

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing)

Το **leasing** ή «σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης» είναι ένας σύγχρονος, νομοθετικά ρυθμισμένος θεσμός (ν. 1665/1986), με τον οποίο μια ειδική εταιρία leasing παραχωρεί τη χρήση πράγματος (κινητού ή ακινήτου) έναντι μισθώματος, παρέχοντας στον μισθωτή δικαίωμα αγοράς ή ανανέωσης της μίσθωσης στο τέλος.

Βασική έννοια – χαρακτηριστικά

- Ο διεθνής όρος «leasing» αποδίδεται στο ελληνικό δίκαιο ως «χρηματοδοτική μίσθωση» και ρυθμίζεται ειδικά από τον ν. 1665/1986.
- Ορισμός (άρθρο 1 Ν. 1665/1986): ο εκμισθωτής (εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης) υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού ή ακινήτου πράγματος στον μισθωτή, με δυνατότητα συμφωνίας ότι στο τέλος θα μεταβιβαστεί η κυριότητα στον μισθωτή.
- Αντικείμενο: κινητά (μηχανήματα, οχήματα, εξοπλισμός), αεροσκάφη, αλλά και ακίνητα, υπό ειδικές προϋποθέσεις του νόμου.
- Διάρκεια: πάντοτε ορισμένη· όχι μικρότερη από 3 έτη για κινητά και 10 έτη για ακίνητα (με ειδικότερες ρυθμίσεις για αεροσκάφη).
- Σκοπός: χρηματοδότηση επαγγελματικού εξοπλισμού ή ακινήτου χωρίς άμεση καταβολή όλου του τιμήματος από τον μισθωτή, με σταδιακή καταβολή μέσω μισθωμάτων.
- Πρόκειται για θεσμό «χρηματοδότησης σε είδος»: αντί για τραπεζικό δάνειο σε χρήμα, ο πελάτης χρηματοδοτείται μέσω της απόκτησης χρήσης του πράγματος.^{[3][2]}

Εδώ η σύμβαση δεν προσαρμόζει απλώς κανόνες μίσθωσης ΑΚ, αλλά εγκαθιδρύει **ιδιότυπη, νομοθετικά τυποποιημένη εμπορική σύμβαση**.

Ποιοι συμμετέχουν στη σύμβαση

- **Εκμισθωτής** μπορεί να είναι μόνο ανώνυμη εταιρία ή πιστωτικό/χρηματοδοτικό ίδρυμα με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων leasing, κατόπιν άδειας της Τράπεζας της Ελλάδος (άρθρα 1–3 ν. 1665/1986).
- **Μισθωτής** μπορεί να είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, επιχείρηση ή ελεύθερος επαγγελματίας που χρησιμοποιεί το μίσθιο για επαγγελματικούς σκοπούς.

- **Προμηθευτής** είναι τρίτο πρόσωπο (π.χ. κατασκευαστής ή πωλητής του πράγματος) από το οποίο η εταιρία leasing αγοράζει το αντικείμενο (μηχάνημα, όχημα, ακίνητο), βάσει επιλογής και διαπραγματεύσεων του μισθωτή.

Ιδιαίτερη τριγωνική σχέση

- Ο μισθωτής επιλέγει το πράγμα και τον προμηθευτή.
- Η εταιρία leasing αγοράζει το πράγμα από τον προμηθευτή και αποκτά την κυριότητά του.
- Στη συνέχεια, η εταιρία leasing εκμισθώνει το πράγμα στον μισθωτή με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Βασικά χαρακτηριστικά και νομική φύση

Κύρια στοιχεία της χρηματοδοτικής μίσθωσης:

- **Μεταβίβαση χρήσης, όχι κυριότητας:** η κυριότητα του πράγματος ανήκει στην εταιρία leasing καθ' όλη τη διάρκεια, ο μισθωτής έχει δικαίωμα χρήσης με αντάλλαγμα μίσθωμα.
- **Δικαίωμα αγοράς ή ανανέωσης:** στη λήξη, ο μισθωτής μπορεί (συμβατικά) είτε να αγοράσει το πράγμα σε προσυμφωνημένη αξία (υπόλοιπο), είτε να ανανεώσει τη μίσθωση, είτε να το επιστρέψει.
- **Μακροχρόνια διάρκεια:** η σύμβαση είναι συνήθως πολυετής, ώστε το άθροισμα των μισθωμάτων να καλύπτει το κόστος, την απόσβεση και το κέρδος του εκμισθωτή.
- **Μετακύλιση κινδύνων στον μισθωτή:** ο μισθωτής φέρει συνήθως τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής ή βλάβης, καθώς και τα έξοδα συντήρησης, ασφάλισης κ.λπ.

