



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
17 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 1986

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ

175

Π Ρ Α Ξ Η ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ

Επιβολή αγρονομικού ελέγχου στις μισθώσεις αστικών ακινήτων του Νομού Μεσσηνίας.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 44 του Συντάγματος.

2. Την εξαιρετικά επείγουσα, έκτακτη και απρόβλεπτη ανάγκη που έχει δημιουργηθεί εξ αιτίας των εκτεταμένων ζημιών, που προκλήθηκαν από τους ισχυρούς σεισμούς στα ακίνητα του Νομού Μεσσηνίας από τις 13 Σεπτεμβρίου 1986 και μετά.

3. Τον πιθανό κίνδυνο της αύξησης των τιμών των μισθωμάτων, λόγω της κρίσιμης στέγης που έχει προκύψει και τον υφιστάμενο κίνδυνο να προκληθούν απρόβλεπτες δυσμενείς επιπτώσεις στην οικονομική ζωή του Νομού Μεσσηνίας και των οικονομικά προς αυτόν συνδεδεμένων διαμερισμάτων της Πελοποννήσου.

4. Την απαραίτητη ανάγκη δημιουργίας όρων και συνθηκών ομαλής διαμορφώσεως των τιμών των μισθωμάτων στα ακίνητα γενικά της περιφέρειας του Νομού Μεσσηνίας.

5. Την εξαιρετικά επείγουσα ανάγκη προστασίας του πληθυσμού από ανθεμίτες απαιτήσεις για υπέρβαση υπερβολικών μισθωμάτων και την προς τούτο επιβαλλόμενη άμεση αγρονομικού ελέγχου στα μισθώματα αστικών ακινήτων προς αποτροπή κερδοσκοπικών ενεργειών σε βάρος των κατοίκων της παραπάνω περιοχής.

6. Την αδυναμία άμεσου αντιμετώπιστος της έκτακτης κατάστασης που έχει διαμορφωθεί, δια της συήθους νομοθετικής ρυθμίσεως των συναφών θεμάτων, με πρόταση του Γενικού Συμβούλου, αποφασίζουμε :

Άρθρο Πρώτο.

Οι μισθώσεις των αστικών ακινήτων τα οποία ευρίσκονται στην περιοχή του Νομού Μεσσηνίας, που οριοθετείται από παραλία Καλαμάτας, από όριο Κοινότητας Βελίκας μέχρι όριο Κοινότητας Κυτρίων συμπεριλαμβανομένων και των Κοινοτήτων αυτών και της γραμμής που συνδέει τα όρια των Κοινοτήτων Κάτω Δολοί, Αλτοίρας, Πηγάδια, Δένδρα, Μονής Διομήδης, Πηγών, Αλαγονίας, Νέδουσας μέχρι

όριον Νομού Λακωνίας, ορίων Νομού Αρκωνίας, μέχρι ύψος Κοινότητας Πολιανής, Πολιανής, Αγίου Φλώρου, Αρίστο-δήμειου, Ανδρούσας, Βασιλάδας, Λευτοχώρας, Βελίκας, Πα-ραλία Βελίκας, και τα οποία χρησιμοποιούνται ως κατο-νίες, γραφεία, καταστήματα και γενικά ως χώροι στέγης, κάθε μορφής επιχειρήσεως ή επαγγελματίου ή ως χώροι πα-ροχής κοινωνικών ή άλλων κοινωφελών υπηρεσιών, καθώς και οι μισθώσεις αστικών ακινήτων στις οποίες μισθωτές είναι το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ. τελούν υπό αγρονομικό έλεγ-χο που ασκείται σύμφωνα με τις διατάξεις των επομένων άρθρων.

Άρθρο Δεύτερο.

1. Οι μισθώσεις των αστικών ακινήτων του προηγουμένου άρθρου παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την κύρωση της παρούσας από τη Βουλή, εφόσον ο μισθωτής κατά τη 12η Σεπτεμβρίου 1986 χρησιμοποιούσε το μίσθιο και δεν ανα-ντιώνεται στην παράταση.

2. Η παράταση του χρόνου της μισθώσεως δεν παρακω-λύει την υπό του μισθωτού άσκηση του δικαιώματος καταγ-γελίας της συμβάσεως εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις των άρθρων 585, 586 και 588 του Αστικού Κώδικα.

3. Καταγγελία της συμβάσεως υπό του εκμισθωτού υπο-ρεί να γίνει μόνο στις ακόλουθες περιπτώσεις :

α) Για τους λόγους που αναφέρουν τα άρθρα 594 και 597 του Αστικού Κώδικα και για ολική ή μερική υπερίσθω-ση που πραγματοποιήθηκε κατά παράβαση απαγορευτικού όρου της μισθωτικής συμβάσεως. Εφαρμογή επί του προ-κειμένου έχει και η διάταξη του άρθρου 661 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

β) Για λόγους βιοκατοικίσεως του εκμισθωτού και της οικογενείας του, σε περίπτωση αποδεδειγμένης επείγουσας ανάγκης μετά την απόφαση του κατά το άρθρο 6 της πα-ρούσας αρμοδίου δικαστηρίου.

