



**Η**  
**ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ**  
**ΜΙΣΘΩΣΗ**  
**ΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**  
**LEASING**

*Σπουδαστές:*

*Καγιαδάκη Άννα: ΑΜ. 9812*

*Σαμαρά Γεωργία: ΑΜ. 10080*

*Φραντζεσκάκη Ισαβέλλα: ΑΜ. 10031*

*Επιβλέπων Καθηγητής:*  
*Ιατράκης Γεώργιος*



## Πίνακας περιεχομένων

ΠΕΡΙΛΗΨΗ .....	7
ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ «ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ» .....	
1.1. Η έννοια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	13
1.2. Ιστορική Εξέλιξη .....	14
1.3. Θεσμός και γενικά χαρακτηριστικά .....	17
1.4. Το αντικείμενο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	19
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ «ΕΙΔΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ» .....	21
2.1. Συμβατικοί Τύποι Χρηματοδοτικής Μίσθωσης .....	21
2.1.1. Απλή χρηματοδοτική μίσθωση .....	21
2.1.2. Μικτή χρηματοδοτική μίσθωση.....	22
2.1.3. Αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση.....	22
2.1.4. Χρηματοδοτική Υπομίσθωση .....	23
2.1.5. Συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου.....	23
2.2. Είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	24
2.2.1. Η άμεση χρηματοδοτική μίσθωση (Direct Leasing) .....	24
2.2.2. Χρηματοδοτική μίσθωση – Πώληση (Vendor Leasing) .....	25
2.2.3. Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (Service Leasing) .....	26
2.2.4. Ειδική μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης (Master Lease Line) .....	26
2.2.5. Πώληση και επαναμίσθωση παγίων στοιχείων (Sale & Lease Back).....	26
2.2.6. Εξισορροπητική ή συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση (Leveraged Leasing).....	27
2.2.7. Διεθνής ή διασυνοριακή μίσθωση (Off Shore Leasing ή Cross – Border Leasing).....	28
2.2.8. Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων (Real Estate Leasing) .....	28
2.2.9. Μεικτή χρηματοδοτική μίσθωση – Διαχειριστική ή λειτουργική (Operating Leasing).....	29

2.3. Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	31
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ «ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ» ..	35
3.1. Αναγκαιότητα νομοθετικής ρύθμισης της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα.....	35
3.2. Η εξέλιξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα.....	37
3.3. Μισθωτής .....	39
3.4. Εκμισθωτής.....	39
3.5. Άδεια Λειτουργίας.....	40
3.6. Ουσιαστικές & Τυπικές Προϋποθέσεις για την σύναψη της σύμβασης.....	41
3.7. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	43
3.8. Μετοχές .....	43
3.9. Ελεγκτές.....	44
3.10. Εποπτεία.....	44
3.11.Ανάκληση Άδειας λειτουργίας .....	45
3.12.Πτώχευση μισθωτή .....	45
3.13. Χρηματοδότηση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης από τις εμπορικές τράπεζες .....	46
3.13.1.Άντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης .....	46
3.13.2.Διάρκεια σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης .....	47
3.13.3.Δικαίωμα προαίρεσης.....	48
3.13.4.Μεταβίβαση .....	48
3.13.5.Λήξη της Σύμβασης .....	49
3.14. Τύπος σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης .....	51
3.14.1. Κινητά .....	52
3.14.2.Ακίνητα .....	52
3.15. Δημοσιότητα της σύμβασης.....	52
3.15.1. Κινητά .....	52

3.15.2. Ακίνητα .....	53
3.16. Ασφάλιση.....	53
3.17. Φορολογικές απαλλαγές.....	53
3.18. Σχέσεις που δημιουργούνται από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης....	54
3.18.1.Γενικά.....	54
3.18.2. Σχέσεις ανάμεσα στον εκμισθωτή και στο μισθωτή.....	54
3.19. Σχέσεις ανάμεσα στον εκμισθωτή και στο προμηθευτή .....	55
3.20. Σχέσεις ανάμεσα στο μισθωτή και στο προμηθευτή.....	56
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΓΙΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ</b> <b>ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ .....</b>	<b>58</b>
4.1. Απόφαση 239/2015 ΑΠ: εκχώρηση από τον εκμισθωτή στον μισθωτή των δικαιωμάτων του κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησης επί χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	58
4.2. 78/2015 ΕιρΚατερ: αυτοκινητικό ατύχημα και αξιώσεις αποζημίωσης επί χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	60
4.3. Απόφαση 48/2014 ΑΠ: δυνατότητα ασφάλισης του πράγματος για τον κίνδυνο καταστροφής ή απώλειας αυτού, επί χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	60
4.4. Απόφαση 682/2013 ΠΠρ Θεσσαλ: συνέπειες καταγγελίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	61
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ «ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ» .....</b>	<b>63</b>
5.1. Παράγοντες που επηρεάζουν τα κριτήρια επιλογής .....	63
5.2. Προτάσεις για αναβάθμιση του θεσμού της χρηματοδοτικής σύμβασης.....	63
5.3. Επέκταση του θεσμού και στους ιδιώτες και προώθησή του στο σύνολο της χώρας.....	66
5.4.Προώθηση του θεσμού της Χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων .....	67
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>69</b>



## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η χρηματοδοτική μίσθωση συνιστά έναν θεσμό που αναφέρεται σε μια ιδιαιτέρως ευέλικτη μορφή χρηματοδότησης με σκοπό την απόκτηση της χρήσης και πιθανόν τελικά της κτήσης, κινητών και ακινήτων αγαθών τόσο από επιχειρήσεις όσο και από ελεύθερους επαγγελματίες, έναντι καταβολής σχετικού μισθώματος.

Η χρηματοδοτική ρύθμιση, ρυθμίζεται με τον νόμο Ν.1665/86, ο οποίος έως σήμερα έχει υποστεί διαδοχικές τροποποιήσεις, ώστε να είναι δυνατό να ανταποκρίνεται στις ανάγκες και στις συνεχείς εξελίξεις. Από τις πλέον σημαντικές τροποποιήσεις ήταν η επέκταση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης και στα ακίνητα με τον Ν.2367/95, όπως επίσης και η διεύρυνση του περιεχομένου της έννοιας του εκμισθωτή με τον Ν.3483/06.

Πρόκειται για έναν σημαντικό θεσμό, καθώς μέσω αυτού, οι επιχειρήσεις, δεν χρειάζεται να προσφεύγουν σε μεγάλο βαθμό στον τραπεζικό δανεισμό προκειμένου να ανταποκρίνονται στο συνεχώς αυξανόμενο ανταγωνιστικό περιβάλλον. Έτσι προκειμένου να καθίστανται βιώσιμες στην αγορά, οι επιχειρήσεις καλούνται να πραγματοποιούν νέες επενδύσεις, για τις οποίες απαιτούνται υψηλά κεφάλαια. Ο χρηματοδοτική μίσθωση συνιστά έναν ευέλικτο τρόπο χρηματοδότησης για τις επιχειρήσεις ο οποίος παρουσιάζει ενδιαφέρον ως πηγή χρηματοδότησης για την πραγματοποίηση των επενδύσεων. Επίσης ένα από τα βασικά πλεονεκτήματα που προσφέρει η χρηματοδοτική μίσθωση τόσο στους μισθωτές όσο και στους εκμισθωτές, είναι ένα πλαίσιο φορολογικών απαλλαγών, οι οποίες προβλέπονται στον Ν.1665/86.

Στην παρούσα Διπλωματική, θα αναλυθεί το πλαίσιο του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στο πρώτο κεφάλαιο θα γίνει μια ιστορική αναδρομή στην εμφάνιση και εξέλιξη του θεσμού καθώς και θα αναλυθούν τα

βασικά χαρακτηριστικά του. Στο δεύτερο κεφάλαιο θα αναλυθούν τα είδη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ενώ στο τρίτο κεφάλαιο θα αναλυθεί το νομικό πλαίσιο του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης και κυρίως τα χαρακτηριστικά της σύμβασης. Τέλος στο τέταρτο και καταληκτικό κεφάλαιο θα αναλυθούν κάποιες νομολογιακές εφαρμογές επιμέρους στοιχείων της χρηματοδοτικής μίσθωσης μέσα από σχετικές δικαστικές αποφάσεις. Στο τελευταίο τμήμα της εργασίας θα εξαχθούν κάποια συμπεράσματα για τον ρόλο του θεσμού και τις δυνατότητες εξέλιξής του.

**Λέξεις κλειδιά:** Χρηματοδοτική μίσθωση, μισθωτής, εκμισθωτής, ακίνητο, κινητό, σύμβαση





## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ένα σχετικά νέο χρηματοπιστωτικό προϊόν, για το περιβάλλον της Ελληνικής πραγματικότητας, αποτελεί το Leasing ή αλλιώς η χρηματοδοτική μίσθωση. Το leasing είναι ένα δυναμικό και πολύ χρήσιμο εργαλείο πίστωσης που επιτρέπει, χωρίς να επιβαρυνθεί η ρευστότητα μίας εταιρείας, την ανανέωση του εξοπλισμού της και την περαιτέρω αναπτυξιακή της προοπτική. Με το leasing φυσικά, το τελικό κόστος κινείται σε πολύ χαμηλά επίπεδα, ενώ η χρησιμοποίησή του στην Ελλάδα δείχνει πως οι νέοι θεσμοί που προέρχονται από το εξωτερικό αφομοιώνονται σχετικά εύκολα από τον επιχειρηματικό κόσμο και τις τράπεζες (Χρυσοστομίδου-Κατσαρού 1978)

Είναι άλλωστε γεγονός, από έρευνες οικονομολόγων, πως το συγκεκριμένο χρηματοπιστωτικό εργαλείο, έχει πολύ μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης στην Ελληνική οικονομική αγορά. Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι στην ουσία μία σύμβαση μεταξύ μίας εταιρείας ειδικού σκοπού που παίζει τον ρόλο του εκμισθωτή, προς έναν επαγγελματία ή μία άλλη επιχείρηση που παρουσιάζεται σαν μισθωτής. Η μεταξύ τους σύμβαση αφορά την παραχώρηση επαγγελματικού ή επιχειρησιακού εξοπλισμού από τον εκμισθωτή προς τον μισθωτή για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και έναντι ενός ποσού

μισθώματος. Με την συγκεκριμένη σύμβαση, ο μισθωτής αποκτάει το δικαίωμα είτε να ανανεώσει την μίσθωση με την πάροδο του ορισμένου χρονικού διαστήματος, είτε να αγοράσει τον εξοπλισμό, συνήθως σε ποσό πολύ μικρότερο από την αρχική του αξία (Χρυσοστομίδου-Κατσαρού 1978).

Με την χρηματοδοτική μίσθωση, δίνεται η δυνατότητα σε μία επιχείρηση να εκσυγχρονίσει, να ανανεώσει και να επεκτείνει τις εγκαταστάσεις ή τον εξοπλισμό της χωρίς να είναι αναγκαία η προσφυγή στον δανεισμό ή τη διάθεση ιδίων κεφαλαίων. Η εταιρεία leasing ουσιαστικά, προχωρεί στην αγορά ενός πάγιου στοιχείου, σύμφωνα με τις επιθυμίες του μισθωτή και του το εκμισθώνει με την χρήση του συγκεκριμένου χρηματοδοτικού μηχανισμού.

Στην όλη διαδικασία εμπλέκονται κυρίως τρεις οντότητες. Αρχικά η επιχείρηση που επιθυμεί να χρησιμοποιήσει τον εξοπλισμό και όχι να τον κάνει ιδιοκτησία της, ώστε να αυξήσει την παραγωγική της διαδικασία, ο προμηθευτής που επιθυμεί την πώληση των παραγόμενων αγαθών και η χρηματοδοτική εταιρεία που αγοράζει τα παραγωγικά μέσα, ώστε να τα ενοικιάσει στην επιχείρηση μέσω της καθορισμένης σύμβασης ή αλλιώς του συμβολαίου.

Υπάρχει πρόσφορο έδαφος για την χρησιμοποίηση του μηχανισμού leasing, από επαγγελματίες κάθε είδους, την βιομηχανία και τις εμπορικές επιχειρήσεις κάθε κλάδου. Το leasing άλλωστε περιλαμβάνει ένα μεγάλο φάσμα προϊόντων, από τεχνικό ιατρικό εξοπλισμό και μηχανές γραφείου, μέχρι εργοστασιακά συγκροτήματα και αεροπλάνα.

Το φαινόμενο που επικρατούσε ήταν πως εάν οι επαγγελματίες ή οι εταιρείες χρειάζονταν εξοπλισμό που παρουσίαζε υψηλό κόστος απόκτησης, ώστε να πραγματοποιήσουν αύξηση της παραγωγής από την χρησιμοποίησή του, θα έπρεπε να μειώσουν την ρευστότητά τους για να προχωρήσουν στην εκταμίευση του αναγκαίου ποσού της αγοράς. Μία άλλη λύση θα ήταν ο δανεισμός από κάποιο τραπεζικό ίδρυμα, χωρίς όμως να μπορούν να αποφύγουν τους επιπλέον τόκους, ενώ για να εξασφαλιστεί το ποσό θα απαιτούνταν κάθε

είδους εγγυήσεις, προσωπικές και εμπράγματες. Με το leasing δεν απαιτούνται πλέον κινήσεις όπως ο δανεισμός από την τράπεζα, ή η διάθεση σημαντικών ιδίων κεφαλαίων (Λαζαρίδης, 1995)

Το βασικό χαρακτηριστικό της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι για τον μισθωτή δεν έχει τόσο σημασία η κυριότητα του εξοπλισμού, όσο η χρησιμοποίησή του, ενώ από την άλλη πλευρά η εταιρεία που πραγματοποιεί την εκμίσθωση, αν και παραμένει ιδιοκτήτρια του προϊόντος, δεν ενδιαφέρεται για τις παραγωγικές ή όποιες άλλες δυνατότητές του, αλλά ενδιαφέρεται κυρίως για την διατήρηση της εμπορικής του αξίας. Άλλωστε για την εταιρεία μίσθωσης, το αντικείμενο ή ο εξοπλισμός αποτελεί το μοναδικό μέσο εξασφάλισης των απαιτήσεών της, έναντι του μισθωτή της (Χρυσοστομίδου-Κατσαρού 1978).

Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, η Λειτουργική Μίσθωση και η Χρηματοδοτική Μίσθωση θεωρούνται δύο διαφορετικές τεχνικές με σαφείς διαχωρισμούς. Σύμφωνα με αυτό το στοιχείο, υπάρχει και διαφορετικός τρόπος χειρισμού της σύμβασης από τον μισθωτή. Το μίσθωμα στην Λειτουργική μίσθωση εκπίπτει από τα αποτελέσματα χρήσεως, αφού παρουσιάζεται σαν έξοδο. Στην περίπτωση της Χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής εκπίπτει από τα αποτελέσματα χρήσεως μόνο τους τόκους που προέρχονται από το μίσθωμα, ενώ ενεργεί από μόνος του για τις αποσβέσεις επί των παγίων. Οι συγκεκριμένες λεπτομέρειες αφορούν τις εταιρείες που από το 2005 και μετά ακολουθούν τα ΔΛΠ. (Λαζαρίδης, 1995).

Σύμφωνα λοιπόν με τα ΔΛΠ, θα πρέπει να καλύπτεται ένα από τα παρακάτω κριτήρια, για να έχουμε την ύπαρξη χρηματοδοτικής μίσθωσης:

- Η αξία των περιουσιακών στοιχείων να μισθώνεται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 90%.
- Να υπάρχει πρόβλεψη για την μεταβίβαση της κυριότητας των παγίων στην κυριότητα του μισθωτή, με το πέρας της χρονικής περιόδου της σύμβασης.

- Η μίσθωση να είναι μεγαλύτερη ή ίση σε ποσοστό 75% της εκτιμώμενης φορολογικά ζωής των παγίων που μισθώνονται.
- Να προβλέπεται από την σύμβαση το δικαίωμα του πελάτη να αγοράσει τα πάγια, όταν ολοκληρωθεί ο χρονικός ορίζοντας της σύμβασης.

Εάν κανένα από τα παραπάνω κριτήρια δεν κάνει την εμφάνισή του, τότε μιλάμε για λειτουργική ή μακροχρόνια μίσθωση.

