

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Στο σχέδιο νόμου «Ρύθμιση μισθώσεων κατοικιών».

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Το σχέδιο νόμου που έχω την τιμή να υποβάλω σήμερα στη Βουλή για υψίστην ενταξήσιν στην αρχή της παραμεταρρύθμισης της νομοθετικής εξουσίας για τη διατήρησή της συνολότητας σε εναλλάγματα πάνω στα μισθώματα των κατοικιών χωρίς να θιγούν οι διατάξεις του Συντάγματος περί προστασίας της ιδιοκτησίας.

Ειδικότερα επιδιώκεται η εξομάλυνση της αγοράς ανοικτοκλιμακίας κατοικίας και η προστασία όλων των μερών ανοικτωμάτων και ιδιοκτητών, από οποιαδήποτε καταχρηστική συμπεριφορά έναν προς τον μισθωτή τους σχηματίζεται.

Με τις διατάξεις του προτεινόμενου σχεδίου νόμου επιχειρείται η ρύθμιση στο θέμα της ανοικτοκλιμακίας κατοικίας με μέτρα θεσμικού χαρακτήρα κοινωνικής και οικονομικής σημασίας που αποβλέπουν στη σταθεροποίηση του προσδοκώμενου του ύψους των μισθώματων με βάση την αντικειμενική αξία του ακινήτου. Το βασικό μέτρο προς αυτή την κατεύθυνση είναι η θέσπιση του Ανωτάτου Επιτροπομένου Μισθώματος (ΑΕΜ) που επιστραφεί τον αντικειμενικό και ορθολογικό προσδιορισμό του ενοικίου έτσι ώστε να ικανοποιούνται οι θεμελιώδεις και εύλογες αξιώσεις των ιδιοκτητών και να προστατεύονται οι ενοικιαστές από τις αθέμιτες απαιτήσεις αυτών.

Ειδικότερα στα άρθρα του σχεδίου αυτού προβλέπονται τα παρακάτω:

Στο άρθρο 1: Ορίζεται ότι στις διατάξεις του νόμου αυτού υπάγονται οι μισθώσεις κινήτρων που κατά τη μισθωτική σύμβαση χρησιμοποιούνται για κύρια κατοικία και ότι σε περίπτωση που έχει συμφωνηθεί μικτή χρήση του μισθίου, ο νόμος αυτός εφαρμόζεται μόνο ως προς τη χρήση του μισθίου στην κύρια κατοικία είναι η προέχουσα.

Επίσης ότι οι μισθώσεις αυτές, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά στο νόμο αυτό εξακολουθούν να διέπονται από τους συμβατικούς τους όρους και συμπληρωματικά από τις διατάξεις του αστικού κώδικα.

Στο άρθρο 2: Προβλέπεται ότι κάθε μίσθωση κινήτρου για κατοικία έχει διάρκεια τουλάχιστον δύο ετών ακόμη και αν έχει συμφωνηθεί για λιγότερο χρονικό διάστημα ή για άριστο χρόνο. Η συμφωνία για παράταση του χρόνου της μίσθωσης ισχύει τουλάχιστον για ένα έτος και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα ή για άριστο χρόνο.

Σε μισθώσεις των οποίων η διάρκεια έχει συμφωνηθεί μικρότερη της διετίας ή η παράταση μικρότερη του έτους, ο μισθωτής, εφόσον το επιθυμεί, μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση κατά το συμφωνημένο χρόνο της λήξης της.

Αν η διάρκεια της μίσθωσης είναι κατά τη σύμβαση μικρότερη από τρία (3) έτη, ο μισθωτής μπορεί, με δήλωσή του η οποία θα αποδοθεί στον εκμισθωτή με δικαστικό επιμελητή δύο (2) τουλάχιστον μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης, να παρατείνει τη μίσθωση έως τη συμπλήρωση τριετίας συνολικής. Αν η μίσθωση έχει συμφωνηθεί για άριστο διάστημα το πιο πάνω δικαίωμα παράτασης ασκείται με έγγραφη δήλωση που επιδίδεται στον εκμισθωτή με δικαστικό επιμελητή δύο τουλάχιστον μήνες πριν από τη συμπλήρωση διετίας. Το δικαίωμα παράτασης μπορεί να ασκηθεί από τον εκμισθωτή μόνο μία φορά.

Προκαταβολή του μισθώματος επιτρέπεται να συμφωνηθεί μόνο για τον πρώτον μισθωτικό μήνα και η εγγυοδοσία που καταβάλλει ο μισθωτής για την εκτέλεση της σύμβασης δεν επιτρέπεται να συμφωνηθεί μεγαλύτερη από το ποσό των δύο (2) μηνιαίων μισθώματων.