Η θεωρία συζητά αν το leasing είναι κυρίως μίσθωση ή κυρίως δάνειο: η κρατούσα άποψη το θεωρεί ιδιότυπη σύμβαση με βασικό στοιχείο τη μίσθωση, αλλά με έντονο πιστωτικό χαρακτήρα (χρηματοδότηση).

Νομικός χαρακτήρας – βασικές διαφορές από κοινή μίσθωση

- Σύνθετη/μικτή σύμβαση: δεν είναι απλή μίσθωση πράγματος (άρθρα 574 επ. ΑΚ), αλλά ιδιόρρυθμη σύμβαση με στοιχεία μίσθωσης, πώλησης και πίστωσης.
- Χρηματοδοτικός σκοπός: κύριος στόχος δεν είναι απλώς η χρήση του πράγματος, αλλά η χρηματοδότηση της απόκτησης εξοπλισμού/ακινήτου από τον μισθωτή.
- Δικαίωμα αγοράς: συνήθως προβλέπεται συμφωνητικό δικαίωμα εξαγοράς του μισθίου στο τέλος της διάρκειας, με καταβολή συμβολικού ή προσυμφωνημένου τιμήματος.

Διαφοροποίηση από απλή μίσθωση και δάνειο

- **Κλασική μίσθωση (ΑΚ):** μίσθωμα έναντι χρήσης, αλλά ο εκμισθωτής φέρει βασικές υποχρεώσεις συντήρησης/καταλληλότητας και δεν υπάρχει αναγκαστικά πιστωτικό στοιχείο.
- **Δάνειο:** χρηματοδότηση σε χρήμα, ο δανειολήπτης αγοράζει το πράγμα και γίνεται κύριος.
- **Leasing:** χρηματοδότηση σε είδος· η εταιρία leasing αγοράζει το πράγμα, παραχωρεί χρήση, ο μισθωτής έχει δυνατότητα –όχι υποχρέωση– εξαγοράς.

Σύγκριση με απλή μίσθωση

	Απλή μίσθωση πράγματος ΑΚ	Χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)
Σκοπός	Χρήση πράγματος	Χρήση + χρηματοδότηση απόκτησης
Κυριότητα	Στον εκμισθωτή	Στην εταιρία leasing, δυνατότητα μεταβίβασης στον μισθωτή στο τέλος
Δικαίωμα αγοράς	Όχι κατ' αρχήν	Συνήθως ρητά προβλεπόμενο
Διάρκεια	Ελεύθερη συμφωνία	Ελάχιστοι χρόνοι από νόμο (3–10 έτη)
Πρόσωπα	Δύο	Τρία (προμηθευτής – leasing – μισθωτής)

Τύπος, δημοσιότητα και ενέργεια έναντι τρίτων

- Τύπος: η σύμβαση καταρτίζεται υποχρεωτικά εγγράφως (άρθρο 4 Ν. 1665/1986).
- Δημοσιότητα: καταχώριση στο ειδικό βιβλίο που προβλέπει το ν.δ. 1038/1949, ώστε να παράγει αποτελέσματα έναντι τρίτων.
- Έννομη συνέπεια: με τη δημοσιότητα καθίσταται εμφανές ότι η κυριότητα στο μίσθιο ανήκει στην εταιρία leasing και ότι υπάρχει περιορισμός ως προς την εκποίηση/επιβάρυνση από τη μεριά του μισθωτή.

Δικαιώματα και υποχρεώσεις των μερών

Εκμισθωτής (εταιρία leasing)

- Υποχρεούται να αγοράσει το πράγμα από τον προμηθευτή που υποδεικνύει ο μισθωτής και να παραχωρήσει τη χρήση του, σύμφωνα με τη σύμβαση.
- Συνήθως αποκλείει συμβατικά κάθε ευθύνη για πραγματικά/νομικά ελαττώματα του πράγματος, παραπέμποντας τον μισθωτή απευθείας στον προμηθευτή (ρήτρες αποκλεισμού ευθύνης, συχνά ελεγχόμενες ως καταχρηστικές ΓΟΣ).

- Σε περίπτωση υπερημερίας μισθωτή, έχει δικαίωμα καταγγελίας, αναζήτησης του πράγματος (δικεκδικητική/αποβολής/ασφαλιστικά μέτρα) και συχνά επικαλείται ρήτρα ληξιπροθέσμου όλων των μελλοντικών μισθωμάτων.
- **Κυριότητα:** παραμένει κύριος του πράγματος καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, μέχρι τυχόν άσκηση του δικαιώματος αγοράς.
- Υποχρέωση παράδοσης: οφείλει να παραχωρήσει τη χρήση του πράγματος στον μισθωτή στην κατάσταση που συμφωνήθηκε.
- Δικαίωμα λήψης μισθωμάτων: εισπράττει τα περιοδικά μισθώματα· σε περίπτωση καθυστέρησης, συνήθως προβλέπονται τόκοι υπερημερίας και συμβατικές ρήτρες.
- Δικαίωμα καταγγελίας: επί σοβαρής παραβίασης (π.χ. μη πληρωμή μισθωμάτων) μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και να απαιτήσει την επιστροφή του μισθίου.

