

Οι πρόσφατες νομοθετικές εξελίξεις στις επαγγελματικές μισθώσεις, Μεταβολές και επίδραση στις υφιστάμενες μισθώσεις.

Γεώργιος Καλπακίδης, Προπτυχιακός φοιτήτης,
Τμήμα Νομικής, Ευρωπαϊκό Παν/μιο Κύπρου.

Στην διάταξη του άρθρου 1 §1 του π.δ. 34/1995⁽¹⁾ ορίζεται ότι οι επαγγελματικές μισθώσεις αφορούν μόνο ακίνητα⁽²⁾, τα οποία προορίζονται για επαγγελματική χρήση. Ως εμπορική ή επαγγελματική μίσθωση ορίζεται αυτή που φέρει τα εξής χαρακτηριστικά: α) θα πρέπει να υφίσταται συγκεκριμένος συμβατικός προσδιορισμός της χρήσης που ο μισθωτής θα ασκήσει στο μίσθιο και β) η συγκεκριμένη χρήση θα πρέπει να αναφέρεται στα άρθρα 1,2 και 3 στα οποία ορίζονται οι δραστηριότητες που υπάγονται στο προστατευτικό καθεστώς της επαγγελματικής μίσθωσης αλλά και στα επαγγέλματα που υπάγονται στη σχετική ρύθμιση. Χωρίς τα δυο αυτά στοιχεία, η μίσθωση δεν μπορεί είναι επαγγελματική⁽³⁾.

Οι επαγγελματικές μισθώσεις ρυθμίζονται από τον ΑΚ και το π.δ. 34/1995. Πρόσφατα όμως, με το άρθρο 13 ν.4242/2014⁽⁴⁾ προβλέφθηκαν εκτεταμένες αλλαγές στις ρυθμίσεις των επαγγελματικών μισθώσεων. Οι κυριότερες αλλαγές αφορούν α) τη νομοθετικά προβλεπόμενη διάρκεια της μίσθωσης, η οποία από δωδεκαετής γίνεται τριετής β) την καταγγελία της μίσθωσης για ιδιόχρηση και ανοικοδόμηση, όπου και εδώ περιορίζονται οι χρονικές προθεσμίες που είχαν προβλεφθεί για την άσκηση του δικαιώματος της καταγγελίας, καθώς επίσης και η αποζημίωση που προβλέπεται για κάθε περίπτωση και γ) την υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης για άυλη εμπορική αξία, η οποία ρυθμιζόταν στα άρθρα 60 και 61 και πλέον καταργείται οριστικά. Στο παρόν θα παρουσιασθούν οι μεταβολές αυτές καθώς και η επιρροή των νέων ρυθμίσεων επί των υφιστάμενων μισθώσεων.

Ι) Οι τροποποιήσεις κατ' ιδίαν

ι. Η Διάρκεια της Μίσθωσης

Η διάρκεια της επαγγελματικής μίσθωσης αποτελεί το σημαντικότερο στοιχείο της σύμβασης για τους συμβαλλόμενους και

ιδιαίτερα για το μισθωτή. Όμως το στοιχείο αυτό δεν συνιστά κατά τον νόμο ουσιώδες στοιχείο της μίσθωσης. Ο νομοθετικός καθορισμός της διάρκειας της μίσθωσης, σύμφωνα και με την διάταξη του άρθρου 5 §1, καθιστά χωρίς σημασία για την κατάρτιση της σύμβασης τη σχετική συμφωνία των μερών.

Μέχρι πρότινος, σύμφωνα με το άρθρο 5 §1 προβλεπόταν ότι «η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη, ακόμη και αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε μισθώσεις που έχουν συμφωνηθεί για χρόνο μεγαλύτερο των δώδεκα (12) ετών». Όπως γίνεται κατανοητό από το κείμενο του άρθρου, οι επαγγελματικές μισθώσεις είχαν διάρκεια 12 έτη, ανεξάρτητα από το αν οι συμβαλλόμενοι είχαν αποφασίσει να έχει η μίσθωση μικρότερη ή αόριστη διάρκεια. Επιτρεπόταν όμως, να λυθεί η σύμβαση με νεότερη συμφωνία, η οποία θα έπρεπε να αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

