

## ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ

*Νάσος Μπασαγιάννης\**

Προκειμένου να συζητηθούν ορισμένα από τα προβλήματα που παρουσιάζει η επέκταση του θεσμού της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Χ.Μ.) στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης (Κ.Α.Ε.), θα πρέπει να αναφερθούν - εν συντομία - τα κύρια χαρακτηριστικά αυτής της σύμβασης.

Α. Πρόκειται για ιδιόρρυθμη τριγωνική σχέση, η οποία μορφοποιείται από δύο αλληλεπιδρώσες χωριστές συμβάσεις.

Πρώτον, τη σύμβαση αγοραπωλησίας του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού, που συνάπτεται μεταξύ της εταιρείας Χ.Μ. και του προμηθευτή, και

Δεύτερον, τη σύμβαση Χ.Μ., που συνάπτεται μεταξύ της εταιρείας Χ.Μ. και του επενδυτή.

Πρόκειται για μια σχέση κατά την οποία ο επενδυτής - μισθωτής επιλέγει τον προμηθευτή, το είδος του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού και συμφωνεί το τίμημα, ενώ η εταιρεία Χ.Μ. - εκμισθωτής εξοφλεί μετρητοίς τον ως άνω εξοπλισμό και εντέλλεται τον προμηθευτή να παραδώσει τον εξοπλισμό στον επενδυτή, ο οποίος με τη σειρά του καταβάλλει στην εταιρεία Χ.Μ. τα συμφωνηθέντα μισθώματα. Μετά το πέρας της διάρκειας της σύμβασης, ο μισθωτής δικαιούται είτε να αγοράσει τα μίσθια σε μια προσυμφωνημένη τιμή είτε να ανανεώσει τη μίσθωση, με βάση την τιμή του εξοπλισμού, κατά το πέρας της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Στην χρηματοδοτική μίσθωση, ο μιν μισθωτής (επενδυτής) έχει την κατοχή και χρήση του πράγματος, φέρει τα βάρη και τις δαπάνες του, ο δε εκμισθωτής (εταιρεία Χ.Μ.) ουδεμία ευθύνη φέρει για τυχόν υπάρχοντα νομικά ή πραγματικά ελαττώματα ή για τυχούσα έλλειψη συνομολογημένων ιδιοτήτων.

Η μη ευθύνη του εκμισθωτή είναι φυσική συνέπεια της όλης λειτουργίας του θεσμού, αφού ούτε επιλέγει τον πωλητή και τον υπό εκμίσθωση εξοπλισμό ούτε παραλαμβάνει τα μίσθια.

Στην ουσία, από οικονομικής απόψεως, η χρηματοδοτική μίσθωση συνιστά μεσοπρόθεσμη πίστωση για προμήθεια επαγγελματικού εξοπλισμού. Ο επενδυτής (μισθωτής) αποκτά τη χρήση του εξοπλισμού με την χρηματοδοτική μεσολάβηση της εταιρείας Χ.Μ. (εκμισθωτή).

---

\* Επιστημονικός Συνεργάτης του Παντείου Πανεπιστημίου, Νομικός Σύμβουλος της ΕΤΒΑ-Leasing

**Β.** Κάθε προσπάθεια επέκτασης του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης αντιμετωπίζει αρκετά προβλήματα, για τους εξής - μεταξύ των άλλων - λόγους:

Πρώτον, δεν υπάρχει διεθνής συνθήκη, η οποία να επιβάλλει στα συμβαλλόμενα κράτη ενιαίους κανόνες αναγκαστικού δικαίου για τη διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση (cross border leasing). Νομικούς κανόνες που θα αντιμετωπίζουν όχι μόνο τα θέματα αστικού και εμπορικού δικαίου, αλλά και τα προκύπτοντα προβλήματα φορολογικής και λογιστικής φύσεως, καθώς επίσης και της δικαιοδοτικής αρμοδιότητας δικαστικών ή διαιτητικών αρχών.

Δεύτερον, εξ όσων γνωρίζω, δεν υπάρχει ειδικός νόμος για τη χρηματοδοτική μίσθωση στις χώρες της Κ.Α.Ε., και

Τρίτον, δεν υπάρχει, μεταξύ των κρατών - μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και των χωρών της Κ.Α.Ε., ενιαία δασμολογική πολιτική, προκειμένου για την εισαγωγή ή/και εξαγωγή επαγγελματικού εξοπλισμού, ο οποίος πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης.