Μισθωτής

- Καταβάλλει τα συμφωνηθέντα μισθώματα για όλη τη διάρκεια της σύμβασης, φέρει την υποχρέωση ασφάλισης, συντήρησης και αποκατάστασης ζημιών, εκτός αν συμφωνείται διαφορετικά.
- Φέρει τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής του πράγματος, χωρίς απαλλαγή από τα μισθώματα (τυπική ρήτρα στις συμβάσεις).
- Έχει επιλογή στη λήξη για εξαγορά/ανανεώση/επιστροφή, ανάλογα με τις συμβατικές ρυθμίσεις.
- Υποχρέωση πληρωμής μισθωμάτων: σε όλη τη συμβατική διάρκεια, ακόμη και αν δεν ασκήσει τελικά το δικαίωμα αγοράς.
- Κίνδυνοι – συντήρηση: συνήθως μεταφέρονται στον μισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει ασφάλιση, συντήρηση και τυχόν βλάβες, σύμφωνα με τους γενικούς όρους της σύμβασης.
- Δικαίωμα χρήσης: αποκτά πλήρη χρήση του μισθίου στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας, χωρίς όμως εξουσία διάθεσης (πώληση, υποθήκη κ.λπ., εκτός αν συμφωνηθεί).
- Δικαίωμα μεταβίβασης της θέσης του: μπορεί, με έγγραφη συναίνεση της εταιρίας leasing, να μεταβιβάσει δικαιώματα και υποχρεώσεις σε τρίτο (άρθρο 3 §4 Ν. 1665/1986).

Καταγγελία και συνέπειες υπερημερίας

- Σε περίπτωση υπερημερίας του μισθωτή, η εταιρία leasing μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και να ζητήσει την απόδοση του πράγματος με αγωγή ή ασφαλιστικά μέτρα, αξιοποιώντας το γεγονός ότι παραμένει κύριος.¹
- Συνήθως υπάρχει ρήτρα ότι με την καταγγελία όλα τα μελλοντικά μισθώματα καθίστανται ληξιπρόθεσμα και απαιτητά, ώστε να καλυφθεί το συνολικό κόστος και το προσδοκώμενο κέρδος της εταιρίας.
- Οι ρήτρες αυτές (κεφαλαιοποίηση μελλοντικών μισθωμάτων, ποινικές ρήτρες, αποκλεισμός ευθύνης εκμισθωτή) ελέγχονται κατά το δίκαιο των καταχρηστικών γενικών όρων συναλλαγών και τις γενικές ρήτρες ΑΚ (281, 288, 332, 409 επ.).

Οικονομική – φορολογική διάσταση σε βασικές γραμμές

- Οικονομικά, η χρηματοδοτική μίσθωση θεωρείται μορφή μεσοπρόθεσμου δανεισμού/χρηματοδότησης, με τα μισθώματα να ενσωματώνουν κεφάλαιο και τόκο.
- Λογιστικά, η χρηματοδοτική μίσθωση μεταφέρει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας στον μισθωτή (ο οποίος αναγνωρίζει πάγιο και υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης στα βιβλία του).
- Η νομοθεσία (Ν. 4308/2014) αντιμετωπίζει τη χρηματοδοτική μίσθωση σε επίπεδο λογιστικών προτύπων ως χρηματοοικονομική σύμβαση, ανεξαρτήτως του νομικού τύπου.

Συνήθειες μορφές και παραδείγματα (για κατανόηση)

- Leasing κινητού εξοπλισμού: π.χ. μία επιχείρηση αποκτά μέσω leasing μηχανήματα παραγωγής, τα χρησιμοποιεί 5–7 χρόνια, πληρώνει μισθώματα και στο τέλος έχει δικαίωμα να αγοράσει τα μηχανήματα σε προσυμφωνημένη αξία.
- Leasing ακινήτων: εταιρία leasing αγοράζει επαγγελματικό ακίνητο και το εκμισθώνει στην επιχείρηση που το χρησιμοποιεί ως κατάστημα/γραφείο, με διάρκεια τουλάχιστον 10 έτη και δυνατότητα εξαγοράς από τον μισθωτή.