Το παραπάνω είναι ιδιαίτερος σημαντικό αφού, εάν η μίσθωση χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική, η έκπτωση περιορίζεται στο 25% ή στο 60%, ανάλογα τον κυβισμό του αυτοκινήτου, με αποτέλεσμα να χάνεται η φορολογική έκπτωση του 100% χάρη στα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης. Αυτό συμβαίνει παρόλο που τα μισθώματα μπορεί να καταβάλλονται σε εταιρεία ενοικίασης και όχι απαραίτητα σε εκμισθώτρια εταιρεία.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ «ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ»**

### **1.1. Η έννοια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί ευέλικτη μορφή χρηματοδότησης προς όφελος κυρίως μικρομεσαίων επιχειρήσεων που δεν διαθέτουν τα αναγκαία κεφάλαια για την απόκτηση ή την ανανέωση του παραγωγικού τους εξοπλισμού και έχουν περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα λόγω συνήθους αδυναμίας παροχής εμπράγματων ή προσωπικών ασφαλειών.

Η χρηματοδοτική μίσθωση συνιστά ουσιαστικά ένα χρηματοδοτικό μηχανισμό, που αποσκοπεί στο να αποκτήσει ο μισθωτής τη χρήση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού μεγάλης αξίας για το επάγγελμα ή την επιχείρησή του, χωρίς να προβεί στην εκταμίευση σημαντικών κεφαλαίων για την απόκτησή του, με την βοήθεια της εκμισθώτριας εταιρείας. Η εταιρεία, συνήθως, αγοράζει για χάρη του μισθωτή, το πράγμα όπως το είχε επιλέξει ο αντισυμβαλλόμενος μισθωτής. Έτσι, γίνεται ουσιαστικά οικονομική κυρία αυτού, χωρίς όμως να έχει το πράγμα στην κατοχή της ή να ενδιαφέρεται να το αποκτήσει. Ενδιαφέρεται μόνο για την επιστροφή του δαπανηθέντος κεφαλαίου πλέον του κέρδους της, που λαμβάνει χώρα με το συμφωνηθέν μίσθωμα (Βελέντζας, 1996:190-191).

Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία, ως εξοπλισμός μπορεί να οριστεί οτιδήποτε δεν βρίσκεται μέσα στο έδαφος, όπως για παράδειγμα οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές και τα αυτοκίνητα. Ως ακίνητο από την άλλη ορίζεται είτε η ιδιοκτησία με κάποιο κτίσμα, είτε η συνολική δομήσιμη επιφάνεια ενός οικοπέδου μαζί με τον ακάλυπτο χώρο του και τον εξοπλισμό. Έτσι στην συγκεκριμένη κατηγορία μπορεί να περιλαμβάνονται αποθήκες, γραφεία αλλά και καταστήματα κάθε είδους (Βελέντζας, 1996:190-191)

Τέλος, ο χρόνος σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης για κινητό πάγιο δεν μπορεί να είναι λιγότερος από 3 έτη, ενώ για ακίνητο πάγιο ο χρόνος

σύμβασης δεν μπορεί να είναι μικρότερος από 10 έτη. Φυσικά ο επαγγελματίας ή η επιχείρηση μπορεί να χρησιμοποιήσει την χρηματοδοτική μίσθωση και για ακίνητα και κινητά πάγια ταυτόχρονα, αρκεί να πληρούνται όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις από την εταιρεία εκμίσθωσης (Χρυσοστομίδου – Κατσαρού,1978).

## **1.2.Ιστορική Εξέλιξη**

Υποστηρίζεται η άποψη ότι οι πρώτες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης βρίσκονται πολύ παλιά, ακόμη και στα αρχαία δίκαια των Σουμερίων, της Αιγύπτου, της Βαβυλώνας και της Ελλάδας. Κατά τη δυναστεία MERIAS στην Αίγυπτο, καταρτίστηκε κάποια πράξη με την οποία ένας κτηματίας εκμίσθωσε σε κάποιον μια έκταση γης, μαζί με όλο τον εξοπλισμό, τους δούλους και τα κοπάδια ζώων, έναντι περιοδικών καταβολών, για διάστημα ίσο με επτά πλημμύρες. Οι Σουμέριοι εξάλλου, περί το 2.000 π.Χ., χρησιμοποίησαν τη μέθοδο του leasing για τη μίσθωση γης και εργαλείων.

Στην εποχή του Ιουστινιανού η μίσθωση περιελάμβανε κυρίως γεωργικά εργαλεία και άλογα. Μάλιστα είχαν καταρτίσει λεπτομερείς διατάξεις που ενσωματώθηκαν στο Ρωμαϊκό Δίκαιο, για τη ρύθμιση της μίσθωσης αυτής της μορφής. Στην Αγγλία, λόγω των νομικών περιορισμών που ίσχυαν για τη μεταβίβαση γης, η εκμίσθωση κτιρίων και γεωργικών εκτάσεων είχε πάρει σημαντική έκταση, ενώ η βιομηχανική επανάσταση είχε σαν αποτέλεσμα την περαιτέρω ανάπτυξη του θεσμού της εκμισθώσεως (χαρακτηριστική περίπτωση είναι αυτή του 1844 της μίσθωσης για 999 χρόνια του σιδηροδρόμου London and Greenwich από το σιδηρόδρομο South Eastern Railway).

Από το 1855 έως το 1862, ιδιώτες επιχειρηματίες δημιούργησαν 18 εταιρείες μισθώσεως μεταφορικών βαγονιών. Ο συνήθης χρόνος εκμίσθωσης ήταν πέντε χρόνια και συχνά δινόταν η δυνατότητα στον μισθωτή να αγοράσει

τα βαγόνια στο τέλος της μίσθωσης. Την ίδια εποχή, η γνωστή εταιρεία «Bell Telephone Co» δραστηριοποιείται στον τομέα της μίσθωσης τηλεφώνων.

Στις ΗΠΑ, την πρώτη δεκαετία του 20ου αιώνα, ομάδες κεφαλαιούχων αγόραζαν βαγόνια και τα εκμίσθωναν μακροχρόνια στους σιδηρόδρομους, ενώ στην Αγγλία στα τέλη του 19ου αιώνα και στις αρχές του 20ου, ποικιλίες μηχανών και ειδών εξοπλισμού διατίθονταν μόνα ή κυρίως με τη μέθοδο της εκμίσθωσης.

Η σύγχρονη φάση της χρηματοδοτικής μίσθωσης αρχίζει το 1952, όταν ο Hendry Schoenfeld, ίδρυσε με κεφάλαιο 20.000 δολαρίων και δάνειο 500.000 δολαρίων από την Bank of America, την United States Leasing International Inc., και είναι η μεγαλύτερη στον κόσμο ανεξάρτητη εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων. Το παράδειγμα του Schoenfeld, το ακολούθησαν μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις κεφαλαιουχικών αγαθών. Στις αρχές του 1960, οι αμερικανικές εμπορικές τράπεζες πήραν την άδεια χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Προς τα τέλη της δεκαετίας του 1970, οι επενδύσεις που καλύπτονταν στις ΗΠΑ μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν κατά 25 φορές μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν με εκδόσεις μετοχών και κατά 67% μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν με ομολογιακές εκδόσεις, ενώ πάνω από το 15% των νέων επενδύσεων 10 σε εξοπλισμό και μηχανήματα πραγματοποιούνταν με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης (Χατζηπαύλου και Γόντικα, 1982)

Η διεθνοποίηση του θεσμού άρχισε μια δεκαετία μετά την πρώτη εμφάνισή του στις ΗΠΑ. Στην περίοδο 1960-1962, εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης δημιουργήθηκαν σε Μεγάλη Βρετανία, Καναδά, Σουηδία, Δ.Γερμανία, Ελβετία και Γαλλία, ενώ το 1963 σε Ιαπωνία, Βέλγιο, Φινλανδία, Ισπανία, Ιταλία, Αυστραλία, χώρες της Ασίας και της Λατινικής Αμερικής, καθώς και σε γαλλόφωνες χώρες της Αφρικής (Χρυσοστομίδου – Κατσαρού, 1978)

Στη Μεγάλη Βρετανία, συναντάμε το Leasing αρχικά σε ακίνητα με τη μορφή του sale and lease back και στη συνέχεια σε κινητά, με αλματώδη θεαματική από εκεί και πέρα εξάπλωση. Η ευκολία άλλωστε με την οποία το

Leasing μεταφυτεύτηκε στη Μ. Βρετανία, εξηγείται φυσικά και από την ομοιότητα του δικαίου της με εκείνο των ΗΠΑ. Η εξέλιξη στις χώρες της ηπειρωτικής Ευρώπης ακολούθησε ραγδαία κι αυτό παρά τις διαφορές στα δίκαια της καθεμιάς σε σχέση με το αγγλοσαξονικό δίκαιο. Εκείνο όμως που αξίζει να τονιστεί στο σημείο αυτό είναι ότι στην Ευρώπη κρίθηκε πως θα έπρεπε, σε αντίθεση με τα ισχύοντα στις ΗΠΑ και στη Μεγάλη Βρετανία όπου λειτουργούσε πάνω στα παλιά πλαίσια, να υποταχθεί σε μια ιδιαίτερη νομοθετική ρύθμιση, αναφορικά κυρίως με τους όρους και τις προϋποθέσεις με τις οποίες ορισμένα νομικά πρόσωπα θα μπορούσαν να διενεργούν τις χρηματοδοτήσεις του είδους, τη θέση ενός σταθερού φορολογικού και λογιστικού πλαισίου για τα συμβαλλόμενα μέρη κ.α. (Χρυσοστομίδου – Κατσαρού,1978).

Έτσι, πρώτα στη Γαλλία, διέκριναν τη διαφορά του ιδιόρρυθμου αυτού θεσμού από άλλους που συνηθίζονται να συνομολογούνται για διαφύλαξη της κυριότητας του πωλητή. Ταυτόχρονα σχεδόν στο Βέλγιο, αφενός μεν περιλήφθηκε ορισμός των στοιχείων του Leasing κινητών και αφετέρου ορίστηκε ότι οι επιχειρήσεις που συνάπτουν τέτοιες συμβάσεις δεν μπορούν να ασκήσουν τη δραστηριότητα αυτή παρά μόνο ύστερα από λήψη ειδικής άδειας του Υπουργείου Οικονομικών.

Σε αντίθεση με τις χώρες αυτές, στην Ομοσπονδιακή Γερμανία, δεν θεσπίστηκαν αντίστοιχες διατάξεις, το ίδιο και στην Ελβετία αλλά αυτό δεν σημαίνει ότι και εκεί ο θεσμός δεν πήρε τεράστια εξάπλωση τόσο σε κινητά όσο και σε ακίνητα.

Η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή σύμβαση leasing για πρώτη φορά καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το Ν.1665/1986. Η καθιέρωση και εφαρμογή του νόμου αυτού, είχε σαν αποτέλεσμα να διευρυνθούν οι χρηματοδοτικοί μηχανισμοί στους οποίους προσφεύγουν οι επιχειρήσεις και οι επαγγελματίες, για να ανανεώσουν, εκσυγχρονίσουν ή και να επεκτείνουν τις παραγωγικές τους εγκαταστάσεις και τον εξοπλισμό τους, εξοικονομώντας τα



δικά τους κεφάλαια, τα οποία μπορούν να επενδύσουν επωφελέστερα σε άλλες οικονομικές δραστηριότητες (Χρυσοστομίδου – Κατσαρού, 1978).

Με τους Ν.1995/1991, Ν.2367/1995 και Ν.2682/1999, τροποποιήθηκε ο ανωτέρω νόμος και τοιούτοτρόπως επεκτάθη ο θεσμός του leasing στα φορητά αυτοκίνητα πάσης φύσης και στα ακίνητα για επαγγελματική χρήση, ενώ με το Ν.3483/2006 τροποποιούνται κάποια άρθρα που αφορούν τους πλειστηριασμούς και τις άδειες λειτουργίας εταιρειών leasing. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 1 του Ν.1665/1986 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.2367/1995, με τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης η εταιρεία leasing (είτε είναι ελληνική είτε αλλοδαπή) (Λαζαρίδης, 2001).

### **1.3. Θεσμός και γενικά χαρακτηριστικά**

Όπως είδαμε και παραπάνω, το leasing αναπτύχθηκε αρχικά στις Η.Π.Α. στις αρχές της δεκαετίας του 1950 και δεν άργησε να επεκταθεί στις βιομηχανικά και οικονομικά ανεπτυγμένες χώρες της Δυτικής, κυρίως, Ευρώπης. Ως θεσμός όμως, για να εφαρμοστεί και να αναπτυχθεί, βασίστηκε σε κάποια ειδικά πλεονεκτήματα, πέρα από τα πλεονεκτήματα του ίδιου του χαρακτήρα του. Αυτά τα πλεονεκτήματα ήταν: (Λαζαρίδης, 2001).

- Οι υψηλοί ρυθμοί παραγωγικής ανάπτυξης που παρουσίαζαν ορισμένες επιχειρήσεις, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται και αυξημένες ανάγκες χρηματοδότησης.
- Η απουσία μεσομακροπρόθεσμων χρηματοπιστωτικών προγραμμάτων, που οδήγησε τις μικρομεσαίες κυρίως επιχειρήσεις προς αναζήτηση κεφαλαίων από άλλες πηγές. Η μεγάλη αυτοχρηματοδότηση ήταν που οδήγησε στην έλλειψη των παραπάνω προγραμμάτων και δεν επέτρεψε την δημιουργία αποτελεσματικών συστημάτων μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης.

- Όλες οι χώρες του πλανήτη, παρουσίασαν προσαρμοστικότητα στον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης στο οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον, χάρη σε κινήσεις όπως η δυνατότητα προσφοράς τεράστιας γκάμας παγίων, η απλούστευση όλων των χρονοβόρων διαδικασιών και η μείωση της γραφειοκρατίας σε πολύ χαμηλά επίπεδα.

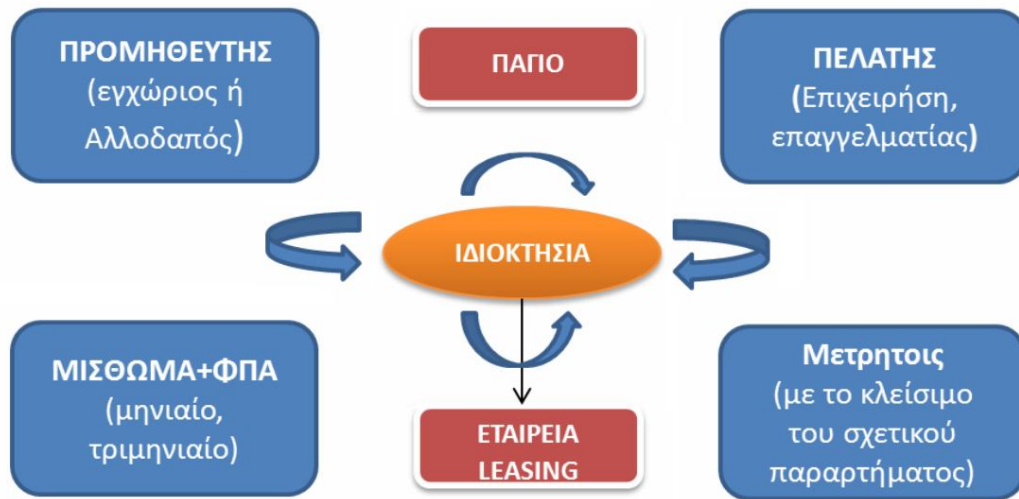
- Η διεθνοποίηση του leasing, που βοήθησε τις εταιρείες εκμίσθωσης να επεκταθούν και να ιδρύσουν θυγατρικές εταιρείες σε χώρες του εξωτερικού, ώστε να προσφέρουν υπηρεσίες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να γίνεται μεταφορά των κεφαλαίων και να καλύπτονται κομμάτια της ξένης αγοράς.