Καθυστέρηση καταβολής από το μισθωτή των δαπανών των κοινωχρήστων του μισθίου και κάθε άλλης χρηματικής

οφειλής, που αφορά το μίσθιο και κατά τη συμφωνία το έαυρου, έχει τα έννομα αποτελέσματα που έχει η καθυστέρηση της καταβολής του μισθώματος.

Το ίδιο ισχύει και όταν ο μισθωτής δεν καταβάλλει την αποζημίωση που έχει επιδικαστεί τελεσίδικα για εφόρος ή μεταρρύθμιση στο μίσθιο.

Τέλος υποχρεούται ο μισθωτής να επιτρέψει στον εκμισθωτή ή σε αντιπροσώπότη, οι οποίοι μπορούν να συνοδεύονται και από εμπειρογένη ή προπαιδευμένους, να επισκεπτούν το μίσθιο μια φορά κάθε τρίμηνο για να διαπιστώσουν την καλή και σύμφωνη με τους όρους της μίσθωσης χρήση του. Αντικειμενική κρίση του μισθωτή παρέχεται στον εκμισθωτή το δικαίωμα κλειστής κατοικησιακής της σύμβασης.

Στο άρθρο 3: αναφέρεται η λύση της σύμβασης για ιδιοκατοικητή και ανοικτοκλιμακία.

Ειδικότερα η σύμβαση για ιδιοκατοικητή λύεται υπέρ κοινού κλάσσης προσώπων (σύζυγος, ενταλμένο τέκνο ή γονέας) και κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις. Οι λόγοι που συγκροτούν υπέρ αυτής της ρύθμισης είναι προφανείς. Οι κοινωνικοί λόγοι προστασίας του μισθωτή σταματούν εκεί όπου ανακύπτουν κοινωνικοί λόγοι προστασίας του εκμισθωτή ή των στενών συγγενικών προσώπων. Για να αποτραπεί ο πάντως, όσο είναι δυνατό, οι καταχρήσεις που είχαν διαπιστωθεί παλιότερα κατά την εφαρμογή του θεσμού στην πράξη προβλέπονται στην παράγραφο 4 κυριότερες κυρώσεις ειδικών αξιώσεων για αποζημίωση. Οι κυρώσεις αυτές επιρχύνονται όταν η ιδιοκατοικητή δεν πραγματοποιηθεί μέσα σε τρεις μήνες από την απόδοση του μισθίου και δε διαρκέσει ένα τουλάχιστον έτος.

Για τους ίδιους κατά τ' ανωτέρω κοινωνικούς λόγους και με τις αυτές κυρώσεις είναι σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου αυτού, δυνατή η λύση της σύμβασης για ανοικτοκλιμακία του κινήτρου υπό την προϋπόθεση ότι έχει εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια και η αναβίη των εργασιών να γίνει μέσα σε 12 μήνες από την απόδοση του μισθίου.

Στο άρθρο 4: Αναφέρεται η λύση της σύμβασης για διατήρηση ή ανάπλαση του κτιρίου κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 1512/85 ΦΕΚ 4). Ειδικότερα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού παρέχεται στον εκμισθωτή το δικαίωμα να λύσει τη σύμβαση εφόσον λήξει ο συμβατικός μισθωτικός χρόνος, η μίσθωση έχει διαρκέσει τουλάχιστον δύο έτη και η δαπάνη των εργασιών ανάπλασης υπερβαίνει, με βάση τη σχετική οικοδομική άδεια, το ποσό των 2.500.000 δραχ. Επίσης για την περίπτωση κατάχρησης του παραπάνω δικαιώματος του εκμισθωτή τίθεται στη όρος ότι οι εργασίες ανάπλασης θα πρέπει να αρχίσουν μέσα σε ένα έτος από την απόδοση του μισθίου. Σε περίπτωση κατά την οποία η δωδεκάμηνη προθεσμία παρέλθει άπρακτη παρέχεται το δικαίωμα στο μισθωτή να ζητήσει αποζημίωση που προβλέπεται στην παράγραφο 4 του προηγούμενου άρθρου.

Στο άρθρο 5: αναφέρεται το δικαίωμα των Δήμων και Κοινοτήτων που έχουν εκμισθώσει για κατοικία κίνητρα της κυριότητας των να μπορούν να ζητήσουν την απόδοση των μετά τη λήξη του συμφωνημένου μισθωτικού χρόνου και πάντως όχι πριν την πάροδο διετίας από την έναρξη της μίσθωσης και εφόσον πρόκειται να χρησιμοποιηθούν τα κίνητρα για κοινωνικούς σκοπούς όπως δημοφιλικούς σταθμούς, λέσχες για ηλικιωμένα άτομα, κέντρα νεότητας κλπ. Για την περίπτωση που δε χρησιμοποιηθεί μέσα σε ένα χρόνο το κίνητρο για τους σκοπούς που αποδοτική παρέχεται στο μισθωτή, το δικαίωμα να ζητήσει την αποζημίωση που προβλέπεται στην παράγραφο 4 του άρθρου 3 του παρόντος.

