



ΠΟΣΟ ΧΡΟΝΟ ΕΧΕΙ Ο ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΣ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΞΩΣΗ

3 μνην ΕΞΩΔΙΚΑ
προειδοποίησης

1½ μνην
για έλεγχο από δικηγόρο
και έκδοση διαταγής

2 μνην
από την κοινοποίηση
μέχρι την εκτέλεση

ΣΥΝΟΛΟ
τουλάχιστον
6
μνην
προστασίας
χωρίς έξοδα

* ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ ΜΕ ΕΝΔΙΚΑ ΜΕΣΑ

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Εξώσεις χωρίς δίκες από την 1η Ιανουαρίου

Ανατροπή στη διαδικασία απόδοσης των μισθωμένων ακινήτων φέρνει ο νόμος 5221/2025, που τίθεται σε εφαρμογή την 1η Ιανουαρίου 2026. Με τη νέα ρύθμιση καταργείται η υποχρεωτική δικαστική προσφυγή για έξωση μετά τη λήξη της μίσθωσης και εισάγεται η δυνατότητα έκδοσης Διαταγής Απόδοσης Μισθίου από ειδικά πιστοποιημένους δικηγόρους, χωρίς να απαιτείται δίκη. Η διαδικασία ορίζεται με σαφήνεια: αρχικά προβλέπεται εξώδικη προει-

δοποίηση του ενοικιαστή με τρίμηνη προθεσμία. Στη συνέχεια, ο εκμισθωτής καταθέτει αίτηση σε ειδικά ορισμένο δικηγόρο μέσω του δικαστηρίου. Ο δικηγόρος ελέγχει νομιμότητα και πληρότητα εγγράφων και εφόσον δεν υπάρχουν εμπόδια, εκδίδει τη διαταγή. Μετά την επίδοση, ο ενοικιαστής έχει δύο επιπλέον μήνες για να αποχωρήσει, με το σύνολο της διαδικασίας να διαρκεί τουλάχιστον έξι μήνες - χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε ενέργεια ή δαπάνη από τον ενοικιαστή. Παράλληλα,

προβλέπεται το δικαίωμα άσκησης ανακοπής και ασφαλιστικών μέτρων.

Ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ Στράτος Παραδιάς χαρακτηρίζει τη ρύθμιση «σταθμό», επισημαίνοντας ότι προστατεύει τα δικαιώματα και των δύο πλευρών, χωρίς να εξισώνει τον συνεπή ενοικιαστή με τον κακοπληρωτή. «ΤΑ ΝΕΑ» παρουσιάζουν το νέο πλαίσιο μέσα από έναν οδηγό 21 ερωτήσεων - απαντήσεων για ιδιοκτήτες και ενοικιαστές.

→ Σ. 20, 29



ΟΔΗΓΟΣ: 21 ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ - ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

Τι αλλάζει στις εξώσεις για ιδιοκτήτες και ενοικιαστές

Επιτάχυνση της εκκένωσης ενός ακινήτου όταν λήγει ή έχει λήξει από καιρό η μισθωτήρια σύμβαση, χωρίς να απαιτείται η διεξαγωγή δίκης

■ Όλες οι πληροφορίες από τον πρόεδρο της ΙΟΜΙΔΑ Στράτο Παραδιά

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΙΟΠΑΚΑ

Σε πέντε μίνες αλλάζει η διαδικασία απόδοσης νοικιαζόμενου ακινήτου όταν λήγει η μίσθωσή του. Αλλάζει δηλαδή ο τρόπος που θα γίνεται η έξωση σε έναν ενοικιαστή. Ειδικότερα, με βάση τα όσα προβλέπονται (Ν. 5221/2025), η ισχύουσα από το 1997 διαδικασία απόδοσης μισθίου, που έως τώρα εφαρμόζεται μόνο για την καθυστέρηση ενοίκιου, επεκτείνεται και στην περίπτωση της λήξης της μίσθωσης.