Έτσι ήταν λογικό το leasing να αποτελέσει ένα συναρπαστικό εργαλείο όσον αφορά την άσκηση μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης σχετικά με την ανάπτυξη των εταιρειών. Έχει την δυνατότητα να καλύψει τις ανάγκες των επιχειρήσεων, όταν δεν μπορεί να το κάνει ο δανεισμός, μέσω της συγκεκριμένης εναλλακτικής και συμπληρωματικής μορφής χρηματοδότησης.

Ο χαρακτήρας του leasing είναι κατά βάση συνδυαστικός: Συνδυάζει τα χαρακτηριστικά της μίσθωσης κεφαλαιουχικών προϊόντων με τα χαρακτηριστικά του τυπικού τραπεζικού δανεισμού. Αποτελεί θεσμό που επιτρέπει την χρησιμοποίηση κεφαλαιουχικών προϊόντων μέσω της διαδικασίας της μίσθωσης, έναντι καταβολών περιοδικής πληρωμής στους εκμισθωτές, για μία ορισμένη χρονική περίοδο (Χρυσοστομίδου – Κατσαρού, 1978).

Το leasing έχει ακόμα δύο χαρακτηριστικά: Εκσυγχρονιστικό και αναπτυξιακό χαρακτήρα. Ο εκσυγχρονισμός έγκειται στο γεγονός της δυνατότητας της εκμισθώτριας εταιρείας να προμηθεύσει και να μισθώσει μία μεγάλη γκάμα από σύγχρονο εξοπλισμό προς τον μισθωτή. Ο αναπτυξιακός χαρακτήρας παρουσιάζεται με το γεγονός της αύξησης των παραγωγικών επενδύσεων.

#### 1.4. Το αντικείμενο της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης



Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζεται ως οποιοδήποτε ακίνητο ή κινητό προϊόν που έχει σκοπό να βοηθήσει στην παραγωγική διαδικασία ενός επαγγελματία ή μίας επιχείρησης. Στην κατηγορία των ακινήτων περιλαμβάνονται κάθετες και οριζόντιες ιδιοκτησίες μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου που τους αναλογεί, αλλά και οι αγροτικές εκτάσεις. Στην κατηγορία των κινητών περιλαμβάνονται εκτός από τα αυτοκίνητα και τα τετράτροχα, και τα αεροσκάφη. Εξαιρούνται όμως από την κατηγορία τα πλοία και όλα τα πλωτά ναυπηγήματα (Βελέντζας, 1996:191-192).

Παρακάτω καταγράφονται όλες οι κατηγορίες μεταχειρισμένου ή καινούριου εξοπλισμού από την Ελλάδα ή το εξωτερικό, που μπορεί να χρηματοδοτηθεί. Οι κατηγορίες αυτές είναι:

- Ηλεκτρολογικός εξοπλισμός
- Μηχανολογικός εξοπλισμός
- Ηλεκτρικός εξοπλισμός
- Βιομηχανικός εξοπλισμός
- Ι.Χ.Ε. αυτοκίνητα

- Ιατρικός – Επιστημονικός – Οδοντιατρικός εξοπλισμός
- Επαγγελματικά οχήματα
- Επαγγελματικός εξοπλισμός καταστημάτων
- Λεωφορεία
- Επαγγελματικά ακίνητα όπως γραφεία, βιοτεχνικά και βιομηχανικά κτίρια, καταστήματα, ξενοδοχεία, εμπορικά κέντρα, αποθήκες, ιατρεία και οποιαδήποτε επαγγελματική στέγη.
- Εξοπλισμός γραφείου.

Δεν χρηματοδοτούνται όλα τα παρακάτω αντικείμενα:

- Πλοία
- Αναλώσιμα
- Απόκτηση αγοραίων ή ταξί
- Οποιαδήποτε μορφή παροχής υπηρεσιών όπως η εγκατάσταση και συντήρηση εξοπλισμού, αλλά και οι μεταφορές
- Οικόπεδα
- Άδειες επαγγελματικών οχημάτων
- Εργασίες.



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ «ΕΙΔΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ»**

### **2.1. Συμβατικοί Τύποι Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

Στη διεθνή συναλλακτική πρακτική έχουν τυποποιηθεί διάφορες μορφές συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και σίγουρα στο μέλλον θα διαμορφωθούν νέοι τύποι, προσαρμοσμένοι στις σύγχρονες οικονομικές εξελίξεις. Οι πιο γνωστοί μέχρι σήμερα τύποι συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, που η κάθε μια εμφανίζεται στη πράξη με διάφορες παραλλαγές είναι οι ακόλουθες: (Βάρκα-Αδάμη, 2009:190-191).

#### **2.1.1. Απλή χρηματοδοτική μίσθωση**

Στη μορφή αυτή, που αποτελεί και τη συνηθέστερα εμφανιζόμενη στην πράξη, ο επαγγελματίας που χρειάζεται συγκεκριμένο κινητό ή ακίνητο αγαθό (κτίσμα, αυτοκίνητο, πλοίο κλπ) διαπραγματεύεται απευθείας με συγκεκριμένο προμηθευτή τις ιδιότητες, τις προδιαγραφές, την τιμή του και ότι έχει σχέση με το αγαθό που χρειάζεται για την επιχείρησή του. Η εταιρεία leasing στην οποία απευθύνεται αγοράζει ή εισάγει το αγαθό καταβάλλοντας το τίμημα του και αυτό παραδίδεται απευθείας στον ενδιαφερόμενο επαγγελματία με τον οποίο έχει συνάψει τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η εκμισθώτρια εταιρεία δε φέρει καμία ευθύνη για ελατώματα ή έλλειψη συμφωνημένων ιδιοτήτων του αγαθού που αγόρασε για να το

εκμισθώσει, εφόσον δεν το επέλεξε η ίδια. Εκχωρεί όμως στο μισθωτή, όλα τα δικαιώματά της από τη σύμβαση πώλησης κατά του προμηθευτή.

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το πράγμα κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε, υποχρεούται να το ασφαλίζει, φέρει όλα τα βάρη του καθώς και τον κίνδυνο της τυχαίας βλάβης, καταστροφής, απώλειας ή κλοπής του πράγματος (Βάρκα – Αδάμη, 2009).

### **2.1.2.Μικτή χρηματοδοτική μίσθωση**

Η μορφή αυτή διαφέρει από το βασικό τύπο της απλής χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά το ότι η εκμισθώτρια εταιρεία leasing αναλαμβάνει η ίδια την υποχρέωση να διατηρεί το πράγμα, τη χρήση του οποίου παρέδωσε στο μισθωτή, κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε, δηλαδή αναλαμβάνει η ίδια τη συντήρηση του, την ασφάλιση του και γενικά ότι απαιτείται για τη καταλληλότητα της χρήσης του.

Ο τύπος αυτός του leasing έχει μικρή διάρκεια χρόνου μίσθωσης, διότι συνάπτεται κυρίως στις περιπτώσεις που ο μιν μισθωτής επιθυμεί να καλύπτει μικρής διάρκειας ανάγκες του, η δε εκμισθώτρια εταιρεία αποβλέπει στη διαδοχική εκμίσθωση του πράγματος με στόχο μεγαλύτερα κέρδη (Βάρκα – Αδάμη, 2009:192-193)

### **2.1.3.Αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση**

Η περίπτωση αυτή αποτελεί μια μορφή χρηματοδότησης μέσω του θεσμού leasing. Συγκεκριμένα στη περίπτωση αυτή ο επιχειρηματίας ή ο επαγγελματίας που έχει ανάγκη χρημάτων πωλεί και μεταβιβάζει την κυριότητα μέρους ή το σύνολο του παραγωγικού εξοπλισμού του στην εταιρεία leasing, η

οποία στη συνέχεια του εκμισθώνει τη χρήση του. Με άλλα λόγια στην περίπτωση αυτή συμπίπτει σε ένα πρόσωπο η ιδιότητα του μισθωτή και του προμηθευτή.

Με το Ν 2682/1999 (άρθρο 27 παρ.1) επεκτάθηκε η δυνατότητα αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης και στα ακίνητα, υπο την προϋπόθεση ότι ο μισθωτής είναι ελεύθερος επαγγελματίας. Με το άρθρο 26 παρ. 2 του Ν 3091/2002 προβλεφθηκαν και φορολογικές ελαφρύνσεις για τη μεταβίβαση ακινήτου από το μισθωτή προς το εκμισθωτή (Βάρκα – Αδάμη, 2009:193).

#### **2.1.4. Χρηματοδοτική Υπομίσθωση**

Στην περίπτωση αυτή οι εταιρείες leasing δεν αγοράζουν αλλά μισθώνουν το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον προμηθευτή ή και από την άλλη εταιρεία leasing, το οποίο στη συνέχεια υπεκμισθώνουν. Η ορθότητα και η επιτυχία του τύπου αυτού έχει προκαλέσει αμφιλεγόμενες απόψεις, καθώς έχουν εκφρασθεί σημαντικές επιφυλάξεις σχετικά με τη μη εξασφάλιση των δανειστών της εκμισθώτριας εταιρείας και το αυξημένο κόστος της χρηματοδοτικής υπομίσθωσης, λόγω της αναγκαιότητας σύνταξης και υποβολής σε δημοσιότητα πολλών συμβολαιογραφικών εγγράφων(Βάρκα – Αδάμη, 2009:193).

#### **2.1.5. Συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου**

Η μορφή αυτή δεν προβλέπεται μέχρι σήμερα στο ελληνικό δικαϊκό σύστημα, παρά το ότι είναι συνήθης σε άλλες χώρες. Στην περίπτωση αυτή η εταιρεία leasing αγοράζει από προμηθευτή το ακίνητο (ή συνάπτει σύμβαση τρίτου με εργολάβο προμηθευτή που θα κατασκευάσει το ακίνητο),

καταβάλλοντας ένα μέρος του τιμήματος και το υπόλοιπο καλύπτεται με μακροπρόθεσμο δανεισμό από Τράπεζα. Το δάνειο αυτό μπορεί όμως να εξοφληθεί από τα μισθώματα και οπωσδήποτε από την εκποίηση του μισθίου (Βάρκα – Αδάμη, 2009:193-194).

## **2.2. Είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

Παρακάτω καταγράφονται τα είδη ή αλλιώς σχήματα εφαρμογής της χρηματοδοτικής μίσθωσης προς έναν μισθωτή.

### **2.2.1. Η άμεση χρηματοδοτική μίσθωση (Direct Leasing)**

Στην συγκεκριμένη περίπτωση η ρύθμιση του χρηματοδοτικού σκέλους αναλαμβάνεται από εξειδικευμένη θυγατρική εταιρεία, ενώ η συγκεκριμένη τεχνική αφορά κυρίως μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις που έχουν ως στόχο την περαιτέρω προώθηση των πωλήσεών τους. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, αναλαμβάνονται συνήθως από τον κατασκευαστή και πρόσθετες υπηρεσίες, όπως η εκπαίδευση του προσωπικού και η συντήρηση. Μέσω της συγκεκριμένης χρηματοδότησης δίνεται η ευκαιρία στους ελεύθερους επαγγελματίες και τις επιχειρήσεις να αποκτήσουν τα παρακάτω:

- **Επαγγελματική εγκατάσταση:** Η επαγγελματική εγκατάσταση μπορεί να είναι καταστήματα, γραφεία, αποθήκες, βιοτεχνικά ή βιομηχανικά κτίρια ή οποιοδήποτε ακίνητο επαγγελματικής χρήσης. Επίσης ως επαγγελματική εγκατάσταση ορίζονται και οι κάθετες ή οριζόντιες ιδιοκτησίες και τα αυτοτελή ακίνητα. Με αυτή την τεχνική, δίνεται η δυνατότητα στους επαγγελματίες και τις επιχειρήσεις να εκμεταλλευτούν όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα του



leasing και να αποκτήσουν τα αναγκαία μέσα για την άσκηση της εμπορικής τους δραστηριότητας, χωρίς να είναι απαραίτητη η δέσμευση ιδίων κεφαλαίων.

- **Κινητό εξοπλισμό:** Ως κινητός εξοπλισμός ορίζεται ο μεταχειρισμένος ή καινούριος εξοπλισμός που προέρχεται είτε από την Ελλάδα είτε από το εξωτερικό. Στην συγκεκριμένη κατηγορία ανήκουν τα μηχανήματα κάθε είδους, τα φορτηγά και επιβατηγά οχήματα, τα τηλεφωνικά κέντρα, τα δίκτυα, τα έπιπλα, ο ηλεκτρονικός εξοπλισμός, ο εξοπλισμός εστιατορίων, ξενοδοχείων και ιατρείων, τα οδοποιητικά και αγροτικά μηχανήματα, τα κλιματιστικά και άλλα. 8, 12

### **2.2.2. Χρηματοδοτική μίσθωση – Πώληση (Vendor Leasing)**

Αποτελεί τεχνική προώθησης πωλήσεων κατά την διάρκεια της οποίας, υπογράφεται μία σύμβαση μεταξύ μίας εταιρείας leasing και ενός προμηθευτή εξοπλισμού και εν συνεχεία προσκομίζονται πελάτες ώστε να επέλθει η τελική αγορά μέσω της διαδικασίας της ενοικίασης που προσφέρει η εκμισθώτρια εταιρεία.

Με αυτόν τον τρόπο ο προμηθευτής εισπράττει από την εταιρεία ολόκληρο το ποσό όταν υπογραφεί η σύμβαση ενοικίου μεταξύ της εταιρείας και του μισθωτή. Πολλές φορές στην συγκεκριμένη τεχνική εισάγονται όροι που είναι ανάλογοι των επιθυμιών των πελατών, οπότε και έχουμε την λεγόμενη μίσθωση κατά παραγγελία. Η μίσθωση κατά παραγγελία παρουσιάζεται όταν υπάρχει εποχιακή διακύμανση, πληρωμή ενοικίων ή αναλογία με τις πωλήσεις του τελικού προϊόντος. Μέσω της συνεργασίας προμηθευτή εξοπλισμού και

εταιρείας leasing, δημιουργούνται νέα σχήματα συνεργασίας που συμβάλλουν στην αύξηση των εμπορικών δραστηριοτήτων και των δύο συνεργαζομένων πλευρών ( Χρυσοστομίδου – Κατσαρού, 1978).

### **2.2.3. Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (Service Leasing)**

Είναι η περίπτωση κατά την οποία ένας κατασκευαστής αναλαμβάνει την παροχή των πρόσθετων υπηρεσιών όπως η εκπαίδευση του προσωπικού και η συντήρηση των παγίων. Η περίπτωση θεωρείται και ξεχωριστή, αφού μπορεί να αποτελέσει και αυτοτελή σύμβαση, αν και συνήθως εντάσσεται στην σύμβαση της άμεσης χρηματοδοτικής μίσθωσης που είδαμε παραπάνω.

### **2.2.4. Ειδική μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης (Master Lease Line)**

Υπάρχει η δυνατότητα σύναψης σύμβασης μεταξύ του μισθωτή και της εταιρείας leasing, που θα εφαρμόζεται με την σταδιακή απόκτηση όλο και περισσότερων προγραμμάτων ή παγίων.

### **2.2.5. Πώληση και επαναμίσθωση παγίων στοιχείων (Sale & Lease Back)**

Είναι ο τρόπος που επιλέγεται όταν ο ενοικιαστής αντιμετωπίζει προβλήματα και έχει την έκτακτη ανάγκη ρευστότητας. Με την συγκεκριμένη τεχνική, ο μισθωτής αγοράζει το πάγιο και εν συνεχεία το πουλάει εκ νέου στην εταιρεία leasing από την οποία το ενοικίασε.

Με αυτόν τον τρόπο βελτιώνεται η εικόνα της επιχείρησης όσον αφορά τον ισολογισμό της, αφού παρουσιάζεται η εξόφληση τυχόν βραχυχρόνιου δανεισμού που χρησιμοποιήθηκε ώστε να αποκτηθούν τα αναγκαία πάγια.

Αντίθετα με τις επιχειρήσεις, στους ελεύθερους επαγγελματίες δεν δίνεται αυτή η δυνατότητα. Δεν μπορούν δηλαδή να προχωρήσουν στην πώληση των επαγγελματικών τους ακινήτων και εν συνεχεία να τα μισθώσουν. Τους δίνεται όμως η ευκαιρία να πουλήσουν τον εξοπλισμό τους.