**Γ.** Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η επέκταση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στις χώρες της Κ.Α.Ε. εμπεριέχει προβλήματα, που πρέπει να αντιμετωπισθούν, αναλόγως με τις ιδιαιτερότητες του αστικού δικαίου κάθε χώρας και με την επιλεγόμενη - κάθε φορά - μέθοδο επέκτασης του θεσμού.

1) Με την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής (εταιρεία Χ.Μ.) διατηρεί την κυριότητα του εκμισθωμένου εξοπλισμού, καθόλη τη διάρκεια της σύμβασης, ενώ ο μισθωτής κατέχει και χρησιμοποιεί τα μίσθια.

Θεωρητικά, η κύρια εξασφάλιση του εκμισθωτή για την ανάληψη - εκ μέρους του - του χρηματοδοτικού κινδύνου, έγκειται στη διατήρηση της κυριότητάς του επί του εξοπλισμού. Είναι, επομένως, αυτονόητο ότι το δικαίωμα της κυριότητας του εκμισθωτή δεν είναι δυνατόν να παραβλάπτεται ή καθ'οιονδήποτε τρόπο να παρεμποδίζεται από την άσκηση δικαιωμάτων οποιουδήποτε τρίτου.

Για παράδειγμα, ο μισθωτής - βρισκόμενος σε κακή πίστη - μπορεί να μεταβιβάσει την κυριότητα του εκμισθωμένου εξοπλισμού, κατά τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επιπλέον, σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή, ο εκμισθωμένος εξοπλισμός κινδυνεύει να συμπεριληφθεί στην πτωχευτική περιουσία και να ακολουθήσει την τύχη της. Περαιτέρω, τα μίσθια κινητά είναι δυνατόν να ενωθούν με ακίνητο ή με άλλο κινητό, έτσι ώστε να αποτελέσουν είτε συστατικό του ακινήτου είτε τμήμα ενός ενιαίου πράγματος, οπότε χάνεται ή εν πάση περιπτώσει απειλείται το δικαίωμα κυριότητας του εκμισθωτή. Είναι δυνατόν, επίσης, ο εκμισθωμένος εξοπλισμός να καταστεί αντικείμενο ενέχυρου και υποθήκης - μαζί με το ακίνητο όπου είναι εγκατεστημένος - προς εξασφάλιση απαιτήσεων κατά του μισθωτή, ακόμη δε και να

κατασχεθεί για την ικανοποίηση των δανειστών του.

Τα παραπάνω ισχύουν, αναλόγως, και ως προς την προστασία των δικαιωμάτων κατοχής και χρήσεως του μισθωτή, αφενός εκ μέρους του εκμισθωτή (εταιρείας Χ.Μ.), αφετέρου εκ μέρους των δανειστών του εκμισθωτή για απαιτήσεις εναντίον του τελευταίου και κατά τρίτον εκ μέρους των δανειστών του ίδιου του μισθωτή.

- 2) Σε περίπτωση ανώμαλης εξέλιξης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη σύμβαση, να αναλάβει την κατοχή επί των μισθίων ιδιοκτησίας του και να απαιτήσει από το μισθωτή την καταβολή όχι μόνον των ληξιπρόθεσμων - κατά την ημερομηνία της καταγγελίας - μισθωμάτων, αλλά και αποζημίωση για τη ζημία την οποία υπέστη, λόγω της πρόωρης λύσεως της σύμβασης.

Τα νομικά θέματα, που προκύπτουν μετά την καταγγελία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, αναφέρονται τόσο στην ικανοποίηση των απαιτήσεων του εκμισθωτή (εταιρείας Χ.Μ.), όσο και στην προάσπιση των δικαιωμάτων του μισθωτή από την καταχρηστική άσκηση εναντίον του των δικαιωμάτων του εκμισθωτή.

