



Παρατηρήσεις στις ΜΕΦΘεσ 195/2021 και ΜΕΦΔωδ 210/2020 (Εμπορικές μισθώσεις - Δυνατότητα αποδέσμευσης του μισθωτή προ της λήξης της νόμιμης ή συμβατικής χρονικής διάρκειας - «Αναιτιολόγητη καταγγελία» ή «μεταμέλεια»)

Συγγραφέας: Ευάγγελος Μαργαρίτης, ΔΝ, Δικηγόρος, Post-Doc Νομικής ΕΚΠΑ, CIPP/E

Μέσο Δημοσίευσης: ΤΝΠ QUALEX, ΕφΑΔΠολΔ, 1/2022, σελ. 58 - 61

1. Για μια ακόμη φορά έρχεται στο προσκήνιο, με αφορμή τις υπό σχολιασμό αποφάσεις, το ζήτημα της δυνατότητας του μισθωτή να αποδεσμευθεί από μια εμπορική μίσθωση προ της λήξης της νόμιμης ή συμβατικής χρονικής της διάρκειας, ασκώντας το δικαίωμα «αναιτιολόγητης καταγγελίας» εν είδει «μεταμέλειας». ¹ Ήδη, σε άλλο τόπο, με αφορμή περιεχόμενες σε δικαστικές αποφάσεις κρίσεις περί της νομιμότητας της αναιτιολόγητης καταγγελίας μιας εμπορικής μίσθωσης από το μισθωτή, υποστηρίξαμε την άποψη ότι το δικαίωμα μεταμέλειας δεν υπάρχει ούτε μπορεί ερμηνευτικά να υποστηριχθεί ότι υπάρχει στο «νέο δίκαιο» των μισθώσεων, με επιχειρήματα τελεολογικής και συστηματικής φύσης, αλλά και από το ίδιο το γράμμα του νόμου.
2. Υπενθυμίζεται ότι κατά τη διάταξη του άρθρου 43 του π.δ/τος 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) και καταργήθηκε με το άρθρο 13 του Ν. 4242/2014, στις συμβάσεις «εμπορικής» μίσθωσης ο μισθωτής

Σελ. 59

μπορούσε μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει τη μίσθωση εγγράφως, τα δε τα αποτελέσματά της επέρχονταν μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίησή της, όφειλε δε στον εκμισθωτή, ως αποζημίωση, ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης.

Σύμφωνα όμως με το άρθρο 13 παρ. 2 του Ν. 4242/2014, οι «εμπορικές» μισθώσεις (όσες υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 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 είχε λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν είχαν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, θα διέπονταν εφ' εξής από τις διατάξεις του π.δ. 34/1995, όπως αυτό τροποποιήθηκε κατά το άρθρο 13. Αντίθετα, για τις «νέες εμπορικές μισθώσεις», δηλαδή αυτές που συνήφθησαν μετά την έναρξη ισχύος του εν λόγω νόμου (28.2.2014) ορίστηκε ότι θα διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 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 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».

3. Με αφορμή αυτή τη θέση, υποστηρίξαμε την άποψη, συντασσόμενοι με μερίδα της θεωρίας ², ότι η μάλλον ατυχής εκφορά του άρθρου 13 παρ.1 εδ' γ δεν αφήνει χώρο για την έστω συγκαλυμμένως αναγνώριση ενός δικαιώματος μεταμέλειας. Το βασικό κριτήριο προς τούτο, δεν είναι μόνο η ρητή κατάργηση του άρθρου 43, αλλά και η περιστολή της ελάχιστης διάρκειας από τα δώδεκα (12) έτη στα τρία (3), το οποίο υποδηλώνει ότι κατά την αξιολογική κρίση του Νομοθέτη, να μεν χαλαρώνει το καθεστώς δέσμευσης εκμισθωτή και μισθωτή, εξ 'απόψεως χρονικής διάρκειας, πλην όμως τούτο δεν μπορεί να οδηγήσει στο συμπέρασμα ότι μια μίσθωση μπορεί να καταγγελθεί ανά πάσα στιγμή ³. Έτσι, η διατύπωση περί «επέλευσης των αποτελεσμάτων της καταγγελίας μετά από τρεις μήνες», στο πλαίσιο ερμηνείας, μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι αυτή η διάταξη αναπτύσσει έννομη ισχύ μόνο όταν η μίσθωση γίνει αορίστου χρόνου. Έτσι, 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. ⁴ Τέλος, υποστηρίξαμε τη θέση ότι αν αυτή η θέση, περί διατήρησης του δικαιώματος μεταμέλειας και στο νέο δίκαιο, 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 τη μισθωτή, σε αντίθεση με το καταργηθέν άρθρο 43 του π.δ. 34/1995 που αναφερόταν μόνο σε δικαίωμα του «μισθωτή». Έτσι, και ένας εκμισθωτής θα μπορούσε να προκαλέσει τη λύση μιας μίσθωσης δια έκτακτης καταγγελίας, άνευ λόγου και προ της παρέλευσης της συμβατικής ή νόμιμης αυτής διάρκειας. Η οποία διάταξη, περί νόμιμης διάρκειας, θα καταστεί ούτως «κενό γράμμα», στερούμενη κανονιστικού περιεχομένου, αν κάθε συμβαλλόμενος έχει δικαίωμα να την παρακάμψει δια καταγγελίας.

