

Εφετείο Αθηνών
Αριθμός απόφασης 4797/2008

Περίληψη

Νόμιμη διάρκεια μίσθωσης κατοικίας – Αυθαίρετη αποχώρηση μισθωτή πριν τη λύση της μίσθωσης – Δικαίωμα εκμισθωτή να αναζητήσει τα μισθώματα μέχρι την λήξη της μίσθωσης, αφού αφαιρεθεί όμως οποιαδήποτε ωφέλεια που προέκυψε από τη χρήση του μισθίου με οποιοδήποτε άλλο τρόπο καθώς και ότι ο εκμισθωτής παρέλειψε δολίως να ωφεληθεί.

Απόσπασμα

(...) Κατά τη διάταξη του άρθρου 2 περ. 1 του ν. 1703/1987 (όπως αντικαστάθηκε με το άρθρο 1 § 5 του ν. 2235/1994 η οποία εξακολουθεί να ισχύει και μετά την παύση της ισχύος των λοιπών διατάξεων του νόμου αυτού (ΑΠ 1101/2002 ΕλλΔνη 43. 1673): «Η μίσθωση ακινήτου για κατοικία ισχύει τουλάχιστον για τρία (3) έτη και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο ». Η ρύθμιση της πιο πάνω διατάξεως είναι αναγκαστικού δικαίου και δεσμεύει τόσο τον εκμισθωτή όσο και τον μισθωτή (ΕφΑθ 228/2003, ΕφΑθ 6997/2004 αδημ. στο νομικό τύπο, ΕφΑθ 1791/2000 ΕλλΔνη 41. 837). Είναι όμως δυνατή η σύντμηση του νομίμου χρόνου της μισθώσεως κύριας κατοικίας ακόμη και με άτυπη συμφωνία των συμβαλλομένων (ΑΠ 766/2003 ΕλλΔνη 46. 179, ΑΠ 583/1996 ΕλλΔνη 39. 330), αρκεί η συμφωνία αυτή να είναι μεταγενέστερη της συνάψεως της μισθώσεως (Ι. Κατράς Πανδέκτης Μισθώσεων και Οροφοκτησίας έτος 2007, σελ. 56). Ο ισχυρισμός του μισθωτή ότι η μίσθωση λύθηκε με νεότερη συμφωνία αποτελεί ένσταση καταλυτική της αγωγής του μισθωτή για καταβολή μισθωμάτων μεταγενέστερων της συμφωνίας (ΑΠ 1193/2005 ΕλλΔνη 2005, 1112, ΑΠ 1086/2001 ΕλλΔνη 44. 48). Εξάλλου η αυθαίρετη, χωρίς νόμιμο ή συμβατικό δικαίωμα αποχώρηση του μισθωτή από το μίσθιο δεν επιφέρει τη λύση της μισθώσεως (ΑΠ 760/2000 ΕλλΔνη 42. 140), τούτο δε ισχύει (μη λύση της μισθώσεως) και όταν ο (μη συναινών στην πρόωρη λύση) εκμισθωτής παραλάβει (από τον μονομερώς αποχωρήσαντα μισθωτή) τα κλειδιά του μισθίου, είτε με επιφύλαξη (ΕφΑθ 9482/2000 ΕΔΠ 2004. 161) είτε αναγκαστικώς προς προστασία της περιουσίας του. Στην περίπτωση αυτή (της χωρίς νόμιμο λόγο πρόωρης εγκαταλείψεως του μισθίου από το μισθωτή), ο τελευταίος εξακολουθεί να οφείλει το μίσθωμα (ΑΠ 760/2000 ό.π.), δοθέντος ότι τούτο (μίσθωμα) καταβάλλεται κατά τις διατάξεις των άρθρων 574, 595 και 596 ΑΚ όχι για την πράγματι ασκούμενη χρήση, αλλά για την παρεχόμενη από τον εκμισθωτή δυνατότητα ασκήσεως αυτής (ΑΠ 585/1997 ΕλλΔνη 39. 113) πλην δικαιούται ο μισθωτής να αφαιρέσει από το μίσθωμα ό,τι ωφελήθηκε ο εκμισθωτής από την με άλλο τρόπο χρησιμοποίηση του μισθίου ή δολίως παρέλειψε να ωφεληθεί (ΑΠ 617/2000 ΕλλΔνη 42. 139 ΑΠ 760/ 2000 ΑρχΝ 2001. 111).