Ερωτήματα που πρέπει να απαντηθούν μέσω νομικών διαδικασιών, δικαστικής ή εξώδικης φύσης, είναι - μεταξύ άλλων - τα ακόλουθα :

α) Πως ο εκμισθωτής θα αναλάβει την κατοχή επί των μισθίων ιδιοκτησίας του, εάν ο μισθωτής αρνείται να του τα παραδώσει εκουσίως;

β) Πως θα διεκδικήσει ο εκμισθωτής την ικανοποίηση των απαιτήσεών του για τα ληξιπρόθεσμα - κατά την ημερομηνία της καταγγελίας - μισθώματα και για την περαιτέρω αποζημίωσή του;

Για παράδειγμα, πως ο εκμισθωτής θα ζητήσει την κατάπτωση εγγυητικής επιστολής, η οποία έχει εκδοθεί από Τράπεζα υπέρ του μισθωτή για την εξασφάλιση της - εκ μέρους του - τήρησης των όρων της σύμβασης Χ.Μ.;

Πως θα προβεί στην ικανοποίηση των απαιτήσεών του, μέσω εμπράγματης ασφάλειας - ενέχυρου ή υποθήκης - που έγκυρα κατέχει επί κινητών ή ακινήτων, αντιστοίχως, ιδιοκτησίας του οφειλέτη του, μισθωτή.

Τέλος, πως μετά την καταγγελία της σύμβασης Χ.Μ. θα ενεργοποιήσει τυχόν υπάρχουσα σύμβαση επαναγοράς του εκμισθωμένου εξοπλισμού, την οποία έχει ο εκμισθωτής - εκ των προτέρων - συνάψει με τον προμηθευτή του εκμισθωμένου εξοπλισμού;

γ) Αντιστρόφως, ποιες είναι οι - κατά το νόμο - δυνατότητες του μισθωτή, προκειμένου να αντιμετωπίσει την καταχρηστική άσκηση των δικαιωμάτων του εκμισθωτή, ο οποίος πιθανώς καταχρηστικά κατήγγειλε τη σύμβαση Χ.Μ., ή ο οποίος απαιτεί αποζημίωση το ύψος της οποίας είναι δυσανάλογο με τη ζημία την οποία

υπέστη;

Επιπλέον, πως μπορεί ο μισθωτής να εξαναγκάσει τον εκμισθωτή να τηρήσει τη συμβατική του υποχρέωση και να του μεταβιβάσει την κυριότητα επί του εκμισθωμένου εξοπλισμού, μετά τη λήξη της σύμβασης Χ.Μ., όταν ο εκμισθωτής αδικαιολογήτως αρνείται να προβεί στη μεταβίβαση;

3) Όλα τα προαναφερθέντα θέματα άπτονται του εφαρμοστέου - κάθε φορά - δικαίου, της εθνικότητας των δικαστηρίων τα οποία είναι αρμόδια για την επίλυση των σχετικών διαφορών, αλλά και της εκτέλεσης σε μια χώρα των δικαστικών αποφάσεων που εκδόθηκαν από τις δικαστικές αρχές μιας άλλης χώρας.

Ας υποθέσουμε ότι σε μια σύμβαση Χ.Μ. μεταξύ μιας ελληνικής εταιρείας Χ.Μ. και ενός αλλοδαπού επενδυτή, εγκατεστημένου σε μια από τις χώρες της Κ.Α.Ε., συμφωνείται η ρήτρα της εφαρμογής του ελληνικού δικαίου από ελληνικά δικαστήρια. Ανακύπτει το πρόβλημα, πως η εκδοθησομένη δικαστική απόφαση θα εκτελεσθεί στη χώρα εγκατάστασης του μισθωτή, εάν δεν υπάρχει σχετική διμερής διεθνής συνθήκη.

Περαιτέρω, και αν ακόμη υποθέσουμε ότι εκτελείται η, κατά τα ανωτέρω, δικαστική απόφαση, το πρόβλημα που κατά πάσα πιθανότητα θα δημιουργηθεί με την ανάληψη των μισθίων, τις τυχόν ζημιές που θα προκληθούν στο ακίνητο όπου ήταν εγκατεστημένα και το κόστος μεταφοράς τους στις εγκαταστάσεις της εκμισθώτριας εταιρείας Χ.Μ. είναι τεράστιο και στην πράξη ασύμφορο για την ιδιοκτήτρια εταιρεία Χ.Μ.