Η διάταξη του άρθρου 13 §1 ν. 4242/2014 προβλέπει τα εξής όσον αναφορά την διάρκεια της επαγγελματικής μίσθωσης: Πλέον οι

"Οι κυριότερες αλλαγές αφορούν α) τη νομοθετικά προβλεπόμενη διάρκεια της μίσθωσης, η οποία από δωδεκαετής γίνεται τριετής β) την καταγγελία της μίσθωσης για ιδιόχρηση και ανοικοδόμηση, (...) και γ) την υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης για άυλη εμπορική αξία"

επαγγελματικές μισθώσεις θα ισχύουν για τρία έτη, ακόμη και αν οι συμβαλλόμενοι αποφάσισαν, να έχει η μίσθωση αόριστη ή μικρότερη διάρκεια. Βέβαια όπως και στην προηγούμενη ρύθμιση, έτσι και σ' αυτή, επιτρέπεται η πρόωρη λύση της σύμβασης με νεότερη συμφωνία, η οποία θα πρέπει να αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Οι συμβαλλόμενοι, δηλαδή ο εκμισθωτής και ο μισθωτής, μπορούν με νέα συμφωνία τους να λύσουν τη σύμβαση νωρίτερα από την αρχικά συμφωνημένη χρονική διάρκεια της, αρκεί βέβαια να αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

Ζήτημα γεννιέται από το άρθρο 13 §1 εδ. β του ν.4242/2014 όπου ορίζεται ότι «οι μισθώσεις ισχύουν για τρία έτη ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο και μπορούν να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις μήνες μετά την κοινοποίησή της». Εν προκειμένω, ορθότερο είναι να γίνει δεκτό ότι α) γίνεται επέκταση του δικαιώματος της καταγγελίας και στον εκμισθωτή και β) ότι πρέπει να δηλωθεί καταγγελία της μίσθωσης στη λήξη της τριετίας.

ii. Καταγγελία της Μίσθωσης

Ως καταγγελία μισθώσεως⁽⁵⁾ πράγματος νοείται το διαπλαστικό δικαίωμα ενός εκ των συμβαλλομένων να λύσει μονομερώς και για το μέλλον τη μισθωτική σχέση. Οι προϋποθέσεις για την άσκηση του δικαιώματος της καταγγελίας είναι οι εξής: α) Η ύπαρξη έγκυρης και ενεργού μίσθωσης πράγματος και β) η συνδρομή του σχετικού δικαιώματος στο πρόσωπο ενός συμβαλλομένου⁽⁶⁾.

Το π.δ. 34/1995 προβλέπει κάποια ιδιαίτερα είδη καταγγελίας που αφορούν τις επαγγελματικές μισθώσεις, την καταγγελία της μίσθωσης για ιδιόχρηση και την καταγγελία της μίσθωσης για ανοικοδόμηση. Πιο

συγκεκριμένα, η καταγγελία για ιδιόχρηση που αναφέρεται στο άρθρο 16, αποτελεί λόγο λύσεως κάθε επαγγελματικής μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιπτώσεων του άρθρου 2⁽⁷⁾ αλλά και για τις μισθώσεις ακάλυπτου χώρου. Μέχρι πρότινος η καταγγελία για ιδιόχρηση προέβλεπε τα εξής: «Ο εκμισθωτής μπορεί μετά την λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, και σε κάθε περίπτωση όχι προτού περάσουν τρία έτη (ή ως προς τις μισθώσεις του άρθρου 2 δεκαοκτώ μήνες) από την έναρξη της μίσθωσης να καταγγείλει την μίσθωση...». Όπως γίνεται ξεκάθαρο από το κείμενο του νόμου, ο εκμισθωτής είχε δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου, όχι όμως πριν ολοκληρωθούν τρία έτη από την έναρξη της μίσθωσης και όσον αναφορά τις μισθώσεις του άρθρου 2 όχι πριν ολοκληρωθούν δεκαοκτώ μήνες. Πλέον με τις αλλαγές που επήλθαν με το ν. 4242/2014, οι χρονικές αυτές προθεσμίες αλλάζουν. Στην πρώτη περίπτωση, δηλαδή για το δικαίωμα της καταγγελίας μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης από τον εκμισθωτή, προβλέπεται ότι η καταγγελία μπορεί να γίνει μετά την πάροδο του εν λόγω χρόνου, όχι όμως προτού περάσουν δεκαοκτώ μήνες από την έναρξη της μίσθωσης, ενώ για τις μισθώσεις του άρθρου 2 η καταγγελία δεν μπορεί να γίνει πριν ολοκληρωθούν εννέα μήνες.

