

**ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ**

ΤΜΗΜΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΝΟΜΙΚΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ – ΔΗΜΟΣΙΟ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

ΤΙΤΛΟΣ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ :

Επαγγελματικές Μισθώσεις

ΟΝΟΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΦΟΙΤΗΤΡΙΑΣ – ΕΛΙΣΣΑΒΕΤ ΖΕΡΒΟΥ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ:7114Μ032

Επιβλέπων Καθηγητής : Βόγκλης Ελευθέριος

Τριμελής Επιτροπή

Μαρκαντωνάτου- Σκαλτά Ανδρομάχη

Κουρνούτος Παναγιώτης

ΑΘΗΝΑ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2015

Περιεχόμενα

Πρόλογος.....	3
Εισαγωγή.....	4
1. Κεφάλαιο Πρώτο : Η Έννοια και τα Χαρακτηριστικά των Μισθώσεων στη Σύγχρονη Εποχή.....	5
1.1 Η Έννοια των Μισθώσεων στις Μέρες μας	5
1.2 Είδη Μισθώσεων που Εντοπίζονται στις Μέρες μας	9
1.2.1 Το Είδος Μίσθωσης Δικαιόχρησης (Franchising).....	9
1.2.1.1 Η Έννοια της Σύμβασης του Franchising (Δικαιόχρησης).....	11
1.2.1.2 Νομοθετική Αντιμετώπιση Δικαιόχρησης – Franchising την Ελλάδα	14
1.2.1.3 Ευθύνες και Υποχρεώσεις Μεταξύ Franchisor και Franchisee	15
1.2.1.4 Franchising και Σύμβαση Έργου	17
1.2.1.5 Ανανέωση Σύμβασης Δικαιόχρησης.....	17
1.2.1.6 Έλλειψη Συμβατικής Πρόβλεψης για Ανανέωση σε Δικαιόχρηση	17
1.2.1.7 Ύπαρξη Συμβατικού Όρου Σιωπηρής Ανανέωσης Σύμβασης.....	18
1.2.1.8 Μη Σιωπηρή Ανανέωση Σύμβασης	19
1.2.1.9 Λύση της Σύμβασης Δικαιόχρησης.....	19
1.2.1.10 Λήξη Συμβατικού Χρόνου	20
1.2.1.11 Συμφωνηθείσα Διάρκεια Μεταξύ Μερών Δικαιόχρησης	20
1.2.1.12 Οι Αναγκαστικοί Περιορισμοί στη Διάρκεια.....	21
1.2.1.13 Η Καταγγελία Σύμβασης Περί Παραβίασης Συμβατικού Όρου.....	21
1.2.1.14 Ακύρωση της Σύμβασης	23
1.2.2 Το Είδος Μίσθωσης Leasing	24
1.3 Αρχές και Νόμοι που Διέπουν τις Μισθώσεις.....	29
2. Κεφάλαιο Δεύτερο : Η Οριοθέτηση και η Νομολογία των Επαγγελματικών Μισθώσεων.....	42
2.1 Η Οριοθέτηση των Ειδών Επαγγελματικών Μισθώσεων	42
2.1.1 Τα Πρόσωπα που Αναφέρονται στην Επαγγελματική Μίσθωση.....	43
2.2 Νομολογία Επαγγελματικών Μισθώσεων.....	45
2.2.1 Λόγοι Μεταβολής Συμβαλλόμενων Προσώπων.....	46
2.3 Στοιχεία που Προσέχονται Σχετικά στις Μισθώσεις.....	50
2.3.1 Η Διάρκεια Μισθωτικής Σχέσης – Ελάχιστη Νόμιμη Διάρκεια Μίσθωσης	50
2.3.2 Έναρξη Μίσθωσης.....	50
2.4 Υποχρεώσεις Μισθωτών και Εκμισθωτών στις Μισθώσεις	54
2.4.1 Μισθωτής.....	54
2.4.2 Νομικά Πρόσωπα.....	54
2.4.3 Παραχώρηση Χρήσης σε Τρίτο Ατομο	54
3. Κεφάλαιο Τρίτο : Οι Επαγγελματικές Μισθώσεις στη Εποχή της Οικονομικής Κρίσης.....	56
3.1 Τρόπος Λειτουργίας Επαγγελματικών Μισθώσεων στην Εποχή της Κρίσης.....	56
3.1.1 Η Διαμόρφωση της Οικονομικής Κρίσης στην Ευρώπη και η Οποία θα Επηρεάσει τις Τιμές Επαγγελματικών Ακινήτων την Επόμενη Δεκαετία	58
3.2 Συνδυαστικοί Παράγοντες με την Οικονομική Κρίση και οι Οποίοι Αναμένεται να Επηρεάσουν το Κλάδο του Real Estate.....	59
3.3 Διαφορές που Παρατηρούνται Σχετικά στα Είδη Επαγγελματικών Μισθώσεων στην Εποχή της Κρίσης	60
4. Επίλογος – Συμπεράσματα.....	63
Βιβλιογραφία.....	64

Πρόλογος

Ως βασικός σκοπός της εν λόγω μεταπτυχιακής εργασίας, αναφέρεται σχετικά η συλλογή, καταγραφή και παρουσίαση στοιχείων που σχετίζονται με τις Επαγγελματικές Μισθώσεις και όπως αυτές διαμορφώνονται βάσει Νόμων και Π.Δ. στις μέρες μας. Ως εκ τούτου και προκειμένου η εν λόγω εργασία, να θεωρείται ορθή και αντιπροσωπευτική ως προς τα στοιχεία που εξετάζει, διαχωρίζεται σχετικά, σε τρία βασικά κεφάλαια.

Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζεται και αναλύεται η Έννοια των Μισθώσεων στις Μέρες μας, τα Είδη Μισθώσεων που Εντοπίζονται στις Μέρες μας, ο Τρόπος Λειτουργίας Μισθώσεων Αναλόγως Είδους αλλά και οι Αρχές και Νόμοι που Διέπουν τις Μισθώσεις Αναλόγως Είδους

Το δεύτερο κεφάλαιο σχετικά, αναφέρεται στην Οριοθέτηση των Ειδών Επαγγελματικών Μισθώσεων, στη Νομολογία Επαγγελματικών Μισθώσεων Βάσει Είδους, τα Στοιχεία που Προσέχονται Σχετικά στις Μισθώσεις αλλά και τις Υποχρεώσεις Μισθωτών και Εκμισθωτών στις Μισθώσεις

Τέλος, στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζονται και αναλύονται ο Τρόπος Λειτουργίας Επαγγελματικών Μισθώσεων στην Εποχή της Κρίσης, η Σχετική Νομολογία αλλά και οι Διαφορές που Παρατηρούνται Σχετικά στα Είδη Επαγγελματικών Μισθώσεων στην Εποχή της Κρίσης.

Εισαγωγή

Επαγγελματικές μισθώσεις θεωρούνται αυτές όπου το ενοικιαζόμενο ακίνητο χρησιμοποιείται για εμπόριο καθώς και για ορισμένες παροχές επαγγελματικών υπηρεσιών (π.χ. Ιατρεία, Δικηγορικά γραφεία, Τεχνικά γραφεία, κ.λ.). Για να ενοικιαστεί ένα ακίνητο για επαγγελματική χρήση συμφωνούνται διάφοροι όροι και κυρίως η διάρκεια, το ενοίκιο και οι αναπροσαρμογές του καθώς και ο χρόνος πληρωμής του. Στις επαγγελματικές μισθώσεις προβλέπονται και περιπτώσεις πρόωρης λήξης της διάρκειας τους.

Η επαγγελματική μίσθωση καταρτίζεται συνήθως με γραπτό ιδιωτικό συμφωνητικό. Οι όροι που περιέχονται σε αυτά τα συμφωνητικά είναι εν μέρει τυποποιημένοι άλλα είναι σημαντικό κάποιοι άλλοι να διαμορφώνονται από ειδικευμένο νομικό. Στους όρους μιας επαγγελματικής μίσθωσης αναφέρονται:

- Τα στοιχεία των συμβαλλομένων
- Η περιγραφή του ακινήτου
- Η διάρκεια της μισθώσεως η οποία πάντως σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με το νόμο ορίζεται δωδεκαετής.
- Η δυνατότητα πρόωρης λύσης της μισθώσεως για ιδιόχρηση ή ανοικοδόμηση του μισθίου
- Το μίσθωμα, οι αναπροσαρμογές του και ο χρόνος πληρωμής του
- Η χρήση του μισθίου καθώς και η δυνατότητα παραχώρησης του ακινήτου σε τρίτους για άσκηση ίδιας ή άλλης επαγγελματικής χρήσεως.
- Η υποχρέωση «καλής χρήσης» του μισθίου και σεβασμού του κανονισμού της πολυκατοικίας
- Η πληρωμή των δημοτικών τελών και των λογαριασμών κοινής ωφελείας
- Οι νομικές συνέπειες από τη μη τήρηση των όρων του συμφωνητικού (έξωση, αποζημιώσεις κ.λ.)

1. Κεφάλαιο Πρώτο : Η Έννοια και τα Χαρακτηριστικά των Μισθώσεων στη Σύγχρονη Εποχή

1.1 Η Έννοια των Μισθώσεων στις Μέρες μας

Αναφερόμενοι σχετικά στην έννοια και χαρακτηριστικά των μισθώσεων στις μέρες μας, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι σύμφωνα με το νέο Νόμο 4242 και ενόψει των νέων αλλαγών από την Κυβέρνηση από το 2014 και έπειτα, όλες οι μισθώσεις που υπήρχαν, αναφέρουν ότι ισχύει η 12ετής χρονική διάρκεια για αυτές αλλά δεν ισχύει το δικαίωμα της 4εατούς παράτασης¹.

Σε περίπτωση που υπάρξει καταγγελία από το μισθωτή προς τον ιδιοκτήτη, αυτός είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει τρία ενοίκια και ένα ενοίκιο για προειδοποίηση σχετικά. Ποιες όμως είναι οι αλλαγές γύρω από τις επαγγελματικές μισθώσεις, τα δικαιώματα αλλά και τις υποχρεώσεις που έχουν οι ενοικιαστές και οι ιδιοκτήτες ακινήτων;

Ο νέος Νόμος λοιπόν και συγκεκριμένα το Άρθρο Νο. 1 του αστικού κώδικα αναφέρει ότι το πλέον μικρότερο χρονικό διάστημα για επαγγελματική μίσθωση είναι τα τρία (3) χρόνια κάτι το οποίο ισχύει και σήμερα και στη περίπτωση που έχει συμφωνηθεί ακόμα μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Μια νέα συμφωνία μπορεί να λύσει τη παλαιά και η σχετική απόδειξη προέρχεται από το έγγραφο χρονολογίας.

Είναι υποχρεωτικό επομένως η καταγγελία να είναι έγγραφη και τα όποια αποτελέσματα ανακοινώνονται μετά τρεις μήνες από κοινοποίησή της. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου δεν είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει ως αποζημίωση 24 ενοίκια για αέρα σύμφωνα με τη παλαιά νομοθεσία. Είναι υποχρεωτικό ο εκμισθωτής στη καταγγελία μίσθωσης να καταβάλλει ως αποζημίωση στο μισθωτή μίσθωμα οκτών (8) μηνών και όχι (16) όπως ίσχυε².

Στη καταγγελία μίσθωσης από ανοικοδόμηση, ο μισθωτής δικαιούται μίσθωμα 6 μηνών σα αποζημίωση. Αν η καταγγελία γινόταν μέχρι 31.8.2014, για τη συμπλήρωση δωδεκαετούς

¹ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

² Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης μεταμέλειας και «εγγύησης». ΕλλΔνη, 2002 (43), σελ. 43-56

μίσθωσης αλλά δεν έχει παρέλθει λόγω συμπλήρωσης της μίσθωσης αυτής, έπρεπε ο εκμισθωτής να δώσει στο μισθωτή αποζημίωση ίσο ποσό με εκείνο το οποίο δίνεται στη λήξη μίσθωσης 6 μηνών. Με τον ίδιο τρόπο μπορεί να λάβει και το μίσθιο. Έπειτα από αίτηση στο δικαστήριο, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αυξήσει το ποσό της αποζημίωσης για ιδιοκτησία μέχρι 15 μηνιαία μισθώματα και για ανοικοδόμηση μέχρι 9 μηνιαία μισθώματα³.

Από τη στιγμή που το δικαστήριο αξιολογήσει ορισμένες ειδικές συνθήκες και δαπάνες για τη μεταστέγαση του μισθωτή, το χρόνο της επιχείρησής του, τις μηνιαίες αποζημιώσεις του προσωπικού του από τη καταγγελία, γίνεται η προηγούμενη αύξηση. Επίσης κάτω από κάποιες προϋποθέσεις το δικαστήριο έχει το δικαίωμα να αυξήσει το ποσό αποζημίωσης για ιδιοκτησία μέχρι 29 μισθώματα μηνιαίως.

Μ' αυτό το Νόμο, το Υπουργείο Ανάπτυξης επικαλείται την άρση εμποδίων τα οποία δημιουργούνταν στη αγορά από τις μακροχρόνιες μισθώσεις. Έτσι δίνεται η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες να μισθώνουν τα ακίνητά τους όχι μόνο για μικρό διάστημα αλλά και σε χαμηλές τιμές χωρίς μεγάλη δέσμευση. Δεν είναι λίγοι οι επαγγελματίες που ρωτούν τι ακριβώς γίνεται με τις νέες και παλαιές μισθώσεις, με τις αποζημιώσεις, τη 12ετία και τη 16ετία αντίστοιχα⁴.

Από τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα, διέπονται επίσης οι νέες μισθώσεις αλλά και από συμφωνίες που περιέχονται στο μισθωτήριο. Έτσι σύμφωνα με το νέο Νόμο, η μικρότερη χρονική διάρκεια ορίζεται σε τρία (3) χρόνια. Αν ο χρόνος ο οποίος θα συμφωνηθεί είναι κάτω από τρία χρόνια, θα ισχύει το μεγαλύτερο χρονικό διάστημα και για τους δυο. Σε περίπτωση όμως που θα συμφωνηθεί τριετία ή δεν υπάρξει καμία συμφωνία και διάρκεια, τότε ισχύει η μικρότερη τριετή διάρκεια.

Θα πρέπει να υπάρχει απόλυτη ευχέρεια και για τις δυο πλευρές για διαπραγματεύσεις και συμφωνίας του χρόνου δέσμευσης της κάθε πλευράς. Το ίδιο ισχύει και για τη διαπραγμάτευση αλλαγής δέσμευσης ανάλογα με τις ανάγκες της κάθε πλευράς αλλά όχι κάτω από τρία χρόνια.

³ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

⁴ Φίλιος Π., Μίσθωση Ακινήτου για Επαγγελματική Στέγη, εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα 2006, σελ. 66-82

Φυσικά προκύπτει το θέμα αν συμφέρει κάποιο επιχειρηματία να έχει μι τριετή σύμβαση κάτι το οποίο έχει να κάνει με το είδος της επένδυσης, τη διάρκεια απόσβεσης, το πλάνο του και τη προοπτική του χώρου. Υπάρχουν κάποιες περιπτώσεις όπου χρειάζεται πάνω από τρία χρόνια αλλά χρειάζεται η συμφωνία και από τα δυο μέρη. Σε περίπτωση που ο χρόνος όμως πρέπει να είναι μικρότερος, τότε ισχύουν νέες διατάξεις ώστε να λυθεί η σύμβαση. Ο νόμος κατοχυρώνει το επιχειρηματία στη λύση σύμβασης με τριετία ακόμα και η σύμβαση είναι μεγαλύτερου χρόνου⁵.

Η έννοια της προειδοποίησης όμως, ισχύει πάντα. Αναλυτικότερα οι νέες μισθώσεις μπορούν να λυθούν με νέες διατάξεις και πάντα θα πρέπει να υπάρχει το έγγραφο χρονολογίας. Αν λήξει το μισθωτήριο ή η νόμιμη τριετία, η καταγγελία από το μισθωτή ή το εκμισθωτή αναφέρεται ότι ο συμβατικός χρόνος είναι μικρότερος και με έγγραφη αναγγελία η μίσθωση λύεται σε τρεις μήνες από τη κοινοποίησή της⁶.

Οι παλαιές διατάξεις βέβαια δεν ισχύουν στις νέες μισθώσεις σε ότι αφορά τη ιδιοχρησία, ανοικοδόμηση, αποζημίωση άυλης εμπορικής αξίας. Με τις παλαιές όμως μισθώσεις, ισχύει η 12ετή παραμονή στο μίσθιο σε περίπτωση που η συμβατική διάρκεια είναι μικρότερη.

Αν όμως λήξει, ο εκμισθωτής δεν είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει αποζημίωση 24 μηνιαίων μισθίων και δε ισχύει η αυτόματη 4ετής παράταση αν δε υπάρχει έξωση. Φυσικά με μια νέα συμφωνία μπορεί να λυθεί κάτι τέτοιο. Η καταγγελία τους μπορεί να γίνει ελεύθερα αν λήξουν οι μισθώσεις αυτές τόσο από το εκμισθωτή όσο και από το μισθωτή και όπως αναφέρει ο Νόμος 609 του Αστικού Κώδικα.

Δηλαδή αν πρόκειται για περίπτωση μισθώματος όπου καταβάλλεται κάθε μήνα, όπως έχει οριστεί. Αν υπάρχει από το μισθωτή μονομερή σύμβαση σύμφωνα με τις νέες διατάξεις, ισχύει σχετικά δηλαδή μετά έτος από την έναρξη, με τρίμηνη προειδοποίηση και αποζημίωση

⁵ Φίλιος Π., Μίσθωση Ακινήτου για Επαγγελματική Στέγη, εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα 2006, σελ. 66-82

⁶ Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης μεταμέλειας και «εγγύησης». ΕλλΔνη, 2002 (43), σελ. 43-56

του εκμισθωτή με ένα μηνιαίο μίσθωμα. Σύμφωνα με το νέο νόμο επίσης, οι αποζημιώσεις μειώνονται σε αντίστοιχο ποσοστό⁷.

Σε ότι αφορά τέλος τη καταγγελία σύμβασης για ιδιόχρηση ή ανοικοδόμηση, αποδίδονται 8-15 μισθώματα και για ανοικοδόμηση 6-9 μισθώματα. Οι κυρώσεις είναι αυστηρές αν δεν τηρηθούν οι υποχρεώσεις από το ιδιοκτήτη. Σε κάθε περίπτωση που εκμισθωτής μπορούσε να προβεί μέχρι 31.8.2014 σε καταγγελία μίσθωσης η οποία πρόκειται να λήξει μέχρι την ημερομηνία αυτή λόγω συμπλήρωσης 12ετίας ή έληξε για τον ίδιο λόγο αλλά δεν έχει παρέλθει το διάστημα στους 9 μήνες από τη λήξη της ή σε μίσθωσης που τελεί υπό την τετραετή παράταση (σύμφωνα με την περίπτωση Δ' του άρθρου 61 του π.δ. 34/95), ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλει στο μισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με έξι (6) μηνιαία μισθώματα⁸.

Στόχος της ρύθμισης αυτής δε, είναι να μη υπάρξουν τυχόν αιφνιδιασμοί από ενοικιαστές και να δοθεί αρκετός χρόνος και στις δυο πλευρές για τυχόν ενημερώσεις και τακτοποίηση μεταξύ τους.

⁷ Τσούμας Β., Η Εμπορική Μίσθωση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2004, σελ. 58-72

⁸ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

1.2 Είδη Μισθώσεων που Εντοπίζονται στις Μέρες μας

1.2.1 Το Είδος Μίσθωσης Δικαιόχρησης (Franchising)

Η δικαιόχρηση (franchising) είναι ένα επιχειρηματικό σύστημα που βασίζεται σε μια σύμβαση συνεργασίας μεταξύ δυο επιχειρήσεων, όπου ο δικαιοπάροχος (δότης, franchisor) παραχωρεί στον δικαιοδόχο (λήπτη, franchisee) έναντι άμεσου ή έμμεσου οικονομικού ανταλλάγματος το δικαίωμα εκμετάλλευσης ενός πακέτου δικαιόχρησης. Το πακέτο περιέχει δικαιώματα βιομηχανικής ή πνευματικής ιδιοκτησίας, διαφημιστική κάλυψη και την απαραίτητη τεχνογνωσία με σκοπό την εμπορική προώθηση συγκεκριμένων τύπων προϊόντων ή υπηρεσιών σε τελικούς χρήστες⁹.

Το franchising εξαπλώθηκε γρήγορα και στην Ευρώπη, και σήμερα αντιπροσωπεύει το 10% του λιανικού εμπορίου, ενώ στην Ελλάδα το ποσοστό είναι περίπου 5%, έναντι 50% στις ΗΠΑ¹⁰.

Η σύμβαση franchising αποτελεί μια σύμβαση δυναμικής διεπιχειρησιακής συνεργασίας (relational contract) οργανωτικής υφής. Η σύναψη της σύμβασης δικαιόχρησης-franchising, αποτελεί από οικονομική άποψη μια μέθοδο εμπορικής συνεργασίας ανάμεσα σε μια οικονομικά σημαντική επιχείρηση, τον λεγόμενο δικαιοπάροχο ή δότη-franchisor και διαφόρων άλλων μικρότερων επιχειρήσεων ή επιχειρηματιών, των δικαιοδόχων ή ληπτών-franchisee, σύμφωνα με την οποία επιδιώκει η πρώτη τη δημιουργία μεγαλύτερου αριθμού σημείων πώλησης και προώθησης των προϊόντων της και υπηρεσιών της και οι δεύτεροι την αποκόμιση κέρδους μέσω της εκμετάλλευσης της εμπορικής φήμης, της οργάνωσης και τεχνογνωσίας της πρώτης¹¹.