Στο άρθρο 6: αναφέρεται ότι ο μισθωτής δικαιούται να ζητήσει από τον εκμισθωτή, κατά της αποζημίωσης που προβλέπεται στην παράγραφο 4 του άρθρου 3, την επανογκωτιστική του στο μίσθιο εφ' όσον τούτο δε χρησιμοποιηθεί για τους λόγους για τους οποίους αποδόθηκε κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 3, 4 και 5 (ιδιοκατοικητή - ανοικτοκλιμακία - ανάπλαση - κοινωνικοί σκοποί).

Το δικαίωμα της επανεγκλιτάστασης του μισθωτή, δεν μπορεί να ασκηθεί μετά την παροχή ενός έτους από την έκδοση της δωδεκάμηνης προθεσμίας για την ιδιοκατοίκηση, ανωκελεύμενη, απαλλαστή και κοινωνικούς σκοπούς.

Απόσπασμα μισθίου για ιδιοκατοίκηση ή ανωκελεύμενη, ή για εργασίες διατήρησης ή αναπλάσης του μισθίου ή για τη χρησιμοποίηση του από Ο.Π.Α. για κοινωνικούς σκοπούς που εγίνε πριν από την ισχύ του νόμου αυτού, ρυθμίζεται ως προς τα αποτελέσματα και τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 2 έως 5 του ν. 1598/1986 (ΦΕΚ 73).

Στο άρθρο 7: εισάγεται για πρώτη φορά ένας νέος τρόπος προσδιορισμού του ανώτατου μισθώματος των κατοικιών που συνδέεται με την Αντικειμενική Αξία των Ακινήτων.

Ειδικότερα καθορίζεται: Ανώτατο Επιτρεπόμενο Μισθώμα (ΑΕΜ) για τον καθορισμό του οποίου λαμβάνονται υπόψη η τιμή εκμίσθωσης της ενοικιαζόμενης αξίας των ακινήτων, όπως αυτή καθορίζεται από τους σχετικούς πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών, επί τους συντελεστές παλαιότητας, εδάφους, θέσης του μισθίου και επί το συντελεστή απόδοσης ακινήτων. Ειδικότερα:

Ο συντελεστής παλαιότητας ορίζεται για μισθία μέχρι 5 ετών (1), από 5—15 ετών (0,9) και από 15 ετών και άνω (0,8). Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά δύο έτη από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή από την τελευταία αναθεώρησή της ή από την έκδοση πράξης νομιμοποίησης, για αυθαίρετα κτίσματα.

Ο συντελεστής εδάφους ορίζεται, για υπέργειο (0,8), ισόγειο (0,9), πρώτο όροφο (1), δεύτερο όροφο (1,04), τρίτο όροφο (1,08), τέταρτο όροφο (1,12), πέμπτο όροφο (1,16), έκτο όροφο (1,20), έβδομο όροφο (1,26), όγδοο όροφο και άνω (1,32).

Ο συντελεστής θέσης, ορίζεται για κατοικίες που είναι πανταχόθεν ελεύθερες ή έχουν πρόσοψη σε πλατεία (1,08).

Κατά την πρώτη εφαρμογή του νόμου αυτού, ο συντελεστής απόδοσης ακινήτων καθορίζεται σε ποσοστό 0,5%.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Εμπορίου, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αυξάνονται ή να μειώνονται οι συντελεστές των εδαφίων β, γ και δ καθώς και ο συντελεστής απόδοσης ακινήτων του εδαφίου ε της παραγράφου αυτής.

Σε περιοχές της χώρας που δεν έχει ακόμη επεκταθεί το σύστημα Αντικειμενικής Αξίας των Ακινήτων και μέχρι της εφαρμογής του, το συμφωνούμενο μισθώμα των κατοικιών που μισθώνονται δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από εκείνο που προσδιορίζεται με βάση τον όροφο, τη θέση, την παλαιότητα, το εμβαδόν, τους λοιπούς χώρους, τα μισθώματα προηγούμενων τυχόν μισθώσεων και το μισθώματα των πλησιεστέρων παρεοίων μισθίων.

Σε περιπτώσεις διαφωνίας για τον προσδιορισμό του παραπάνω μισθώματος, η διαφωνία επιλύεται από το αρμόδιο δικαστήριο.

Στο άρθρο 8: αναφέρονται οι παρατάσεις των μισθώσεων ως ακολούθως:

1. Οι μισθώσεις ακινήτων που χρησιμοποιούνται κατά τη μισθωτική σύμβαση για κύριο κατοικία, οι οποίες κατά την έναρξη ισχύος του νόμου έχουν λήξει ή είναι αόριστου χρόνου, παρατείνονται μέχρι 31.1.1989, εφόσον ο μισθωτής κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού βρίσκεται στη χρήση του μισθίου. Οι μισθώσεις αυτές παρατείνονται περαιτέρω για ένα έτος ακόμα, με έτηρση δήλωση του μισθωτή που επιδίδεται στον εκμισθωτή με δικαστικό επιμελητή δύο τουλάχιστον μήνες πριν από τη λήξη της μισθώσης.

