## ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

***στο σχέδιο νόμου "Τροποποίηση του ν. 813/1978 "Περί εμπορικών και άλλων πινών καταγορών μισθώσεων"***

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

-Οι υπερβολικά μακροχρόνιες εκ του νόμου υποχρεωτικές παρατάσεις των μισθώσεων, που δεν ρύθμιζαν ουσιαστικά το θέμα του ύψους του ενοικίου·

-Η δικαστηριακή πρακτική που στην ουσία αρνείται να προσαρμόζει το ύψος των ενοικίων έστω και στοιχειωδώς στις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς·

-Η σχετική "στενότητα" επαγγελματικών χώρων (στην ουσία πρόκειται για εντονότατη ζήτηση σε συγκεκριμένες περιοχές, γεγονός που προκαλεί τάσεις για κατάχρηση και από τον ιδιοκτήτη και από τον ενοικιαστή) ήσαν οι κύριοι παράγοντες που συνετέλεσαν στη διατήρηση και διόγκωση του προβλήματος της επαγγελματικής στέγης κατά τις τελευταίες δεκαετίες.

Ο συνδυασμός τους προκάλεσε σειρά ανεπιθύμητων αποτελεσμάτων ιδίως:

-έντονες διαφοροποιήσεις στα ύψη των ενοικίων και στρεβλώσεις του ανταγωνισμού,

-ασύμφορες αποδόσεις των ακινήτων που σε πολλές περιπτώσεις ισοδυναμούν με απαλλοτρίωση,

-υπερεπαγγελματισμό και αλλοίωση των συνθηκών της εν γένει οικονομικής δραστηριότητας,

-αφανείς συναλλαγές, απώλεια εσόδων του Δημοσίου και αναρίθμητες διαμάχες, εικονικές ή πραγματικές, στα δικαστήρια.

Στην αποτύπωση αυτήν της τωρινής κατάστασης συμφωνούν πλέον όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, ποικίλουν όμως εξαιρετικά οι από κάθε πλευρά προτεινόμενες λύσεις. Υπάρχει ωστόσο σύγκλιση απόψεων ως προς τα εξής βασικά σημεία για τη νέα νομοθεσία:

-η επαγγελματική μίσθωση πρέπει να προστατεύεται από εκ του νόμου ελάχιστο υποχρεωτικό χρόνο διαρκειας·

-το ύψος του ενοικίου πρέπει να μπορεί να προσαρμόζεται σε ένα αντικειμενικά λογικό ύψος κατά τρόπο ει δυνατόν προκαθορισμένο ώστε να αποφεύγονται οι δικαστικές αντιπαραθέσεις και οι καταχρηστικές ιδιοχρήσεις·

-πρέπει να προβλεφθούν μέτρα που θα αποτρέπουν τις αφανείς οικονομικές συναλλαγές·

-η λήξη των μισθώσεων που εκ του νόμου έχουν παραταθεί μέχρι τώρα να είναι κλιμακωτή ώστε να περιοριστούν στο μέγιστο δυνατό οι κλυδωνισμοί στην αγορά.

Υπ' αυτές τις συνθήκες το σχέδιο νομου δημιουργεί ένα νέο καθεστώς (οριστικό) που θα αντιμετωπίζει αποτελεσματικά τους παράγοντες που οδήγησαν στην τωρινή στρέβλωση και τη μεταβατική ρύθμιση για τις "παλιές" μισθώσεις.

Το σχέδιο αυτό επιδιώκει να εξασφαλίσει στο μεν ενοικιαστή τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας της επιχείρησής του για προσήκον χρονικό διαστημα, στο δε ιδιοκτήτη την απολαβή λογικού, τουλάχιστον, ενοικίου και τη δυνατότητα να ανακτήσει το ακίνητο με τη λήξη της συμβασης. Τα κύρια σημεία που αντιμετωπίζονται ειναι η υποχρεωτική εκ του νόμου ελάχιστη διάρκεια της μίσθωσης και το σύστημα αναπροσαρμογής των ενοικίων, ενώ το κύριο "ψυχολογικό" μήνυμα που η νομοθεσία αυτή πρέπει να δώσει προς όλες τις κατευθύνσεις είναι ότι εξασφαλίζεται η τήρηση εφεξής απαρέγκλιτα της αρχής των συμβάσεων. Οι κλιμακούμενες παρατάσεις απλώς στοχεύουν στο να περιορίσουν τους κλυδωνισμούς στην οικονομία από την απελευθέρωση.