#### **2.2.6. Εξισορροπητική ή συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση (Leveraged Leasing)**

Είναι η περίπτωση που εφαρμόζεται όταν μιλάμε για πάγια πολύ μεγάλης αξίας όπως τα τρέινα και τα αεροπλάνα. Για να πραγματοποιηθεί τέτοιου είδους χρηματοδότηση, πρέπει να υπάρξει σύμπραξη τεσσάρων πλευρών, του βιομηχανικού κατασκευαστή, του μισθωτή, της εταιρείας leasing και ενός τραπεζικού οργανισμού.

Η τράπεζα εισπράττει ένα μερίδιο των ενοικίων από την εκμισθώτρια εταιρεία, ενώ διαθέτει το χρηματικό τίμημα απευθείας στην βιομηχανία. Η εταιρεία leasing από την άλλη λειτουργεί ως μεσάζων, αφού τοποθετεί τον επιλεγμένο εξοπλισμό ή πάγιο.

### **2.2.7. Διεθνής ή διασυνοριακή μίσθωση (Off Shore Leasing ή Cross – Border Leasing)**

Με την συγκεκριμένη διαφοροποιημένη περίπτωση περικλείονται επιπλέον κίνδυνοι σε σχέση με τις άλλες περιπτώσεις και τεχνικές, αφού το στοιχείο της πληρωμής του μισθώματος, είναι το συνάλλαγμα.

### **2.2.8. Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων (Real Estate Leasing)**

Λόγω της διαφορετικής φύσης των παγίων στοιχείων, το leasing ακινήτων διαφέρει σε αρκετά σημεία από το leasing κινητών. Στην περίπτωση του κινητού παγίου, συνήθως η σύμβαση συσχετίζεται με την οικονομική του ζωή. Με τα ακίνητα πάγια η κατάσταση παρουσιάζει διαφορές. Οι ιδιομορφίες που επηρεάζουν την σύμβαση των ακινήτων είναι, η ενδεχομένως σημαντική αύξηση της αξίας του στοιχείου, ο αυξημένος κίνδυνος για τον εκμισθωτή, ο μη προσδιορισμός εκ των προτέρων της υπολειμματικής αξίας και η πολύ μεγάλη διάρκεια εκμισθώσεως.



Υπάρχουν περιπτώσεις δηλαδή που ενώ φυσιολογικά η αξία του ακινήτου θα παρουσίαζε ανατιμητική στάση, κάτι τέτοιο δεν συμβαίνει. Έτσι θα μπορούσαμε να πούμε πως σχετικά με τα ακίνητα η χρηματοδοτική μίσθωση που είναι δυνατόν να λειτουργήσει είναι, είτε αυτή της πώλησης και μίσθωσης, είτε αυτή της άμεσης μίσθωσης.

### **2.2.9. Μεικτή χρηματοδοτική μίσθωση – Διαχειριστική ή λειτουργική (Operating Leasing)**

Στην συγκεκριμένη περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής αναλαμβάνει εκτός από την προσφορά χρήσης του παγίου, τις επιδιορθώσεις του, την τεχνική συντήρησή του και την ασφάλισή του. Είναι δηλαδή υπεύθυνος και έχει την υποχρέωση να διατηρεί το πάγιο στην κατάσταση που

συμφωνήθηκε μέσω της αρχικής σύμβασης. Είναι χαρακτηριστικό πως μέσα στις πληρωμές της μίσθωσης, συμπεριλαμβάνεται και το κόστος συντήρησης.

Η μίσθωση αυτού του είδους παρουσιάζει ένα συγκεκριμένο χαρακτηριστικό: Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται δεν είναι αρκετές ώστε να καλύψουν το πλήρες κόστος του παγίου. Ο εκμισθωτής με αυτόν τον τρόπο έχει ως ελπίδα για να καλυφθεί το κόστος, είτε να διαθέσει το περιουσιακό στοιχείο μετά το πέρας της συμφωνημένης χρονικής περιόδου, είτε να καλύψει το κόστος με επαναλαμβανόμενες μεταγενέστερες μισθώσεις.

Με την συγκεκριμένη μορφή leasing, ο επενδυτικός κίνδυνος είναι αποκλειστικά στα χέρια του εκμισθωτή, που δεν επιδιώκει να παραδώσει το σύνολο της οικονομικής και ωφέλιμης ζωής του παγίου σε έναν και μόνο μισθωτή. Προσπαθεί να επιτύχει επιχειρηματικό κέρδος με την διαδοχική εκμίσθωση του παγίου σε διάφορους ενδιαφερόμενους πελάτες. Συνήθως, η μίσθωση αυτού του είδους χρησιμοποιείται για εγκαταστάσεις ηλεκτρονικών υπολογιστών, αυτοκίνητα, ιατρικό εξοπλισμό, γεωργικά μηχανήματα και εξοπλισμό τεχνικών έργων (Nevitt and Fabozzi, 2000).



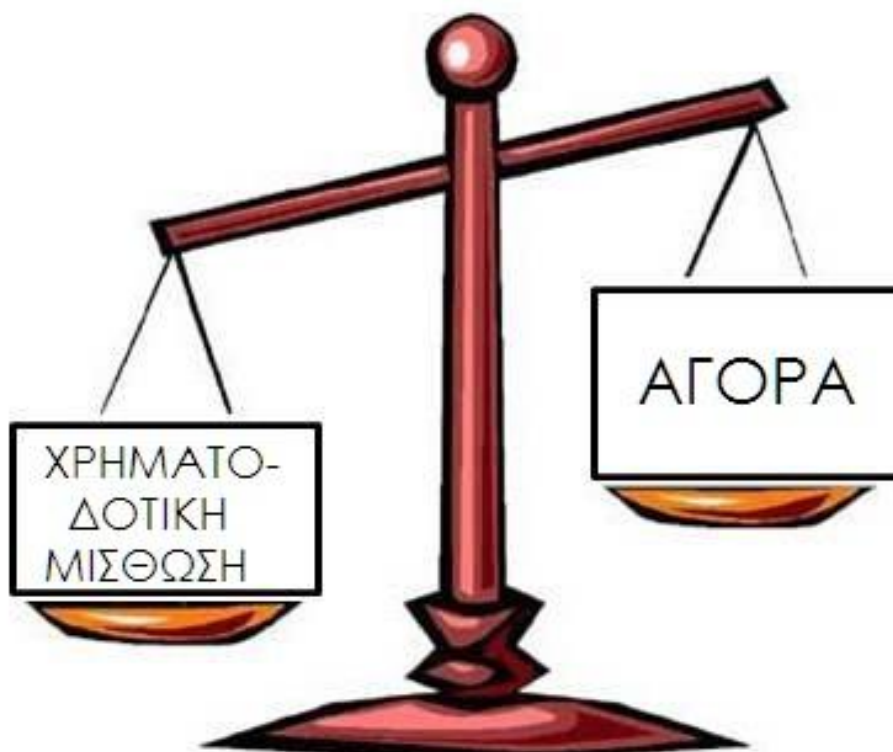
Για παράδειγμα, ένα πακέτο υπηρεσιών μακροχρόνιας μίσθωσης ενός αυτοκινήτου, περιλαμβάνει ένα πρόγραμμα χρηματοδότησης υπηρεσιών αυτοκίνησης όπως, τα τέλη κυκλοφορίας, την οδική βοήθεια, τα ασφάλιστρα και άλλα. Έτσι ο μισθωτής είναι υπεύθυνος μόνο για τα καύσιμα, τα διόδια και τα πρόστιμα που ίσως προκύψουν. Η συγκεκριμένη μορφή χρηματοδότησης εταιρικών αυτοκινήτων, άρχισε να εμφανίζεται στην Ελλάδα από το 1989 και μετά, αφού θεωρήθηκε ιδιαίτερα σημαντική για μία επιχείρηση, η μακροχρόνια

μίσθωση εταιρικών οχημάτων. Με αυτόν τον τρόπο ο μισθωτής απλά καταβάλλει το συμφωνηθέν μίσθωμα για τον απαιτούμενο στόλο οχημάτων του, ενώ ο εκμισθωτής εγγυάται και προσφέρει ένα πλήθος εταιρικών αυτοκινήτων, που παρουσιάζουν συνεχή και πλήρη λειτουργική ετοιμότητα (Βελέντζας, 1996).

### 2.3. Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Είναι λογικό πως, η χρησιμοποίηση μίας χρηματοδοτικής μεθόδου θα παρουσιάζει εκτός από πλεονεκτήματα, και μειονεκτήματα.

Παρακάτω γίνεται η καταγραφή τους, ώστε να βγουν ασφαλή συμπεράσματα για την χρησιμότητα του Leasing.



### Πλεονεκτήματα:

- Το βασικότερο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η εξασφάλιση των αναγκαίων πόρων για την ενοικίαση εξοπλισμού και ακινήτων σε ποσοστό 100%. Είναι λογικό πως με την συγκεκριμένη τεχνική εξασφαλίζεται η άμεση χρησιμοποίηση του εξοπλισμού και των ακινήτων, χωρίς να απαιτούνται ίδια κεφάλαια από την επιχείρηση ή τον επαγγελματία.

- Η σύναψη και η υπογραφή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι λιγότερο δαπανηρή και πολύ πιο γρήγορη, σε σχέση με την απλή σύμβαση μακροπρόθεσμου δανείου. Έτσι αποφεύγονται οι υποθήκες και οι προσημειώσεις, ενώ υπάρχουν απαλλαγές από φόρους και τέλη και μειωμένα συμβολαιογραφικά δικαιώματα.

- Μειώνεται το φορολογικό εισόδημα από τα μισθώματα που καταβάλλονται στην εταιρεία εκμισθώσεως για τα πάγια, αφού το τμήμα των μισθωμάτων που αφορά τις εγκαταστάσεις θεωρούνται δαπάνες.

- Μπορούν να επιτευχθούν καλύτεροι όροι απόκτησης επαγγελματικού ακινήτου και προμήθειας εξοπλισμού, αφού η αξία εξοφλείται τοις μετρητοίς και άμεσα.

- Η δημιουργία επένδυσης σε νέο εξοπλισμό μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης από υφιστάμενες ή νέες εταιρείες, συνδυάζεται με τα οφέλη που προκύπτουν από την υπαγωγή στον αναπτυξιακό νόμο. Αυτό βέβαια μπορεί να συμβεί μόνο εάν συντρέχουν οι απαραίτητες προϋποθέσεις που ορίζονται από τον εν λόγω νόμο.

- Εφόσον ληφθούν υπόψη οι τυχόν εποχικοί παράγοντες, το ύψος του μισθώματος και η διάρκεια της μίσθωσης ορίζονται με βάση τις οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησης ή του επαγγελματία.

- Ο εξοπλισμός και τα πάγια ανανεώνονται χωρίς να δεσμεύονται τα ίδια κεφάλαια, αφού ο μισθωτής προστατεύεται από την τεχνολογική απαξίωση.



- Η απόκτηση ενός ακινήτου που μισθώθηκε με την συγκεκριμένη μέθοδο, είναι εντελώς απαλλαγμένη από τον φόρο μεταβίβασης, ενώ μετά την λήξη της προκαθορισμένης χρονικής περιόδου, ο μισθωτής αποκτάει το δικαίωμα κυριότητας του παγίου, έναντι ενός προσυμφωνημένου και συνήθως συμβολικού ποσού.
- Με την μέθοδο leasing, η μισθώτρια εταιρεία διατηρεί τα κίνητρα των προγραμμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης και των αναπτυξιακών νόμων.
- Βελτιώνεται η κεφαλαιακή διάρθρωση και η συνολική εικόνα του ισολογισμού της επιχείρησης ή του επαγγελματία.
- Οι μισθώτριες εταιρείες είναι απόλυτα καλυμμένες σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή αφού έχουν υπό τον έλεγχό τους την κυριότητα των παγίων. Επιπλέον, αποκτούν ιδιαίτερος σημαντικά φορολογικά κίνητρα όπως, η σύσταση του αφορολόγητου αποθεματικού και οι αποσβέσεις.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί θεσμό που προσφέρει πολλαπλά κέρδη και διεύρυνση της πελατείας στα τραπεζικά συγκροτήματα. Οι τράπεζες προσφέρουν πελατειακές σχέσεις στις εταιρείες ασφάλισης και αποκτούν σημαντική δύναμη έναντι των προμηθευτών εξοπλισμού και παγίων (Βελέντζας, 1996).



*Μειονεκτήματα:*

- Το επιτόκιο του τραπεζικού δανεισμού είναι χαμηλότερο από το φαινομενικό κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Εάν διερευνηθεί η φοροαπαλλαγή, η πρώτη εντύπωση μετριάζεται αρκετά, αφού κατά βάθος δημιουργείται πλεονεκτική κατάσταση.
- Πολλές φορές υπάρχει δισταγμός από τις τράπεζες σχετικά με την χρηματοδοτική μίσθωση μίας επιχείρησης, όταν η απόκτηση του παγίου πραγματοποιείται με την μέθοδο leasing, παρά την ξεκάθαρη θετική διάδραση μεταξύ ξένων και ιδίων κεφαλαίων.
- Ο ιδιόκτητος εξοπλισμός παρουσιάζει ωφέλεια μέσω της φοροαπαλλαγής των αποσβέσεων. Η ωφέλεια αυτή συμψηφίζεται μέσω της πλήρους φοροαπαλλαγής των μισθωμάτων.
- Ο εκμισθωτής πραγματοποιεί ελέγχους στον μισθωτή, αφού είναι υπεύθυνος για την καλή λειτουργία και καλή κατάσταση των παγίων.
- Ο μισθωτής έχει υπό την ευθύνη του όλους τους κινδύνους που προκύπτουν από ανωτέρα βία και τυχαία περιστατικά, ενώ διατρέχει και τον κίνδυνο να υπάρξει καταγγελία της συμφωνημένης σύμβασης εάν αθετηθούν οι όροι που υπογράφηκαν για σημαντικά μεγάλο διάστημα. Ο εκμισθωτής έχει κάθε δικαίωμα να απαιτήσει την πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι την ολοκλήρωση της συμφωνημένης σύμβασης και να αφαιρέσει τα πάγια από τον έλεγχο του μισθωτή (Βελέντζας, 1996).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ «ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ»

### 3.1. Αναγκαιότητα νομοθετικής ρύθμισης της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης για πρώτη φορά ρυθμίστηκε νομοθετικά το 1986 με τον νόμο 1665/86 (Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης- ΦΕΚ Α□ 194/4.12.1985). Ο νόμος έκτοτε αναθεωρήθηκε αρκετές φορές, με βάση αφενός τις παγκόσμιες εξελίξεις αφετέρου δε τις ανάγκες που δημιουργούνται σε εγχώριο επίπεδο. Οι βασικότερες αναθεωρήσεις του νόμου, ήταν αυτές που επήλθαν με τους Ν.2367/95, Ν.2682/99 και Ν.3483/2006.

Οι λόγοι οι οποίοι συνέτειναν κάνοντας επιτακτική την θέσπιση ενός νομοθετικού ρυθμιστικού πλαισίου, ήταν ιδιαίτερος σημαντικοί, καθώς οι νομοθετικές ρυθμίσεις οι οποίες αφορούσαν τις συμβάσεις πώλησης και μίσθωσης δεν κρίνονταν επαρκείς ώστε να καλύψουν τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Σύμφωνα με τον Μάζη( 1999:85) τα σημαντικότερα εμπόδια νομοθετικού χαρακτήρα τα οποία δημιουργούσαν ή επέτειναν τα ήδη υπάρχοντα προβλήματα στην απρόσκοπτη λειτουργία του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν τα ακόλουθα:

α) Το άρθρο 1 του Ν.4112/1929 προέβλεπε ότι «η κυριότητα και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε μηχανήμα που τοποθετείται μόνιμα σε ακίνητο, πάνω στο οποίο ασκείται βιομηχανική ή άλλη επιχείρηση, αυτόματα χάνεται με την τοποθέτηση του και την υποθήκευση του ακινήτου από τον κύριο του για ασφάλεια δανείου ή πίστωσης που σύναψε». Είναι προφανές ότι με βάση την πρόβλεψη του εν λόγω άρθρου, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, χάνει την εξασφάλιση της.