Στην πραγματικότητα, από νομικής απόψεως, το franchising δεν είναι τίποτα διαφορετικό από μια σύμβαση συνεργασίας μεταξύ δύο επιχειρήσεων, όπου η μία που αποτελεί τον δικαιοπάροχο ή δότη παραχωρεί στην άλλη που είναι ο δικαιοδόχος ή λήπτης το δικαίωμα εκμετάλλευσης του συνόλου ή «πακέτου», όπως είθισται να αποκαλείται, Franchising, έναντι

⁹ Franchise Success (2002), "Ορολογία του Franchise", Σεπτέμβριος- Οκτώβριος, τεύχος 6, σελ. 8-12

¹⁰ Γκελέκα Ι., Σταθοπούλου Ι., Φιλιππάκης Β., Δικαιόχρηση – Franchise στην Ελλάδα, Τεχνολογικό & Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Κρήτης, Ιούνιος 2007, σελ. 47-81

¹¹ Franchise Success (2002), "Ορολογία του Franchise", Σεπτέμβριος- Οκτώβριος, τεύχος 6, σελ. 8-12

κάποιου άμεσου, ή έστω έμμεσου, οικονομικού ανταλλάγματος και με σκοπό την πώληση συγκεκριμένων τύπων προϊόντων ή και υπηρεσιών ενδεχομένως, στους τελικούς χρήστες.

Με τον όρο «πακέτο» franchising ειδικότερα, εννοείται το σύνολο των δικαιωμάτων βιομηχανικής ή πνευματικής ιδιοκτησίας, που αφορούν τα εμπορικά σήματα ή επωνυμίες, διακριτικά γνωρίσματα καταστημάτων, σχέδια, υποδείγματα, πρότυπα χρήσης, ευρεσιτεχνίες αλλά και την απαραίτητη τεχνογνωσία¹².

Οι συμβάσεις franchising παρουσιάζουν μια ολόκληρη σειρά από οικονομικά και ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα, τόσο για το δικαιοπάροχο όσο και για το δικαιοδόχο, που τις καθιστούν ιδιαίτερα ελκυστικές ως σύγχρονη μορφή εισόδου και επικράτησης στην αγορά με εξαιρετικά μεγάλες πιθανότητες επιτυχίας Αυτό επιτυγχάνεται με αυστηρή οργάνωση και προωθημένο βαθμό συνεργασίας, πράγμα που προϋποθέτει την ανάληψη σημαντικών υποχρεώσεων από τους συμβαλλόμενους και την επιβολή ορισμένων περιορισμών.

Προκειμένου να μην υπάρξει κίνδυνος διατάραξης της συνεργασίας από λόγους που αναφέρονται στην εφαρμογή των κανόνων ανταγωνισμού απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή κατά την κατάρτιση των σχετικών συμβάσεων, έτσι ώστε αυτές αφενός μεν να ανταποκρίνονται στα συμφέροντα των συμβαλλομένων, αφετέρου δε να λειτουργούν μέσα σε νόμιμα πλαίσια και να παρέχουν την απαραίτητη νομική ασφάλεια¹³.

Για το λόγο αυτό, η εξειδικευμένη νομοθετική ρύθμιση του θεσμού κρίνεται αναγκαία προκειμένου να ενδυναμώσει και επιβεβαιώσει τα θετικά στοιχεία του θεσμού, αλλά και να αποδυναμώσει τυχόν προβλήματα που ανακύπτουν σήμερα από συμβάσεις franchise, τα οποία απορρέουν ακριβώς από την ύπαρξη του νομοθετικού αυτού κενού.

Θα μπορούσε να σημειωθεί λοιπόν πως οι λόγοι επιλογής του συγκεκριμένου θέματος, σχετίζονται με την ιδιαιτερότητα του φαινομένου της δικαιόχρησης στις μέρες μας και το τρόπο με τον οποίο εξαπλώνεται εντός της επιχειρηματικής κοινότητας στην Ελλάδα.

¹² Franchise Success (2002), "Ορολογία του Franchise", Σεπτέμβριος- Οκτώβριος, τεύχος 6, σελ. 8-12

¹³ Εταιρεία ερευνών ICAP (2002), "Κλαδική έρευνα εστίασης", «ορισμός franchising, το Franchising ως στρατηγική ανάπτυξης, εφαρμοσμένες μορφές συμφωνιών Franchising, τυπολογική διάκριση συμφωνιών Franchising, ιστορική εξέλιξη του θεσμού, το περιβάλλον του Franchising στις Η.Π.Α και στην Ελλάδα, προβλήματα, τάσεις και προοπτική εξέλιξης του Franchising, πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα των franchisor & franchisee»

Καθημερινά ολοένα και περισσότεροι επιχειρηματίες σχετίζονται με το φαινόμενο αυτό και αποφασίζουν να ασχοληθούν με επιχειρήσεις οι οποίες είναι εδραιωμένες και επιτυχημένες στο χώρο τους, αγοράζοντας απλά τα δικαιώματα χρήσης από τις μητρικές εταιρίες.

1.2.1.1 Η Έννοια της Σύμβασης του Franchising (Δικαιόχρησης)

Η σύμβαση δικαιόχρησης είναι μία συμφωνία μεταξύ δύο επιχειρήσεων. Ο δότης (δικαιοδόχος, franchisor) είναι η επιχείρηση που έχει αναπτύξει κάποιο προϊόν ή υπηρεσία για εκμετάλλευση. Ο λήπτης (δικαιοδόχος-franchisee) είναι μια επιχείρηση η οποία δημιουργείται για την εμπορία του προϊόντος ή της υπηρεσίας, συνήθως σε ορισμένο χώρο και χρόνο. Ο λήπτης καταβάλλει ένα προκαθορισμένο ποσό χρημάτων στον δότη για να έχει το δικαίωμα εμπορίας¹⁴.

Η σύμβαση δικαιόχρησης περιλαμβάνει κάποιους συγκεκριμένους όρους. Γενικά, ο δότης υποχρεούται να παρέχει τη βοήθεια του στον λήπτη κατά τη διεξαγωγή της εμπορίας του αντικειμένου της δικαιόχρησης. Η βοήθεια συνήθως αφορά στην επιλογή του χώρου, στο πρόγραμμα εκπαίδευσης σε θεωρητική ή και εμπειρική βάση, στην παροχή εγχειριδίων εργασίας, στη συνεχή επιχειρηματική υποστήριξη, και σε άλλες υπηρεσίες όπως σχεδιασμός επιχειρηματικού χώρου, διαφήμιση κλπ. Το μέγεθος της βοήθειας ποικίλλει από κλάδο σε κλάδο και σε μερικές περιπτώσεις μπορεί να μην υπάρχει καθόλου¹⁵.

Επίσης, προβλέπονται οι υποχρεώσεις του λήπτη προς τον δότη. Εξετάζοντας τους όρους αυτούς, οι οποίοι έχουν εν μέρει περιοριστεί στο πλαίσιο της αντιμονοπωλιακής νομοθεσίας, όπως για παράδειγμα η ευκολία με την οποία ο δότης μπορεί να διακόψει τη σχέση, προκύπτει η εντύπωση ότι από οικονομική άποψη τα όρια λειτουργίας μεταξύ των δύο εταίρων δεν είναι ξεκάθαρα, θυμίζει περισσότερο σχέση επιχείρησης-εργαζόμενου, με τη διάκριση να είναι περισσότερο νομική παρά οικονομική¹⁶.

¹⁴ Γκελέκα Ι., Σταθοπούλου Ι., Φιλιππάκης Β., Δικαιόχρηση – Franchise στην Ελλάδα, Τεχνολογικό & Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Κρήτης, Ιούνιος 2007, σελ. 47-81

¹⁵ Εταιρεία συμβούλων Franchising A & D (2000), “Ποιοτική και ποσοτική έρευνα καταστημάτων”, “Έρευνα για τις νέες διεθνείς τάσεις αγοράς”.

¹⁶ Δ.Καζή, Θ.Τσαγκούρη, «Franchising: Αξιολόγηση και Προοπτικές της Δικαιόχρησης στον ελληνικό χώρο», Αθήνα 2004.

Η νομική αντιμετώπιση του franchising, σε συνδυασμό με την σύλληψη της βασικής ιδέας (concept) και της τεχνικής της οργάνωσης, του ελέγχου και της διαχείρισης, και, τέλος, με την ανάπτυξη επικοινωνίας ανάμεσα σε δικαιοπαρόχους και δικαιοδόχους, αποτελούν πραγματικά την πεμπτούσια του franchising. Στην Ελλάδα ο αρμονικός συνδυασμός αυτών των παραγόντων, που συνιστούν ένα Σύστημα franchise, αποτελεί μάλλον την εξαίρεση. Η νομική αντιμετώπιση του franchising αναδεικνύεται στην Ελλάδα, τουλάχιστον, κυρίαρχος παράγοντας, αφού μαζί με τη βασική ιδέα αποτελεί συχνότατα την «ερασιτεχνική» βάση οργάνωσης πολλών συστημάτων franchise που εμφανίζονται στην ελληνική αγορά¹⁷.

Πιο απλά, αρκεί στην Ελλάδα η βασική ιδέα και ένα συμβόλαιο franchise για να εμφανιστεί και να τεθεί προς πώληση ένα δίκτυο franchise. Αποτέλεσμα αυτής της αντιμετώπισης είναι να μην μπορούμε να μιλάμε για σύστημα franchise, αλλά απλώς για μια αλυσίδα Δικαιόχρησης. Κι εκεί ακριβώς εστιάζεται το πρόβλημα.

Εστιάζεται δηλαδή στους δικαιοπαρόχους, που δεν έχουν την υπομονή να οργανώσουν την βασική τους ιδέα μέσα σ' ένα Σύστημα, να περάσουν το Σύστημα μέσα από την καθοριστική και μακρά διαδικασία της προσφοράς του και της αποδοχής ή απόρριψής του από το καταναλωτικό κοινό, που θα το κάνει ή θετικά γνωστό και δεκτικό παραπέρα ανάπτυξης με τη μέθοδο του Franchising, ή θα το απορρίψει.

Η διαδικασία αυτή επιτυγχάνεται συνήθως μέσα από τα πιλοτικά καταστήματα. Έτσι, το συμβόλαιο franchise γίνεται η βάση ανάπτυξης ενός δικτύου franchise γιατί περιλαμβάνει (ή πρέπει τουλάχιστον να περιλαμβάνει) πέρα από ρυθμίσεις και συμφωνίες ανάμεσα στα συμβαλλόμενα μέρη που πρέπει να είναι ξεκάθαρες και σύμφωνες με το νόμο, μια ουσιαστική περιγραφή της βασικής ιδέας και μια περιγραφή της λειτουργίας του συστήματος, των βασικών παραδοχών που θα πρέπει να κάνουν μεταξύ τους τα μέρη για την αποφυγή μελλοντικών παρεξηγήσεων, των όρων παραχώρησης της χρήσης και εκμετάλλευσης του από τον δικαιοπάροχο στον δικαιοδόχο, των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, τόσο του ικαιοπαρόχου, όσο και του δικαιοδόχου, των μεταξύ τους σχέσεων, των λόγω λύσης της συμβατικής τους σχέσης που πρέπει να είναι ξεκάθαροι και λεπτομερείς, των αποτελεσμάτων αυτής της λύσης και άλλα πολλά¹⁸.

¹⁷ Γ. Π. Μαλακός, «Franchising- Leasing», Αθήνα 1991, σελ. 26-33

¹⁸ Γ. Π. Μαλακός, «Franchising- Leasing», Αθήνα 1991, σελ. 26-33

Στην Ελλάδα ισχύει η ελευθερία των συμβάσεων, άρα οι δύο συναλλασσόμενοι μπορούν και πρέπει να συμφωνήσουν οτιδήποτε επιθυμούν, αβίαστα και χωρίς περιορισμούς. Υπάρχουν όμως περιορισμοί αυτής της συναλλακτικής ελευθερίας των συμβαλλομένων μέσα σ' ένα συμβόλαιο franchise. Πρόκειται για περιορισμούς που επιβάλλονται από το Σύνταγμα και τον Αστικό Κώδικα και που σκοπό έχουν να προστατεύσουν τις υπερβάσεις της συναλλακτικής ελευθερίας από έναν από τους συναλλασσόμενους σε βάρος του άλλου και να καθιερώσουν αρχές που προστατεύουν και τους δύο συναλλασσόμενους, αλλά και το κοινωνικό σύνολο.

Υπάρχουν επίσης περιορισμοί αυτής της συναλλακτικής ελευθερίας των συμβαλλομένων μέσα σ' ένα συμβόλαιο franchise, που επιβάλλονται τόσο από την κοινοτική, όσο και την εθνική μας νομοθεσία περί ανταγωνισμού. Η διαδικασία της δικαιόχρησης στην Ελλάδα δεν έχει, μέχρι τώρα, αποτελέσει αντικείμενο νομοθετικής ρύθμισης.

Αντιμετωπίζεται κατά περίπτωση με την εφαρμογή του Ν. 703/1977 «περί ελέγχου των μονοπωλίων και προστασίας του ελεύθερου ανταγωνισμού», όπως ισχύει μετά τον Ν.2296/95 και τον Ν.2323/95, του Ν. 146/1914 «περί αθέμιτου ανταγωνισμού» και του Ν. 2239/1994 «περί σημάτων» αλλά και με την εφαρμογή διατάξεων του Αστικού Κώδικα για ζητήματα σχετικά με την κατάρτιση, τις διάφορες φάσεις της εκτέλεσης και τη λύση της αμφοτεροβαρούς ενοχικής σύμβασης δικαιόχρησης¹⁹.

Αρμόδιες ελληνικές αρχές για την εξέταση περιπτώσεων που αφορούν παραβάσεις της νομοθεσίας περί ανταγωνισμού είναι η Επιτροπή Ανταγωνισμού, ο Υπουργός Εμπορίου και το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Νομολογία Περιπτώσεις κατά τις οποίες ασχολήθηκαν οι αρμόδιες ελληνικές αρχές με τέτοιες συμφωνίες ήταν εκείνες της ΠΗΓΗ Α.Ε. (1986), ΧΥΤΗΡΟΓΛΟΥ Α.Ε., HONDOS CENTER κλπ. Η Επιτροπή Ανταγωνισμού έκρινε ότι ορισμένοι όροι των συμβάσεων περιόριζαν τον ανταγωνισμό και κηρύχθηκαν άκυροι ως αντίθετοι προς το Άρθρο 1 του Ν. 703/77.

Η πρώτη υπόθεση δικαιόχρησης, με την οποία ασχολήθηκαν τα ελληνικά δικαστήρια, προέκυψε το 1995 (απόφ. Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών αριθ. 13118/95). Έκτοτε έχουν

¹⁹ Franchise Success (2009), "Νομοθετικό πλαίσιο", Φεβρουάριος-Μάρτιος, τεύχος 2, σελ.62

εκδικασθεί (κυρίως σε επίπεδο ασφαλιστικών μέτρων) 40-50 περιπτώσεις από τα Πρωτοδικεία Αθηνών, Θεσσαλονίκης, Κέρκυρας και Πάτρας²⁰.

Οι αποφάσεις στηρίχθηκαν στην ελληνική αγορά αλλά και στην κοινοτική νομοθεσία. Στις περισσότερες των περιπτώσεων οι ενάγοντες ήταν δικαιοπάροχοι. Οι κυριότερες από τις επίμαχες ρήτρες των συμβάσεων ήταν ρήτρες εδαφικής προστασίας, καθορισμού τιμών, αποκλειστικότητας, απαγόρευσης ανταγωνισμού προς τον δικαιοπάροχο, δικαιωμάτων βιομηχανικής ιδιοκτησίας, διατήρησης της φήμης και της ταυτότητας κλπ. Μέτρα για τη διασφάλιση των συμβαλλομένων Ιδιαίτερη σημασία έχει η ανάγκη θεσμοθέτησης μιας υπό κρατική εποπτεία διαδικασίας δημοσιότητας και διαφάνειας (disclosure law) ως προς τα στοιχεία που αφορούν τις επιχειρήσεις οι οποίες φιλοδοξούν να αναπτυχθούν ως δικαιοπάροχοι²¹.

1.2.1.2 Νομοθετική Αντιμετώπιση Δικαιόχρησης – Franchising την Ελλάδα

Η δικαιόχρηση και η διαδικασία της έννοιας της Δικαιόχρησης – Franchising στην Ελλάδα, δεν έχει αποτελέσει αυτοτελές βασικό αντικείμενο νομοθετικής ρύθμισης. Ο Ν.703/1977 για έλεγχο μονοπωλίων και προστασία του ελεύθερου ανταγωνισμού, ισχύει έως τις μέρες μας και αναφέρεται ουσιαστικά στην λειτουργία της έννοιας της Δικαιόχρησης. Το ίδιο βέβαια ισχύει και ο Ν.2323/95 και ο Ν.146/1914 για τον αθέμιτο ανταγωνισμό των επιχειρήσεων όπως και ο Ν.2239/1994 για τα εμπορικά σήματα των επιχειρήσεων.

Τέλος αναφέρεται στην περίπτωση της Δικαιόχρησης και ο Αστικός Κώδικας για θέματα κατάρτησης και φάσεις εκτέλεσής του ως προς τις επιχειρήσεις. Αντίστοιχα, σημειώνεται πως οι αρμόδιες αρχές που ασχολούνται με σχετικές περιπτώσεις Δικαιόχρησης και λειτουργίας Δικαιόχρησης, είναι η Επιτροπή Ανταγωνισμού, ο Υπουργός Εμπορίου και το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών.

²⁰ Εταιρεία ερευνών ICAP (2002), “Κλαδική έρευνα εστίασης”, «ορισμός franchising, το Franchising ως στρατηγική ανάπτυξης, εφαρμοσμένες μορφές συμφωνιών Franchising, τυπολογική διάκριση συμφωνιών Franchising, ιστορική εξέλιξη του θεσμού, το περιβάλλον του Franchising στις Η.Π.Α και στην Ελλάδα, προβλήματα, τάσεις και προοπτική εξέλιξης του Franchising, πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα των franchisor & franchisee»

²¹ Franchise Success (2002), “Ορολογία του Franchise”, Σεπτέμβριος- Οκτώβριος, τεύχος 6, σελ. 8-12

1.2.1.3 Ευθύνες και Υποχρεώσεις Μεταξύ Franchisor και Franchisee

Το franchising αποτελεί ένα τυπικό επιχειρηματικό μοντέλο ελαχιστοποίησης του κινδύνου. Η έναρξη μιας νέας επιχειρηματικής δραστηριότητας αποτελεί συνήθως μία ριψοκίνδυνη επένδυση, αφού σύμφωνα με πρόσφατες μελέτες στην Ευρώπη και την Αμερική ποσοστό άνω του 90% των νέων επιχειρήσεων αποτυγχάνει μέσα στα τρία πρώτα έτη λειτουργίας. Στη σημερινή οικονομική πραγματικότητα και παρά τα προβλήματα τα οποία έχουν ανακύψει, το franchising προσφέρει σημαντικά πλεονεκτήματα στον franchisee, ο οποίος θα ενταχθεί σε κάποιο δίκτυο. Συγκεκριμένα²²:

- *Αποδεδειγμένο σύστημα λειτουργίας - Ελαχιστοποίηση του επιχειρηματικού κινδύνου.* Ο franchisor έχει ήδη αντιμετωπίσει τις δυσκολίες που παρουσιάζονται κατά την έναρξη της επιχείρησης, μέσα από την λειτουργία των πιλοτικών ή ιδιόκτητων μονάδων του και έχει εξαλείψει τα όποια προβλήματα του concept. Έτσι ο franchisee αποφεύγει εντελώς τα προβλήματα και τα δαπανηρά λάθη σε επίπεδο οργάνωσης και λειτουργίας της αρχικής περιόδου.
- *Βοήθεια πριν από το άνοιγμα.* Οι franchisees λαμβάνουν ουσιαστική διοικητική, οργανωτική και λειτουργική υποστήριξη σχετικά με τις διαδικασίες που προηγούνται της έναρξης μιας επιχείρησης, όπως επιλογή και αξιολόγηση της τοποθεσίας του καταστήματος, αξιολόγηση, πρόσληψη και εκπαίδευση των υπαλλήλων, σχεδιασμός, οργάνωση και στήσιμο του καταστήματος, επιλογή του κατάλληλου εξοπλισμού, επιλογή και προμήθεια των προϊόντων (start up stock), οργάνωση της διαδικασίας εγκαινίων, κλπ.
- *Ισχύς εταιρικού ονόματος – σήματος.* Ο franchisee ακολουθεί ένα δοκιμασμένο πρότυπο λειτουργίας το οποίο έχει αναπτύξει επιτυχώς ο franchisor. Συνεπώς, το εμπορικό σήμα της επιχείρησης και τα προϊόντα / υπηρεσίες είναι ήδη γνωστά στο καταναλωτικό κοινό. Ο franchisee απολαμβάνει όλα τα οφέλη μιας επιτυχημένης επιχείρησης (εμπορικό σήμα, τεχνογνωσία, εξασφαλισμένο προϊόν, πρότυπα λειτουργίας, εκπαίδευση, διαμόρφωση καταστήματος), ενώ τα κόστη διαφήμισης και προώθησης περιορίζονται, καθώς επιμερίζονται σε όλα τα μέλη του δικτύου.

