



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 4 - 3 - 2004

Αριθ. Πρωτ... 4090/03 / Γνωφ. 4

Προς

Τον Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών

Σε απάντηση του υπ' αριθ. πρωτ. 980/12-11-2003 εγγράφου σας, με το οποίο διατυπώνεται το ερώτημα εάν είναι υποχρεωτική η παράσταση Δικηγόρων στην κατάρτιση συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης [LEASING] Ακινήτων όταν εμπεριέχεται στη σύμβαση σύμφωνο προαιρέσεως, δηλ. δικαίωμα στον μισθωτή για την αγορά [option] του μίσθιου ακινήτου, σας γνωρίζουμε τα εξής : Στο άρθρο 42 παρ. 1 του Κώδικα περί Δικηγόρων, ως αντικατ. με το άρθρο 37 ν. 2915/2001, αναφέρονται περιοριστικά οι περιπτώσεις υποχρεωτικής παράστασης δικηγόρων κατά την σύνταξη εγγράφων ενώπιον συμβολαιογράφου, και ορίζεται δε μεταξύ άλλων ότι επί συμβολαιογραφικών εγγράφων εν γένει αντικείμενο εχόντων την σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση πραγματικών δικαιωμάτων επί ακινήτων, εφόσον οι συμβάσεις έχουν αντικείμενο αξίας τουλάχιστον 29.347,0286 ευρώ για τις περιφέρειες των Δικηγορικών Συλλόγων Αθηνών και Πειραιώς και 11.738, 8114 ευρώ για τις

περιφέρειες των λοιπών Δικηγορικών Συλλόγων, απαιτείται η παράσταση Δικηγόρων για έκαστο των συμβαλλομένων Μερών.

Εξ'άλλου ως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 1,3,2,3 παρ. 1,3, 6 παρ. 9 του ν. 1665/1986 , ως αντικατ. με το άρθρο 11 παρ. 1 ν. 2367/1995, με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 εταιρεία [εκμισθώτρια ανώνυμη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης] υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος κινητού ή ακινήτου, ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλομένου της, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο της συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης. Η σχετική σύμβαση καθώς και κάθε τροποποίηση της καταρτίζεται υποχρεωτικά στην περίπτωση ακινήτων με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθούμενου ακινήτου. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από δέκα έτη για τα ακίνητα. Η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια στον μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της μίσθωσης (εκτός της αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης) απαλλάσσονται από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτου και από τον φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος.

Σημειωτέο ότι στην πράξη συμφωνείται στη σύμβαση αυτή, χρηματοδοτικής μίσθωσης, μικρό σχετικά με την αξία του μίσθιου τίμημα [υπολειμματική αξία] που θα καταβάλει ο μισθωτής που ασκεί το δικαίωμα εξαγοράς κατά τη λήξη της μίσθωσης [βλεπ. Αποστ. Γεωργιάδη <<Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας >> έκδοση 2000 σελ. 58], πέραν βέβαια των τυχόν οφειλομένων μισθωμάτων, πρόσθετων ποσών ασφαλίσεων κλπ εξόδων, αλλ' εάν ο μισθωτής ασκήσει πριν από τη λήξη της μίσθωσης την <<option>> αγοράς του ακινήτου, πρέπει να καταβάλει όλα τα απομένοντα έως τη λήξη μισθώματα μαζί με το συμφωνηθέν τίμημα [υπολειμματική αξία] με έκπτωση ενδεχομένως [άρθρο 324 εδαφ. β' Α.Κ.] ενός ορισμένου ποσού λόγω της προεξοφλήσης [βλέπε. Π.Μάζη <<Χρηματοδοτική Μίσθωση Leasing>> έκδοση 1999 σελ. 131].

Ως προς την νομική φύση της άνω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, θεωρείται αυτή ως *Sui generis* [Π.Μάζης αρ. 74 ενθ. ανωτέρω], νέο και αυτοτελές συμβατικό μόρφωμα που αναγνωρίσθηκε από το νόμο αφού πρώτα αναπτύχθηκε στη συναλλακτική πρακτική [Απ. Γεωργιάδης ενθ' ανωτέρω σελ. 69, Γνωμοδότηση ολομ. Νομικού Συμβουλίου του Κράτους αριθ. 234/2003], και κατά την κρατούσα άποψη [Εφετ. Πειραιώς 221/1998 Ελλην. Δ/νη 1998/933, Εφετ. Θεσ/νίκης 2974/1998 Αρμενοπ. 1999/30] Μεικτή Σύμβαση η οποία έχει στοιχεία σύμβασης μίσθωσης, σύμβασης εντολής, σύμβασης εκχωρήσεως και συμφωνου προαιρέσεως, αφού η συμφωνία μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή ότι ο τελευταίος θα έχει το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο, αποτελεί σύμφωνο προαιρέσεως με το οποίο