β) Το ίδιο άρθρο προέβλεπε επίσης ότι «αν το κινητό που ανήκει στην κυριότητά της γινόταν συστατικό μη δυνάμενο να αποχωρισθεί από ένα ακίνητο ή ένα άλλο κινητό, ή αν μεταβιβαζόταν κατά κυριότητα από τον οφειλέτη – μισθωτή σε τρίτο καλόπιστο κατ' άρθρο 1036ΑΚ, ή η κυριότητα της επιβαρυνόταν εμπραγμάτως με σύσταση πάνω σ' αυτό ενεχύρου υπέρ τρίτου καλόπιστου», συνεπώς και πάλι τα συμφέροντα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης θα κινδύνευαν

γ) Σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή που κατείχε το μίσθιο, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης θα έχανε κατά πάσα πιθανότητα το δικαίωμα κυριότητας της επί του μισθίου.

Εκτός των παραπάνω η ανάγκη νομοθετικής ρύθμισης της χρηματοδοτικής μίσθωσης, προέκυπτε επίσης και για λόγους ενίσχυσης της εγχώριας οικονομίας.

Ο νόμος 1665/1986, αποτέλεσε την πρώτη βασική νομοθετική ρύθμιση για τη χρηματοδοτική μίσθωση, καθιερώνοντας τη μορφή αυτή σύμβασης και στην Ελλάδα και εισάγοντας νέα μορφή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων, η οποία από τότε συνέβαλλε σημαντικά στην ανάπτυξη των επιχειρήσεων και της εθνικής οικονομίας συνολικότερα. Είχε βέβαια προηγηθεί ένα άλλο νομοθέτημα το 1981, με το νομοσχέδιο «περί συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης παραγωγικών μέσων και εξοπλισμού», σημαντικά στοιχεία του οποίου περιλήφθηκαν στη συνέχεια στον Ν. Ν.1665/86. (Παπαρσενίου, 1994: 44-46).

Με τον Ν.1665/1986, διασαφηνίστηκε συνεπώς η έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης και ρύθμισε τους βασικούς όρους λειτουργίας της. Ειδικότερα στο άρθρο 1 αναφέρεται η έννοια του θεσμού, στο άρθρο 2 αναφέρονται τα βασικά χαρακτηριστικά των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, στο άρθρο 3 ορίζεται η διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και στοιχεία για τη μεταβίβαση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, στο άρθρο 4 αναφέρονται οι διαδικασίες σχετικά με τον τύπο και τη δημοσιότητα της σύμβασης, στο άρθρο 5 ορίζονται τα σχετικά με την

ασφάλιση ζητήματα, στο άρθρο 6 ρυθμίζονται οι φορολογικές απαλλαγές, στο άρθρο 7 αναφέρονται τα απαιτούμενα προς υπογραφή προεδρικά διατάγματα και στο καταληκτικό άρθρο 8 ορίζεται η έναρξη ισχύος της σύμβασης.

Ο Ν.1665/1986, τροποποιήθηκε επανειλημμένα, ώστε να εξυπηρετούνται με τον βέλτιστο δυνατό τρόπο οι ανάγκες της αγοράς και των συμβαλλομένων ειδικότερα. Οι βασικότερες αλλαγές του Ν.1665/86 ήταν η επέκταση του θεσμού και στα ακίνητα με τον Ν.2367/95, η διεύρυνση της έννοιας του εκμισθωτή πέρα από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με τον Ν.3483/06 καθώς και οι αλλαγές στο καταβαλλόμενο μετοχικό κεφάλαιο των εκμισθωτών με τους Ν.2367/95 και Ν.3483/06.

### **3.2. Η εξέλιξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα**

Η χρηματοδοτική μίσθωση θεσμοθετήθηκε για πρώτη φορά το 1952 με την ίδρυση της United States Leasing International, παρόλο που χρησιμοποιούνταν από τις αρχές του 19ου αιώνα, για να καλύψει κυρίως τις αυξημένες ανάγκες των σιδηροδρόμων. Σαν μορφή βέβαια είχε αρχίσει να χρησιμοποιείται πολύ νωρίτερα, αφού βοήθησε στην περαιτέρω εκμετάλλευση της γης και του εξοπλισμού. Ο θεσμός άρχισε να παρουσιάζει διεθνοποίηση όταν μία δεκαετία αργότερα, εταιρείες leasing ξεκίνησαν να ιδρύονται στις μεγαλύτερες χώρες του κόσμου, όπως η Γαλλία, η Αγγλία, ο Καναδάς, η Ελβετία και η Σουηδία (Παπαρσενίου, 1994).

Όπως είδαμε και σε προηγούμενα κεφάλαια, η χρηματοδοτική μίσθωση έφτασε να είναι συνώνυμη των τραπεζικών οργανισμών, αφού ήταν οι κύριοι φορείς αυτού του ιδιαίτερου θεσμού. Ο βασικότερος λόγος όμως αυτής της σύγχυσης είναι η σχέση που δημιουργείται μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή, που παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με την σχέση δανειολήπτη – δανειστή.

Σε σχέση με το Ελληνικό τραπεζικό σύστημα, το leasing αποτέλεσε πρωτοποριακό προϊόν όταν εμφανίστηκε προς τα τέλη της δεκαετίας του 1980. Τον νέο θεσμό ξεκίνησε να λειτουργεί η Alpha Bank, ενώ ακολούθησαν η ETBA, η ABN Amro Bank και η Citibank. Ήταν οι πρώτες εταιρείες που προσέφεραν αυτή την δυνατότητα, ενώ δεν άργησαν να ακολουθήσουν και άλλοι οργανισμοί και τραπεζικοί όμιλοι. Ήταν λογικό να εμφανιστούν και οι πρώτες εταιρείες leasing που θα είχαν εισηγμένες μετοχές στο χρηματιστήριο, αν και, σύμφωνα με την βιβλιογραφία, στις μέρες μας μόνο μία εταιρεία παραμένει εισηγμένη (Παπαρσενίου, 1994).

Το θεσμικό πλαίσιο που συγκροτήθηκε αρχικά δεν ήταν καλά μελετημένο, με αποτέλεσμα να υπάρχουν κενά στην λογιστική διαχείριση, λειτουργώντας αποθαρρυντικά για πολλές μορφές leasing. Έτσι η χρηματοδοτική μίσθωση που υπήρχε στο εξωτερικό, δεν μπορούσε να κάνει την εμφάνισή της και στην χώρα μας. Γρήγορα όμως αυτό άλλαξε, αφού η Ελληνική οικονομική αγορά αγάλιασε την συγκεκριμένη τεχνική και την βοήθησε να αναπτυχθεί ταχύτατα, παρόλο που τα επιτόκια εκείνης της εποχής ήταν σε πολύ υψηλά επίπεδα.

Το καθοριστικό βήμα όμως που επηρέασε θετικότερα τον θεσμό του leasing, ήταν η προσθήκη της δυνατότητας Sale and Lease back των ακινήτων. Στις μέρες τώρα πια, η χρηματοδοτική μίσθωση δεν αποτελεί πρωτοπόρα διαδικασία, αλλά τυπική δυνατότητα που προσφέρεται από τους μεγαλύτερους τραπεζικούς οργανισμούς της Ελλάδας.

Αξίζει να αναφερθεί πως μέχρι το 2005, υπήρχαν 13 εταιρείες leasing που δραστηριοποιούνταν στην Ελλάδα, αλλά παρόλο που παρουσίαζε ιδιαίτερη κινητικότητα ως κλάδος, τα γεγονότα των τελευταίων ετών μείωσαν τον αριθμό των οργανισμών, αλλά και τις προσφερόμενες δυνατότητες. Έτσι, πολλές από τις εταιρείες που δραστηριοποιούνταν στο πρόσφατο παρελθόν, συγχωνεύθηκαν, εξαγοράστηκαν και ενοποιήθηκαν για να μπορέσουν να επιβιώσουν στο πολύ ανταγωνιστικό οικονομικό περιβάλλον που έχει διαμορφωθεί (Στεφάνου, 1999).

### 3.3. Μισθωτής

Ως μισθωτής μπορεί να συνάψει σύμβαση leasing κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, υπο την προϋπόθεση ότι ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα και προτίθεται να εκμισθώσει τα αναγκαία για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του κινητά (πχ για μηχανήματα, αυτοκίνητα, μηχανολογικό εξοπλισμό κλπ) ή ακίνητα για επαγγελματική εγκατάσταση. Μετά το Ν 3581/2007 και το Δημόσιο μπορεί να συνάπτει ως μισθωτής σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης μέσω της Κτηματικής εταιρείας του Δημοσίου και ύστερα από απόφαση του υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών (Βάρκα – Αδάμη, 2009: 190)

### 3.4. Εκμισθωτής

Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης μπορούν να συνάψουν ως εκμισθωτές μόνο (άρθρο 2, Ν 1665) (Βελέντζας, 1996:193).

α) Οι Α.Ε. χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνιστώνται με σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρ. 1 Ν 1665,

β) Τα Π.Ι. που έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα,

γ) Τα Π.Ι. που εδρεύουν σε κράτος μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακά υπηρεσίες κατά την έννοια των άρθρ. 11 και 13 Ν 3601 (εφεξής Ν 3601), καθώς και Π.Ι. που εδρεύουν σε τρίτο κράτος και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος.

δ) Τα χρηματοδοτικά ιδρύματα που εδρεύουν σε κράτος μέλος του ΕΟΚ και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακά υπηρεσίες.

ε) Τα χρηματοδοτικά ιδρύματα, που εδρεύουν στην αλλοδαπή και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος και δεν εμπίπτουν στην παραπάνω περίπτωση δ.

### **3.5. Άδεια Λειτουργίας**

Απαιτείται και ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤΕ) που δημοσιεύεται στο οικείο Τεύχος της ΕτΚ (άρθρο 2 Ν 1665):

α) Για τη σύσταση και λειτουργία στην Ελλάδα Α.Ε. χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β) Για τη μετατροπή υπάρχουσας Α.Ε. σε Α.Ε. με σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

γ) Για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα υποκαταστημάτων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, προκειμένου να ασκήσουν στην Ελλάδα τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Για τη χορήγηση της παραπάνω άδειας η ΤΕ ζητεί και αξιολογεί τα αντίστοιχα στοιχεία και πληροφορίες που προβλέπονται από το Ν 3601 για την παροχή άδειας λειτουργίας σε ΠΙ.

Η ΤΕ μπορεί με Πράξη του Διοικητή της να εξειδικεύει παραπέρα τις προϋποθέσεις για τη χορήγηση της παραπάνω άδειας και να καθορίζει, κατά περίπτωση το είδος των εργασιών που τα υποκαταστήματα των αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, μπορούν παράλληλα με τη δραστηριότητα της



Χρηματοδοτικής Μίσθωσης να ασκούν στην Ελλάδα, λαμβανομένου υπόψη και του καθεστώτος εποπτείας που ισχύει στη χώρα της έδρας τους.

Η ΤΕ μπορεί, επίσης, με Πράξη του Διοικητή της ή εξουσιοδοτημένου από αυτόν οργάνου της να καθορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις με τις οποίες οι Α.Ε. χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να ασκούν συμπληρωματικές ή παρεμφερείς δραστηριότητες παράλληλα με τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης (Βελέντζας, 1996:193-194).

### 3.6. Ουσιαστικές & Τυπικές Προϋποθέσεις για την σύναψη της σύμβασης



Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να συναφθεί μόνο μεταξύ τράπεζας ή ανώνυμης εταιρείας leasing ως εκμισθώτριας και επιχείρησης ή επαγγελματία ως μισθωτή. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 2 πα. 1 του Ν 3483/2006, συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάψουν ως εκμισθωτές μόνον:

- α) Οι ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης,
- β) Τα πιστωτικά ιδρύματα που έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα,

γ) Τα πιστωτικά ιδρύματα που εδρεύουν σε κράτος μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΚ) και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν διασυνοριακά υπηρεσίες, καθώς και πιστωτικά ιδρύματα που εδρεύουν σε τρίτο κράτος και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος,

δ) Τα χρηματοδοτικά ιδρύματα που εδρεύουν σε κράτος μέλος του ΕΟΧ και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν διασυνοριακά υπηρεσίες, καθώς και χρηματοδοτικά ιδρύματα που εδρεύουν σε τρίτο κράτος και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος.

Η ανώνυμη εταιρεία leasing πρέπει να έχει συσταθεί αποκλειστικά για τον ειδικό αυτό σκοπό, της διενέργειας δηλαδή εργασιών σχετικών με χρηματοδοτικές μισθώσεις και δεν επιτρέπεται να ασκεί παράλληλα άλλες επιχειρηματικές δραστηριότητες. Πρέπει δε να έχει μετοχικό κεφάλαιο ορισμένου ύψους, καταβεβλημένο σε μετρητά ή σε είδος, το ελάχιστο όριο του οποίου ανέρχεται στο μισό τουλάχιστον του μετοχικού κεφαλαίου, που απαιτείται για τη σύσταση ανώνυμων τραπεζικών εταιρειών, δηλαδή 9.000.000 € δεδομένου ότι για τη σύσταση ανώνυμων εταιρειών απαιτούνται σήμερα 18.000.000 €. Οι δε μετοχές της είναι αποκλειστικά ονομαστικές.

Επίσης για τη σύσταση εταιρειών leasing απαιτείται ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος, η οποία εποπτεύει την ίδρυση και λειτουργία των εταιρειών αυτών. Η άδεια αυτή, η οποία παρέχεται εφόσον η ανώνυμη εταιρεία πληροί τις ανωτέρω προϋποθέσεις δημοσιεύεται στο σχετικό τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως και αποτελεί προϋπόθεση για την έγκριση της σύστασης της ανώνυμης εταιρείας leasing από τον οικείο νομάρχη. Το ίδιο ισχύει και για την μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και εγκατάστασης αλλοδαπού χρηματοδοτικού ιδρύματος που εδρεύει σε κράτος μέλος εκτός του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου.

Για τις ανώνυμες εταιρείες leasing που είναι θυγατρικές κοινοτικών τραπεζικών ιδρυμάτων δεν απαιτείται άδεια της Ελλάδος για την εγκατάσταση υποκαταστήματος στην Ελλάδα ή την παροχή υπηρεσιών χωρίς εγκατάσταση (άρθρο 18 Ν 3601/2007). (Βάρκα – Αδάμη, 2009: 189-190)

### **3.7. Μετοχικό Κεφάλαιο**

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που για την σύσταση και την λειτουργία των Α.Ε χρηματοδοτικής μίσθωσης ή το ύψος των ίδιων κεφαλαίων ,προκειμένου περί Α.Ε που μετατρέπεται σε εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης , δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ελάχιστο μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για την σύσταση Π.ι με την μορφή Α.Ε .

Με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν.2076 αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου απαιτείται για την χορήγηση άδειας εγκαταστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα υποκαταστήματων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, το ύψος του οποίου καθορίζεται από την ΤΕ, αναλόγως προς τα ισχύοντα για τα εγκαθιστάμενα στην Ελλάδα υποκαταστήματα των Π.Ι. με έδρα σε χώρες εκτός του ΕΟΧ . Το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο των Α.Ε. χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή / και σε είδος, και για την καταβολή αυτή εφαρμόζονται, αναλογικά, οι σχετικές διατάξεις για τις Α.Ε. (Βελέντζας, 1996:194).

### **3.8. Μετοχές**

Υπάρχουν κάποιοι περιορισμοί σχετικά με το απαιτούμενο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο. Το εν λόγω κεφάλαιο δεν μπορεί να είναι μικρότερο απο το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για

τη σύσταση πιστωτικών ιδρυμάτων ως ανώνυμες εταιρείες. Επιπλέον το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να καταβάλλεται τόσο σε μετρητά όσο και σε είδος. Πρόκειται για ένα σημαντικό στοιχείο του νόμου, καθώς αυτό παρέχει τη δυνατότητα ακόμα και εταιρείες που δεν διαθέτουν το ιδιαίτερα υψηλό απαιτούμενο μετοχικό κεφάλαιο σε μετρητά, να ιδρύσουν εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης εισφέροντας σε είδος (μηχανήματα, εξοπλισμό, κτίρια κλπ.). Τέλος, ο νόμος ορίζει ότι οι μετοχές της εταιρείας πρέπει να είναι ονομαστικές (Βελέντζας, 1996:194).

