

Στο σχέδιο νόμου «Ρυθμίσεις μισθώσεων κατοικιών».

Πίνακας Α' Βασιλική Απόφαση Ελληνική Δημοκρατία

Α. Γενικές διατάξεις

1. Οι διατάξεις αυτού του νομοσχεδίου αυτού είναι να συμβάλει στην εξομάλυνση της αγοράς στον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας και να παράγει μέσα σ' αυτό το πλαίσιο την απαιτούμενη προστασία στους ενοικιαστές από ενδεχόμενη καταχρηστική συμπεριφορά εκ μέρους των ιδιοκτητών.

2. Δεν είναι άγνωστο ότι υπάρχει στενότητα στον τομέα της ενοικιαζόμενης κατοικίας. Ακριβέστερα: Ενώ εκτιμάται ότι υπάρχουν άεσθα κενά κατοικιών, κατατηρείται στενότητα προσφοράς κινήτων για ενοίκιαση. Αυτό που χαρακτηρίζει τις συναλλαγές είναι ότι οι ιδιοκτήτες δυσπιστούν στο να δεχθούν ενοικιαστή και οι κалόπιστοι ενοικιαστές δυσκολεύονται να βρουν σπίτι. Δεν είναι επίσης άγνωστο ότι καταγγέλλονται συχνά «ακατέλληλα» στα ενοίκια — δηλαδή προσωπλήττων που είναι άγνωστοι — απρόβλεπτα ύψη είτε καταβάλλονται κατά πολλαπλά αδελμους τρόπους.

3. Η κατάσταση αυτή είναι αποδεδειγμένο ότι επιτάχισε και από το γεγονός ότι το ισχύον νομικό καθεστώς, το οποίο ως γνωστόν άρχισε να διαμορφώνεται με την από 9.8.1978 πράξη του Υπουργείου Περιστεύσεως «Περί επιβολής απόρριψης των ενοικίων επί των μισθώσεων των κατοικιών», αν και ορθό στις βασικές γραμμές, έχει αποβεί πολύπλοκο και αναποτελεσματικό. Αλλά και ορισμός των άλλων κалόπιστος ελλείψεως, είτε μισθώτης είτε εκμισθώτης κινδυνεύει να πέσει θύμα μισθώτης ασάφειας που συνεπαρριπάζει οι πολύπλοκοι σχέτοι κεραιωμένοι είτε κалόπιστων συναλλάσσόμενων ορισμοί. Η κατάσταση αυτή, νόμοι, επικυβερνητικούς ισχυρούς νόμους που ρυθμίζουν τη μισθώση κατοικιών. Καταργεί διατάξεις που δεν εξυπηρετούν, διατηρεί όμως μερικώς ανεπιβεβαιωμένες τις χρησιμες διατάξεις του ισχύοντος νομικού καθεστώτος. Επει, παρέχει στους ενδιαφερομένους μια ενιαία βάση και άλλη νομική βάση για τις συναλλαγές τους.

4. Ο υπό ψήφιση νόμος πραγματοποιεί άρχην στην απλή απαλευδέρωση των μισθώσεων. Ειδικότερα απαλευδέρωνονται, και ως προς το μισθώμα και ως προς τη μισθώση, οι μισθώσεις που συνάπτονται ή κεραιώνονται μετά την 1η Φεβρουαρίου 1980. Κατά ταυτότητα η απόρριψη απαλευδέρωνονται επίσης οι μισθώσεις κινήτων τα οποία εκμισθώθηκαν ή για τα οποία συμφωνήθηκε παράρριψη της μισθώσης μετά την 1.8.1984.

5. Η απλή απαλευδέρωση μπορεί να διαπραγματευθεί ελευθέρως κατά νέα μισθώση ή παράρριψη της μισθώσης που ήδη υπάρχει. Αυτό ισχύει για όλα τα κινήματα. Αν όμως πρόκειται για ακίνητο που μισθώθηκε πύδα στην κατοχή του κλησίου ή του εκμισθώτη, τα λόγια διατηρείται, και ο κλησίου ή ο εκμισθώτης δικαιώματα ιδιοκτητής δεν απαλευδέρωνται από τις σχετικές απαλευδέρωσης, όπως αυτές ισχύουν σήμερα.

6. Αλλά, στατιστικό στοιχείο απαλευδέρωσης συνιστά η κεραιότητα της έννοιας του αδελμού μισθώματος.