θεμελιώνεται το σχετικό διαπλαστικό δικαίωμα του μισθωτή. Όμως, σαν σύμβαση, δεν μπορεί να ενταχθεί αβίαστα σε κανένα από τους παραδοσιακούς συμβατικούς τύπους. Άλλωστε και το σύμφωνο προαιρέσεως δεν αποτελεί καταρτισμένη σύμβαση υπό αίρεση [στην οποία η αίρεση αφορά όχι τη γένεση της δικαιοπραξίας αλλά την έναρξη ή ανατροπή των αποτελεσμάτων αυτής] ούτε ταυτίζεται με το μονομερώς δεσμευτικό προσύμφωνο, όπου δημιουργείται η υποχρέωση του ενός μέρους να συνεργήσει στη σύναψη της επιδιωκόμενης κυρίας σύμβασης [βλεπ. για σχετ. ομοιότητες και διαφορές σε Αποστ. Γεωργιάδη «Σύμφωνο Προαιρέσεως και Δικαίωμα Προαιρέσεως» έκδοση 1970 σελ. 75, 96, Αθ. Κρητικό «Το Προσύμφωνο» έκδοση 1980 σελ. 175, 177). Ούτε, φρονούμε η άνω χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου και η άσκηση του δικαιώματος εξαγοράς μπορεί να εξομειωθεί με την περίπτωση όπου η πλήρως καταρτισμένη ενοχική δικαιοπραξία για τη μετάθεση, αλλοίωση κλπ πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου προηγείται χρονικώς της εκποιητικής δικαιοπραξίας και η τελευταία ακολουθεί μεταγενέστερα.

Στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου, με δικαίωμα προαιρέσεως του μισθωτή για αγορά του μισθίου, δεν έχει δηλωθεί κατά την κατάρτισή της η βούληση του αγοραστή να αγοράσει το πράγμα, αφού άλλωστε ούτε ο ίδιος γνωρίζει τότε εάν είναι βέβαιο ότι θα προβεί στην αγορά αυτή. Μόνο με την άσκηση του από τη σύμβαση δικαιώματος του, να δηλώσει κατά τη διάρκεια ή κατά τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης, στην εκμισθώτρια εταιρεία ότι θα αγοράσει το ακίνητο μίσθιο ολοκληρώνεται η σύναψη της υποσχετικής σύμβασης πώλησης. Για τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου μισθίου απαιτείται [επί πλέον της

δήλωσης περί ασκήσεως του δικαιώματος αγοράς] και μεταβιβαστική συμφωνία μεταξύ εκμισθώτριας εταιρείας και μισθωτή, κατ'άρθρο 1033 σε συνδ. με άρθρο 976 εδαφ. β' Α.Κ. [βλεπ. Απ. Γεωργιάδη Νέες Μορφές Συμβάσεων, της Σύγχρονης Οικονομίας έκδοση 2000 σελ. 94, 95].

Μόνο κατά την τελευταία αυτή ενώπιον συμβολαιογράφου εμπράγματη σύμβαση είναι, κατά τη γνώμη μας, υποχρεωτική, κατ'άρθρο 42 παρ. 1 Κώδικα περί Δικηγόρων, η παράσταση δικηγόρων [για σύμβαση αντικειμένου αξίας τουλάχιστον 10.000.000 δρχ. - 29347,0286 ευρώ - για τις περιφέρειες Δικηγορικών Συλλόγων Αθηνών και Πειραιώς και τουλάχιστον 4.000.000 δρχ. - 11738, 8114 ευρώ- για τις περιφέρειες των λοιπών Δικηγορικών Συλλόγων] για έκαστο των συμβαλλομένων μερών, με επισύναψη σχεδίου υπογεγραμμένου από αυτούς και έκδοση και επισύναψη στο συμβόλαιο γραμματίου προείσπραξης της αμοιβής τους.

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου


Πέτρος Χρ. Βέρριος

Κοινοποίηση:

Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους Χώρας