

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing)

Ο ν. 1665/1986, όπως ισχύει.

Ευάγγελος Πούλιος, Πτυχιούχος Νομικής Σχολής Ευρωπαϊκού Πανεπιστημίου Κύπρου

Με την παρούσα μελέτη θα επιχειρηθεί να αναλυθεί συνοπτικά ο θεσμός της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing), σύμφωνα με τον Ν. 1665/1986, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Η ολοένα και αυξανόμενη τα τελευταία χρόνια τεχνολογική εξέλιξη, καθώς και η συνεχώς εντεινόμενη διεθνοποίηση των συναλλαγών, συνέβαλαν στη γέννηση και στη γρήγορη διάδοση νέων μορφών συμβάσεων, οι οποίες θα ανταποκρίνονται καλύτερα στις ανάγκες των σύγχρονων συναλλαγών. Μια από τις νέες αυτές συμβατικές μορφές είναι η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing), η οποία, πλέον έχει καθιερωθεί τόσο διεθνώς όσο και στην Ελλάδα. Αξίζει να σημειωθεί πως ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό των νέων επενδύσεων που λαμβάνουν χώρα παγκοσμίως, πραγματοποιείται με τη χρήση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης^[1]. Ειδικότερα, η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί ένα σύγχρονο χρηματοδοτικό μηχανισμό, ο οποίος αποσκοπεί στην ανάπτυξη των μικρομεσαίων επιχειρήσεων, παρέχοντας τόσο μια ακόμα μορφή χρηματοδότησης, όσο και συμβάλλοντας στον εκσυγχρονισμό του εξοπλισμού τους^[2]. Ακόμη, σε αντίθεση με ό,τι γινόταν πριν από την καθιέρωση του ως άνω θεσμού, πλέον με τη χρηματοδοτική μίσθωση, παρέχεται η δυνατότητα στον ενδιαφερόμενο (επιχείρηση ή επαγγελματία), ο οποίος δεν διαθέτει το απαιτούμενο κεφάλαιο, να αποκτήσει τη χρήση των αγαθών που επιθυμεί έναντι μισθώματος, το οποίο θα προέρχεται από τα κέρδη που θα αποκομίζει από τη χρησιμοποίηση του πράγματος^[3]. Αποτέλεσμα αυτού είναι, ότι η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μια συμφέ-

ρουσα μορφή χρηματοδότησης. Στην Ελλάδα και στο ελληνικό δίκαιο η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καθιερώθηκε με τον Ν. 1665/1986 και αρχικά εφαρμοζόταν μόνο σε κινητά, ενώ, με τις τροποποιήσεις, που επέφερε ο Ν. 2367/1995 στον Ν. 1665/1986 ο θεσμός της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, επεκτάθηκε και στα ακίνητα. Στον Ν. 1665/1986 έχουν επέλθει πολλαπλές τροποποιήσεις με τελευταία αυτή του Ν. 4887/2022 (Α' 16/4.2.2022). Με την παρούσα μελέτη θα επιχειρηθεί να αναλυθεί συνοπτικά ο θεσμός της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing), σύμφωνα με τον Ν. 1665/1986, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Ι. Η έννοια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

Με τον Ν. 1665/1986 εισήχθη και στην Ελλάδα η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing). Αφορά μια εγγράφως καταρτιζόμενη σύμβαση ανάμεσα σε μια εταιρεία ειδικού σκοπού ή ενός πιστωτικού ιδρύματος (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός επαγγελματία (μισθωτής), με την οποία ο εκμισθωτής παραχωρεί στον μισθωτή για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και έναντι μισθώματος τη χρήση κεφαλαιουχικών αγαθών (κινητών ή ακινήτων), ιδίως χώρων επαγγελματικής εγκατάστασης, καθώς και επιχειρησιακού ή επαγγελματικού εξοπλισμού (μηχανήματα, ιατρικά μηχανήματα, μηχανές γραφείου κ.α.), ενώ, παράλληλα, δίνει το δικαί-

« ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό των νέων επενδύσεων που λαμβάνουν χώρα παγκοσμίως, πραγματοποιείται με τη χρήση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης »

^[1] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 25.

^[2] Βλ. Αιτιολογική έκθεση του Ν. 1665/1986.

^[3] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 26.

Ελληνικό Αστικό Δίκαιο

ωμα, είτε να αγοράσει το πράγμα μετά το πέρας του ορισμένου χρόνου, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο^[4]. Πιο συγκεκριμένα, με τη χρηματοδοτική μίσθωση ο ενδιαφερόμενος δύναται να αποκτήσει τη χρήση και την απόλαυση των παραπάνω αγαθών έναντι μισθώματος, το οποίο όμως θα αντλείται από τα κέρδη που θα προκύπτουν από την χρήση του πράγματος^[5]. Πρέπει να τονιστεί, ότι, από την σκοπιά του φορολογικού δικαίου, το μίσθωμα λογίζεται ως δαπάνη και εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης ή του επαγγελματία. Σύμφωνα με το άρθρο 1 §1 του Ν. 1665/1986, στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, για τον επενδυτή – επιχειρηματία ή επαγγελματία δεν είναι τόσο σημαντική η κυριότητα επί του αντικειμένου, αλλά η δυνατότητα να κάνει ακώλυτη χρήση του, η οποία εξασφαλίζεται στον μισθωτή με το σύνολο των όρων της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τέλος, άξιο αναφοράς είναι το γεγονός πως στην εν λόγω σύμβαση τον εκμισθωτή, παρόλο που είναι κύριος του πράγματος, δεν τον απασχολούν οι παραγωγικές του ιδιότητες ή άλλες δυνατότητές του, αλλά ενδιαφέρεται μόνο για τη διατήρηση της εμπορικής αξίας του πράγματος και ιδίως στον βαθμό που αυτό αποτελεί μέσο εξασφάλισης των απαιτήσεων του κατά του μισθωτή^[6].

II. Το αντικείμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

Βασικό στοιχείο της εν λόγω σύμβασης είναι ο προσδιορισμός του αντικειμένου της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δηλαδή του πράγματος που παραχωρείται. Όπως προκύπτει, από το άρθρο 1 §1 του Ν. 1665/1986, που τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 §1 του Ν. 2367/1995 και ύστερα από το άρθρο 1 του Ν. 3483/2006 και το άρθρο 1 §3 εδ. α' του Ν. 1665/1986, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 27 §2 του Ν. 2682/1999 και έπειτα

από το άρθρο 16 §5 του Ν. 4256/2014, αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing) δύναται να είναι κινητό ή ακίνητο πράγμα^[7]. Τελευταία τροποποίηση των άρθρων 1 και 2 του Ν. 1665/1986 έλαβε χώρα από τον Ν. 4887/2022 (ΦΕΚ Α' 128/4.2.2022).

