

Διάρκεια μίσθωσης ακινήτου:

Αποτελεί συνηθισμένη στην πράξη τακτική η πρόβλεψη μονοετούς ή διετούς διάρκειας στη μίσθωση μιας κατοικίας. Τότε, ο μισθωτής ("ενοικιαστής") αισθάνεται την ανάγκη να αφήσει το σπίτι γιατί "έχει λήξει το συμβόλαιο". Αλλά και ο εκμισθωτής ("ιδιοκτήτης") ένα ή δύο μήνες πριν αποχωρήσει του "θυμίζει διακριτικά" ότι σε λίγο καιρό το σπίτι πρέπει να αδειάσει.

Αυτή η συνηθισμένη πρακτική όμως τελεί υπό την επιφύλαξη του νόμου. Ότι η μίσθωση ακινήτου έχει τουλάχιστον τριετή διάρκεια, ακόμα και αν έχει συμφωνηθεί για λιγότερο χρόνο.

Σύμφωνα με το άρθρο Άρθρο 2 παρ. 1 του ν. Ν 1703/1987: ΡΥΘΜΙΣΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 1 του Ν.2235/1994 η μίσθωση ακινήτου για κατοικία ισχύει τουλάχιστον για τρία (3) έτη, κι αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. Σύντμηση της τριετίας επιτρέπεται με νεότερη συμφωνία απέχουσα από την έναρξη της μισθωτικής σύμβασης τουλάχιστον έξι (6) μήνες μετά την κατάρτισή της και αποδεικνυόμενη με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Αν ο συμβατικός χρόνος έχει καθορισθεί μικρότερος της τριετίας και δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος για τον υπόλοιπο χρόνο, το καταβαλλόμενο μίσθωμα αυξάνεται ετησίως κατά ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του τιμάριθμου του κόστους ζωής, όπως αυτό έχει καθορισθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος για τους αμέσως προηγούμενους δώδεκα (12) μήνες.

Προκαταβολή μισθώματος επιτρέπεται μόνο για τον τρέχοντα μισθωτικό μήνα. Απαγορεύεται η καταβολή από το μισθωτή εγγυοδοσίας για την εκτέλεση της σύμβασης ποσού μεγαλύτερου από τα μισθώματα δύο μηνών.

Η καθυστέρηση καταβολής από το μισθωτή των δαπανών των κοινοχρήστων του μισθίου και κάθε άλλης χρηματικής οφειλής, που αφορά το μίσθιο και κατά τη συμφωνία τον βαρύνει, έχει τα έννομα αποτελέσματα καθυστέρησης του μισθώματος.

Το ίδιο ισχύει και όταν ο μισθωτής δεν καταβάλλει την αποζημίωση που έχει επιδικαστεί τελεσίδικα για φθορές ή μεταβολές στο μίσθιο.

Έτσι λοιπόν ακόμα και αν έχει συμφωνηθεί διάρκεια ενός ή δύο ετών, η μίσθωση θα ισχύει για τρία χρόνια μέσα στα οποία ο μισθωτής έχει δικαίωμα να μένει στο μίσθιο και υποχρέωση να πληρώνει το μίσθωμα. Αν επιθυμεί να αποχωρήσει πριν τη λήξη της διετίας, πρέπει να καταβάλει το κάθε μηνιαίο μίσθωμα μέχρι τη λήξη της τριετίας αυτής στον ιδιοκτήτη. Από την άλλη, ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να απαιτήσει από τον μισθωτή να αποχωρήσει πριν την τριετία.

Έστω όμως ότι ο μισθωτής μένει τρία χρόνια μέσα στο μίσθιο, είτε γιατί η σύμβαση είχε τριετή διάρκεια είτε γιατί λόγω της ρύθμισης του νόμου ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη κάνει χρήση της. Μετά την τριετία, αλλά και μετά τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης εάν είναι μεγαλύτερη της τριετίας, η μίσθωση γίνεται αορίστου χρόνου και κάθε μέρος μπορεί να την καταγγείλει αζημίως. Έτσι, μπορεί ο μισθωτής να αποχωρήσει χωρίς να μπορεί ο ιδιοκτήτης να αντιδράσει, αλλά και ο ιδιοκτήτης να απαιτήσει από το μισθωτή να αποχωρήσει, και σε περίπτωση που αρνείται, να επιτύχει δικαστικά την έξωσή του.

Πηγή: Lawspot

Με εκτίμηση,

INVST Real Estate