Επί της ουσίας, θα υπάρξει επιτάχυνση της εκκένωσης ενός ακινήτου όταν λήγει ή έχει λήξει από καιρό η μισθωτήρια σύμβαση, χωρίς να απαιτείται η διεξαγωγή δίκης, αλλά μέσω των δικαστηρίων.

Οι νέες αλλαγές είναι φυσικό να προκαλούν ανασφάλεια σε ενοικιαστές αλλά και ερωτηματικά σε ιδιοκτήτες που νοικιάζουν τα ακίνητά τους. Για τον λόγο αυτό, «ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια του προέδρου της ΙΟΜΙΔΑ, δικηγόρου Στράτου Παραδιά παρουσιάζουν μέσα από 20+1 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες για το νέο σκεπτικό που διαμορφώνεται, προκειμένου ενοικιαστές και ιδιοκτήτες να γνωρίζουν τα εκτενέστερα δικαιώματά τους από τη νέα ρύθμιση.

■ **Πόσο χρόνο θα έχει συνολικά ο ενοικιαστής στη διάθεσή του για να βρει άλλο σπίτι ή κατάσταση;**
Με τη νέα ρύθμιση που θα αρχίσει να εφαρμόζεται από την 1η Ιανουαρίου 2026, ο ενοικιαστής έχει από τον νόμο, και χωρίς καμιά ενέργεια ή δαπάνη του, τουλάχιστον ένα εξάμηνο στη διάθεσή του για να μεριμνήσει για τη μετεγκατάστασή του.

Ειδικότερα: έχει το τρίμηνο της εξώδικης προειδοποίησης, έχει έναν και πλέον μήνα για τη σύνταξη και υποβολή της αίτησης, ορισμό δικηγόρου από τη Γραμματεία του Δικαστηρίου, παράδοση, επεξεργασία, έκδοση και δημοσίευση της διαταγής, αίτηση για έκδοση του απογράφου της, σύνταξη του αντιγράφου και επίδοσή του, και έχει δύο ακόμη μίνες ως προθεσμία εκτέλεσης της διαταγής. Σε αυτό το διάστημα δεν χρειάζεται να κάνει ο ίδιος την παραμικρή ενέργεια και να υποβληθεί στο παραμικρό έξοδο.

■ **Κι αν ο ενοικιαστής χρειάζεται κι άλλο χρόνο;**

Αν ο ενοικιαστής χρειάζεται και άλλο χρόνο και ο εκμισθωτής δεν συμφωνεί, τότε μπορεί να ασκήσει αναγκαστικά και αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, όπως και προσωρινή διαταγή μη εκτέλεσης της απόφασης από τον πρόεδρο Υπηρεσίας του αρμόδιου Δικαστηρίου.

■ **Η νέα ρύθμιση αφήνει απροσάφηνους τους ενοικιαστές και εξομοιώνει εκείνους που πληρώνουν και θέλουν να παραμείνουν στο ακίνητο με τους κακοπληρωτές;**

Εδώ ισχύουν τα εξής: α) Καθιερώνει τρίμηνη προθεσμία υποχρεωτικής εξώδικης πρόσκλησής τους για απόδοση του ακινήτου, εξεπλάττει σε σχέση με την ισχύουσα προθεσμία εξώδικης πρόσκλησης στην περίπτωση μη καταβολής μισθωμάτων. β) Καθιερώνει δέμηνη προθεσμία εκτέλεσής της μετά την επίδοσή της προς τον ενοικιαστή, τριπλάσια σε σχέση με την ισχύουσα προθεσμία εκτέλεσης στην περίπτωση της μη καταβολής ενοικίων. γ) Αν ο ενοικιαστής χρειάζεται περισσότερο χρόνο από ένα εξάμηνο, όπως προαναφέρθηκε, μπορεί να απαιτεί και περαιτέρω παράταση του χρόνου απόδοσης με τα κλασικά ένδικα μέσα.