### **3.9. Ελεγκτές**

Σύμφωνα με το άρθρο 2 Ν. 1665, ελεγκτές των ανώνυμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζονται μέλη του Σώματος Ορκωτών Λογιστών και ήδη του ΣΟΕ. Η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο τις Ανώνυμες Εταιρείες Χρηματοδοτικής μίσθωσης, και μπορεί να ζητά από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Επιπλέον, σε περιπτώσεις παράβασης των σχετικών διατάξεων του νόμου 1665, η Τράπεζα της Ελλάδος δύναται να επιβάλλει όλα τα προβλεπόμενα για τις ανώνυμες τραπεζικές εταιρείες μέτρα. (Βελέντζας, 1996:194).

### **3.10. Εποπτεία**

Η Τράπεζα Ελλάδος ασκεί έλεγχο στις εκμισθώτριες επιχειρήσεις και μπορεί να ζητεί από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Για την έννοια και το περιεχόμενο της εποπτείας, περιλαμβανομένης της δυνατότητας της ΤΕ να θέτει γενικούς ή ειδικούς ανά επιχείρηση κανόνες, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις που ισχύουν για τα Π.Ι Σε περιπτώσεις παράβασης των διατάξεων του νόμου αυτού, η Τράπεζα της Ελλάδος μπορεί να επιβάλει τις προβλεπόμενες

κυρώσεις του Καταστατικού της.(Αρθρ.18ν Ν2076. / Αρθρ.14ν Ν2076 )  
(Βελέντζας, 1996:195).

### **3.11.Ανάκληση Άδειας λειτουργίας**

Σύμφωνα με το Άρθρο 2 του Ν. 1665, η Τράπεζα της Ελλάδος μπορεί ν'ανακαλεί ή και ν'αναστέλνει προσωρινά άδεια λειτουργίας που έχει χορηγήσει σ'εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή σε υποκατάστημα χρηματοδοτικού ιδρύματος τρίτου κράτους , κατ'ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων της &1 του αρθρ.8 και της & 3 του αρθρ.12ν 2076,όπως ισχύει Με ΠΔ/ΓΕ ή εξουσιοδοτημένου απ'αυτόν οργάνου μπορεί να εξειδικεύονται οι προϋποθέσεις και οι όροι ανάκλησης ή προσωρινής αναστολής της παραπάνω άδειας (Βελέντζας, 1996:195).

### **3.12.Πτώχευση μισθωτή**

Σύμφωνα με ρητές εντολές της Ελληνικής νομοθεσίας, εάν επέλθει πτώχευση του μισθωτή, λύεται η σύμβαση leasing χωρίς να απαιτούνται καταγγελία, ή άλλη εξώδικη ή δικαστική ενέργεια της εκμισθώτριας εταιρείας. Με την λύση της σύμβασης, δημιουργείται η υποχρέωση στον μισθωτή να επιστρέψει το πάγιο στην εταιρεία leasing, αφού δεν έχει πλέον το δικαίωμα κατοχής. Μέσω αυτής της διαδικασίας, δεν προστατεύεται ο μισθωτής, αφού η προστασία παρέχεται για όσο καιρό διαρκεί η σύμβαση. Με αυτόν τον τρόπο η εκμισθώτρια εταιρεία αποκτάει εμπράγματα αξίωση ως νομέας και κύριος του παγίου, και δεν έχει μόνο την απλή ενοχική αξίωση απόδοσής του, εφόσον ο μισθωτής δεν αποδίδει οικειοθελώς το πάγιο (Στεφάνου,1999).

Βέβαια η λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν συνεπάγεται από την πτώχευση του μισθωτή. Στην πτωχευτική περιουσία περιλαμβάνονται η αξίωση κατά του μισθωτή σχετικά με την καταβολή του μισθώματος και η κυριότητα

του παγίου, οπότε η καταβολή του μισθώματος πραγματοποιείται από εκείνη την στιγμή στον σύνδικο.

Η νομική θέση του μισθωτή μεταφέρεται από την εταιρεία leasing προς τον σύνδικο, με τον τελευταίο να έχει το δικαίωμα καταγγελίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης και να μπορεί να ζητήσει την απόδοση του παγίου. Φυσικά αυτό μπορεί να γίνει μόνο με τις προϋποθέσεις και τους όρους που προϋπήρχαν ως δικαίωμα της εταιρείας leasing, δηλαδή μόνο όταν ο μισθωτής παρουσιάσει καθυστερήσεις στην καταβολή των συμφωνημένων μισθωμάτων (Βελέντζας, 1996:228).

### **3.13. Χρηματοδότηση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης από τις εμπορικές τράπεζες**

Σχετικά με τη χρηματοδότηση από τις εμπορικές τράπεζες των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης εκδόθηκε η ΠΔ/ΤΕ 1085/23.6.87, η οποία ορίζει το εξής. Επιτρέπεται στις εμπορικές τράπεζες να χρηματοδοτούν ίδια διαθέσιμα της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης με ελεύθερα διαπραγματεύσιμους όρους. Οι σχετικές χορηγήσεις δεν υπόκεινται σε δέσμευση ή αποδέσμευση επιχορηγήσεων και δεν περιλαμβάνονται στην κατάσταση κίνησης και υπόλοιπων χορηγήσεων, αλλά καταχωρούνται σε ειδική νομοθετική κατάσταση.

#### **3.13.1 Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης**

*Περιεχόμενο της σύμβασης.*

Σύμφωνα με τον Ν1665/1986 αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούσαν να είναι τα κινητά που προορίζονταν αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση. Πρόβλεψη για να μπορούν να είναι αντικείμενο της σύμβασης και τα ακίνητα δεν είχε γίνει, μέχρι την ψήφιση του Ν 2367/1995 που

τροποποίησε τον αρχικό νόμο και συμπεριέλαβε εκτός των κινητών και τα ακίνητα, στην έννοια των οποίων περιλαμβάνονται οι οριζόντιες και κάθετες εκτάσεις.

Στην έννοια των κινητών περιλαμβάνονται και τα αεροσκάφη, αλλά εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα. Σύμφωνα με τον Ν 2743/1999 άρθρο 3 παρ. 4, στις περιπτώσεις που το πλοίο πρόκειται για πλοίο αναψυχής και προορίζεται για επαγγελματική χρήση, δίνεται η δυνατότητα να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στην έννοια των ακινήτων περιλαμβάνονται και οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. (Βελέντζας, 1996:19-196).

### **3.13.2. Διάρκεια σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Σύμφωνα με το Άρθρο 3 Ν 1665/1986, η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι πάντοτε ορισμένη. Η ελάχιστη χρονική περίοδος της συμβάσεως για τα κινητά είναι τα τρία έτη, πέντε έτη για τα αεροσκάφη και τουλάχιστον δέκα έτη για τα ακίνητα. Το μίσθωμα είναι έτσι υπολογισμένο, ώστε στο διάστημα της μίσθωσης να καλυφθούν τα έξοδα αγοράς και το κέρδος της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα μετά το πέρας της συμφωνημένης χρονικής περιόδου της σύμβασης, είτε να την ανανεώσει εκ νέου, είτε να αγοράσει το μίσθιο έναντι συμβολικού ποσού, καθόσον, όπως είπαμε παραπάνω, η

εκμισθώτρια εταιρεία υπολογίζει έτσι τα μισθώματα ώστε να έχουν καλυφθεί τα έξοδα της αγοράς από την πρώτη κιόλας σύμβαση και να έχει βεβαίως και κέρδος.

Δίνεται δυνατότητα στον μισθωτή να αγοράσει το μίσθιο πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης. Σε τέτοιες περιπτώσεις ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο. Τέλος, άλλος ένας λόγος μπορεί να οδηγήσει στη λύση της σύμβασης πριν από τον καθορισμένο χρόνο. Αυτό συμβαίνει όταν ο μισθωτής δεν καταβάλλει τα μισθώματα και έτσι δίνεται στον εκμισθωτή το δικαίωμα να καταγγείλει την σύμβαση (Βελέντζας, 1996:196).

### **3.13.3.Δικαίωμα προαίρεσης**

Σύμφωνα με το άρθρο 1. παρ. 1 του νόμου 1665/1986, ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της χρηματοδοτικής μίσθωσης παρέχει στον εκμισθωτή μέσα στη σύμβαση τη δυνατότητα στο μισθωτή αντισυμβαλλόμενο του στο τέλος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Παρέχεται το δικαίωμα προαίρεσης του μισθωτή, δηλαδή το διαπλαστικό εκείνο δικαίωμα να αγοράσει, εφόσον επιθυμεί, το μίσθιο.

### **3.13.4.Μεταβίβαση**

Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο μετά από έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας (Βελέντζας, 1996:196).



### 3.13.5.Λήξη της Σύμβασης

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει όταν με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου, εφόσον ο μισθωτής δεν άσκησε το δικαίωμα του για ανανέωση της. Επίσης, λήγει στην περίπτωση που ο μισθωτής, ασκώντας το συμφωνημένο δικαίωμα του, αγοράσει το πράγμα. Η άσκηση του εκμισθώτρια και καταβολή του συμφωνημένου τιμήματος. Είναι ευνόητο ότι όταν πρόκειται για ακίνητο απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει και προ του συμφωνημένου ή του νόμιμου χρόνου διάρκειας της με καταγγελία της σύμβασης από την εκμισθώτρια εταιρεία στις περιπτώσεις που ο μισθωτής αθετεί τις συμβατικές υποχρεώσεις του και κυρίως στις περιπτώσεις που δεν καταβάλλει το μίσθωμα, όπως ορίζεται στη σύμβαση.

Στη σύμβαση μπορεί να τεθεί ως ποινική ρήτρα ο όρος ότι σε περίπτωση υπερημερίας του μισθωτή του μισθώματος, θα είναι απαιτητά όλα τα μισθώματα μέχρι τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου διάρκειας της μίσθωσης.

Επίσης η χρηματοδοτική μίσθωση λήγει με τη πτώχευση του μισθωτή. Αντίθετα η πτώχευση της εκμισθώτριας εταιρείας δεν επιφέρει τη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή η καταβολή του μισθώματος θα γίνεται στο σύνδικο της πτώχευσης. Με τη λύση της σύμβασης ο μισθωτής (ή σύνδικος της πτώχευσης) υποχρεούται να αποδώσει στην εκμισθώτρια εταιρεία το αντικείμενο της σύμβασης (Βάρκα-Αδάμη, 1999: 194-195)

### **3.13.5.1.Λόγοι λύσης της σύμβασης**

Η εκμισθώτρια εταιρεία έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης πριν από τη λήξη της αν ο μισθωτής αθετήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις κυρίως , αν περιέλθει σε υπερημερία ως προς την πληρωμή του μισθώματος. Με την καταγγελία λύνεται η χρηματοδοτική μίσθωση και ο εκμισθωτής δικαιούται να αναζητήσει το πράγμα από το μισθωτή ο οποίος δεν μπορεί να αντιτάξει στη διεκδικητική αγωγή της ιδιοκτήτριας ή της διαδόχου της τη ένσταση της ΑΚ1095.Επίσης, η εκμισθώτρια εταιρεία, εκτός από τη διεκδικητική αγωγή, μπορεί να επιδιώξει την απόδοση σ'αυτή του πράγματος με την αγωγή αποβολής από τη νομή.

Αν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λυθεί πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα ανάμεσα στους ίδιους συμβαλλόμενους , ο χρόνος που πέρασε ως τη λύση της αρχικής σύμβασης, συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο ελάχιστο χρόνο ,που ήδη αναφέρθηκε για την νέα σύμβαση (Βελέντζας, 1996:196).

### **3.13.5.2.Ειδικά ζητήματα που σχετίζονται με την καταγγελία**

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να απαιτήσει την απόδοση του πράγματος από τον κάτοχο-μισθωτή,με άσκηση κατάυτού της αγωγής αποβολής από τη νομή ,τόσο σε πρόωρη, με καταγγελία για ορισμένο λόγο, λύση της σύμβασης,όσο και σε περίπτωση λήξης της με παρέλευση του χρόνου διάρκειαςτης και μη άσκησης άλλων δικαιωμάτων από μέρος του μισθωτή. Μπορεί ακόμη να ζητηθεί η απόδοση του πράγματος με αίτηση ασφαλιστικών μέτρων,εφόσον,βεβαια η αιτούσα ισχυρίζεται επικείμενο κίνδυνο,ή επείγουσα περίπτωση.

Μόνο αν ο μισθωτής αρνείται την απόδοση, ισχυριζόμενος ότι η σύμβαση δεν έληξε, η δεν λύθηκε έγκυρα με την καταγγελία και ο ισχυρισμός αυτός είναι ευλογοφανής και όχι ολοφάνερα αβάσιμος ή δεν προλύπτει από το δικόγραφο η κατά τα ανωτέρω λύση ή λήξη της σύμβασης,

η αγωγή αποβολής από τη νομή ή η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων απορρίπτονται ως αβάσιμες από ουσιαστική ή από νομική άποψη. Η εταιρία leasing , παρά το ότι τυγχάνει χρηματοδότη του ποσού της αξίας του πραγματος που αποκτήθηκε από αυτή είναι συγχρόνως και εκμισθώτρια. Έτσι δεν μπορεί σε περίπτωση παράβασης των υποχρεώσεων του μισθωτή-επενδυτή να καταγγέλλει πρόωρα τη σύμβαση και να αναλαμβάνει το μίσθιο και να λάβει επιπλέον ως μισθώματα υπόλοιπο καθιστώντας το ληξιπρόθεσμο και απαιτητό να να πρόκειται για οποιοδήποτε τοκοχρεολυτικό δάνειο ή πιστώση εν γένει.

Πρόβλημα έχει ανακύψει στην επιστήμη και στην πράξη σχετικά με όρο στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που προβλέπει ότι σε περίπτωση καταγγελίας της λόγω καθυστέρησης της πληρωμής μισθωμάτων, γίνονται ληξιπρόθεσμα και απαιτητά όλα τα μέχρι τη λήξη της σύμβασης μισθώματα των οποίων την είσπραξη δικαιούνται να επιδιώξει η εκμισθώτρια εταιρεία (Βελέντζας, 1996:197).

### **3.14. Τύπος σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Για να είναι έγκυρη η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται συστατικός τύπος για την κατάρτισή της. Ο συστατικό τύπος που απαιτείται είναι διαφορετικός ανάλογα με το πράγμα που θα αποτελέσει αντικείμενο της δικαιοπραξίας.

### **3.14.1. Κινητά**

Έτσι, για να είναι έγκυρη η σύμβαση που έχει αντικείμενο κινητό ή αεροσκάφος πρέπει να τηρηθεί έγγραφος τύπος χωρίς να είναι απαραίτητη η σύμπραξη συμβολαιογράφου.

### **3.14.2. Ακίνητα**

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν 1665/1986 όταν πρόκειται για ακίνητα, τα μέρη της δικαιοπραξίας οφείλουν να τηρήσουν συμβολαιογραφικό τύπο και για την κύρια αλλά και για τροποποιήσεις της σύμβασης που τυχόν γίνουν αργότερα.

## **3.15. Δημοσιότητα της σύμβασης**

Με την έγγραφη κατάρτιση της σύμβασης, αυτή ισχύει μεταξύ των συμβαλλομένων. Για να μπορούν όμως να αντιτάσσονται τα εξ αυτής δικαιώματα και έναντι τρίτων, ο νόμος αιτεί και την τήρηση διατυπώσεως δημοσιότητας για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

### **3.15.1. Κινητά**

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών καταχωρείται σε ειδικό δημόσιο βιβλίο στο πρωτοδικείο της έδρας ή κατοικίας του μισθωτή, καθώς και στο πρωτοδικείο Αθηνών, στο ειδικό βιβλίο που καταχωρούνται συμβάσεις σύστασης πλασματικού ενεχύρου επί μηχανημάτων με σκοπό την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων προς τις επιχειρήσεις.

