

του Θεολόγου Γ. Μίντζα*,
δικηγόρου, LL.M

Νομοθετικό πλαίσιο εμπορικών μισθώσεων: Όρα για το επόμενο βήμα

Οι εμπορικές μισθώσεις αποτελούν ζωτικό τμήμα της κοινωνικής και οικονομικής ζωής. Η μεγάλη πλειοψηφία των επιχειρήσεων, ειδικά αυτών που βρίσκονται στα αστικά κέντρα και στην περιφέρεια αυτών, ήδη πριν την κρίση, ασκούσε τη δραστηριότητά της κυρίως μέσω μισθωμένων ακινήτων. Η αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης στην ιδιοκτησία ακινήτων, ο περιορισμός της ρευστότητας και οι χρηματοδοτικές δυσκολίες που ακολούθησαν στα χρόνια της κρίσης, ωθούν ολοένα και περισσότερες επιχειρήσεις και επαγγελματίες στην επιλογή της μίσθωσης αντί της αγοράς ακινήτου.

Οι νομοθετικές παρεμβάσεις που ρυθμίζουν τις εμπορικές μισθώσεις δεν θέτουν απλώς κανόνες στη σχέση εκμισθωτή και μισθωτή. Επηρεάζουν τη διαθεσιμότητα των προς μίσθωση ακινήτων, το ύψος των μισθωμάτων και τις τιμές των προϊόντων ή υπηρεσιών που παρέχουν οι μισθωτές. Εύλογα, λαμβανομένου υπόψη και του μεγάλου αριθμού των εμπορικών μισθώσεων, κάθε τέτοια παρέμβαση του νομοθέτη έχει ιδιαίτερο οικονομικό αντίκτυπο. Παρόλα αυτά, ή μάλλον ακριβώς για το λόγο αυτό, ο νομοθέτης επέλεξε να ρυθμίσει τις εμπορικές μισθώσεις, εξαντλητικά μάλιστα, με κανόνες γενικά αναγκαστικού δικαίου, κανόνες δηλαδή που υπερισχύουν τυχόν διαφορετικής συμφωνίας των συμβαλλομένων¹.

Οι πρώτες ρυθμίσεις για τις εμπορικές μισθώσεις θεσπίστηκαν πριν από περίπου μισό αιώνα, μια εποχή αρκετά μακρινή, με κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες ακόμα πιο μακρινές από τις σημερινές². Η αγορά εμπορικών ακινήτων χαρακτηριζόταν από περιορισμένη διαθεσιμότητα, η επαύξηση της μισθωτικής και αγοραίας αξίας του ακινήτου από το μισθωτή αποτελούσε σημαντική συναλλακτική παράμετρο, ενώ παράλληλα το οικονομικό περιβάλλον διακρινόταν από διαρκή πληθωρισμό, με τις συνεχείς υποτιμήσεις να γεννούν την ανάγκη συνεχών αναπροσαρμογών του μισθώματος. Η οικονομική αυτή ρευστότητα και ανασφάλεια αύξαναν το συναλλακτικό κόστος για τα συμβαλλόμενα μέρη και κατ' επέκταση τους καταναλωτές και δικαιολογούσε έτσι την παρέμβαση του νομοθέτη.

* Ο Θεολόγος Γ. Μίντζας είναι συνεργάτης της δικηγορικής εταιρείας «ΠΟΤΑΜΙΤΗΣ-ΒΕΚΡΗΣ», Ν. Βάμβα 9, Αθήνα, www.potamitisvekris.com (theologos.mintzas@potamitisvekris.com), LL.M, University of Pennsylvania Law School, 2010 ΠΗΣ, Νομική Σχολή Πανεπιστημίου Αθηνών, 2009.

¹ Το κανονιστικό πλαίσιο των εμπορικών μισθώσεων περιλαμβάνεται στο ΠΔ 34/1995 (Α' 30) που κωδικοποιεί τους νόμους περί εμπορικών μισθώσεων. Για τη φύση των ειδικών διατάξεων που ρυθμίζουν τις εμπορικές μισθώσεις ως γενικά κανόνων δημόσιας τάξης και τη συνταγματικότητα αυτών, βλ. *Απ. Γεωργιάδης*, Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό Μέρος, Τόμος Ι, 2004, σελ. 397 – 398, *Ι. Κατράς*, Πανδέκτης Μισθώσεων & Οροφοκτησίας, 2012, σελ. 374 - 377.