Δ. Ένα επιπλέον πρόβλημα που πρέπει να αντιμετωπισθεί είναι η ύπαρξη υψηλών δασμών εισαγωγής για τον εισαγόμενο κεφαλαιουχικό εξοπλισμό, γεγονός το οποίο καθιστά τη Χ.Μ. ακριβό μέσο χρηματοδότησης, ιδιαίτερα αν ληφθεί υπόψη ότι σχεδόν σε όλες τις χώρες της Κ.Α.Ε. ο κεφαλαιουχικός εξοπλισμός, που εισάγεται για παραγωγικούς σκοπούς από ξένους επενδυτές, απαλλάσσεται των δασμών εισαγωγής.

Το πρόβλημα αυτό θα επιλύεται ολοένα και περισσότερο, όσο οι χώρες της Κ.Α.Ε. πλησιάζουν στην πλήρη ένταξή τους στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Μέχρι τότε, όμως, μπορεί να ακολουθηθεί το παράδειγμα της Ρουμανίας, η οποία έχει νομοθετήσει (Ordinance No 12/1995) τα εξής:

«Επαγγελματικός εξοπλισμός που χρησιμοποιείται για παραγωγικούς σκοπούς και ο οποίος εισάγεται από ημεδαπό νομικό πρόσωπο στα πλαίσια εκτέλεσης συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, για χρονικό διάστημα μέχρι δύο χρόνια, θεωρείται ότι βρίσκεται υπό προσωρινή εισαγωγή και εξαιρείται από δασμούς εισαγωγής.

Εάν, κατά τη λήξη της σύμβασης Χ.Μ., ο μισθωτής επιλέξει να εξαγοράσει το μισθωμένο εξοπλισμό, υποχρεούται να πληρώσει δασμούς εισαγωγής, που υπολο-

γίζονται επί της υπολειμματικής αξίας του εξοπλισμού, κατά τη λήξη της διατίας, αξία η οποία έχει προσυμφωνηθεί από τα μέρη ρητώς στη σύμβαση Χ.Μ.»

Ένα παρόμοιο καθεστώς, όχι όμως το ίδιο ευνοϊκό, υπάρχει προκειμένου για εξοπλισμό που είναι αντικείμενο συμβάσεως Χ.Μ. στην Τσεχία, όπου καταβάλλεται ποσοστό 3% επί του συνολικού ποσού των δασμών εισαγωγής, για κάθε έναν ημερολογιακό μήνα που διαρκεί το καθεστώς της προσωρινής εισαγωγής. Αυτό σημαίνει ότι ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται ουσιαστικά των δασμών εισαγωγής, αλλά τους καταβάλλει σε μηνιαίες δόσεις.

**Ε.** Η χρηματοδοτική μίσθωση παγίου εξοπλισμού για επαγγελματική χρήση είναι δυνατή μεταξύ ελληνικής εταιρείας Χ.Μ. ως εκμισθωτή και αλλοδαπού επενδυτή εγκαταστημένου σε χώρα της Κ.Α.Ε. ως μισθωτή, με τις εξής, τουλάχιστον, μεθόδους:

Πρώτη μέθοδος: Η εταιρεία Χ.Μ. (εκμισθωτής) συνάπτει σύμβαση με τον αλλοδαπό επενδυτή (μισθωτή), απευθείας χωρίς τη μεσολάβηση πρακτορείων, υποκαταστημάτων, ή άλλων εταιρειών Χ.Μ., που εδρεύουν στη χώρα όπου είναι εγκατεστημένος ο επενδυτής.

Δεύτερη μέθοδος: Η ελληνική εταιρεία Χ.Μ. (εκμισθωτής) συνάπτει χρηματοδοτική μίσθωση, για συγκεκριμένο εξοπλισμό, με εταιρεία Χ.Μ. (μισθωτής), η οποία έχει την έδρα της στην ίδια χώρα όπου είναι εγκατεστημένος ο επενδυτής.

Ο εξοπλισμός εκμισθώνεται στην αλλοδαπή εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων, η οποία - με τη σειρά της και με την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή - υπεκμισθώνει το συγκεκριμένο εξοπλισμό στον τελικό επενδυτή, ο οποίος καθίσταται υπομισθωτής, με όλα τα σχετικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις, που προβλέπονται κατά το δίκαιο της έδρας του.

Τρίτη μέθοδος: Η ελληνική εταιρεία Χ.Μ. συνιστά μια θυγατρική εταιρεία στη συγκεκριμένη χώρα, η οποία συνάπτει χρηματοδοτικές μισθώσεις με επενδυτές της χώρας, όπου εδρεύει.