7. Με απλά, όμως απαλευδέρωση των μισθώσεων είναι εύδριο ότι θα δημιουργήσει ορισμένα πρόβλήματα. Θα ελθόντες ιδίως τους χαλινοκλήτους και τους κалόπιστους ενοικιαστές τα κινήματα εκμισθωτικών σχεδόν, πίεστων από κалόπιστους ιδιοκτητές. Για το λόγο αυτό κηρύχθηκε αναγκαστικά η σταδιακή απαλευδέρωση των μισθώσεων κατοικιών. Έτσι μισθώσεις ή ελευθέρως συμφωνημένες παράρριψεις μισθώσεων κατοικιών, οι οποίες ελχον συμφωνηθεί πριν από την 1.8.1984 — ημερομηνία που αρχίζει να εφαρριζεται ο ν. 1467/84 — παρατηνούνται μέχρι να συμπληρωθεί τετραετία από τη σύναψη ή συμφωνία για την παράρριψη τους. Με αυτή τη ρύθμιση επιτυγχάνεται η σταδιακή λήψη των μισθώσεων και απορριπεται ο κλησίου να υπαρριπών πολλές ελξώσεις την ίδια στιγμή. Για τον ίδιο αυτό λόγο αναπύδαται μέχρι την 31η Ιανουαρίου 1978 η εκτέλεση δικαστικών αποφάσεων που διατάσσουν την απόρριψη του μισθώτου λόγω λήξης συμφωνημένο υχρριπώ ή κεραιότητας συμβάσης

ταγγελίας συμβάσης κορίστου χρόνου και κηρύσσονται: κεραιόδεκτες αγωγές για απόρριψη μισθώτου για τους λόγους αυτούς, οι οποίες θα εφαρριθούν πριν από αυτή την ημερομηνία. Πάντως, αν ο ιδιοκτητής, κατά τη διάρκεια της παραπάνω παράρριπης συμφωνηθεί ελευθέρως παράρριψη της μισθώσης τότε η μισθώση απαλευδέρωνεται κατά τις γενικές διατάξεις του προέλεου ο υπό ψήφιση νόμος.

8. Συμμεταμένη με την παραπάνω προστασία είναι η διατηρησιμων διατάξεων για την απόρριψη του κινήτου για λόγους ιδιοκτησίας αλλά και η πρωτοβεπηζόμενη υποχρεώση των ενοικιαστών να αποδοσουν το κίνητο αν πρόκειται να γίνει επέκταση ή ανακοδόμησή του, ή αν πρόκειται για ακίνητο που ανήκει σε Δήμους ή Κοινοότητες, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για κοινωφελείς σκοπούς.

9. Τέλος, μια σειρά διατάξεων του νομοσχεδίου θεσπίζουν ένα γενικό καθεστώς που ισχύει για όλες τις μισθώσεις κατοικιών. Η κυριότερη από αυτές θεσπίζει διετή υποχρεωτική διάρκεια όλων των συμβάσεων μισθώσεων, και ετήσια διάρκεια όλων των παραρρισεων συμβάσεων.

10. Επίσης, εισαγεται: ρύθμιση που επιτρέπει ετήσια παράρριψη τη, οποία μπορεί να επιτυχει με μονομερή του δήλωσση ο ενοικιαστής μόνο στην περίπτωση, όμως κατά την οποία συμφωνηθεί διετή διατήρηση και όχι μεγαλύτερου χρόνου μισθώση και μόνο για μια φορά.

11. Παράλληλα διατηρούνται, εντασσόμενες όμως σε ενιαίο κεραιμένο νόμο ορισμένες από τις ήδη ισχύουσες ρυθμίσεις, με τις οποίες θεσπιστήσαν εγγρήσεις ιδίως για την κалόπισση εκ μέρους του μισθώτη χρήση του μισθώτου.

Β. Ειδικό μέρος

1. Το άρθρο 1 του νομοσχεδίου προσδιορίζει ότι ο υπό ψήφιση νόμος αναφέρεται: μόνο στις μισθώσεις κατοικιών. Αποτελεί επανάληψη των παραγράφων 1—3 του ν. 1236/1982.

