



Το υπουργείο Δικαιοσύνης, με νέο νόμο που ισχύει από τις 2 Απριλίου, δίνει το δικαίωμα στους ιδιοκτήτες ακινήτων να διώχνουν τους ασυνεπείς ενοικιαστές τους με ταχύτερες διαδικασίες. Ο Ν. 4055.2012 προβλέπει εξώσεις ακόμη και χωρίς τη διεξαγωγή δίκης, ενδεχομένως και εντός 50 ημερών αν ο ιδιοκτήτης προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Η ΠΟΜΙΔΑ δίνει συμβουλές προς τους ιδιοκτήτες για τις διατάξεις του νόμου:

Το πρώτο μήνυμα αποχώρησης μισθωτή από μισθωμένο διαμέρισμα, γραφείο κλπ. είναι όχι τόσο η μη πληρωμή των μισθωμάτων, όσο η παύση πληρωμής των λογαριασμών κοινής ωφέλειας και ιδίως των κοινοχρήστων δαπανών λέει η ΠΟΜΙΔΑ. Συμβουλεύει επειδή όλοι οι κανονισμοί πολυκατοικιών προβλέπουν ότι τα απλήρωτα κοινόχρηστα τελικά βαρύνουν τους εκμισθωτές, αυτοί θα πρέπει να ενημερώνονται από τους διαχειριστές πολυκατοικιών ότι υπάρχουν απλήρωτοι λογαριασμοί, εγκαίρως. Επίσης ο κάθε εκμισθωτής θα πρέπει να παρακολουθεί και να βεβαιώνεται ότι εξοφλούνται εγκαίρως οι λογαριασμοί κοινής ωφέλειας του ακινήτου του, π.χ. της ΕΥΔΑΠ που τον βαρύνουν σε κάθε περίπτωση, όπως και τα δημοτικά τέλη, ακόμη και αν ο λογαριασμός της ΔΕΗ είναι στο όνομα του ενοικιαστή. Νομικά υπάρχουν τρεις τρόποι που μπορεί να χρησιμοποιήσει κανείς, αν καταφύγει στο αρμόδιο δικαστήριο:

1. Καταγγελία της μίσθωσης σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα. Με τη διαδικασία αυτή καταγγέλλεται για να τερματιστεί η συγκεκριμένη μίσθωση είτε με εξώδικο, είτε προτιμότερο- με το ίδιο το δικόγραφο της αγωγής. Ο μισθωτής έχει από το νόμο προθεσμία 30 ημερών να καταβάλει τα οφειλόμενα που αναφέρονται στην καταγγελία. Αν τα καταβάλει εμπρόθεσμα, η καταγγελία ακυρώνεται. Αν δεν τα καταβάλει, την 30ή ημέρα λύνεται αυτοδίκαια η μίσθωση. Προσδιορίζεται δικάσιμος στο αρμόδιο δικαστήριο, η υπόθεση συζητείται με μάρτυρες εκατέρωθεν, κατατίθενται έγγραφες προτάσεις και μετά από 3-4 μήνες εκδίδεται η απόφαση που διατάσσει την αποβολή του μισθωτή. Όμως η χρήση αυτού του τρόπου λύνει τη μίσθωση σε 30 ημέρες, και εξ αυτού του λόγου αποκλείεται η μεταγενέστερη χρήση των άλλων συντομότερων διαδικασιών.

2. Αγωγή για δυστροπία σύμφωνα με τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Με τη διαδικασία αυτή δεν καταγγέλλεται η μίσθωση αυτή για να τερματιστεί, αλλά ζητείται να διαταχθεί η απόδοση του ακινήτου. Ο μισθωτής έχει από το νόμο προθεσμία μέχρι την ώρα της

συζήτησης της αγωγής να καταβάλει όλα τα οφειλόμενα μισθώματα μέχρι και την ημέρα εκείνη. Αν τα καταβάλει, μαζί με τα συμβολικά έξοδα που θα ορίσει το δικαστήριο, η δίκη καταργείται. Αν όμως αυτό έχει ξανασυμβεί (επανειλημμένη δυστροπία) και αυτό αποδεικνύεται με αδιαμφισβήτητο τρόπο, τότε ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να ζητήσει να συνεχιστεί η δίκη και να εκδοθεί εξωστική απόφαση.

3. Έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου, χωρίς διεξαγωγή δίκης. Με το άρθρο 6 παρ. 13 του ν.2479/97, το άρθρο 20 παρ. 5 του ν. 2915/2001, και τις νέες διατάξεις των άρθρων 15 και 19 του ν. 4055/2012, η αποβολή μισθωτή ακινήτου ο οποίος αρνείται να καταβάλει τα μισθώματα, επιτυγχάνεται πλέον χωρίς διεξαγωγή δίκης, αναβολών, μαρτύρων κλπ., αλλά και χωρίς να αποστερείται ο μισθωτής από το δικαίωμα υπεράσπισής του, με την ταχύτατη διαδικασία της έκδοσης διαταγής απόδοσης μισθίου. Τώρα πλέον με την ίδια διαταγή (απόφαση) ο μισθωτής καταδικάζεται και στην πληρωμή των ενοικίων, των κοινοχρήστων και των λογαριασμών κοινής ωφελείας που τον βαρύνουν. Πλέον ο εκμισθωτής μπορεί μεταξύ άλλων, να ζητήσει με ειδικό καταψηφιστικό αίτημα, να υποχρεωθεί ο μισθωτής να του καταβάλλει και τα ανεξόφλητα ενοίκια, κοινόχρηστα και λογαριασμούς κοινής ωφελείας. Στην περίπτωση που υπάρχουν και ζημιές στο μίσθιο για τις οποίες ο ιδιοκτήτης ζητά αποζημίωση, τότε απαιτείται ειδικό αίτημα στο Δικαστήριο, που μπορεί να προβληθεί μόνο στις δύο πρώτες διαδικασίες.