### **3.15.2. Ακίνητα**

Καθιερώνεται διαφορετικό σύστημα για τα ακίνητα και τα αεροσκάφη. Με το νόμο καθιερώνεται διπλό σύστημα δημοσιότητας για ακίνητα και αεροσκάφη. Πιο συγκεκριμένα οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων 39 καταχωρούνται στα βιβλία μμεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου. Επίσης καταχωρούνται στο βιβλίο του άρθρου 5 του νομοθετικού διατάγματος 1083/1949, του Πρωτοδικείου Αθηνών. Αντίστοιχα οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης αεροσκαφών σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41, παρ.3 και 47 εδάφιο α' καταχωρούνται στα μητρώα αεροσκαφών και στο βιβλίο του άρθρου 5 του νομοθετικού διατάγματος 1083/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών.

### **3.16. Ασφάλιση**

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν 1665/1986, το οποίο αντικαταστάθηκε με την παρ.1 άρθρ.3 Ν.3483/2006,ΦΕΚ Α 169/7-8-2006, μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

### **3.17. Φορολογικές απαλλαγές**

Εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας, απαλλάσσονται από οποιουσδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημόσιου δικαίου και γενικώς τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα (Βελέντζας, 1996:229).

## **3.18. Σχέσεις που δημιουργούνται από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης**

### **3.18.1.Γενικά**

Όταν συνάπτεται μία σύμβαση leasing, είναι λογικό να δημιουργούνται κάποιες σχέσεις μεταξύ των πλευρών της συμφωνίας, σχέσεις που αφορούν τον μισθωτή, τον εκμισθωτή και τον κατασκευαστή. Παρακάτω μπορούν να παρουσιαστούν αναλυτικά όλες οι σχέσεις που δημιουργούνται κατά την υπογραφή μίας συμβάσεως leasing.

### **3.18.2. Σχέσεις ανάμεσα στον εκμισθωτή και στο μισθωτή**

Όταν υπογράφεται σύμβαση μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή περιέχονται τέσσερα σημαντικά στοιχεία, αφού δεν μιλάμε για μία απλή σύμβαση μίσθωσης ενός αντικειμένου. Αυτά τα στοιχεία είναι:

#### **3.18.2.1. Σύμβαση μίσθωσης, εντολής, εκχώρησης**

Η σύμβαση μίσθωσης, που όμως είναι διαφοροποιημένη κατά πολύ από μία απλή μίσθωση αντικειμένου. Η σύμβαση εντολής, όπου δίνεται εντολή στον μισθωτή από τον εκμισθωτή, να προχωρήσει σε διαπραγμάτευση με τον προμηθευτή για το επιθυμητό πάγιο και τους όρους της σύμβασης πώλησης. Η σύμβαση πώλησης βέβαια δημιουργείται μεταξύ προμηθευτή και εκμισθωτή. Η σύμβαση εκχώρησης, όπου εκχωρούνται οι απαιτήσεις από την παραπάνω σύμβαση πώλησης, που κατέχει η εταιρεία leasing κατά του προμηθευτή, προς τον μισθωτή, ώστε ο τελευταίος να είναι σε θέση να εξαναγκάσει τον προμηθευτή σε τήρηση των υποχρεώσεών του, ασκώντας τις σχετικές αξιώσεις ως δικαιούχος.

### 3.18.2.2.Σύμφωνο προαίρεσης

Το σύμφωνο προαίρεσεως, με το οποίο παρέχεται στον μισθωτή, μέσω μονομερής δήλωσης που συντάσσει ο ίδιος, το δικαίωμα να ανανεώσει την χρηματοδοτική μίσθωση ή να αγοράσει το πάγιο, καταβάλλοντας το προκαθορισμένο αντίτιμο (Βελέντζας, 1996:204).

### 3.19. Σχέσεις ανάμεσα στον εκμισθωτή και στο προμηθευτή

Ο έμπορος ή κατασκευαστής που ορίζεται ως προμηθευτής και η εκμισθώτρια εταιρεία leasing, συνδέονται μεταξύ τους μέσω της σύμβασης πώλησης. Η σύμβαση αυτή καταρτίζεται από την εταιρεία, είτε μέσω κάποιου εκπροσώπου, είτε μέσω του μισθωτή, που λειτουργεί ως ο άμεσος αντιπρόσωπος.

Όταν η εταιρεία leasing προχωρήσει στην αυτοπροσώπως σύνταξη της σύμβασης, πολλές φορές αναθέτει την διεξαγωγή των διαπραγματεύσεων στον μισθωτή, οπότε διακρίνονται οι παρακάτω κατηγορίες ευθύνης, εάν τελικά η σύμβαση πώλησης δεν καταρτιστεί. Οι κατηγορίες αυτές είναι:

- Ζημία εκμισθωτή, όπου η ζημιωμένη εταιρεία leasing μπορεί να ζητήσει αποζημίωση από τον προμηθευτή.
- Ζημία προμηθευτή, όπου η εταιρεία leasing παίρνει την απόλυτη ευθύνη για το οποιοδήποτε προσυμβατικό πταίσμα του μισθωτή.

Η πώληση , που καταρτίζεται στο πλαίσιο μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, επηρεάζει και το περιεχόμενο της.

Στις παραπάνω κατηγορίες, θεωρείται αδιάφορο το γεγονός ευθύνης ή αξίωσης που μπορεί να έχει ο ίδιος ο μισθωτής. Είναι λογικό όμως, να επηρεάζεται το περιεχόμενο της πώλησης αφού, καταρτίζεται στο πλαίσιο μίας

σύμβασης leasing. Οπότε θεωρείται προφανές ότι στην σύμβαση πώλησης πρέπει να συμφωνούνται και τα παρακάτω:

- Η παράδοση του παγίου από τον προμηθευτή, δεν φέρει οποιαδήποτε παρέμβαση ή μεσολάβηση από την εταιρεία leasing. Το πάγιο παραδίδεται απευθείας στον μισθωτή.
- Ότι έχουν εκχωρηθεί στον μισθωτή όλα τα δικαιώματα της σύμβασης πώλησης κατά του προμηθευτή, λόγω μη εκπλήρωσης, μερικής εκπλήρωσης, ελαττωμάτων των παγίων, καθυστέρησης της παράδοσης, καθυστέρησης της εγκατάστασης και άλλων.
- Η σύμβαση πώλησης αλλά και η ερμηνεία της εκχώρησης που εμπεριέχεται, είναι ιδιαίτερος σημαντική αφού όταν ο προμηθευτής γνωρίζει πως τα δικαιώματα της πώλησης μεταβιβάζονται στον μισθωτή, όπως και το ότι το πάγιο αγοράζεται προς όφελος του τελευταίου, δίδεται η ερμηνεία πως σε περιπτώσεις μη εκπλήρωσης, καθυστέρησης, ελαττωμάτων και άλλων, η ευθύνη της ζημίας προσδιορίζεται με βάση τις ανάγκες του μισθωτή και όχι του εκμισθωτή (Βελέντζας, 1996:206-207).

### **3.20. Σχέσεις ανάμεσα στο μισθωτή και στο προμηθευτή**

Θεωρητικά δεν υπάρχει συμβατική σχέση μεταξύ προμηθευτή και μισθωτή. Τα δικαιώματα όμως που εκχωρούνται στον μισθωτή από την εταιρεία leasing, μπορούν να εξαναγκάσουν τον προμηθευτή σε τήρηση των υποσχέσεων του ως πωλητής. Ο μισθωτής, ως εκδοχέας των παραπάνω δικαιωμάτων, θα τα ασκήσει στ' όνομά του και για λογαριασμό του μισθωτή, ζητώντας την αποκατάσταση της δικής του ζημιάς.

Όταν έχει μεταβιβαστεί από τον εκμισθωτή και το δικαίωμα αναστροφής της πώλησης και το ασκήσει δικαιολογημένα, ανακύπτει το πρόβλημα πως θα



γίνει η αναστροφή και ποιος θα εισπράξει τι τίμημα που πρέπει να επιτρέψει ο προμηθευτής.

Κατά την ορθότερη άποψη , ο εκμισθωτής , μετά την εξώδικη ή τη δικαστική άσκηση του δικαιώματος αναστροφής από μέρους του μισθωτή υποχρεούνται να αναμεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος στον προμηθευτή για την αναστροφή της πώλησης. Εφόσον όμως εκχώρησε στο μισθωτή και το δικαίωμα αναστροφής της πώλησης, υποχρεούνται από τη σύμβαση εκχώρησης να αναγνωρίζει και να σεβαστεί την κατάσταση που δημιουργήθηκε μετά την άσκηση του δικαιώματός του.

Έτσι ο μισθωτής ελευθερώνεται από την υποχρέωση καταβολής μισθώματος για το μέλλον και δαπάνη που περιορίζεται στα μισθώματα που κατέβαλε κατά το χρόνο που είχε τη χρήση του ελαττωματικού προγράμματος .Η εκμισθώτρια εταιρία διατηρεί τα μισθώματα που εισέπραξε, έχει αξίωση για επιστροφή του τμήματος από τον προμηθευτή και επιβαρύνεται με τις δαπάνες που προέκυψαν από την ατελέσφορη πώληση (Βελέντζας, 1996:207-208).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΓΙΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

### 4.1. Απόφαση 239/2015 ΑΠ: εκχώρηση από τον εκμισθωτή στον μισθωτή των δικαιωμάτων του κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησης επί χρηματοδοτικής μίσθωσης

Όπως προαναφέρθηκε με τον Ν. 1665/1986 ο νομοθέτης θέσπισε τις βασικές μόνο ρυθμίσεις σχετικά με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτό σημαίνει ότι άφησε με τον τρόπο αυτό την ευχέρεια στα συμβαλλόμενα μέρη να ρυθμίσουν τις ειδικότερες παραμέτρους της χρηματοδοτικής μίσθωσης, στα πλαίσια της μεταξύ τους σύμβασης, με βάση τη βούλησή τους αλλά και την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων. Αυτό εξάλλου προκύπτει και από την σχετική Αιτιολογική Έκθεση Ν. 1665/1986.

Έτσι, στο άρθρο 1 §1 του ν. 1665/1986 ο νομοθέτης όρισε ότι «ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος κινητού ή ακινήτου, ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου, παρέχοντας στον αντισυμβαλλομένο του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο.»

Όπως αποφάνθηκε και ο ΑΠ με την απόφασή του 239/2015 ΑΠ, σύμφωνα με το εν λόγω άρθρο προκύπτει ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι εκείνη η σύμβαση η οποία καταρτίζεται μεταξύ μιας εταιρίας ειδικού σκοπού ή ενός πιστωτικού ιδρύματος, ο οποίος καλείται εκμισθωτής, και μιας επιχείρησης που καλείται μισθωτής, σύμφωνα με την οποία σύμβαση, ο εκμισθωτής αγοράζει, κατόπιν επιλογής του μισθωτή ένα κινητό ή ακίνητο χρήσιμο για τις ανάγκες της επιχείρησης ή του επαγγέλματός του, και στη συνέχεια παραχωρεί έναντι μισθώματος και για ορισμένο χρονικό διάστημα

στον μισθωτή τη χρήση του, παρέχοντας του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου με μονομερή δήλωσή του, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο ακόμα χρονικό διάστημα. Στην συγκεκριμένη επίδικη περίπτωση που εξέτασε το δικαστήριο του ΑΠ καταρτίστηκε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) επί ιατρικού μηχανήματος (laser). Το δικαστήριο, απεφάνθη καταρχάς, ότι η σύμβαση αυτή, που καταρτίζεται μεταξύ εκμισθωτή (εταιρίας) και μισθωτή, δεν είναι απλή σύμβαση μίσθωσης πράγματος, αλλά σύνθετη ή μεικτή σύμβαση, η οποία έχει στοιχεία σύμβασης μίσθωσης, σύμβασης εντολής, σύμβασης εκχώρησης και συμφώνου προαιρέσεως.

Ο μισθωτής, αν και δεν συνδέεται με κάποια συμβατική σχέση με τον προμηθευτή, με βάση τα δικαιώματα από την πώληση, που του έχουν εκχωρηθεί από τον εκμισθωτή, μπορεί να στραφεί κατά του προμηθευτή και να τον εξαναγκάσει σε τήρηση των υποχρεώσεων του και σε καταβολή αποζημίωσης. Επιπλέον, δεν είναι δικαιούχος από την αδικοπραξία, που τελέστηκε σε βάρος του αγοραστή (εκμισθωτή), ο τρίτος, ο οποίος απέκτησε στη συνέχεια το πωληθέν αντικείμενο δυνάμει χρηματοδοτικής μίσθωσης, διότι η περιουσιακή βλάβη του βρίσκεται σε αιτιώδη συνάφεια, με την αδικοπραξία που τελέστηκε σε βάρος του εκμισθωτή.

Εν προκειμένω εκχωρήθηκαν από την εκμισθώτρια στη μισθώτρια τα δικαιώματά της κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης, ωστόσο ο ΑΠ έκρινε ότι ταυτόχρονα δεν εκχωρήθηκαν και οι αξιώσεις της από αδικοπραξία δεδομένου ότι από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέει παρεπόμενη υποχρέωση του εκμισθωτή για εκχώρηση ή εξουσιοδότηση προς άσκηση των δικαιωμάτων του από την πώληση και ο οποίος (ισχυρισμός) δικαιολογούσε τη θεμελίωση της αγωγής, κατά το σχετικό κεφάλαιό της, στις περί εκχώρησης διατάξεις των άρθρων 455 επ. ΑΚ. Έτσι ο ΑΠ έκρινε ότι το δευτεροβάθμιο δικαστήριο έσφαλε μη λαμβάνοντας υπόψη τον ισχυρισμό περί εκχώρησης των δικαιωμάτων του εκμισθωτή από τη σύμβαση της πώλησης και αναίρεσε την σχετική απόφαση του Εφετείου, παραπέμποντας την υπόθεση.

#### **4.2. 78/2015 ΕιρΚατερ: αυτοκινητικό ατύχημα και αξιώσεις αποζημίωσης επί χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Εν προκειμένω το Ειρηνοδικείο Κατερίνης κλήθηκε να αποφασίσει σχετικά με την εξής επίδικη υπόθεση. Ιδιοκτήτρια αυτοκινήτου το είχε εκμισθώσει σε εταιρεία και στη συνέχεια η εταιρεία εκμίσθωσε το αυτοκίνητο σε τρίτον (οδηγό). Το δικαστήριο έκρινε καταρχήν ότι δεν υφίσταται σχέση πρόσκτησης μεταξύ της ιδιοκτήτριας -εκμισθώτριας και της μισθώτριας και του τελικού οδηγού στον οποίο παραχωρεί το αυτοκίνητο, ο μισθωτής.

Καταρχάς το δικαστήριο απέρριψε την αγωγή, η οποία είχε ασκηθεί κατά της ασφαλιστικής εταιρείας που ασφάλιζε το αυτοκίνητο για ζημίες απέναντι σε τρίτους, καθώς έκρινε ότι οι αξιώσεις ήταν παραγεγραμμένες, καθώς δεν εφαρμόζεται η προθεσμία παραγραφής του άρθ. 937ΑΚ αλλά η διετής του ν. ΓΠΝ 1911. Στο πρόσωπο της ασφαλιστικής εταιρείας υπήρχε έλλειψη παθητικής νομιμοποίησης καθώς είχε ανακληθεί η άδειά της και στη θέση της υπεισήλθε το Επικουρικό Κεφάλαιο χωρίς ανάγκη διακοπής της δίκης. Το δικαστήριο έκρινε πως υπήρχε υπαιτιότητα στο πρόσωπο του οδηγού ο οποίος διερχόμενος από διασταύρωση με μεγάλη ταχύτητα δεν σταμάτησε να ελέγξει ούτε ακολούθησε τον ΚΟΚ αλλά πέρασε αμέσως. Παρ'όλα αυτά έκρινε ότι υπήρχε και συγκλίνουσα υπαιτιότητα του του οδηγού που ερχόταν από απέναντι με μικρή ταχύτητα ο οποίος όμως δεν σταμάτησε για να δώσει προτεραιότητα στην οδηγό που διερχόταν από δεξιά με αποτέλεσμα παρότι αυτός τροχοπέδησε επέπεσε πάνω στην έχουσα προτεραιότητα οδηγό. Έτσι το δικαστήριο επιδίκασε κονδύλια αποκατάστασης βλάβης και μείωσης αξίας και ηθική βλάβη απορρίπτοντας ως αόριστα τα κονδύλια μίσθωσης αυτοκινήτου ένα μήνα μετά το ατύχημα.