2. Η πρώτη παράρριπος του άρθρου 2 ορίζει: διετή υποχρεωτική διάρκεια όλων των μισθώσεων κατοικιών (εδάφιο α') και ετήσια υποχρεωτική διάρκεια όλων των παραρρισεων (εδάφιο β'). Πρόκειται για τη ρύθμιση που ήδη ισχύει θύναμο του άρθρου 5 παρ. 1 του ν. 1236/1982 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 3 του ν. 1467/84.

3. Το β' εδάφιο της ίδιας παραγράφου αποτελεί νέα διατήρηση και δημιουργεί δικαίωμα του ενοικιαστή να παρατηνεί μονομερώς τη μισθώση κατοικίας η οποία συμφωνηθηκε για δύο έτη. Αν έχει συμφωνηθεί μεγαλύτερης διάρκειας μισθώση, το δικαίωμα αυτό δεν υπάρχει: όπως δεν υπάρχει και αν έχει ήδη χορηγηθεί, κατά οποιοδήποτε τρόπο, παράρριψη της μισθώσης.

4. Οι παραγράφοι 2, 3, 4 και 5 του άρθρου αυτού εξαναπύδαται, αναρριπίζοντας τις διατάξεις των άρθρων 5 παρ. 3 και 4 του ν. 1236/1982, 7 του ν. 1467/1984, 8 του ν. 1467/1984 και 14 παρ. 3 του ν. 1467/1984 στην τελευταία όμως αυτή περίπτωση, ο χρόνος απόρριπης του μισθώτου σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης δικαστικής απόρριπης εφαρριπεται: κατά 5 μέρες και γίνεται: 20 ημέρες μετά την επίρριψη της απόρριπης. Οι παραπάνω διατάξεις, όπως είναι ελξώστες υχρριπώ από την μέχρι τώρα ισχύ τους, συνιστούν εγγρήσεις για την κалόπισση εκτέλεση της μισθώτικής συμβάσης.

5. Η πρώτη παράρριπος του άρθρου 3 ρυθμίζει τη σταδιακή απαλευδέρωση των μισθώσεων. Σύμφωνα με το εδάφιο α' καθορίζεται ότι οι μισθώσεις, όπως οι μισθώσεις που έχουν συμφωνηθεί ή παρατηνθεί επίρριπα από ελευθέρως συμφωνία των μερών πριν από την 1.8.1984 απαλευδέρωνονται, μάλιστα συμπληρωθεί τετραετία από την ημερομηνία που συναμολογήθηκαν.

6. Εάν όμως, ελξω κατά την διάρκεια του χρόνου κατά της υποχρεωτικής παράρριπης τα μέρη συμφωνήσουν ελευθέρως να παρατηνών τη συμβάση, ισχύει η συμφωνία τους κατά τις γενικές διατάξεις αυτού του νόμου (εδάφιο β').

7. Σύμφωνα με τα εδάφια β' και γ' της ίδιας παραγράφου κηρύσσονται απαρριπτικές αγωγές για απόρριψη μισθώτου για λήξη συμβάτικου χρόνου ή καταγγελια συμβάσης κορίστου

χρόνου, εάν εγερθούν πριν από την 31η Ιανουαρίου 1987 και παρατείνεται μέχρι την ίδια ημερομηνία η αναστολή εξώσεων για τους ίδιους λόγους.

5. Η δεύτερη παράγραφος του άρθρου 3 τροποποιεί ώστε να προσαρμόσει νομοτεχνικά στον υπό ψήφισι, νόμο, τις διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του ν. 1467/1984 σχετικά με την ιδιοχρηστ.

6. Αντιστοιχί, ρυθμιστ, περιέχον οι παράγρ. 3 και 4 του ίδιου άρθρου. Πρόκειται για δύο νέες διατάξεις. Με την πρώτη δίνεται η δυνατότητα στον ιδιοκτήτη να απαιτήσει απόδοστ του ακινήτου του για ανοικτάδωτη ή επέκταστ, και με τη δεύτερη όπως δημόσις ή κοινόχρηστς να απαιτήσουν απόδοστ ακινήτων κυριότητας τους για να χρησιμωποιηθούν για κοινωφελείς σκοπούς. Και στις δύο περιπτώσεις το ακίνητο μπορεί να ζητηθεί μόνο μετά τη λήξη του ελεύθερα συμφωνημένου συμβατικού χρόνου, επιβάλλεται δε υποχρέωστ του κυρίου του ακινήτου αν δεν το χρησιμοποίηστ για το σκοπό που του αποδόθηκε, να καταβάλλει 12μηνιαία μισθώματα αποζημιώστ, στον εννοχιστή, ο οποίος το απέδωτε.