² Οι πρώτες ρυθμίσεις για την προστασία των εμπορικών μισθώσεων εντοπίζονται στον ΑΝ 342/1968 (ΕΚΦ 65). Για μια περιήγηση στη νομοθετική ιστορία των εμπορικών μισθώσεων βλ. *Χ. Παπαδάκης*, Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων, Τόμος Πρώτος, 2000, σελ. 45 – 46.

Εκτός από αυστηρά οικονομικούς λόγους, στη διαμόρφωση και ιδίως στη διατήρηση του ειδικού και εκτεταμένου πλαισίου για τις εμπορικές μισθώσεις, οδήγησαν και αντιλήψεις, στερεοτυπικές σε ένα βαθμό, ως προς την προστασία του αδύναμου μέρους μιας συναλλακτικής σχέσης, εν προκειμένω του μισθωτή. Σύμφωνα με την αντίληψη αυτή, ο εκμισθωτής έχει πάντοτε τη δύναμη να επιβάλλει τα συμφέροντά του και να υποτάσσει το μισθωτή σε αυτά³. Στο μυαλό του πολίτη, του νομοθέτη και του δικαστή, ακόμα και σήμερα, ο μισθωτής είναι συνήθως το ασθενές μέρος, το μέρος που χρειάζεται την προστασία μας. Και αυτό, παρά το γεγονός ότι πολλές φορές η προδιάθεση αυτή δεν ερείδεται στην πραγματικότητα, καθώς συχνά ο εμπορικός μισθωτής έχει μεγαλύτερη διαπραγματευτική ικανότητα από τον εκμισθωτή. Η ελληνική κοινωνία φαίνεται να στέκει επιφυλακτική απέναντι στην ιδιοκτησία και γενικά στην εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων, με αποτέλεσμα να προδιατίθεται ευνοϊκά υπέρ όσων βρίσκονται κάθε φορά στην αντίπερα του ιδιοκτήτη όχθη⁴.

Όταν μια κατάσταση παραμένει εν πολλοίς αμετάβλητη για μακρό χρονικό διάστημα, δημιουργεί μια αίσθηση αυτονόητου και κεκτημένου. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει πως είναι και ορθή. Είναι πάντα χρήσιμο να κάνουμε ένα βήμα πίσω και να προσπαθούμε να δούμε τα πράγματα από απόσταση: Χρειαζόμαστε όντως ένα ειδικό και ευρύ νομοθετικό πλαίσιο για τις εμπορικές μισθώσεις; Μήπως περιορίζοντας την ελευθερία των συναλλασσομένων και μάλιστα τόσο εκτεταμένα, θέτουμε εμπόδια στην ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων, αλλά και γενικότερα στην επιχειρηματική και οικονομική ανάπτυξη;

Ελάχιστοι θα διαφωνήσουν πως το νομοθετικό πλαίσιο για τις εμπορικές μισθώσεις θεσπίστηκε σε οικονομικές συνθήκες ξένες προς την κατάσταση που καιρό πια κρατεί στη χώρα. Η επιχειρηματική δραστηριότητα, καθώς και το οικονομικό πλαίσιο μέσα στο οποίο αυτή αναπτύσσεται, έχουν διαφορετικά ποιοτικά χαρακτηριστικά σε σχέση με το παρελθόν. Ζητήματα όπως η προσαύξηση της μισθωτικής και αγοραίας αξίας του ακινήτου από το μισθωτή, η έλλειψη διαθεσιμότητας εμπορικών ακινήτων ή η δεσπόζουσα διαπραγματευτική ισχύς του εκμισθωτή, έχουν πια περιορισμένη σημασία, αν έχουν καθόλου. Με λίγα λόγια, η αγορά ακινήτων, η επιχείρηση και ο επαγγελματίας της δεκαετίας του 1970, σίγουρα δεν είναι η αγορά ακινήτων, η επιχείρηση και ο επαγγελματίας του 21^{ου} αιώνα.

