



Μέτρα για πανδημίες και μη: Αναλυτικός Οδηγός Επιβίωσης για Ενοικιαστές



Τι ισχύει σήμερα με την μείωση των ενοικίων εξαιτίας της κρίσης του COVID-19:

Με την ΠΝΠ για το έκτακτο βοήθημα των 800 ευρώ ρυθμίστηκε και η μείωση του μισθώματος κατά 40%. Όσοι δηλαδή εργάζονται υπό καθεστώδες εξαρτημένης εργασίας και η δραστηριότητα των επιχειρήσεων στις οποίες εργάζονται ανασταλεί, δικαιούνται πέραν της καταβολής του επιδόματος των 800 ευρώ και μείωση κατά 40% του μηνιαίου μισθώματος (εφόσον έχουν μισθώπριο στο όνομά τους) για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο.

Ήδη πλέον συζητείται επέκταση του μέτρου για τον Μάιο σε όσες επιχειρήσεις επλήγησαν (για τις επαγγελματικές μισθώσεις), ακόμα και αν δεν ανέστειλαν τη λειτουργία τους και επέκταση και στους εργαζόμενους αυτών των επιχειρήσεων.

Πιο αναλυτικά:

Η ΠΝΠ ΦΕΚ Α/68/20.3.2020¹ προβλέπει τη μείωση των ενοικίων κατά 40% για τους/τις εργαζόμενους/ες που απασχολούνται με εξαρτημένη εργασία σε Επιχειρήσεις - Εργοδότες των οποίων η επιχειρηματική δραστηριότητά έχει ανασταλεί με εντολή δημόσιας αρχής (αυτές είναι καταστήματα λιανικού εμπορίου, υγειονομικού ενδιαφέροντος, ψυχαγωγίας και αθλητικές εγκαταστάσεις κ.ο.κ)². Η συγκεκριμένη ρύθμιση:

1. απαλλάσσει τον/την εργαζόμενο/η από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο 2020
2. περιλαμβάνει μόνο την πρώτη κατοικία

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι:

- * δεν δικαιούνται τη μείωση όσοι τελικά τέθηκαν σε διαθεσιμότητα ή σε εκ περιτροπής εργασία από επιχειρήσεις/εργοδότες με απλά μειωμένο τζίρο, των οποίων όμως τη δραστηριότητα δεν ανέστειλε επίσημα το κράτος.
- * ο/η εκμισθωτής/ρια λαμβάνοντας μειωμένο ενοίκιο δεν έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση.
- * ο/η ενοικιαστής/ρια πρέπει να έχει το σπίτι δηλωμένο στην εφορία ως πρώτη κατοικία

Κάποιες διευκρινήσεις για τη μείωση ενοικίου μπορείτε να δείτε [εδώ](#).

Πληροφορίες σχετικά με τη φοιτητική κατοικία μπορείτε να δείτε [εδώ](#).

1. Αναλυτικά η ΠΝΠ στο άρθρο δεύτερο [εδώ](#) και σε μορφή pdf [εδώ](#).

2. Αναλυτικά η λίστα στο άρθρο πρώτο [εδώ](#).



Τι ισχύει γενικά για τις μισθώσεις κατοικιών

Όταν ο μισθωτής δεν καταβάλλει το συμφωνηθέν μίσθωμα ολικά ή μερικά, ή δεν το καταβάλλει κατά τις συμφωνηθείσες ημερομηνίες, γίνεται υπερήμερος και ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει την μίσθωση και να ζητήσει την απόδοση μισθίου (έξωση).

Δηλαδή περιληπτικά:

1. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής καθυστέρησης ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει την μίσθωση. **Η «καταγγελία»** (προς αποφυγή σύγχυσης!) **είναι αμιγώς νομικός όρος και αφορά την πρόωρη λύση της συμβατικής σχέσης (δηλαδή το «σπάσιμο» του συμβολαίου πριν τη λήξη του)** και αν συντρέχουν σοβαροί λόγοι, όπως θα εξηγηθεί παρακάτω, π.χ. με τη μη καταβολή μισθώματος.
2. Η καταγγελία της μίσθωσης από τον εκμισθωτή είναι μια μονομερής δήλωση η οποία απευθύνεται στον μισθωτή και προκαλεί μετά το πέρας της παραπάνω προθεσμίας την πρόωρη λύση της μίσθωσης για το μέλλον. **Η καταγγελία μπορεί να είναι προφορική ή γραπτή (π.χ. εξώδικο ή αγωγή) και πρέπει να γίνει η ειδοποίηση ένα μήνα πριν, αν πρόκειται για μίσθωση που η διάρκειά της συμφωνήθηκε για ένα χρόνο ή περισσότερο.**
3. **Η καταγγελία μένει χωρίς αποτέλεσμα αν ο μισθωτής πριν περάσει η προθεσμία αυτή καταβάλλει το καθυστερούμενο μίσθωμα μαζί με τα τυχόν έξοδα της καταγγελίας.**