γ) Για ανοκώδηση του μισθίου από τον εκμισθωτή ή τον κύριο του μισθίου που έχει λάβει τη σχετική δικαστική άδεια.

Στην περίπτωση αυτή, προκειμένου μεν για μισθώσεις ακινήτων που δεν υπάγονται στις διατάξεις του Ν. 813/1978 «περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώ-σεων», όπως αυτός ισχύει, η καταγγελία μπορεί να γίνει μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μισθώσεως, εφαρ-μοζομένων των διατάξεων των εδαφίων (α) της παρ. 1 του άρθρου 2 και (α) και (γ) της παραγράφου 1 του αρ-

Άρου 3 του Νόμου 1598/1986, τα έννομα δε αποτελέσματα αυτής επέρχονται μετά εξάληνο από της επιδόσεως στο μισθωτή του εγγράφου περί καταγγελίας, προκειμένου δε για μισθώσεις που υπάρχουν στις διατάξεις του Νόμου 813/1978, η καταγγελία λόγω ανοικοδομήσεως διέπεται από τις διατάξεις του Νόμου αυτού. Ειδικώς προκειμένου περί ανοικοδομήσεως ακινήτου που κρίθηκε αρμοδίως ως επιχινδύνως ετοιμόρροπο και κατεδαφιστέο, η καταγγελία χωρεί κατά πάντα χρόνο.

Οι παλαιοί προ της ανοικοδομήσεως μισθωτές δικαιούνται σε επανεγκατάσταση σε θέση του ακινήτου, ανάλογη με την προηγούμενη και σε έκταση όχι μεγαλύτερη των 3/4 αυτής που κατείχαν. Το δικαίωμα αυτό ασκείται εντός προθεσμίας 6 μηνών από την καταγγελία για ανοικοδόμηση, το δε νέο μίσθωμα μετά την επανεγκατάσταση ρυθμίζεται από το αρμόδιο δικαστήριο.

4. Δίκες επί αγωγών για απόδοση της χρήσεως του μισθίου που εκκρεμούν κατά το χρόνο ενάρξεως της παρούσας καταργούνται. Δικαστικές αποφάσεις περί απόδοσης μισθίου, που έχουν εκδοθεί, έστω και αν έχουν καταστεί τελεσίδικες δεν εκτελούνται, εκτός εάν στηρίζονται σε λόγους που έχουν ήδη επιφέρει τη λήξη της μισθώσεως και οι λόγοι αυτοί αναγνωρίζονται από την παρούσα.

5. Σεις περιπτώσεις σφακίας ή αναγκαστικής αποχής ως του μισθίου ή καθολικής διαβολής, ο νέος κύριος υπεστέργεται στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις του προηγούμενου κυρίου του ακινήτου.

Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση διεκδικήσεως του μισθίου ή διαβολής του εκμισθωτού από της ναυμής του συνεπεία δικαστικής αποφάσεως.

Άρθρο Τρίτο.

1. α) Σε μισθώσεις των αστικών ακινήτων του άρθρου 1 της παρούσας που θα συναφθούν από 13.9.1986 μέχρι την κύρωση της παρούσας πράξεως από τη Βουλή, απογορεύεται η συνολολόγηση μισθωμάτων μεγαλύτερων των καταβαλλομένων κατά τη 12.9.1986. Οι, από τη δημοσίευση της παρούσας στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, παραβάτες της διατάξεως αυτής διώκονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Αγορανομικού Κώδικα (Ν.Δ. 136/1946), όπως ισχύει, και τιμωρούνται με τις ποινές του άρθρου 32 αυτού.

β) Η εκδίκαση των παραβάσεων αυτών γίνεται μετά την κύρωση της παρούσας πράξεως μετά του παρόντος άρθρου κατά το άρθρο 44 παρ. 1 του Συντάγματος.

γ) Η αύξηση των μισθωμάτων των ακινήτων αυτών, θα καθορίζεται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Εμπορίου.

3) Ο μισθωτής δεν υποχρεούται σε καταβολή μισθώματος ακινήτου για έτος χρόνο αυτό έχει κριθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ως μη δυνατό να χρησιμοποιηθεί.

