

Το πρόβλημα που δυστυχώς αντιμετωπίζουν όλο και συχνότερα σήμερα οι εκμισθωτές κάθε είδους ακινήτων, είναι η καθυστέρηση καταβολής των μισθωμάτων, άλλοτε από πραγματική οικονομική δυσκολία του μισθωτή, και άλλοτε από συστηματική ασυνέπεια στις υποχρεώσεις του. Στην πρώτη περίπτωση υπάρχει πάντοτε κατανόηση και υπομονή, στη δεύτερη όμως έχει μεγάλη σημασία ο τρόπος και ο χρόνος που ο κάθε ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης θα αντιδράσει, γιατί εκτός από τα μισθώματα που θα χάσει, θα υποχρεωθεί να πληρώσει ο ίδιος τόσο τους ανεξόφλητους λογαριασμούς κοινής ωφελείας, όσο και στη διαχείριση του κτιρίου τα ανεξόφλητα κοινόχρηστα. Σαφέστατο προμήνυμα επικείμενης

...άτακτης αποχώρησης μισθωτή από μισθωμένο διαμέρισμα, γραφείο κλπ. είναι όχι τόσο η μη πληρωμή των μισθωμάτων, όσο η παύση πληρωμής των λογαριασμών κοινής ωφελείας και ιδίως κοινοχρήστων δαπανών. Γι' αυτό, επειδή όλοι οι κανονισμοί πολυκατοικιών προβλέπουν ότι τα απλήρωτα κοινόχρηστα τελικά βαρύνουν τους εκμισθωτές, αυτοί θα πρέπει να ενημερώνονται εγκαίρως από τους διαχειριστές πολυκατοικιών όταν αρχίσουν να σωρεύονται απλήρωτοι λογαριασμοί, και όχι όταν πλέον είναι ήδη πολύ αργά.

Αποβολή μισθωτή μπορεί να γίνει μόνον από αρμόδιο δικαστικό επιμελητή (άμισθο δημόσιο λειτουργό) σε εκτέλεση δικαστικής απόφασης, και όχι από οποιαδήποτε άλλη δημόσια αρχή (αστυνομία, εισαγγελέα κλπ.) ή ιδιώτη. Νομικά υπάρχουν τρεις διαδικασίες που μπορεί να ακολουθήσει κανείς στα αρμόδια δικαστήρια:

1. Καταγγελία της μίσθωσης σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα
2. Αγωγή για δυστροπία σύμφωνα με τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και
3. Εκδοση διαταγής απόδοσης μίσθιου, χωρίς διεξαγωγή δίκης.

Αν ο δύστροπος μισθωτής οφείλει και ενοίκια, κοινόχρηστα, λογαριασμούς και αποζημίωση

για ζημιές στο μίσθιο, χρειάζεται ειδικό αίτημα στο Δικαστήριο, που μπορεί να προβληθεί μόνο στις δύο πρώτες διαδικασίες.

Η επιλογή της ενδεδειγμένης σε κάθε περίπτωση διαδικασίας, αποτελεί επιλογή και ευθύνη του δικηγόρου του ενδιαφερόμενου, ανάλογα με τις ιδιαίτερες συνθήκες κάθε μίσθωσης. Η ευθύνη του ενδιαφερόμενου εντοπίζεται στην επιλογή του κατάλληλου δικηγόρου, ο οποίος θα μπορέσει να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά και όσο γίνεται ταχύτερα τη δυσάρεστη αυτή κατάσταση. Σε περίπτωση που δεν γνωρίζει που να απευθυνθεί κανείς, το πανελλήνιο δίκτυο της ΠΟΜΙΔΑ είναι πάντοτε η πιό φερέγγυα λύση (www.pomida.gr)

Αν μετά την αποβολή του, ο μισθωτής αρνείται ή αδυνατεί να παραλάβει τα κινητά αντικείμενα του από το μίσθιο, φαινόμενο ιδιαίτερα συχνό όταν τα πράγματα είναι άνευ αξίας και ουσιαστικά άχρηστα, γι' αυτό και εγκαταλείπονται στο μίσθιο, τότε ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να απευθυνθεί και πάλι σε δικηγόρο ο οποίος θα χρειαστεί να κινήσει μια νέα δικαστική διαδικασία για την εκποίηση των πραγμάτων αυτών με πλειστηριασμό, προκειμένου να απαλλαγεί από την επ' αόριστο φύλαξή τους! Δείτε λεπτομέρειες στην ιστοσελίδα www.pomida.gr

Σύνταξη κειμένων: **Δικηγορικό Γραφείο Στράτος Παραδιάς & Συνεργάτες**, www.paradias.gr