Μετά το πέρας της προθεσμίας του ενός μήνα, εφόσον η μίσθωση θεωρείται πλέον λυμένη ο εκμισθωτής ζητά την απόδοση σε αυτόν του μισθίου και αν ο μισθωτής δεν φεύγει μπορεί να τον διώξει με δύο τρόπους, οι οποίοι αναφέρονται αναλυτικά στην επόμενη σελίδα, στην ενότητα για τις εξώσεις (τα 1 και 2). Επίσης, αν έχει λήξει το συμβόλαιο και δεν έχει ανανεωθεί εγγράφως τότε τεκμαίρεται ότι η μίσθωση είναι αορίστου χρόνου και ότι καταγγέλλεται οποτεδήποτε με δήλωση του ενός μέρους προς το άλλο. **Δηλαδή πληρώσεις – δεν πληρώσεις ο άλλος μπορεί να σε διώξει όποτε θελήσει, υπό την προϋπόθεση πάντα ότι έχουν περάσει 3 χρόνια από την πρώτη ημερομηνία υπογραφής συμβολαίου (η μίσθωση έχει εκ του νόμου ελάχιστη διάρκεια 3 ετών) και ότι σε έχει προειδοποιήσει 1 μήνα νωρίτερα.**



Τι ισχύει γενικά για τις εξώσεις

Η λεγόμενη απόδοση του σπιτιού στον εκμισθωτή (έξωση) γίνεται με δύο τρόπους που έχουν διαφορετικές προϋποθέσεις και διαδικασία:

- 1. Απόδοση μισθίου με άσκηση αγωγής** (η ίδια η επίδοση αγωγής θεωρείται και αυτή καταγγελία της μίσθωσης) με την οποία ο ιδιοκτήτης ζητά και τα οφειλόμενα μισθώματα εντόκως και την απόδοση του μισθίου στον ιδιοκτήτη. Προφανώς είναι χρονοβόρα και κοστοβόρα διαδικασία, καθώς θα πάρει αρκετούς μήνες μέχρι να εκδικαστεί και να εκδοθεί απόφαση, ώστε με αυτήν να μπορεί να διώξει ο ιδιοκτήτης τον μισθωτή, αλλά μπορεί να επιληχθεί στην περίπτωση που δεν πληρούνται οι ειδικότεροι όροι για την παρακάτω γρήγορη διαδικασία έξωσης με διαταγή απόδοσης μισθίου.
- 2. Έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου** (συνοπτικά με αίτηση του εκμισθωτή ο δικαστής εκδίδει διαταγή αποβολής από το μίσθιο ή οποία εκτελείται με δικαστικό επιμελητή - έξωση). Είναι πιο γρήγορη διαδικασία και συμφέρει τους ιδιοκτήτες, καθώς δεν διεξάγεται ακροαματική διαδικασία, αλλά είναι πιο απαιτητική και με ειδικές προϋποθέσεις, οι οποίες αν δεν συντρέχουν δεν μπορεί να την εκδώσει το δικαστήριο. Παρακάτω θα γίνει μια σύντομη περιγραφή της διαδικασίας για να υπολογιστεί ο χρόνος που παίρνει συνολικά. Παραμένει, ωστόσο, ζητούμενο το κατά πόσο υπάρχει η δυνατότητα νομικής άμυνας στη βάση άρσης της δυστροπίας σε μια έκτακτη συγκυρία, όπως η κρίση του COVID -19.

Η ειδική αυτή διαδικασία εφαρμόζεται μόνο στις περιπτώσεις καθυστέρησης υποβολής του μισθώματος λόγω «*δυστροπίας*», η οποία πρέπει να αποδειχθεί από τον ιδιοκτήτη. Εάν οι λόγοι της έξωσης είναι διαφορετικοί από αυτόν της καθυστέρησης της καταβολής των μισθωμάτων από δυστροπία, τότε θα πρέπει να ακολουθηθεί διαφορετική διαδικασία (αγωγή).