A. Κινητό

Λαμβάνοντας υπόψη πως δεν υπάρχει ειδικότερος προσδιορισμός για την έννοια των κινητών, ισχύουν τα αναφερόμενα στο εμπράγματο δίκαιο κατά το άρθρο 948 εδ. β' ΑΚ. Στην έννοια των κινητών λογίζονται και τα αυτοκίνητα, τα αεροσκάφη, καθώς και τα ιδιωτικά ή επαγγελματικά πλοία αναψυχής^[8]. Τα πράγματα που μπορούν να γίνουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να προσρίζονται μόνο για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του μισθωτή και σε καμία περίπτωση για προσωπική, οικιακή ή οικογενειακή χρήση. Ακόμη, τα κινητά δεν πρέπει να είναι καταναλωτικά παρά μόνο διαρκή κεφαλαιουχικά αγαθά^[9]. Από τον νόμο δεν τίθεται κανένας αρχικός περιορισμός και έτσι τα κινητά που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για Leasing είναι οποιοδήποτε είδους και κατηγορίας (εξοπλισμός γραφείου, ιατρείου, ξενοδοχείου κ.α.). Τέλος, στην περίπτωση κινητού που παραχωρήθηκε για χρηματοδοτική μίσθωση και δεν είναι κατάλληλο γι' αυτήν λόγω της φύσης του (π.χ. καταναλωτικά), η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι άκυρη.

B. Αεροσκάφος

Παρόλο που και από το προηγούμενο νομικό πλαίσιο, δηλαδή από τον Ν. 1665/1986, γινόταν σιωπηρά δεκτό πως υπάρχει η δυνατότητα να αποτελεί αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ένα αεροσκάφος, η δυνατό-

« Τα πράγματα που μπορούν να γίνουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να προσρίζονται μόνο για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του μισθωτή »

[4] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 25.

[5] Αστ. Γεωργιάδης, περιοδικό «Χρηματοδοτική μίσθωση και καταβολή δανειστών», Επισκόπηση Εμπορικού Δικαίου, τεύχος 3, έτος 1995.

[6] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 26.

[7] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 29.

[8] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 29 επ.

[9] Παναγιώτης Κ. Μάζης, «Η χρηματοδοτική μίσθωση, Leasing», 3^η έκδοση, Αθήνα 2010, Δίκαιο & Οικονομία Π. Ν. Σάκκουλας, σελ. 111.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης

τητα αυτή κατοχυρώθηκε ρητά με την τροποποίηση του προϊσχύσαντος νόμου από τον Ν. 2367/1995^[10].

Γ. Ακίνητο

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing) επεκτάθηκε στα ακίνητα με το άρθρο 11 του Ν. 2367/1995, ο οποίος τροποποίησε τον προϊσχύσαν Ν. 1665/1986. Εν συνεχεία, περαιτέρω βελτίωση και συμπλήρωση της ρύθμισης πραγματοποιήθηκε αρχικά με τα άρθρα 24 και 25 του Ν. 2520/1997, θεσπίζοντας πιο ευνοϊκές φορολογικές διατάξεις ειδικά για την χρηματοδοτική μίσθωση αγροτικών εκτάσεων και έπειτα με το άρθρο 27 του Ν. 2682/1999, θεσπίζοντας άλλες φορολογικές διατάξεις για επιμέρους ζητήματα, αλλά και κάνοντας δύο ουσιαστικές τροποποιήσεις^[11]. Πιο συγκεκριμένα, η πρώτη τροποποίηση αφορούσε το sale and lease back, το οποίο, ενώ αρχικά δεν ήταν επιτρεπτό, ειδικά για τα ακίνητα σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 2367/1995, τελικά επετράπη στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης οικοπέδων. Αναφορικά με τα ακίνητα, κάθε είδος ακινήτου δύναται να αποτελέσει αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως μια αγροτική έκταση, ένα ακάλυπτο οικόπεδο, μια κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία^[12].

Καταλήγοντας, πρέπει να γίνει αντιληπτό, ότι με τις παραπάνω διατάξεις, δεν δημιουργήθηκε αυτοτελές νομοθετικό πλαίσιο για το Leasing στα ακίνητα, αλλά έγινε μια επέκταση σε αυτά των ρυθμίσεων που ήδη ισχύουν για τα κινητά. Αυτό έλαβε χώρα, τόσο με την αλλαγή συγκεκριμένων παραγράφων των άρθρων του Ν. 1665/1986, όσο και με προσθήκη νέων ειδικών διατάξεων για τα ακίνητα^[13].

Δ. Πλοίο ή πλωτό ναυπήγημα

Το νομοθετικό πλαίσιο του Ν. 1665/1986 δεν παρείχε τη δυνατότητα σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με αντικείμενο πλοίο ή πλωτό ναυπήγημα, αντίθετα με το αρχικό σχέδιο νόμου, το οποίο παρείχε τη δυνατότητα σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με αντικείμενο πλοίο^[14]. Σήμερα, όπως προκύπτει από το άρθρο 16 §5 του Ν. 4256/2014, που τροποποίησε στο θέμα αυτό τον Ν. 1665/1986, προβλέπεται ρητά η χρηματοδοτική μίσθωση ιδιωτικών και επαγγελματικών πλοίων αναψυχής^[15]. Ειδικότερα, στην έννοια των κινητών πραγμάτων κατά το άρθρο 1 §3 εδ. α' του Ν. 1665/1986, συμπεριλαμβάνονται πλέον και τα ιδιωτικά ή επαγγελματικά πλοία αναψυχής, ενώ εξαιρούνται τα υπόλοιπα πλοία και πλωτά ναυπήγημα.

II. Μορφές της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

Αναγκαίο να αναφερθεί είναι ότι η χρηματοδοτική μίσθωση, όταν πρωτοεμφανίστηκε αποτελούσε ένα νέο θεσμό που αναπτύχθηκε κατά εφαρμογή του, με βάση τις ανάγκες της οικονομίας και των συναλλαγών. Γι' αυτό από τη σκοπιά του ειδικού ενοχικού δικαίου εντάχθηκε στην ομάδα των λεγόμενων νέων μορφών συμβάσεων που πρώτα διαμορφώθηκαν κατά τα βασικά χαρακτηριστικά τους στην πράξη και, εν συνεχεία, ρυθμίστηκαν από ειδικούς νόμους. Η διαμόρφωση των ειδικότερων τύπων και ο σχεδιασμός του περιεχομένου αυτών έγινε και γίνεται στο πλαίσιο αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων (ΑΚ 361), λαμβανομένου υπόψη του ενδοτικού χαρακτήρα των περισσότερων διατάξεων του ενοχικού δικαίου. Εξ αυτού του λόγου και παρ' ότι πολλές τροποποιήσεις, ο Ν. 1665/1986 εξακολουθεί να θέτει μόνο το γενικό πλαίσιο

« δεν δημιουργήθηκε αυτοτελές νομοθετικό πλαίσιο για το Leasing στα ακίνητα, αλλά έγινε μια επέκταση σε αυτά των ρυθμίσεων που ήδη ισχύουν για τα κινητά »

[10] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 30.

[11] Παναγιώτης Κ. Μάζης, «Η χρηματοδοτική μίσθωση, Leasing», 3^η έκδοση, Αθήνα 2010, Δίκαιο & Οικονομία Π. Ν. Σάκουλας, σελ. 169 επ.

[12] Σπυρίδων Ψυχομάνης, Τραπεζικό Δίκαιο – Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων, τομ. 3, 2015, σελ. 39-40.

[13] Παναγιώτης Κ. Μάζης, «Η χρηματοδοτική μίσθωση, Leasing», 3^η έκδοση, Αθήνα 2010, Δίκαιο & Οικονομία Π. Ν. Σάκουλας, σελ. 169.

[14] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 32 επ.