Η πρώτη περίπτωση της απευθείας συνάψεως Χ.Μ., παρουσιάζει - κατά τη γνώμη μου - τα περισσότερα προβλήματα, αφού η μελέτη του νομικού πλαισίου, που διέπει τις μισθώσεις, χρηματοδοτήσεις ή παραπλήσια νομικά μορφώματα στη χώρα του μισθωτή, είναι ανύπαρκτη ή έστω επιφανειακή και επομένως η νομική ανασφάλεια του αλλοδαπού εκμισθωτή είναι πολύ μεγάλη. Η χρηματοδοτική μίσθωση, στην περίπτωση αυτή, λαμβάνει χώρα μόνον με την έκδοση εγγυητικών επιστολών υπέρ του μισθωτή.

Η δεύτερη περίπτωση της συνάψεως Χ.Μ. με μια εταιρεία Χ.Μ. που εδρεύει στη χώρα του επενδυτή, η οποία θα υπεκμισθώσει τον παραγωγικό εξοπλισμό στον επενδυτή (υπομισθωτή), παρουσιάζει μεγαλύτερη νομική ασφάλεια για τον εκμισθωτή, αφού οι σχέσεις του περιορίζονται στη Χ.Μ. με μια αλλοδαπή εταιρεία Χ.Μ. και μόνον, η οποία - με τη σειρά της - γνωρίζει, κατά τεκμήριο, το σχε-

τικό νομικό πλαίσιο, που ισχύει στη χώρα της και επομένως μπορεί να εξασφαλί-  
ζεται, δεόντως, ως προς την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του υπομισθωτή προς  
αυτήν.

Είναι αυτονόητο ότι η ελληνική - στο παράδειγμά μας - εταιρεία Χ.Μ. (εκμι-  
σθώτρια εταιρεία) θα πρέπει να έχει απολύτως εξασφαλίσει τις απαιτήσεις της,  
που πιθανώς να δημιουργηθούν, εις βάρος της υπεκμισθώτριας εταιρείας Χ.Μ.

Η τρίτη περίπτωση της συστάσεως θυγατρικής - μικτής εταιρείας χρηματοδο-  
τικών μισθώσεων σε μια χώρα της Κ.Α.Ε. από μια ελληνική εταιρεία Χ.Μ., σε  
συνεργασία με μια εταιρεία που εδρεύει στη συγκεκριμένη χώρα της Κ.Α.Ε.,  
παρουσιάζεται ως ευνοϊκότερη λύση, για τους εξής λόγους:

- i. Η ελληνική εταιρεία Χ.Μ. μπορεί να συνεισφέρει σε μια μικτή εταιρεία κεφά-  
λαιο και τεχνογνωσία. Ο συνεταιίρος της - κατά προτίμηση Τραπεζική εταιρεία  
που εδρεύει στη χώρα στην οποία θα έχει την έδρα της και η συνιστώμενη  
μικτή εταιρεία - μπορεί να συνεισφέρει απόλυτη γνώση της συγκεκριμένης  
αγοράς και πληρέστατη γνώση του νομικού πλαισίου της συγκεκριμένης  
χώρας, στην οποία πρόκειται να λειτουργήσει η σύμβαση Χ.Μ.
- ii. Επιπλέον, μια τέτοια μικτή εταιρεία απολαμβάνει όλων των κινήτρων που  
προβλέπονται - εξ όσων γνωρίζω - σε όλες τις χώρες της Κ.Α.Ε. για την προ-  
σέλκυση ξένων επενδύσεων και τα οποία είναι αρκετά σημαντικά.

Από όλα τα προαναφερθέντα προκύπτει ότι η επέκταση του θεσμού της χρη-  
ματοδοτικής μίσθωσης στις χώρες της Κ.Α.Ε. απαιτεί τη μελέτη του νομικού πλαι-  
σίου της συγκεκριμένης - κάθε φορά - χώρας, όπου πρόκειται να λειτουργήσει η  
σχετική σύμβαση και τη δημιουργία κινήτρων έτσι, ώστε η χρηματοδοτική μίσθω-  
ση να μπορεί να ανταγωνίζεται, επιτυχώς, την προμήθεια κεφαλαιουχικού εξοπλι-  
σμού, μέσω του κλασσικού μεσοπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού.