²² Γκελέκα Ι., Σταθοπούλου Ι., Φιλιππάκης Β., Δικαιόχρηση – Franchise στην Ελλάδα, Τεχνολογικό & Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Κρήτης, Ιούνιος 2007, σελ. 47-81

- *Εγχειρίδια λειτουργίας.* Ο franchisor παρέχει στον franchisee μια σειρά από εγχειρίδια λειτουργίας που περιγράφουν αναλυτικά όλες τις αναγκαίες διαδικασίες οργάνωσης και λειτουργίας του συστήματος.
- *Ολοκληρωμένη εκπαίδευση.* Ο franchisee και τα βασικά στελέχη του εκπαιδεύονται πλήρως πριν την έναρξη λειτουργίας της νέας επιχείρησης, ενώ προβλέπονται και τακτικά επιμορφωτικά σεμινάρια καθ' όλη τη διάρκεια της συνεργασίας.
- *Συνεχής υποστήριξη.* Ο franchisor παρέχει στους συνεργάτες – δικαιοδόχους του διαρκή υποστήριξη όσον αφορά το marketing, την διαφήμιση, τις πωλήσεις και την εποπτεία ομαλής, εύρυθμης και αποδοτικής λειτουργίας των νέων καταστημάτων.
- *Αυξημένη αγοραστική ισχύς.* Οι μαζικές αγορές (bulk buys) προσφέρουν στον franchisor και κατ' επέκταση στους franchisees, οικονομίες κλίμακος και άλλα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα που δεν επιτυγχάνονται εύκολα από μεμονωμένες επιχειρήσεις. Επίσης ο franchisee επωφελείται από κεντρικές συμφωνίες που κλείνει ο franchisor. Κανείς από τους franchisees δεν έχει την ικανότητα λόγω μεγέθους να διαπραγματευτεί ή να κλείσει συμφωνίες ανάλογες με αυτές που κλείνει ο franchisor.
- *Προστασία μέσω της σύμβασης franchise.* Η σύμβαση δικαιόχρησης περιγράφει όλους τους όρους συνεργασίας μεταξύ franchisor-franchisee εξασφαλίζοντας τα συμφέροντα και των δύο πλευρών. Παράλληλα προστατεύει τον franchisee παρέχοντας του μια συγκεκριμένη διάρκεια συνεργασίας, αποκλειστικότητα μιας γεωγραφικής περιοχής κλπ.
- *Υψηλότερη δανειοληπτική ικανότητα.* Ο franchisee διατηρεί πολύ περισσότερες πιθανότητες τραπεζικής χρηματοδότησης αφού επενδύει σε ένα δοκιμασμένο τύπο καταστήματος, ενώ μπορεί παράλληλα να χρηματοδοτήσει την κατασκευή του καταστήματος του μέσω leasing. Ο franchisor σε αρκετές περιπτώσεις συμμετέχει στη χρηματοδότηση του franchisee, είτε με απευθείας συμμετοχή είτε μέσω συνεργαζόμενων τραπεζών.
- *Σημαντική βελτίωση στην απόδοση των ιδίων κεφαλαίων.* Η απόδοση του απασχολούμενου κεφαλαίου μιας επιχείρησης που λειτουργεί με σύστημα franchise σε αρκετές περιπτώσεις επιτυχημένων συστημάτων υπερβαίνει σήμερα τη μέση απόδοση των εναλλακτικών τρόπων επένδυσης (π.χ. προθεσμιακές καταθέσεις, αμοιβαία κεφάλαια, ομόλογα ελληνικού δημοσίου).

1.2.1.4 Franchising και Σύμβαση Έργου

Η υποχρέωση του δότη να παραχωρήσει τη χρήση και εκμετάλλευση του «πακέτου» franchising, εντάσσοντας το λήπτη στο σχετικό σύστημα αναφέρεται στην επίτευξη ενός οικονομικού αποτελέσματος που θα μπορούσε να θεωρηθεί ως έργο κατά την έννοια του άρθρου 681 ΑΚ. Μια τέτοια άποψη όμως ελέγχεται ως μη ορθή, αφού υπερτιμά το αποτέλεσμα αυτό, παραβλέποντας τις άλλες βασικές υποχρεώσεις του δότη για συνεχή παροχή υποστήριξης στον λήπτη, υποχρέωση που είναι άγνωστη στο δίκαιο της σύμβασης έργου²³.

1.2.1.5 Ανανέωση Σύμβασης Δικαιόχρησης

Σ' ότι αφορά την ανανέωση της σύμβασης δικαιόχρησης, ισχύουν ότι και σε κάθε σύμβαση αόριστου χρόνου. Δηλαδή η ανανέωση γίνεται έπειτα από συμφωνία και των δυο πλευρών και τερματίζεται πάλι έπειτα από συμφωνία και των δυο πλευρών. Οι συμβατικές διατάξεις έχουν να κάνουν με την τυχόν εξακολούθησή της. Αλλά και αυτές πρέπει να έχουν συμφωνηθεί και από τις δυο πλευρές²⁴.

1.2.1.6 Έλλειψη Συμβατικής Πρόβλεψης για Ανανέωση σε Δικαιόχρηση

Αναφέρεται μια πάγια θεωρία η οποία περιέχει το στοιχείο ότι καμία πλευρά δεν έχει το δικαίωμα της αυτόματης ανανέωσης της σύμβασης. Η εκδοχή ανανέωσης είναι δικαίωμα για τη κάθε πλευρά χωρίς να χρειάζεται καμία δικαιολογία και χωρίς να υπολογίζεται το χρονικό περιθώριο της σύμβασης. Ως εξαίρεση αναφέρονται οι περιπτώσεις όπου μια από τις δυο πλευρές πίστευε ότι η σύμβαση θα ανανεωνόταν αφού θα έληγε. Αλλά αναφέρεται και η περίπτωση όπου ισχύει η άρνηση της ανανέωσης της σύμβασης όταν δε δημιουργεί την ευθύνη για όποιον τηρεί το νόμιμο δικαίωμά του²⁵.

²³ Franchise Success (2009), "Νομοθετικό πλαίσιο", Φεβρουάριος-Μάρτιος, τεύχος 2, σελ. 8-12

²⁴ Εταιρεία συμβούλων Franchising A & D (2000), "Ποιοτική και ποσοτική έρευνα καταστημάτων", "Έρευνα για τις νέες διεθνείς τάσεις αγοράς".

²⁵ Franchise Success (2009), "Νομοθετικό πλαίσιο", Φεβρουάριος-Μάρτιος, τεύχος 2, σελ. 8-12

1.2.1.7 Ύπαρξη Συμβατικού Όρου Σιωπηρής Ανανέωσης Σύμβασης

Δεν είναι λίγες οι φορές όπου η σύμβαση δικαιόχρησης μπορεί να ανανεωθεί σιωπηρά και συγκεκριμένα κατά τη λήξη της διάρκειας της και όχι αν ένα από δυο μέρη ειδοποιήσει το άλλο εγγράφως μέσα σε ένα χρονικό διάστημα²⁶. Η έγγραφη αυτή ειδοποίηση αφορά την επιθυμία για ανανέωση. Η έγγραφη αυτή ειδοποίηση πρέπει να δίνεται σ' ένα εύλογο χρονικό διάστημα και πρέπει να αναφέρει και το χρόνο προθεσμίας και να λαμβάνει υπόψη της τη διάρκεια της σύμβασης²⁷.

Το γεγονός αυτό σημαίνει ότι όσο πιο μεγάλη χρονική διάρκεια έχει μια σύμβαση, τόσο πιο μεγάλη πρέπει να είναι και η ειδοποίηση για τη προθεσμία προηγούμενης έγγραφης ειδοποίησης. Αντίθετα αν μια σύμβαση δικαιόχρησης έχει ισχύ 3-5 ετών, πρέπει η έγγραφη ειδοποίηση να έχει γίνει πριν 3-5 μήνες πριν τη λήξη της. Οι περιπτώσεις που μπορεί να εμφανισθούν είναι οι εξής²⁸

- Η μια από τις δυο πλευρές δεν ανανεώνει τη σύμβαση και το δηλώνει
- Καμία από τις δυο πλευρές δε δηλώνει την ανανέωση της σύμβασης

Στη περίπτωση όπου δηλωθεί η μη ανανέωσης της σύμβασης από τη μια από τις δυο πλευρές και ο σεβασμός προς τα χρονικά όρια, οδηγεί σε λήξη της σύμβασης όπου και τερματίζεται αζημίως και για τις δυο πλευρές. Όλες οι συμβατικές υποχρεώσεις πρέπει να τηρηθούν μέχρι το τέλος της σύμβασης. Σε περίπτωση που ο δικαιοπάροχος συρρικνώσει τη περιοχή του δικαιοδόχου ή διαδώσει κάποια πληροφορία στους δικαιοδόχους με τα στοιχεία του νέου δικαιοδόχου και την ίδια στιγμή θέλει να τους φέρει σε επαφή ή ακόμα και αν στείλει κάποια επιστολή με τα νέα του σχέδια, μια τέτοια συμπεριφορά αποτελεί παραβίαση σύμβασης και σε καμία περίπτωση ο δικαιοδόχος δε μπορεί να στραφεί ενάντια στο δικαιοπάροχο²⁹.

²⁶ Franchise Success (2009), "Νομοθετικό πλαίσιο", Φεβρουάριος-Μάρτιος, τεύχος 2, σελ. 8-12

²⁷ Franchise Success (2002), "Ορολογία του Franchise", Σεπτέμβριος- Οκτώβριος, τεύχος 6

²⁸ Franchise Success (2009), "Νομοθετικό πλαίσιο", Φεβρουάριος-Μάρτιος, τεύχος 2, σελ. 8-12

²⁹ Franchise Success (2009), "Νομοθετικό πλαίσιο", Φεβρουάριος-Μάρτιος, τεύχος 2, σελ. 8-12

Αν δεν υπάρξει κάποια σχετική ειδοποίηση για ανανέωση της σύμβασης σε περίπτωση έλλειψης βούλησης από το δικαιούχο, η σύμβαση μπορεί να ανανεωθεί σιωπηρά. Αν δεν αναφέρεται καμία χρονική διάρκεια στη σύμβαση, τότε η ανανέωση γίνεται αυτόματα σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις για αόριστο χρόνο. Είναι κατανοητό ότι όποια από τις δυο πλευρές μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση εγγράφως αν το θεωρεί σκόπιμο και πάντα πρέπει να τηρείται η προθεσμία προηγούμενης εξαμήνης ειδοποίησης. Το θέμα είναι αν η σιωπηρή ανανέωση οδηγεί σε παράταση της πρώτης σύμβασης ή στη δημιουργία νέας. Στη πραγματικότητα πρόκειται για μια νέα σύμβαση με τους ίδιους όρους. Κάτι τέτοιο όμως δε σημαίνει ότι ισχύουν και οι ίδιες υποχρεώσεις, ασφάλειες ή εγγυήσεις³⁰.

1.2.1.8 Μη Σιωπηρή Ανανέωση Σύμβασης

Δεν είναι λίγες οι συμβάσεις τέτοιου είδους οι οποίες πρέπει να ανανεώνονται μη σιωπηρά. Ο όρος που χρησιμοποιείται είναι ότι η σύμβαση αυτή ισχύει για κάποιο χρόνο και δεν ανανεώνεται σιωπηρά. Το σκεπτικό αυτό προσφέρει τη δυνατότητα και στα δυο μέρη να μπορούν να συζητήσουν νέους όρους. Φυσικά αν η σχέση των δυο πλευρών είναι η ίδια τότε η σύμβαση θεωρείται ότι ανανεώνεται για αόριστο χρόνο.

Σ' ότι αφορά τις οικονομικές υποχρεώσεις της νέας σύμβασης ο δικαιούχος δε καταβάλλει νέο δικαίωμα εισόδου στο δικαιούχο. Σε περίπτωση όμως που είναι υποχρεωτικό από το Σύστημα και το Δίκτυο ώστε να υπάρχει συνέχεια της χρήσης και εκμετάλλευση τεχνογνωσίας, τότε ο δικαιούχος πρέπει να καταβάλλει νέο μέρος του Δικαιώματος Εισόδου³¹.

1.2.1.9 Λύση της Σύμβασης Δικαιόχρησης

³⁰ Εταιρεία ερευνών ICAP (2002), "Κλαδική έρευνα εστίασης", «ορισμός franchising, το Franchising ως στρατηγική ανάπτυξης, εφαρμοσμένες μορφές συμφωνιών Franchising, τυπολογική διάκριση συμφωνιών Franchising, ιστορική εξέλιξη του θεσμού, το περιβάλλον του Franchising στις Η.Π.Α και στην Ελλάδα, προβλήματα, τάσεις και προοπτική εξέλιξης του Franchising, πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα των franchisor & franchisee»

³¹ Franchise Success (2002), "Ορολογία του Franchise", Σεπτέμβριος- Οκτώβριος, τεύχος 6, σελ. 8-12

Η σύμβαση της δικαιόχρησης μπορεί να διακοπεί για πολλούς λόγους όπως

- Σε περίπτωση λήξης συμβατικού χρόνου
- Σε περίπτωση παράβασης συμβατικού όρου
- Σε περίπτωση αναγνώρισης ακυρότητας της σύμβασης που είναι και σπάνια περίπτωση για την ελληνική πρακτική

1.2.1.10 Λήξη Συμβατικού Χρόνου

Οι πιο πολλές από τις συμβάσεις δικαιόχρησης είναι ορισμένου χρόνου. Στη περίπτωση αυτή η σύμβαση δεν ισχύει αφού έχει περάσει ο συγκεκριμένος χρόνος. Έτσι παρουσιάζονται δυο εναλλακτικές. Η σύμβαση να ανανεωθεί πάλι με ή να λήξει οριστικά. Σε κάποιες περιπτώσεις η λήξη της σύμβασης συμφωνείται και από τις δυο πλευρές. Η διάρκειά τους είναι συνήθως 3-7 ετών και ο μέσος όρος της διάρκειάς τους 5-6 έτη³².

1.2.1.11 Συμφωνηθείσα Διάρκεια Μεταξύ Μερών Δικαιόχρησης

Τα κριτήρια που πρέπει να ληφθούν υπόψη για να ορισθεί η χρονική διάρκεια της σύμβασης είναι οι εξής³³

- Το ύψος της επένδυσης από το δικαιούχο. Έτσι σ' αυτή τη περίπτωση η χρονική διάρκεια της σύμβασης θα πρέπει να δίνει και στο δικαιούχο την επιστροφή της επένδυσής του σε ένα χρονικό διάστημα εύλογο. Σύμφωνα με το άρθρο 5.3 του Κώδικα Δεοντολογίας της Ευρώπης αναφέρεται ότι ο ορισμός της διάρκειας της σύμβασης είναι τέτοια ώστε να μπορεί ο δικαιούχος να αποσβέσει τις ειδικές επενδύσεις που έχει κάνει για τη δικαιόχρηση
- Η διάρκεια των όποιων δανείων που έχουν ληφθεί. Αναφέρεται χρονική διάρκεια ίση με το χρόνο που πρέπει να αποπληρωθούν τα δάνεια του δικαιούχου

³² Εταιρεία συμβούλων Franchising A & D (2000), "Ποιοτική και ποσοτική έρευνα καταστημάτων", "Έρευνα για τις νέες διεθνείς τάσεις αγοράς".

³³ Franchise Success (2009), "Νομοθετικό πλαίσιο", Φεβρουάριος-Μάρτιος, τεύχος 2, σελ.62

1.2.1.12 Οι Αναγκαστικοί Περιορισμοί στη Διάρκεια

Ο Κοινοτικός Κανονισμός του 1999 αναφέρει ότι η υποχρέωση της μη άσκησης ανταγωνισμού και η σιωπηρή ανανέωση πέρα από τη πενταετία, έχει χρονική διάρκεια αορίστου χρόνου. Παρ' όλα αυτά, το χρονικό διάστημα αυτό δεν ισχύει από τη στιγμή που τα αγαθά και οι υπηρεσίες θα πωληθούν σε χώρους αλλά και σε οικόπεδα που δεν αναφέρονται στη σύμβαση ή δεν ανήκουν σε προμηθευτή, ή σε κάποια άτομα που δεν έχουν καμία σχέση με τον αγοραστή και έχουν μισθωθεί από προμηθευτές.

Πρέπει να ισχύει ο όρος ότι η διάρκεια υποχρέωσης μη ανταγωνισμού δε θα υπερβαίνει τη χρονική διάρκεια της κατοχής οικοπέδων και χώρων από το αγοραστή. Σύμφωνα με τα παραπάνω θεωρείται ότι το διάστημα των πέντε χρόνων δε θα πρέπει να ξεπερνιέται αλλά προκύπτει ότι είναι αναγκαστική η ρήτρα που αφορά τον ανταγωνισμό ώστε να υπάρχει μια ενιαία ταυτότητα και φήμη του Δικτύου³⁴.

1.2.1.13 Η Καταγγελία Σύμβασης Περί Παραβίασης Συμβατικού Όρου

Ο λόγος για τον οποίο η σύμβαση δικαιόχρηση μπορεί να λυθεί πριν η χρονική διάρκειά της περάσει πρέπει, να είναι σημαντικός για κάποιο από τα δυο μέρη ως εξής –

- Καταγγελία από τη πλευρά του δικαιοδόχου, αν ο δικαιοπάροχος έχει προβεί σε έλλειψη κάποιου από τα απαραίτητα στοιχεία της δικαιόχρησης. Αναφέρονται σχετικές ενέργειες όπως η παραχώρηση τεχνογνωσίας, η χρήση σήματος και η μετάδοση διαρκούς υποστήριξης
- Η σύμβαση δικαιόχρησης λύνεται όταν
 - ❖ Δεν παραχωρείται στο δικαιοδόχο η άδεια χρήσης σημάτων των όποιων άλλων διακριτικών σημάτων του Συστήματος
 - ❖ Ο δικαιοπάροχος αφήνει το σήμα του για κάποιο άλλο

³⁴ Γκελέκα Ι., Σταθοπούλου Ι., Φιλιππάκης Β., Δικαιόχρηση – Franchise στην Ελλάδα, Τεχνολογικό & Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Κρήτης, Ιούνιος 2007, σελ. 47-81

- ❖ Ο δικαιοπάροχος δε παίρνει μέτρα για να υποστηρίξει το σήμα του η δικαιοπάροχος προβαίνει σε παραλήψεις σε ότι αφορά τη παροχή διαρκούς υποστήριξης

Σημαντικός λόγος για τη λήξη της σύμβασης επίσης, είναι η μεταφορά τεχνογνωσίας, αλλά και η όποια σοβαρή παράβαση από τη μεριά του δικαιοπαρόχου η οποία μπορεί να αποτελέσει λόγο λήξης της σύμβασης. Η μεταφορά τεχνογνωσίας σε τρίτους για παράδειγμα που μπορεί να δημιουργήσει κλίμα αθέμιτου ανταγωνισμού

- ❖ Αν ο δικαιοπάροχος παραλείψει ότι έχει σχέση με τη παροχή υποστήριξης
 - ❖ Αν ο δικαιοπάροχος δε συμμορφώνεται με τις συμβατικές διατάξεις. Τέτοιου είδους παραβάσεις μπορεί να έχουν σχέση με το δίκτυο διανομής και την αλλαγή του από το δικαιοπάροχο, την αποκλειστικότητα της περιοχής των δικαιοδόχων, αλλαγή σε τιμές χωρίς να έχει ειδοποιηθεί ο δικαιοπάροχος ή/και οι όποιες οικονομικές αλλαγές στη σύμβαση. Ο δικαιοπάροχος επίσης μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση για λόγους οι οποίοι οφείλονται στο δικαιόδοχο όπως
- Σε περίπτωση που δεν έχει εκτελεστεί από το δικαιόδοχο η όποια συμβατική υποχρέωση. Οι πιο σημαντικές περιπτώσεις είναι οι εξής
- ❖ Παραβίαση σεβασμού από το δικαιόδοχο της απεικόνισης του σήματος, αρχών και κανόνων, μη συμμόρφωση με τη τεχνογνωσία ή όποια άλλη ενέργεια μπορεί να κάνει κακό στη φήμη και στη ταυτότητα του Δικτύου. Αλλά και αν ο δικαιόδοχος δε προβεί σε ανάλογη εκπαίδευση για τη λήψη τεχνογνωσίας.
 - ❖ Μη πληρωμή των δικαιωμάτων από το δικαιόδοχο ή/και η μη κοινοποίηση στο δικαιοπάροχο για τα οικονομικά του στοιχεία
 - ❖ Η μη συμμόρφωση γύρω από την αποκλειστική προμήθεια από το δικαιοπάροχο ή τους προμηθευτές
 - ❖ Παραβίαση ρήτρας γύρω από την απαγόρευση εχεμύθειας τεχνογνωσίας
 - ❖ Υπονόμευση Δικτύου από το δικαιόδοχο
 - ❖ Ολική αυθαίρετη μεταβίβαση ή εκχώρηση δικαιωμάτων σε τρίτους και ειδικά σε ανταγωνιστές

Φυσικά αναφέρεται και η περίπτωση προσωρινής διακοπής ή αναστολής ισχύος της σύμβασης. Κάτι τέτοιο μπορεί να συμβεί όταν δε πληρώνει ο δικαιόδοχος τα δικαιώματά του και δε προμηθεύεται με αγαθά. Στη περίπτωση αυτή λαμβάνονται προσωρινά μέτρα τα οποία

αποσκοπούν ή σε αποκατάσταση του προβλήματος ή σε λύση της σύμβασης. Τις περισσότερες φορές μεσολαβεί δικαστική διαμάχη και η προσφυγή σε δικαστήρια.

Αν και κάτι τέτοιο χρειάζεται χρόνο είναι και η καλύτερη λύση από τη στιγμή που δεν υπάρχει συμμόρφωση ανάμεσα στις δυο πλευρές. Έτσι το δικαστήριο επισφραγίζει την οριστική λύση της σύμβασης. Το όποιο από τα δύο μέρη προσφεύγει στη δικαιοσύνη, είναι υποχρεωμένο και να αποδείξει τις συμβατικές παραβάσεις της άλλης πλευράς³⁵.

