



Οικονομία διαμοιραμού - Βραχυχρόνιες μισθώσεις:  
ενδιαφέρουσα νομολογιακή εξέλιξη

Sharing economy – Short term leases: interesting  
caselaw developments

Εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 986/2020 απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης\*, αναφορικά με το επιτρεπτό των μισθώσεων που συνάπτονται στα πλαίσια του άρθρου 46 του Ν. 4179/2013 («Ρυθμίσεις για τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα»), όταν ο κανονισμός του συγκροτήματος οριζόντιων ιδιοκτησιών στο οποίο ανήκει το εκμισθούμενο ακίνητο, προβλέπει ως μοναδική επιτρεπόμενη χρήση, τη χρήση των ιδιοκτησιών ως κατοικίες. Το Εφετείο απεφάνθη ότι μία τέτοια μίσθωση αντίκειται στο σχετικό όρο του κανονισμού και για το λόγο αυτό είναι απαγορευμένη μέχρι τη νόμιμη τροποποίησή του.

Παρά το γεγονός ότι το Εφετείο εν προκειμένω ασχολήθηκε με τις μισθώσεις του Ν. 4179/2013, οι οποίες διαφέρουν ουσιωδώς από τις μισθώσεις του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016 («Ρυθμίσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού»), ιδίως διότι οι πρώτες προϋποθέτουν ότι ο μισθωτής έχει εφοδιαστεί από την οικεία περιφερειακή Υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. με το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, το σκεπτικό της απόφασης παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον και για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών όπως η <https://www.airbnb.com/> για τους εξής λόγους:

- α. Για το χαρακτηρισμό της μίσθωσης ως τουριστικής ή μη, θεωρεί αδιάφορη την φορολογική εξομείωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων (και των δύο ανωτέρω νόμων) με τις αστικές μισθώσεις κατοικιών.
- β. Για το χαρακτηρισμό της μίσθωσης ως τουριστικής ή μη, θεωρεί αποφασιστικής σημασίας την ιδιότητα των

The Court of Appeal of Thessaloniki issued its decision under number 986/2020\*, regarding the permissibility of leases executed within the framework of article 46 of L. 4179/2013 (“Provisions for the self-serviced lodges”), when the building regulation of the property determines residential use as the only permissible use for all the properties in the building. The court held that such a lease contradicts the relevant term of the regulation and is thus impermissible until the lawful amendment of the respective term.

Notwithstanding the fact that the Court in the particular case dealt with the leases under L. 4179/2013, which differ substantially from the leases under article 111 of L. 4446/2016 (“Provisions for the short term leases in the framework of the sharing economy”), particularly because the former presuppose that the lessor has been granted the Special Sign for the operation of the lodge, issued by the competent branch of the National Tourism Organization, the reasoning of the decision is also particularly interesting for the short term leases through digital platforms like <https://www.airbnb.com/>, taking into account the following:

- a. In order to conclude whether the lease shall be characterized as touristic, it considers as insignificant the fact that the relevant law equates short term leases with civil residential leases purely for tax purposes.
- b. In order to conclude whether the lease shall be characterized as touristic, it perceives the capacity of the lessee (tourist) and the nature of the services (providing accommodation for a short term) as decisive factor.

μισθωτών (τουρίστες) και τη φύση της υπηρεσίας (παροχή καταλύματος για ολιγοήμερη διαμονή).

γ. Για το χαρακτηρισμό της μίσθωσης ως τουριστικής ή μη, θεωρεί αποφασιστικής σημασίας τον ευκαιριακό ή προσωρινό χαρακτήρα της μίσθωσης και συνακόλουθα το γεγονός ότι ο μισθωτής δεν βαρύνεται με τις υποχρεώσεις που συνήθως βαρύνουν τους μισθωτές των αστικών μισθώσεων κατοικιών (όπως αυτή του σεβασμού των όρων του κανονισμού του πολυκατοικίας).

Σήμερα, η συζήτηση γύρω από τα οφέλη και τις επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, στην κοινωνία γενικότερα και στον κλάδο των παραδοσιακών τουριστικών καταλυμάτων ειδικότερα, είναι περισσότερο επίκαιρη από ποτέ, δεδομένων των συνεπειών του COVID-19. Κατά την άποψη της γράφουσας, το σκεπτικό της απόφασης συνεισφέρει εποικοδομητικά στο σχετικό διάλογο και μπορεί να αποτελέσει το έναυσμα για την προώθηση νομοθετικών βελτιώσεων στο υπάρχον ρυθμιστικό πλαίσιο των τουριστικών καταλυμάτων και των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

\*Η πρόσβαση στο κείμενο της απόφασης πραγματοποιήθηκε μέσω του συνδέσμου <https://lawnet.gr/meletes-arthra/mon-ef-thes-986-2020-airbnb-telos-stin-anexelegkti-chrisi-tis-psifiakis-platformas/>.

Το παρόν κείμενο αποτυπώνει γενικές παρατηρήσεις οι οποίες δεν αποτελούν νομική συμβουλή.

Για περισσότερες πληροφορίες παρακαλούμε απευθυνθείτε στο [nikolopoulou@snslaw.gr](mailto:nikolopoulou@snslaw.gr)

c. In order to conclude whether the lease shall be characterized as touristic, it perceives the occasional or temporal character of the lease and consequently the fact that the lessee is not burdened with the obligations usually burdening lessees in civil residential leases (such as respecting the terms of the building regulation), as decisive factor.

Nowadays, the ongoing debate regarding the benefits and impacts of the sharing economy on the society in general and the traditional lodging industry in particular, is more relevant than ever, taking into account the consequences of COVID-19. The writer is of the opinion that the reasoning of the Decision may contribute to the relevant debate in a constructive way and may function as a trigger for the promotion of legislative improvements to the existing regulatory framework of traditional touristic lodges and short term leases.

\*The text of the decision was accessed through the link <https://lawnet.gr/meletes-arthra/mon-ef-thes-986-2020-airbnb-telos-stin-anexelegkti-chrisi-tis-psifiakis-platformas/>.

The present document depicts general observations, which do not constitute legal advice.

For further information please contact us on [nikolopoulou@snslaw.gr](mailto:nikolopoulou@snslaw.gr)