



Ανάλυση των Αναστασίου Γ. Βάππα, και Βασιλικής Παραδιά, Δικηγόρων Αθηνών

Το πιο σύνηθες πλέον πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων σε όλη τη χώρα δεν είναι άλλο από αυτό της «δυστροφίας» των μισθωτών τους, δηλαδή της μη καταβολής από μέρους του μισθωτή του οφειλόμενου μισθώματος κατά τον συμφωνημένο τρόπο. Είναι γεγονός ότι πολλοί μισθωτές δεδομένης της οικονομικής κρίσης και των κακών συνθηκών της αγοράς δεν μπορούν να ανταποκριθούν στην εμπρόθεσμη και προσήκουσα καταβολή του μισθώματος, είναι όμως εξίσου πολλοί και οι μισθωτές αυτοί, που είτε μισθώνουν ένα ακίνητο γνωρίζοντας εκ των προτέρων ότι δεν θα είναι σε θέση να καταβάλουν κανένα απολύτως μίσθωμα, είτε αρνούνται να εκπληρώσουν τις οικονομικές τους υποχρεώσεις όχι γιατί δεν μπορούν, αλλά γιατί δεν θέλουν, επικαλούμενοι προσχηματικά την οικονομική κρίση. Ο όρος της «δυστροφίας», ο οποίος ακολουθείται για ιστορικούς λόγους στο άρθρο 66 του ΕισΝΚΠολΔ, δεν έχει να κάνει -όπως πολλοί, εσφαλμένα θεωρούν- με την γενικότερη συμπεριφορά του μισθωτή, αλλά μόνον με τον «τρόπο» με τον οποίον πρέπει να καταβάλλεται το μίσθωμα, αλλά και οι λοιπές υποχρεώσεις του μισθωτή που εξομοιώνονται με αυτό. Έτσι σύμφωνα με την πάγια θέση της νομολογίας «η δυστροφία υπάρχει όταν ο μισθωτής τελεί σε υπερημερία για την καταβολή του μισθώματος. Η περιέλευση του μισθωτή σε υπερημερία τεκμαίρεται από μόνη την άπρακτη παρέλευση της ημέρας που έχει οριστεί για την καταβολή του μισθώματος, αίρεται δε, κατά την έννοια των άρθρων 341, 342 ΑΚ, μόνο αν ο μισθωτής αποδείξει ότι η καθυστέρηση της καταβολής οφείλεται σε εύλογη αιτία, ήτοι σε γεγονός για το οποίο δεν υπέχει ευθύνη» (Έτσι και ΑΠ 1229/2005, ΝοΒ 2006, σ. 207 επ. ΕφΑθ 7404/2007, ΕπΔικΠολ 2011, σ. 87 επ. και πολλές άλλες). Από τα παραπάνω είναι προφανές ότι μοναδικό κρίσιμο γεγονός για την διάγνωση της δυστροφίας αποτελεί η μη καταβολή του μισθώματος την συγκεκριμένη ημέρα που έχει συμφωνηθεί. Ασφαλώς ο μισθωτής μπορεί να προβάλει κατ' ένσταση -όποτε πρέπει αυτός να αποδείξει- ότι η μη προσήκουσα καταβολή του μισθώματος οφείλεται σε γεγονός για το οποίο αυτός δεν έχει ευθύνη. Μία σειρά τέτοιων ισχυρισμών κρίθηκαν σχετικά πρόσφατα από το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών -όταν τα συμπτώματα της οικονομικής κρίσης είχαν αρχίσει να γίνονται ορατά- με την με αριθμό 2686/2009 απόφασή του επί αγωγής που είχε χειριστεί το Δικηγορικό Γραφείο «Στράτου Παραδιά και Συνεργατών».

