



Όλες οι παλαιές και νέες μισθώσεις κύριας κατοικίας, διέπονται σήμερα αποκλειστικά από τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα, και από το άρθρο 4 του ν. 2235/94 το οποίο ορίζει ότι:

1. ΔΙΑΡΚΕΙΑ: Η μίσθωση κύριας κατοικίας έχει τριετή ελάχιστη διάρκεια, υποχρεωτική και για τα δύο μέρη, ακόμα και αν έχει συμφωνηθεί βραχύτερος χρόνος. Συντόμευση της τριετίας επιτρέπεται μόνο με νεότερη συμβολαιογραφική πράξη, καταρτιζόμενη τουλάχιστον έξη μήνες μετά την έναρξη της μίσθωσης.

2. ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ: Κάθε συμφωνία για σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος είναι απολύτως έγκυρη. Σκόπιμο είναι κάθε τέτοια συμφωνία να περιλαμβάνεται στο μισθωτήριο.

3. ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΤΡΙΕΤΙΑΣ: Στις περιπτώσεις που ο συμβατικός χρόνος ορίστηκε μικρότερος από την τριετία χωρίς να συμφωνηθεί ο τρόπος αναπροσαρμογής του ενοικίου για το υπόλοιπο διάστημα μέχρι τη συμπλήρωσή της, τότε το καταβαλλόμενο μίσθωμα μέχρι τη λήξη της τριετίας θα αυξάνεται ετησίως όπως και στις επαγγελματικές μισθώσεις ήτοι κατά ποσοστό ίσο με 75% της αύξησης του τιμαρίθμου, το ποσοστό της οποίας μεταδίδεται πάντοτε από το 24ωρο τηλεφωνικό δελτίο ειδήσεων της ΠΟΜΙΔΑ (τηλ. 210 32.28.500) και δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα και το περιοδικό.

ΧΡΗΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ: Στις παραπάνω ρυθμίσεις υπάγονται μόνο οι μισθώσεις στις οποίες το μίσθιο χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία του μισθωτή. Δεν υπάγονται στις διατάξεις αυτές οι μισθώσεις για δευτερεύουσα ή εξοχική κατοικία, ή προσωρινή διαμονή. Αν το μίσθιο χρησιμοποιείται για οικογενειακή στέγη, πρέπει κατά τη σύνταξή του να αναγράφεται το πλήρες ονοματεπώνυμο της/του συζύγου.

5. ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΛΟΓΩ ΛΗΞΗΣ: Μοναδική προϋπόθεση για την καταγγελία μίσθωσης κύριας κατοικίας από τον εκμισθωτή είναι η παρέλευση τριετίας από την έναρξή της, ανεξάρτητα από το είδος της κατοικίας, το μέγεθος, και το χρόνο σύναψης της μίσθωσης.

6. ΥΠΕΝΘΥΜΙΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ: Οι ιδιοκτήτες μην ξεχνούν αφ ενός ότι ο καλός μισθωτής είναι προτιμότερος από το «καλό» μίσθωμα και αφ ετέρου ότι δεν πρέπει ποτέ να φτάνουν στα δικαστήρια εάν προηγουμένως δεν εξαντλήσουν όλα τα μέσα συμβιβαστικής επίλυσης των διαφορών τους με τον ενοικιαστή τους!

ΜΗ ΠΛΗΡΩΜΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ 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. Αποβολή μισθωτή μπορεί να γίνει μόνον από αρμόδιο δικαστικό επιμελητή σε εκτέλεση δικαστικής απόφασης.

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.

Η επιλογή της ενδεδειγμένης σε κάθε περίπτωση διαδικασίας, αποτελεί επιλογή και ευθύνη του Δικηγόρου σας, ανάλογα με τις ιδιαίτερες συνθήκες κάθε μίσθωσης. Η ευθύνη βέβαια εντοπίζεται στην επιλογή του κατάλληλου Δικηγόρου, ο οποίος θα μπορέσει να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά και όσο γίνεται ταχύτερα τη δυσάρεστη αυτή κατάσταση.