2. Στις μισθώσεις που παρατείνονται σύμφωνα με την παραπάνω παράγραφο, εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που ο προσδιορισμός του μισθώματος γίνεται σύμφωνα με τη διαδικασία του ΑΕΜ (παρ. 1 του άρθρου 7), ο μισθωτής από την 1.4.1987 υποχρεούται να καταβάλει το κατά τη 31.12.1986 καταβαλλόμενο μισθώμα προσαυξανόμενο κατά ποσοστό 10% ετησίως, το οποίο όμως δεν μπορεί να υπερβεί το Α.Ε.Μ.

3. Αν μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού συμφωνήθηκε μισθώμα ανώτερο του καταβαλλόμενου κατά την 31.12.1986, το μισθώμα αυτό εξακολουθεί να καταβάλλεται και μετά την 1.4.1987 και αυξάνεται μόνο, όταν το κατά την 31.12.1986 καταβαλλόμενο μισθώμα με τις νόμιμες προσαυξήσεις της προηγούμενης παραγράφου, υπερβεί το συμφωνημένο.

4. Στις μισθώσεις που παρατείνονται σύμφωνα με την παρ. 1, αν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που δεν έχει επεκταθεί η εφαρμογή του προσδιορισμού της ενοικιαζόμενης αξίας των ακινήτων (άρθρο 41 του νόμου 1249/1982) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του νόμου 1478/1984, το ανώτατο μισθώμα ορίζεται με βάση το καταβαλλόμενο κατά την 31.12.1986 μισθώμα, προσαυξανόμενο από 1.4.1987 κατά 10% ετησίως, εφόσον κατά το έτος 1986 δεν καταβλήθηκε αυξητή μεγαλύτερη του ποσοστού 12%. Στις περιπτώσεις που κατά το έτος 1986 καταβλήθηκε αυξητή μεγαλύτερη του ποσοστού 12%, δε χρησιμοποιείται για το πρώτο έτος αυξητή.

5. Αγωνίες για απόδοση του μισθίου λόγω λήξης του χρόνου μισθώσης στις μισθώσεις της παρ. 1 δεν μπορούν να ασκηθούν πριν από τη λήξη της μισθώσης. Η διάταξη του άρθρου 69 Κ.Πολ.Δικ. δεν εφαρμόζεται στην προκειμένη περίπτωση.

6. Η εκτέλεση δικαστικών αποφάσεων με τις οποίες έχει διαταχθεί η απόδοση του μισθίου λόγω λήξης συμφωνημένου χρόνου ή λόγω καταγγελίας μισθώσης αόριστου χρόνου αναστέλλεται έως τη λήξη ισχύος του νόμου αυτού. Κατά το χρονικό διάστημα της αναστολής λογίζεται, ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών, ότι η μισθωτική σύμβαση διατηρείται, διέπεται όμως από τις διατάξεις του νόμου αυτού.

7. α) Στις μισθώσεις που έχουν συμφωνηθεί πριν από την ισχύ του νόμου αυτού, καθώς και σε εκείνες που έχουν παραταθεί σύμφωνα με τα εδάφια β και δ της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 1598/1986 (βγαλδή (β) η παράταση της μισθώσης ισχύει τουλάχιστο για ένα έτος και (δ) εάν η διάρκεια της μισθώσης είναι κατά τη σύμβαση μικρότερη από τρία έτη, δύναται να παραταθεί έως τη συμπλήρωση τριετίας συνολικά), εφόσον ο συμφωνημένος χρόνος λήξης τους ή η λήξη του χρόνου παράτασης επέρχεται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, καταβάλλεται το μισθώμα που έχει συμφωνηθεί.

β) Οι μισθώσεις αυτές παρατείνονται μέχρι τη λήξη της ισχύος του νόμου αυτού. Από το συμφωνημένο χρόνο λήξης ή τη λήξη της παράτασης, εφαρμόζονται για τον καθορισμό του μισθώματος αναλόγως οι διατάξεις των παραγράφων 2 και 4.

8. Στις μισθώσεις των παραγράφων 1 και 7 εφαρμόζονται κατά τα λοιπά οι διατάξεις του νόμου αυτού.

Άρθρο 9.
Οικονομικές διατάξεις.