Οι προϋποθέσεις είναι οι εξής:

- **Έγγραφο απόδειξη της μίσθωσης** με ιδιωτικό ή δημόσιο έγγραφο (συμφωνητικό μίσθωσης, δήλωση μίσθωσης στο taxis). Σε εντελώς «μαύρες» μισθώσεις, που δεν είναι δηλωμένες δηλαδή, ελλείπει αυτή η προϋπόθεση.
- **Η καθυστέρηση του μισθώματος, έστω και ενός, από δυστροπία.** Η λέξη «δυστροπία» είναι τεχνικός / νομικός όρος. «Δύστροπος» είναι ο μισθωτής όταν έχει καθυστερήσει να πληρώσει το νοίκι, ολόκληρο ή μέρος αυτού, έστω και για μια ημέρα χωρίς εύλογη αιτία, που ο ίδιος οφείλει να προβάλει και να αποδείξει. Βέβαια πάγια έχει κριθεί νομολογιακά ότι δεν αίρει την δυστροπία η προσωρινή οικονομική αδυναμία, ή δυσχέρεια, του μισθωτή, ανεξάρτητα από τον λόγο, πχ. ασθένεια του μισθωτή, κακή πορεία των εργασιών της επιχείρησής του κλπ, αλλά είναι άλλο ζήτημα η δυνατότητα νομικής άμυνας στη συγκυρία αυτή.

- **Η επίδοση με δικαστικό επιμελητή εξώδικου στον μισθωτή**, με το οποίο ο εκμισθωτής ζητά την καταβολή των οφειλόμενων μισθωμάτων εντός ταχθείσας προθεσμίας. Μόνο με την πάροδο 15 ημερών από την επίδοση του εξώδικου μπορεί να καταθέσει αίτηση για την έκδοση διαταγής απόδοσης του μισθίου. Η άμυνα του μισθωτή είναι η ανακοπή και η αναστολή κατά της αίτησης διαταγής απόδοσης.

Η καταβολή των μισθωμάτων εντός του δεκαπενθήμερου, αποκλείει την έκδοση διαταγής απόδοσης της χρήσης του μισθίου, εκτός αν υπάρχει επανειλημμένη καθυστέρηση από δυστροπία. Επομένως η διαδικασία αυτή, αν υπάρχουν οι προϋποθέσεις να ακολουθηθεί, μπορεί να οδηγήσει σε έξωση περίπου σε 2 μήνες έως 3-4 μήνες, ανάλογα με τυχόν βαρος των δικαστηρίων.



Νομικές προσεγγίσεις για τη δυνατότητα μείωσης του ενοικίου

Νομικές βάσεις μπορεί να αποτελέσουν οι ακόλουθες:

1. Το άρθρο 288 ΑΚ - «Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη.»

Παγίως γίνεται δεκτό ότι η οικονομική αδυναμία είναι γεγονός για το οποίο έχει ευθύνη ο οφειλέτης. Παρόλα αυτά μιλάμε για μια πολύ ειδική συνθήκη, όπως αυτή της πανδημίας, κατά την οποία έχει ανασταλεί η λειτουργία επιχειρήσεων, έχουν ανασταλεί συμβάσεις εργασίας, έχουν παγώσει οικονομικές συναλλαγές, τα χρηματιστήρια έχουν δεχθεί πλήγμα, έχουν παραλύσει οι αεροπορικές μεταφορές και έχουν περιοριστεί ή απαγορευτεί θεμελιώδεις ελευθερίες διακίνησης προσώπων αγαθών και υπηρεσιών .

Εδώ, ακριβώς, τυγχάνει εφαρμογής η αρχή της καλής πίστης που πρέπει να τηρείται στις συναλλαγές. Κατά το διάστημα της «πανδημίας» ακόμα και αν δεχτούμε ότι αυτή δεν συνιστά λόγο απαλλαγής του οφειλέτη από τις υποχρεώσεις του, τουλάχιστον πρέπει να τύχει εφαρμογής μια «διορθωτική τομή» στις συμβάσεις αμβλύνοντας την πάγια θέση περί απαγόρευσης της επίκλησης της οικονομικής αδυναμίας ως λόγου απαλλαγής του οφειλέτη. Δηλαδή, τουλάχιστον, προσωρινά, μπορεί να υποστηριχθεί και θα πρέπει να τύχει νομικής εφαρμογής η καλή πίστη στις συναλλαγές για παροχές οι οποίες είναι καθυστερημένες είτε δεν μπορούν να εκπληρωθούν προσωρινά.