[15] Βλ. άρθρο 16 §5 του Ν. 4256/2014, <https://www.lawspot.gr/nomikes-plirofories/nomothesia/n-4256-2014/arthro-16-nomos-4256-2014>

Ελληνικό Αστικό Δίκαιο

της εφαρμογής του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ειδικότερα, από τις διατάξεις του Ν. 1665/1986 μόνο ορισμένες έχουν χαρακτήρα αναγκαστικού δικαίου και αυτό κατ' εξαίρεση, καθώς αποσκοπούν στην προστασία του δημοσίου συμφέροντος και στην προστασία των συμβαλλομένων ή ακόμη και τρίτων προσώπων^[16]. Κατά τα λοιπά, τα συμβαλλόμενα μέρη είναι ελεύθερα να καθορίσουν τις συμβατικές σχέσεις τους αναλόγως με τις ανάγκες και τους οικονομικούς σκοπούς που έχουν. Τέλος, όπως εξάλλου προκύπτει και από τον νόμο και τους σκοπούς που αυτός έχει, σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση, δεν συντρέχουν περιορισμοί αναφορικά με την μορφή, το περιεχόμενο και τους όρους της σύμβασης, εξαιρουμένου τους όρους σχετικά με τη διάρκεια και το αντικείμενο της μίσθωσης^[17].

Σε πολλές χώρες, όπου η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε εφαρμοστεί πολύ νωρίτερα απ' ό,τι στην Ελλάδα, αποκρυσταλλώθηκαν συγκεκριμένοι τύποι της. Έτσι, μπορούμε να διακρίνουμε τις ακόλουθες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης:

Α. Απλή ή γνήσια χρηματοδοτική μίσθωση

Πρόκειται για την κλασική μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης και μάλλον ήταν το πρότυπο που είχε ο συντάκτης του Ν. 1665/1986^[18]. Σε αυτή την περίπτωση, ο υποψήφιος μισθωτής που αναζητά για την επιχείρησή του ή το επάγγελμά του κάποιο αγαθό (εξοπλισμό γραφείου, επαγγελματικό αυτοκίνητο, μηχανήματα κ.ά.) εξουσιοδοτείται από την αντισυμβαλλόμενη τράπεζα ή εταιρεία Leasing να προσχωρήσει σε διαπραγμάτευση ο ίδιος σχετικά με την αγορά του πράγματος, το οποίο εν συνεχεία θα εκμισθώσει, αλλά με την συμφωνία ότι αυτός (ο μισθωτής) θα αναλάβει όλους τους κινδύνους και τα βάρη του, καθώς και την ευθύνη να διατηρήσει το πράγμα κατάλληλο για την χρήση

που συμφωνήθηκε^[19]. Στο πλαίσιο αυτό ο μισθωτής αναλαμβάνει τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής, κλοπής, απώλειας, και βλάβης και έτσι, στις εν λόγω περιπτώσεις, υποχρεούται να αντικαταστήσει το πράγμα που μισθώνει με άλλο ίσης αξίας ή να πληρώσει τις δόσεις του μισθώματος που απομένουν ή ακόμη να το επισκευάσει με δικά του έξοδα. Συνεπώς, φέρει όλους τους κινδύνους που ανήκουν στον κύριο του πράγματος^[20].

Β. Μεικτή χρηματοδοτική μίσθωση

Στη συγκεκριμένη μορφή Leasing ο εκμισθωτής, πέρα από την προσφορά του αγαθού για χρήση, αναλαμβάνει και την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για την συμφωνημένη χρήση, δηλαδή έχει την ευθύνη για την τεχνική συντήρηση του πράγματος, τις επιδιορθώσεις, την ασφάλιση κλπ. Στη μεικτή χρηματοδοτική σύμβαση, ο εκμισθωτής αποκτά τα αγαθά αυτά με δικό του επιχειρηματικό κίνδυνο, έχοντας ως στόχο τη διαδοχική εκμίσθωσή τους σε πολλούς, προκειμένου να κάνει απόσβεση και να βγάλει κέρδος^[21]. Ο χρόνος μίσθωσης σε αυτές τις περιπτώσεις μπορεί να είναι πολύ μικρός, με αποτέλεσμα το μίσθωμα που καταβάλλεται να μην φτάνει το κόστος απόκτησης του πράγματος. Γι' αυτόν τον λόγο, στη συγκεκριμένη μορφή Leasing, είναι συχνός ο όρος, κατά τον οποίο, όταν το πράγμα δεν είναι χρήσιμο για τον μισθωτή, αυτός δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση προτού αυτή λήξει και να επιστρέψει το πράγμα εντός ορισμένης προθεσμίας. Αξιοσημείωτο είναι, ότι η εν λόγω μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει πλεονεκτήματα και για τον εκμισθωτή, διότι έχοντας τη συντήρηση, τη φροντίδα και τη διατήρηση του πράγματος σε καλή κατάσταση, δύναται, έπειτα από τη λύση της σύμβασης μίσθωσης είτε να εκμισθώσει εκ νέου το πράγμα σε άλλον ενδιαφερόμενο, είτε να το πουλήσει, λαμβάνοντας έτσι σημαντικό κέρδος. Τέλος, η ως άνω μορφή Leasing ομοιάζει με την μίσθωση

« Στη μεικτή χρηματοδοτική σύμβαση, ο εκμισθωτής αποκτά τα αγαθά αυτά με δικό του επιχειρηματικό κίνδυνο, έχοντας ως στόχο τη διαδοχική εκμίσθωσή τους σε πολλούς »

[16] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 34.

[17] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 34.

[18] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 35 επ.

[19] Σπυρίδων Ψυχομάνης, Τραπεζικό Δίκαιο – Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων, τομ. 3, 2015, σελ. 7-8.

[20] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 36.

[21] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 37 επ.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης

πράγματος κατά τον Αστικό Κώδικα και συνεπώς θα πρέπει να εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις (ΑΚ 574 επ.)^[22].

Γ. Αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση

Η αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση (sale and lease back) αφορά την περίπτωση, όπου η επιχείρηση πωλεί και μεταβιβάζει την κυριότητα μέρους ή ολόκληρου του εξοπλισμού παραγωγής στον εκμισθωτή, ο οποίος εν συνεχεία του παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση του^[23]. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του νόμου, ο νομοθέτης έκρινε πως και ο επιχειρηματίας, που, ενδεχομένως, βιάστηκε να αγοράσει με ίδια κεφάλαια ή με πίστωση πράγματα που του είναι απαραίτητα για επαγγελματική χρήση δεν πρέπει να στερηθεί τη δυνατότητα χρηματοδοτικής μίσθωσης μέσω του θεσμού του Leasing. Συνεπώς, δύναται να πωλήσει το αγαθό στον εκμισθωτή και στη συνέχεια να το μισθώσει, με αποτέλεσμα να συνεχίσει να το χρησιμοποιεί και να το απολαμβάνει, με τη διαφορά, ότι πλέον θα είναι μισθωτής και όχι κύριος αυτού. Η προκείμενη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να αντιμετωπίζεται με προσοχή, διότι ελλοχεύει κινδύνους για τα συμφέροντα των δανειστών του μισθωτή^[24].

