



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
4 ΜΑΪΟΥ 1992

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
71

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2041

Τροποποίηση του Ν. 813/1978 «Περί εμπορικών και άλλων τινών κατηγοριών μισθώσεων» και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο Νόμο που φήφισε η Βουλή:

Άρθρο 1

Το άρθρο 5 του ν. 813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

Άρθρο 5

Καθορισμός και αναπροσαρμογή του μισθώματος

1. Το μίσθωμα κατά τη σύναψη της συμβάσεως καθορίζεται ελεύθερα από τους συμβαλλομένους και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζονται στη σύμβαση.

2. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά διετία από την έναρξη της συμβάσεως και καθορίζεται σε ποσοστό όχι κατώτερο του 6% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου και για τους ακόλυπτους χώρους του 4% ετησίως και στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, της αγοραίας αξίας του, εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι, που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και οι οποίοι πρέπει να μνημονεύονται στη σύμβαση. Ως ακάλυπτοι χώροι νοούνται και τα υπαίθρια θέατρα και οι υπαίθριοι κινηματογράφοι, οι υπαίθριοι χώροι σταθμεύσεως αυτοκινήτων, τα πρατήρια πωλήσεως καυσίμων και γενικά οι χώροι οι οποίοι καλύπτονται κατά ποσοστό μέχρι 30% της συνολικής τους εκτάσεως από κτίσματα.

3. Περαιτέρω αναπροσαρμογή του οριζόμενου κατά τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου μισθώματος γίνεται κάθε έτος και ανέρχεται σε ποσοστό 75% του τιμήρου του κόστους ζωής, όπως αυτό έχει καθορισθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος για τους αμέσως προηγούμενους 12 μήνες.

4. Σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 Α.Κ..

5. Το εκάστοτε αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα καθίσταται απαιτητό από την κοινοποίηση της έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή.

Άρθρο 2

1. Η παράγραφος 1 του άρθρου 6 του ν. 813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

1. Η ολική ή μερική παραχώρηση του μισθίου σε τρίτο δεν επιτρέπεται εκτός από αντίθετη συμφωνία των μερών. Επιτρέπεται πάντως μετά τριετία από τη σύναψη της μισθώσεως η παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου σε εταιρεία προσωπική ή περιορισμένης ευθύνης, που θα συσταθεί με ελάχιστη συμμετοχή και του μισθωτή κατά ποσοστό 35%. Έναντι του εκμισθωτή ευθύνονται εις ολόκληρον ο μισθωτής και η εταιρεία στην οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου. Μεταβολή των προσώπων των εταιρών με σύμβαση εκτός του προσώπου του μισθωτή επιτρέπεται για μια φορά. Δεύτερη μεταβολή επιφέρει λύση της μισθώσεως εκτός αν υπάρχει έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να γνωστοποιείται εγγράφως στον εκμισθωτή μέσα σε προθεσμία τριάντα ημερών τόσο η σύναψη των συμβάσεων όσο και τα στοιχεία εκείνων προς τους οποίους έγινε η παραχώρηση. Στις περιπτώσεις αυτές το καταβαλλόμενο μίσθωμα αυξάνεται κατά 20%.

2. Η παράγραφος 5 του άρθρου 6 του ν. 813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

5. Επιτρέπεται η πρόσληψη συνεταίρου και η συστέγαση φαρμακείων -και φαρμακαποθηκών- ως και η παραχώρηση του μισθίου στις εταιρείες που προβλέπονται από τα άρθρα 6 και 8 του ν. 328/1976 και των άρθρων 7 και 8 του ν. 1963/1991, χωρίς μεταβολή στη μισθωτική σχέση. Αντίγραφο του καταστατικού της εταιρείας που συνιστάται επιδίδεται στον εκμισθωτή μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από τη δημοσίευση.

Σε περίπτωση αποχώρησης οποιουδήποτε από τους συνεταίρους ή αποσυστέγασης, συνεχίζεται για τους παραμένοντες στο μίσθιο φαρμακοποιούς η μίσθωση, υπό τους όρους της αρχικής συμφωνίας, και αν δεν υπάρχει συμφωνία,

κατά τις διατάξεις του ν. 813/1978, όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον παρόντα νόμο."

Άρθρο 3

Το άρθρο 12 του ν. 813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

Άρθρο 12

Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της συμβάσεως να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά πάροδο έξι μηνών από την καταγγελία. Στην περίπτωση αυτήν ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο της καταγγελίας μίσθωμα τεσσάρων μηνών."

Άρθρο 4

Το άρθρο 18 του ν. 813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

Άρθρο 18

1. Ο μισθωτής κατά τη λήξη της μισθώσεως έχει δικαίωμα για μια φορά να την παρατείνει για τόσο χρόνο, όσος υπολείπεται για τη συμπλήρωση εννέα συνολικά ετών από την έναρξή της.

2. Οι συμβαλλόμενοι έχουν δικαίωμα κατά τη διάρκεια της μισθώσεως να ορίσουν χρόνο παρατάσεως διαφορετικό από τον προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο. Η σχετική συμφωνία αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας. Στην περίπτωση αυτήν, αν με το συμφωνημένο χρόνο παρατάσεως συμπληρώνεται συνολικός χρόνος διάρκειας της μισθώσεως μεγαλύτερος από εννέα έτη, περαιτέρω παράταση δεν χωρεί'.