1.2.1.14 Ακύρωση της Σύμβασης

Αν και στην Ελλάδα δεν συνηθίζεται η περίπτωση της ακύρωσης σύμβασης δικαιόχρησης, μια αντίστοιχη περίπτωση στο εξωτερικό μπορεί να λυθεί με μια σύμβαση δικαιοπραξίας λόγω ακυρότητας αυτής, αν υπάρχουν καταχρηστικοί και παράνομοι όροι³⁶. Οι όποιες συνέπειες για το δικαιοπάροχο ωστόσο, είναι περιορισμένες. Έτσι ο ίδιος έχει το δικαίωμα να εγκατασταθεί ή να εγκαταστήσει ένα νέο δικαιοδόχο εκεί που υπήρχε ο παλαιός ή/και στο ίδιο σημείο. Από την άλλη πλευρά οι συνέπειες για το δικαιοδόχο, είναι πολύ περισσότερες από τη στιγμή που³⁷

- Εκείνος είναι που πρέπει να είναι ο δικαιοδόχος του δικτύου
- Να σταματήσει τη χρήση σήματος ή των όποιων διακριτικών σημάτων των διαφημιστικών εντύπων, του Εγχειριδίου και να εξοφλήσει τις οφειλές του

Ως γενικότερο συμπέρασμα, προκύπτει ότι η λύση της σύμβασης έπεται από καταγγελία της μιας από τις δυο πλευρές, χρειάζεται μεγάλη προσοχή και σωστό χειρισμό ειδικότερα από τη στιγμή που θα κρίνει και τη πορεία τους και όπου και οι δυο πλευρές έχουν επενδύσει χρόνο και χρήμα.

³⁵ Franchise Success (2009), “Νομοθετικό πλαίσιο”, Φεβρουάριος-Μάρτιος, τεύχος 2, σελ.62

³⁶ Franchise Success (2002), “Ορολογία του Franchise”, Σεπτέμβριος- Οκτώβριος, τεύχος 6, σελ. 8-12

³⁷ Εταιρεία συμβούλων Franchising A & D (2000), “Ποιοτική και ποσοτική έρευνα καταστημάτων”, “Έρευνα για τις νέες διεθνείς τάσεις αγοράς”.

1.2.2 Το Είδος Μίσθωσης Leasing

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) ακινήτων προσφέρει τη δυνατότητα στους επαγγελματίες και στις επιχειρήσεις να αποκτήσουν ιδιόκτητη επαγγελματική στέγη, με όλα τα φορολογικά και επιχειρηματικά πλεονεκτήματα που απορρέουν από τη χρήση του. Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων αποτελεί μακροχρόνιο χρηματοδοτικό εργαλείο στα χέρια των επιχειρήσεων με ελάχιστη διάρκεια τα 10 χρόνια και ευρύ αριθμό επιλογών³⁸.

Εάν μία επιχείρηση επιλέξει το leasing προκειμένου να αποκτήσει ένα ακίνητο, πρέπει να έρθει σε συνεννόηση με την εταιρία leasing, η οποία στη συνέχεια αναλαμβάνει να κατασκευάσει ή να αγοράσει το συγκεκριμένο ακίνητο και να το εκμισθώσει στον ενδιαφερόμενο με προσυμφωνημένους όρους. Οι όροι αυτοί πρέπει να καλύπτουν την διάρκεια, το ύψος και τον τρόπο καταβολής του μισθώματος (μηνιαίως ή τριμηνιαίως)³⁹.

Όταν λήξει η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής έχει δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου σε συμβολική τιμή που έχει προκαθοριστεί από το συμβόλαιο της μίσθωσης και συνήθως είναι πολύ μικρή χωρίς να καταβάλει κανένα επιπλέον ποσό (όπως για παράδειγμα φόρο μεταβίβασης και αυτό γιατί ο φόρος μεταβίβασης καταβάλλεται μόνο στην αρχή κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία leasing και ενσωματώνεται μαζί με όλα τα άλλα έξοδα τα συμβολαιογραφικά του δικηγόρου της μεταγραφής των συμβολαίων στο υποθηκοφυλακείο στην αξία της σύμβασης και καταβάλλονται σταδιακά με τα μισθώματα⁴⁰.

Το σημαντικότερο πλεονέκτημα εντοπίζεται στην άμεση χρήση του ακινήτου από τον επιχειρηματία με την καταβολή του πρώτου μισθώματος αντί καταβολής όλου του ποσού.

Σε πρώτη φάση ο μισθωτής θα πρέπει να προσκομίσει τα έγγραφα στην εταιρεία leasing όπως το συμβόλαιο του ιδιοκτήτου, το τοπογραφικό, την άδεια οικοδομής, για να προωθηθούν στην τεχνική και νομική υπηρεσία της εταιρείας leasing για τον πρώτο έλεγχο. Οι δύο αυτές υπηρεσίες θα συντάξουν την έκθεση ελέγχου και στη συνέχεια η εταιρεία leasing αφού τη μελετήσει λαμβάνοντας υπόψη την παράλληλα και τα οικονομικά και νομιμοποιητικά στοιχεία του μισθωτή θα αποφασίσει αν θα προβεί στη χρηματοδότηση του⁴¹.

³⁸ Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης μεταμέλειας και «εγγύησης». ΕλλΔνη, 2002 (43), σελ. 43-56

³⁹ Φίλιος Π., Μίσθωση Ακινήτου για Επαγγελματική Στέγη, εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα 2006, σελ. 66-82

⁴⁰ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

⁴¹ Τσούμας Β., Η Εμπορική Μίσθωση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2004, σελ. 58-72

Αν εγκριθεί το leasing ο μισθωτής θα επιτύχει την 100% χρηματοδότηση του ακινήτου που επιθυμεί, ενώ συγχρόνως θα μειωθεί το χρηματοδοτικό κόστος λόγω της φορολογικής απαλλαγής που προβλέπεται για τη χρηματοδότηση με leasing, αφού τα μισθώματα θεωρούνται τοκοχρεολυτικές δόσεις (υπολογίζονται βάσει ενός ονομαστικού επιτοκίου, που είναι δύο έως τέσσερις ποσοτικές μονάδες υψηλότερο από το επιτόκιο της διατραπεζικής), και εκπίπτουν από τα έσοδα.

Οι επιχειρηματίες, όχι όμως και οι ελεύθεροι επαγγελματίες, μπορούν να κάνουν χρήση και της άλλης μορφής χρηματοδοτικής μίσθωσης, γνωστής και ως sale & lease back. Με τη μέθοδο αυτή, μια εταιρία που έχει στην ιδιοκτησία της κάποιο ακίνητο έχει τη δυνατότητα να το πουλήσει στην εταιρία leasing και στη συνέχεια να το μισθώσει για 10 -15 χρόνια μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης και στη συνέχεια στη λήξη της μίσθωσης να περιέλθει και πάλι στη κυριότητά της χωρίς καμμία επιπλέον επιβάρυνση⁴².

Αξίζει δε εδώ να αναφερθεί ότι δεν θα πρέπει να προεξοφληθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν τη παρέλευση τριετίας διότι σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να καταβληθεί φόρος μεταβίβασης. Με την πώληση και επαναμίσθωση ενός ακινήτου οι επιχειρήσεις μπορούν να αξιοποιήσουν αποδοτικότερα τα ακίνητά τους αποδεδειγμένα τα αδρανούμενα κεφάλαιά τους και επενδύοντάς τα σε παραγωγικότερους σκοπούς. Έτσι ο μισθωτής αποκτά ρευστότητα ενώ συγχρόνως εξακολουθεί να κάνει χρήση του ακινήτου⁴³.

Το sale & lease back δίνει τη δυνατότητα στις εταιρίες να μην αυξάνουν το ποσοστό δανεισμού τους, χρησιμοποιώντας τα ίδια κεφάλαια χωρίς εμπράγματα εξασφαλίσεις από την τράπεζα. Η χρηματοδοτική μίσθωση στην κλασσική της μορφή βοηθά στη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων ενώ το sale & lease back βοηθά στην αποπαγιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων των επιχειρήσεων και στην ταυτόχρονη ανάκτηση κεφαλαίου κίνησης.

Τα τελευταία χρόνια, με τις προσθήκες που έγιναν στον νόμο 1665/86, όπως 2367/95, 2682/99 οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν τη δυνατότητα να μισθώνουν εκτός των κινητών πραγμάτων και ακίνητα μόνο σε επιχειρήσεις μέσω του leasing. Για διάφορους λόγους όμως, κυρίως φορολογικούς, ο θεσμός αυτός παρέμεινε ανενεργός για τα ακίνητα όλο αυτό το διάστημα 1986- 1999, αφού το κόστος για τις επιχειρήσεις ήταν απαγορευτικό. Ωστόσο με τον

⁴² Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης μεταμέλειας και «εγγύησης». ΕλλΔνη, 2002 (43), σελ. 43-56

⁴³ Φίλιος Π., Μίσθωση Ακινήτου για Επαγγελματική Στέγη, εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα 2006, σελ. 66-82

νόμο 2682/99 ξεπεράστηκαν αρκετά από τα προβλήματα που είχαν προκύψει στο παρελθόν⁴⁴.

Συγκεκριμένα στον τελευταίο νόμο (2682/99), ο οποίος δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως στις 8 Φεβρουαρίου του 1999, στο άρθρο 27 του ΑΚ, αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι: «αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία». Τα χαρακτηριστικά του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στα ακίνητα για επιχειρήσεις.

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μορφή πιστοδότησης. Αντί μια επιχείρηση να δανειστεί από μια τράπεζα ένα συγκεκριμένο ποσό προκειμένου να αγοράσει το ακίνητο που την ενδιαφέρει (συνήθως το 70-80% της αξίας του), απευθύνεται σε μια εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από την οποία ζητάει να αγοράσει το εν λόγω ακίνητο (χρηματοδοτώντας έτσι το 100% της αξίας του) προκειμένου να το μισθώσει σε αυτήν και στη συνέχεια στη λήξη της μίσθωσης να έρθει στη κυριότητά της επιχείρησης. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει λοιπόν το ακίνητο στη κυριότητά της καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης η οποία διάρκεια όμως δε μπορεί να είναι μικρότερη από 10 έτη⁴⁵.

Τα μισθώματα δεν είναι τίποτε άλλο από τοκοχρεολυτικές δόσεις οι οποίες έχουν υπολογιστεί βάσει ενός ονομαστικού επιτοκίου. Συνήθως το επιτόκιο αυτό διαμορφώνεται τρεις ως τέσσερις ποσοστιαίες μονάδες υψηλότερα από το επιτόκιο της διατραπεζικής αγοράς.

Οι τοκοχρεολυτικές δόσεις που πληρώνει ο μισθωτής στην εταιρεία leasing θεωρούνται μισθώματα, δηλαδή λειτουργικές δαπάνες, και εκπίπτουν από τα έσοδα (κατά το ποσό μόνο που αφορά το κτίσμα) και αυτό είναι που διαχωρίζει το leasing από τις άλλες μορφές πιστοδότησης. Έτσι σε πάρα πολλές περιπτώσεις ακριβώς αυτή η έκπτωση των μισθωμάτων, των τοκοχρεολυτικών δόσεων, καθιστά το leasing πολύ φθηνότερο από τον τραπεζικό δανεισμό.

Απαράβατος κανόνας στη χρηματοδοτική μίσθωση, για να είναι χρηματοοικονομικά πραγματικά συμφέρουσα, πρέπει η διάρκειά της να είναι μικρότερη από τη διάρκεια απόσβεσης των παγίων στοιχείων. Αυτό σημαίνει ότι αν μια εταιρεία αγοράσει ένα ακίνητο για να αποσβεσθεί πλήρως η αξία του κτίσματος (για το οικόπεδο δεν αναγνωρίζεται καμμία

⁴⁴ Φίλιος Π., Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη, εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, 2011, σελ. 66-82

⁴⁵ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

απόσβεση) με ετήσιο συντελεστή απόσβεσης σήμερα 8% απαιτούνται 12,5 χρόνια.

Αν κάποιος σκοπεύει να το αποκτήσει μέσω του leasing δεν πρέπει, σύμφωνα με την άποψη των ίδιων στελεχών, να ξεπεράσει η αποπληρωμή των μισθωμάτων τα 11 ή 12 χρόνια. Αν ακολουθηθεί αυτός ο χρηματοοικονομικός κανόνας, οι ειδικοί θεωρούν ότι είναι σχεδόν βέβαιο ότι θα προκύψει όφελος σε σχέση με άλλο τρόπο χρηματοδότησης⁴⁶.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν ζητάει από τους πελάτες της εμπράγματα ασφάλειες, δηλαδή προσημειώσεις, υποθήκες κτλ, διότι το ακίνητο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ανήκει εξ ολοκλήρου στην εταιρεία leasing. Επιπλέον, κάποια επιχείρηση που χρησιμοποιεί πάγια στοιχεία μέσω του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν τα εμφανίζει ως δικά της περιουσιακά στοιχεία στον ισολογισμό της, με αποτέλεσμα να μην εμφανίζει αυξημένο τραπεζικό δανεισμό & να παραμένει έτσι αδιατάρακτη η κεφαλαιακή της διάρθρωση. Μόνο στον λογαριασμό αποτελεσμάτων φαίνονται οι πληρωμές των μισθωμάτων ως δαπάνες⁴⁷.

Αξίζει όμως εδώ να αναφερθεί ότι για τις επιχειρήσεις που εφαρμόζουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα δεν ισχύουν τα ανωτέρω. Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα τα μισθωμένα πάγια περιουσιακά στοιχεία εμφανίζονται ως πάγια στα βιβλία του μισθωτή διενεργώντας τις ανάλογες αποσβέσεις με αντίστοιχη δανειακή υποχρέωση στην εταιρεία leasing ενώ όσον αφορά τα μισθώματα θα εμφανίζεται μόνο το ποσό που αφορά τους τόκους.

Πολλοί είναι αυτοί που θα αντιμετωπίσουν το δίλημμα αν συμφέρει ο τραπεζικός δανεισμός ή το leasing για απόκτηση ακινήτου. Στον χώρο των δανείων, τα κυριότερα μεγέθη που προσδιορίζουν το συνολικό κόστος του δανείου είναι:

- ❖ το επιτόκιο,
- ❖ ο συντελεστής φόρου,
- ❖ το μέγεθος και
- ❖ ο χρόνος επέλευσης της φορολογικής ελάφρυνσης.

Στην περίπτωση των επενδυτικών μεσοπρόθεσμων δανείων για απόκτηση παγίων, εκτός από την έκπτωση των τόκων, ο φορολογικός νόμος προβλέπει την έκπτωση των αποσβέσεων, η οποία επιτρέπει σημαντική εξοικονόμηση φόρων παρά το γεγονός ότι η

⁴⁶ Φίλιος Π., Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη, εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, 2011, σελ. 66-82

⁴⁷ Φίλιος Π., Μίσθωση Ακινήτου για Επαγγελματική Στέγη, εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα 2006, σελ. 66-82

έκπτωση αυτή, συνηθέστατα, υπολείπεται του χρεολυσίου των επενδυτικών δανείων, με συνέπεια ένα μέρος του χρεολυσίου να συνιστά εκροή χωρίς αντίστοιχη φορολογική ελάφρυνση. Στο σημείο αυτό υπεισέρχεται η χρηματοδοτική μίσθωση που επιτρέπει την έκπτωση του μισθώματος⁴⁸.

Όπως προαναφέρθηκε, τα μισθώματα σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελούν τοκοχρεολυτικές δόσεις. Επειδή όμως η σύμβαση είναι μισθωτική, όχι δανειακή, δηλαδή είναι σύμβαση παροχής υπηρεσίας, τα μισθώματα ως λειτουργικές δαπάνες εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα, με αποτέλεσμα την αύξηση του συνόλου των δαπανών και τη μείωση της φορολογίας.

Για παράδειγμα, η σύγκριση 10ετούς μίσθωσης με μισθώματα ετήσια πληρωτέα στο τέλος κάθε έτους (έναρξη μίσθωσης στην αρχή του έτους), υπολογισμένα με ονομαστικό επιτόκιο 6,5%, και ισόποσου τραπεζικού δανεισμού για επαγγελματική στέγη εξοφλητέου σε 10 ετήσιες δόσεις και με επιτόκιο 7,6 (2,4 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερο από αυτό που υπολογίστηκαν τα μισθώματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης), καταλήγει σε χρήσιμα συμπεράσματα, αν δεχθούμε συντελεστή απόσβεσης 5% και συντελεστή φόρου 40%.

Συγκεκριμένα στα 10 χρόνια για κάθε 1000 ευρώ χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πληρώσει 1.680 ευρώ αλλά οι εκροές της εταιρείας σε τρέχουσες τιμές, υπολογίζοντας το φορολογικό κέρδος, ανέρχονται σε 980 ευρώ. περίπου.

Σε κάθε εκατομμύριο ευρώ δανείου επαγγελματικής στέγης οι συνολικές εκροές είναι περίπου κατά 80.000 ευρώ περισσότερες από ότι στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για να καταστεί λοιπόν ο δανεισμός ισοδύναμος με τη μίσθωση, το επιτόκιο του δανείου πρέπει να κατέβει κάτω από το επίπεδο του 7,5.

Πάντως τα στελέχη των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούν πως μπορούν να αποδείξουν σε κάθε περίπτωση ότι το leasing έχει περισσότερα πλεονεκτήματα από τον ισόποσο τραπεζικό δανεισμό και με τα χαρακτηριστικά που αναφέρθηκαν παραπάνω⁴⁹:

- εύκολη και γρήγορη διαδικασία
- χρηματοδότηση του συνόλου της επένδυσης

⁴⁸ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

⁴⁹ Τσούμας Β., Η Εμπορική Μίσθωση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2004, σελ. 58-72

- δεν απαιτούνται συνήθως πρόσθετες ασφάλειες
- τα φορολογικά οφέλη από την έκπτωση των μισθωμάτων όπως αναφέρθηκαν παραπάνω
- επίτευξη καλλίτερων όρων (εκπτώσεων) κατά την αγορά του εξοπλισμού από τους προμηθευτές λόγω αγοράς μετρητοίς
- προγραμματισμός & έλεγχος των εξόδων αφού εκ των προτέρων είναι προκαθορισμένα τα μισθώματα
- τα φορολογικά & αναπτυξιακά κίνητρα που ισχύουν από τους αναπτυξιακούς νόμους υφίστανται και για τη χρηματοδότηση της επένδυσης με leasing
- αύξηση της ρευστότητας του μισθωτού με τη μέθοδο του sale & lease back
- με την αποπαγιοποίηση των ήδη υπαρχόντων επενδύσεων

1.3 Αρχές και Νόμοι που Διέπουν τις Μισθώσεις

Άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 (ΦΕΚ Α'50/28.2.2014) - αλλαγές στις εμπορικές μισθώσεις του ΠΔ 34/1995.

Άρθρο 13

Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Π.Δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του Π.Δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6, 16-18, 20-26, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού. Οι μισθώσεις αυτές έχουν διάρκεια τρία χρόνια και σε περίπτωση που ο χρόνος που έχει συμφωνηθεί είναι μεγαλύτερος. Έπειτα από νέα συμφωνία μπορεί να λυθεί η παλαιά. Η συμφωνία μπορεί να είναι σιωπηρή ή ρητή και πριν τη έναρξη του παρόντος που ισχύει. Τα μισθώματα συμπεριλαμβάνονται τα οποία έχουν λήξει και δεν έχουν παρέλθει 9 μήνες από τη λήξη⁵⁰.

Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Π.Δ. 34/1995 και έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος, συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και

⁵⁰ Άρθρο 13 του Ν. 4242/2014

δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις αυτού, όπως τροποποιείται κατά το παρόν άρθρο.

Η παρ. 1 του άρθρου 16 του Π.Δ. 34/1995 αντικαθίσταται ως εξής⁵¹:

Ο εκμισθωτής μπορεί μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, και σε κάθε περίπτωση όχι προτού περάσουν δεκαοκτώ (18) μήνες ([ή ως προς τις μισθώσεις του άρθρου 2 του παρόντος εννέα (9) μήνες] από την έναρξη της μίσθωσης, να καταγγείλει τη μίσθωση για την άσκηση στο μίσθιο των δραστηριοτήτων του άρθρου 1 περιπτώσεις α' έως γ' ή, ως προς τις μισθώσεις του άρθρου 2, των δραστηριοτήτων κατά το άρθρο αυτό από τον ίδιο, τον κύριο, τα τέκνα ή σύζυγό τους (ιδιόχρηση).

Η παρ. 1 του άρθρου 23 του π.δ. 34/1995 αντικαθίσταται ως εξής: μπορεί να γίνει καταγγελία της μίσθωσης από το εκμισθωτή για ανοικοδόμηση μισθίου είτε από εκείνο είτε από το κύριο του μισθίου. Αν παρέλθει ο συμβατικός χρόνος αλλά όχι να υπερβαίνει τη εξαετία η όποια καταγγελία μπορεί να γίνει αν έχουν περάσει 6 έτη από τη μίσθωση.

Αν έχουν περάσει 18 μήνες από τη μίσθωση και ο συμβατικός χρόνος είναι μικρότερος και αυτός της μίσθωσης είναι μικρότερος από 18 μήνες η ή μίσθωση είναι αορίστου διάρκειας. Αφού έχουν περάσει 9 μήνες από η μίσθωση κι ο συμβατικό χρόνος είναι μικρότερος από 9 μήνες ή υπάρχει μίσθωση με αόριστη διάρκεια

Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 29 ΑΚ του π.δ. 34/ 1995 αντικαθίστανται ως εξής:

- Λόγω των άρθρων 16, 17 του ΑΚ , ο εκμισθωτής είναι υποχρεωμένος να δώσει στο μισθωτή σα αποζημίωση το μίσθωμα 8 μηνών και το χρόνο καταγγελίας 6 μηνών.
- Έπειτα από αίτηση από το μισθωτή σε δικαστήριο μπορεί α αυξηθεί το ποσό της αποζημίωσης μέχρι και 15 μηνιαία μισθώματα. Είναι υποχρεωτικό το δικαστήριο να αξιολογήσει κάποιες ειδικές περιπτώσεις που αφορούν τις δαπάνες για μεταστέγαση μισθωτή, το χρόνο της επιχείρησής του ή κάποιες οφειλές του στο προσωπικό του.

Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 30 ΑΚ του Π.Δ. 34/ 1995 αντικαθίστανται ως εξής⁵²:

⁵¹ Άρθρο 13 του Ν. 4242/2014

⁵² Άρθρο 13 του Ν. 4242/2014

- Η αποζημίωση κατά την πρώτη παράγραφο του προηγούμενου άρθρου στην καταγγελία για ιδιόχρη-ση είναι ίση με δεκαπέντε (15) μηνιαία μισθώματα, αν ασκηθεί στο μίσθιο μέσα σε ένα (1) έτος από την απόδοσή του, επιχείρηση όμοια με την ασκούμενη από τον μισθωτή, εκτός αν το μίσθιο από την κατασκευή είναι προορισμένο για την ίδια χρήση.
- Η αποζημίωση μπορεί να αυξηθεί από το δικαστήριο μέχρι και 20 μηνιαία μισθώματα σύμφωνα με τους όρους της δεύτερης παραγράφου από το προηγούμενο άρθρο.

Καταργούνται τα άρθρα 60 και 61 ΑΚ του Ν. 34/1995. Ειδικά σε περίπτωση καταγγελίας από τον εκμισθωτή μέχρι 31.8.2014 μίσθωσης η οποία πρόκειται να λήξει μέχρι 31.8.2014 λόγω συμπλήρωσης της δωδεκαετούς διάρκειας σύμφωνα με το άρθρο 5 ΑΚ του Π.Δ. 34/1995 ή μίσθωσης που έληξε ήδη για τον ίδιο λόγο αλλά δεν έχουν παρέλθει μέχρι τις 31.8.2014 εννέα (9) μήνες από τη λήξη της ή μίσθωσης που τελεί υπό τετραετή πα-ράταση σύμφωνα με την περίπτωση δ' του άρθρου 61 ΑΚ του Π.Δ. 34/ 1995, ο εκμισθωτής οφείλει στον μισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο λήξης της μίσθωσης έξι (6) μηνών.

- Μίσθωση Αντικειμένου

Άρθρο 574 ΑΚ

Έννοια

Ο μισθωτής πράγματος πρέπει να δώσει στο εκμισθωτή τη χρήση αυτού για το χρόνο που ορίζει η σύμβαση κι να καταβληθεί το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί.

Άρθρο 575 ΑΚ

Υποχρεώσεις εκμισθωτή

Έχει τη υποχρέωση να δώσει το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί και να το διατηρεί σε όλη τη διάρκεια μίσθωσης.

Άρθρο 576 ΑΚ

Ελλείψεις ή πραγματικά ελαττώματα μισθίου

Σε περίπτωση που υπάρχουν ελαττώματα στο μίσθιο κατά το χρόνο παράδοσής του και η συμφωνημένη χρήση εμποδίζεται ή κάποιο ελάττωμα μπορεί να εμφανισθεί ο μισθωτής δικαιούται να μη καταβάλει το μίσθωμα. Ισχύει το ίδιο και αν λείπει το μίσθιο από μια συμφωνημένη ιδιότητα η αν αυτή απουσιάζει.

Άρθρο 577 ΑΚ

Αν η ιδιότητα μισθίου που έχει συμφωνηθεί απουσιάζει κατά τη συνομολόγηση της μίσθωσης μπορεί ο μισθωτής να απαιτήσει αποζημίωση αντί μείωση ή μη καταβολή μισθίου. Φυσικά ισχύει το ίδιο και αν ο εκμισθωτής ήταν γνώστης του ελαττώματος του μισθίου.

Άρθρο 578 ΑΚ

Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα του προηγούμενου άρθρου και αν υπό υπαιτιότητα του εκμισθωτή έλειψε η συμφωνημένη ιδιότητα ή εμφανίστηκε το ελάττωμα του μισθίου μετά τη συνομολόγηση της σύμβασης. Επίσης και μισθωτής έχει το ίδιο δικαίωμα και αν ο εκμισθωτής έγινε υπερήμερος ως προς την άρση του πραγματικού ελαττώματος ή της έλλειψης της ιδιότητας. Σ' αυτή την περίπτωση όμως ο μισθωτής έχει δικαίωμα να επιχειρήσει ο ίδιος την άρση και να απαιτήσει τη δαπάνη.

Άρθρο 579 ΑΚ

Καμία ευθύνη δεν έχει ο εκμισθωτής για τυχόν ελαττώματα αν ο μισθωτής τα γνώριζε. Και για συμφωνημένες ιδιότητες των οποίων τη έλλειψη τη γνώριζε ο μισθωτής ισχύει το ίδιο.

Άρθρο 580 ΑΚ

Σε καμία περίπτωση δεν ευθύνεται ο εκμισθωτής για κάποια ελαττώματα αν ο μισθωτής τα αγνοούσε από αμέλεια παρά μόνο αν είχε υποσχεθεί ο εκμισθωτής ότι κανένα ελάττωμα δε υπήρχε ή από δόλο το έκρυψε.

Άρθρο 581 ΑΚ

Καμία ευθύνη δεν έχει ο εκμισθωτής για πραγματικό ελάττωμα ή κάποια απόκρυψη

συμφωνημένης ιδιότητας σε περίπτωση που ο μισθωτής παρέλαβε το μίσθιο εφόσον γνώριζε αυτό το ελάττωμα.

Άρθρο 582 ΑΚ

Ρήτρα περιορισμού ευθύνης εκμισθωτή. Καταργήθηκε το άρθρο 2 παρ 2 του ν. 3043/2002

Άρθρο 583 ΑΚ

Νομικά ελαττώματα μισθίου. Σε περίπτωση κάποιου δικαιώματος τρίτου αφαιρέθηκε από το μισθωτή ολικά ή μερικά η συμφωνημένη χρήση του μισθίου (νομικό ελάττωμα), εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 576 έως 579. Αλλά ο μισθωτής δεν μπορεί να επιχειρήσει ο ίδιος την άρση του νομικού ελαττώματος με δαπάνες του εκμισθωτή.

Άρθρο 584 ΑΚ

Έπειτα από επιφύλαξη των διατάξεων που πραγματικά ισχύουν για τέτοιες περιπτώσεις ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αν δε του έχει παραδοθεί ή του παρεμποδίστηκε η χρήση μισθίου να απαιτήσει τη εκτέλεση της σύμβασης ή κάποια αποζημίωσης. Αναφέρονται τα πραγματικά και τα νομικά ελαττώματα ή η έλλειψη ιδιοτήτων.

Άρθρο 585 ΑΚ

Καταγγελία για μη παραχώρηση της χρήσης. Αν δε έχει παραχωρηθεί στο μισθωτή έγκαιρα ολική ή μερική η χρήση που έχει συμφωνηθεί τότε έχει το δικαίωμα να τάξει κάποια προθεσμία ώστε να αποκατασταθεί η χρήση και να καταγγείλει το μισθωτή αν η προθεσμία έχει λήξει. Μπορεί να προβεί σε καταγγελία χωρίς προθεσμία αν δε έχει κάποιο συμφέρον από τη σύμβαση.

Άρθρο 586 ΑΚ

Κανένα δικαίωμα δεν έχει ο μισθωτής να καταγγείλει τη μίσθωση για νομικά ελαττώματα ή για κάποια απουσία συμφωνημένης ιδιότητας αν δε έχει τη ευθύνη ο εκμισθωτής.

Άρθρο 587 ΑΚ

Ενέργεια καταγγελίας

Μέσω της καταγγελίας αίρεται η σχέση μίσθωσης και το μίσθωμα επιστρέφεται το οποίο μπορεί να έχει δοθεί μετά τη καταγγελία. Όποιος καταγγέλλει δεν έχει το δικαίωμα να αποζημιώσει λόγω της καταγγελίας

Άρθρο 588 ΑΚ

Κίνδυνος υγείας μισθωτή

Σε περίπτωση που η χρήση μίσθιου μπορεί να έχει σχέση με τη υγεία του μισθωτή και τις επιπτώσεις σε αυτή ή όποιων συγκατοικούν μαζί του μπορεί ο μισθωτής να καταγγείλει τη μίσθωση ακόμα και χωρίς καμία προθεσμία.

Σε περίπτωση που ακόμα και αν γνώριζε τις συνέπειες ή τις συνθήκες ή έχει παραιτηθεί από τα δικαιώματά του

Άρθρο 589 ΑΚ

Υποχρέωση μισθωτή για ειδοποίηση

Είναι υποχρέωση του μισθωτή να δώσει αποζημίωση στο εκμισθωτή αν δεν τον έχει ειδοποιήσει έγκαιρα για τα όποια προβλήματα του μίσθιου ή για τα δικαιώματα τρίτου

Άρθρο 590 ΑΚ

Βάρη και φόροι του μισθίου

Ο εκμισθωτής φέρει τα βάρη του μισθίου και τους φόρους που το βαρύνουν.

Άρθρο 591 ΑΚ

Δαπάνες

Ο εκμισθωτής αποδίδει στο μισθωτή τις αναγκαίες δαπάνες που αυτός έκανε στο μίσθιο. Όλες οι επωφελείς δαπάνες δίνονται για τη διοίκηση αλλότριων σύμφωνα με τις διατάξεις.

Άρθρο 592 ΑΚ

Φθορές ή μεταβολές

Καμία ευθύνη δε έχει ο μισθωτής για τις όποιες φθορές ή μεταβολές από τη συμφωνημένη χρήση

Άρθρο 593 ΑΚ

Δικαίωμα υπομίσθωσης

Αναφέρεται το δικαίωμα του μισθωτή αν δε έχει συμφωνηθεί το αντίθετο να δώσει το μίσθιο και τη χρήση του και κυρίως να το υπεκμισθώσει. Ο ίδιος είναι υπεύθυνος στο εκμισθωτή εκτός αν έχει δοθεί η έγκριση για τη παραχώρηση αυτή αν και κάτι τέτοιο δε απαλλάσσει το μισθωτή από αυτή τη ευθύνη

Άρθρο 594 ΑΚ

Κακή χρήση μισθίου

Δεν αναφέρεται το δικαίωμα στο εκμισθωτή να καταγγείλει τη μίσθωση και να αξιώσει αποζημίωση αν ο μισθωτής δε χειρίζεται το μίσθιο σωστά και όπως πρέπει ή δε έχει σωστή συμπεριφορά σε άλλους ενοίκους

Άρθρο 595 ΑΚ

Πληρωμή του μισθώματος

Το μίσθωμα καταβάλλεται στις συμφωνημένες ή στις συνηθισμένες προθεσμίες. Αν δεν

υπάρχουν τέτοιες προθεσμίες, καταβάλλεται κατά τη λήξη της μίσθωσης και, αν συμφωνήθηκε καταβολή σε μικρότερα διαστήματα, κατά τη λήξη τους.

Άρθρο 596 ΑΚ

Σε περίπτωση που ο μισθωτής δε μπορεί να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για άλλους λόγους δε απαλλάσσεται από αυτό. Μπορεί όμως να αφαιρέσει από αυτό κάθε τι που έχει καταβληθεί κι ο εκμισθωτής έχει ωφεληθεί

Άρθρο 597 ΑΚ

Σε περίπτωση που το μίσθωμα καθυστερείται από το μισθωτή ολικά ή μερικά μπορεί ο εκμισθωτής να καταγγείλει τη μίσθωση πριν από ένα μήνα αν η μίσθωση είναι για ένα χρόνο ή πιο πολύ.

Σε άλλες μισθώσεις αναφέρονται δέκα ημέρες. Η αξίωση του εκμισθωτή για τυχόν αποζημίωση ισχύει λόγω πρόωρης λύσης μίσθωσης. Δε αναφέρεται κανένα αποτέλεσμα αν ο μισθωτής πριν τη προθεσμία καταβάλλει το μίσθωμα που έχει καθυστερήσει και τα όποια έξοδα καταγγελίας.

Άρθρο 598 ΑΚ

Η κάθε συμφωνία με την οποία συντομεύονται οι προθεσμίες του προηγούμενου άρθρου ή λύνεται αυτόματα η μίσθωση ή παρέχεται τέτοιο δικαίωμα στον εκμισθωτή μόλις ο μισθωτής γίνει υπερήμερος ως προς την πληρωμή του μισθώματος.

Άρθρο 599 ΑΚ

Απόδοση μίσθιου

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να αποδώσει το μίσθιο στη λήξη της μίσθωσης στη ίδια κατάσταση που το παρέλαβε. Αν αναφερθεί περίπτωση υπεκμίσθωσης ή παραχώρησης μίσθιου σε τρίτο έχει το δικαίωμα ο εκμισθωτής να απαιτήσει μίσθιο από το τρίτο

Άρθρο 600 ΑΚ

Σε περίπτωση που το μίσθιο είχε ασφαλισθεί και καταστράφηκε ή κάποια βλάβη τη ευθύνη τη έχει ο μισθωτής ακόμα και αν ο εκμισθωτής αποζημιωθεί από τη ασφάλεια. Εκτός αν αποδειχθεί ότι το ατύχημα οφειλόταν σε υπαιτιότητα δική του

Άρθρο 601 ΑΚ

Ο μισθωτής, για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία.

Άρθρο 602 ΑΚ

Παραγραφή

Αν ο μισθωτής έχει αξιώσεις λόγω αλλαγών ή φθορών στο μίσθιο έπειτα από 6 μήνες παραγράφονται από τη στιγμή που το ανέλαβε. Οι αξιώσεις αυτές θα παραγραφούν μαζί με τη αξίωση του μίσθιου για ανάληψη

Άρθρο 603 ΑΚ

Οι όποιες αξιώσεις που αφορούν δαπάνες παραγράφονται έπειτα από 6 μήνες αν η μίσθωση έχει λήξει.

Άρθρο 604 ΑΚ

Ενέχυρο στα εισκομισθέντα

Για καθυστερούμενα μισθώματα ο εκμισθωτής ακινήτου έχει νόμιμο ενέχυρο στα κινητά του μισθωτή ή του συζύγου και των τέκνων που συνοικούν μαζί του και που αυτοί έφεραν στο μίσθιο, εφόσον δεν είναι από τα ακατάσχετα. Μπορεί να εκτείνεται το ενέχυρο και σε αντικείμενα που ανέφεραν στο μίσθιο ο σύζυγος ή ο εκμισθωτής και τα παιδιά αλλά μόνο μέχρι το ποσό των μισθωμάτων που οφείλονται Έτσι από το ενέχυρο ασφαλίζονται τα μισθώματα που είναι καθυστερημένα δυο ετών πριν τα πράγματα κατασχεθούν.

Άρθρο 606 ΑΚ

Σε περίπτωση που τα εισκομισθέντα έχουν μεταφερθεί αλλού το νόμιμο ενέχυρο του εκμισθωτή ισχύει αν σε ένα μήνα αυτός όταν ενημερώθηκε για τη απομάκρυνσή τους προχώρησε σε κατάσχεση αναγκαστικά ή σε απόφαση για τη δικαστική τους μεσεγγύηση ή συντηρητική τους κατάσχεση. Το αρχικό άρθρο 606 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 55 ΕισΝΠολΔ.

Άρθρο 607 ΑΚ

Αναφέρεται το δικαίωμα του μισθωτή να απαλλάξει από το νόμιμο ενέχυρο όλα ή κάποια εισκομισθέντα δίνοντας ασφάλεια μέχρι και τη αξία όσων απαλλάσσονται

Άρθρο 608 ΑΚ

Λήξη μίσθωσης ορισμένου χρόνου

Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λήγει μόλις περάσει αυτός ο χρόνος, χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο. Η μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με καταγγελία του καθενός από τους συμβαλλομένους.

Άρθρο 609 ΑΚ

Λήξη σε περίπτωση αόριστης διάρκειας

Στη αόριστη διάρκεια μίσθωση η καταγγελία του προηγούμενου άρθρου αν δε έχει συμφωνηθεί αναφέρει ότι

- Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά εβδομάδα, τουλάχιστον πριν από πέντε ημέρες και ισχύει για το τέλος της εβδομάδας.
- Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά μήνα, τουλάχιστον πριν από δεκαπέντε ημέρες και ισχύει για το τέλος του ημερολογιακού μηνός.
- Αν πρόκειται για μίσθωμα ακινήτου που έχει οριστεί κατά διαστήματα μακρότερα από

ένα μήνα τουλάχιστον πριν από τρεις μήνες και ισχύει για το τέλος του Μαρτίου ή του Ιουνίου ή του Σεπτεμβρίου ή του Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Άρθρο 610 ΑΚ

Αν η μίσθωση έχει συννομολογηθεί για χρόνο μικρότερο από 3 χρόνια η για όλη τη ζωή του μισθωτή κι του εκμισθωτή από τη στιγμή που θα λήξει η χρονική διάρκεια μπορεί ο κάθε συμβαλλόμενος να καταγγείλει τη μίσθωση αυτή

Άρθρο 611 ΑΚ

Σιωπηρή αναμίσθωση

Η όποια μίσθωση έχει συμφωνηθεί για κάποιο χρόνο θα ανανεωθεί για αόριστο χρόνο αφού έχει περάσει ήδη ο συμφωνημένος χρόνος ο οποίος έχει συμφωνηθεί από το μισθωτή και ο εκμισθωτής δε το γνωρίζει και δε φέρει αντίρρηση

Άρθρο 612 ΑΚ

Θάνατος μισθωτή

Από τη στιγμή που ο μισθωτής θα αποβιώσει δίνεται το δικαίωμα στους κληρονόμους του να καταγγείλουν τη μίσθωση. Η καταγγελία αυτή μπορεί να γίνει σε 3 μήνες και ισχύει για όλο το ημερολογιακό μήνα. Αν όσο ζούσε το μίσθιο χρησιμοποιούνταν για οικιακή στέγη όπως το άρθρο 1393 ορίζει και μαζί του ζει και η σύζυγός του τότε όλα τα δικαιώματα παραχωρούνται σε αυτή και μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση. Προστέθηκε με το άρθρο 6 του ν. 1329/1983.

Άρθρο 612 α ΑΚ

Οικογενειακή στέγη

Αν η μίσθωση χρησιμοποιούνταν σε οικογενειακή στέγη και ο εκμισθωτής το γνώριζε είναι άκυρη η συγκεκριμένη καταγγελία αν δε τη κάνει γνωστή και στη σύζυγο του μισθωτή.

Άρθρο 613 ΑΚ

Μισθώσεις δημοσίων υπαλλήλων

Έχουν το δικαίωμα από τη στιγμή που μετατίθενται σε άλλο τόπο να καταγγείλουν τη σύμβαση ή τη μίσθωση όπως οι διατάξεις αορίστου χρόνου ορίζουν.

Άρθρο 614 ΑΚ

Εκποίηση μισθίου

Αν υπάρχει έγγραφο το οποίο αποδεικνύει τη χρονολογία μίσθωσης ακινήτου και ο εκμισθωτής μεταβιβάσει σε τρίτο τη κυριότητα του μισθίου ή παραχωρήσει κάποιο άλλο εμπρακτο δικαίωμα το οποίο αποκλείεται από το μισθωτή ο νέος κτήτορας μπορεί να εισχωρήσει σε δικαιώματα και σε υποχρεώσεις μίσθωσης παρά μόνο αν δεν έχει γίνει δεκτό στη συμφωνία μίσθωσης. Αν το εμπράγματο δικαίωμα που παραχώρησε ο εκμισθωτής στον τρίτον δεν αποκλείει στο μισθωτή τη χρήση, ο τρίτος έχει υποχρέωση να μην την παρεμποδίσει.

Άρθρο 615 ΑΚ

Στη μίσθωση ακινήτου που δεν αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας ή που περιέχει τον όρο, ότι σε περίπτωση εκποίησης του μισθίου ή παραχώρησης εμπράγματος δικαιώματος που αποκλείει τη χρήση του μισθωτή ο νέος κτήτορας θα έχει δικαίωμα να αποβάλει το μισθωτή ο νέος κτήτορας μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση πριν από ένα μήνα, αν η μίσθωση έχει διάρκεια έως ένα έτος και πριν από δύο μήνες, αν έχει διάρκεια μακρότερη από ένα έτος. Αν ο νέος κτήτορας καταγγείλει τη μίσθωση όλα τα δικαιώματα του μισθωτή προς το εκμισθωτή παραμένουν αkéρεια

Άρθρο 616 ΑΚ

Όλες οι προκαταβολές μισθωμάτων του εκμισθωτή όπως και οι εκχωρήσεις μισθωμάτων από εκείνο οι οποίες έγιναν από δανειστές του δεν ισχύουν για το νέο κτήτορα για όσα μισθώματα

πέρα από 3 μήνες.

Άρθρο 617 ΑΚ

Σε περίπτωση που το μίσθιο είναι ενυπόθηκο όλες οι προκαταβολές μισθωμάτων προς τον κύριο του ακινήτου, οι εκχωρήσεις μισθωμάτων που έγιναν απ' αυτόν, καθώς και οι κατασχέσεις μισθωμάτων που έγιναν από δανειστές του είναι ανίσχυρες απέναντι στους ενυπόθηκους δανειστές για μισθώματα πέρα από τρεις μήνες αφότου κατασχέθηκε το μίσθιο.

Άρθρο 618 ΑΚ

Μισθώσεις που πρέπει να μεταγράφονται

Αν η μίσθωση είναι μακρότερη από εννέα χρόνια, τότε ισχύει για τι νέο κτήτορα αυτό μόνο αν υπάρξει συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφεί

2. Κεφάλαιο Δεύτερο : Η Οριοθέτηση και η Νομολογία των Επαγγελματικών Μισθώσεων

2.1 Η Οριοθέτηση των Ειδών Επαγγελματικών Μισθώσεων

Αναφερόμενοι σχετικά στην έννοια των επαγγελματικών μισθώσεων στην εποχή μας, θα μπορούσε να σημειωθεί σχετικά πως η σύμβαση μίσθωσης αναφέρεται σε μια σχετική μορφή μίσθωσης διαφόρων μορφών και τα γενικά της χαρακτηριστικά αναφέρονται στο άρθρο 574 Α.Κ. για μισθώσεις πράγματος⁵³.

