



Παρατηρήσεις στις ΜΕΦΑΘ 2117/2019 και ΜΕΦΠειρ 35/2020 - Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης λόγω μεταμέλειας μετά την έναρξη ισχύος του Ν 4242/2014

Συγγραφέας: Ευάγγελος Μαργαρίτης, ΔΝ, CIPP/E, Δικηγόρος

Μέσο Δημοσίευσης: ΤΝΠ QUALEX, ΕφΑΔΠολΔ, 10/2020, σελ. 1056 - 1057

Οι δύο υπό σχολιασμό αποφάσεις¹ περιέχουν αξιολογικές κρίσεις σχετικά με τη δυνατότητα του μισθωτή να καταγγείλει μια σύμβαση εμπορικής μίσθωσης αναπαιολόγητα (ήτοι άνευ σπουδαίου λόγου) ασκώντας το λεγόμενο «δικαίωμα μεταμέλειας» εκ του άρθρου 43 του κωδικοποιητικού ΠΔ 34/1995.

Κατά τη διάταξη του άρθρου 43 του ΠΔ 34/1995, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 17 του Ν. 3853/2010, που άρχισε να ισχύει από 17-6-2010 (ΦΕΚ Α΄ 90/17-6-2010), στις συμβάσεις που ρυθμίζονται από αυτό ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως, τα δε τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίησή της. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή, ως αποζημίωση, ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης". Το δικαίωμα καταγγελίας της εμπορικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 43 του ΠΔ 34/1995 (ΦΕΚ Α΄ 30) έχει ο μισθωτής, ακόμη κι αν έχει παραιτηθεί από αυτό σύμφωνα με το άρθρο 45 του ΠΔ 34/1995.

Σύμφωνα όμως με το άρθρο 13 του Ν 4242/2014, κατά την παρ. 2 αυτού, οι εμπορικές μισθώσεις (όσες δηλαδή εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΠΔ 34/1995) που έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του εν λόγω νόμου (σημείωση: 28.02.2014), συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις του ΠΔ 34/1995, όπως αυτό τροποποιήθηκε κατά το άρθρο 13. Αντίθετα, στις «νέες εμπορικές μισθώσεις», δηλαδή αυτές που συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του εν λόγω νόμου (28.2.2014) 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. Κατά τη ρητή διατύπωση του νόμου, οι μισθώσεις αυτές ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

Συγχρόνως, το τελευταίο εδάφιο της ίδιας παραγράφου 1 του Ν 4242/2014 αναφέρει ότι «η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματα της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίηση της».

Τίθεται λοιπόν ευλόγως το ερώτημα για το αν ένα «δικαίωμα μεταμέλειας» συγκαλυμμένο υπό τη διατύπωση αυτού του εδαφίου αναγνωρίζεται και στο «νέο δίκαιο» εμπορικών μισθώσεων, όπως αυτό διαμορφώθηκε για μισθώσεις που συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του Ν 4242/2014.² Ένα δικαίωμα μεταμέλειας που θα παρέχει στο μισθωτή τη δυνατότητα να αποδεδουλευθεί από μια εμπορική μίσθωση και προ της συμπλήρωσης της συμφωνηθείσας, και ελλείψει συμφωνίας, τουλάχιστον τριετούς, συμβατικής διάρκειας. Βέβαια, αν αυτή η θέση γίνει δεκτή, τότε το ίδιο «δικαίωμα μεταμέλειας» θα πρέπει να αναγνωριστεί όχι μόνο στο μισθωτή, αλλά και στον εκμισθωτή, αφού η εν λόγω διατύπωση αναφέρεται γενικά στην «καταγγελία» και όχι μόνο από το μισθωτή, σε αντίθεση με το καταργηθέν άρθρο 43 του ΠΔ 34/1995 που αναφερόταν μόνο σε δικαίωμα του «μισθωτή».

Ήδη, οι υπό σχολιασμό αποφάσεις υιοθετούν αντιφατικές θέσεις. Η πρώτη ανωτέρω απόφαση ΜΕΦΑΘ 2117/2019³ δέχεται ότι «παρά την κατάργηση του άρθρου 43 του ΠΔ 34/1995 περί καταγγελίας μεταμέλειας της συμβάσεως μισθώσεως από τον μισθωτή, η ως άνω διάταξη του εδ. γ΄ της § 1 του Ν 34/1995 περί του ότι η καταγγελία αυτή γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της, έχει ακριβώς την ίδια διατύπωση με το εδ. β΄ του καταργηθέντος άρθρου 43 του ΠΔ, όπως είχε τροποποιηθεί με την § 1 του άρθρου 17 του Ν 3853/2010, με απάλειψη της προϋποθέσεως που έθετε το καταργηθέν άρθρο περί ελάχιστης χρονικής διάρκειας της μισθώσεως και με απάλειψη της υποχρέωσής του μισθωτή να καταβάλει στον εκμισθωτή αποζημίωση. Ο Νομοθέτης όμως παρέλειψε κατά την διατύπωση της διατάξεως του εδ. γ΄ της § 1 του άρθρου 13 του Ν 4242/2014 περί καταγγελίας της συμβάσεως

