

## Διάρκεια μίσθωσης ακινήτου

**Λέξεις-κλειδιά:** Μίσθωση, διάρκεια, μισθωτήριο συμβόλαιο, μισθωτης, εκμισθωτής, ακίνητο

**Τομέας:** Ενοχικό Δίκαιο



Συντάκτης: Τχης (ΝΟΜ) Χριστίνα Στρίκα, Δντης ΓΝΥΠ Περιφέρειας Θράκης

Πολλές κατηγορίες πολιτών (π.χ. στρατιωτικοί, φοιτητές κ.α.) καλούνται για διάφορους λόγους να αναζητήσουν στέγη για τους ίδιους και τις οικογένειές τους στην ελεύθερη αγορά.

Εφόσον βρεθεί μία κατάλληλη οικία, είναι συνετό να υπογράφεται μισθωτήριο συμβόλαιο (και να αποφεύγεται η μίσθωση με προφορικές συνεννοήσεις), καθώς το συμβόλαιο αποτελεί την επίσημη «συμφωνία» μεταξύ του εκμισθωτή (ιδιοκτήτη) και του μισθωτή (ενοικιαστή). Έτσι, εάν η μισθωτική σχέση δεν εξελιχθεί ομαλά, το μισθωτήριο συμβόλαιο θα επιφέρει τις έννομες συνέπειές του, προστατεύοντας το μέλος της συμφωνίας που χρήζει προστασίας.

Βέβαια, για να συμβούν τα παραπάνω, θα πρέπει το μισθωτήριο συμβόλαιο να συνταχθεί προσεκτικά και να εμπλουτιστεί με όρους που προβλέπουν επιμέρους λεπτομέρειες της μισθωτικής σχέσης, με απώτερο σκοπό αυτή η σχέση, όχι μόνο να εξελιχθεί, αλλά και να λυθεί ομαλά.

Ένας από τους βασικότερους όρους που περιλαμβάνονται στο μισθωτήριο συμβόλαιο είναι και η διάρκεια της μίσθωσης.

Κατά το άρθρο 2 παρ. 1 του Ν. 1703/1987, 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.

## Διάρκεια μίσθωσης ακινήτου

### Διάρκεια μίσθωσης μικρότερη της τριετίας

Αποτελεί, συνηθισμένη στην πράξη, τακτική η πρόβλεψη μονοετούς ή διετούς διάρκειας στη μίσθωση μιας κατοικίας. Στην περίπτωση αυτή και όπως συνάγεται από τις διατάξεις των άρθρων 185, 189, 192, 361, 574, 599, 608 παρ.1 ΑΚ, η μίσθωση μπορεί να λυθεί με νεότερη συμφωνία η οποία υπάρχει και όταν ο μισθωτής αποδίδει το μίσθιο στον εκμισθωτή και ο τελευταίος το παραλαμβάνει, για την απόδειξη δε της συμφωνίας αυτής δεν απαιτείται έγγραφο. Κατάρτιση τέτοιας συμφωνίας, η οποία μπορεί να είναι και σιωπηρή, ενέχει η εκούσια παράδοση από τον μισθωτή των κλειδιών του μισθίου στον εκμισθωτή και η εκ μέρους αυτού παραλαβή τους (Α.Π. 998/2006, 495/2001) και προϋποθέτει συναίνεση καλή τη πίστει και των δύο συμβαλλομένων (εκμισθωτή-μισθωτή).

Σε αντίθετη περίπτωση, εάν δηλαδή ο εκμισθωτής αξιώνει από τον μισθωτή που αποχώρησε πρόωρα (νωρίτερα από την τριετία) από το μίσθιο, το μίσθωμα (ενοίκιο) μέχρι τη συμβατική λήξη της μίσθωσης ή αποζημίωση, τότε η υποχρέωση ή μη του μισθωτή να ικανοποιήσει την αξίωση αυτή ρυθμίζεται δια τη δικαστικής οδού. Σημειωτέον ότι ο νόμος προστατεύει τον μισθωτή-δημόσιο υπάλληλο σε περίπτωση μετάθεσής του (άρθρο 613 ΑΚ), καθώς του αναγνωρίζει, υπό προϋποθέσεις, το δικαίωμα λύσης της σύμβασης μισθώσεως πριν τη λήξη του συμβατικού χρόνου (πριν δηλαδή την παρέλευση της τριετίας), χωρίς την καταβολή οφειλόμενων μισθωμάτων ή αποζημίωσης.

### Διάρκεια μίσθωσης πέραν της τριετίας

Μετά την τριετία, εφόσον ο μισθωτής συνεχίζει να κάνει χρήση του μισθίου και ο εκμισθωτής δεν προβάλλει εναντίωση προς τούτο, τότε η μίσθωση δεν λύεται αλλά μετατρέπεται αυτομάτως σε σύμβαση αορίστου χρόνου.

Η διαφορά σε αυτήν την περίπτωση είναι ότι 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.

Τέλος, αν και δε συνηθίζεται στην πράξη, η σύνταξη ενός ιδιωτικού συμφωνητικού λύσης μίσθωσης κατά την αποχώρηση του μισθωτή από το ακίνητο, θα αποτελούσε ένα επίσημο «επισφράγισμα» της ομαλής λύσης της μισθωτικής σχέσης, με κύριο περιεχόμενο την παράδοση του μισθίου από τον μισθωτή σε καλή κατάσταση, την ανεπιφύλακτη παραλαβή του από μέρος του εκμισθωτή και ότι δεν διατηρούνται περαιτέρω απαιτήσεις εκατέρωθεν.