Ως εκ τούτου η Επαγγελματική Μίσθωση είναι ενοχική, υποσχετική και αμφοτεροβαρής. Αποτελεί μια διαρκή σύμβαση αορίστου χρόνου. Για να μετατραπεί μια μίσθωση ακινήτου σε επαγγελματική μίσθωση, το στοιχείο που είναι απαραίτητο δεν είναι άλλο από τη συμφωνία για το ότι το μισθίο θα είναι για χρήση καθαρά επαγγελματική και ότι ο μισθωτής θα το χρησιμοποιήσει ώστε να ασκήσει την όποια χρήση που προβλέπεται από τα άρθρα 1-3 του Π.Δ. 34/1995⁵⁴.

Επομένως τα χαρακτηριστικά της επαγγελματικής μίσθωσης, απαραίτητα αναφέρονται στο μισθίο, μίσθωμα και στη συμφωνία ανάμεσα στα δυο μέρη ώστε να προστατευθεί η χρήση. Δεν είναι σημαντικό στοιχείο όμως, ο χρόνος μίσθωσης με την έννοια ότι η κατάρτιση της σύμβασης δεν επηρεάζεται από τη έλλειψη σχετικής συμφωνίας⁵⁵.

⁵³ Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης μεταμέλειας και «εγγύησης». ΕλλΔνη, 2002 (43), σελ. 43-56

⁵⁴ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

⁵⁵ Άρθρο 13 του Ν. 4242/2014

2.1.1 Τα Πρόσωπα που Αναφέρονται στην Επαγγελματική Μίσθωση

- Εκμισθωτής

Η ιδιότητα του μισθωτή σε επαγγελματικές σχέσεις, δεν διαφαίνεται να έχει καμία διαφορά με τις υπόλοιπες μορφές της κοινής μίσθωσης του Α.Κ. Το κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, μπορεί να είναι εκμισθωτής ή ακόμα και πρόσωπο δημοσίου δικαίου. Έπειτα από τη σύναψη της σύμβασης, ο εκμισθωτής αποκτά αυτοδίκαια τη ιδιότητά του και φυσικά το κύρος της δεν προσβάλλεται από την έλλειψη εμπράγματος δικαιώματος στο μίσθιο. Σε περίπτωση που ο μη δικαιούχος εκμισθωτής δεν τηρήσει τη σύμβαση με τη παράδοση της χρήσης του μισθίου στο μισθωτή, τότε η ευθύνη είναι δική του και είναι υποχρεωμένος να προχωρήσει σε αποζημίωση λόγω αδυναμίας παροχής⁵⁶.

- Η Σύναψη Εμπορικής Μίσθωσης από μη Δικαιούμενο Εκμισθωτή

Σε περίπτωση που κάποιος εκμισθωτής δεν έχει το δικαίωμα να συνάψει επαγγελματική μίσθωση, η μίσθωση αυτή είναι δεσμευτική για το Κύριο ή το Νομέα του ακινήτου αν φυσικά ο μισθωτής τηρεί τη καλή τη πίστη και δεν υπήρξε καμία διαμαρτύρηση από το μισθωτή έγγραφη σε διάστημα τριών ημερών που πληροφορήθηκε για τη μίσθωση⁵⁷. Σε περίπτωση που το ακίνητο μίσθωσης προέρχεται από κληρονομιά η προηγούμενη παράγραφος και η προθεσμία λήξης της, αρχίζει όταν είναι γνωστό ότι η μίσθωση ισχύει από τη αποδοχή της κληρονομιάς⁵⁸.

- Προϋποθέσεις Εφαρμογή του Αρθρου 14 του Π.Δ. 34/1995

Αναφέρεται σχετικά η ύπαρξη έγκυρης και ενεργούς επαγγελματικής μίσθωσης. Σε περίπτωση όπου η μίσθωση αυτή δεν ισχύει ή έχει λήξει, οι εφαρμογές του άρθρου δεν

⁵⁶ Φίλιος Π., Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη, εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, 2011, σελ. 66-82

⁵⁷ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

⁵⁸ Τσούμας Β., Η Εμπορική Μίσθωση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2004, σελ. 58-72

ισχύουν. Σημαντική είναι κι η προϋπόθεση σύναψης επαγγελματικής μίσθωσης από εκμισθωτή που δεν είναι δικαιούχος. Όπου δηλαδή ο εκμισθωτής δεν έχει το δικαίωμα⁵⁹.

Επομένως αυτός ο εκμισθωτής είναι εκείνος όπου στο πρόσωπό του δε έχει καμία κατάρτιση για επαγγελματική μίσθωση, καμία ιδιότητα κυρίου, Επικαρπωτή ή Νομέα ή ακόμα και δικαιούμενου σε εκμίσθωση αντιπροσώπου. Τρίτη αναφέρεται η προϋπόθεση γύρω από τη δέσμευση τρίτου μισθωτή καλή τη πίστη. Με τον όρο *καλή τη πίστη*, νοείται ο εμπιστοσύνη που έχει ο μισθωτής απέναντι στο εκμισθωτή και στο γεγονός ότι ο τελευταίος μπορεί να εκμισθώσει το κτίριο δε επιβαρύνεται από κάποια αμέλεια⁶⁰.

Η κατάρτιση μίσθωσης αποτελεί το κρίσιμο χρόνο για την συνδρομή της καλής πίστης. Σε καμία περίπτωση δεν βλάπτει η μετέπειτα κακή πίστη από το μισθωτή. Η τελευταία προϋπόθεση της διάταξης 14 του Π.Δ. είναι η έλλειψη διαμαρτυρίας από την πλευρά του τρίτου σε διάστημα τριών μηνών από τη στιγμή που έμαθε για τη μίσθωση. Με τον όρο Διαμαρτυρία, νοείται η ρητή δήλωσης βούλησης από το τρίτο για το γεγονός ότι ο ίδιος έχει εκμισθώσει το ακίνητο και σε καμία περίπτωση δε συμφωνεί με τη σύμβαση. Η διαμαρτυρία συνήθως είναι τυπική⁶¹.

- **Δέσμευση Τρίτου Προσώπου**

Η δέσμευση τρίτου προσώπου, αποτελεί μια έννομη συνέπεια του άρθρου. Σύμφωνα με αυτή την δέσμευση, κάθε τρίτος δεν έχει καμία ιδιότητα εκμισθωτή και έτσι δε και κανένα τέτοιο δικαίωμα⁶². Οι γενικές διατάξεις ορίζουν ουσιαστικά τη σχέση τρίτου προσώπου με τον εκμισθωτή. Επομένως είναι λογικό εκείνος ν' απαιτήσει από τον μη δικαιούχο εκμισθωτή όλα τα μισθώματα που πρέπει να εισπραχθούν ως μέρος των απαιτήσεών του και φυσικά κατά των διατάξεων περί αδικαιολόγητου πλουτισμού.

⁵⁹ Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης μεταμέλειας και «εγγύησης». ΕΛΛΔνη, 2002 (43), σελ. 43-56

⁶⁰ Κατράς Ι., Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, Στ' έκδοση, εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 2005, σελ. 52-56

⁶¹ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

⁶² Τσούμας Β., Η Εμπορική Μίσθωση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2004, σελ. 58-72

Ο τρίτος επίσης έχει το δικαίωμα να ασκήσει δίωξη κατά του μισθωτή και έτσι να ασκήσει τη αξίωσή του. Η απόφαση γύρω από αυτό το ζήτημα δε θα είναι εκτελεστική για το μισθωτή και ο τρίτος πρέπει να σεβαστεί το δικαίωμα κατοχής⁶³.

2.2 Νομολογία Επαγγελματικών Μισθώσεων

Στο Π.Δ. 34/1995 αναφέρεται πως δεν ρυθμίζεται αυτοτελώς η υπομίσθωση οπότε και η νομική της έννοια και φύση σε επαγγελματική μίσθωση, δεν έχουν κάποια απόκλιση από εκείνα που είναι δεκτά στη κατά Α.Κ. υπομίσθωση. Αυτού του είδους η υπομίσθωση, αποτελεί σύμβαση ενοχική, υποσχετική και αμφοτεροβαρής και έχει σα αντικείμενό της τη παραχώρηση μισθίου σε τρίτο από το μισθωτή. Είναι μια νέα μίσθωση η οποία υπάγεται σε διατάξεις του παραπάνω Π.Δ.

Δεν είναι ωστόσο απαραίτητο η βασική μίσθωση να είναι επαγγελματικής μορφής για τη υπαγωγή της υπομίσθωσης σε προστασία διατάξεων του Π.Δ. Το μόνο που αρκεί είναι η συνυπολόγηση του όρου ότι ο υπομισθωτής θ' ασκήσει το μίσθιο σε δραστηριότητες οι οποίες προστατεύονται από τα άρθρα 1-3 του συγκεκριμένου Π.Δ. Σε καμία περίπτωση όμως δεν μπορεί να αντιταχθεί το εν λόγω δικαίωμα του υπομισθωτή κατά του μισθωτή⁶⁴.

Εκείνος σε περίπτωση μη έγκρισής του, μπορεί να καταγγείλει τη βασική μίσθωση για κακή χρήση μισθίου, σύμφωνα με το άρθρο 594 ΑΚ. Σε επαγγελματική μίσθωση, ο εκμισθωτής δεν έχει καμία σχέση με συμβατική με το υπομισθωτή, κάτι το οποίο συμβαίνει σε κοινή μίσθωση. Εξαίρεση αποτελεί σύμφωνα με το άρθρο 599 παρ. 2, η ικανότητα του εκμισθωτή να απαιτήσει στη λήξη της μίσθωσης το μίσθιο. Και στη επαγγελματική μίσθωση εφαρμόζεται το παραπάνω. Έτσι ακόμα και αν υπάρχει αντίθετη συμφωνία, ο μισθωτής έχει τη ευθύνη στο εκμισθωτή για όποιο πταίσμα⁶⁵.

⁶³ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

⁶⁴ Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης μεταμέλειας και «εγγύησης». ΕλλΔνη, 2002 (43), σελ. 43-56

⁶⁵ Κατράς Ι., Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, Στ' έκδοση, εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 2005, σελ. 52-56

2.2.1 Λόγοι Μεταβολής Συμβαλλόμενων Προσώπων

- Νόσος Μισθωτή

Σύμφωνα με το άρθρο 12, ορίζεται ότι αν ο μισθωτής υποφέρει από βαριά νόσο, τότε είναι ανίκανος να έχει επιχείρηση όπου ασκεί μίσθιο και μπορεί να προχωρήσει σε ολοκληρωτική μισθωτική σχέση σε τρίτο και στη μεταβίβασή της σε αυτό. Η μεταβίβαση αυτή μπορεί να γίνει ένα χρόνο από την εμφάνιση της νόσου. Αν υπάρξει θάνατος του μισθωτή αυτό το δικαίωμα το ασκούν ο ή η σύζυγος ή τα τέκνα. Η σύμβαση σε μισθωτή και εκείνον στο οποίο γίνεται η μεταβίβαση, είναι υποχρεωτική για τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης⁶⁶.

Επίσης υποχρεωτική είναι και η έγγραφη αναγγελία σύμβασης από το πρόσωπο που μεταβιβάζει στον εκμισθωτή με τους όρους της σύμβασης. Όλες οι υποχρεώσεις «βαραίνουν» εκείνον που κάνει την μεταβίβαση. Σημαντική προϋπόθεση είναι ότι ο μισθωτής ασκούσε ο ίδιος την λειτουργία της επιχείρησης στο μίσθιο, ώστε να εφαρμοστεί η διάταξη αυτή.

Αν ο μισθωτής πάσχει από μια βαριά νόσο, αυτό σημαίνει τη ανικανότητά του να λειτουργεί τη επιχείρησή του και μπορεί να προχωρήσει σε ολική μεταβίβαση σε τρίτο. Όποια νόσο δημιουργεί ανικανότητα του μισθωτή θεωρείται βαριά. Η βαρύτητα της νόσου, κρίνεται από το δικαστήριο. Επομένως αναφορικά με τα παραπάνω, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να μεταβιβάσει όλη τη εν λόγω μισθωτική σχέση.

Είναι όμως υποχρεωτική η σύμβαση σε μισθωτή και σε τρίτο με έγγραφη καταγγελία σύμβασης στον εκμισθωτή και με όλους τους σχετικούς όρους. Ο χαρακτήρας αυτής της σύμβασης είναι αφηρημένος και ισχύει από τη αναγγελία της στον εκμισθωτή. Δεν είναι απαραίτητη η εκ των προτέρων συναίνεσή του.

Νέα μίσθωση θα δημιουργηθεί απ' αυτή τη μεταβίβαση αλλά η παλαιά συνεχίζει να ισχύει με τη ταυτότητά της. Μέσα σε ένα έτος, πρέπει να γίνει η μεταβίβαση από τη εμφάνιση της νόσου. Δεν είναι επιτρεπτή η όποια άλλη συμφωνία η οποία αναφέρεται σε απαγόρευση μεταβίβασης ή σε μερική μεταβίβαση. Ο τρίτος στον οποίο μεταβιβάζεται η μίσθωση μπορεί να είναι οποιοσδήποτε ακόμα και συμμισθωτής, σύζυγος ή τέκνο του μισθωτή⁶⁷.

- Θάνατος Μισθωτή

⁶⁶ Φίλιος Π., Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη, εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, 2011, σελ. 66-82

⁶⁷ Κατράς Ι., Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, Στ' έκδοση, εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 2005, σελ. 52-56

Αν υπάρξει θάνατος μισθωτή, τότε καμία λύση δεν υπάρχει για τη μίσθωση. Οι κληρονόμοι αναλαμβάνουν σχετικά. Η σύζυγος ή τα παιδιά του μισθωτή, μπορούν να προχωρήσουν σε μεταβίβαση της εν λόγω μισθωτικής σχέσης σε τρίτο. Η μεταβίβαση αυτή γίνεται και σε περιπτώσεις του άρθρου 2. Ισχύει και η περίπτωση όπου κι η σύζυγος και τα παιδιά του ασκούν το ίδιο επάγγελμα κι ο στόχος του νομοθέτη είναι να προστατευθούν οι κληρονόμοι από τη παροχή δυνατότητας να απαλλαχτούν από τη μίσθωση του μισθίου. Η όποια συμφωνία γίνεται με τη σύναψη της μίσθωσης εννοεί ότι θα λύεται σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή και είναι άκυρη⁶⁸. Ωστόσο, όλοι οι κληρονόμοι έχουν το δικαίωμα καταγγελίας μίσθωσης.

- **Τρόποι και Συνέπειες Μεταβίβασης Μισθωτικής Σχέσης**

Η σύμβαση σε μισθωτή και κληρονόμων και τρίτου είναι υποχρεωτική για τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης όπως και η έγγραφη αναγγελία της σύμβασης στο εκμισθωτή⁶⁹. Δεν είναι υποχρεωτικό να γίνει εγγράφως. Έγγραφη πρέπει να γίνει η αναγγελία στο εκμισθωτή με τους όρους μεταβίβασης. Διαπλαστικό όμως είναι το δικαίωμα μεταβίβασης της μισθωτικής σχέσης αφού άσκησή του έχει έννομο αποτέλεσμα ώστε να αλλοιωθεί η σχέση στο πρόσωπο του μισθωτή.

Καμία σημασία δεν έχει επίσης η έγκριση ή η συναίνεση του μισθωτή ή η όποια πρώην δικαστική απόφαση για τη άσκηση του εν λόγω δικαιώματος. Με την αναγγελία πραγματοποιείται και η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης. Έτσι πρέπει σε ένα χρόνο να γίνει, από τη εμφάνιση ανικανότητας ή αποδοχής κληρονομιάς.

Αφού έχει γίνει η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης στη θέση του μισθωτή, εισέρχεται ο τρίτος τη θέση του μισθωτή. Η μίσθωση είναι η ίδια και δε δημιουργείται νέα. Ο νέος μισθωτής δεσμεύεται από τους όρους της μίσθωσης και είναι υποχρεωμένος να ασκήσει τη προβλεπόμενη από τη σύμβαση δραστηριότητά του και να μεταβιβάσει το μισθωτή.

Φυσικά μ' αυτή τη μεταβίβαση δεν είναι απαραίτητο να μεταβιβαστεί και η επιχείρηση που ασκείται στο μίσθιο. Σε ολόκληρο με το νέο μισθωτή, ενέχονται τόσο ο παλιός μισθωτής όσο κι οι κληρονόμοι του μισθωτή που έχει πεθάνει σε ότι αφορά τις υποχρεώσεις.

⁶⁸ Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης μεταμέλειας και «εγγύησης». ΕλλΔνη, 2002 (43), σελ. 43-56

⁶⁹ Τσούμας Β., Η Εμπορική Μίσθωση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2004, σελ. 58-72

Έτσι ο μισθωτής δικαιούται και μετά απ' αυτή τη μεταβίβαση να στραφεί κατά των κληρονόμων και να απαιτήσει απόδοση χρήσης μισθίου για δυστροπία κατά το χρόνο μεταβίβασης της μισθωτικής σχέσης.

- **Η Μεταβίβαση Λόγω Εκποίησης Μισθίου**

Σύμφωνα με τα άρθρα 614-15 Α.Κ. και 1009 Π.Δ., θεσπίζεται η περίπτωση της αυτοδίκαιης μεταβίβασης όλης της μισθωτικής σχέσης και ορίζεται ότι ο νέος μισθωτής αναλαμβάνει τις υποχρεώσεις της νέας μίσθωσης. Για να ισχύει όμως κάτι τέτοιο, πρέπει η σύμβαση της μίσθωσης να είναι έγκυρη και ενεργή. Έτσι ο νέος κτήτορας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 614 έπειτα από τη μεταγραφή της έγκυρης μεταβίβασης εισέρχεται στη επαγγελματική μίσθωση⁷⁰.

Φυσικά αυτή θα ισχύσει και στο μέλλον και έχει το νόμο ως γενεσιουργό λόγο. Δεν παίζει κανένα ρόλο η γνώση ή η άγνοια του μισθωτή ή του νέου κτήτορα. Δεν είναι απαραίτητη η αναγγελία της εκποίησης στο μισθωτή ειδικά από τη στιγμή που δεν υπάρχει εκχώρηση ή καμία εφαρμογή των διατάξεων του ΑΚ⁷¹.

Ως σύνολο μεταβιβάζεται η μίσθωση και όλοι οι συμβατικοί όροι να ισχύουν οι οποίοι υπήρχαν ήδη. Αν ο μισθωτής δεν λάβει γνώση για τη μεταβίβαση και συνεχίζει να καταβάλει ενοίκια στο παλιό μισθωτή η καταβολή αυτή δε αποσβήνει τη οφειλή στο νέο κτήτορα και έτσι ο μισθωτής πρέπει να τα καταβάλει στο νέο.

Παρ' όλα αυτά όμως, αν ο μισθωτής δεν ενημερωθεί έγκαιρα για τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης το γεγονός αυτό αποτελεί παράλειψη των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη μίσθωση. Έτσι ο μισθωτής διεκδικεί το δικαίωμα αποζημίωσης για αυτή τη παράλειψη από το νέο κτήτορα λόγω καταβολή μισθωμάτων στο παλιό κτήτορα.

Αυτή η απαίτηση μπορεί να ανταπαντηθεί με τη μορφή συμψηφισμού κατά του νέου κτήτορα από τη στιγμή που εκείνος θα ζητήσει τη καταβολή των μισθωμάτων. Ο μισθωτής θ' απαλλαχθεί από τη επανακαταβολή των μισθωμάτων και ο νέος κτήτορας θα

⁷⁰ Κατράς Ι., Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, Στ' έκδοση, εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 2005, σελ. 52-56

⁷¹ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

κατηγορηθεί για αδικαιολόγητο πλούτο, αφού απέκτησε χωρίς καμία δικαιολογία το ποσό των μισθωμάτων με επιβάρυνση της περιουσίας του νέου κτήτορα⁷².

- **Η Δυνατότητα Ελεύθερου Καθορισμού και Αναπροσαρμογής Μισθώματος**

Σύμφωνα με τη παρ. 1 του άρθρου 34/1995, ορίζεται ότι το μίσθωμα καθορίζεται κατά τη διάρκεια σύναψης της μίσθωσης και από τις δυο πλευρές⁷³. Η αναπροσαρμογή του γίνεται σε χρονικά διαστήματα και το ύψος του το ορίζει η σχετική σύμβαση. Αναφέρεται λοιπόν ότι οι συμβαλλόμενοι έχουν το δικαίωμα της συμφωνίας, του χρόνου της σχετικής συμφωνίας και τη αναπροσαρμογής του μισθώματος.

Σύμφωνα με το άρθρο 361, ισχύει η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων. Με τον όρο αναπροσαρμογή, νοείται ο τρόπος με τον οποίο το μίσθωμα το οποίο έχει ορισθεί από τη αρχή της σύναψης μπορεί να αυξηθεί ή να μειωθεί με σκοπό να διατηρηθεί η ισορροπία σε παροχή και αντιπαροχή σε όλη τη διάρκεια της μισθωτικής σχέσης⁷⁴.

Οι συμβαλλόμενοι ορίζουν το ποσό της αναπροσαρμογής του μισθώματος σύμφωνα με το νόμο ή με δικαστική απόφαση. Πολλές είναι βέβαια και οι δυνατότητες που έχουν οι συμβαλλόμενοι σε ότι αφορά τη αναπροσαρμογή αυτή. Η προσαύξηση μπορεί να γίνει με σταθερά ποσά σε τακτά ή άτακτα χρονικά διαστήματα. Μπορεί να γίνει ποσοστιαία αύξηση σε σχέση με τη εξέλιξη του τιμάριθμου. Αν τα μέλη παρέλειψαν να ρυθμίσουν τον τρόπο αναπροσαρμογής του μισθώματος ισχύουν οι διατάξεις του νόμου των άρθρων 7 πδ 34/95⁷⁵.