Όχι απρόσμενα, η κρίση ανέδειξε αρκετές από τις αδυναμίες και δυσλειτουργίες του νομοθετικού πλαισίου, με τους εκμισθωτές εμπορικών ακινήτων να επιμένουν για ριζικές αλλαγές. Πληθώρα ιδιοκτητών βρέθηκαν εγκλωβισμένοι σε μισθώσεις όπου οι μισθωτές δυσκολεύονταν να ανταποκριθούν στις μισθωτικές υποχρεώσεις τους, ενώ ταυτόχρονα οι ίδιοι καλούνταν να αντεπεξέλθουν σε αυξημένες φορολογικές υποχρεώσεις τόσο σχέση με το ακίνητο όσο και σε σχέση με τη μίσθωση. Παράλληλα, το βαρύ νομοθετικό πλαίσιο δεν καθιστούσε ελκυστική την εκμίσθωση όσων ακινήτων παρέμεναν ανεκμετάλλευτα. Και όλα αυτά, σε μια καθημαγμένη αγορά που απεγνωσμένα αναζητά ευελιξία προκειμένου να βρει το δρόμο προς την ανάκαμψη.

Υπό την πίεση της οικονομικής κρίσης, ο νομοθέτης προχώρησε σε ένα πρώτο βήμα εξορθολογισμού του νομοθετικού πλαισίου για τις εμπορικές μισθώσεις και όρισε πως συγκεκρι-

³ Βλ. ενδεικτικά *Π. Κορνηλάκης*, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο II, 2005, σελ. 10 – 13, *Π. Φίλιος*, Επαγγελματική Μίσθωση, 1990, σελ. 39.

⁴ Είναι χαρακτηριστική η αναφορά του νομοθέτη στην εισοδηματική έκθεση του Ν. 813/1978 «περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων» (Α' 137) στην κοινωνική λειτουργία της ιδιοκτησίας και τη λογική κάρπωση εισοδημάτων από την εκμετάλλευσή της.

μένο τμήμα του δεν θα εφαρμόζεται στις νέες συμβάσεις⁵. Ειδικά μάλιστα για την υποχρέωση αποκατάστασης της άυλης εμπορικής αξίας του ακινήτου από τον εκμισθωτή, ενός δηλαδή από τους λόγους που είχαν οδηγήσει στη διαμόρφωση του νομοθετικού πλαισίου για τις εμπορικές μισθώσεις, ο νομοθέτης προχώρησε στη γενική κατάργηση της σχετικής πρόβλεψης⁶. Παρά την προσπάθεια εξορθολογισμού, οι διατάξεις που εξακολουθούν να εφαρμόζονται στις νέες μισθώσεις δεν είναι λίγες, ενώ συνεχίζουν να ρυθμίζουν αρκετές πτυχές της μισθωτικής σχέσης. Το σημαντικότερο, διατηρείται ο θεσμός της ελάχιστης υποχρεωτικής διάρκειας της μίσθωσης. Ακόμα και αν έχει συμφωνηθεί μικρότερη διάρκεια ή δεν έχει οριστεί διάρκεια στη σύμβαση, η μίσθωση θα ισχύει τουλάχιστον για τη διάρκεια που θέτει ο νόμος, η οποία μειώθηκε από τα δώδεκα, στα τρία έτη.

Σκόπιμο είναι να σταθούμε λίγο στο θεσμό της ελάχιστης υποχρεωτικής διάρκειας που συνιστά και το βασικό χαρακτηριστικό του νομοθετικού πλαισίου για τις εμπορικές μισθώσεις. Λόγος θέσπισής του υπήρξε η διασφάλιση αφενός της σύνδεσης του μισθωτή με το ακίνητο στο μέτρο που απαιτείται για την απόσβεση της επένδυσής του και τη λειτουργία της επιχείρησής του σε αυτό και αφετέρου της κάρπωσης από το μισθωτή ενός ικανού τμήματος της εμπορικής αξίας που προσθέτει στο ακίνητο με τη δραστηριότητά του⁷. Καταργώντας όμως την υποχρέωση αποκατάστασης της άυλης εμπορικής αξίας για τις νέες μισθώσεις, ο νομοθέτης αναγνωρίζει, έμμεσα έστω, πως ο σχετικός λόγος θέσπισης της υποχρεωτικής διάρκειας εκλείπει. Επιπρόσθετα, στην αιτιολογική έκθεση που συνοδεύει τις τελευταίες τροποποιήσεις, ο νομοθέτης φαίνεται πως αναγνωρίζει πλέον ότι οι σύγχρονες ανάγκες απαιτούν περισσότερη ελευθερία για τα συμβαλλόμενα μέρη στον προσδιορισμό της διάρκειας της μίσθωσης⁸. Η παραδοχή αυτή εξηγεί εν μέρει και την πρόβλεψη για ελάχιστη υποχρεωτική διάρκεια τριών μόνο ετών. Μοιάζει, στο πλαίσιο αυτό, με ένα διστακτικό βήμα προς την ολοκληρωτική εξάλειψη της υποχρεωτικής διάρκειας. Διαφορετικά, δεν μπορεί να εξηγηθεί η πρόβλεψη ενός τόσο μικρού διαστήματος. Τι ακριβώς διασφαλίζει; Σίγουρα πάντως όχι τη σύνδεση του μισθωτή με τον τόπο εγκατάστασής του.