■ **Γιατί είναι αναγκαία η ύπαρξη αυτής της δικονομικής ρύθμισης, αφού όταν λήγει μια μίσθωση, ο ενοικιαστής είναι υποχρεωμένος να αποδώσει το μίσθιο στον ιδιοκτήτη του;**

Όπως έχει δικαιώματα και ανάγκες ο ενοικιαστής ενός ακινήτου, έτσι έχει και ο ιδιοκτήτης του, ο οποίος έχει δικαίωμα να ζητήσει τη χρήση του ακινήτου του όταν το χρειάζεται για να το ιδιοκατοικήσει, να το εκμισθώσει ή να το πουλήσει ή και για οποιονδήποτε άλλο λόγο, π.χ. όταν η συμπεριφορά ενός ενοικιαστή προβληματίζει όχι μόνον τον ίδιο αλλά και άλλους ενοικιαστές ή συγκοινωνικούς του κτιρίου.

■ **Τι συμβαίνει ως σήμερα στην πράξη στην περίπτωση που ο ενοικιαστής δεν χρειάζεται πλέον το μίσθιο;**

Μπορεί πρακτικά ανά πάσα ημέρα, νύχτα, ώρα και στιγμή να εκκενώσει το ακίνητο και να αποχωρήσει, αθε-

τώντας κάθε υποχρέωσή του απέναντι στον εκμισθωτή, αγνοώντας την ύπαρξη περαιτέρω συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης χωρίς καμιά πρακτική δυνατότητα του ιδιοκτήτη να διεκδικήσει οποιαδήποτε εκκρεμεία οφείλει ή αποζημίωση για οποιαδήποτε αιτία από τον πρώην ενοικιαστή του.

■ **Τι ισχύει αν ο ιδιοκτήτης έχει ανάγκη το ακίνητό του ελεύθερο;**

Εάν ο ιδιοκτήτης χρειάζεται το ακίνητό του στη λήξη της μίσθωσης, δεν έχει καμιά απολύτως πρακτική δυνατότητα να το παραλάβει στην ώρα του, και μέχρι σήμερα ήταν υποχρεωμένος να κινήσει μια νομική διαδικασία που διαρκεί από πολλούς μίνες έως και χρόνια, ανάλογα με το αν η δικαστική του προσπάθεια προσκρούει σε άλλες, πολλές προσηματικές αναβολές, απεργίες, αποχές και άλλες ατυχίες, και εν συνεχεία εφέσεις, απήσεις ανιστολής, προσωρινές διαταγές κλπ.

■ **Τι επιτυγχάνεται τελικά με τη θεσμοθέτηση της δικονομικής αυτής διάταξης;**

Απαλλάσσει τα δικαστήρια από έναν φόρτο τυπικής απασχόλησης, εξασφαλίζει την τήρηση των συμφωνηθέντων και τη συνέπεια στις συναλλαγές και εντάσσεται στην κατηγορία των μέτρων που θα παροτρύνουν πολλούς ιδιοκτήτες με κλειστά ακίνητα να τα βγάλουν στην αγορά.

■ **Θα βοηθήσει δηλαδή αυτή η διάταξη στην κατεύθυνση που να διατεθούν περισσότερα κλειστά σπίτια στην αγορά;**
Ναι.

■ **Πώς;**

Η ισχύουσα τεράστια δυσκολία ανάκτησης της χρήσης τους μετά το πέρας μιας μίσθωσης είναι ένας σημαντικός ανασταλτικός παράγοντας στην προσφορά ακινήτων, που θα πάψει να υπάρχει με τη θεσμοθέτη-

ση της δυνατότητας εφαρμογής της διαταγής απόδοσης λόγω λήξης της μίσθωσης.

