

E-newsletter

ΖΑΧΑΡΟΠΟΥΛΟΣ | ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ

Οι νέες ρυθμίσεις
των Εμπορικών Μισθώσεων

Κατά τη συνεδρίαση της Ολομέλειας της Βουλής την 26^η Φεβρουαρίου 2014, ψηφίσθηκε Σχέδιο Νόμου με τίτλο «*Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις*»¹ (αναμένεται να τεθεί σε ισχύ **εντός του Μαρτίου 2014**) το οποίο **τροποποιεί το καθεστώς των εμπορικών μισθώσεων** ως κατωτέρω:

ΝΕΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ (άρθρο 13 παρ. 1)

[πρόκειται για όσες μισθώσεις καταρτισθούν ΜΕΤΑ την έναρξη ισχύος των εν λόγω διατάξεων]

- Οι εν λόγω μισθώσεις **θα ισχύουν για (03) έτη** [αντί δώδεκα (12) έτη κατά το προϊσχύσαν δίκαιο], ακόμα και αν έχουν συμφωνηθεί για μικρότερο ή αόριστο χρόνο («ελάχιστη νόμιμη διάρκεια») – επιτρέπεται, ωστόσο, μεγαλύτερη διάρκεια, εφόσον τούτο συμφωνηθεί ρητώς από τα μέρη.
- Οι εν λόγω μισθώσεις **θα επιτρέπεται να λυθούν:**
 - (α) οποτεδήποτε, δια νεότερης συμφωνίας αποδεικνυόμενης με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας («θεωρημένο» - βλ. άρθρο 446 Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ²)
 - (β) μετά τη λήξη της διάρκειας της μίσθωσης³ (βλ. ανωτέρω), δια εγγράφου καταγγελίας (είτε του εκμισθωτή είτε του μισθωτή) τα αποτελέσματα της οποίας επέρχονται τρεις (03) μήνες μετά την κοινοποίηση της.

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ (άρθρο 13 παρ. 2α - 2ε)

[πρόκειται για:

- (α) εμπορικές μισθώσεις, οι οποίες έχουν καταρτισθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, ΠΡΙΝ την έναρξη ισχύος των εν λόγω διατάξεων και
- (β) εμπορικές μισθώσεις των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής (12ετής) διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (09) μήνες από τη λήξη τους ΠΡΙΝ την έναρξη ισχύος των εν λόγω διατάξεων]

- **Διατηρείται** η εκ του νόμου («αναγκαστική») παράταση της διάρκειας τους στα δώδεκα (12) έτη, σε περίπτωση που είχαν συμφωνηθεί για μικρότερο ή αόριστο χρόνο
ΠΛΗΝ ΟΜΩΣ, **καταργείται** η υποχρέωση του εκμισθωτή κατά τη λήξη τους να καταβάλει αποζημίωση είκοσι τεσσάρων (24) μισθωμάτων στον μισθωτή («άυλη εμπορική αξία» - άρθρο 60 του π.δ. 34/1995) καθώς και η τετραετής αυτόματη παράταση της διάρκειας της μίσθωσης (άρθρο 61 του π.δ. 34/1995).

¹ Όπως δημοσιεύθηκε στο διαδικτυακό τόπο της ΒΟΥΛΗΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ - <http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/bcc26661-143b-4f2d-8916-0e0e66ba4c50/e-exostre-pap.pdf>

² «Άρθρο 446 ΚΠολΔ - Τρόποι κτήσεως βεβαίας χρονολογίας. Το ιδιωτικό έγγραφο αποκτά βέβαιη χρονολογία ως προς τους τρίτους μόνο όταν το θεωρήσει συμβολαιογράφος ή άλλος δημόσιος υπάλληλος αρμόδιος κατά το νόμο ή όταν πεθάνει ένας από εκείνους που το υπέγραψαν ή όταν το ουσιώδες περιεχόμενό του αναφερθεί σε δημόσιο έγγραφο ή όταν υπάρξει άλλο γεγονός που κάνει με ανάλογο τρόπο βέβαιη τη χρονολογία. Η θεώρηση γίνεται με τη σημείωση επάνω στο έγγραφο της λέξης "θεωρήθηκε" και της χρονολογίας».