Δ. Χρηματοδοτική υπομίσθωση

Η χρηματοδοτική υπομίσθωση δεν απαγορεύεται από τον Ν. 1665/1986 και φαίνεται να εμπίπτει στην έννοια του άρθρου 1 §1 του Ν. 1665/1986 και στο άρθρο 6 §1 του ιδίου νόμου σχετικά με τις απαλλαγές από τους φόρους, τα τέλη και τις εισφορές. Ειδικότερα, ο εκμισθωτής δεν είναι αναγκαίο να αγοράζει και να αποκτά την κυριότητα του αντικειμένου της χρηματοδοτικής μίσθωσης, αλλά εί-

ναι επιτρεπτή η μίσθωση με σκοπό την υπεμίσθωση από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, τις τράπεζες κλπ.. Ακόμη, όπως προκύπτει από τον Ν. 1665/1986, η νομιμότητα της κατάρτισης χρηματοδοτικής υπομίσθωσης προκύπτει και από την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, κατά την οποία τα συμβαλλόμενα μέρη δύνανται να διαμορφώσουν ελεύθερα τις σχέσεις τους, ώστε να εξυπηρετούνται καλύτερα τα συμφέροντά τους^[25].

ΙΙΙ. Οι συμβαλλόμενοι στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης

Σύμφωνα με τα άρθρα 1 και 2 του Ν. 1665/1986, που αντικαταστάθηκαν με τον Ν. 3483/2006^[26], συμβαλλόμενοι της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζονται τα εξής πρόσωπα: Ως εκμισθωτής, τράπεζα ή ανώνυμη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ, ως μισθωτής, επιχείρηση ή επαγγελματίας^[27].

Α. Εκμισθωτής

Όπως προκύπτει από το άρθρο 2 §1 του Ν. 1665/1986, που αντικαταστάθηκε από το Ν. 3483/2006, ως εκμισθωτές σε συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι: α) Ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, β) πιστωτικά ιδρύματα που έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα, είτε γ) εδρεύουν σε κράτος – μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) και έχουν εγκατασταθεί στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν διασυνοριακές υπηρεσίες, είτε εδρεύουν σε τρίτο κράτος και έχουν εγκατασταθεί στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος. Ακόμα, εκμισθωτής δύναται να είναι δ) χρηματοδοτικά ιδρύματα που εδρεύουν σε κράτος – μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) και έχουν εγκατασταθεί

« η νομιμότητα της κατάρτισης χρηματοδοτικής υπομίσθωσης προκύπτει και από την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων »

^[22] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 38.

^[23] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 38 επ.

^[24] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 39.

^[25] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 40 επ.

^[26] Αλλαγές επήλθαν στα άρθρα 1 και 2 του Ν. 1665/1986 (Leasing) από τον Ν. 4887/2022 την 04-

02-2022. Ειδικότερα, η τροποποίηση που έγινε στο άρθρο 1 §1 του Ν. 1665/1986 καταργεί την προϋπόθεση που ίσχυε έως τότε ότι το αντικείμενο (κίνητο, ακίνητο) της χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου. Ενώ η τροποποίηση που έγινε στο άρθρο 2 του Ν. 1665/1986 αναφέρει ότι δεν εξαιρείται πλέον από το πεδίο εφαρμογής της νομοθεσίας για το leasing η αγορά κινήτου από ελεύθερο επαγγελματία.

^[27] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 48.

Ελληνικό Αστικό Δίκαιο

στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν διασυνοριακές υπηρεσίες, καθώς και ε) χρηματοδοτικά ιδρύματα που εδρεύουν σε τρίτο κράτος και έχουν εγκατασταθεί στην Ελλάδα δια μέσου υποκαταστήματος^[28].

B. Μισθωτής

Προκειμένου να καταρτιστεί μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, μισθωτής μπορεί να είναι οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, το οποίο ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα και θέλει να αποκτήσει μηχανήματα, επαγγελματικό εξοπλισμό, καθώς και ακίνητο για επαγγελματική εγκατάσταση. Πρέπει να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 2469/1997, ως μισθωτές δύναται να συνάψουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και οι δημόσιοι οργανισμοί, ασφαλιστικοί φορείς και Ν.Π.Δ.Δ.^[29]. Τέλος, όπως προκύπτει από το άρθρο 1 §5 του Ν. 1665/1987 που προστέθηκε με το άρθρο 16 §1 του Ν. 3581/2007 είναι πλέον εφικτό το Δημόσιο να συνάπτει ως μισθωτής συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μέσω της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου και ύστερα από υπουργική απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών. Στην προκείμενη περίπτωση εφαρμόζονται αναλόγως τα άρθρα 3 §2, 3, 4, 4, 10 και 11 §2 του Ν. 3581/2007^[30].

IV. Οι προϋποθέσεις για το κύρος της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

Για το κύρος της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι απαραίτητο να συντρέχουν ορισμένες ουσιαστικές προϋποθέσεις. Οι προϋποθέσεις αυτές μπορούν να συνοψισθούν στα ακόλουθα:

A. Η παραχώρηση της χρήσης πράγματος

Ως αντικείμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης δύναται να είναι μόνο πράγματα, κινητά ή ακίνητα ή και τα δύο, τα οποία όμως θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του μισθωτή (π.χ. γραφεία, ιατρικός εξοπλισμός, εξοπλισμός γραφείου, μηχανήματα κ.α.), ενώ αντίθετα αποκλείονται τα άυλα περιουσιακά αγαθά, τα δικαιώματα και τα εκ φύσεως καταναλωτικά αγαθά^[31]. Οι εκμισθωτές επιθυμούν να προμηθεύονται και να εκμισθώνουν εύκολα στη χρήση αγαθά, που θα μπορούσαν να πωληθούν γρήγορα ή να εκμισθωθούν ξανά σε περίπτωση αδυναμίας πληρωμής ή πτώχευσης του μισθωτή, αντί να προμηθεύονται ειδικά αγαθά που ενδιαφέρουν περιορισμένο κύκλο προσώπων. Στην περίπτωση που η εταιρεία Leasing ή το πιστωτικό ίδρυμα εκμισθώνει αγαθά, που ενδιαφέρουν περιορισμένο αριθμό προσώπων, το μίσθωμα που καλείται να καταβάλει ο μισθωτής είναι μεγαλύτερο, καθώς πρέπει να καλύψει αυτόν τον κίνδυνο του εκμισθωτή. Όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω, ο εκμισθωτής δεν είναι αναγκαίο να αποκτήσει την κυριότητα του αντικειμένου, που παρέχεται για χρηματοδοτική μίσθωση προκειμένου να εφαρμοστεί ο Ν. 2665/1983, διότι είναι επιτρεπτή η μίσθωση με σκοπό την υπεκμίσθωση από τη μεριά του εκμισθωτή^[32].

B. Μίσθωμα

Από τα ουσιώδη στοιχεία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι και η υποχρέωση καταβολής μισθώματος στον εκμισθωτή. Πιο συγκεκριμένα, η παραχώρηση της χρήσης του πράγματος γίνεται πάντοτε έναντι μισθώματος, το οποίο έχει ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση σύμφωνα με το άρθρο 6 §4 του Ν. 1665/1986^[33]. Ο προσδιορισμός του μισθώματος προκύπτει σύμφωνα με το κεφάλαιο που παρείχε ο εκμισθωτής προκειμένου να αποκτήσει το αγαθό, το χρονικό διάστημα

« ο εκμισθωτής δεν είναι αναγκαίο να αποκτήσει την κυριότητα του αντικειμένου »

^[28] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 48 επ.