4. Το αυτό κάνει δεκτό η υπό σχολιασμό απόφαση ΜΕΦΘεσ 195/2021. Αναφέρεται χαρακτηριστικά ότι: «Από την ως άνω διάταξη προκύπτει ότι οι εμπορικές μισθώσεις, οι μισθώσεις δηλαδή που εμπίπτουν στην προστασία του π.δ. 34/1995, που συνάπτονται μετά την ισχύ του νέου νόμου και οι οποίες ορίζονται στα άρθρα 1-3 του π.δ. ισχύουν για τρία χρόνια και όχι για δώδεκα, όπως προβλεπόταν. 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 συμβαλλομένους. Ο μισθωτής δεν έχει τη δυνατότητα να καταγγείλει τη μίσθωση λόγω μεταμέλειας με βάση το άρθρο 43 του π.δ. 34/1995, αφού η διάταξη αυτή δεν ισχύει πλέον για τις νέες μισθώσεις...».

5. Στον αντίποδα όμως, η έτερη υπό σχολιασμό απόφαση ΜΕΦΔωδ 210/2020, καταλήγει στο ακριβώς αντίθετο σκεπτικό. Αναφέρεται ότι παρά την κατάργηση του άρθρου 43 του π.δ. 34/1995 περί καταγγελίας μεταμέλειας της σύμβασης μίσθωσης από τον μισθωτή, η ως άνω διάταξη του εδ. γ' της § 1 του Ν. 4242/2014 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, με απάλειψη της προϋπόθεσης που έθετε το καταργηθέν άρθρο περί ελάχιστης χρονικής διάρκειας της μίσθωσης και με απάλειψη της υποχρέωσης του μισθωτή να καταβάλει στον εκμισθωτή αποζημίωση.

Κατά την άποψη του Δικαστηρίου, ο Νομοθέτης «παρέλειψε» κατά την διατύπωση της διάταξης του εδ. γ' της § 1 του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014 περί καταγγελίας της σύμβασης να διαλάβει στο κείμενό της ότι η καταγγελία αυτή είναι καταγγελία του μισθωτή, όπως επιγράφεται η καταγγελία του άρθρου 43 του π.δ./τος 43/1995, την διατύπωση του εδ. β' της οποίας επανέλαβε ακριβώς. Με άλλα λόγια, ακόμη και αν το δικασάν δικαστήριο δεν το διατυπώνει ρητώς, διαγιγνώσκει «συγκαλυμμένο κενό», το οποίο πληρώνει δια τελεολογικής συστολής του γράμματος του άρθρου 13 και εξαιρώντας από το πεδίο εφαρμογής του τον εκμισθωτή. Και αυτό με το επιχείρημα ότι «σκοπός του Νομοθέτη δεν ήταν να καταργήσει το ήδη από ετών θεσπισμένο δικαίωμα καταγγελίας μεταμέλειας της σύμβασης μίσθωσης από το μισθωτή, αλλά να την καταστήσει λιγότερο επαχθή γι' αυτόν, μη θέτοντας πλέον ως προϋπόθεση της καταγγελίας την ελάχιστη διάρκεια της μίσθωσης, και μη επιβάλλοντας υποχρέωση σε αυτόν να αποζημιώσει τον εκμισθωτή. Προτίμησε δε ο Νομοθέτης να καταργήσει με την παρ. 1 εδ. α' του Ν. 4242/2014 την αυτοτελή διάταξη του άρθρου 43 του ΠΔ/τος 34/1995, περί καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης από τον μισθωτή και να την θεσπίσει εκ νέου ως εδ. γ' της παρ. 1 του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014 χωρίς την προϋπόθεση της ελάχιστης χρονικής διάρκειας της μίσθωσης και χωρίς να επιβάλει 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 νεότερη συμφωνία, με την οποία καταργείται η μισθωτική σύμβαση, πριν περάσει ο χρόνος ισχύος της, απαιτείται να γίνεται εγγράφως, και μάλιστα με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, προϋπόθεση που σκοπεί στην προστασία του μισθωτή από μεταχρονολογημένες συμφωνίες...».