#### **4.3. Απόφαση 48/2014 ΑΠ: δυνατότητα ασφάλισης του πράγματος για τον κίνδυνο καταστροφής ή απώλειας αυτού, επί χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Στην εν λόγω απόφαση, ο ΑΠ έκρινε ότι οι κίνδυνοι, τους οποίους φέρει ο ιδιοκτήτης του πράγματος, μετατοπίζονται με τη χρηματοδοτική μίσθωση στο μισθωτή. Ειδικότερα ο ΑΠ έκρινε ότι η νομική θέση του μισθωτή, σχετικά με την ευθύνη για το πράγμα, μοιάζει με αυτήν του αγοραστή, ο οποίος έχει αποκτήσει την κυριότητα του πράγματος. Ο εκμισθωτής φέρει απλώς τον κίνδυνο της χρηματοδότησης, δηλαδή τον κίνδυνο τυχόν αδυναμίας του μισθωτή να πληρώσει το μίσθωμα.

Συνεπώς, σε περίπτωση καταστροφής του πράγματος (μισθίου εν προκειμένω) ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλλει όσα μισθώματα απομένουν και όχι να την αποζημιώσει με την τότε αξία του πράγματος. Ο ΑΠ έκρινε πως αυτό δικαιολογείται από το χρηματοδοτικό χαρακτήρα της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Περαιτέρω το δικαστήριο του ΑΠ έκρινε ότι είναι δυνατό στο πλαίσιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης, και σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου, προκειμένου να καλυφθεί η τυχόν αδυναμία του μισθωτή να καταβάλλει το μίσθωμα στον εκμισθωτή να ασφαλίσει το πράγμα, ώστε με την είσπραξη του ασφαρίσματος να αντικαταστήσει το πράγμα. Έτσι είναι επιτρεπτό στην χρηματοδοτική μίσθωση, τα συμβαλλόμενα μέρη να συμφωνήσουν, ο εκμισθωτής να ασφαλίσει το πράγμα για τον κίνδυνο της καταστροφής ή απώλειας αυτού, ο δε μισθωτής να καταβάλει τα ασφάλιστρα, δικαιούχος όμως του ασφαρίσματος να είναι ο εκμισθωτής.

#### **4.4. Απόφαση 682/2013 ΠΠρ Θεσσαλ: συνέπειες καταγγελίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Εν προκειμένω το Πολυμελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης έκρινε ότι σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (λόγω μη εμπρόθεσμης καταβολής των συμφωνημένων μισθωμάτων στην επίδικη περίπτωση) οι συνέπειες της καταγγελίας είναι ότι ο εκμισθωτής έχει το

δικαίωμα σωρευτικά να καταγγείλει την σύμβαση και να ζητήσει την καταβολή και των μελλοντικών μισθωμάτων αυτή δε η αξίωσή του, φέρει το χαρακτήρα ποινικής ρήτρας και δεν αποτελεί αποζημίωση ενώ ο τυχόν αποκλεισμός εφαρμογής της διάταξης αυτής με αντίθετη συμφωνία είναι άκυρος, διότι πρόκειται για κανόνα δημόσιας τάξης.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ «ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ»**

### **5.1. Παράγοντες που επηρεάζουν τα κριτήρια επιλογής**

Οι παράγοντες που επηρεάζουν στην ευρεία διάδοση της χρηματοδοτικής μίσθωση αντλούνται από τα ακόλουθα πλεονεκτήματά της. Η χρηματοδοτική μίσθωση διευκολύνει την επιχείρηση να ανανεώσει, να εκσυγχρονίσει και, ίσως, να επεκτείνει τις παραγωγικές τις εγκαταστάσεις και το μηχανολογικό της εξοπλισμό χωρίς να απαιτείται η χρησιμοποίηση δικών κεφαλαίων, ή η προσφυγή σε δανεισμό. Έτσι, συμβάλει ιδιαίτερα στην ανάπτυξη και των μικρομεσαίων επιχειρήσεων, που δεν διαθέτουν επαρκή ίδια κεφάλαια ή έχουν περιορισμένη δανειοληπτική ικανότητα.

Με την χρηματοδοτική μίσθωση απελευθερώνονται ίδια κεφάλαια του επιχειρηματία, που έχει την δυνατότητα να χρησιμοποιήσει για κεφάλαια κίνηση. Με την χρηματοδοτική μίσθωση προστίθεται μια πηγή πιστώσεων για την επιχείρηση, εφόσον η μίσθωση αυτή μπορεί να συμπληρώσει το επενδυτικό πρόγραμμα, χωρίς να αυξήσει τη δανειακή της επιβάρυνση.

Με την χρηματοδοτική μίσθωση διασφαλίζεται ο χρηματοδοτικός σκοπός, εφόσον ο χρηματοδοτούμενος επιχειρηματίας δεν παίρνει στα χέρια του χρήμα για διαχείριση αλλά τον αναγκαίο για την επιχείρηση εξοπλισμό. Επιπλέον η χρηματοδοτική μίσθωση παρουσιάζει φορολογικά πλεονεκτήματα. (Βελέντζας, 1996:207-108).

### **5.2. Προτάσεις για αναβάθμιση του θεσμού της χρηματοδοτικής σύμβασης**

Είναι λογικό πως θα επηρεαστεί η χρηματοδοτική μίσθωση από την συνεχιζόμενη ύφεση και την έντονη οικονομική κρίση, ενώ δύο είναι οι πλευρές του νομίσματος σχετικά με την πορεία της.

Από την μία δεν υπάρχει πλέον το απαιτούμενο αρχικό κεφάλαιο ώστε να ξεκινήσουν οι συζητήσεις αγοράς εξοπλισμού, κινητού ή παγίου αφού γεννάται και ο φόβος ότι δεν θα υπάρξει κερδοφορία, ώστε να πραγματοποιηθεί αποπληρωμή της σύμβασης. Από την άλλη, υπάρχει η περίπτωση η χρηματοδοτική μίσθωση να μην επηρεαστεί πολύ, αφού πάντα θα υπάρχουν ενδιαφερόμενοι να ρισκάρουν και να μισθώσουν το πάγιο που επιθυμούν, ειδικά από την στιγμή που τους δίνεται η δυνατότητα να το αποπληρώσουν σιγά σιγά και χωρίς να είναι αναγκαία η χρησιμοποίηση αρχικού κεφαλαίου.

Σύμφωνα με τις έρευνες οικονομολόγων, ένας τρόπος βελτίωσης της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ώστε να μην σταματήσει να αναπτύσσεται, θα ήταν να γίνει χρηματοδότηση του απαραίτητου εξοπλισμού τομέων που παρουσιάζουν ικανοποιητικά επίπεδα ανάπτυξης στην Ελλάδα.

Οι τομείς που θα μπορούσαν να δεχθούν την βοήθεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι της γεωργίας, της ζωικής παραγωγής - για το γάλα, τα πουλερικά, το κρέας και τα αυγά, και της φυτικής παραγωγής - για τον οίνο, τα δημητριακά, τα φαρμακευτικά φυτά και τις ελιές. Με την ύπαρξη του leasing οι επαγγελματίες των παραπάνω κατηγοριών θα αναβάθμιζαν την ανταγωνιστικότητά τους και θα ενδυναμώνονταν σε καλύτερα επίπεδα. (Βελέντζας, 1996:207-208)

Η χρηματοδοτική μίσθωση έχει την δυνατότητα να προκαλέσει επανεκκίνηση των υπαίθριων εργασιών μέσω της μίσθωσης του απαραίτητου εμπορικού εξοπλισμού, με αποτέλεσμα να γίνουν παρεμβάσεις όπως τυποποίηση και μεταποίηση προϊόντων, αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών και βελτίωση της ποιότητας των υπάρχων δυνατοτήτων.

Η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί συγκεκριμένα στον κλάδο της γεωργίας να αφορά:

- Την αναβάθμιση εγκαταστάσεων, ώστε να υπάρξει βελτίωση των μονάδων τυποποίησης, διαλογής, μεταποίησης και συσκευασίας.



- Την αντικατάσταση των υπαρχόντων εγκαταστάσεων, που δεν είναι κατάλληλες για χρησιμοποίηση.
- Την αγορά συγκεκριμένων χώρων, όπως για παράδειγμα σφαγεία, ώστε να επιτυγχάνεται πιο καθαρή και λειτουργική διέλευση της παραγωγής προς τους τελικούς καταναλωτές.
- Την δημιουργία ειδικών μονάδων, όπως για παράδειγμα ψυκτικοί χώροι, ώστε να γίνεται σωστά η συντήρηση της παραγωγής.
- Την διαμόρφωση των εξωτερικών χώρων, όπως για παράδειγμα η περίφραξη.
- Την δημιουργία σύγχρονων δικτύων διακίνησης της παραγωγής, ώστε να γίνεται ταχύτερη μεταφορά της παραγωγής.
- Την δημιουργία εγκαταστάσεων που θα αφορούν την κίνηση του νερού, τον εξαερισμό και την θέρμανση.
- Το χτίσιμο κτηρίων, όπου θα λαμβάνουν χώρα εργασίες παραλαβής και αποθήκευσης, με την χρησιμοποίηση σύγχρονου εξοπλισμού.
- Την αγορά σύγχρονου εξοπλισμού επικοινωνίας και λογισμικού υπολογιστών.
- Ειδικά οχήματα που θα διευκολύνουν την διαδικασία της παραγωγής, όπως για παράδειγμα περονοφόρα οχήματα.
- Την δημιουργία συνδετικών αρτηριών οδικού δικτύου και εγκαταστάσεων ασφαλείας.

Θεωρητικά, η χρηματοδοτική μίσθωση έχει όλα τα απαραίτητα εφόδια για να επιβιώσει στο σκληρό οικονομικό περιβάλλον, αρκεί να βρεθούν λύσεις από το κράτος και να χρηματοδοτηθούν επαρκώς οι τράπεζες. Έτσι, θα βρεθούν και νέες κατευθύνσεις, ενώ θα εκσυγχρονιστεί ο εξοπλισμός και οι εγκαταστάσεις πολλών ενδιαφερομένων επιχειρήσεων και επαγγελματιών.

### 5.3. Επέκταση του θεσμού και στους ιδιώτες και προώθησή του στο σύνολο της χώρας

Μετά τα προαναφερόμενα κάποιες προτάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να διατυπωθούν, συμπερασματικά στη βάση αυτής της μελέτης, και οι οποίες συνέβαλαν ενδεχομένως στην αναβάθμιση και εξέλιξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα είναι οι ακόλουθες. Καταρχάς θα ήταν σημαντικό να επεκταθεί ο εν λόγω θεσμός και στους ιδιώτες και όχι μόνο στις επιχειρήσεις και στους ελεύθερους επαγγελματίες. Η παροχή δυνατότητας στους ιδιώτες να μπορούν να προβαίνουν στην συνολολόγηση συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, κρίνεται ιδιαίτερος θετική ως ενδεχόμενο καθώς θα μπορούσε να συμβάλει στην αποκόμιση θετικών αποτελεσμάτων τόσο για την εθνική οικονομία όσο και για τα συμφέροντα των ιδιωτών γενικότερα. Έτσι θα μπορούσαν να μην χρειάζεται να καταφεύγουν σε τέτοιο βαθμό και με τέτοια συχνότητα στον τραπεζικό δανεισμό. Είναι γεγονός ότι το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι αρκετά υψηλότερο από αυτό του τραπεζικού δανεισμού, ωστόσο το κόστος αυτό εξισορροπείται καθώς υφίστανται αρκετοί ευνοϊκοί όροι και αρκετά πλεονεκτήματα φορολογικής φύσης.

Επιπλέον θα μπορούσε η γεωγραφική κατανομή της χρηματοδοτικής μίσθωσης στη χώρα μας, να επεκταθεί και να μην αφορά κυρίως την πρωτεύουσα της χώρας. Σε κάποιο βαθμό αυτό το δεδομένο είναι αναμενόμενο καθώς η μεγάλη πλειοψηφία των επιχειρήσεων έχουν την έδρα τους στον Νομό Αττικής. Παρ'όλα αυτά, επιχειρήσεις, υφίστανται σε όλη την επικράτεια, συνεπώς είναι αναγκαίο να ενημερωθούν για τα οφέλη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

#### 5.4. Προώθηση του θεσμού της Χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων

Τέλος είναι σημαντικό να υπάρξει προώθηση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης ειδικά στα ακίνητα. Ο νόμος 3581/07 με θέμα «Πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου, μακροχρόνιες και χρηματοδοτικές μισθώσεις του Δημοσίου και άλλες διατάξεις» αποτελεί ένα σημαντικό νομοθετικό εργαλείο προς αυτή την κατεύθυνση, ο οποίος αν αξιοποιηθεί αποτελεσματικά, μπορεί να συμβάλει στην επίτευξη σημαντικών αλλαγών τόσο στον ίδιο τον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης, αφετέρου δε και στο ίδιο το δημόσιο συμφέρον μιας και θα συμβάλει στην βελτίωση της ρευστότητας στην αγορά ακινήτων και στην βελτίωση της ρευστότητας, ιδιαίτερα με τις συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης.

Όπως προβλέπει ο συγκεκριμένος νόμος, το Δημόσιο, έχει τη δυνατότητα να προβαίνει στη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επί ακινήτων ως μισθωτής, και μπορεί στα πλαίσια αυτά να συνάπτει τις εξής συμβάσεις:

α) Συμβάσεις μεταβίβασης κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή παραχώρησης ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτου έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση του ίδιου ακινήτου,

β) Συμβάσεις μεταβίβασης κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή παραχώρησης ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτου έναντι ανταλλάγματος, με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτού κτιρίου ή επισκευής ήδη υφιστάμενου επ' αυτού κτιρίου και μίσθωσης του ίδιου ακινήτου,

γ) Συμβάσεις μακροχρόνιας μίσθωσης,

δ) Μικτές συμβάσεις, με συνδυασμό των ανωτέρω περιπτώσεων.



## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

Βάρκα – Αδάμη Α., 2009, Εισαγωγή στο αστικό δίκαιο, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη

Βελέντζας Γ. Ε. (1996), «Δίκαιο τραπεζικών συμβάσεων (εργασιών)», Εκδόσεις ΙuS, Εκδόσεις ΙuS

Γεωργιάδης Α., 2015, 6η έκδοση, Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας: Leasing - Factoring – Franchising, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.

Λαζαρίδης Τ. Γιάννης, 2001, Μορφές Χρηματοδότησης, Αθήνα, Εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική

Λαζαρίδης Τ. Ιωάννης, (1995), "Σύγχρονες μορφές χρηματοδότησης: Leasing(Χρηματοδοτική μίσθωση)", Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα

Μάζης Π., Η Χρηματοδοτική Μίσθωση – Leasing , Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 1999

Ματσατσίνης, Ν., Γρηγορούδης, Ε., Ζοπουνίδης, Κ., Γαγάνης, Χ., (2010), Ανάπτυξη και λειτουργία μικρομεσαίων επιχειρήσεων, Εκδόσεις: Κλειδάριθμος

Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης – Κριτική ανάλυση  
υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, Αφοι Π.  
Σάκκουλα, Αθήνα 1994

Στεφάνου, Χ., (1999), 2000 οδηγός επιβίωσης για μικρομεσαίες επιχειρήσεις,  
Εκδόσεις: Διάυλος

Χατζηπαύλου Παύλος — Γόντικα Βαλεντίνη, 1982, Θεωρία και πρακτική της  
χρηματοδοτικής Μίσθωσης, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

Χρυσοστομίδου – Κατσαρού Ν., 1978, Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση: Το  
leasing, Εκδόσεις, Αρμ

- Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης – Κριτική  
ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, Αφοι  
Π. Σάκκουλα, Αθήνα 1994