



ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Στη συναλλακτική πρακτική μπορεί να προκύψει η ανάγκη υπομίσθωσης ενός ακινήτου από το μισθωτή σε κάποιον τρίτο, είτε επειδή ο ίδιος δεν επιθυμεί πλέον να διαμένει σε αυτό είτε επειδή προτίθεται να συστήσει εταιρεία με δική του συμμετοχή και να χρησιμοποιήσει ως έδρα της το συγκεκριμένο ακίνητο, οπότε στη θέση του υπομισθωτή θα βρίσκεται η εν λόγω εταιρεία. Προκειμένου τα μέρη να διασφαλίσουν ότι κάτι δε θα εξελιχθεί σε αντίθεση με ό,τι είχαν κατά νου, χρήσιμο είναι να συμπεριλάβουν ειδικό όρο στο συμφωνητικό μίσθωσης σχετικά με το επιτρεπτό ή μη της υπομίσθωσης. Στο παρόν άρθρο, αναλύονται συνοπτικά όσα προβλέπει ο νόμος στις περιπτώσεις που η υπομίσθωση συνάπτεται στο πλαίσιο τόσο αστικής όσο και εμπορικής μίσθωσης.

Αθήνα
Νέου Φαλήρου 6^Α
Αγ. Ι. Ρέντη, 182 33
τηλ: +30 210 3673000
fax: +30 210 3673070
email: info@sioufaslaw.gr
website: www.sioufaslaw.gr

Θεσσαλονίκη
Νικηφόρου Ουρανού 3
Θεσσαλονίκη, 546 27
τηλ: +30 231 6005800
fax: +30 231 6005899

Πάτρα
Λεωφόρος Όθωνος-Αμαλίας 65
Πάτρα, 262 22
τηλ: +30 261 0226549
fax: +30 261 0242971

Ρουμανία
76 Splaiul Unirii, River Plaza Tower A 7th floor
Bucharest, District 4, P.C.040037
τηλ: +40 372 171778
fax: +40 372 171779
email: info@sioufaslaw.ro
website: www.sioufaslaw.ro





Αστικές μισθώσεις

Στο πλαίσιο των αστικών μισθώσεων, είναι επιτρεπτή η παραχώρηση της χρήσης¹ του μισθίου από τον μισθωτή και, ειδικότερα, ο τελευταίος δύναται να το υπεκμισθώσει σε τρίτο πρόσωπο, εκτός εάν υπάρχει αντίθετη συμφωνία μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή που αποκλείει αυτή τη δυνατότητα (ΑΚ 593). Το τρίτο αυτό πρόσωπο (υπομισθωτής) είναι μισθωτής στη δεύτερη σύμβαση μίσθωσης και δεν αποτελεί συμβαλλόμενο μέρος της πρώτης σύμβασης, αυτής, δηλαδή, που συνδέει τον εκμισθωτή και μισθωτή.

Σημειώνεται ότι, σε περίπτωση που έχει συμφωνηθεί μεταξύ του εκμισθωτή και μισθωτή η απαγόρευση της παραχώρησης της χρήσης ή της υπομίσθωσης σε τρίτο πρόσωπο, η παράβαση της συμφωνίας αυτής από πλευράς μισθωτή, συνιστά κακή χρήση του μισθίου, με αποτέλεσμα ο εκμισθωτής να δύναται να καταγγείλει άμεσα τη σύμβαση μίσθωσης (ΑΚ 594). Επισημαίνεται, ακόμα, ότι ο μισθωτής ευθύνεται απέναντι στον εκμισθωτή για το πταίσμα του τρίτου και **μόνη η συναίνεση του εκμισθωτή στην υπεκμίσθωση ή την παραχώρηση της χρήσης, δεν απαλλάσσει το μισθωτή από την ευθύνη αυτή.**

