



Επαγγελματική μίσθωση

Έννοια

Επαγγελματική είναι η μίσθωση με την οποία παραχωρείται η χρήση ακινήτου για να ασκήσει ο μισθωτής σε αυτό προστατευόμενες από το νόμο δραστηριότητες (επαγγελματικές). Ειδικότερα, πρόκειται για μισθώσεις ακινήτων που συνάπτονται για στέγαση επαγγελματικών χώρων π.χ. δικηγορικών γραφείων, ιατρείων, γραφείων διπλωματούχων μηχανικών και υπομηχανικών, συμβολαιογραφείων, λογιστικών γραφείων κ.λπ.

Νομοθετική ρύθμιση

Η νομοθεσία για τις επαγγελματικές μισθώσεις έχει κωδικοποιηθεί με το π.δ. 34/1995. Με το ν. 4242/2014 (ημερομηνία έναρξης ισχύος 28/02/2014) επήλθαν ορισμένες τροποποιήσεις στο π.δ. 34/1995 όσον αφορά τις μισθώσεις με την υποχρεωτική δωδεκαετή ισχύ, ενώ καταργήθηκαν αρκετές διατάξεις του για τις μισθώσεις που συνήφθησαν μετά την 28^η/02/2014, οι οποίες έχουν ως νόμιμη κατώτερη διάρκεια τρία μόνο έτη. Μπορεί, δηλαδή, να γίνει λόγος για τις «παλαιές μισθώσεις» που έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί πριν από την 28^η/02/2014, συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, ενώ «νέες μισθώσεις» χαρακτηρίζονται εκείνες που καταρτίστηκαν μετά την 28^η/02/2014. Οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα εφαρμόζονται στο μέτρο που δεν έρχονται σε αντίθεση με την ειδική νομοθεσία.





Βασικές υποχρεώσεις των μερών

Υποχρεώσεις εκμισθωτή

- ✓ Υποχρέωση παραχώρησης στο μισθωτή της χρήσης του μισθίου, ήτοι της επαγγελματικής στέγης, κατάλληλης για τη συμφωνημένη χρήση καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.
- ✓ Ο εκμισθωτής φέρει τα βάρη του μισθίου και τους φόρους που το βαρύνουν, ενώ επιβαρύνεται και με τις αναγκαίες δαπάνες που ο μισθωτής έκανε στο μίσθιο.

Υποχρεώσεις μισθωτή

- ✓ Υποχρέωση καταβολής του συμφωνημένου μισθώματος κατά τις συμφωνημένες προθεσμίες.
- ✓ Υποχρέωση χρήσης του μισθίου με επιμέλεια και κατά τα συμφωνηθέντα, ήτοι χρήσης του ως επαγγελματικής στέγης και όχι ως κατοικίας.

Λύση

Οι «νέες μισθώσεις» ισχύουν για τρία έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, ενώ μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως, επιδίδεται στον εκμισθωτή ή μισθωτή και τα έννομα αποτελέσματα της επέρχονται τρεις μήνες από την κοινοποίηση της.

Σημειώνεται ότι για τις «νέες μισθώσεις» έχουν καταργηθεί οι διατάξεις του π.δ. 34/1995 για τους ειδικούς λόγους καταγγελίας π.χ. καταγγελία για ιδιόχρηση ή ανοικοδόμηση, ιδιοκατοίκηση, δημιουργία κύριας κατοικίας, κατεδάφιση ετοιμόρροπου κτίσματος, πτώχευσης του μισθωτή.