Εν συνεχεία, σύντμηση προθεσμιών επήλθε και στο δικαίωμα της καταγγελίας του εκμισθωτή για ανοικοδόμηση⁽⁸⁾. Σύμφωνα, λοιπόν, με την με την παράγραφο 1 του άρθρου 23 περίπτωση α', ίσχυαν τα εξής: «Με την λήξη του συμβατικού χρόνου, εκτός αν αυτός υπερβαίνει την δωδεκαετία, οπότε η καταγγελία της μίσθωσης μπορεί να γίνει μετά την πάροδο δώδεκα ετών από την έναρξη της μίσθωσης και περίπτωση β' μετά την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης σε περίπτωση που ο συμβατικός χρόνος της μίσθωσης είναι μικρότερος από τρία έτη ή η μίσθωση έχει αόριστη διάρκεια».

⁽⁵⁾ προβλέπεται ότι η καταγγελία μπορεί να γίνει μετά την πάροδο του εν λόγω χρόνου, όχι όμως προτού περάσουν δεκαοκτώ μήνες από την έναρξη της μίσθωσης, ενώ για τις μισθώσεις του άρθρου 2 η καταγγελία δεν μπορεί να γίνει πριν ολοκληρωθούν εννέα μήνες. "

Με τις νέες ρυθμίσεις ο χρόνος ελάχιστης διάρκειας της μίσθωσης περιορίζεται στα τρία έτη. Επίσης με τις νέες ρυθμίσεις οι προθεσμίες για την άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας διαρθρώνονται ως εξής: Προβλέπεται ότι η καταγγελία για ανοικοδόμηση μπορεί να γίνει μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου, εκτός αν ο χρόνος αυτός υπερβαίνει την εξαετία, οπότε η καταγγελία της μίσθωσης μπορεί να γίνει μετά την πάροδο έξι ετών από την έναρξη της μίσθωσης (άρθρο 23 §1 περ.α'). Στην περίπτωση β' του ίδιου άρθρου προβλέπεται ότι η καταγγελία για ανοικοδόμηση μπορεί να γίνει μετά την πάροδο δεκαοκτώ μηνών από την έναρξη της μίσθωσης σε περίπτωση που ο συμβατικός χρόνος της μίσθωσης είναι μικρότερος από δεκαοκτώ μήνες ή η μίσθωση έχει αόριστη διάρκεια. Τέλος, προστίθεται και τρίτη περίπτωση, κατά την οποία ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει για το σκοπό της ανοικοδόμησης τη μίσθωση μετά την πάροδο εννέα μηνών από την έναρξη της μίσθωσης, αν ο συμβατικός χρόνος της μίσθωσης είναι μικρότερος από εννέα (9) μήνες ή η μίσθωση έχει αόριστη διάρκεια.

iii. Η Αποζημίωση από την Καταγγελία της Μίσθωσης

Ο εκμισθωτής στις περιπτώσεις καταγγελίας της μίσθωσης για ιδιόχρηση και ανοικοδόμηση οφείλει στο μισθωτή ορισμένα μισθώματα ως αποζημίωση. Σύμφωνα με το άρθρο 29 στις περιπτώσεις των άρθρων 16 και 17, δηλαδή της καταγγελίας της μίσθωσης για ιδιόχρηση, η αποζημίωση που όφειλε να καταβάλλει ο εκμισθωτής στον μισθωτή ανερχόταν στα μισθώματα δέκα έξι μηνών κατά τον χρόνο της καταγγελίας, ενώ στην περίπτωση του άρθρου 23, δηλαδή της καταγγελίας από τον εκμισθωτή για ανοικοδόμηση, η αποζημίωση ανερχόταν στα δώδεκα μισθώματα κατά τον χρόνο της καταγγελίας. Με τις νέες ρυθμίσεις το ύψος της αποζημίωσης που οφείλει ο εκμισθωτής να καταβάλει περιορίζεται και διαμορφώνεται ως εξής: Στην πρώτη