■ **Εμπνέεται πρόωρη καταγγελία μίσθωσης κατοικίας λόγω ιδιοκατοίκησης ή πώλησής της;**

Όχι. Ο συμβατικός χρόνος της μίσθωσης αλλά και σε κάθε περίπτωση η νόμιμη αρχική τριετία είναι απορρίπτια χρονικά όρια προστασίας των ενοικιαστών. Άλλωστε η δυνατότητα καταγγελίας μίσθωσης κατοικίας για ιδιοκατοίκηση κατοργήθηκε στη χώρα μας από το 1994, μαζί με τις αναγκαστικές παρατάσεις των μισθώσεων κατοικιών, και θεσπίστηκε η τριετία ως ελάχιστος χρόνος διάρκειάς τους.

■ **Από πού προκύπτει ο χρόνος λήξης μιας μίσθωσης ακινήτου;**
Προκύπτει:

α) Από το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, αρχικό ή κατά παράδοση, που έχουν υπογράψει οι συμβαλλόμενοι εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) και μισθωτής (ενοικιαστής).

β) Από την τελευταία ηλεκτρονική δώριση των πληροφοριακών στοιχείων της μίσθωσης στη σχετική εφαρμογή της ΑΑΔΕ.

γ) Από τον νόμο, ο οποίος προβλέπει ότι κάθε νέα μίσθωση κατοικίας και κάθε επαγγελματική μίσθωση που συνάπτεται από την 1-4-2014 και μετά έχει ελάχιστη νόμιμη διάρκεια τριών ετών.



■ **Με τη νέα ρύθμιση που θα αρχίσει να εφαρμόζεται από την 1η Ιανουαρίου 2026, ο ενοικιαστής έχει από τον νόμο, και χωρίς καμιά ενέργεια ή δαπάνη του, τουλάχιστον ένα εξάμηνο στη διάθεσή του για να μεριμνήσει για τη μετεγκατάστασή του**





■ Και για τις παλιές αορίστου χρόνου μισθώσεις;

Από την κοινοποίηση εξώδικης πρόσκλησης με δικαστικό επιμελητή προς τον ενοικιαστή με αίτημα να αποδώσει το μίσθιο, εφόσον έχει παρέλθει και ο χρόνος που προσδιορίζεται υπέρ των ενοικιαστών από όλες τις προηγούμενες τρεις παραμέτρους,

■ Τι δικαιούται να κάνει ο εκμισθωτής, εφόσον λήγει ή έχει λήξει η μίσθωση και δεν επιθυμεί τη συνέχισή της;

Ο εκμισθωτής σφείζει πρώτα απ' όλα να σιντάξει και να αποστείλει μέσω δικαστικού επιμελητή εξώδικα πρόσκληση, συνταγμένη από τον δικηγόρο του, με την οποία θα του ανακοινώνει ότι δεν επιθυμεί την περαιτέρω παράταση της μίσθωσης και ότι ζητεί την απόδοση του ακινήτου λόγω λήξης του χρόνου της μίσθωσης.

■ Κι αν ζητεί την απόδοση του ακινήτου λόγω λήξης της αρχικής τριετίας μίσθωσης;

Σε αυτά την περίπτωση, θα πρέπει να την επιδώσει τουλάχιστον τρεις μήνες πριν από την παρέλευση του χρόνου της λήξης. Αν όμως η μίσθωση είναι παλαιά και έχει καταστεί αορίστου χρόνου μετά την αρχική λήξη της, όπως οι περισσότερες παλαιές μισθώσεις, τότε μπορεί να κοινοποιήσει την εξώδικη πρόσκληση οποτεδήποτε αργότερα, πλην όμως και πάλι δεν μπορεί να προχωρήσει στη διαδικασία έκδοσης διαταγής απόδοσης αν δεν παρέλθει τρίμηνο από την κοινοποίησή της.