να διαλάβει στο κείμενό της ότι η καταγγελία αυτή είναι καταγγελία του μισθωτή, όπως επιγράφεται η καταγγελία του άρθρου 43 του ΠΔ 43/1995, την διατύπωση του εδ. β΄ της οποίας επανέλαβε ακριβώς. Σκοπός του Νομοθέτη δεν ήταν να καταργήσει το ήδη από ετών θεσπισμένο δικαίωμα καταγγελίας μεταμέλειας της συμβάσεως μισθώσεως από το μισθωτή, αλλά να την καταστήσει λιγότερο επαχθή γι' αυτόν, μη θέτοντας πλέον ως προϋπόθεση της καταγγελίας την ελάχιστη διάρκεια της μισθώσεως, και μη επιβάλλοντας υποχρέωση σε αυτόν να αποζημιώσει τον εκμισθωτή. Προτίμησε δε ο Νομοθέτης να καταργήσει με την § 1 εδ. α΄ του Ν 4242/2014 την αυτοτελή διάταξη του άρθρου 43 του ΠΔ 34/1995, περί καταγγελίας της συμβάσεως μισθώσεως από τον μισθωτή και να την θεσπίσει εκ νέου ως εδ. γ΄ της § 1 του άρθρου 13 του Ν 4242/2014 χωρίς την προϋπόθεση της ελάχιστης χρονικής διάρκειας της μισθώσεως και χωρίς να επιβάλλει υποχρέωση στον μισθωτή να αποζημιώσει τον εκμισθωτή. Η διάταξη αυτή εναρμονίζεται με τον σκοπό του Νομοθέτη, όπως συνάγεται από την αιτιολογική έκθεση του Ν 4242/2014, που είναι η προσαρμογή των εμπορικών

μισθώσεων στις σύγχρονες απαιτήσεις και η παροχή μεγαλύτερης ελευθερίας στα συμβαλλόμενα μέρη στην διαμόρφωση των συμβατικών τους δεσμεύσεων. Η διάταξη του άρθρου 13 § 1 εδ. γ' δεν είναι, για το λόγο που αναφέρθηκε, νομοτεχνικά άρτια, πλην όμως δεν καθίσταται μη εφαρμόσιμη από το γεγονός ότι από την άποψη αυτή χωλαίνει...». Μάλιστα, καταλήγει στην ίδια ακριβώς νομική αξιολόγηση την οποία είχε υιοθετήσει και το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, το οποίο επίσης διέγινωσε την εγκυρότητα «ανααιολόγητης καταγγελίας» και προ της παρέλευσης της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης.

Στον αντίποδα, η απόφαση ΜΕΦΠειρ 35/2020 δέχεται ότι λύση μίσθωσης, δια της καταγγελίας δεν μπορεί να επέλθει κατά το εν λόγω άρθρο 13 παρ. 1 εδ. γ' του Ν 4242/2014. Και τούτο διότι από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι «... (α) οι εμπορικές μισθώσεις, οι μισθώσεις δηλαδή που εμπίπτουν στην προστασία του πδ 34/95, που συνάπτονται μετά την ισχύ του νέου νόμου και οι οποίες ορίζονται στα άρθρο 1-3 του ΠΔ ισχύουν για τρία χρόνια και όχι για δώδεκα όπως προβλεπτόταν. Η τριετής αυτή διάρκεια είναι ο ελάχιστος χρόνος για τον οποίο ισχύει η μίσθωση, δεσμεύει δε τόσο τον εκμισθωτή όσο και τον μισθωτή. Η συνομολόγηση τέτοιας μίσθωσης για χρονικό διάστημα μικρότερο των τριών ετών μετατρέπεται από το νόμο σε μίσθωση με διάρκεια τριών ετών ανεξαρτήτως της θέλησης των συμβληθέντων. Οι συμβαλλόμενοι, βέβαια, μπορούν να συμφωνήσουν διάρκεια μεγαλύτερη της τριετίας οπότε ο σχετικός όρος είναι ισχυρός και δεσμεύει τους συμβαλλόμενους. Ο μισθωτής δεν έχει τη δυνατότητα να καταγγείλει τη μίσθωση λόγω μεταμέλειας με βάση το άρθρο 43 του ΠΔ 34/1995, αφού η διάταξη αυτή δεν ισχύει πλέον για τις νέες μισθώσεις...». Έτσι, κρίνει για την ένδικη περίπτωση ότι δεν επήλθε λύση της μίσθωσης λόγω καταγγελίας, αφού η ένδικη μίσθωση συμφωνήθηκε για διάρκεια μεγαλύτερη της τριετίας, οπότε ο σχετικός όρος είναι ισχυρός και δεσμεύει τους συμβαλλόμενους, και επιπλέον ότι ο μισθωτής δεν έχει τη δυνατότητα να καταγγείλει τη μίσθωση λόγω μεταμέλειας με βάση το άρθρο 43 του ΠΔ 34/1995, αφού η διάταξη αυτή δεν ισχύει πλέον για μισθώσεις που συνάπτονται υπό το καθεστώς του Ν 4242/2014.

