

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Στο σχέδιο νόμου «περί κύρωσης της από 27 Ιουνίου 1985 Πράξης Νομοθετικού περιεχομένου (παράταση των μισθώσεων κατοικιών και απλουστευμένη ορισμένων διαδικασιών για την ανανέωση μισθώσεων κατοικιών).

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Το μέτρο που έλαβε η Κυβέρνηση, με την υπό κύρωση Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου, με το οποίο παρατείνονται οι μισθώσεις κατοικιών και απλουστεύονται ορισμένες διαδικασίες για την ανανέωση των μισθώσεων κατοικιών, εντάσσεται στην αρχή της παρέμβασης της νομοθετικής εξουσίας για να εξασφαλιστεί η αμалότητά της προσφοράς και της ζήτησης των νοικοκυριών κατοικιών. Επειδή απρόβλεπτα, κατά τον χρόνο που ψηφίστηκε ο Ν. 1467/84, η λήξη των μισθώσεων κατοικιών στις 30 Ιουνίου 1985, δηλαδή λίγες εβδομάδες μετά τις εκλογές (2.6.85), σήμαινε ότι πολλοί μισθωτές βρέθηκαν στην ανάγκη να αναζητούν νέα κατοικία σε χρονική περίοδο που αυτό αποδείχθηκε εξαιρετικά δυσχερές, δηλαδή κυρίως στην προεκλογική περίοδο.

Η πολιτική ευθύνη παρέχει τη δυνατότητα στην Κυβέρνηση, να επιλαμβάνεται των θεμάτων που αφορούν τη χρήση στέγης για κατοικία, η οποία αποτελεί αναπόφευκτη ανάγκη πρώτης ανάγκης.

Ανεξάρτητα όμως από τα παραπάνω, θεωρώμε βέβαιο ότι το λαμβανόμενο μέτρο είναι το μόνο που ήταν δυνατόν με τις παρούσες συνθήκες να δεσποσεί, χωρίς να δίνει τις περιεχόμενες διατάξεις του Συντάγματος, καθ' όσον οι διατάξεις της υπό κύρωση Πράξης Νομοθετικού περιεχομένου έχουν περιεχόμενο καθαρά κοινωνικού χαρακτήρα και δικαιολογούνται από την εξαιρετικά δυσχερή χρονική περίοδο ως η προεκλογική.

Ειδικότερα, υπό της κυρωμένης με το πρώτο άρθρο του Νομοσχεδίου Πράξης Νομοθετικού περιεχομένου, προβλέπονται τα ακόλουθα:

Άρθρο 1.

Με το άρθρο αυτό αντικαθίστανται οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του Ν. 1467/84, που αναφέρονται στους όρους που πρέπει να αναγράφονται στο μισθωτήριο έγγραφο για να έχει αυτό αποδεικτική δύναμη υπέρ του εκμισθωτή, όπως το μίσθωμα σε δραχμές, τη διεύθυνση της κατοικίας του εκμισθωτή, δήλωση του εκμισθωτή για το ύψος του θεμιτού μισθώματος κλπ.

Οι παραπάνω όροι συντελούν στον αποτελεσματικότερο έλεγχο των μισθώσεων και στην πρόληψη καταστρατηγήσεων του Νόμου 1467/84.

Άρθρο 2.

Με το άρθρο αυτό οι μισθώσεις κατοικιών των οποίων η διάρκεια του συμφωνημένου χρόνου είχε λήξει και παρατάθηκαν μέχρι 30.6.85 με την παράγρ. 1 του άρθρου 9 του Ν. 1467/84 καθώς και οι μισθώσεις που λύονται έως της 31 Ιανουαρίου 1986, λόγω παρέλευσης του συμφωνημένου χρόνου ή λόγω καταγγελίας της σύμβασης ως αορίστου χρόνου, παρατείνονται έως την ημερομηνία αυτή (31.1.1986), εφ' όσον το μίσθιο εξακολουθεί να χρησιμοποιείται ως κατοικία.

Επίσης η εκτέλεση δικαστικών αποφάσεων που διατάσσουν απόδοση του μισθίου για τους παραπάνω λόγους, αναστέλλεται έως τις 31 Ιανουαρίου 1986, εκτός αν οι αποφάσεις αυτές έχουν ήδη καταστεί αμετάκλητες.

Άρθρο 3.

Με το άρθρο αυτό καταργούνται οι διατάξεις των άρθρων 6 και 7 του Ν. 1467/84 που αναφέρονται στο μηχανισμό πρότασης και αποδοχής ή άρνησης της παράτασης των μισθώσεων καθώς και στη στέρηση του δικαιώματος του εκμισθωτή,

να αρνηθεί την παράταση της μισθωτικής σύμβασης όταν δεν έχει ακολουθήσει τις διατάξεις του Ν. 1467/84.