περίπτωση, δηλαδή των άρθρων 16 και 17, το ύψος της αποζημίωσης ανέρχεται στα μισθώματα οκτώ μηνών κατά το χρόνο της καταγγελίας και στην περίπτωση του άρθρου 23, στα μισθώματα έξι μηνών. Επομένως, παρατηρείται ο περιορισμός της αποζημίωσης και στις δυο περιπτώσεις, δηλαδή της καταγγελίας για ιδιόχρηση και της καταγγελίας για ανοικοδόμηση, με τον καθορισμό νέας, που ουσιαστικά αποτελεί το ήμισυ της προηγούμενης.

Επίσης, αλλαγές πραγματοποιήθηκαν και στην παράγραφο 2 του άρθρου 29, σύμφωνα με την οποία το δικαστήριο, αφού εξετάσει τις ειδικές συνθήκες κάθε περίπτωσης, δύναται να αυξήσει το ποσό αποζημίωσης μετά από αίτημα του μισθωτή. Οι προηγούμενες ρυθμίσεις προέβλεπαν, ότι το δικαστήριο μπορεί να αυξήσει το ποσό της αποζημίωσης στην καταγγελία για ιδιόχρηση μέχρι τριάντα μισθώματα και στην καταγγελία για ανοικοδόμηση, μέχρι δέκα οκτώ μισθώματα. Όπως και η αποζημίωση της παραγράφου 1 του άρθρου 29, έτσι και εδώ, η αποζημίωση περιορίζεται στο ήμισυ. Πλέον, δηλαδή, το δικαστήριο θα δύναται να αυξήσει το ποσό της αποζημίωσης για την καταγγελία της ιδιόχρησης μέχρι δέκα πέντε μισθώματα και για την καταγγελία της ανοικοδόμησης μέχρι εννέα μισθώματα.

Η παράγραφος 1 του άρθρου 30, αφορά την καταγγελία για ιδιόχρηση του άρθρου 29 και προβλέπει την αποζημίωση που οφείλει ο εκμισθωτής στην περίπτωση που εντός του έτους από την παράδοση του μισθίου ασκηθεί όμοια επιχείρηση στο μίσθιο. Αυτή ανερχόταν στα τριάντα μισθώματα. Πλέον έχει περιορισθεί στα δέκα πέντε μισθώματα. Εξαίρεση από την συγκεκριμένη αποζημίωση, αποτελεί το μίσθιο που εκ κατασκευής είναι προορισμένο για την ίδια χρήση. Με τη φράση «το μίσθιο που εκ κατασκευής είναι προορισμένο για την ίδια χρήση» εννοείται ότι από την κατασκευή του το συγκεκριμένο ακίνητο προοριζόταν για συγκεκριμένη χρήση.

"παρατηρείται ο περιορισμός της αποζημίωσης και στις δυο περιπτώσεις, δηλαδή της καταγγελίας για ιδιόχρηση και της καταγγελίας για ανοικοδόμηση, με τον καθορισμό νέας, που ουσιαστικά αποτελεί το ήμισυ της προηγούμενης. "

Επομένως είναι δεδομένο πως στο συγκεκριμένο ακίνητο θα ασκείται συνεχώς όμοια επιχείρηση. Για το λόγο αυτό υφίσταται η παραπάνω εξαίρεση. Θα ισχύει, δηλαδή, ο γενικός κανόνας και θα οφείλεται αποζημίωση οκτώ μισθωμάτων.