Η σύμβαση υπομίσθωσης είναι ξεχωριστή σε σχέση με την αρχική σύμβαση μίσθωσης μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή (υπεκμισθωτή στη σύμβαση υπομίσθωσης). Αυτό σημαίνει ότι ο εκμισθωτής δεν μπορεί, για παράδειγμα να στραφεί κατά του υπομισθωτή για τη μη καταβολή του μισθώματος από τον μισθωτή. Δύναται μόνο να απαιτήσει, κατά τη λήξη της μίσθωσης, την απόδοση του μισθίου όχι μόνο από τον μισθωτή αλλά και από τον υπομισθωτή (ΑΚ 599, παρεπόμενος χαρακτήρας της σύμβασης υπομίσθωσης). Ομοίως και ο υπομισθωτής, δεν μπορεί να απευθύνει κατά του εκμισθωτή ενστάσεις που πηγάζουν από τη σχέση που συνδέει τον ίδιο και τον υπεκμισθωτή.

Εμπορικές μισθώσεις

Σε αντίθεση με ό,τι ισχύει στην αστική μίσθωση, στην περίπτωση της επαγγελματικής ή εμπορικής μίσθωσης, όταν δηλαδή στο μίσθιο ακίνητο επιχειρούνται εμπορικές πράξεις ή ασκείται επάγγελμα ή δραστηριότητα που προστατεύεται από το νόμο (π.δ. 34/1995),

¹ Η έννοια της «παραχώρησης χρήσης» είναι ευρύτερη της έννοιας της «υπομίσθωσης», διότι στην πρώτη περίπτωση η παραχώρηση του μισθίου μπορεί να γίνει με ή χωρίς αντάλλαγμα, ενώ στη δεύτερη η παραχώρηση γίνεται πάντοτε με αντάλλαγμα.





καθιερώνεται ο κανόνας τη μη επιτρεπόμενης ολικής ή μερικής παραχώρησης του μισθίου σε τρίτον, εκτός αν υφίσταται αντίθετη συμφωνία των μερών (άρθρο 11 π.δ. 34/1995). Επιτρέπεται πάντως μετά τριετία από τη σύναψη της σύμβασης η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε εταιρεία προσωπική ή περιορισμένης ευθύνης ή σε ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία ή σε ανώνυμη εταιρεία, που θα συσταθεί με ελάχιστη συμμετοχή και του μισθωτή κατά ποσοστό 35%. Έναντι του εκμισθωτή ευθύνονται εις ολόκληρον και ο μισθωτής και η εταιρία στην οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου. Μεταβολή των προσώπων των εταίρων με σύμβαση, εκτός από το πρόσωπο του μισθωτή, επιτρέπεται για μία φορά. Δεύτερη μεταβολή επιφέρει λύση της μίσθωσης, εκτός αν υπάρχει έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να γνωστοποιείται εγγράφως στον εκμισθωτή μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών τόσο η σύναψη των συμβάσεων όσο και τα στοιχεία εκείνων προς τους οποίους έγινε η παραχώρηση.

Η ενοχική σχέση της ανωτέρω υπομίσθωσης είναι και στην προκειμένη περίπτωση παρεπόμενη αναφορικά προς την κύρια μίσθωση, από την οποία και εξαρτάται, με αποτέλεσμα αν αυτή η τελευταία είναι για οποιονδήποτε λόγο άκυρη, να μην μπορεί η υπομίσθωση λόγω ακριβώς του παρεπομένου χαρακτήρα της, να προβληθεί έναντι του εκμισθωτή, ακόμα και αν η ίδια είναι μεταξύ υπεκμισθωτή και υπομισθωτή κατά πάντα έγκυρη. Ο υπομισθωτής δεν προστατεύεται αυτοτελώς έναντι του εκμισθωτή. Έτσι αν υπάρχει υπομίσθωση, ο εκμισθωτής μπορεί να απαιτήσει το μίσθιο από τον υπομισθωτή. Επιπλέον, σημειώνεται ότι η υπομίσθωση δεν μπορεί να συμφωνηθεί για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα από την κύρια σύμβαση και μία τέτοια συμφωνία δεν δεσμεύει τον εκμισθωτή (ΟΛΑΠ 14/1992, ΑΠ 554/2001).

Χριστίνα Ζήση

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Αστικού Δικαίου Ε.Κ.Π.Α.

