τους λόγους που προβλέπονται στις διατάξεις των άρθρων 585, 588, 594, και 613 (σε συνδυασμό με 609) του Αστικού Κώδικα, ενώ ο εκμισθωτής θα έχει

χρονολογίας δεν απαιτείται σε περίπτωση οικειοθελούς απόδοσης του μισθίου κατόπιν συμφωνίας για λύση της μίσθωσης”.

⁵ ΑΠ 650/2007

⁶ ΕφΑθ 1791/2000 ΕλΔνη 41,837

δικαίωμα έκτακτης καταγγελίας της μίσθωσης ορισμένου χρόνου (αλλά και αορίστου χρόνου), στις περιπτώσεις των άρθρων 594 (κακή χρήση του μισθίου – θα έχει δικαίωμα να καταγγείλει αμέσως και συγχρόνως να ζητήσει αποζημίωση) και 597 (καθυστέρηση μισθωμάτων- η καταγγελία εδώ θα αναπτύξει τα αποτελέσματά της ένα μήνα μετά τη δήλωση της καταγγελίας, εφόσον πρόκειται για μίσθωση συμφωνημένης διάρκειας ενός χρόνου και άνω, άλλως 15 μέρες μετά, αν στο χρονικό διάστημα αυτό ο μισθωτής καταβάλει η καταγγελία μένει χωρίς αποτέλεσμα ά.597 παρ.2 Α.Κ.) του Αστικού Κώδικα⁷.

⁷ Απ. Γεωργιάδης, Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος, Τόμος Ι, σελ.382 επ.