2. Το άρθρο 388 ΑΚ - Απρόοπτη μεταβολή των συνθηκών

«Αν τα περιστατικά στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη αμφοτεροβαρούς σύμβασης, μεταβλήθηκαν ύστερα, από λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, και από τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, ενόψει και της αντιπαροχής, έγινε υπέρμετρα επαχθής, το δικαστήριο μπορεί κατά την κρίση του με αίτηση του οφειλέτη να την αναγάγει στο μέτρο που αρμόζει και να αποφασίσει τη λύση της σύμβασης εξολοκλήρου ή κατά το μέρος που δεν εκτελέστηκε ακόμη.»

Αν αποφασιστεί η λύση της σύμβασης, επέρχεται απόσβεση των υποχρεώσεων παροχής που πηγάζουν απ' αυτήν και οι συμβαλλόμενοι έχουν αμοιβαία υποχρέωση να αποδώσουν τις παροχές που έλαβαν κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό.»

Στην ουσία σύμφωνα με την παραπάνω διάταξη επιτρέπεται δικαστική παρέμβαση για αναπροσαρμογή ή λύση μιας αμφοτεροβαρούς σύμβασης εφόσον μεταβλήθηκαν τα περιστατικά στα οποία στηρίχτηκαν τα συμβληθέντα μέρη, για λόγους έκτακτους και απρόβλεπτους ώστε η παροχή να γίνεται υπέρμετρα επαχθής για ένα μέρος. Όσο και αν σε πρώτη ανάγνωση η εν λόγω διάταξη φαίνεται ιδανική για τη συνθήκη, στις προϋποθέσεις της τίθενται πολλά νομικά ζητήματα (πχ το δικαιοπρακτι-

κό θεμέλιο- τα περιστατικά δηλαδή στα οποία βασίστηκαν τα μέρη, η έννοια της απρόοπτης και έκτακτης μεταβολής και κυρίως η «επέμβαση» του δικαστηρίου στη σύμβαση) τα οποία δυσχεραίνουν την τυχόν εφαρμογή της και τα δικαστήρια είναι πολύ φειδωλά ως προς τη χρήση της.

Πρέπει να τονιστεί ότι **στην πράξη έχει εφαρμοστεί ελάχιστα** και έγινε μεγάλος λόγος για αυτήν σε περίοδο κρίσης (2008 και μετά), κυρίως ως προς την μείωση μισθωμάτων επαγγελματικών μισθώσεων ή δάνεια σε ελβετικά φράγκα. Αποτέλεσε μεγάλη θεωρητική έριδα και είχε ελάχιστη νομολογιακή εφαρμογή.

Τέλος, μία νομική έννοια που θα μας απασχολήσει περισσότερο είναι εκείνη της **ανωτέρας βίας**, η οποία αναφέρεται σε αναπότρεπτα και απρόβλεπτα περιστατικά, που κατ' αρχήν δεν εμπίπτουν στη σφαίρα επιρροής ή αναληφθέντων κινδύνων των συναλλασσομένων και πάγια καταλαμβάνει πολέμους, επαναστάσεις, πραξικοπήματα, κυβερνητικές απαγορεύσεις, φυσικές καταστροφές, και πανδημίες. Η **επίκληση της έννοιας αυτής ως νομική άμυνα μπορεί να επιφέρει αναστολή εκτέλεσης μιας συμβάσεως, προσωρινή απαλλαγή ενός οφειλέτη από τις υποχρεώσεις του, αναπροσαρμογή τιμήματος ή μισθώματος, αναστολή προθεσμιών για την άσκηση αξιώσεων, κλπ.** (Παράδειγμα τέτοιας μνείας ρήτρας ανωτέρας βίας μπορεί συχνά να περιέχεται σε σύμβαση μεταξύ ξενοδόχου και αλλοδαπού τουριστικού πράκτορα. Με την αναστολή της λειτουργίας των ξενοδοχείων μπορεί να γίνει επίκληση της ανωτέρας βίας ώστε να επιδιωχθεί αποδέσμευση από τη σύμβαση και τις υποχρεώσεις.)

Παρόλα, ακόμα και αν είναι ακόμα νωρίς για νομικές προσεγγίσεις, δεν πρέπει να παραγνωρίζουμε ότι αυτή η συγκεκριμένη συνθήκη που βιώνουμε αποτελεί διεθνώς συνθήκη κλονισμού του λεγόμενου «δικαιοπρακτικού θεμελίου», εφόσον λαμβάνουν χώρα τόσο απρόβλεπτα και συνταρακτικά γεγονότα που επηρεάζουν τις νομικές και πραγματικές σχέσεις.