³ Η διατύπωση της σχετικής διάταξης (άρθρο 13 παρ. 1 εδ. γ': «Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματα της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίηση της») είναι άστοχη νομοτεχνικά και αναμένεται να δημιουργήσει αμφισημίες για το ακριβές χρονικό σημείο κατά το οποίο επιτρέπεται η κοινοποίηση της εν λόγω καταγγελίας - **πρβλ** το συναφές άρθρο 17 Ν. 3853/2010, όπου γίνεται μνεία συγκεκριμένου χρονικού σημείου («Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως τα δε αποτελέσματα της έρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίηση της.»...)

- **Μειώνονται κατά το ήμισυ οι προθεσμίες και οι αποζημιώσεις** που προβλέπονται για την περίπτωση «ιδιόχρησης» και «ανοικοδόμησης» εκ μέρους του εκμισθωτή :

▪ **«ιδιόχρηση» :**

Καταγγελία μετά τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου, και σε κάθε περίπτωση μετά την πάροδο 09 – 18 μήνες από την έναρξη της μίσθωσης

Αποζημίωση ίση με 08 – 15 μισθώματα (αν πρόκειται για «όμοια επιχείρηση» η αποζημίωση ισούται με 15 - 20 μισθώματα)

▪ **«ανοικοδόμηση» :**

Καταγγελία ή μετά τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου, εκτός αν ο χρόνος αυτός υπερβαίνει την εξαετία (δετία) οπότε η καταγγελία μπορεί να γίνει μετά την πάροδο έξι (06) ετών από την έναρξη της μίσθωσης,

ή μετά την πάροδο δεκαοκτώ (18) μηνών [ή εννέα (09) μηνών] από την έναρξη της μίσθωσης, αν ο συμφωνημένος χρόνος της μίσθωσης είναι μικρότερος των δεκαοκτώ (18) μηνών [ή εννέα (09) μηνών, αντιστοίχως] ή η μίσθωση έχει αόριστη διάρκεια,

Αποζημίωση ίση με 06 – 09 μισθώματα

- **Διατηρείται το ευνοϊκό, υπέρ του μισθωτή, καθεστώς λύσης τους** (άρθρο 43 του π.δ. 34/1995, όπως ισχύει μετά το άρθρο 17 Ν. 3853/2010), ήτοι η δυνατότητα λύσης τους (εφόσον έχει παρέλθει **ένα έτος** από την έναρξη τους) δι' εγγράφου καταγγελίας του μισθωτή, η οποία αναπτύσσει έννομα αποτελέσματα μετά από τρεις (03) μήνες και συνεπάγεται την καταβολή αποζημίωσης ενός (01) μισθώματος στον εκμισθωτή.
- Προβλέπονται **ειδικές ρυθμίσεις** για ενέργειες (καταγγελία, παράταση υφιστάμενης εμπορικής μίσθωσης κλπ) που θα λάβουν χώρα **μέχρι την 31.08.2014.**

Για περαιτέρω πληροφορίες, μπορείτε να επικοινωνήσετε μαζί μας στα κατωτέρω στοιχεία επικοινωνίας:

Θεόδωρος Ζ. Ζαχαρόπουλος,

Δικηγόρος, Master Prof. Univ. Paris V

T. 2103613864 F. 2103616315 E. tz@zcslaw.com

ΔΗΛΩΣΗ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ: Οι πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Ηλεκτρονικό Ενημερωτικό Δελτίο (E-newsletter) έχουν τύχει επιμελούς επιστημονικής επεξεργασίας, πλην όμως δεν συνιστούν ούτε θα πρέπει να εκληφθούν ως ad hoc νομικές συμβουλές. Ως εκ τούτου ουδεμία ευθύνη φέρουμε έναντι των αναγνωστών του παρόντος για ενδεχόμενη χρήση των πληροφοριών αυτών σε νομικά ζητήματα τους. Για οποιοδήποτε νομικό ζήτημα αντιμετωπίζουν οι αναγνώστες θα πρέπει να απευθύνονται σε κατάλληλους νομικούς συμβούλους. Με την επιφύλαξη παντός δικαιώματος.

ΖΑΧΑΡΟΠΟΥΛΟΣ | ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ

ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΙΝΔΑΡΟΥ: Πινδάρου 11, Κολωνάκι 10673, Αθήνα | T. 2103609174, 2103613864 F. 2103616315 E. info@zcslaw.com

ΓΡΑΦΕΙΟ ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ: Βουκουρεστίου 36, Κολωνάκι 10673, Αθήνα | T. 2103621101, 2103621405 F. 2103621367 E. info@zcslaw.com

www.zcslaw.com.