Κάθε διαφορά από μισθώσεις κύριας κατοικίας υπάγεται στην αρμοδιότητα του μονομελούς πρωτοβάθμιου ή του ειρηνοδίκαιου ανάλογα με το ποσό του μισθώματος κατά τις διατάξεις των άρθρων 14 παραγράφος 1 εδάφιο β και 10 άρθρου 1 του Κ.Πολ.Δικ. Στην αρμοδιότητα των δικαστηρίων αυτών υπάγονται, ως άλλες και παρεπόμενες δια-

εφεξής από τη σύμβαση μισθώσεως ή εφ' αφορμή της, καθώς και οι διαφορές του άρθρου 601 του αστικού κώδικα. Οι διαφορές αυτές εκδικάζονται κατά τη διαδ' κατά των άρθρων 647 και επόμενων του Κ. Πολ. Δικ.

Επίσης αναφέρει ότι η δικαστική αρμοσύνη που διαπόσει απόδοση μισθίου το οποίο χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία δεν μπορεί να εκτελεστεί πριν παρέλθουν είκοσι ημέρες από την απόδοση της επιστάτης.

Στο άρθρο 10 ορίζεται ότι α) με την επισύλξη του άρθρου 6 παράγραφος 4, τα άρθρα 1 έως 3 παράγραφος 1 έως 7 του νόμου 1598/1986 καταργούνται.

β) Ο νόμος αυτός αρχίζει να ισχύει από την 1 Φεβρουαρίου 1987 και παύει να ισχύει την 1 Φεβρουαρίου 1990.

Τροποποιούμενες και καταργούμενες διατάξεις:

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1598/86

Ρύθμιση μισθώσεων κατοικιών και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο 1.

1. Από την έναρξη της ισχύος του νόμου αυτού οι μισθώσεις αστικών ακινήτων, που χρησιμοποιούνται κατά τη μισθωτική σύμβαση για κύρια κατοικία, ρυθμίζονται από τις διατάξεις των επόμενων άρθρων και συμπληρωματικώς από τις διατάξεις του αστικού κώδικα.

2. Στις μισθώσεις αστικών ακινήτων, στις οποίες έχει συμφωνηθεί μικτή χρήση του μισθίου, ο νόμος αυτός εφαρμόζεται μόνο αν η χρήση του μισθίου ως κύριας κατοικίας είναι η προέχουσα.

Άρθρο 2.

1. α) Η μισθωτή ακινήτου για κατοικία έχει διάρκεια τουλάχιστο δύο ετών και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο.

β) Με την επισύλξη της διάταξης του εδαφίου δ', συμφωνία για παράταση του χρόνου της μισθώσεως ισχύει τουλάχιστο για ένα έτος και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο.

γ) Σε μισθώσεις των οποίων η διάρκεια έχει συμφωνηθεί μικρότερη της διετίας ή η παράταση μικρότερη του έτους, ο μισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση κατά το συμφωνημένο χρόνο της λήξης της.

δ) Αν η διάρκεια της μισθώσεως είναι, κατά τη σύμβαση, μικρότερη από τρία έτη, ο μισθωτής μπορεί, με δήλωσή του επιδιδόμενη στον εκμισθωτή, με δικαστικό επιμελητή δύο τουλάχιστο μήνες πριν από τη λήξη της μισθώσεως, να παραταίναί τη μίσθωση έως τη συμπλήρωσή τριετίας συνολικώς. Το δικαίωμα αυτό μπορεί να ασκηθεί μόνο μια φορά για κάθε μισθωτική σχέση.

2. Προκαταβολή μισθώματος επιτρέπεται να συμφωνηθεί μόνο για τον τρέχοντα μισθωτικό μήνα. Απαγορεύεται η συμφωνία καταβολής από το μισθωτή, ως εγγυήσεως για την εκτέλεση της σύμβασης, ποσού μεγαλύτερου από τα μισθώματα δύο μηνών.

3. Η καλύτερη καταβολή από το μισθωτή των διαπανών κοινόχρηστου του μισθίου και κάθε άλλης χρηματικής οφειλής, που αφορά το μίσθιο και κατά τη συμφωνία το βαρύνει, έχει τα έννομα αποτελέσματα καλύτερησής του μισθώματος. Το ίδιο ισχύει και όταν ο μισθωτής δεν καταβάλει την αποζημίωση που έχει επιδικασθεί τελεσίδικα για εφόρες ή μεταβολές στο μίσθιο.

4. Ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέψει στον εκμισθωτή ή σε αντιπρόσωπό του να επισκέπτεται το μίσθιο μια φορά κάθε τμήνιο, για να διαπιστώνει την καλή και σύμφωνη με τους

εφεξής από τη σύμβαση μισθώσεως ή εφ' αφορμή της, καθώς και οι διαφορές του άρθρου 601 του αστικού κώδικα. Οι διαφορές αυτές εκδικάζονται κατά τη διαδ' κατά των άρθρων 647 και επόμενων του Κ. Πολ. Δικ.

5. Δικαστικά πρόσχημα ου διατάσσεται απόδοση του μισθίου το οποίο χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία, δεν μπορεί να εκτελεσθεί πριν παρέλθουν είκοσι ημέρες από την απόδοση της επιστάτης.