Η παράγραφος 2 του άρθρου 30 προβλέπει την αύξηση της αποζημίωσης από το δικαστήριο μετά από αίτηση του μισθωτή, αν στο μίσθιο ασκηθεί όμοια επιχείρηση μέσα σε ένα έτος από την αποχώρησή του. Αυτή ανερχόταν στα σαράντα μισθώματα. Περιορίστηκε και αυτή κατά το ήμισυ και πλέον ανέρχεται στα είκοσι μισθώματα.

iv. Άυλη Εμπορική Αξία

Η άυλη εμπορική αξία είναι η αξία της επιχείρησης η οποία οφείλεται σε ορισμένες ευμενείς καταστάσεις που δεν επιδέχονται ακριβή χρηματική αποτίμηση (π.χ. φήμη, πελατεία). Η αξία αυτή συνδέεται κατά ένα μέρος με τον τόπο άσκησης της επιχείρησης, δηλαδή το μίσθιο⁽⁹⁾. Παραδείγματος χάριν, η μετεγκατάσταση του μισθωτή λόγω λήξης της μίσθωσης, θα μπορούσε να τον επηρεάσει αρνητικά όσον αφορά το κόστος αναδιοργάνωσης της επιχείρησης και την απώλεια της πελατείας που είχε αποκτήσει στο συγκεκριμένο μίσθιο. Αντίθετα, θα μπορούσε να λειτουργήσει θετικά για τον εκμισθωτή, ο οποίος θα απολάμβανε την αύξηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου του για τον εξής λόγο: Θα μπορούσε να μισθώσει το συγκεκριμένο ακίνητο για να ασκηθεί όμοια επιχείρηση με την προηγούμενη με υψηλότερο μίσθωμα, εκμεταλλευόμενος βέβαια ο νέος μισθωτής, την πελατεία που είχε δημιουργήσει ο προηγούμενος μισθωτής⁽¹⁰⁾. Για την εξισορρόπηση της παραπάνω κατάστασης, ο νομοθέτης προέβλεψε την συγκεκριμένη αποζημίωση, προς εξασφάλιση του μισθωτή. Ο εκμισθωτής όφειλε στον μισθωτή ορισμένη αποζημίωση για την άυλη εμπορική αξία, όταν ο τελευταίος απέδιδε το μίσθιο κατά την λήξη της μίσθωσης, η οποία είχε ως λόγο την

συμπλήρωση της δωδεκαετίας.

Η άυλη εμπορική αξία ρυθμιζόταν από τα άρθρα 60 και 61. Με το άρθρο 13 § 3 ν. 4242/2014 καταργούνται τα εν λόγω άρθρα και πλέον ο εκμισθωτής δεν υποχρεούται σε αποζημίωση έναντι του μισθωτή για την άυλη εμπορική αξία.

v. Υφιστάμενες Μισθώσεις

Οι αλλαγές του ν. 4242/2014 επηρεάζουν τις υφιστάμενες μισθώσεις ως εξής: Οι υφιστάμενες μισθώσεις, που έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του νόμου 4242/2014, συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα μήνες από τη λήξη της, καταλαμβάνονται από τις διατάξεις του άρθρου 13 §2 του ν. 4242/2014.

Επομένως, μετά την κατάργηση των άρθρων 60 και 61, που αφορούν την άυλη εμπορική αξία, ο εκμισθωτής δεν υποχρεούται να καταβάλλει την αποζημίωση είκοσι τεσσάρων μισθωμάτων κατά τη λήξη της μίσθωσης. Επιπροσθέτως, στις υφιστάμενες μισθώσεις για την άσκηση της καταγγελίας για ιδιόχρηση και ανοικοδόμηση εφαρμόζονται οι νέες ρυθμίσεις, όπως αυτές παρουσιάστηκαν προηγουμένως.

Όσον αφορά την διάρκεια της μίσθωσης, αυτή δεν επηρεάζεται και ο μισθωτής έχει δικαίωμα να παραμείνει στο μίσθιο για δώδεκα χρόνια, όμως δεν ισχύει η αυτόματη τετραετής ανανέωση της διάρκειας της μίσθωσης, κατόπιν της κατάργησης του άρθρου 61 περ. δ'.