7. Η παρ. 5 του άρθρου 3 αναφέρεται στη χορηγούμενη αύξηστ. Χορηγείται 12% από 1.4.1986 στις μισθώσεις οι οποίες παρατείνονται με την προϋπόθεστ όμως ότι έχει συμπληρωθεί, κατά την 1.4.1986, διετία από την έναρξη της μισθωτικής σχέστς. Η παρ. 6 εξουσιοδοτεί τον Υπουργό Εμπορίου να αναπροσαρμόζει κατά το μήνα Ιανουάριο κάθε έτους τα μισθώματα των παρατενομένων μισθώσεων. Όπως είναι εννόητο η εξουσιοδότηστ αυτή έχει περιεχόμενο μόνο όσο ισχύει η παράστστ. Μετά τη λήξη της το μισθώμα συμφωνείται ελεύθερα.

8. Ένας, με την παράστστ 7 καταργούνται οι ν. 1236/1982, 1467/1984 και 1570/1985, ενώ, για να προσηρμεί νόμιμο κενό, ορίζεται η έναρξη αυτού του νόμου την 1η Φεβρουαρίου 1986.

Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 1986

Οι Υπουργοί

Εμπορίου

Δικαιοσύνης

Ν. ΑΚΡΙΤΙΔΗΣ

Γ. Α. ΜΑΓΚΚΑΚΗΣ

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

Ρυθμιστ, μισθώσεων κατοικιών.

Άρθρο 1.

1. Από την έναρξη της ισχύος αυτού του νόμου οι μισθώσεις οικικών ακινήτων, που χρησιμοποιούνται κατά τη μισθωτική σύμβαστ, μόνο για κύριες κατοικίες, ρυθμίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των επόμενων άρθρων.

2. Για κάθε άλλη χρήση ακινήτου ο νόμος αυτός δεν έχει εφαρμογή.

3. Στις μισθώσεις οικικών ακινήτων, στις οποίες συμφωνήθηκε μικτή χρήση του μισθώου, για την εφαρμογή αυτού του νόμου λαμβάνεται, υπόψη, η περίπτωση γ) της παρ. 2.

Άρθρο 2.

1. α) Κάθε μισθώστ ακινήτου για κατοικία έχει διάρκεια τουλάχιστον δύο ετών, και αν ακόμη έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο.

β) Υπό την επιφύλαξη της διατάστς του παρακάτω εδαφίου γ', συμφωνία για παράστστ, του χρόνου της μισθώστς ισχύει τουλάχιστον για ένα έτος, έστω και αν συμφωνηθεί για βραχύτερο χρονικό διάστημα ή για αόριστο χρόνο. Σε μισθώσεις των οποίων η διάρκεια συμφωνήθηκε μικρότερη της διετίας, ο μισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μισθώστ κατά το συμφωνημένο χρόνο της λήξης της.

γ) Σε περιπτώσεις μισθώσεων οι οποίες έχουν συμφωνηθεί με μικτή χρήση δύναται ο μισθωτής, με δήλωσή, του ή οποιασδήποτε επιδόστου στον εκμισθωτή με δικαστικό επιμελητή, δύο

τουλάχιστον μήνες πριν από την κατά τη μισθωτική συμφωνία λήξη της μισθώστς, να παρατείνει τη μισθώστ, για ένα ακόμη έτος. Το δικαίωμα αυτό μπορεί να ασκηθεί μόνο μια φορά για κάθε εξ υπαρχής συμφωνημένη μισθώστ.

2. Η είσπραξη προκαταβολικώς μισθωμάτων πέρα του πρώτου μήνος της μισθώστς απαγορεύεται. Αντίθετ, συμφωνία δεν δεσμεύει τον μισθωτή.

3. Ο μισθωτής που συγγ, και εισπραξ, από το μισθώστ για εγγυοδοσία καλής εκτέλεστς των όρων του μισθωτηρίου, ποσού που υπερβαίνει τα μισθώματα δύο (2) μηνών απαγορεύεται να απαιτήσει επιστροφή το μισθώστ, ο οποίος δικαιούται να αναζητήσει δικαστικώς κάθε ποσό που κατέβαλε, πλην, τ, ενσχυμένους, να το συμφύσει σε οφειλόμενα μισθώματα.

