



Κόντρα ιδιοκτητών-ενοικιαστών στη νέα διάταξη για τις εξώσεις

Νέα διαμάχη μεταξύ των θεσμικών φορέων που εκπροσωπούν τους ιδιοκτήτες και των ενοικιαστών ακινήτων έχει προκαλέσει η διάταξη που περιλαμβάνεται στον υπό ψήφιση νέο Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, με την οποία θα επεκταθεί από την 1η Ιανουαρίου 2026 η εφαρμογή της διαταγής απόδοσης μισθίου, καλύπτοντας πλέον και περιπτώσεις έγκαιρης αποχώρησης του ενοικιαστή από το ακίνητο που διαμένει. Ουσιαστικά επιχειρείται η επιτάχυνση της εκκένωσης ενός ακινήτου μόλις ολοκληρωθεί η μισθωτήρια σύμβαση, χωρίς να απαιτείται δικαστική απόφαση. Μέχρι σήμερα, η διαταγή απόδοσης μισθίου εφαρμοζόταν μόνο σε περιπτώσεις απλήρωτων ενοικίων και λογαριασμών.

Με τη νέα διαδικασία που προτείνεται, αντί για προσφυγή στο δικαστήριο, ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης θα μπορεί να απευθύνεται σε ειδικό δικηγόρο, πιστοποιημένο για τον σκοπό αυτό και διορισμένο από το οικείο δικαστήριο. Αυτός θα εξετάζει τον φάκελο και θα εκδίδει τη διαταγή απόδοσης μισθίου. Σε αυτήν, ο μισθωτής έχει δικαίωμα άσκησης ανακοπής, εκθέτοντας τις όποιες ενστάσεις και αιτιολογίες έχει. Για να εκκινήσει η διαδικασία κι εφόσον οι δύο πλευρές δεν έχουν συμφωνήσει στην ανανέωση του μισθωτηρίου, ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να κοινοποιεί εξώδικο μέσω δικαστικού επιμελητή, τουλάχιστον τρεις

μήνες πριν από την ολοκλήρωση του συμβολαίου.

Σύμφωνα με την ΠΟΜΙΔΑ, μαζί με τον χρόνο που θα απαιτείται για την έκδοση της διαταγής απόδοσης μισθίου, αλλά και τυχόν άσκηση ανακοπής από τον ενοικιαστή, θα μεσολαβούν περίπου έξι μήνες, προκειμένου ο χρήστης του ακινήτου να βρει άλλο ακίνητο να μετεγκατασταθεί. Αντιθέτως, σήμερα, σε περιπτώσεις όπου τα δικαστήρια έχουν σημαντικό φόρτο, όπως π.χ. το κέντρο της Αθήνας, απαιτούνται ακόμα και 18-24 μήνες μέχρι την αποχώρηση του μισθωτή. Η ΠΟΜΙΔΑ αναφέρει ότι «με τη νέα ρύθμιση ο ενοικιαστής έχει από τον νόμο, και χωρίς καμιά ενέργεια ή δαπάνη του, τουλάχιστον ένα εξάμηνο στη διάθεσή του για να μεριμνήσει για τη μεταγκατάστασή του. Επιπλέον, αν ο ενοικιαστής χρειάζεται και άλλο χρόνο και ο εκμισθωτής δεν συμφωνεί, τότε μπορεί να ασκήσει ανακοπή αλλά και αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, όπως και προσωρινή διαταγή μη εκτέλεσης της απόφασης από τον πρόεδρο Υπηρεσίας του αρμόδιου δικαστηρίου, ζητώντας περαιτέρω παράταση του χρόνου απόδοσης για οποιοδήποτε βάσιμο λόγο που μπορεί να πιθανολογήσει». Επιπλέον, σημειώνεται ότι με τη νέα αυτή διαδικασία θα αποσυμφορηθεί ο φόρτος των δικαστηρίων και θα ενθαρρυνθούν οι ιδιοκτήτες να διαθέσουν τα κλειστά ακίνητά τους στην αγορά.



Σύμφωνα με την ΠΟΜΙΔΑ, μαζί με τον χρόνο που θα απαιτείται για την έκδοση της διαταγής απόδοσης μισθίου, αλλά και τυχόν άσκηση ανακοπής από τον ενοικιαστή, θα μεσολαβούν περίπου έξι μήνες, προκειμένου ο χρήστης του ακινήτου να βρει άλλο ακίνητο να μετεγκατασταθεί.

Επιχειρείται η επιτάχυνση της εκκένωσης ενός ακινήτου μόλις ολοκληρωθεί η μισθωτήρια σύμβαση, χωρίς να απαιτείται δικαστική απόφαση.

Από την πλευρά των ενοικιαστών, πάντως, εκφράζονται σοβαρές αντιδράσεις. Σε ανακοίνωσή του, ο ΠΑΣΥΠΕ (Πανελλήνιος Σύλλογος Προστασίας Ενοικιαστών) αναφέρει ότι «το να δοθεί στον ενοικιαστή η δυνατότητα να ζητήσει από τον φυσικό του δικαστή μία εύλογη προθεσμία και το δικαστήριο εξετάζοντας την κάθε περίπτωση ξεχωριστά

να χορηγεί την προθεσμία, όταν την έχει πραγματικά ανάγκη, είναι το ελάχιστο ανθρώπινο, αλλά και συνταγματικό δικαίωμα που δεν θα πρέπει να του στερήσει η Πολιτεία».

Υπάρχουν περιπτώσεις που, ενώ έχει λήξει η μίσθωση, ο ενοικιαστής αδυνατεί να παραδώσει άμεσα το σπίτι για λόγους που δεν εξαρτώνται από τον ίδιο, π.χ. κάποια μακροχρόνια ασθένεια, κύηση, μετάθεση δημοσίου λειτουργού σε μεταγενέστερο χρόνο (3-4 μήνες μετά) και άλλες, που δεν λαμβάνονται υπόψη με τη ρύθμιση αυτή. Παράλληλα, σημειώνεται ότι σε περίοδο αντικειμενικών δυσκολιών εύρεσης προσιτής στέγης προς ενοίκιαση, μια τέτοια ρύθμιση θα επιδεινώσει το ήδη οξυμένο στεγαστικό πρόβλημα.

ΝΙΚΟΣ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