Επιπλέον, γενικά ως μηχανισμός προστασίας του μισθωτή, ο θεσμός της υποχρεωτικής διάρκειας εμφανίζεται προβληματικός. Καθώς δεν υφίσταται μια ελάχιστη διάρκεια που να καλύπτει όλες τις περιπτώσεις, η ενιαία αντιμετώπιση του νομοθέτη στερεί από τις εμπορικές μισθώσεις πολύτιμη ευελιξία και προσαρμοστικότητα. Ενόψει δε της εκ του νόμου δέσμευσής του, ο εκμισθωτής έχει κίνητρο να ζητήσει αυξημένο μίσθωμα ή να μην εκμισθώσει το ακίνητό του,

⁵ Με το άρθρο 13 παρ. 1 και 2 του Ν. 4242/2014 (Α' 50) ορίζεται ότι: «Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΠΔ 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του ΠΔ 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5 – 6, 16 – 18, 20 – 26, 27 παρ. 2, 28 – 40, 43, 46 και 47 αυτού». Διακρίνεται στη διατύπωση του νόμου μια διάθεση μεταστροφής του νομοθέτη και πρόσδοσης προτεραιότητας στις συμβατικές ρυθμίσεις, σε αντιδιαστολή προς το αντίστοιχο άρθρο 44 του ΠΔ 34/1995 που προβλέπει ότι οι συμβατικοί όροι και οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα εφαρμόζονται συμπληρωματικά προς αυτό.

⁶ Σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 3 του Ν. 4242/2014, τα σχετικά άρθρα 60 και 61 του ΠΔ 34/1995 καταργούνται. Σημειώνεται επίσης πως με το άρθρο 13 παρ. 2 υποπαρ. β, γ, δ και ε του Ν. 4242/2014 τροποποιούνται ορισμένες διατάξεις του ΠΔ 34/1995 για τις μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 2 υποπαρ. α του ίδιου νόμου.

⁷ Βλ. Π. Κορνιλάκης, ό.π., σελ. 13 – 14, Χ. Παπαδάκης, ό.π., σελ. 46 – 48, Π. Φίλιος, ό.π., σελ. 39.

⁸ Στην αιτιολογική έκθεση για το άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 που εισάγει τις ανωτέρω αναφερόμενες τροποποιήσεις στο νομοθετικό πλαίσιο για τις εμπορικές μισθώσεις, ο νομοθέτης αναφέρεται στην ανάγκη εναρμόνισης της νομοθεσίας των εμπορικών μισθώσεων με τις σύγχρονες απαιτήσεις και την παροχή ελευθερίας στα συμβαλλόμενα μέρη για τη ρύθμιση της διάρκειας της εμπορικής μίσθωσης για όσο χρόνο αυτά επιθυμούν.

συνέπειες αντίθετες από αυτές στις οποίες σκοπεί η ρύθμιση. Αντί της προβληματικής υποχρεωτικής διάρκειας, ο νομοθέτης θα μπορούσε ενδεχομένως να καταφύγει σε άλλες, περισσότερο λειτουργικές και ορθολογικές λύσεις. Για παράδειγμα, φαίνεται περισσότερο ευέλικτη και αποτελεσματική η θέσπιση δικαϊώματος του μισθωτή να ζητά την ανανέωση της μίσθωσης κατά τη λήξη της, υπό την προϋπόθεση ωστόσο ότι ο μισθωτής προσφέρει όρους ίσους προς οποιονδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο μισθωτή και ότι το ακίνητο δεν έχει μεταβιβαστεί σε κάποιον τρίτο.

