



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία*

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΕΠΙ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗΣ Ή ΜΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΕΠΙ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗΣ Ή ΜΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

Σε μία μισθωτική σχέση υφίσταται ο κίνδυνος ένα από τα δύο μέρη να μην εκπληρώσει κάποια από τις υποχρεώσεις, κύριες ή παρεπόμενες, που απορρέουν από αυτή. Παρατηρείται, ορισμένες φορές, ιδίως στις μισθώσεις ακινήτων, ο μισθωτής να μη καταβάλλει το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί ή να μη το καταβάλλει στο συμφωνημένο χρόνο. **Τι συμβαίνει, όμως, όταν η ανωτέρω υποχρέωση δεν τηρείται;** Ο νόμος παρέχει στον εκμισθωτή την προστασία που χρειάζεται, αφενός για τη διεκδίκηση των οφειλόμενων μισθωμάτων και αφετέρου για την απόδοση της χρήσης του μισθίου του.

Στη σύμβαση μίσθωσης πράγματος (κινητού ή ακινήτου) ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος (μισθίου) για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση και ο μισθωτής να καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα. Συνάγεται, λοιπόν, ότι η πρωταρχική υποχρέωση του μισθωτή είναι να καταβάλλει το μίσθωμα που έχει



συμφωνηθεί στις συμφωνημένες ή συνηθισμένες προθεσμίες. Αν δεν υπάρχουν τέτοιες προθεσμίες, καταβάλλεται κατά τη λήξη της μίσθωσης και, αν συμφωνήθηκε καταβολή σε μικρότερα διαστήματα, κατά τη λήξη τους (ΑΚ 574, 595).

Αν ο μισθωτής δεν εκπληρώνει την ανωτέρω υποχρέωσή του για καταβολή του μισθώματος ή καθυστερεί στην καταβολή του, ο εκμισθωτής έχει τα κάτωθι δικαιώματα:

1. Να αξιώσει την καταβολή του μισθώματος, σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις για την ανώμαλη εξέλιξη της ενοχής στις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις (ΑΚ 374 επ.). Η απαίτηση για καταβολή του μισθώματος μπορεί να γίνει δικαστικά με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου δικαστηρίου, με την οποία θα ζητείται η εκπλήρωση της παροχής στην οποία υποχρεούται ο μισθωτής στο πλαίσιο της σύμβασης μίσθωσης.

2. Να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης, σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής του μισθώματος, ολικής ή μερικής, τουλάχιστον πριν από ένα μήνα, αν πρόκειται για μίσθωση που η διάρκειά της συμφωνήθηκε για ένα χρόνο ή περισσότερο, και πριν από δέκα ημέρες στις άλλες μισθώσεις. Δεν αποκλείεται αξίωση του εκμισθωτή για αποζημίωση εξαιτίας της πρόωρης λύσης της μίσθωσης. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι η καταγγελία μένει χωρίς αποτέλεσμα αν ο μισθωτής πριν περάσει η προθεσμία αυτή καταβάλει το καθυστερούμενο μίσθωμα μαζί με τα τυχόν έξοδα της καταγγελίας (ΑΚ 597). Η καταγγελία επιφέρει τη λύση της μισθωτικής σχέσης μετά την πάροδο της ανωτέρω προθεσμίας.

3. Να ασκήσει αγωγή απόδοσης του μισθίου (άρθρο 66 ΕισΝ.Κ.Πολ.Δ.), αν ο μισθωτής καθυστερήσει το μίσθωμα λόγω δυστροπίας, ακόμη και αν δεν κατήγγειλε τη σύμβαση μίσθωσης κατά το άρθρο 597 ΑΚ. Η άσκηση της αγωγής στην περίπτωση αυτή δεν ισχύει ως καταγγελία της σύμβασης. Η μισθωτική σχέση λύεται με την εκτέλεση της απόφασης που θα εκδοθεί και θα διατάσσει την απόδοση του μισθίου.

4. Ο εκμισθωτής μπορεί να επιλέξει μια ταχύτερη διαδικασία, αφού μπορεί να ζητήσει την απόδοση της χρήσης του μισθίου ακινήτου, υποβάλλοντας αίτηση για την έκδοση δικαστικής διαταγής, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 637 επ. ΚΠολΔ. Ειδικότερα, πρέπει να συντρέχουν **σωρευτικώς** οι εξής προϋποθέσεις:

α) η έναρξη της μισθωτικής σχέσης να αποδεικνύεται εγγράφως.



β) να έχει επιδοθεί έγγραφη όχληση με δικαστικό επιμελητή δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από την κατάθεση της αίτησης.

Επιπλέον, για την πληρωμή των οφειλόμενων μισθωμάτων, ο εκμισθωτής δύναται να ζητήσει την έκδοση διαταγής πληρωμής, κατά το άρθρο 645 ΚΠολΔ. **Ειδικότερα, στην αίτηση για την έκδοση διαταγής απόδοσης της χρήσης μισθίου μπορεί να σωρευτεί και αίτημα καταβολής των οφειλόμενων μισθωμάτων, κοινόχρηστων δαπανών, τελών και λογαριασμών κοινής ωφέλειας, εφόσον το ύψος τους αποδεικνύεται εγγράφως είτε από δημόσια είτε από ιδιωτικά έγγραφα, ιδίως λογαριασμούς κοινοχρήστων και οργανισμών κοινής ωφέλειας.** Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 638 έως 645, 624, 626 παρ. 2 και 3, 630 στοιχ. γ, δ και ε και 634 ΚΠολΔ.

Χριστίνα Ζήση

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Γενικού Αστικού Δικαίου Ε.Κ.Π.Α.