Άρθρο 5

1. Μισθώσεις αναφερόμενες στα άρθρα 1 και 2 του ν. 813/1978, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1962/1991 και την υπ' αριθμ. 13992/1992 απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης (ΦΕΚ 132/2-3-92 Β') λήγουν την 30ή Απριλίου 1992, παρατείνονται αυτοδικαίως, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 6, ως ακολούθως:

α. μέχρι την 31 Αυγούστου 1994, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον τριάντα ετών,

β. μέχρι την 31 Αυγούστου 1995, αν έχει συμπληρώσει χρονικό διάστημα τουλάχιστον είκοσι ετών,

γ. μέχρι την 31 Αυγούστου 1996, σε κάθε άλλη περίπτωση.

2. Ως χρόνος παραμονής στη χρήση του μισθίου νοείται ο συνολικός, συμπληρούμενος στο πρόσωπο του, κατά την ισχύ του παρόντος, μισθωτή, ανεξαρτήτως του είδους της συμβάσεως, προσμετρούμενου και του χρόνου των τυχόν δικαιοπαρόχων.

3. Μισθώσεις που κατά τη σύμβαση και το άρθρο 4 του ν. 813/1978 λήγουν από 1.5.1992 έως 31.8.1996 παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την ημερομηνία αυτή.

4. Οι μισθώσεις των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου αυτού διέπονται εφεξής από τις διατάξεις του ν. 813/1978, όπως τροποποιείται με τον παρόντα νόμο. Ειδικές συμφωνίες για λύση της μίσθωσης ή για σύντημηση του χρόνου της, που καταρτίστηκαν έγκυρα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 813/1978 μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, διατηρούνται σε ισχύ.

5. Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 4 εφαρμόζονται και στις υπομισθώσεις που νομίμως υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος αυτού του νόμου.

Άρθρο 6

1. Στις μισθώσεις των παραγράφων 1 και 3 του προηγούμενου άρθρου ο εκμισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την παράταση, εφόσον ο μισθωτής κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου διάρκεια δέκα ετών. Η άρνηση γίνεται με έγγραφη δήλωση που επιδίδεται στο μισθωτή, εντός έξι (6) μηνών από την ισχύ του νόμου αυτού. Στην περίπτωση αυτήν η μίσθωση λήγει την 30 Απριλίου 1993.

2. Στις περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου ο εκμισθωτής οφείλει λόγω αποζημιώσεως το τριπλάσιο ποσό που ορίζεται στο άρθρο 13 παρ. 1 εδάφ. α' του ν. 813/1978 επί καταγγελίας για ιδιόχρηση. Οι διατάξεις του άρθρου 15 του νόμου αυτού έχουν ανάλογη εφαρμογή.

3. Αν ο εκμισθωτής δεν ασκήσει την αγωγή αποδόσεως εντός έξι (6) μηνών από τη λήξη, η άρνηση της παρατάσεως θεωρείται ότι δεν επέφερε αποτελέσματα.

4. Στην περίπτωση αρνήσεως της παρατάσεως, αν ο μισθωτής δηλώσει εγγράφως, εντός μηνός από την επίδοσή της αρνήσεως, ότι προσφέρει μίσθωμα τουλάχιστον 10% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου ετησίως και ο εκμισθωτής αποδεχθεί την προσφορά, καταρτίζεται νέα μίσθωση που αρχίζει την 1η Μαΐου 1993 και διέπεται κατά τα λοιπά από τις διατάξεις του ν. 813/1978. Αν ο εκμισθωτής ανταπαντήσει εντός μηνός αρνούμενος την προσφορά, η μίσθωση λήγει κατά την παρ. 1 και ο εκμισθωτής οφείλει ως αποζημίωση το διπλάσιο της οριζόμενης στην παρ. 2. Η παράλειψη ανταπαντήσεως θεωρείται ως αποδοχή.

5. Η άρνηση του εκμισθωτή να παραταθεί περαιτέρω η μίσθωση, καθώς και η προσφορά μισθώματος τουλάχιστον 10% της αντικειμενικής αξίας εκ μέρους του μισθωτή, σύμφωνα με τις παράγραφους 1 και 4 αυτού του άρθρου, γίνεται εγγράφως και δεν ανακαλείται.

6. Αν το καταβαλλόμενο μίσθωμα είναι τουλάχιστον το 10% της αντικειμενικής αξίας, η διάταξη αυτού του άρθρου δεν έχει εφαρμογή.

7. Στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα της αντικειμενικής αξίας ισχύει η αγοραία αξία.

Άρθρο 7

1. Στις περιπτώσεις που το αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα υπερβαίνει το διπλάσιο του καταβαλλομένου, το πέρα του διπλασίου οφείλεται κατά 50% μετά πάροδο εξαμήνου από την κοινοποίηση της έγγραφης οχλήσεως του εκμισθωτή και το υπόλοιπο μετά παρέλευση έτους από αυτήν. Επί αναπροσαρμογής που έγινε με βάση το άρθρο 2 του ν. 1962/1991 το πέρα του διπλασίου ποσό και μέχρι του τετραπλασίου οφείλεται από την ισχύ του παρόντος και το υπόλοιπο από 1ης Νοεμβρίου 1992.

2. Μισθώσεις που σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 του παρόντος νόμου παρατείνονται, υπόκεινται στην αναπροσαρμογή του μισθώματος, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στις παράγραφους 2 και 3 του άρθρου 5 του ν. 813/1978, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του παρόντος νόμου και εντός των ορίων της προηγούμενης παραγράφου. Στη ρύθμιση αυτήν υπόκειται και κάθε ισχύουσα σύμβαση, αν δεν υπάρχει ειδική συμφωνία των μερών.