Αξίζει να σημειωθεί πως το νομοθετικό πλαίσιο για τις εμπορικές μισθώσεις προβλέπει τη δυνατότητα των συμβαλλομένων μερών να λύσουν τη μίσθωση πριν την παρέλευση της υποχρεωτικής διάρκειας, με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας⁹. Ως σκοπός της απαίτησης νεότερης συμφωνίας προβάλλεται η προστασία του μισθωτή από την καταστρατήγηση της ελάχιστης υποχρεωτικής διάρκειας κατά την κατάρτιση της μίσθωσης¹⁰. Αναρωτιέται όμως κανείς γιατί να μην επιτρέπεται στο μισθωτή να συμφωνήσει μικρότερη διάρκεια κατά την κατάρτιση της μίσθωσης, όταν του επιτρέπεται να το συμφωνήσει οποτεδήποτε μετά την κατάρτιση, ακόμα και μετά την παρέλευση μιας μόνο ημέρας; Επίσης, πως εξασφαλίζεται το μεταγενέστερο της συμφωνίας με το έγγραφο βέβαιης χρονολογίας; Μάλιστα στην πράξη, όταν υπάρχει σύμπτωση και γνώση της σχετικής δυνατότητας, τα συμβαλλόμενα μέρη απλώς προχρονολογούν την αρχική σύμβαση μίσθωσης και ταυτόχρονα υπογράφουν την υποτιθέμενη μεταγενέστερη συμφωνία. Έτσι, η ρύθμιση αυτή καταλήγει και το νομικό κανόνα να ευτελίζει και τα συμβαλλόμενα μέρη να επιβαρύνει με περιττές ενέργειες¹¹.

Συνοψίζοντας, οι κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες που παρείχαν δικαιολόγηση για την ευρεία ειδική ρύθμιση των εμπορικών μισθώσεων εκλείπουν από καιρό. Στο βαθμό που οι ανάγκες των εμπορικών μισθώσεων ικανοποιούνται από την ελεύθερη διαπραγμάτευση των συναλλασσομένων, δεν δικαιολογείται ο νομοθετικός περιορισμός της ελευθερίας τους. Κάθε παρέμβαση του νομοθέτη στις διαπραγματεύσεις των συναλλασσομένων πρέπει να επιβάλλεται από τεκμηριωμένους λόγους που ανάγονται στην προστασία του δημοσίου συμφέροντος, όπως αυτό διαμορφώνεται σταθμίζοντας ευρύτερες κοινωνικές και οικονομικές παραμέτρους. Όταν τέτοιοι λόγοι δημοσίου συμφέροντος εκλείπουν, ο νομοθέτης οφείλει να απέχει. Τόσο χάριν της ποιότητας του συναλλακτικού πλαισίου, όσο και της προστασίας της αξίας των νομοθετικών παρεμβάσεων, η κατάχρηση των οποίων τίποτε άλλο δεν πετυχαίνει παρά τη γενικότερη απαίτησή τους.

Ο νομοθέτης λοιπόν καλείται να επιστρέψει στην ελευθερία των συμβάσεων το χώρο που της ανήκει και να περιορίσει την παρέμβασή του σε συγκεκριμένα ζητήματα, πάντοτε με τρόπο που δεν θα διαταράσσει τις συναλλαγές. Καλείται ακόμα να επικεντρώσει την προσοχή του εκεί που πραγματικά χρειάζεται: Στην αναμόρφωση του γενικότερου πλαισίου για τις μισθώσεις, προκειμένου να συμπορευτεί επιτέλους με τις απαιτήσεις της νέας εποχής. Με αφορμή τη συγκυρία, αλλά πυξίδα το μέλλον. **ΔΦΠ**

⁹ Άρθρο 5 παρ. 1 ΠΔ 34/1995. Η ρύθμιση αυτή διατηρήθηκε και για τις νέες μισθώσεις με το άρθρο 13 παρ. 1 εδ. Β' του Ν. 4242/2014. Βλ. σχετικά και ΑΠ 450/2000, ΑΠ 1164/2009, ΑΠ 1220/2012.

¹⁰ *Ι. Κατράς*, ό.π., σελ. 514 – 515.

¹¹ Σημειώνεται πως παλαιότερα οι συμβάσεις μίσθωσης αποκτούσαν βέβαιη χρονολογία κατά την ΚΠολΔ 446 με την υποχρεωτική θεώρησή τους από τον οικονομικό έφορο. Πλέον, με το άρθρο 15 παρ. 4 του Ν. 4174/2013 (Α' 170) σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1013/2014 (Β' 32), αντί της θεώρησης από τον οικονομικό έφορο, απαιτείται η ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης ορισμένων πληροφοριακών στοιχείων της μίσθωσης.