⁷² Τσούμας Β., Η Εμπορική Μίσθωση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2004, σελ. 58-72

⁷³ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

⁷⁴ Κατράς Ι., Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, Στ' έκδοση, εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 2005, σελ. 52-56

⁷⁵ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

2.3 Στοιχεία που Προσέχονται Σχετικά στις Μισθώσεις

2.3.1 Η Διάρκεια Μισθωτικής Σχέσης – Ελάχιστη Νόμιμη Διάρκεια Μίσθωσης

Σε συμβατική και νόμιμη, διακρίνεται η διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων. Με τον όρο Συμβατική, νοείται η μίσθωση η οποία έχει συμφωνηθεί και νόμιμη είναι εκείνη όπου η μικρότερη διάρκειά της ορίζεται από το νόμο. Συμβατικός χρόνος είναι και ο χρόνος παράτασης της μίσθωσης. Ο χρόνος της αυτοδίκαιης παράτασης δεν είναι συμβατικός. Μίσθωση ορισμένου χρόνου είναι η επαγγελματική μίσθωση⁷⁶.

Το μικρότερο όριο της ορίζεται από το νόμο και είναι δώδεκα (12) χρόνια. Αν η σύμβασή της έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή αόριστο χρόνο ισχύει από τη σύναψη της μίσθωσης για 12 χρόνια. Η διάρκεια αυτή η χρονική δεσμεύεται και από το μισθωτή και από το εκμισθωτή.

Αν ο χρόνος είναι μικρότερος των 12 ετών ή είναι αόριστος, ο νόμος το μετατρέπει σε μίσθωση με τη νόμιμη διάρκεια χωρίς να λαμβάνεται υπόψη αν οι δυο πλευρές το ήθελαν ή όχι. Ανίσχυρη θεωρείται η κάθε διαλυτική αίρεση η οποία έχει συμφωνηθεί και δε λαμβάνεται υπόψη. Αν ο χρόνος μίσθωσης είναι πάνω των 12 χρόνων, υπερισχύει η συμφωνία αυτή. Σε ότι αφορά τις μισθώσεις ακινήτων για στέγαση δημόσιων εκπαιδευτηρίων μπορούν να συναφθούν για χρόνο μικρότερο των 12 ετών ή κι για αόριστο χρόνο. Μπορεί να είναι σε κωμόπολεις με πληθυσμό μέχρι 5000 κατοίκων. Οι όποιες μετέπειτα αυξομειώσεις δεν λαμβάνονται υπόψη⁷⁷.

2.3.2 Έναρξη Μίσθωσης

Η έναρξη της μίσθωσης όπως και της αστικής ευθύνης, μπορεί να αρχίζει ή να συμπίπτει από τη ημέρα σύναψης της σύμβασης ή να είναι μεταγενέστερη. Υπάρχει και η περίπτωση να εξαρτάται και από τη πλήρωση αναβλητικής ή προθεσμίας. Σε καμία περίπτωση ο χρόνος μίσθωσης δεν επηρεάζεται από το χρόνο κατά το οποίο ο μισθωτής μπορεί να κάνει χρήση του μισθίου. Έτσι αν ένα μίσθιο είναι έτοιμο για χρήση ο μισθωτής αναλαμβάνει να αποπερατώσει το μίσθιο με δικά του έξοδα ή με συμψηφισμό αυτών ώστε να αρχίσει η αποπεράτωση του μισθίου. Ο χρόνος έναρξης δεν αλλάζει⁷⁸.

⁷⁶ Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης μεταμέλειας και «εγγύησης». ΕλλΔνη, 2002 (43), σελ. 43-56

⁷⁷ Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης μεταμέλειας και «εγγύησης». ΕλλΔνη, 2002 (43).

⁷⁸ Φίλιος Π., Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη, εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, 2011, σελ. 66-82

- **Περιπτώσεις Ανήλικου Εκμισθωτή**

Οι γονείς εκπροσωπούν τους ανήλικους εκμισθωτές με τέτοιο τρόπο ώστε να ασκούν τη γονική μέριμνα ή οι ανήλικοι εκμισθωτές μπορεί να εκπροσωπούνται από κάποιο επίτροπο. Ο νόμος 1624 κι η σχετική διάταξη αρ. 7, ορίζει ότι η εκμίσθωση ακινήτου που ανήκει σε ανήλικο άσχετα αν είναι για επαγγελματική ή αστική χρήση, είναι σε ισχύ για 9 χρόνια, άσχετα αν δεν τηρηθούν οι διατυπώσεις του νόμου και δεν υπάρξει σχετική άδεια από το δικαστήριο⁷⁹.

Επίσης δεν «παίζει» ρόλο αν η μίσθωση έχει συναφτεί στο όνομα του ανηλίκου ή κάποιου αντιπροσώπου και αν ο ανήλικος έχει στο μεταξύ ενηλικιωθεί. Για μίσθωση πάνω από 9 χρόνια, ακόμα και αν έχει ενηλικιωθεί ο ανήλικος, είναι άκυρη. Η ακυρότητα αυτή αφορά τους ασκούντες τη γονική μέριμνα ή των διαδόχων του ανηλίκου. Έτσι η μίσθωση συνεχίζει να ισχύει μέχρι τη πρόταση της ακύρωσης. Αν οι συνεκμισθωτές είναι περισσότεροι, δεν ισχύει η σύμβαση μόνο σ' ότι αφορά το ιδανικό μερίδιο του ανηλίκου. Λόγω όμως της αδιαίρετης χρήσης δεν μπορεί να ισχύσει η ακυρότητα στο ιδανικό τμήμα του μίσθιου και η ακυρότητα ισχύει για όλη τη σύμβαση.

- **Μεταγενέστερη Συμφωνία Μερών**

Η συμφωνία μερών είναι επιτρεπτή, έπειτα από τη κατάρτιση της σύμβασης με μείωση ελάχιστου ορίου διάρκειας. Φυσικά θα πρέπει ν' αποδειχθεί με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Δηλαδή θα πρέπει το έγγραφο αυτό να έχει συνταχθεί σύμφωνα με το άρθρο 446.

Αυτό ισχύει μόνο για σχέσεις συμβαλλομένων και όχι για σχέσεις τρίτων ή κάποιου συμβαλλόμενου κι τρίτου. Το παραπάνω έγγραφο, αποτελεί αποδεικτικό και όχι συστατικό. Καμία απόδειξη με μάρτυρες δεν είναι επιτρεπτή μόνο αν το έγγραφο έχει χαθεί. Η απόδειξη με άλλα έγγραφα δεν επιτρέπεται⁸⁰.

- **Τετρατετής Παράταση Μίσθωσης**

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Π.Δ. 34/1995, αφού έχει λήξει η σύμβαση μίσθωσης και μέσα σε 9 μήνες από τη λήξη της αν ο εκμισθωτής δεν ζητήσει απόδοση του μίσθιου ή ο

⁷⁹ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

⁸⁰ Άρθρο 13 του Ν. 4242/2014

μισθωτής δεν αποδώσει το μίσθιο, η μίσθωση μπορεί να παραταθεί για 4 χρόνια. Ο χρόνος αυτός υπολογίζεται από τη λήξη της κι όχι αφού έχουν περάσει οι 9 μήνες. Αφού συμπληρωθεί αυτή η παράταση και η τετραετία, τότε καταγγέλεται η μίσθωση⁸¹.

- **Απόκτηση Άυλης Εμπορικής Αξίας**

Είναι η αξία όπου έχει η επιχείρηση ως σύνολο πραγμάτων, δικαιωμάτων ή άλλων πραγματικών καταστάσεων. Μπορεί να είναι ακόμα και η φήμη ή η πελατεία με μια αξία οικονομική από την οποία μπορεί να ωφεληθεί κάποιος άλλος από τη άσκηση αυτής της χρήσης⁸². Η αξία αυτή έχει σχέση με τον τρόπο άσκησης της επιχειρηματικής δραστηριότητας που είναι το μίσθιο.

Από τη στιγμή που ο μισθωτής αποχωρεί από μίσθιο τότε επηρεάζεται δυσμενώς και μπορεί ακόμα και να χάσει πελάτες ή/και το κόστος αναδιοργάνωσης της νέας επιχείρησης. Αν όμως επηρεάζεται θετικά ο εκμισθωτής, μπορεί να εκμισθώσει το ακίνητο σε άλλο μισθωτή για τη άσκηση της ίδιας δραστηριότητας με πολύ πιο υψηλό τίμημα. Έτσι ο νομοθέτης έχει ορίσει μια εύλογη αποζημίωση για το μισθωτή αφού έχει αξιολογήσει όλες τις συνθήκες⁸³.

Σε ότι αφορά την αποζημίωση, αυτή έχει οριστεί σε 24 μηνιαία μισθώματα και το δικαστήριο δεν μπορεί να αυξήσει αυτό το συγκεκριμένο ποσό. Το χαρτόσημο δε περιλαμβάνεται στο μίσθωμα. Αν το μίσθωμα έχει οριστεί σε ποσοστό επί των εισπράξεων, για να υπολογισθεί η άυλη εμπορική αξία ο μέσος όρος των μισθωμάτων λαμβάνεται υπόψη που αφορούν το τελευταίο 12μηνο πριν τη καταγγελία⁸⁴.

- **Πότε Οφείλεται η Αποζημίωση**

Στις περιπτώσεις στις οποίες οφείλεται η αποζημίωση, αναφέρεται το σχετικό Π.Δ. στη λήξη της μίσθωσης αφού έχει παρέλθει η 12ετία ή αφού έχει λήξει η παράταση από το άρθρο 58 παρ. 10. Σε περίπτωση που η μίσθωση είναι μεγαλύτερη των 12 ετών, η αποζημίωση πρέπει να δοθεί στη πάροδο του χρόνου όπως η σύμβαση προβλέπει. Η διάταξη του άρθρου 60

⁸¹ Τσούμας Β., Η Εμπορική Μίσθωση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2004, σελ. 58-72

⁸² Τσούμας Β., Η Εμπορική Μίσθωση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2004, σελ. 58-72

⁸³ Φίλιος Π., Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη, εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, 2011, σελ. 66-82

⁸⁴ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

είναι στενά ερμηνευτική και αναφέρει τη οικονομική επιβάρυνση του εκμισθωτή για εξαιρετικές περιπτώσεις⁸⁵.

- **Έλλειψη Υπογρέωσης Αποζημίωσης**

Το άρθρο 61 ορίζει εκείνες τις περιπτώσεις στις οποίες δεν πρέπει να δοθεί αποζημίωση άυλης εμπορικής αξίας. Αυτές είναι οι εξής

- Αν υπάρχει οικειοθελής αποχώρηση του μισθωτή από το μίσθιο όπου αυτού του είδους η αποχώρηση είναι όταν ο ίδιος δεν επιθυμεί να παρατείνει ή να ανανεώσει τη σύμβαση μίσθωσης ακόμα και αν ο εκμισθωτής επιμένει. Οικειοθελής αποχώρηση δεν είναι η απλή εκούσια αποχώρηση, ειδικά αν υπάρχει εξωστική απόφαση.
- Σε μισθώσεις που αφορούν εκπαιδευτήρια και παιδικούς σταθμούς, κλινικές, οίκους ευγηρίας, νοσηλευτικούς χώρους, βοηθητικούς χώρους
- Σε περιπτώσεις όπου το μίσθιο χρησιμοποιείται για επαγγελματική στέγη. Δεν αποκτά έτσι εμπορική αξία. Αν το μίσθιο είναι υπόγειο ή όχι, δεν έχει κάποια ιδιαίτερη σημασία
- Για άσκηση αγωγής έπειτα από 9 μήνες. Καμία αποζημίωση δεν δίνεται αν ασκηθεί αγωγή απόδοσης μίσθιου αφού έχουν περάσει 9 μήνες από τη λήξη της μίσθωσης. Τότε θεωρείται ότι έχει γίνει παράταση για 4 χρόνια και αφού περάσει κι η τετραετία καμία αποζημίωση δε οφείλεται.

⁸⁵ Κατράς Ι., Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, Στ' έκδοση, εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 2005, σελ. 52-

2.4 Υποχρεώσεις Μισθωτών και Εκμισθωτών στις Μισθώσεις

2.4.1 Μισθωτής

Η ιδιότητα του μισθωτή σύμφωνα με τις συμβάσεις του Α.Κ. αποκτάται αφού έχει συμφωνηθεί η μίσθωση χωρίς να έχει σημασία το κύρος της. Σε καμία επαγγελματική μίσθωση δεν ισχύει η παραπάνω αρχή. Σημαντικό είναι το στοιχείο της εγκυρότητας της σύμβασης. Η σύμβαση μπορεί να ακυρωθεί λόγω έλλειψης δικαιοπρακτικής ικανότητας και έτσι ο μισθωτής δε μπορεί να ασκήσει το δικαίωμά του σε επαγγελματική μίσθωση. Τα άρθρα 128 και 129 όσα άτομα είναι ανάκανα για δικαιοπραξία δε έχουν το δικαίωμα να ασκήσουν έγκυρες εμπορικές πράξεις⁸⁶.

Φυσικά και δεν μπορούν να έχουν το δικαίωμα του μισθωτή σε επαγγελματικές μισθώσεις. Επομένως το κάθε φυσικό πρόσωπο ανεξάρτητα τη εθνικότητά του μπορεί να είναι μισθωτής και μάλιστα με πλήρη δικαιοπρακτική ικανότητα. Δεν παίζει ρόλο αν μετά τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης ασκήσει στο μίσθιό του κάποια από τις δραστηριότητές του⁸⁷.

2.4.2 Νομικά Πρόσωπα

Κάθε νομικό πρόσωπο μπορεί να ασκήσει το ρόλο του μισθωτή. Επομένως κάθε νομικό πρόσωπο μπορεί να είναι μισθωτής, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου είτε είναι αλλοδαπός ή όχι. Σημασία έχει η κατάρτιση της σύμβασης και όχι αν θα ασκήσει στο μίσθιο κάποια άλλη δραστηριότητα. Μισθωτές μπορεί να είναι οι ΟΤΑ και το Δημόσιο⁸⁸.

2.4.3 Παραχώρηση Χρήσης σε Τρίτο Ατομο

Αυτού του είδους η παραχώρηση μπορεί να γίνει με κάποιο αντάλλαγμα ή όχι. Στη περίπτωση που δοθεί κάποιο αντάλλαγμα η σύμβαση είναι αμφιτεροβαρής και στη δεύτερη περίπτωση ετεροβαρής. Δεν είναι παρά μια σύμβαση υπομίσθωσης και για σύμβαση χρησιδανείου. Φυσικά εννοείται ότι το αντικείμενο των δυο συμβάσεων είναι η παραχώρηση χρήσης του πράγματος⁸⁹.

⁸⁶ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

⁸⁷ Άρθρο 13 του Ν. 4242/2014

⁸⁸ Φίλιος Π., Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη, εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, 2011, σελ. 66-82

⁸⁹ Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης μεταμέλειας και «εγγύησης». ΕλλΔνη, 2002 (43), σελ. 43-56

Σύμφωνα με το άρθρο 593, ο Α.Κ. αναφέρει ότι ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να δώσει σε άλλο χρήστη το μίσθιο αν δεν έχει συμφωνηθεί το παραπάνω. Επίσης μπορεί να το υπεκμισθώσει. Σε επαγγελματική μίσθωση και σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ 1 πδ 34/1995 δεν είναι επιτρεπτή η παραχώρηση χρήσης μισθίου σε τρίτο. Στις παραπάνω περιπτώσεις αναφέρονται κανόνες ενδοτικού δικαίου από τη στιγμή που είναι δυνατή η μη τήρηση των όρων και από τα δυο μέρη⁹⁰.

Δεν παίζει ρόλο το πότε έγινε η σύμβαση μίσθωσης. Ισχύει για όλη τη διάρκεια σύμβασης. Οι διατάξεις των εδ β-εζ παρ. 1 του άρθρου 11, οι οποίες είναι αναγκαστικές απασχολούν το θέμα παραχώρησης μισθίου σε τρίτο στο χρονικό διάστημα κατά το οποίο έχει συμπληρωθεί η τριετία.

Σύμφωνα με αυτές τις διατάξεις αναγνωρίζεται στο μισθωτή το δικαίωμα παραχώρησης ακόμα και χωρίς τη ύπαρξη συμφωνίας της χρήσης σε προσωπική εταιρεία ή σε εταιρεία περιορισμένης ευθύνης. Θα πρέπει όμως και ο ίδιος να έχει συμμετοχή σε ποσοστό 35% αφού έχει περάσει η τριετία από τη αρχή της μίσθωσης. Παραμένει ex-lege η παραχώρηση αυτής της χρήσης μισθίου σε ότι αφορά ανώνυμη εταιρεία, συνεταιρισμό ή ίδρυμα⁹¹.

Είναι υποχρεωτική σε αυτές τις περιπτώσεις, η γραπτή γνωστοποίηση στο εκμισθωτή σε ένα διάστημα ενός μηνός ώστε να γίνει η σύναψη της μίσθωσης αλλά και γνωστά τα στοιχεία όσων απέκτησαν τη παραχώρηση. Αν η γνωστοποίηση δεν γίνει γνωστή, τότε είναι παράνομη η παραχώρηση και ο εκμισθωτής μπορεί να τη καταγγείλει σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ 2 πδ 34/1995.

Σύμφωνα με τη παραπάνω παραχώρηση δίνεται όλη η ευθύνη στο μισθωτή και στη εταιρεία η οποία έχει τη χρήση έναντι του εκμισθωτή. Αναφέρονται πολλές υποχρεώσεις σε αυτή τη ρύθμιση για το μισθωτή ο οποίος δε περιορίζεται στη καταβολή μισθώματος όπου είναι κι η βασική του οφειλή. Ο τρίτος είναι εκείνος που έχει τη ευθύνη για όποιες φθορές και βλάβες μισθίου⁹².

⁹⁰ Τσούμας Β., Η Εμπορική Μίσθωση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2004, σελ. 58-72

⁹¹ Άρθρο 13 του Ν. 4242/2014

⁹² Κατράς Ι., Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, Στ' έκδοση, εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 2005.

3. Κεφάλαιο Τρίτο : Οι Επαγγελματικές Μισθώσεις στη Εποχή της Οικονομικής Κρίσης

3.1 Τρόπος Λειτουργίας Επαγγελματικών Μισθώσεων στην Εποχή της Κρίσης

Με την αισιόδοξη πρόβλεψη ότι η κρίση στην κτηματαγορά και διαχείριση ακινήτων από μέρους των σχετικών επιχειρήσεων της Ευρώπης και αναφορικά με την ενοικίαση ακινήτων που θα ξεπεραστεί το δεύτερο εξάμηνο του 2015, σημειώνεται από τους ειδικούς πως η περίοδος που διανύουμε είναι η χειρότερη των τελευταίων δεκαετιών λόγω των μεγάλων συνεπειών της οικονομικής ύφεσης από το 2008 και έπειτα, σε πολλές χώρες της Ευρώπης και ειδικότερα του Νότου όπως η Ελλάδα και η Κύπρος (KPMG, 2014).

Σύμφωνα με τα στοιχεία που εκθέτουν οι ειδικοί της αγοράς στην Ευρώπη, το πρώτο εξάμηνο του 2015, η επαγγελματική μίσθωση, έχει λάβει μια ιδιαίτερα καθοδική πορεία, καθώς οι συμβολαιογραφικές πράξεις έχουν μειωθεί κατά 40%⁹³.

Παράλληλα οι τιμές επαγγελματικής μίσθωσης, έχουν μειωθεί έως και 12%, αλλά δεν προβλέπεται να πιεστούν περαιτέρω, καθώς από το δεύτερο εξάμηνο του έτους τα σημάδια δείχνουν ότι η αγορά θα ανακάμψει σημαντικά, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τις τιμές ενοικίασης. Ειδικότερα σημειώνεται πως η αγορά της ενοικίασης των ακινήτων, σαφώς και έχει επηρεαστεί από τη διεθνή κρίση, και έχει καταγραφεί μια σημαντική ύφεση. Η κρίση δεν ξεκίνησε όμως από την αρχή του 2009, ούτε από τα τέλη του 2008, αλλά από τις αρχές του 2007.

Η αγορά επαγγελματικής μίσθωσης, επιχειρήθηκε να ανακάμψει κάπως από τις αρχές του 2008 αλλά δεν πρόλαβε, γιατί άρχισαν τα πρώτα σοβαρά σημάδια της διεθνούς κρίσης. Υποστηρίζεται ότι αυτή η αρνητική εικόνα στην κτηματαγορά της κάθε χώρας, θα έχει διάρκεια μέχρι τα τέλη του 2015, αρχές του 2016. Εκτιμάται όμως ότι η ανάκαμψη θα έρθει στις αγοραπωλησίες και ενοικιάσεις επαγγελματικών ακινήτων το δεύτερο εξάμηνο του 2015.

⁹³ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

Πολλοί περιμένουν ότι η αγορά θα ομαλοποιηθεί, και την κρίση σταδιακά θα αρχίσουν κάποιοι να την ξεπερνούν. Όμως θα πρέπει να επισημανθεί στο σημείο αυτό ότι η αγορά σε τοπικό επίπεδο από τις αρχές του έτους και ιδιαίτερα το τελευταίο τρίμηνο ήταν αρκετά πεσμένη.

Για παράδειγμα ένα σημαντικό στοιχείο που το αποδεικνύει αυτό είναι ότι οι πράξεις επαγγελματικής μίσθωσης που έχουν μειωθεί έως και 40%, ωστόσο τις τελευταίες εβδομάδες φαίνεται ότι έχει αρχίσει δειλά - δειλά να υπάρχει κάποιο ενδιαφέρον από την πλευρά των αγοραστών. Πάντως έχει περιοριστεί το ενδιαφέρον σε απαιτήσεις όσον αφορά στα τετραγωνικά μέτρα για αγορά κατοικίας (KPMG, 2014).