6. Κάθε διαφορά από μισθώσεις κατοικίας υπάγεται στην αρμοδιότητα του μονομελούς πρωτοδικείου ή του ειρηνοδικείου ανάλογα με το ποσό του μισθώματος κατά τις διατάξεις των άρθρων 14 παρ. 1 εδάφ. β' και 16, αριθ. 1 του Κ. Πολ. Δικ.

Στην αρμοδιότητα των δικαστηρίων αυτών υπάγονται και όλες οι παρεπόμενες διαφορές από τη σύμβαση της μισθώσεως ή εφ' αφορμή της, καθώς επίσης και οι διαφορές του άρθρου 601 του αστικού κώδικα. Οι διαφορές αυτές εκδικάζονται κατά τη διαδικασία του άρθρου 647 και επ. του Κ. Πολ. Δικ.

7. Σε περίπτωση α δόσης, λόγω λήξης μισθωτικού χρόνου ή λόγω καταγγελίας σύμβασης αορίστου χρόνου, μισθίου που χρησιμοποιείται ως κατοικία, το δικαστήριο μπορεί, εκτιμώντας τις ειδικές συνθήκες μεταπείσεως του μισθωτή, να χορηγήσει προθεσμία απόδοσης του μισθίου μέχρι δύο μήνες από τη συζήτηση της αγωγής και με τον όρο προκαταβολής των μισθωμάτων.

Άρθρο 3.

1. α) Μισθώσεις κατοικιών, οι οποίες είχαν συναφθεί ή είχαν με ρητή συμφωνία παραταθεί πριν από την 1η Αυγούστου 1984 παρατείνονται μέχρι να συμπληρωθούν τέσσερα έτη από τη σύναξη ή τη συμβατική παράταση τους.

β) Με την επισύλξη της ρύθμισης του προηγούμενου εδαφίου, όλες οι μισθώσεις κατοικιών παρατείνονται έως τις 31 Ιανουαρίου 1987.

γ) Αγωγές για απόδοση μισθίου λόγω λήξης μισθωτικού χρόνου ή λόγω καταγγελίας σύμβασης αορίστου χρόνου, οι οποίες ασκούνται πριν να λήξουν οι προθεσμίες που ορίζονται στα προηγούμενα εδάφια α' και β', είναι απαράδεκτες.

Η δε εκτέλεση δικαστικών αποφάσεων, που διατάσσουν την απόδοση του μισθίου λόγω λήξης συμφωνημένου χρόνου ή λόγω καταγγελίας μισθώσεως αορίστου χρόνου, αναπέλλεται έως τις 31 Ιανουαρίου 1987. Κατά το χρονικό διάστημα της αναστολής λογίζεται ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών ότι η μισθωτική σύμβαση διατηρείται.

δ) Σε μισθώσεις ακινήτων για κατοικία ή συμβατικές παρατάσεις τέτοιων μισθώσεων, μεταγενέστερες της 1ης Αυγούστου 1984, το μίσθωμα υπομολογείται ελεύθερα χωρίς τους περιορισμούς των παραγράφων 6 και 7 του άρθρου αυτού.

ε) Απόδοσης ακινήτων λόγω ιδιόκτητης, οι οποίες έγιναν πριν από την ισχύ του νόμου αυτού, συνεχίζουν να ρυθμίζονται ως προς τα αποτελέσματά τους από τις διατάξεις του άρθρου 9 παράγραφος 3 και 4 του Ν. 1407/1984 (ΦΕΚ 109).

2. Εάν ο εκμισθωτής ή ο κύριος του μισθίου, σύζυγός τους, ενήλικο τέκνο ή γονέας τους δεν έχει ιδιόκτητη κατοικία στην ίδια πόλη, σε προάστιό της, που να καλύπτει τις οικογενειακές ή κοινωνικές ανάγκες στέγασής του, ο εκμισθωτής μπορεί να ζητήσει την απόδοση του μισθίου μετά τη λήξη του συμφωνημένου μισθωτικού χρόνου, όχι όμως πριν από την πάροδο της κατά το άρθρο 3 παρ. 1 εδαφίο α' διετίας. Το δικαίωμα ιδιοκατοίκησης υφίσταται και όταν τα παραπάνω πρόσωπα έχουν άλλη ιδιόκτητη κατοικία στην ίδια πόλη ή προάστιό της, στην οποία ενσκήνουν εφόσον, λόγω μεταβολής της οικογενειακής τους κατάστασης, έχουν αυξηθεί οι στεγαστικές τους ανάγκες ή έχει καταστεί αδύνατη η συνέχιση της χρήσης της. Αν το δικαίωμα ιδιοκατοίκησης απειλείται υπέρ σύζυγου, τέκνου ή γονέα, είναι απαράδεκτη η συζήτηση της αγωγής, εφόσον δεν

