



Κάθε συμφωνία των συμβαλλομένων ως προς το ύψος και τη διαμόρφωση του μισθώματος, όποτε και αν γίνει, είναι πάντοτε έγκυρη. Όμως οι σημερινές οικονομικές συνθήκες επιβάλλουν συχνά την συμβατική αναθεώρηση των συμφωνημένων μισθωμάτων, αν αυτά διαμορφώνονται βάσει υψηλών ετήσιων ποσοστών αύξησης που υπερβαίνουν ουσιαστικά τον την εξέλιξη του τιμαριθμού, ή την τρέχουσα μισθωτική αξία των ακινήτων της περιοχής. Αν δεν υπάρχει συγκεκριμένη συμφωνία αναπροσαρμογής ή τα μέρη διαφωνούν, ισχύουν τα εξής:

1. ΣΤΑΔΙΑΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ. Πρώτα ερευνάται το μισθωτήριο για ύπαρξη συμφωνίας σταδιακής αναπροσαρμογής. Αν το μισθωτήριο ρητά ορίζει ότι η αύξηση συνεχίζεται και μετά, η συμφωνία είναι απόλυτα έγκυρη και ο ιδιοκτήτης πρέπει να φροντίζει για την επακριβή εφαρμογή της. Έγκυρη είναι σήμερα και η συμφωνία για ετήσια αύξηση του μισθώματος σύμφωνα με το ύψος του τιμαριθμού. Αν το μισθωτήριο προέβλεπε ετήσια αναπροσαρμογή σε σταθερό ποσοστό κάθε χρόνο, αλλά μόνο για το συμβατικό χρόνο, η απόφαση 9/92 της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου έχει κρίνει ότι αυτό ισχύει κατ'επέκταση και κατά τη διάρκεια της αναγκαστικής παράτασης της μίσθωσης.

2. ΚΑΤΩΤΑΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ 6%. Εφόσον δεν υπάρχει καμία συμφωνία για σταδιακή αύξηση του ενοικίου, μετά την πρώτη διετία ερευνάται αν το μίσθωμα που εισπράττεται σήμερα είναι τουλάχιστον ίσο με το 6% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, με βάση τις σημερινές αντικειμενικές αξίες. Επί ακαλύπτων χώρων το ποσοστό είναι 4% ετησίως.

3. ΕΤΗΣΙΑ ΤΙΜΑΡΙΘΜΙΚΗ ΑΥΞΗΣΗ. Ο εκμισθωτής μετά από την διαδικασία αυτή της εφ'άπαξ διεκδίκησης του 6%, έχει δικαίωμα κάθε χρόνο να ζητά από τον μισθωτή την αύξηση του ενοικίου κατά ποσοστό 75% της μέσης ετήσιας αύξησης του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως αυτός ανακοινώνεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (Ε.Σ.Υ.Ε. - απλή δωδεκάμηνη μεταβολή). Το ποσοστό της αύξησης του Δ.Τ.Κ. μεταδίδεται πάντοτε από το 24ωρο τηλεφωνικό δελτίο ειδήσεων της ΠΟΜΙΔΑ (τηλ. 210 32.28.500). Η ετήσια αύξηση αυτή δίδεται πάντοτε πάνω στο καταβαλλόμενο μίσθωμα, ακόμη και όταν αυτό ήδη υπερβαίνει το 6%. Η αναπροσαρμογή του μισθώματος και στις δύο περιπτώσεις (6% ή ετήσια τιμαριθμική αύξηση) απαιτεί κατά τον νόμο έγγραφη (εξώδικη) όχληση του μισθωτή από τον εκμισθωτή, η οποία θα περιλαμβάνει λεπτομερή υπολογισμό του μισθώματος, ή του ποσοστού της ετήσιας αύξησης του, καθώς και πρόσκλησή του να το καταβάλει από την ημέρα κοινοποίησής του εγγράφου.

4. ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ. (Καλή πίστη-συναλλακτικά ήθη, άρθρο 288 Α.Κ.). Η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου έκρινε ότι το μίσθωμα μπορεί είτε να αυξηθεί, είτε και να μειωθεί, αν αυτό επιβάλλεται από την εφαρμογή των αρχών της καλής πίστεως και των χρηστών συναλλακτικών ηθών. Αυτό πρακτικά μπορεί να εφαρμοστεί μόνο σε περιπτώσεις μεγάλης απόκλισης του μισθώματος από τη σημερινή συναλλακτική πραγματικότητα, είτε προς τα επάνω είτε προς τα κάτω, και παρόδου αρκετού χρόνου από την κατάρτιση της συμφωνίας.

5. ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΛΟΓΩ ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΥΝΘΗΚΩΝ. (Απρόβλεπτη μεταβολή των συνθηκών υπό τις οποίες συμφωνήθηκε μια περιοδική παροχή) μπορεί να διαταχθεί από το δικαστήριο σε κάθε περίπτωση, αν συντρέχουν και αποδειχθούν οι σχετικές προϋποθέσεις του άρθρου 388 Α.Κ. Την διάταξη αυτή προειδοποίησε ότι θα χρησιμοποιήσει δικαστικά το Υπουργείο Οικονομικών εναντίον των εκμισθωτών κτιρίων προς το Δημόσιο τομέα αν δεν δεχθούν τη μείωση και εν συνεχεία τριετές «πάγωμα» των μισθωμάτων που τους καταβάλλει.