Συνεπώς, οι αγοραστές συνεχίζουν να περιορίζουν τις απαιτήσεις του σε ό,τι αφορά την παλαιότητα του ακινήτου ή επαγγελματικού χώρου, στρέφονται δηλαδή στα μεταχειρισμένα, και μειώνουν και τα τετραγωνικά, όπου θέλουν να κατοικήσουν. Οι τιμές δυστυχώς όμως δεν πρόκειται να μειωθούν. Μοναδική εξαίρεση κάποιες ειδικές περιπτώσεις, σε κάποια ακίνητα, όπου κάποιοι επιχειρηματίες, ελεύθεροι επαγγελματίες που δεν θα έχουν πάει καλά οικονομικά θ' αναγκαστούν να ρευστοποιήσουν κάποια ακίνητα που έχουν. Ο κόσμος που θέλει να επενδύσει στη γη, δεν θα πρέπει μην περιμένει ότι οι τιμές θα πέσουν περαιτέρω, αντίθετα το ν' αυξηθούν θεωρείται σοβαρότερο ενδεχόμενο.

Οι ειδικοί στο χώρο της επαγγελματικής μίσθωσης συνιστούν προς τους υποψήφιους, ότι σήμερα δεν είναι μόνο ότι έχουν μειωθεί κατά ελάχιστον οι τιμές, αλλά υπάρχουν και αρκετές προσφορές. Δηλαδή μπορεί οι ιδιοκτήτες να μην ρίχνουν τις τιμές, αλλά κάποιοι που δεν είχαν σκοπό να εκποιήσουν κάποια ακίνητα, τώρα τα πουλούν, που σημαίνει ότι εντοπίζονται ευκαιρίες στην κτηματαγορά σε επίπεδο προηγούμενων ετών και όχι μόνο.

3.1.1 Η Διαμόρφωση της Οικονομικής Κρίσης στην Ευρώπη και η Οποία θα Επηρεάσει τις Τιμές Επαγγελματικών Ακινήτων την Επόμενη Δεκαετία

Αναφερόμενοι σχετικά στην διαμόρφωση της οικονομικής κρίσης στην Ευρώπη και η οποία θα επηρεάσει τις τιμές επαγγελματικών ακινήτων την επόμενη δεκαετία, αυτό που καταγράφεται το τελευταίο ετος (2014-2015), είναι μια ετήσια γενική ανοδική πορεία των τιμών των ακινήτων.

Πρέπει όμως να σημειωθεί ότι από το 2002 μέχρι και σήμερα οι τιμές επαγγελματικών ακινήτων αυξάνονται αλλά σε κάποια είδη ακινήτων. Αιτία είναι ορισμένοι παράγοντες, οι οποίοι αναφέρονται σχετικά ως εξής

- Το γεγονός ότι ο μόνος τομέας επένδυσης, ήταν η γη
- Η μείωση των επιτοκίων στην αγορά σπιτιών και οικοπέδων
- Στην αυξημένη προσφορά χρήματος
- Στην καλή πορεία της οικονομίας
- Στη μη πλήρη εκμετάλλευση / αξιοποίηση των υφισταμένων οικιστικών ζωνών (περίκλειστα τεμάχια, κατακράτηση οικοπέδων και γης κτλ)

Τέλος αναφέρεται και η τάση της νεολαίας για να ξεφύγουν από τη οικογένειά τους και να απεξαρτηθούν επαγγελματικά. Κάποιοι θεωρούν ότι οι τιμές δεν είναι δυνατό να έχουν μια συνεχή αύξηση των τιμών τους. Τουλάχιστον όχι με τον ίδιο ρυθμό. Φυσικό επόμενο είναι να σημειωθούν περιορισμοί σε φυσιολογικά επίπεδα ειδικά από τη στιγμή που οι παραπάνω παράγοντες πάψουν να υπάρχουν. Είναι εφικτό η αύξηση των τιμών να αναχαιτισθεί. Τρόποι για κάτι τέτοιο είναι οι εξής⁹⁴

- Η καλύτερη εκμετάλλευση των επαγγελματικών ακινήτων
- Η ορθή αξιοποίηση αυτών
- Η επέκταση των ζωνών αυτών στις αστικές περιοχές
- Οικιστικές ζώνες σε αστικά κέντρα

⁹⁴ Κατράς Ι., Πανδέκτης μισθώσεων και οροφокτησίας, Στ' έκδοση, εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 2005, σελ. 52-56

Σημειώνεται δε πως αναδυόμενες οικονομίες στην Ευρώπη, η πορεία αυτή θα είναι μεγαλύτερη από τη στιγμή που θα υπάρχουν ικανότεροι οικονομικά ενοικιαστές λόγω της οικονομικής ανάπτυξης. Επίσης και τα δικαιώματα ιδιοκτησίας θα είναι βελτιωμένα. Ο τομέας στέγασης την ίδια στιγμή θα βελτιωθεί όπως και τα εμπορικά ακίνητα. Ο ρόλος του ιδιωτικού κεφαλαίου είναι σημαντικός σε ότι αφορά τη χρηματοδότηση των αναγκών για ακίνητα.

3.2 Συνδυαστικοί Παράγοντες με την Οικονομική Κρίση και οι Οποίοι Αναμένεται να Επηρεάσουν το Κλάδο του Real Estate

Είναι γεγονός ότι η ανάπτυξη των πολυτελών επαγγελματικών χώρων έχει ήδη ολοκληρωθεί κι ότι η προσφορά θα είναι περιορισμένη για τα επόμενα 2-3 χρόνια και εξαιτίας της οικονομικής κρίσης. Έτσι όσα πολυτελή ακίνητα, είναι ακόμα διαθέσιμα, θα παραμείνουν απούλητα και θα περιέχονται σε ήδη ολοκληρωμένες αναπτύξεις ή θα ολοκληρωθούν τα επόμενα χρόνια και έως το 2025.

Βάσει προβλέψεων, σημαντική μείωση δε θα εισέρθει λόγω της μείωσης των ενοικίων κατά 20-40% σε ότι αφορά τα εμπορικά ακίνητα. Λόγω της χαμηλής χρηματοδότησης οι επενδυτές θα έχουν την ευκαιρία να επενδύσουν σε μεγάλες τιμές. Η αγορά η κτηματομεσιτική θα εξαρτηθεί από τη σχέση πιστωτών και ιδιοκτητών. Ωστόσο και λόγω οικονομικής κρίσης, οι τράπεζες δεν εκποιούν τα ακίνητα και κάνουν αναδιάρθρωση των δανείων τους. Με χαμηλά επιτόκια και μακροπρόθεσμα αφού το κόστος χρηματοδότησης είναι χαμηλό από την Κεντρική Τράπεζα της Ευρώπης και είναι εύκολο για τους δανειστές να έχουν τα καλύτερα από τα δάνεια και οι ιδιοκτήτες να μη πιέζονται να πουλήσουν. Επίσης αναφέρονται σχετικά στοιχεία όπως

- Το γεγονός πως όταν η οικονομία σταθεροποιηθεί και τα δανειστικά επιτόκια στα υφιστάμενα δάνεια αρχίσουν ν' αυξάνονται, τότε θα αρχίσει να φαίνεται ποιοι έλυσαν τα προβλήματα τους και ποιοί όχι.
- Θετικό βέβαια το γεγονός ότι δεν υπάρχει, ούτε και θα υπάρξει σύντομα, περαιτέρω αύξηση στην προσφορά νέων εμπορικών ακινήτων (με εξαίρεση σε κάποιες συγκεκριμένες περιοχές και τύπους, όπως το Kings Mall στην Πάφο, γραφειακή χώροι επί της Λεωφόρου Λεμεσού, κτλ).
- Η ζήτηση των ενοικιαστών μεσοπρόθεσμα θα ανακάμψει με χαμηλά ενοίκια.

- Οι επενδύσεις δεν θα ανακάμψουν όμως αφού θα υπάρχει έλλειψη δανεισμού κι η φορολογία επαγγελματικών ακινήτων θα αυξηθεί
- Σε ενοίκια μετά το 2015-16, θα σημειωθεί στα σταθεροποίηση και μικρές αυξήσεις σε κάποιες περιοχές
- Η αγορά θα κινηθεί μόνο αν η σχέση ενοικίου και τιμής είναι ελκυστική για επενδυτές. Τα μισθώματα θα πρέπει να είναι αυξημένα για κάποιες περιόδους.

3.3 Διαφορές που Παρατηρούνται Σχετικά στα Είδη Επαγγελματικών Μισθώσεων στην Εποχή της Κρίσης

Οι διαφορές που παρατηρούνται σχετικά στα είδη επαγγελματικών μισθώσεων στην εποχή της κρίσης, αναφέρονται ουσιαστικά στο Νόμο Υπ' Αριθμ. 4242/2014 – ΦΕΚ Α' 50 – 28.02.2014 Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις. Αναφέρονται λοιπόν σχετικά, οι αδιαφορές αυτές ως εξής⁹⁵

- Άρθρο 13,1 ΑΚ. Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6, 16-18, 20-26, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού.
- Οι μισθώσεις του ανωτέρω εδαφίου ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της.
- Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος, συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις αυτού, όπως τροποποιείται κατά το παρόν άρθρο

⁹⁵ Άρθρο 13 του Ν. 4242/2014

- Η παρ. 1 του άρθρου 16 ΑΚ του π.δ. 34/1995 αντικαθίσταται ως εξής: «1. Ο εκμισθωτής μπορεί μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, και σε κάθε περίπτωση όχι προτού περάσουν δεκαοκτώ (18) μήνες ([ή ως προς τις μισθώσεις του άρθρου 2 του παρόντος εννέα (9) μήνες] από την έναρξη της μίσθωσης, να καταγγείλει τη μίσθωση για την άσκηση στο μίσθιο των δραστηριοτήτων του άρθρου 1 περιπτώσεις α΄ έως γ΄ ή, ως προς τις μισθώσεις του άρθρου 2, των δραστηριοτήτων κατά το άρθρο αυτό από τον ίδιο, τον κύριο, τα τέκνα ή σύζυγό τους (ιδιόχρηση).»
- Η παρ. 1 του άρθρου 23 ΑΚ του π.δ. 34/1995 αντικαθίσταται ως εξής: «1. Ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση για ανοικοδόμηση του μισθίου από αυτόν ή τον κύριο του μισθίου: α) Μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου, εκτός αν ο χρόνος αυτός υπερβαίνει την εξαετία, οπότε η καταγγελία της μίσθωσης μπορεί να γίνει μετά την πάροδο έξι (6) ετών από την έναρξη της μίσθωσης.
- Μετά την πάροδο δεκαοκτώ (18) μηνών από την έναρξη της μίσθωσης σε περίπτωση που ο συμβατικός χρόνος της μίσθωσης είναι μικρότερος από δεκαοκτώ (18) μήνες ή η μίσθωση έχει αόριστη διάρκεια.
- Μετά την πάροδο εννέα (9) μηνών από την έναρξη της μίσθωσης, στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος, αν ο συμβατικός χρόνος της μίσθωσης είναι μικρότερος από εννέα (9) μήνες ή η μίσθωση έχει αόριστη διάρκεια.»
- Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 29 ΑΚ του π.δ. 34/ 1995 αντικαθίστανται ως εξής: «1. Στην καταγγελία της μίσθωσης για το λόγο των άρθρων 16 έως 17, ο εκμισθωτής οφείλει στο μισθωτή ως αποζημίωση το κατά το χρόνο της καταγγελίας καταβαλλόμενο μίσθωμα οκτώ (8) μηνών και στην καταγγελία της μίσθωσης για το λόγο του άρθρου 23 παράγραφος 1 το κατά το χρόνο της καταγγελίας μίσθωμα έξι (6) μηνών.
- Με αίτηση του μισθωτή το δικαστήριο μπορεί να αυξήσει το ποσό της αποζημίωσης, στην καταγγελία για ιδιόχρηση μέχρι δεκαπέντε (15) μηνιαία μισθώματα και στην καταγγελία για ανοικοδόμηση μέχρι εννέα (9) μηνιαία μισθώματα. Η προηγούμενη

αύξηση γίνεται, αφού το δικαστήριο εκτιμήσει τις ειδικές συνθήκες και ιδίως τις δαπάνες για τη μεταστέγαση του μισθωτή, το χρόνο που λειτουργεί η επιχείρηση στο μίσθιο, τις τυχόν οφειλόμενες από το μισθωτή αποζημιώσεις στο προσωπικό του από την καταγγελία της εργασιακής σχέσης, καθώς και τον υπολειπόμενο χρόνο που αυτός είχε το δικαίωμα να παραμείνει στο μίσθιο.»

- Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 30 ΑΚ του π.δ. 34/ 1995 αντικαθίστανται ως εξής: «1. Η αποζημίωση κατά την πρώτη παράγραφο του προηγούμενου άρθρου στην καταγγελία για ιδιόχρηση είναι ίση με δεκαπέντε (15) μηνιαία μισθώματα, αν ασκηθεί στο μίσθιο μέσα σε ένα (1) έτος από την απόδοσή του, επιχείρηση όμοια με την ασκούμενη από τον μισθωτή, εκτός αν το μίσθιο από την κατασκευή είναι προορισμένο για την ίδια χρήση.
- Το δικαστήριο μπορεί να αυξήσει το ποσό της αποζημίωσης μέχρι είκοσι (20) μηνιαία μισθώματα με τις προϋποθέσεις της δεύτερης παραγράφου του προηγούμενου άρθρου.»
- Τέλος, τα άρθρα 60 και 61ΑΚ του π.δ. 34/1995 καταργούνται. Ειδικά σε περίπτωση καταγγελίας από τον εκμισθωτή μέχρι 31.8.2014 μίσθωσης η οποία πρόκειται να λήξει μέχρι 31.8.2014 λόγω συμπλήρωσης της δωδεκαετούς διάρκειας σύμφωνα με το άρθρο 5 του π.δ. 34/1995 ή μίσθωσης που έληξε ήδη για τον ίδιο λόγο αλλά δεν έχουν παρέλθει μέχρι τις 31.8.2014 εννέα (9) μήνες από τη λήξη της ή μίσθωσης που τελεί υπό τετραετή παράταση σύμφωνα με την περίπτωση δ' του άρθρου 61 του π.δ. 34/ 1995, ο εκμισθωτής οφείλει στον μισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο λήξης της μίσθωσης έξι (6) μηνών.

4. Επίλογος – Συμπεράσματα

Ως βασικός σκοπός της εν λόγω μεταπτυχιακής εργασίας, ήταν σχετικά σχετικά η συλλογή, καταγραφή και παρουσίαση στοιχείων που σχετίζονται με τις Επαγγελματικές Μισθώσεις και όπως αυτές διαμορφώνονται βάσει Νόμων και Π.Δ. στις μέρες μας.

Ως εκ τούτου και προκειμένου η εν λόγω εργασία, να θεωρείται ορθή και αντιπροσωπευτική ως προς τα στοιχεία που εξετάζει, διαχωρίστηκε σχετικά, σε τρία βασικά κεφάλαια.

Όπως σημειώθηκε, οι επαγγελματικές μισθώσεις θεωρούνται αυτές όπου το ενοικιαζόμενο ακίνητο χρησιμοποιείται για εμπόριο καθώς και για ορισμένες παροχές επαγγελματικών υπηρεσιών (π.χ. Ιατρεία, Δικηγορικά γραφεία, Τεχνικά γραφεία, κ.λ.). Για να ενοικιαστεί ένα ακίνητο για επαγγελματική χρήση συμφωνούνται διάφοροι όροι και κυρίως η διάρκεια, το ενοίκιο και οι αναπροσαρμογές του καθώς και ο χρόνος πληρωμής του.

Αναφερόμενοι σχετικά στην έννοια και χαρακτηριστικά των μισθώσεων στις μέρες μας, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι σύμφωνα με το νέο Νόμο 4242 και ενόψει των νέων αλλαγών από την Κυβέρνηση από το 2014 και έπειτα, όλες οι μισθώσεις που υπήρχαν, αναφέρουν ότι ισχύει η 12ετής χρονική διάρκεια για αυτές αλλά δεν ισχύει το δικαίωμα της 4εατούς παράτασης⁹⁶.

Ως εκ τούτου η Επαγγελματική Μίσθωση είναι ενοχική, υποσχετική και αμφοτεροβαρής. Αποτελεί μια διαρκή σύμβαση αορίστου χρόνου. Για να μετατραπεί μια μίσθωση ακινήτου σε επαγγελματική μίσθωση, το στοιχείο που είναι απαραίτητο δεν είναι άλλο από τη συμφωνία για το ότι το μισθίο θα είναι για χρήση καθαρά επαγγελματική και ότι ο μισθωτής θα το χρησιμοποιήσει ώστε να ασκήσει την όποια χρήση που προβλέπεται από τα άρθρα 1-3 του Π.Δ. 34/1995⁹⁷.

⁹⁶ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

⁹⁷ Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002, σελ. 22-31

Βιβλιογραφία

- Αρχανιωτάκης Γ., Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. Ι, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2002.
- - ο ίδιος -, Η Επαγγελματική Μίσθωση, Τόμ. ΙΙ, εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2003.
- Δεληγιάννης Ι. – Κορνηλάκης Π., Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, τόμος Ι, εκδόσεις Σάκκουλα Θεσσαλονίκη, 1992.
- Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης μεταμέλειας και «εγγύησης». ΕλλΔνη, 2002 (43).
- Κανέλλος – Μέκαλης, Προστασία Στέγης, έκδοση 4η, 1991.
- Κατράς Ι., ΠΑΝΔΕΚΤΗΣ Μισθώσεων & Οροφοκτησίας, Ε΄ έκδοση 2003, εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή
- Κορνηλάκης Π., Επίτομο Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2000.
- Παντελίδου Ρ., Η αντίστροφη πλευρά της προστασίας του ασθενέστερου: Το παράδειγμα των μισθώσεων*, ΕλλΔνη 1996
- Παπαδάκης Χ., Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων, τομ. 1ος, έκδοση 3η, 2000, εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή.
- - ο ίδιος -, Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων, τόμ.2ος, έκδοση 2η, 1997, εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή.
- Σιαμαντάς Χ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή, ΕλλΔνη (1995).
- Σκουρήs Β., Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο, 2η έκδοση, 1991, εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα – Θεσσαλονίκη.
- Τσούμας Β., Η Εμπορική Μίσθωση, Νομική Βιβλιοθήκη, έκδοση 2004.

- Φίλιος Π., επαγγελματική μίσθωση, 10η έκδοση, 2000, εκδόσεις Π. Σάκκουλα, Αθήνα.
- Φίλιος Π., Μίσθωση Ακινήτου για Επαγγελματική Στέγη, εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα 2006.
- Αργυριάδης Αλκ., Καταγγελία λόγω ιδιόχρησης, γνμδ, ΝοΒ 30/1982, 15 επ., 2007
- Γεωργιάδης Απ., Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, 3η Έκδοση, 2002.
- Δεληγιάννης Ι.-Κορνηλάκης Π., Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, Σάκκουλας, 1992- 1998.
- Διαμαντόπουλος Γ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή. Τύχη αποζημίωσης, μεταμέλειας και εγγύησης, ΕλλΔνη 2002.
- Κανέλλος Χρ.-Μέκαλης Θ., Προστασία στέγης (Καταστημάτων-Γραφείων- Ιατρείων κ.λπ.), εκδ. τέταρτη, Σάκκουλας, 1991.
- Κατράς Ι., Πανδέκτης μισθώσεων και οροφοκτησίας, Στ' έκδοση, εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 2005.
- Κορνηλάκης Π., Επίτομο Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, Σάκκουλας, 2000.
- Παμπούκης Κων., Δίκαιο Εμπορικών Εταιριών Γενικών Μέρους, 1979.
- Παμπούκης Κ./Παπαδρόσου-Αρχανιωτάκη, Εμπορικό Δίκαιο (Εισαγωγή, Θεμελιώδεις Έννοιες), 2001.
- Παντελίδου Ρ., Η αντίστροφη πλευρά της προστασίας του ασθενέστερου: Το παράδειγμα των μισθώσεων, ΕλλΔνη 1996, 989επ.
- Παπαδάκης Χ., Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων, Τόμ. ΙΙ, έκδοση 1η, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή, 1993.
- –ο ίδιος-, Σύστημα εμπορικών μισθώσεων, τόμος Ιος, έκδοση 3η, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, 2000.
- Σιαμαντάς Χ., Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή, ΕλλΔνη 1995, 1508επ.

- Σπυριδάκης Ι., Η αγωγή ασκήσεως της αγωγής αποδόσεως του μισθίου σε περίπτωση καταγγελίας για ιδιόχρηση από τα τέκνα, ΝοΒ 36/1988, 1641 επ.
- Σταθόπουλος Μ., Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, 3η Έκδοση, 2000.
- Τσούμας Β., Η Εμπορική Μίσθωση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2004.
- –ο ίδιος-, Κώδικας Εμπορικών Μισθώσεων, εκδ. Πάμισος, 2008.
- –ο ίδιος-, Κώδικας Εμπορικών Μισθώσεων, Νομική Βιβλιοθήκη, 2008.
- –ο ίδιος-, Αστικές Μισθώσεις, Νομική Βιβλιοθήκη, 2008.
- Φίλιος Π., Επαγγελματική μίσθωση, εκδ. Σάκκουλας, 2000.
- –ο ίδιος-, Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2006.
- Φίλιος Π., Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη, εκδ. Π.Ν. Σάκκουλας, 2011.
- Καζής Θ., Τσαγκούρη, «Franchising: Αξιολόγηση και Προοπτικές της Δικαιόχρησης στον ελληνικό χώρο», Αθήνα 2004.
- Γ. Π. Μαλακός, «Franchising- Leasing», Αθήνα 1991.
- Γκελέκα Ι., Σταθοπούλου Ι., Φιλιπάκης Β., Δικαιόχρηση – Franchise στην Ελλάδα, Τεχνολογικό & Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Κρήτης, Ιούνιος 2007