3. Η καθυστέρηστ της καταβολής των δαπανών κοινωχρηστών του μισθώου και κάθε άλλης χρηματικής οφειλής του μισθωτή, ο μισθωτής και κατά τη μισθωτική συμφωνία, συνεπάγεται τα έννομα αποτελέσματα καθυστέρηστς του μισθώματος.

Τα ίδια έννομα αποτελέσματα επέρχονται και όταν ο μισθωτής δεν καταβάλει την αποζημιώστ που έχει επιδικασθεί τελεσιδικία για φθορές ή μεταβολές του μισθώου πέρα από τη συμφωνημένη χρήση του. Η αγωγή απόδοστς του μισθώου μπορεί να ασκηθεί μετά την παρέλευση εξ (6) μηνών από την τελεσιδικία της απόφαστς.

4. Ο μισθωτής υποχρεούται να επιστρέψει στον εκμισθωτή, κατά το τέλος της επισκέψης του μισθώου μια φορά κάθε εξάμηνο, για να διαπιστώσει την καλή κατάσταση με τους όρους της μισθώστς χρήστς. Ο εκμισθωτής μπορεί να συνοδεύεται από εμπειροτέχνη ή πραγματογνώμονα, για να εξασφαλίζονται τις τυχόν φθορές ή μεταβολές του μισθώου.

Η αδικαιολόγητη άρνηστ του μισθωτή παρέχει στον εκμισθωτή το δικαίωμα να οικαιτηθεί δικαστικώς την επίσκεψή του μισθώου, κατά τις διατάξεις της παραπάνω παραγράφου, και να καταγγείλει τη σύμβαστ, σύμφωνα με το άρθρο 594 του Αστικού Κώδικα.

5. Η αναγκαστική εκτέλεστς δικαστικώς απόφαστς, που αφορά τη μισθώστ του μισθώου που χρησιμοποιείται ως κατοικία, δεν μπορεί να γίνει πριν από την πάροδο είκοσι (20) ημερών από την επίδοστ της εκπατής.

Άρθρο 3.

1. α) Μισθώσεις κατοικιών, οι οποίες είχαν συναρθεί ή παραταθεί πριν από την 1.8.1984 παρατείνονται μέχρι να ληξουν τέσσερα έτη από τη συναφή ή τη συμφωνία για παράστσή τους.

β) Για περιπτώσεις μισθώσεων οι οποίες εμπίπτουν στο παραπάνω εδάφιο, α', αγωγές για απόδοστ μισθώου λόγω λήξης συμφωνημένου χρόνου ή λόγω καταγγελίας σύμβαστς αορίστου χρόνου, οι οποίες εγείρονται πριν από την 31η Ιανουαρίου 1987 κηρύσσονται απαράδεκτες.

γ) Η εκτέλεστς δικαστικώς αποφάσεων που διατάσσουν την απόδοστ του μισθώου λόγω λήξης συμφωνημένου χρόνου ή λόγω καταγγελίας σύμβαστς αορίστου χρόνου, αναστέλλεται ως την 31η Ιανουαρίου 1987.

2) Συμφωνίες για μισθώστ ή παράστστ μισθώστς ακινήτου για κατοικία, οι οποίες συνάπτονται μετά τη θέση σε ισχύ του νόμου αυτού, συμφωνολογούνται ελεύθερα από τα συνάλλαστα σύμφωνα μερ, και δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου αυτού. Η παράστστς αυτή δεν εφαρμόζεται σε περιπτώσεις κατοικιών οι οποίες έχουν αποδοθεί κατά τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1467/1984 (ΦΕΚ 109).

2. Αν ο εκμισθωτής ή ο κύριος του μισθώου, σύγγος του, τέκνο ή γονείς του, δεν έχει ιδιόκτητη κατοικία στην ίδια πόλη ή και σε προάστίο της, που να καλύπτει τις οικογενειακές ή ατομικές ανάγκες στέγαστς του και επιθυμεί να ιδιοχρησιμοποίηστ το μισθώο, μπορεί να ζητήσει την άμεση απόδοστ του μισθώου αμέσως μετά τη λήξη του συμφωνημένου από τα δύο μέρη μισθωτικού χρόνου. Το δικαίωμα