^[29] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 51.

^[30] <https://www.e-nomothesia.gr/kat-demosia-dioikese/n-3581-2007.html>

^[31] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 51.

^[32] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 53.

^[33] Βλ. άρθρο 6 §4 του Ν. 1665/1986, όπου αναφέρει ότι τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του, οι οποίες εκπέμπουν από τα ακαθάριστα έσοδά του.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης

για την απόσβεσή του, τα έξοδα χρηματοδότησης (τόκους, προμήθειες στις τράπεζες κ.α.), τα λειτουργικά έξοδα του εκμισθωτή και τα κέρδη του^[34]. Συνεπώς, όλα τα ως άνω θα αποτελέσουν το ποσό, που θα πρέπει να πληρώσει ο μισθωτής για τη χρήση του πράγματος. Το μίσθωμα είναι συνήθως έτσι υπολογισμένο, ώστε στο τέλος του συμβατικού χρόνου να έχουν καλυφθεί ολοκληρωτικά το σύνολο των εξόδων και το κέρδος του εκμισθωτή (Vollamortisationsvertrag)^[35]. Το μίσθωμα συνήθως καταβάλλεται κάθε τρίμηνο ή εξάμηνο, αναλόγως με την συμφωνία των μερών και σε κάθε περίπτωση στην αρχή της περιόδου^[36]. Το ύψος του μισθώματος μπορεί να είναι το ίδιο για όλη τη διάρκεια της σύμβασης, είτε να μειώνεται σταδιακά αναλόγως με την απόσβεση της αξίας του αγαθού, είτε αντίθετα, εξαιτίας προβλημάτων ρευστότητας που μπορεί να έχει ο μισθωτής κατά τα πρώτα έτη της μίσθωσης, να αυξάνεται^[37].

Γ. Διάρκεια της σύμβασης

Λαμβάνοντας υπόψη τον σκοπό που επιδιώκει η χρηματοδοτική μίσθωση και προς αποφυγή της κατάχρησης του θεσμού, ο νόμος προβλέπει ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντα ορισμένου χρόνου^[38]. Α-

κόμα, ο νόμος επιβάλλει ως ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης τα τρία έτη για τα κινητά, τα πέντε έτη για τα αεροσκάφη και τα δέκα έτη για τα ακίνητα. Σύμφωνα με το άρθρο 3 §1 του Ν. 1665/1986, αν συμφωνηθεί μικρότερη διάρκεια της σύμβασης, η σύμβαση θα ισχύει για τον προβλεπόμενο από τον νόμο χρόνο^[39]. Ο παραπάνω ελάχιστος χρόνος διάρκειας της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης αρχίζει να υπολογίζεται από την παράδοση του μίσθιου. Ακόμη, όσο διαρκεί η χρηματοδοτική μίσθωση κανέναν από τα συμβαλλόμενα μέρη δεν έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης, πέρα από τις περιπτώσεις που προβλέπονται ειδικά στην σύμβαση^[40]. Αξίζει να σημειωθεί ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να λυθεί και με την αγορά του πράγματος από τον μισθωτή. Αν αυτό λάβει χώρα πριν από την κατώτατη διάρκεια που προβλέπει ο νόμος, τότε ο μισθωτής θα οφείλει να καταβάλει τις σχετικές φορολογικές ελαφρύνσεις που έλαβε με την σύναψη της χρηματοδοτικής μίσθωσης^[41].

[34] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 55 επ.

[35] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη. Σε άλλες χώρες, για παράδειγμα, στη Γερμανία παρατηρείται ότι εμφανίζονται μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες το μίσθωμα προσδιορίζεται με τέτοιο τρόπο, ώστε με την καταβολή των μισθωμάτων κατά τη λήξη του συμβατικού χρόνου να καλύπτεται μέρος μόνο των εξόδων και του κέρδους της εκμισθωτικής εταιρείας (Teilamortisationsvertrag). Η καταβολή τόσο, των εξόδων όσο, και του κέρδους του εκμισθωτή που δεν καλύφθηκε από τα μισθώματα συμφωνείται ότι θα γίνει μετά τη λήξη της σύμβασης. Συνεπώς, στην περίπτωση που ο μισθωτής ασκήσει την option αγοράς ή παράτασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης, το υπόλοιπο των εξόδων και του κέρδους του εκμισθωτή συνυπολογίζεται στο τίμημα που θα πρέπει να καταβάλλει ο μισθωτής ή στο μίσθωμα που συμφωνείται. Ενώ στην περίπτωση που ο μισθωτής κατά τη λήξη αποδώσει το μίσθιο, οπότε ο εκμισθωτής είτε θα το πουλήσει είτε θα το εκμισθώσει εκ νέου σε άλλον ενδιαφερόμενο, θα επιβαρυνθεί με το υπόλοιπο των εξόδων και του κέρδους του εκμισθωτή στο μέτρο που αυτά δεν καλυφθούν από το τίμημα της πώλησης ή από το νέο μίσθωμα που συμφωνήθηκε (βλ. Απόστολος Σ.

Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 57).

[36] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 56.

[37] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 57.

[38] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 58.

[39] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, υποσ. 16, σελ. 58.

[40] Συνήθως προβλέπεται ότι το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης έχει μόνο ο εκμισθωτής σε περιπτώσεις υπερημερίας του μισθωτή ως προς την πληρωμή του μισθώματος. Βλ. και απόφαση 654/2008 ΕφΑθ https://lawdb.intrasoftnet.com/nomos/nomos_fra.me.html.

[41] Αυτό γίνεται προκειμένου να μην χρησιμοποιηθεί καταχρηστικά ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, με μόνο σκοπό τη φορολογική ελάφρυνση των συμβάσεων πώλησης. Βλ. και Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 59.

« Το ύψος του μισθώματος μπορεί να είναι το ίδιο για όλη τη διάρκεια της σύμβασης, είτε να μειώνεται σταδιακά αναλόγως με την απόσβεση της αξίας του αγαθού, είτε αντίθετα, εξαιτίας προβλημάτων ρευστότητας που μπορεί να έχει ο μισθωτής κατά τα πρώτα έτη της μίσθωσης, να αυξάνεται »

Ελληνικό Αστικό Δίκαιο

Δ. Δικαίωμα του μισθωτή να αγοράσει το πράγμα ή να ανανεώσει τη μίσθωση

Σε αυτό το σημείο πρέπει να τονιστεί, πως ο νομοθέτης επέλεξε σχετικά με τον τρόπο λήξης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης την παροχή δικαιώματος προαίρεσης του μισθωτή σύμφωνα με το άρθρο 1 §1 του Ν. 1665/1986, είτε να αγοράσει το μίσθιο κατά τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ή και πριν από αυτή, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο^[42]. Αναφορικά με το δικαίωμα αγοράς του πράγματος, ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλει για την αγορά του μίσθιου ένα μικρό ποσό ως τίμημα, ενώ σχετικά με την ανανέωση της μίσθωσης, ο μισθωτής θα παραμένει υπόχρεος καταβολής μισθώματος, το οποίο όμως είναι σημαντικά μειωμένο σε σχέση με το αρχικό μίσθωμα^[43]. Όπως προκύπτει από την γραμματική ερμηνεία του άρθρου 1 §1 του Ν. 1665/1986, το δικαίωμα προαίρεσης του μισθωτή δεν απαιτείται να έχει ως αντικείμενο τη διαζευκτική ευχέρεια του μισθωτή, είτε να καταρτίσει σύμβαση αγοράς του μίσθιου είτε σύμβαση ανανέωσης της μίσθωσης, αλλά αρκεί να παρέχεται στον μισθωτή μόνο ένα εκ των δύο δικαιωμάτων^[44]. Τέλος, ο νομοθέτης δεν αναφέρει ως απαραίτητη προϋπόθεση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης την αναγνώριση και των δύο δικαιωμάτων (αγοράς και ανανέωσης της μίσθωσης), αλλά τη δυνατότητα παροχής στον μισθωτή ενός από τα δύο ή ακόμα και τα δύο, από τα οποία όμως ο μισθωτής θα πρέπει να επιλέξει ένα για να ασκήσει σύμφωνα με το άρθρο 305 επ. ΑΚ^[45].