6. Κατά τη γνώμη μας, η κρίση στην ΕφΔωδ 210/2020 δεν είναι ορθή. Συνιστά μια ανεπίτρεπτη contra legem ερμηνεία, που θεμελιώνεται σε μια απόπειρα τελεολογικής συστολής τόσο του γράμματος του εν λόγω άρθρου 13, ως προς τις προϋποθέσεις ενεργοποίησής του, όταν αναφέρεται σε καταγγελία τα αποτελέσματα της οποίας επέρχονται εγγράφως μετά από τρεις μήνες, τόσο ως προς και το δικαιούχο να το ασκήσει, όταν γίνεται δεκτό από το δικαστήριο ότι ο νομοθέτης «παρέλειψε» να απονείμει αυτό το δικαίωμα μόνο στο μισθωτή, με συνέπεια να πρέπει να αποκλειστεί από την άσκησή του ο εκμισθωτής.

Αναλυτικότερα, ως προς τις προϋποθέσεις άσκησης του δικαιώματος καταγγελίας, αυτή για λόγους συστηματικούς και τελεολογικούς όπως αναφέρεται στο σημείο 3 ανωτέρω, πρέπει να γίνει δεκτό ότι αφορά τις περιπτώσεις μιας σύμβασης που έχει καταστεί, λόγω σιωπηρής αναμίσθωσης, σύμβαση αορίστου χρόνου. Κάθε άλλη εκδοχή συνιστά contra legem ερμηνεία, αφού θέτει εκποδών τη νομοθετική πρόβλεψη περί ελάχιστης τριετούς διάρκειας. Αν ήθελε γίνει δεκτή η εκδοχή περί δυνατότητας αναιτιολόγητης έκτακτης καταγγελίας, τότε δεν θα είχε καμία κανονιστική ενέργεια η πρόβλεψη του εν λόγω άρθρου 13 περί τριετούς διάρκειας. Δεν θα είχε κανένα δηλαδή λόγο να ρυθμίσει ο νομοθέτης τη διάρκεια μιας εμπορικής μίσθωσης, αν μπορούσε κάθε μέρος να την καταγγείλει ανά πάσα στιγμή. Το επιχείρημα στην υπό σχολιασμό απόφαση ότι «η παροχή μεγαλύτερης ελευθερίας στα συμβαλλόμενα μέρη στην διαμόρφωση των συμβατικών τους δεσμεύσεων» επιτάσσει να γίνει δεκτό, δήθεν, ένα δικαίωμα καταγγελίας, δεν μπορεί να οδηγήσει στην κατάργηση της θεμελιώδους αρχής της συμβατικής ελευθερίας (ΑΚ 361), στο πλαίσιο της οποίας για κατάργηση ενοχής, απαιτείται σύμβαση, εκτός αν ορίζεται άλλως στο νόμο. Και ο εν λόγω Ν. 4242/2014 δεν μπορεί να καταργήσει τις θεμελιώδεις αρχές του συμβατικού δικαίου.