Ως προς τη διάρκεια. Το ισχύον καθεστώς προβλέπει εξαετή, με δυνατότητα παρατάσεως για τέσσερα χρόνια. Στις περισσότερες ευρωπαικες χώρες προβλέπεται εννεαετής. Προτείνεται καθιέρωση εξαετίας, με δυνατότητα παρατάσεως για τρία χρόνια.

Ως προς τον καθορισμό του ύψους του ενοικίου ισχύει και κατ' αρχήν η συμβατική επιλογή. Σαν ελάχιστο αρχικό ενοίκιο καθορίζεται το 6% ή το 4% της αντικειμενικής (ή αγοραίας) αξίας του ακινήτου. Το ενοίκιο αυτό αναπροσαρμόζεται ανά διετία ακολουθώντας το ύψος του τιμαρίθμου, όπως αυτός προσδιορίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος.

Μεταβατικό καθεστώς για τις "παλιές" μισθώσεις

Προτείνεται σύστημα που συνδυάζει την κλιμακωτή, σε διάστημα χρονικών σημείων, λήξη, άνευ ετέρου, των παλιών μισθώσεων με τη δυνατότητα άμεσης λήξεως έναντι σημαντικής αποζημιώσεως στον ενοικιαστή. Αν αυτός προσφέρει ιδιαίτερα ικανοποιητικό ενοίκιο (10% της αντικειμενικής αξίας) για τη σύναψη νέας σύμβασης και ο ιδιοκτήτης αρνηθεί, τότε η οφειλόμενη αποζημίωσή του διπλασιάζεται.

Οι αναπροσαρμογές των ενοικίων κατά τη μεταβατική περίοδο γίνονται σύμφωνα με τις προβλέψεις του νέου (οριστικού) καθεστώτος, με την επιφύλαξη της εκκρεμότητας του ν. 1962 (αύξηση πέραν του διπλασίου για την οποία προβλέπεται κλιμακωτή εφαρμογή).

Το σύστημα αυτό αφ' ενός εξασφαλίζει τη με ικανοποιητικούς όρους, και για τα δύο μέρη, απελευθέρωση των ακινήτων που ήταν δεσμευμένα επί μακρό χρονικό διάστημα, αφ' ετέρου προτρέπει στη σύναψη νέας μίσθωσης με τον ίδιο ενοικιαστή, εξισορροπώντας το ύψος του ενοικίου υπέρ του ιδιοκτήτη. Ταυτόχρονα καθιστά λιγότερο ελκυστικές τις αφανείς συναλλαγές και δίνει στοιχεία για την καταπολέμηση της φοροδιαφυγής.

Χρονοδιάγραμμα της κλιμακωτής λήξεως: 31-8-94 για τις μισθώσεις που διαρκούν πάνω από 30 χρόνια, 31-8-95 για τις πάνω από 20, 31-8-96 για τις πάνω από 10.

Άλλα σημαντικά θέματα που ρυθμίζονται είναι η συνέχιση της μισθώσεως σε περίπτωση συστάσεως εταιρείας με την προϋπόθεση ότι ουσιαστικά συμμετέχει σ' αυτήν ο εκμισθωτής.

Η απαγόρευση αναστολής εκτελέσεως δικαστικής αποφάσεως σε περίπτωση μη καταβολής ενοικίου και διευκόλυνση του μισθωτή για πρόωρη λύση της μισθώσεως.

Ειδικότερα:

Με το άρθρο 1 καθορίζεται ως λόγος αναπροσαρμογής κατά την εξέλιξη του τιμαρίθμου η πάροδος διετίας. Η αναπροσαρμογή αυτή δεν ισχύει αν συνεφωνήθη σταδιακή ή κατ' άλλον τροπον αναπροσαρμογή. Καθορίζεται σαν κατώτατο αρχικό συναπτόμενο μίσθωμα το 6% της αντικειμενικης αξίας ή της αγοραίας και το 4% για τους ακάλυπτους χώρους.

Η ρύθμιση φιλοδοξεί ότι θα μειώσει τις δίκες, θα περιορίσει τις καταχρηστικές καταγγελίες για ιδιόχρηση και θα αποκαταστήσει τη δίκαιη απόδοση του κεφαλαίου και θα αποτρέψει τον αθέμιτο ανταγωνισμό.

Επίσης ορίζεται ότι το μίσθωμα που αναπροσαρμόσθηκε είναι απαιτητό από την κοινοποίηση της έγγραφης όχλησης. Μέχρι τώρα, λόγω του διαπλαστικού χαρακτήρα της αποφάσεως ήταν απαιτητό από την τελεσιδικία, γι' αυτό γίνεται κατάχρηση των ένδικων μέσων.

Με το άρθρο 2 διατυπώνεται διάταξη με την οποία επί μισθώσεως φαρμακείων επιτρέπεται η πρόσληψη συνεταίρου ή η συστέγαση φαρμακείων κατά το ν. 328/1976, χωρίς μεταβολή στις μισθωτικές σχέσεις.

Με το άρθρο 3 εισάγεται νέα ρύθμιση για τις υπομισθώσεις και παρέχεται η δυνατότητα προσλήψεως "συνεταίρου".

Αποφεύγονται οι καταστρατηγήσεις σε βαρος του εκμισθωτή.

Με το άρθρο 4 παρέχεται στο μισθωτή το δικαίωμα καταγγελίας όταν επιθυμεί την πρόωρη λύση της μισθώσεως.

Με το άρθρο 5 ρυθμίζεται το θέμα της παρατάσεως της μισθώσεως μετά τη λήξη της. Επίσης καθορίζεται και ο τρόπος που συμφωνείται η παράταση αυτή. Καταργείται η προσαρά μείζονος μισθώματος αφ' ενός διότι έχει δημιουργήσει πάρα πολλά προβλήματα και αφ' ετέρου μετά τη σύνδεση της αναπροσαρμογής με τον τιμάριθμο είναι περιττή.

Με το άρθρο 6 ρυθμίζεται το θέμα των παλαιών μισθώσεων που παρατείνονται αναλόγως του χρόνου διάρκειάς τους, ώστε να μη δημιουργηθούν προβλήματα με την ταυτόχρονη λήξη τους. Ειδικότερα: α) Σε όσες μισθώσεις ο εκμισθωτής έχει συμπληρώσει χρόνο μεγαλύτερο των 30 ετών η παράταση χωρεί μέχρι 31.8.1994. β) Αν η χρηση είναι ανώτερη των 20 ετών (δηλαδη 20–30 έτη) δίδεται παραταση μέχρι την 31.8.95. γ) Αν διατελεί στη χρήση από 6 έως 20 ετη χωρεί παραταση μέχρι την 31.8.96.

Με το άρθρο 7 παρέχεται το δικαίωμα στον εκμισθωτή στις περιπτώσεις των μισθώσεων του προηγούμενου άρθρου, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει διάρκεια δέκα ετών και άνω, να αρνηθεί την παράταση εγγράφως, οπότε η μίσθωση σε όλες τις περιπτώσεις (εκτός και είναι κάτω των δέκα ετών) λήγει την 28.2.93. Αν ο εκμισθωτής αρνηθεί την παραταση και ο μισθωτής δηλώσει ότι προσφέρει μίσθωμα ανωτέρω του 10% ετησίως της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, τότε σε περίπτωση αποδοχής από τον εκμισθωτή, καταρτίζεται νέα μίσθωση εξαετούς διάρκειας, που αρχίζει από 1.3.93, από την έναρξη της οποίας καταβάλλεται το νέο μίσθωμα. Στην περίπτωση που ο εκμισθωτής αρνηθεί την προσφορά αυτή, η μίσθωση λήγει την 28.2.1993 και οφείλει αποζημίωση η οποία καθορίζεται με την διαταξη αυτή.

Με το άρθρο 8 ρυθμίζεται διαχρονικώς η οφειλή του αναπροσαρμοσθέντος μισθώματος στην περίπτωση που υπερβαίνει το διπλάσιο του καταβαλλομένου.

Με το άρθρο 9 καθορίζεται ειδικός τρόπος υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας των προς μίσθωση ακινήτων, θεσπιζομένων ειδικών συντελεστών παλαιότητας, εμπορικότητας, κ.λπ..

Με το άρθρο 10 ρυθμίζονται θέματα των για πρώτη φορά υπαγομένων μισθώσεων στην προστασία και οι προυποθέσεις καταγγελιών και εφαρμογής του νόμου σ[illegible] δίκες.

Και τέλος με το άρθρο 11 καθορίζεται σαν έναρξη ισχύος του νομου αυτού η 1η Μαΐου 1992 δεδομένου ότι λήγουν την ημερομηνία αυτή και οι παραταθείσες με το ν. 1952/1991 παλαιές μισθώσεις.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 1992

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ — ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΟΥ

Μιχάλης [illegible]ακωνσταντίνου — Ανδρέας Ανδριανόπουλος

## ΤΡΟΠΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1) Άρθρο 5 του ν. 813/1978 όπως ισχύει

Άρθρον 5
Αναπροσαρμογή του μισθώματος

1. Το δικαστήριον κατ' αίτησιν τινός των μερών αναπροσαρμόζει το μίσθωμα εις το ύψος του ελευθέρου μετά διετίαν από της ενάρξεως της μισθώσεως ή της τελευταίας αναπροσαρμογής.

2. Ως ελεύθερον θεωρείται το μίσθωμα, το δυνάμενον να πραγματοποιηθή συμβατικώς. Δια τον προσδιορισμόν του λαμβάνονται υπ' όψιν η καλή πίστις και το συναλλακτικό ήθη, ιδία δε η θέσις και η κατάστασις του μισθίου και αι λοιπαί ειδικαί συνθήκαι. Μεταβολή της μισθωτικής αξίας δεν λαμβάνεται υπ' όψιν, εάν προέρχεται εκ της ασκουμένης υπό του μισθωτού εις το μίσθιον επιχειρήσεως, ή οφείλεται εις δαπάνας γενομένας υπό του μισθωτού άνευ υποχρεώσεως του εκ της συμβάσεως και δια τας οποίας δεν υφίσταται αξιώσις αποζημιώσεως.

3. Αι διατάξεις των προηγουμένων παραγράφων δεν εφαρμόζονται, εφ' όσον: α) το μίσθωμα ωρίσθη εις ποσοστόν επί των εισπράξεων ή β) συνεφωνήθη οποτεδήποτε σταδιακή ή κατ' άλλον τρόπον αναπροσαρμογή του μισθώματος, εκτός εάν το κατ' αναπροσαρμογήν ορισθέν μίσθωμα τελή εις προφανή δυσαναλογίαν προς το ελεύθερον κατά τον προσδιορισθέντα χρόνον πραγματοποιήσεως της αναπροσαρμογής. Αναπροσαρμογή προ του συμφωνηθέντος χρόνου πραγματοποιήσεώς της δύναται να ζητηθή υπό τας προυποθέσεις του άρθρου 388 Α.Κ.

4. Ειδικώς για μισθώσεις κτιρίων που έχουν χαρακτηρισθεί ως διατηρητέα:

α. Το ελεύθερο μίσθωμα, κατά την έννοια της παραγράφου 1, δεν μπορεί να καθορίζεται μικρότερο από 6% ετησίως της αντικειμενικής αξίας του μισθίου κατά το χρόνο επιδόσεως της αγωγής, χωρίς να υπολογίζεται η μείωση της αξίας του ως διατηρητέου.

β. Από 1.2.91 ο εκμισθωτής δικαιούται, εφ' όσον έχει παρέλθει έτος από την τελευταία αναπροσαρμογή, να επιδιώξει εφάπαξ την αναπροσαρμογή. Αν το μίσθωμα που θα καθοριστεί υπερβαίνει το διπλάσιο του καταβαλλομενου, το υπερβάλλον θα αρχίσει να καταβάλλεται μετά 6 μήνες από την επίδοση της αγωγής. Μίσθωμα μεγαλύτερο του τριπλασίου δεν οφείλεται.

2) Παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 813/1978 όπως ισχύει.

"5. Η κατά το ν. 328/1976 πρόσληψη συνεταίρου ή η συστέγαση φαρμακείων και φαρμακαποθηκών, όπως και η αποχώρηση συνεταίρου και η αποστέγαση, που γίνονται στο ίδιο κατάστημα, δεν συνεπάγεται μεταβολή της μισθωτικης σχέσης και του μισθώματος που έχει συμφωνηθεί και καταβάλλεται".

3) Παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 813/1978

1. Η παραχώρησις καθ' οιονδήποτε τρόπον, εν όλω ή εν μέρει, εις άλλον της χρησέως του μισθίου, ιδία δι' υπεκμισθώσεως ή συστάσεως εταιρείας, ως και η μεταβίβασις εν όλω της μισθωτικης σχέσεως δεν επιτρέπεται πλην αντιθέτου συμφωνίας των μερών.

4) Άρθρο 12 του ν. 813/1978

Άρθρον 12

1. Ο μισθωτής δύναται μετά την λήξιν του συμβατικού χρόνου της μισθώσεως, εν πάση δε περιπτώσει όχι προ της παρελεύσεως τριετίας από της ενάρξεως της μισθώσεως, να καταγγείλη εγγράφως την μίσθωσιν.

2. Επί καταγγελίας κατά την προηγουμένην παράγραφον ο μισθωτής οφείλει προς τον εκμισθωτήν λόγω αποζημιώσεως το κατά τον χρόνον της καταγγελίας καταβαλλόμενον μίσθωμα τεσσάρων μηνών.

5) Άρθρο 18 του ν. 813/1978

Παράτασις της μισθώσεως.

Άρθρο 18

1. Ο μισθωτής κατά την λήξιν της μισθώσεως δικαιούται άπαξ εις παράτασιν της συμβάσεως δια χρόνον ίσον προς τον υπολειπόμενον δια την συμπλήρωσιν δέκα εν συνόλω ετών από της ενάρξεως της μισθώσεως. Επί μισθώσεων του άρθρου 4 παρ. 3 η παράτασις χωρεί δια χρόνον ίσον προς τον της μισθώσεως.

2. Οι συμβαλλόμενοι δικαιούνται διαρκούσης της μισθώσεως να ορίσουν χρόνον παρατάσεως διάφορον του προβλεπομένου υπό της διατάξεως της προηγουμένης παραγράφου. Η περί τούτου συμφωνία αποδεικνύεται δι' εγγράφου βεβαίας χρονολογίας. Εν τη περιπτώσει ταύτη, εαν δια του συμφωνηθέντος χρόνου παρατάσεως συμπληρούται συνολικός χρόνος διαρκείας της μισθώσεως υπέρ την δεκαετίαν, περαιτέρω παράτασις κατά την παράγραφον 1 του παρόντος άρθρου δεν χωρεί.

## ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

***Τροποποίηση του ν. 813/1978 "Περί Εμπορικών και άλλων τινών κατηγοριών μισθώσεων"***

**Άρθρο 1**

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

"Άρθρο 5
Αναπροσαρμογή του μισθώματος

1. Το μίσθωμα κατά τη σύναψη της συμβάσεως δεν μπορεί να συνομολογηθεί κατώτερο του 6% και επί ακάλυπτων χώρων του 4% ετησίως της αντικειμενικής αξίας του μισθίου και στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, της αγοραίας αξίας του, εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι επιβάλλοντες διαφορετική ρύθμιση, οι οποίοι μνημονεύονται στο έγγραφο. Ως ακάλυπτοι χώροι νοούνται και τα υπαίθρια θέατρα και οι υπαίθριοι κινηματογράφοι, οι υπαίθριοι χώροι σταθμεύσεως αυτοκινήτων, τα πρατήρια πωλήσεως υγρών καυσίμων, καθώς και οι χώροι οι οποίοι καλύπτονται κατά ποσοστό μέχρι 30% της συνολικής τους εκτάσεως από κτίσματα.

2. Μετά διετία από την έναρξη της μισθώσεως ή την τελευταία αναπροσαρμογή το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται κατά την αυξομείωση του τιμαρίθμου του κόστους ζωής, όπως αυτή καθορίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος.

3. Δεν επιτρέπεται αναπροσαρμογή: α) εφόσον έχει ορισθεί μίσθωμα σε ποσοστό επί των εισπράξεων εκτός από το ελάχιστο εγγυημένο, β) εφόσον έχει συμφωνηθεί αναπροσαρμογή σε ορισμένο ποσό ή ποσοστό καταβαλλόμενο σε τακτά χρονικά διαστήματα.

4. Αν η αναπροσαρμογή εξαρτάται από άκυρη ρήτρα εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 2.

5. Αν ο προσδιορισμός του οφειλόμενου κατ' αναπροσαρμογή μισθώματος γίνει συμφώνως προς το άρθρο 371 του Α.Κ., η σχετική συμφωνία του λοιπού καταλύεται και περαιτέρω εφαρμόζεται η παρ. 2.

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

7. Το αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα καθίσταται απαιτητό από την κοινοποίηση της έγγραφης οχλήσεως του εκμισθωτή. Μόνη η καταβολή του πρωτοδίκως αναπροσαρμοσθέντος μισθώματος δεν συνεπάγεται αποδοχή της οριστικής αποφάσεως".

**Άρθρο 2**

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

"5. Επιτρέπεται η συστέγαση φαρμακείων και φαρμακαποθηκών ως και η παραχώρηση του μισθίου σε εταιρεία κατά τους όρους του ν. 328/1976 και του άρθρου 7 του ν. 1963/1991 χωρίς μεταβολή στη μισθωτική σχέση. Αντίγραφο του καταστατικού της εταιρίας που συνιστάται επιδίδεται στον εκμισθωτή μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από τη δημοσίευση. Ο εκμισθωτής στην περίπτωση αυτή δικαιούται να επιδιώξει την αναπροσαρμογή του μισθώματος οποιοδήποτε χρόνο και αν έλαβε χώρα η προηγουμένη.".

**Άρθρο 3**

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

"1. Η ολική ή μερική παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου σε άλλον δεν επιτρέπεται εκτός από αντίθετη συμφωνία των μερών.

Επιτρέπεται η παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου σε εταιρία προσωπική ή περιωρισμένης ευθύνης που θα συσταθεί με ελάχιστη συμμετοχή και του μισθωτή κατά ποσοστό 35%. Μεταβολή των προσώπων των εταίρων με σύμβαση, εκτός του προσώπου του μισθωτή επιτρέπεται για μία φορά. Για επόμενη αλλαγή απαιτείται η έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να γνωστοποιηθεί εγγράφως στον εκμισθωτή μέσα σε προθεσμία τριάντα ημερών τόσο η σύναψη των συμβάσεων όσο και το στοιχεία ταυτότητας εκείνων προς τους οποίους έγινε η παραχώρηση.

**Άρθρο 4**

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

"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 5**

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

"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