προσκηρίζεται έγγραφη δήλωση του προσώπου, υπέρ του οποίου ασκείται το δικαίωμα, που να βασιλεύει την πρόθεση του αυτή. Η δήλωση μπορεί να γίνει και προφορικά στο δικαστήριο κατά τη συζήτηση αγώγις. Ως πύλη της Αθήνας για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής θεωρείται η περιοχή της πρώης Διοικήσης της Πρωτεύουσας. Αν, εκτός περιπτώσεων ανωτέρας βίας, μέσα σε τρεις μήνες από τη απόδοση του μισθίου για να ιδιοκατοικηθεί κατά τις διατάξεις της παραγράφου αυτής δεν πραγματοποιηθεί η ιδιοκατοίκηση, στο μισθίο η αυτή δε διαρκέσει ένα τουλάχιστον έτος, αυτός που ασκεί το δικαίωμα ιδιοκατοίκησης και εκείνος υπέρ του οποίου ασκείται το δικαίωμα αυτό σφείλουν εις ολόκληρον να καταβάλουν στο μισθωτή αποζημίωση ίση με δώδεκα (12) μηνιαία μισθώματα.

3. Ο εκμισθωτής μπορεί να ζητήσει την απόδοση του μισθίου μετά τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου, όχι όμως πριν από την πάροδο της κατά το άρθρο 2 παράγραφος 1 εδάφιο α' διατίας, αν ο κύριος προτίθεται να προβεί σε ανοικοδόμηση του ακινήτου και έχει λάβει τη σχετική οικοδομική άδεια. Αν, εκτός περιπτώσεων ανωτέρας βίας, ο κύριος του μισθίου δεν αρχίσει τις εργασίες ανοικοδόμησης μέσα σε δώδεκα μήνες από την απόδοση του μισθίου, σφείλει να καταβάλει στο μισθωτή αποζημίωση ίση με δώδεκα (12) μηνιαία μισθώματα.

4. Οι διατάξεις του πρώτου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται και στην περίπτωση κατά την οποία ο κύριος, επικαρπωτής ή νομέας του κτίριου στο οποίο βρίσκεται το μισθίο, σφείλει να πραγματοποιήσει εργασίες για τη διατήρηση ή αναπλήρη του σύμφωνου με το άρθρο 1 του ν. 1512/1985 (Φ.Ε.Κ. 4) και εφόσον η δαπάνη των εργασιών αυτών, βάσει της σχετικής οικοδομικής άδειας, υπερβαίνει τα δύο εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες δραχμές (2.500.000). Αν, εκτός περιπτώσεων ανωτέρας βίας, ο υπήκοος να πραγματοποιήσει τις παραπάνω εργασίες δεν τις αρχίσει μέσα σε ένα έτος από την απόδοση του μισθίου, σφείλει να καταβάλει στο μισθωτή αποζημίωση ίση με δώδεκα (12) μηνιαία μισθώματα.

5. Δήμοι ή κοινότητες, που έχουν εκμισθώσει για κατοικία ακίνητα της κυριότητάς τους, μπορούν να ζητήσουν την απόδοσή τους αμέσως μετά τη λήξη του συμφωνημένου μισθωτικού χρόνου, όχι όμως πριν από την πάροδο της κατά το άρθρο 2 παράγραφος 1 εδάφιο α' διατίας, εφόσον, με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, πρόκειται να χρησιμοποιήσουν τα ακίνητα για κοινωνικούς σκοπούς, όπως ιδίως έρευνθησιακούς σταθμούς, λέσχες για ηλικιωμένα άτομα, κέντρα νεότητας, σχολές γυναικών, σχολές επαγγελματικού προσανατολισμού. Αν, εκτός περιπτώσεων ανωτέρας βίας, ο δήμος ή η κοινότητα δεν αρχίσει μέσα σε ένα τουλάχιστον έτος να χρησιμοποιεί το ακίνητο για το σκοπό για τον οποίο του έχει αποδοθεί, σφείλει να καταβάλει στο μισθωτή αποζημίωση ίση με δώδεκα (12) μηνιαία μισθώματα.

6. Το πρόσφατο καταβάλλομενο κατά το Δεκέμβριο 1985 μισθώμα, όπως αυτό προκύπτει από το μισθωτήριο έγγραφο ή από απόδειξη πληρωμής, για μισθώσεις οι οποίες πραγματοποιούνται σύμφωνα με την παράγραφο 1 εδάφιο α' καθώς και για μισθώσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση που διατάσσει την απόδοση του μισθίου, αλλά η εκτέλεσή της αναστέλλεται σύμφωνα με την παράγραφο 1 εδάφιο γ', αυξάνεται κατά 12% από 1ης Απριλίου 1986. Η αύξηση αυτή δε χορηγείται αν, κατά την 1η Απριλίου 1986 δε, έχουν συμπληρωθεί δύο τουλάχιστον έτη από την έναρξη της μισθωτικής σχέσης. Η αύξηση αυτή επίσης δε χορηγείται, όσο διαρκεί ο τυχόν μεγαλύτερος συμβατικός μισθωτικός χρόνος και η τυχόν αυτή συμφωνία για παράταση του. Στις περιπτώσεις αυτές αύξηση του μισθώματος χορηγείται σύμφωνα με την παράγραφο 7. Αν η μισθωτή, μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού παραταθεί με νέα συμφωνία των μερών, ισχύει η διάταξη της παραγράφου 1 εδάφιο β'.