« η νομική φύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, (...) είναι σύνθετη ή μεικτή σύμβαση με στοιχεία: α) σύμβασης μίσθωσης, β) σύμβασης εντολής, γ) σύμβασης εκχώρησης και δ) συμφώνου προαίρεσης»

[42] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 60.

[43] Περίπου το ένα δωδέκατο του αρχικού μισθώματος (Βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, υποσ. 21, σελ. 60).

[44] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 61 επ.

[45] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 62.

Ν. Νομική Φύση

Αναφορικά με το ζήτημα της νομικής φύσης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει διατυπωθεί πληθώρα απόψεων, τόσο σε εγχώριο, όσο και σε διεθνές επίπεδο. Υποστηρίζεται πως πρόκειται για απλή σύμβαση μίσθωσης πράγματος, για μη τυπική σύμβαση μίσθωσης πράγματος, στην οποία οι διατάξεις των άρθρων της κοινής μίσθωσης εφαρμόζονται υπό την προϋπόθεση, πως συμβιβάζονται με την ιδιαιτερότητα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης^[46]. Ακόμα, υποστηρίζεται, ότι πρόκειται για σύμβαση πώλησης, για πώληση δικαιώματος, για μεικτή σύμβαση με στοιχεία εντολής και συναινετικού δανείου. Τέλος, άλλοι συγγραφείς αντιλαμβάνονται την εν λόγω σύμβαση, ως μεικτή σύμβαση με στοιχεία πώλησης δικαιώματος και συναινετικού δανείου, ως σύμβαση πίστωσης, ως ιδιόρρυθμη σύμβαση (*suí generis*), όπου αμφισβητούνται τα επιμέρους στοιχεία της^[47].

Ειδικότερα, στην Ελλάδα επικρατεί ότι η νομική φύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως ακολουθεί απόλυτα και η νομολογία, είναι σύνθετη ή μεικτή σύμβαση^[48] με στοιχεία: α) σύμβασης μίσθωσης, β) σύμβασης εντολής, γ) σύμβασης εκχώρησης και δ) συμφώνου προαίρεσης^[49].

VI. Η καταδολίευση δανειστών

Η καταδολίευση δανειστών, δηλαδή η δόλια πρόκληση αφερεγγυότητας του μισθωτή – οφειλέτη είναι δυνατόν να εμφανισθεί στην αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση^[50]. Στην προκείμενη περίπτωση διαπιστώνεται, ότι ο οφειλέτης μπορεί να χρησιμοποιεί τη χρηματοδοτική μίσθωση αποκλειστικά για να μην

[46] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 73.

[47] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 73.

[48] Βλ. ΑΠ 646/2011 και ΕφΛαρ 161/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

[49] Βλ. αναλυτικά Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 73 επ.

[50] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 87.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης

παρουσιάζεται πλέον ως κύριος των αντικειμένων της επιχείρησής του και επιδιώκοντας τη βλάβη των δανειστών του, ενώ παράλληλα συνεχίζει να χρησιμοποιεί τα αντικείμενα αυτά και εισπράττει επιπλέον την αξία τους από την πώληση αυτών στον εκμισθωτή^[51]. Καταλήγοντας, σε περίπτωση εμφάνισης της παραπάνω περίπτωσης, αφενός η σύμβαση, με την οποία μεταβιβάζεται στην εταιρεία το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης, θα μπορεί να προσβληθεί σύμφωνα με τα άρθρα 939 επ. ΑΚ και συνεπώς, θα λογίζεται ως εξαρχής ανύπαρκτη και αφετέρου, θα δύναται να εφαρμοστεί το άρθρο 479 ΑΚ, εφόσον συντρέχουν οι προβλεπόμενοι όροι^[52].

VII. Σύγκριση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με άλλες συμβάσεις

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζει ορισμένα κοινά με άλλες συμβάσεις όμως αξίζει να αναφερθεί η διάκρισή της από αυτές. Ειδικότερα, διαφορές εντοπίζονται ανάμεσα στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και στις συμβάσεις της κοινής μίσθωσης, της μίσθωσης – πώλησης, της πώλησης με το όρο διατήρησης της κυριότητας και του πλασματικού ενέχυρου^[53].

VIII. Τύπος και δημοσιότητα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

Προκειμένου να συναφθεί μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αναγκαία προϋπόθεση είναι η τήρηση συστατικού τύπου, ο οποίος είναι διαφορετικός, αναλόγως του αντικειμένου της σύμβασης, δηλαδή αν είναι κινητό ή ακίνητο. Πέρα από την τήρηση του τύπου, ο νόμος επιβάλλει για την έγκυρη κα-

τάρτιση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας με διαφορετικό τρόπο δημοσιότητας για κινητά και ακίνητα.

A. Κινητά

Αναφορικά με τον τύπο της χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητού ή αεροσκάφους, αυτός σύμφωνα με το άρθρο 4 §1 του Ν. 1665/1986 είναι έγγραφος. Το εν λόγω έγγραφο δεν είναι αναγκαίο να είναι έγγραφο βέβαιης χρονολογίας ή συμβολαιογραφικό έγγραφο. Ο έγγραφος τύπος επιβάλλεται για την κύρια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και όχι για την σύμβαση πώλησης του πράγματος στον εκμισθωτή^[54]. Πρακτικά χρησιμοποιούνται από τους εκάστοτε εκμισθωτές τυποποιημένες συμβάσεις, των οποίων οι όροι δεν τυγχάνουν διαπραγματεύσεως από τους μισθωτές και ο μισθωτής απλώς προσχωρεί στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδεχόμενος τους όρους αυτής^[55]. Ακόμη, σε περίπτωση υπαρξής προσυμφώνου πριν από τη σύνταξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, πρέπει και αυτό να υποβάλλεται σε έγγραφο τύπο^[56]. Πρέπει να σημειωθεί πως λαμβάνοντας υπόψη, ότι ο έγγραφος τύπος είναι συστατικός και όχι αποδεικτικός, η μη τήρησή του επιφέρει την ακυρότητα της δικαιοπραξίας^[57]. Καταλήγοντας, ο Έλληνας νομοθέτης με την τήρηση του έγγραφου τύπου της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, επιδίωξε εκτός από τη δημόσια καταχώρηση, η οποία θα αναλυθεί αμέσως παρακάτω, τη διευκόλυνση άσκησης κρατικής εποπτείας των εκμισθωτών (εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης και πιστωτικών ιδρυμάτων)^[58]. Αναφορικά με το ζήτημα της δημοσιότητας της σύμβασης χρηματοδοτική μίσθωσης,

« Ο έγγραφος τύπος επιβάλλεται για την κύρια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης »

[51] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 87 επ. Βλ. και Αστ. Γεωργιάδης, περιοδικό «Χρηματοδοτική μίσθωση και καταδολίευση δανειστών», Επισκόπηση Εμπορικού Δικαίου, τεύχος 3, 1995.