Από την άλλη, ως προς το υποκείμενο άσκησης του δικαιώματος, ο κατά δήθεν τελεολογική συστολή αποκλεισμός και του εκμισθωτή από την άσκηση του δικαιώματος μιας «νέας μεταμέλειας», όχι μόνο έρχεται σε αντίθεση με το ιστορικό επιχείρημα, ότι αν ο νομοθέτης ήθελε να διατηρήσει το δικαίωμα μεταμέλειας υπέρ του μισθωτή, δεν θα είχε προβεί καν στην κατάργηση του άρθρου 43 το οποίο απένειμε ρητώς, και όχι απλά ερμηνευτικώς, το δικαίωμα μεταμέλειας, αλλά παραβιάζει και την αρχή

της ισότητας. Με το να δίδεται σε ένα πρόσωπο, το μισθωτή, ερμηνευτικά ένα δικαίωμα, και να αποκλείεται ένα πρόσωπο από την άσκηση του δικαιώματος, το οποίο πρόσωπο καταλαμβάνεται από το γράμμα της διάταξης που απονέμει το πρώτον το δικαίωμα, βρισκόμαστε ενώπιον μιας αδικαιολόγητης αξιολόγησης όμοιων καταστάσεων με ανόμοιο τρόπο χωρίς να υπάρχει κάποιος λόγος που το δικαιολογεί εξαιρετικώς, κάτι το οποίο δεν μπορεί να γίνει συνταγματικά ανεκτό, και καμία μεθοδολογική αρχή δεν μπορεί να συγχωρέσει.

7. Το ζήτημα της ελάχιστης διάρκειας μιας εμπορικής μίσθωσης ήδη έχει διχοτομήσει τη νομολογία. Κατά την άποψη του γράφοντος, απαιτείται οριστική επίλυσή του από τον Άρειο Πάγο. Προς τούτο, μια πιλοτική δίκη, κατά το άρθρο 20Α ΚΠολΔ, το οποίο προστέθηκε με ισχύ από την 1.1.2022, δυνάμει των άρθρων 2 και 120 Ν.4842/2021⁵, θα μπορούσε να δώσει τη λύση. Κατά το εν λόγω άρθρο οποιοδήποτε ένδικο βοήθημα ή μέσο που ασκήθηκε ενώπιον οποιουδήποτε πολιτικού δικαστηρίου μπορεί να εισαχθεί στην πλήρη Ολομέλεια του Αρείου Πάγου με απλή πράξη τριμελούς επιτροπής, που αποτελείται από τον Πρόεδρό του, τον αρχαιότερο Αντιπρόεδρο και τον Πρόεδρο του αρμόδιου καθ' ύλην Τμήματος, ύστερα από αίτημα ενός εκ των διαδίκων που κατατίθεται ενώπιον της ή ύστερα από προδικαστικό ερώτημα που υποβάλλεται από το δικαστήριο της ουσίας, με απόφαση που δεν υπόκειται σε ένδικα μέσα, όταν με αυτό τίθεται νέο δυσχερές ερμηνευτικό νομικό ζήτημα γενικότερου ενδιαφέροντος που έχει

συνέπειες για ευρύτερο κύκλο προσώπων.

Πρόκειται για χαρακτηριστική περίπτωση ζητήματος γενικότερου ενδιαφέροντος που έχει συνέπειες για ευρύτερο κύκλο προσώπων το ζήτημα της δυνατότητας μονομερούς αποδέσμευσης κάθε μισθωτή από μια εμπορική μίσθωση και προ της λήξης της διάρκειας αυτής, ως εκ τούτου, μια πιλοτική δίκη θα έδινε την ασφάλεια δικαίου στην οριστική τομή τούτου του ζητήματος.

¹ 1. Ευ. Μαργαρίτης, Καταγγελία εμπορικής μίσθωσης λόγω μεταμέλειας μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 4242/2014 ΕφΑΔΠολΔ 2020, 1051, σχόλιο σε ΜΕΦΑΘ 2117/2019 και ΜΕΦΠειρ 35/2020.

² 2. Έτσι και Κατράς, Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις, 3η έκδ., 2020, σελ. 659 αρ. 2: «... Αντίθετα, εσφαλμένα, ΜΕΦΑΘ 2117/2019 ΕΛΔ 2019/508. 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...».

³ 3. Πρβλ. και Κατράς, 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.

⁴ 4. Πρβλ. και Κατράς, 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...».

⁵ 5. ΦΕΚ Α' 190 /13-10-2021.