Σύμφωνα με τα πραγματικά περιστατικά της υπόθεσης αυτής, η μισθώτρια ενός πολυώροφου κτιρίου, η οποία ήταν μη κερδοσκοπική εταιρία παροχής υγειονομικών υπηρεσιών, πλήρως χρηματοδοτούμενη από το Ελληνικό Δημόσιο, δεν κατέβαλε εμπροθέσμως και προσηκόντως το μηνιαίο μίσθωμα, επικαλούμενη αφενός μεν ότι δεν είχε λάβει την χρηματοδότηση που δικαιούταν από το Ελληνικό Δημόσιο -και ως εκ τούτου δεν μπορούσε να καταβάλλει το μίσθωμα- αφετέρου δε ότι με προσωρινή διαταγή του αρμόδιου Ειρηνοδικείου, που είχε ληφθεί σε βάρος της κατόπιν αίτησης του προσωπικού της, πριν την συζήτηση της αγωγής και κατά την διάρκεια των μηνών που δεν κατέβαλε μίσθωμα, υφίστατο απαγόρευση πληρωμής οποιασδήποτε ληξιπρόθεσμης υποχρέωσής της πλην της μισθοδοσίας. Το Πρωτοδικείο, με την προαναφερθείσα απόφασή του, απέρριψε όλους τους παραπάνω ισχυρισμούς της μισθώτριας και δέχθηκε την αγωγή των εκμισθωτών για απόδοση του μισθίου λόγω δυστροπίας, με το σκεπτικό ότι δεν αποδείχθηκε ότι η καταβολή του μισθώματος εξαρτιόταν από την περίοδο χρηματοδότησης της μισθώτριας «εφόσον το μισθωτήριο ρητά ανέφερε ότι «το μίσθωμα προκαταβάλλεται από το μισθωτή μέσα στο πρώτο πενήνήμερο κάθε ημερολογιακού μήνα». Περαιτέρω το Πρωτοδικείο έκρινε ως αβάσιμο και τον ισχυρισμό της μισθώτριας σχετικά με την σε βάρος της προσωρινή διαταγή διότι «προϋπόθεση άρσης της ευθύνης του μισθωτή είναι ότι το επικαλούμενο περιστατικό είναι προγενέστερο του χρόνου καταβολής του μισθώματος, γιατί αν είναι μεταγενέστερο δεν μπορεί να επηρεάσει το γεγονός της ήδη υπάρχουσας καθυστέρησης και επομένως της δυστροπίας». Βεβαίως, πρέπει σε κάθε περίπτωση να επισημανθεί ότι σύμφωνα με την πάγια νομολογία του Αρείου Πάγου, σχετικά με την εύλογη αιτία που δικαιολογεί την μη προσήκουσα καταβολή του μηνιαίου μισθώματος, έχει κριθεί ότι «εύλογη αιτία δεν αποτελεί η από οποιαδήποτε αιτία οικονομική δυσχέρεια, η οποία δεν απαλλάσσει τον μισθωτή από τις συνέπειες της υπερημερίας» καθόσον «με την ενοχή ο οφειλέτης αναδέχεται την ικανότητα προς πορισμό των απαιτούμενων οικονομικών μέσων για την εκπλήρωση της παροχής» (ΑΠ 96/1989, 1080/2001). Τέλος σημειώνεται ότι στην περίπτωση της επανειλημμένης δυστροπίας (για την οποία έχει γίνει εκτενής αναφορά και είχε δημοσιευθεί και η σχετική απόφαση ΜΠΑ 2705/2005 στο τεύχος 77 του περιοδικού μας), η καταβολή των μισθωμάτων μετά το χρόνο, κατά τον οποίο έγιναν ληξιπρόθεσμα και απαιτητά, -ακόμα και πριν την συζήτηση της σχετικής αγωγής- δεν αίρει την καθυστέρηση που σημειώθηκε με την μη εμπρόθεσμα καταβολή τους (ΕφΑθ 7404/2007, ΕπΔικΠολ 2011, σ. 87 επ ΑΠ 551/1992, ΕλλΔ/νη 34 σ. 1080 επ.). Ως εκ τούτου και στην περίπτωση αυτή ο μισθωτή παραμένει δύστροπος και ως εκ τούτου οφείλει να αποδώσει το μίσθιο ακίνητο στον εκμισθωτή.

Η Π.ΟΜ.ΙΔ.Α. παγίως συνιστά στα μέλη της να προσπαθούν να έρχονται σε συνεννόηση με τους φερέγγυους μισθωτές τους -ιδίως όταν τους γνωρίζουν και έχουν συνεργαστεί μαζί τους επί σειρά ετών- ώστε να προσαρμόζουν κατά περίπτωση τους όρους των μισθωτηρίων, προκειμένου οι μισθώσεις αυτές να διατηρηθούν εν μέσω της κρίσης και να μην υπάρξουν ακόμα περισσότερα ξενοίκιαστα ακίνητα. Όμως και οι μισθωτές οφείλουν να γνωρίζουν ότι η κρίση αυτή και οι οικονομικές δυσκολίες που όλοι αντιμετωπίζουμε, και ιδιαίτερα οι ιδιοκτήτες με τα τεράστια συσσωρευμένα φορολογικά βάρη, δεν μπορεί να αποτελεί το καθημερινό πρόσχημα για την συστηματική μη καταβολή του μηνιαίου μισθώματος, γιατί η έγκαιρη συμμόρφωση όλων με τις οικονομικές υποχρεώσεις τους

Εννοια της «ΔΥΣΤΡΟΠΙΑΣ» μισθωτή

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Πέμπτη, 14 Ιούλιος 2011 13:45 -

αποτελεί τον ακρογωνιαίο λίθο της λειτουργίας της οικονομίας και του ίδιου του κράτους.