7. Ο Υπουργός Εμπορίου, με απόφαση του που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αναπροσαρμόζει κατά το μέγιστο Ισχύον κάθε έτους τα μισθώματα των μισθώσεων οι οποίες παραλείπονται σύμφωνα με την παράγραφο 1 εδάφιο α'.

8. Οι νόμοι 1236/1982 (Φ.Ε.Κ. 27), 1467/1984 (Φ.Ε.Κ. 109) και 1570/1985 (Φ.Ε.Κ. 192) καταργούνται.

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

Ρύθμιση μισθώσεων κατοικιών.

Άρθρο 1.

Έκταση ισχύος του νόμου.

1. Στις διατάξεις του νόμου αυτού υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων που χρησιμοποιούνται κατά τη μισθωτική σύμβαση για κύρια κατοικία.

2. Σε περίπτωση που έχει συμφωνηθεί μικτή χρήση, ο νόμος αυτός εφαρμόζεται μόνο αν η χρήση του μισθίου για κύρια κατοικία είναι η προερχουσα.

3. Οι μισθώσεις αυτές, εφόσον δεν ερρίξονται διαφορετικά στο νόμο αυτό, διέπονται από τους συμβατικούς τους όρους και από τις διατάξεις του αστικού κώδικα.

Άρθρο 2.

Διάρκεια της μισθώσης.

1.α. Η μισθωτή ακινήτου για κατοικία ισχύει τουλάχιστον για δύο έτη, και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο.

β. Με την επιφύλαξη της διάταξης του εδαφίου β, συμβατική παράταση του χρόνου της μισθώσης ισχύει τουλάχιστον για ένα έτος και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο.

γ. Σε περίπτωση που έχει συμφωνηθεί διάρκεια της μισθώσης μικρότερη της διατίας ή παράταση μικρότερη του έτους, ο μισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μισθωτή κατά το συμφωνημένο χρόνο της λήξης της.

δ. Αν η διάρκεια της μισθώσης είναι κατά τη σύμβαση μικρότερη από τρία έτη, ο μισθωτής μπορεί με έγγραφη δήλωση του, που επιδίδεται στον εκμισθωτή με δικαστική επιμελητή δύο τουλάχιστον μήνες πριν από τη λήξη της μισθώσης, να παρατείνει τη μισθωτή, έως τη συμπλήρωση τριετίας συνολικώς. Αν η μισθωτή έχει συμφωνηθεί για αόριστο διάρκεια, το πιο πάνω δικαίωμα παράτασης ασκείται με έγγραφη δήλωση που επιδίδεται στον εκμισθωτή με δικαστική επιμελητή, δύο τουλάχιστον μήνες πριν από τη συμπλήρωση διατίας. Το δικαίωμα παράτασης μπορεί να ασκηθεί από το μισθωτή μόνο μία φορά.

2. Προκαταβολή μισθώματος επιτρέπεται μόνο για τον τρέχοντα μισθωτικό μήνα. Απαιτούμεται η καταβολή από το μισθωτή ετησιασκά για την εκτέλεση της σύμβασης ποσού μεγαλύτερου από τα μισθώματα δύο μηνών.

3. Η καθυστέρηση καταβολής από το μισθωτή των δαπανών των κοινωχρηστών του μισθίου και κάθε άλλη χρηματική οφειλή, που αφορά το μισθίο και κατά τη συμφωνία των μερών, έχει το ένομο αποτέλεσμα καθυστέρησης του μισθώματος. Το ίδιο ισχύει και όταν ο μισθωτής δεν καταβάλλει τη αποζημίωση που έχει επιδικαστεί τελεσίδικα για εφορές ή μεταβολές στο μισθίο.

4. Ο μισθωτής υποχρεούται να επιτρέψει στον εκμισθωτή ή σε αντιπρόσωπό του, οι οποίοι μπορούν να συνοδεύονται και από εμπειροτέχνη ή πραγματογνώμονα να επισκέπτονται το μισθίο μία φορά κάθε τρίμηνο, για να διαπιστωθούν σπυκνί και σύμφωνα με τους όρους της μισθώσης χρήση του.

Αδικαιολόγητη χρήση του μισθωτή παρέχει στον εκμισθωτή το δικαίωμα άμεσης καταγγελίας της σύμβασης.