■ Αν ο ενοικιαστής δεν αποδώσει το μίσθιο εντός της τριμήνης αυτής προθεσμίας, μπορεί ο ιδιοκτήτης να πάει να τον «πετάξει έξω» απλά με έναν δικηγόρο και έναν δικαστικό επιμελητή;

Οχι. Ο εκμισθωτής, αντί να καταθέ-

σει αγωγή απόδοσης μισθίου με την παλαιά διαδικασία Περιουσιακών Διαφορών, με ορισμό δικασίμου σε πολλούς μήνες, αλλεπάλληλες αναβολές εκδίκασης κ.ά., έχει πλέον το δικαίωμα να καταφύγει στη νέα διαδικασία έκδοσης της Διαταγής Απόδοσης Μισθίου, η οποία ισχύει παράλληλα με την παλαιά, πλην όμως είναι ταχύτερη.

■ Ποιος θα εκδίδει πλέον τη Διαταγή Απόδοσης Μισθίου;

Από την 1-1-2026 η Διαταγή Απόδοσης Μισθίου θα εκδίδεται από ειδικά πιστοποιημένους δικηγόρους - μέλη του Δικηγορικού Σώλλογου της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο.

■ Θα μπορεί δηλαδή ο εκμισθωτής ή ο δικηγόρος του να αναθέσει σε έναν γνωστό του δικηγόρο να εκδώσει μια Διαταγή Απόδοσης Μισθίου;

Οχι. Ο δικηγόρος στον οποίο θα ανατίθενται η μέλεια του φακέλου και η υπογραφή της Διαταγής θα προσδιορίζεται απρόσωπα από τα Γραμματεία του οικείου Δικαστηρίου, από ειδικό κατάλογο πιστοποιημένων δικηγόρων που καταρτίζεται από τον οικείο Δικηγορικό Σώλλογο.

■ Πώς αρχίζει η διαδικασία της Διαταγής Απόδοσης Μισθίου;

Η σχετικά αίτηση έκδοσης Διαταγής Απόδοσης Μισθίου θα συντάσσεται και θα υπογράφεται από τον δικηγόρο του εκμισθωτή και θα πωραδίδεται στον οριζόμενο με την παραπάνω διαδικασία δικηγόρο μαζί με τον φάκελο των δικαιολογητικών εγγράφων και το γραμμάτιο προσίπραξης της καθορισμένης από τον νόμο αποζημίωσης του.

■ Τι θα κάνει ο δικηγόρος που ορίζεται από το δικαστήριο;

Θα έχει δεκαήμερη προθεσμία να ελέγξει την πληρότητα και νομιμότητα των εγγράφων του φακέλου και την πάροδο του τριμήνου προειδοποίησης του ενοικιαστή, και εφόσον όλα έχουν καλώς, θα υπογράψει το κείμενο της Διαταγής, στο οποίο ρητά θα αναφέρεται αφενός ότι αυτή θα μπορεί να εκτελεστεί μόνο μετά την πάροδο διμήνου από την κοινοποίησή της και αφετέρου ότι ο ενοικιαστής δικαιούται εντός προθεσμίας 15 εργάσιμων ημερών να ασκήσει ανακοπή κατά της Διαταγής για οποιονδήποτε βάσιμο λόγο.

■ Ποιος ο ρόλος του αρμόδιου δικαστηρίου;

Ο ορισθείς δικηγόρος θα καταθέσει το πρωτότυπο της Διαταγής στη Γραμματεία του αρμόδιου Πρωτοδικείου, η οποία θα τη δημοσιεύει και θα εκδίδει τον εκτελεστό τίτλο της, που ονομάζεται Απόγραφο, τον οποίο θα παραδίδει στον δικηγόρο του εκμισθωτή αφού αυτός υποβάλει σχετικά τέλη Απογράφου.

■ Πώς θα ολοκληρώνει ο δικηγόρος του εκμισθωτή;

Θα εκδίδει αντίγραφο από το εκτελεστό Απόγραφο, το οποίο θα το επιδίδει με δικαστικό επιμελητή στον μισθωτή, με εντολή να αποδώσει το ακίνητο εντός διμήνου από την κοινοποίησή του.