[52] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 88.

[53] Βλ. αναλυτικά Παναγιώτης Κ. Μάζης, «Η χρηματοδοτική μίσθωση, Leasing», 3^η έκδοση, Αθήνα 2010, Δίκαιο & Οικονομία Π. Ν. Σάκκουλας, σελ. 31 επ. και Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 73 επ.

[54] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 64.

[55] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 64.

[56] Παναγιώτης Κ. Μάζης, «Η χρηματοδοτική μίσθωση, Leasing», 3^η έκδοση, Αθήνα 2010, Δίκαιο & Οικονομία Π. Ν. Σάκκουλας, σελ. 114.

[57] Παναγιώτης Κ. Μάζης, «Η χρηματοδοτική μίσθωση, Leasing», 3^η έκδοση, Αθήνα 2010, Δίκαιο & Οικονομία Π. Ν. Σάκκουλας, σελ. 113.

[58] Παναγιώτης Κ. Μάζης, «Η χρηματοδοτική μίσθωση, Leasing», 3^η έκδοση, Αθήνα 2010, Δίκαιο & Οικονομία Π. Ν. Σάκκουλας, σελ. 115.

Ελληνικό Αστικό Δίκαιο

πρέπει να αναφερθεί, ότι, όπως προκύπτει από το άρθρο 4 §2 εδ. α' του Ν. 1665/1986, οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης κινήτων καταχωρίζονται σε ειδικό δημόσιο βιβλίο του πρωτοδικείου της έδρας ή της κατοικίας του μισθωτή καθώς και στο Πρωτοδικείο Αθηνών. Πρόκειται για το ειδικό βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 που τηρείται στη γραμματεία κάθε πρωτοδικείου και όπου καταχωρούνται οι συμβάσεις πλασματικού ενεχύρου επί μηχανημάτων για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων σε βιομηχανικές, βιοτεχνικές και άλλες επιχειρήσεις^[59].

Η διπλή καταχώριση, και στο πρωτοδικείο της έδρας ή της κατοικίας του μισθωτή και στο πρωτοδικείο Αθηνών, επιφέρει όσο το δυνατόν μεγαλύτερη δημοσιότητα για τη μέγιστη προστασία των συμβαλλόμενων μερών. Σε δημοσιότητα στα παραπάνω δύο πρωτοδικεία, υποβάλλονται, εκτός την αρχική σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, και άλλες πράξεις, όπως οποιαδήποτε τροποποίηση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, η δήλωση του μισθωτή ότι κάνει χρήση του δικαιώματος προαίρεσης (αγορά ή ανανέωση της μίσθωσης)^[60]. Επιπρόσθετα, την αίτηση για δημοσίευση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης δύναται να υποβάλει οποιοσδήποτε από τα συμβαλλόμενα μέρη. Ενώ, αν ο αρμόδιος για την δημοσίευση γραμματέας πρωτοδικών αρνηθεί να κάνει την καταχώριση, ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 791 ΚΠολΔ^[61]. Ακόμη, ειδικότερα για τα αυτοκίνητα, είναι απαραίτητη πλέον και η καταχώριση στο βιβλιάριο μεταβολών σύμφωνα με το άρθρο 3 §3 του ν.δ. 1146/1972 ή για οχήματα ιδιωτικής χρήσης, στην άδεια κυκλοφορίας^[62].

Τέλος, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης στα ακίνητα ισχύει μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών από την κατάρτισή της, ενώ

μπορεί να αντιταχθεί σε τρίτους, εφόσον καταχωρηθεί στα βιβλία του Πρωτοδικείου^[63].

Β. Ακίνητα

Όπως προκύπτει από το άρθρο 1 §3 του Ν. 1665/1986, αναφορικά με τον τύπο της χρηματοδοτικής μίσθωσης στα ακίνητα, τόσο η κύρια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσο και οι τροποποιητικές συμβάσεις αυτής, καταρτίζονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Παράλληλα, την ακυρότητα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης θα επιφέρει η μη τήρηση του συμβολαιογραφικού εγγράφου^[64]. Ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου είναι αναγκαίος, παρόλο που δεν αναφέρεται ρητά στον νόμο, και στην περίπτωση ύπαρξης προσυμφώνου, στη δήλωση του μισθωτή αναφορικά με την άσκηση του δικαιώματος προαίρεσης κατά το τέλος της χρονικής διάρκειας της σύμβασης^[65]. Ακόμη, ο συμβολαιογραφικός τύπος πρέπει να τηρείται και σε περίπτωση νέας σύμβασης, στην μεταβίβαση της συμβατικής θέσης του μισθωτή σε τρίτο, στη συναίνεση του εκμισθωτή για μεταβίβαση της συμβατικής σχέσεις, καθώς και στην αγορά του μισθίου πριν από τη λήξη του συμβατικού χρόνου^[66].

Εκτός από τον συμβολαιογραφικό τύπο, ο οποίος αποτελεί προϋπόθεση προκειμένου να θεωρείται έγκυρη η σύμβαση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, απαιτείται και η τήρηση της δημοσιότητας της σύμβασης. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 1 §3 του Ν. 1665/1986 οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του υπό μίσθωση ακινήτου, ενώ για τα αεροσκάφη οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης αεροσκαφών εγγράφονται στα μητρώα αεροσκαφών. Επιπρόσθετα, καταχωρούνται και στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών. Συνεπώς, απαραίτητη είναι η

« η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης στα ακίνητα ισχύει μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών από την κατάρτισή της, ενώ μπορεί να αντιταχθεί σε τρίτους, εφόσον καταχωρηθεί στα βιβλία του Πρωτοδικείου »

[59] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 67.

[60] Παναγιώτης Κ. Μάζης, «Η χρηματοδοτική μίσθωση, Leasing», 3^η έκδοση, Αθήνα 2010, Δίκαιο & Οικονομία Π. Ν. Σάκουλας, σελ. 135 επ.

[61] Παναγιώτης Κ. Μάζης, «Η χρηματοδοτική μίσθωση, Leasing», 3^η έκδοση, Αθήνα 2010, Δίκαιο & Οικονομία Π. Ν. Σάκουλας, σελ. 139.

[62] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 67.

[63] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 68.

[64] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 65.

[65] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 65.

[66] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 65.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης

διπλή δημοσιότητα για ακίνητα και αεροσκάφη^[67].

Επιπρόσθετα, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων καταρτίζεται και αποκτά ισχύ μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, όχι με την κατάρτιση του συμβολαιογραφικού εγγράφου, αλλά έπειτα από εγγραφή αυτής στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου που μισθώνεται^[68]. Προκειμένου όμως, η σύμβαση να δεσμεύει τρίτους θα πρέπει να καταχωρηθεί στο βιβλίο του Πρωτοδικείου Αθηνών^[69].