Αθήνα, 6 Αυγούστου 1985

Οι Υπουργοί:

Δικαιοσύνης
Γ. Α. ΜΑΓΚΑΚΗΣ

Εμπορίου
ΝΙΚΟΣ ΑΚΡΙΤΙΔΗΣ

Τροποποιούμενες και καταργούμενες διατάξεις:

Ρύθμιση θεμάτων μισθώσεων κατοικιών Ν. 1467, ΦΕΚ 109/1.8.84.

Άρθρο 3.

Οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 5 του Ν. 1296/1982 αντικαθίστανται ως εξής:

α1. Η μίσθωση ακινήτου για κατοικία έχει διάρκεια δύο ετών, και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. Συμφωνία για παράταση του χρόνου της μίσθωσης ισχύει τουλάχιστον για ένα έτος, εστω και αν συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. Σε μισθώσεις που η διάρκειά τους συμφωνήθηκε μικρότερη της διετίας, ο μισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση κατά τον συμφωνημένο χρόνο της λήξης της.

Ο εκμισθωτής δεν μπορεί να εγείρει αγωγή εξώσεως με βάση τη λύση της μίσθωσης, λόγω καταγγελίας του μισθωτή κατά το προηγούμενο εδάφιο, αν δεν προσκομίσει έγγραφο βέβαιης χρονολογίας με το περιεχόμενο της καταγγελίας.

2. Το έγγραφο της μισθωτικής σύμβασης πρέπει να αναγράφει: α) το μίσθωμα σε δραχμές, β) τη διεύθυνση της κατοικίας του εκμισθωτή, γ) τον κύριο ή τον νόμο του μισθίου, το ονοματεπώνυμο και τη διεύθυνση της κατοικίας του και δ) αν το μίσθιο δεν εκμισθώνεται για πρώτη φορά ως κατοικία, το πρώτο θεμιτό μίσθωμα που είχε καταβληθεί γι' αυτό, καθώς και το θεμιτό μίσθωμα του τελευταίου μήνα της προηγούμενης μισθώσεως.

Άρθρο 6.

1. Αν ο μισθωτής εκιμνωεί την παράταση του χρόνου της μίσθωσης, το δηλώνει με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας προς τον εκμισθωτή τουλάχιστον τέσσερις μήνες πριν λήξει η μίσθωση. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να δηλώσει, με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών από τη λήξη της παραπάνω δήλωσης του μισθωτή, αν αποδέχεται ή αρνείται την παράταση της μίσθωσης. Αν ο μισθωτής δεν απευθύνει εμπρόθεσμα την παραπάνω δήλωση ή ο εκμισθωτής απαντήσει αρνητικά, η μίσθωση δεν παρατείνεται. Αν ο εκμισθωτής δεν απαντήσει εμπρόθεσμα, η μίσθωση παρατείνεται για ένα έτος. Η αποδοχή από τον εκμισθωτή της δήλωσης του μισθωτή για παράταση της μίσθωσης παρατείνει τη διάρκεια της μίσθωσης κατά τη συμφωνία των συμβαλλόμενων, αλλά όχι για διάστημα μικρότερο του ενός έτους.

2. Νέα παράταση της μίσθωσης είναι δυνατή μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του άρθρου.

3. Οι συμβαλλόμενοι μπορούν οποτεδήποτε να λύσουν τη μίσθωση με νεώτερη συμφωνία τους που πρέπει να αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

4. Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου αυτού πρέπει να αναγράφονται ολόκληρες στο έγγραφο της μισθωτικής σύμβασης ως ιδιαίτερος όρος, που αρχίζει με τις λέξεις «Κατά τον ισχύοντα νόμο...».

Άρθρο 7.

Αν δεν αναγραφούν στο μισθωτήριο τα στοιχεία του άρθρου 3, παρ. 2 του νόμου αυτού ή δεν αναγραφούν ακριβή στοιχεία εκ μέρους του εκμισθωτή ή δεν τηρηθούν οι διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 6 του νόμου αυτού ή προεπιβλεχθούν μισθώματα για περισσότερους από τον πρώτο μήνες της μίσθωσης καθώς και να παραβιασθούν οι διατάξεις περί του κατά τον νόμο θεμιτού μισθώματος, ο εκμισθωτής δεν δικαιούται να αρνηθεί την παράταση της μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 6 αυτού του νόμου.