Είναι αδιαμφισβήτητο ότι η διατύπωση του άρθρου 13 παρ. 1 εδ. γ' δεν είναι νομοτεχνικά επιτυχημένη. Όμως, δεν μπορεί να οδηγήσει στην επαναφορά συγκαλυμμένως του δικαιώματος μεταμέλειας. Πράγματι, αφού ο νόμος προβλέπει ελάχιστη την τριετή διάρκεια αν δεν έχει συμφωνηθεί κάτι άλλο, διάρκεια που δεσμεύει αμφοτέρωτα τα μέρη, τότε ερμηνευτικά και λογικά προκύπτει ότι προ της συμπλήρωσης του νομίμου ή συμβατικού χρόνου της μίσθωσης ανααιολόγητη καταγγελία δεν μπορεί να συγχωρευθεί⁴. Από την άλλη, μετά τη συμπλήρωση της διάρκειας αυτής, η σύμβαση λήγει εκτός αν γίνει σιωπηρή αναμίσθωση κατ' άρθρο 611 ΑΚ, οπότε και στην περίπτωση αυτή θα μπορούσε να επέλθει καταγγελία τακτική σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις. Πρακτικά λοιπόν αν μια σύμβαση εμπορικής μίσθωσης υπό το καθεστώς του 4242/2014 γίνει αορίστου χρόνου, τότε – και στο πλαίσιο της ερμηνευτικής αρχής ότι καμία νομοθετική διάταξη δεν στερείται εννόμων συνεπειών, πρέπει να δεχθούμε ότι η καταγγελία αυτής γίνεται σύμφωνα με το εν λόγω άρθρο 13 παρ. 1 εδ. γ' του Ν 4242/2014 εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματα της θα επέλθουν τρεις (3) μήνες από την κοινοποίηση της.⁵

¹ 1. Ευχαριστίες στη συνάδελφο Παρασκευή Φουσέκη, MBA, για την αποστολή των αποφάσεων.

² 2. Πρβλ. και Κατρά, Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις, 3η έκδ., 2020, σελ. 568 αρ. 2 και 3: «Όπως παρατηρείται, το παραπάνω εδ. γ', αναφερόμενο σε καταγγελία της οποίας τα αποτελέσματα επέρχονται μετά τρεις μήνες, δεν είναι σαφές σε ποια καταγγελία αναφέρεται. Έτσι, υποστηρίζεται ότι πρόκειται για νομοθετική παραδρομή και επομένως δεν έχει πεδίο εφαρμογής...». Βλ. και τον ίδιο, Οι εμπορικές μισθώσεις μετά τον Ν 4242/2014 ΕΛΛΔνη 2014,22, Χ. Παπαδάκης, Εγχειρίδιο, αριθ. 98). 3. Από τη θέση στην οποία έχει τεθεί το παραπάνω εδάφιο.

³ 3. Βλ. και Κατρά, Παρατηρήσεις στην με αριθμ. ΜΕΦΑθ 2117/2019 ΕΛΛΔνη 2019, 510 επ.

⁴ 4. Έτσι και Κατράς, Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις, 3η έκδ., 2020, σελ. 659 αρ. 2: «... Αντίθετα, εσφαλμένα, ΜΕΦΑθ 2117/2019 ΕΛΛΔνη 2019/5080). Επομένως, ο μισθωτής της νέας μίσθωσης δεσμεύεται τόσο από τη συμβατική όσο και από τη νόμιμη (3ετή) διάρκεια της μίσθωσης και δεν μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση, χωρίς κάποιον άλλον νόμιμο λόγο...».

⁵ 5 . Πρβλ. και Κατρά, Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις, 3η έκδ., 2020, σελ. 568 αρ. 3: «... Ίσως, τότε ο νομοθέτης να εννοούσε ότι η τρίμηνη προθεσμία εφαρμόζεται στην περίπτωση που, μετά τη λήξη της τριετίας και την παραμονή του μισθωτή στο μίσθιο, οπότε η μίσθωση καθίσταται αόριστου χρόνου κατ' άρθ. 611 ΑΚ (βλ. παραπάνω § 10), λήγει ως αόριστου χρόνου...».