Γ. Η λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει με τη συμπλήρωση της διάρκειας που συμφωνήθηκε μεταξύ των μερών, με την άσκηση από τον μισθωτή του δικαιώματος προαίρεσης, που του παρέχει ο εκμισθωτής (αγορά του μίσθιου ή ανανέωση της σύμβασης), με την καταγγελία της σύμβασης, η οποία όπως είδαμε και παραπάνω λαμβάνει χώρα από την μεριά του εκμισθωτή λόγω υπερημερίας του μισθωτή αναφορικά με την καταβολή των συμφωνημένων μισθωμάτων και τέλος, με την πτώχευση του μισθωτή^[70].

Δ. Η σύμβαση της Οττάβα (Ottawa) του 1998 για το Διεθνές Leasing

Στις 28 Μαΐου του 1988 στην Οττάβα του Καναδά και υπό την αιγίδα του Unidroit^[71] ψηφίστηκε η Διεθνής Σύμβαση για το Leasing. Την εν λόγω Σύμβαση υιοθέτησαν την παραπάνω ημερομηνία πενήντα πέντε (55) χώρες από όλα τα νομικά συστήματα του κόσμου. Τέθηκε δε σε ισχύ πρόσφατα και η Ελλάδα δεν την έχει υπογράψει ακόμα^[72]. Η Σύμβαση είναι το αποτέλεσμα διαβουλεύσεων προκειμένου να συνδυαστούν τα αντίθετα συμφέροντα σχετικά με την σύναψη και την λειτουργία του Leasing και συντάχθηκε

από νομικούς, οι οποίοι προέρχονταν από χώρες με διαφορετικά νομικά συστήματα. Πλέον η ως άνω Σύμβαση αποτελεί ένα πολύ σημαντικό και χρήσιμο εργαλείο τόσο, για την νομοθετική, όσο και την ερμηνευτική προσέγγιση του Διεθνούς Leasing αλλά και κατ' επέκταση του «εθνικού Leasing» σε όλες τις χώρες παγκοσμίως.

Επιδιωκόμενο σκοπό της Σύμβασης αποτελεί το ζήτημα της νομικής φύσης του Leasing, καθώς και η ανάγκη για προσαρμογή των διατάξεων που διέπουν την σύμβαση της κοινής μίσθωσης στις τριγωνικές σχέσεις που δημιουργούνται από την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης^[73]. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 5 §1 οι διατάξεις της Σύμβασης είναι ενδοτικού δικαίου και αυτό δικαιολογείται από την επιδίωξη να υπογράψουν την Σύμβαση, όσο το δυνατόν περισσότερα κράτη. Στο άρθρο 1 της Σύμβασης γίνεται αναφορά για την έννοια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επίσης, η Σύμβαση του Unidroit εφαρμόζεται μόνο σε συμβάσεις που αφορούν το διεθνές Leasing και ειδικότερα ως τέτοιες σύμφωνα με το άρθρο 3 της Σύμβασης είναι αυτές στις οποίες ο εκμισθωτής και ο μισθωτής έχουν την επιχειρηματική τους δραστηριότητα σε διαφορετικές χώρες, καθώς και όταν τα κράτη αυτά, αλλά και το κράτος εγκατάστασης του προμηθευτή, αποτελούν συμβαλλόμενα μέρη της Σύμβασης ή όταν τόσο η σύμβαση προμήθειας όσο και η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης διέπονται από το δικαίο ενός συμβαλλόμενου στην Σύμβαση κράτους. Καταλήγοντας, οι σημαντικότερες διατάξεις της Σύμβασης της Οττάβα για το Διεθνές Leasing, είναι εκείνες που ρυθμίζουν

« οι διατάξεις της Σύμβασης είναι ενδοτικού δικαίου »

[67] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 67.

[68] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 71.

[69] Βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, υποσ. 31, σελ. 71 «Όπου λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο, καταχωρείται η χρηματοδοτική μίσθωση στο αντίστοιχο κτηματολογικό φύλλο σύμφωνα με το άρθρο 12 §1 περ. ιε' του Ν. 2664/1998».

[70] Για τις ως άνω αναφερόμενες περιπτώσεις λήξης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης βλ. Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 105 επ.

[71] <https://www.unidroit.org/>

[72] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 126.

[73] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6^η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 127.

Ελληνικό Αστικό Δίκαιο

τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών, δηλαδή τα άρθρα 7 – 14 της Σύμβασης^[74].

Συμπεράσματα

Συνοψίζοντας, από όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, γίνεται φανερό ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, εμφανίστηκε για να καλύψει ανάγκες της σύγχρονης οικονομίας και να ενισχύσει της μικρομεσαίες επιχειρήσεις να εξελίξουν τις δραστηριότητές τους και να καταστούν πιο ανταγωνιστικές. Δεδομένου ότι η χρηματοδοτική μίσθωση δεν υποκαθιστά, αλλά συμπληρώνει τους λοιπούς χρηματοδοτικούς μηχανισμούς, εμφανίζει πολύ σημαντικά πλεονεκτήματα τα οποία δικαιολογούν τη ραγδαία διάδοση του εν λόγω θεσμού παγκοσμίως αλλά και σε εγχώριο επίπεδο^[75]. Με την προσφυγή στον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης η επιχείρηση δύναται να ανανεώσει, να εκσυγχρονίσει και να επεκτείνει τις εγκαταστάσεις και τις εργασίες της δίχως να δαπανήσει δικά της κεφάλαια ή να προσφύγει στον δανεισμό. Για την επιχείρηση η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μια πρόσθετη πηγή κεφαλαίων. Επιπροσθέτως, η επιχείρηση, με τον παραπάνω θεσμό, εξοικονομεί

δικά της κεφάλαια, διότι καταβάλλει το μίσθωμα του αντικειμένου της χρηματοδοτικής μίσθωσης με τις εισπράξεις από χρήση του μισθίου αντικειμένου. Ακόμη, η χρηματοδοτική μίσθωση ενέχει μικρότερο κίνδυνο για τον εκμισθωτή συγκριτικά με τον ενυπόθηκο δανειστή, καθώς ο εκμισθωτής στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να λάβει το πράγμα σύντομα, σε αντίθεση με την χρονοβόρα διαδικασία του πλειστηριασμού του ακινήτου για την ικανοποίηση του δανειστή. Τέλος, ειδικά τα φορολογικά πλεονεκτήματα που παρέχονται με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, συνέβαλαν αρκετά, ώστε να γίνει ιδιαίτερα ελκυστικός ο θεσμός αυτός^[76]. Απαραίτητη προϋπόθεση, βεβαίως, για την ομαλή λειτουργία αλλά και την περαιτέρω εξέλιξη του θεσμού της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing), είναι η επικράτηση θετικού κλίματος στην οικονομία και η ύπαρξη υγιών επιχειρήσεων.

.....

« η χρηματοδοτική μίσθωση ενέχει μικρότερο κίνδυνο για τον εκμισθωτή συγκριτικά με τον ενυπόθηκο δανειστή »

[74] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 127 επ. καθώς και <https://www.unidroit.org/instruments/leasing/convention/>

[75] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 27 επ.

[76] Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 6η Έκδοση Αναθεωρημένη, Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 28.