II) Προσωπικές σκέψεις

Εξετάζοντας, λοιπόν, όλες τις αλλαγές που επήλθαν στις επαγγελματικές μισθώσεις με τον ν. 4242/2014, γίνεται αντιληπτό, πως τόσο στις αποζημιώσεις που οφείλονται λόγω συγκεκριμένων περιπτώσεων καταγγελίας της μίσθωσης αλλά και όσον αφορά τη διάρκειά τους, πραγματοποιείται μια μεγάλη σύντμηση. Τοποθετώντας τις συγκεκριμένες αλλαγές σε

"πλέον ο εκμισθωτής δεν υποχρεούται σε αποζημίωση έναντι του μισθωτή για την άυλη εμπορική αξία. "

ένα ευρύτερο πλαίσιο και αξιολογώντας αυτές σφαιρικά, μπορεί να διαφανεί πολύ γρήγορα ότι εξαιτίας των συνθηκών που επικρατούν στην χώρα αυτές ήταν απαραίτητο να επέλθουν. Άλλωστε οι οικονομικές συνθήκες και η αστάθεια της αγοράς διαδραμάτισαν πολύ σημαντικό ρόλο στην βούληση του νομοθέτη.

Ειδικότερα, είναι αδύνατο να δεσμευτεί ένα νέος έμπορος για δώδεκα έτη μέσα σε ένα τόσο ασταθές οικονομικό περιβάλλον. Οι ρυθμίσεις αυτές λειτουργούσαν ως ανασταλτικός παράγοντας για την επιχειρηματικότητα και επιβάρυναν πάρα πολύ τους μισθωτές. Βέβαια, οι ρυθμίσεις αυτές ευνοούν και τους εκμισθωτές, διότι μπορούν να εκμισθώνουν τα ακίνητά τους για μικρότερα χρονικά διαστήματα (τρία έτη) και ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες, να αναπροσαρμόζουν το μίσθωμα.

Ένα άλλο πολύ σημαντικό στοιχείο είναι και η μείωση των αποζημιώσεων. Οι αποζημιώσεις ήταν πολύ υψηλές και για τα δεδομένα της εποχής θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν ως υπερβολικές. Τέλος, με την κατάργηση της άυλης εμπορικής αξίας, παύει η υποχρέωση καταβολής μιας αποζημίωσης που πολλές φορές δεν ανταποκρινόταν στην πραγματικότητα. Η αποζημίωση αυτή επιβάρυνε τον εκμισθωτή, για την αξία που αποκτούσε το ακίνητό του από την χρήση του μισθωτή, η οποία όμως δεν προσέδιδε πάντα τόσα στο ακίνητο σε αντιστοιχία με το μέγεθος της αποζημίωσης.

∴ ∴ ∴ ∴

Σημειώσεις

1. Εφεξής, διατάξεις χωρίς ειδικότερο προσδιορισμό αναφέρονται στο π.δ. 34/1995.
2. Όπως η έννοια του ακινήτου προσδιορίζεται κατά το Εμπράγματο Δίκαιο (ΑΚ 948 εδ. α'). Βλ. Παπαστερίου, Εμπράγματο Δίκαιο (2008), § 11 αρ. 4
3. Αρχανιωτάκης, Η επαγγελματική μίσθωση (2002) Τόμος Ι σελ. 3.
4. ΦΕΚ Α 50 28.2.2014
5. Γεωργιάδης, Ενοχικό Δίκαιο-Ειδικό Μέρος, § 25 αρ. 54.
6. Αρχανιωτάκης, Η επαγγελματική μίσθωση (2002) Τόμος ΙΙ, σελ.65.
7. Οι περιπτώσεις είναι οι εξής: α) δικηγορικά γραφεία, β) ιατρεία, γ) οδοντιατρεία, δ) γραφεία διπλωματούχων μηχανικών και υπομηχανικών και εκείνων που εξομοιώνονται με αυτούς, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις, ε) συμβολαιογραφεία, στ) γραφεία δικαστικών επιμελητών, ζ) κτηνιατρεία, η) λογιστικά γραφεία, θ) γραφεία άμισθων υποθηκοφυλακείων και ι) αναγνωρισμένα φιλανθρωπικά ιδρύματα που υπάγονται στις διατάξεις του α.ν. 2039/1939.
8. Με τον όρο «ανοικοδόμηση» δεν περιορίζεται η καταγγελία μόνο σε ακάλυπτους χώρους αλλά αναφέρεται και σε μισθώσεις καλυμμένων χώρων.
9. Γεωργιάδης, Ενοχικό Δίκαιο-Ειδικό Μέρος (2004) § 23 αρ. 6.
10. Φίλιος, Μίσθωση ακινήτου για επαγγελματική στέγη (2006) § 78 Α.