2. α) Σε μισθώσεις αστικών ακινήτων που εκμισθώνονται για πρώτη φορά μέσα στο χρονικό διάστημα που διαλαμβάνει η προηγούμενη παράγραφος, το συνολολογούμενο μίσθωμα πρέπει να αντιστοιχεί με τα καταβαλλόμενα κατά τη 12.9.1986 μισθώματα των παρακειμένων ακινήτων του αυτού πραγματικού κύριου, χωρίς και κατηγορίες.

β) Οι οικονομικοί φορείς υποχρεούνται να χορηγούν στους ενδιαφερόμενους για δικαστική χρήση αντίγραφα μισθωτηρίων ως και βεβαιώσεις περί του καταβαλλόμενου μισθώματος διοικητικής ακινήτων, δικαιούμενοι να ζητήσουν από τον αιτούντα την υποβολή υπεύθυνης δηλώσεως του Ν.Δ. 105/1986

υπερί απομικτής ευθύνης του δηλούντος ή δεχαιούντος, ο οποίος ισχύει σήμερα, περί του ότι τα χορηγούμενα στοιχεία θα χρησιμοποιηθούν μόνο για δικαστική χρήση κατά την εκδίκαση των κατά το άρθρο 6 της παρούσας διαφορών.

Άρθρο Τέταρτο.

Επί μισθώσεων του άρθρου 1 της παρούσας ο εκμισθωτής υποχρεούται όπως εντός του απολύτως αναγκαίου χρόνου, από της έγγραφης πρόσκλησης του μισθωτή, πράξει στις κρίθει, ως από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αναγκαίες για την περαιτέρω χρήση του μισθίου επανομές και έργα του έργου του δανείου που θα χορηγηθεί για τον παραπάνω σκοπό.

Άρθρο Πέμπτο.

1. Όπου αναφέρεται η λέξη μισθωτή ή μισθωτές νοούνται και οι νομίμως υποστάμενες υπομισθώσεις.

2. Είναι άκυρη κάθε συμφωνία με την οποία επέρχεται αποστέφρηση των δικαιωμάτων του μισθωτή που του παρέχει η παρούσα, εφόσον δεν επιτρέπεται ρητώς με την παρούσα.

Η άρση που καταβλήθηκε σε εκπέμπουσα εταιρεία συμφωνίας αναζητείται, κατά τις περί δικαιολογητού πλουτισμού διατάξεις.

Άρθρο Έκτο.

1. Κάθε διαφορά από την εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας υπάγεται στην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου ή του Ειρηνοδικείου, αναλόγως με το ποσό του καταβαλλόμενου μισθώματος, κατά τις διατάξεις των άρθρων 14 παρ. 1 εδάφιο β και 16 αριθ. 1 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και εκδικάζεται κατά τη διαδικασία των άρθρων 647 έως και 661 αυτού.

2. Οι, κατά την προηγούμενη παράγραφο, εκδιδόμενες αποφάσεις κηρύσσονται υποχρεωτικές προσηλώς εκτελεστές.

3. Η διαδικασία επιλύσεως των διαφορών αυτών διατάσσεται απευθείας και χωρίς την καταβολή ούτε τέλους χαρτοσήμου, συμπεριλαμβανομένης και της εκδίδσεως αντιγράφων των εκδιδόμενων αποφάσεων.

Άρθρο Έβδομο.

Κάθε γενική ή ειδική διάταξη, αντίθετη με την παρούσα Πράξη, δεν ισχύει επί των ρυθμίσεων που προβλέπει αυτή.

Άρθρο Όγδοο.

Η ισχύς της παρούσας, η οποία θα κυρωθεί νομοθετικά κατά το άρθρο 44 παρ. 1 του Συντάγματος, θα αρχίσει από της δημοσίευσής της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός εάν διαφορετικά ορίζεται στην πράξη αυτή.

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

ΙΟ, ΜΙΣΘΕΓΙΚΟ, ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΑΝΔΡΕΑΣ Γ. ΠΑΠΑΜΑΡΕΦΟΥ
Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣΑΚΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Α. Α. ΤΣΟΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΣ, Κ. ΠΑΠΟΠΟΥΛΟΣ, Α. ΚΟΥΤΣΟΓΙΩΡΓΑΣ, Κ. ΣΗΜΙΤΗΣ, Δ. ΤΣΟΒΟΛΑΣ, Α. ΚΑΚΑΛΑΜΑΝΗΣ, Α. ΤΡΙΤΣΗΣ, Α. Μ. Μ. ΜΕΡΚΟΤΡΗ, Α. ΔΡΟΣΟΓΙΑΝΝΗΣ, Γ. ΠΑΠΑΛΟΠΟΥΛΟΣ, Κ. ΣΦΥΡΙΟΤ, Γ. ΠΟΤΤΑΚΗΣ, Ε. ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ, Α. ΞΕΝΟΝΗΣ, Κ. ΠΑΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ, Β. ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ.