

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Κύρωση και τροποποίηση της από 14 Νοεμβρίου 1986 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου «Επίσκληση αγορανομικού ελέγχου στις μισθώσεις αστικών ακινήτων του Νομού Μεσσηνίας».

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Τα μέτρα που έλαβε η Κυβέρνηση με την υπό κύρωση Πρόδη Νομοθετικού Περιεχομένου, για την επίσκληση αγορανομικού ελέγχου στις μισθώσεις αστικών ακινήτων του Νομού Μεσσηνίας, εντάσσονται στην αρχή της παρεμπάσης στη νομοθετική εξουσία ώστε να εξασφαλίζεται η αμετακίνητητα στις συναλλαγές και να αποτρέπεται η διαπόρρωση στην «αγορά» δυσανάλογων τιμών που τις καθορίζει η έλλειψη προσφερόμενης για μίσθωση στέγης στο Νομό Μεσσηνίας.

Όπως είναι γνωστό, τη 13η και 15η, Σεπτεμβρίου του 1986 έγιναν σεισμοί στο Νομό Μεσσηνίας, που έπληξαν κυρίως την πόλη της Καλαμάτας και οικισμούς στην ευρύτερη περιοχή.

Συγκεκριμένα, επλήγησαν οικισμοί που βρίσκονται στην περιοχή που περιλαμβάνονται στην Επικράτεια της παραλίας του κόλπου (από παραλία ορίων κοινότητας Βελίκας μέχρι παραλία ορίων Κοινότητας Κιτριών συμπεριλαμβανομένων και των Κοινοτήτων αυτών) και της γραμμής που συνδέει τα όρια των Κοινοτήτων Δολοί, Αλταίρας, Πηγάδια, Δέντρα, Μονής Διομίστης, Πηγών, Αλαγονίας, Νέδουλας μέχρι ορίων Νομού Λακωνίας, όρια Νομού Λακωνίας μέχρι ύψος κοινότητας Πολιανής, Πολιανής, Αγ. Φλώρου, Αριστοδήμιου, Ανδρούσας, Βασιλάδας, Λευτοχώρας, Βελίκας, Παραλίας Βελίκας.

Η περιοχή που περιλαμβάνεται στα πιο πάνω όρια έχει χαρακτηριστεί από το ΥΠΕΧΩΔΕ σεισμοληπτή.

Εξ αιτίας της εξαιρετικά επείγουσας έκτακτης και απρόβλεπτης ανάγκης που έχει δημιουργηθεί λόγω των εκτεταμένων ζημιών που προκλήθηκαν από τους σεισμούς στα ακίνητα, της προαναφερόμενης περιοχής, καθώς και της αδυναμίας άμεσου αντιμετώπισεως της καταστάσεως αυτής δια της συνήθους νομοθετικής ρυθμίσεως των συνασών θεμάτων, εισηγήθηκε την έκδοση ΠΡΑΞΕΩΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 44 του Συντάγματος, για τη λήψη μέτρων ελέγχου στα μισθώματα των αστικών ακινήτων ώστε να εξασφαλίζεται η αμετακίνητητα στις συναλλαγές και να αποτρέπεται η διαπόρρωση στην «αγορά» δυσανάλογων τιμών που τις καθορίζει η έλλειψη προσφερόμενης για μίσθωση στέγης, με δυσμενείς επιπτώσεις στην οικονομική ζωή του Νομού Μεσσηνίας.

Τα λαμβανόμενα μέτρα είναι κοινωνικής και οικονομικής σημασίας για την προστασία του πληθυσμού από αδύνατες απαιτήσεις και θεωρείται βέβαιο ότι είναι τα μόνα που μπορούν να ληφθούν με τις παρούσες συνθήκες χωρίς να θιγούν οι διατάξεις, περί προστασίας της ιδιοκτησίας, του Συντάγματος.

Ειδικότερα υπό της κυρουμένης με το άρθρο 1 του Νομοσχεδίου Πράξεως Νομοθετικού Περιεχομένου θεσπίζονται τα ακόλουθα:

Άρθρο Πρώτο.

Με το άρθρο αυτό θεσπίζεται ο Αγορανομικός έλεγχος στις μισθώσεις των αστικών ακινήτων που ευρίσκονται στην περιοχή του Νομού Μεσσηνίας, τα όρια της οποίας προαναφέρθηκε και χρησιμοποιούνται ως κατοικίες, γραμμοί, καταστήματα και γενικά ως χώροι απτήσεως κάθε μορφής επιχειρήσεως ή επαγγελματίας ή ως χώροι παροχής κοινωνικών ή άλλων κοινοφελών υπηρεσιών, καθώς και οι μισθώσεις αστικών ακινήτων στις οποίες μισθωτές είναι το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ.

Ο αγορανομικός έλεγχος θα ασκείται με τις διατάξεις των επομένων άρθρων.

Άρθρο Δεύτερο.

Με το δεύτερο άρθρο παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την κύρωση της παρούσας από τη Βουλή, οι μισθώσεις των αστικών ακινήτων του άρθρου 1, εφόσον ο μισθωτής χρησιμοποιούσε το μίσθιο τη 12.9.86 και δεν εναντιώνεται στην παράταση, αδιάφορα, όπως είναι ευνόητο, εάν οι συμβάσεις αυτές είχαν κατά οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο λήξει ή λυθεί ή λήξουν μέσα στον πιο πάνω χρόνο της αναγκαστικής παρατάσεώς τους. Για την ισχύ της διατάξεως αυτής αρκεί να θεσπώνεται ότι κατά τη 12η Σεπτεμβρίου 1986 ο μισθωτής χρησιμοποιούσε το μίσθιο (βλ. σχετική ρύθμιση και στην παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου).

Η παρέκταση του χρόνου μισθώσεως δεν παρακωλύει την υπό του μισθωτού άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας της συμβάσεως εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις των διατάξεων των άρθρων 585, 586 και 588 του Α.Κ., ενώ η καταγγελία των συμβάσεων αυτών από μέρος του εκμισθωτή, περιορίζεται στους παρακάτω λόγους:

α) Των άρθρων 594 και 597 του Α.Κ. καθώς και για ολική ή μερική υπομίσθωση που έγινε κατά παράβαση της μισθωτικής συμβάσεως.

β) Της ιδιοκτητήσεως του εκμισθωτού και της οικογενείας του, σε περίπτωση αποδεδειγμένης επείγουσας ανάγκης μετά από απόφαση του, κατά το άρθρο 6 της παρούσας, αρμοδίου δικαστηρίου.

γ) Της ανοικειοποιήσεως του μισθίου, με θέσπιση του δικαιώματος επανεγκαταστάσεως του μισθωτού στα 3/4 της προηγούμενης κατεχομένης εκτάσεως οπότε το μίσθωμα ρυθμίζεται από το καθ' ύλην αρμόδιο δικαστήριο.

Στην παρ. 4 του άρθρου αυτού, σαν συνέπεια της πιο πάνω αναγκαστικής παρατάσεως, προβλέπεται ότι καταργούνται εκμισθωτές δίκες για απόδοση μισθίου και δεν εκτελούνται τελεσίδικες αποφάσεις, εκτός εάν υπηρξήσαντα, το λόγους που έχουν επισέρει τη λήξη της μισθώσεως αυτοί αναγνωρίζονται από την παρούσα.

Άρθρο Τρίτο.

Με το άρθρο αυτό, ρυθμίζεται το μίσθωμα το οποίο θα πρέπει να καταβάλεται μετά τη 12.9.86. Αυτό απαγορεύεται να είναι μεγαλύτερο από εκείνο που καταβαλλόταν τη 12.9.1986. Για το σκοπό αυτό λαμβάνεται πρόνοια, όπως οι παραβάτες διώκονται σύμφωνα με τον Αγορανομικό Κώδικα.

Είναι ευνόητο ότι, εν όψη της Συνταγματικής Επιταγής, η ποινική δίωξη θα αφορά παραβάσεις που γίνονται μετά τη δημοσίευση της παρούσας στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Παρά τούτα, κριθήκε σκόπιμο όπως γίνει ρητή μνεία στη διάταξη αυτή, για να αποτραπεί ενδεχόμενη, άσκητη δίωξη, δίωξη κατά παραβατών, που της δημοσίευσσεως της παρούσας.

Τέλος, για τον ίδιο λόγο, θεωρήθηκε σκόπιμο η εκδίκαση των παραπάνω παραβάσεων να χωρήσει μετά την κύρωση της Πράξεως αυτής από τη Βουλή. Στη συνέχεια, ορίζεται η διαδικασία προσδιορισμού του μισθώματος αυτού για όλο το χρόνο που συνεχίζεται η αναγκαστική παράταση των μισθώσεων αυτών.

Ο μισθωτής δε θα καταβάλει μίσθωμα για ακίνητο που έχει κριθεί από τις αρμόδιες πολεοδομικές αρχές ως μη δυνάμενο να χρησιμοποιηθεί.

Τέλος με το ίδιο άρθρο ρυθμίζεται το μίσθωμα ακινήτων που μισθώνονται για πρώτη φορά. Αυτό πρέπει να αποσπαστεί οπωσδήποτε με το καταβαλλόμενο κατά τη 12.9.1986 στα παρακαείμενα ακίνητα ίδιου προορισμού, χρήσεως και κατηγορίας.

Οι Οικονομικοί Έφοροι υποχρεούνται στη χορήγηση αντιγράφων μισθωτηρίων συμβεβλητών και δεσφιώσεων για το

καταβαλλόμενα μισθώματα για δικαστική χρήση, στους ενδιαφερόμενους, μετά από υποβολή υπεύθυνης δηλώσεως.

Άρθρο Τέταρτο.

Στο τέταρτο άρθρο αναφέρεται η υποχρέωση του εκμισθωτού να επισκευάσει το ακίνητο μέχρι και του ποσού του ενοικίου που θα χορηγηθεί για το σκοπό αυτό.

Άρθρο Πέμπτο.

Με το πέμπτο άρθρο προβλέπεται η αύξηση κάθε συμφωνίας η οποία στερεί από το μισθωτή τα δικαιώματα που του παρέχει η παρούσα Πράξη.

Άρθρο Έκτο.

Στο έκτο άρθρο ορίζεται το αρμόδιο Δικαστήριο για την επίλυση κάθε διαφοράς για τα αστικά ακίνητα που προκύπτει από την εφαρμογή της παρούσας διατάξεως.

Άρθρο Έβδομο.

Με το άρθρο αυτό καταργείται οποιαδήποτε είτε γενική είτε ειδική διάταξη που περιέχει διαφοροτική ρύθμιση σε θέματα που ρυθμίζονται από την παρούσα Πράξη.

Η τροποποίηση της Νομοθετικής Πράξεως που περιλαμβάνεται στο άρθρο 2 του κωρυφαίου αυτής Νομοσχεδίου κηρύσσεται αναγκαστικά για την προστασία των Ενοικιαστών λόγω των υπαρχόντων προβλημάτων στέγης στη σεισμόπληκτη περιοχή της Μεσσηνίας, παρατείνοντας το χρόνο παραμονής αυτών στα ακίνητα που είχαν μισθώσει.

Ειδικότερα: υπό της παραγράφου 1 του άρθρου 2 αποκλείεται η διεύρυνση του χρόνου παραμονής του Ενοικιαστού στο ακίνητο που μισθώνει: με παράταση των μισθώσεων των αστικών ακινήτων μέχρι την 31.12.1988, εφόσον ο μισθωτής χρησιμοποιούσε το μίσθιο κατά τη 12 Σεπτεμβρίου 1986 και δεν εναντιώνεται στην παράταση, ώστε να δοθεί η δυνατότητα αντιμετώπισης των προβλημάτων που δημιουργήθηκαν από τους σεισμούς στην περιοχή της Μεσσηνίας στον τομέα της στέγης.

Άρθρο Όγδοο.

Με το όγδοο άρθρο ορίζεται ότι η ισχύς της παρούσας Πράξεως θ' αρχίσει από της δημοσίευσής της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η παρούσα Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου θα κηρυχθεί με Νόμο, σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ. 1 του Συντάγματος.

Αθήνα, 18 Δεκεμβρίου 1986

Οι Υπουργοί

Δικαιοσύνης
Α. ΚΑΚΑΛΑΜΑΝΗΣ

Επιταγών
Β. ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

Κύρωση και τροποποίηση της από 14 Νοεμβρίου 1986 Πράξεως Νομοθετικού Περιεχομένου (Επιβολή αγρονομικού ελέγχου στις μισθώσεις αστικών ακινήτων του Νομού Μεσσηνίας).

Άρθρο 1.

Κυρούται, από τότε που ίσχυσε, η από 14 Νοεμβρίου 1986 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 175), η οποία έχει ως ακολούθως:

ΠΡΑΞΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ

Γερί επιβολής αγρονομικού ελέγχου στις μισθώσεις αστικών ακινήτων του Νομού Μεσσηνίας.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παραγράφου 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 ανόδου των τιμών των μισθωμάτων, λόγω της κρίσεως 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 διαμεσολάησης των τιμών των μισθωμάτων στα ακίνητα γενικά της περιφέρειας του Νομού Μεσσηνίας.

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

6. Την αδυναμία άμεσου αντιμετώπιστος της έκτακτης κατάστασης που έχει διαμορφωθεί, δια της συνήθους νομοθετικής ρυθμίσεως των συναφών θεμάτων, με πρόταση του Υπουργικού Συμβουλίου,

Αποφασίζουμε

Άρθρο Πρώτο.

Οι μισθώσεις των αστικών ακινήτων τα οποία εφίσκονται στην περιοχή του Νομού Μεσσηνίας, που οριοθετείται από παραλία Καλαμάτας, από όριο Κοινότητας Βελίκας μέχρι όρια Κοινότητας Κιτριών συμπεριλαμβανομένων και των Κοινοτήτων αυτών και της γραμμής που συνδέει τα όρια των Κοινοτήτων Κάτω Δολοί, Αλτουίτσας, Πηγάδια, Δένδρα, Μονής Διομήτης, Πητών, Αλιωνίας, Νέδουρας, μέχρι ορίων Νομού Λακωνίας, ορίων Νομού Λακωνίας μέχρι ύψος Κοινότητας Παλιονής, Παλιανής, Αγίου Φλώρου, Αριστοθέμιου, Ανδρούσας, Βασιλάδας, Λευτοχώρας, Βελίκας, Παραλία Βελίκας και τα οποία χρησιμοποιούνται ως κατοικίες, γραφεία, καταστήματα και γενικά ως χώροι παροχής κοινωνικών ή άλλων κοινοεσλών υπηρεσιών, κηρύσσονται μισθωτές είναι το δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ. τελούν υπό αγρονομικό έλεγχο που αρκεί: σύμφωνα με τις διατάξεις των επόμενων 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 εναντιώνεται στην παράταση.

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

3. Καταγγελία της συμβάσεως υπό του εκμισθωτού μπορεί να γίνει μόνο στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Για τους λόγους που αναφέρονται τα άρθρα 594 και 597 του Αστικού Κώδικα και για ολική ή μερική υπομισθωση που πραγματοποιήθηκε κατά παράβαση απαγορευτικού όρου της μισθωτικής συμβάσεως.

Βεβαίωση επί του προκειμένου έχει και η διάταξη του άρθρου 661 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

β) Για λόγους ιδιοκατοικίας του εκμισθωτού και της οικογένειάς του, σε περίπτωση αποδεδειγμένης επείγουσας ανάγκης μετά την απόρριψη του κατά το άρθρο 6 της παρούσας αρμόδιου δικαστηρίου.

γ) Για ανοικτότητα του μισθίου από τον εκμισθωτή ή τον κύριο του μισθίου, που έχει λάβει τη σχετική οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση αυτή, προκειμένου μιν για μισθώσεις