ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ἐν Ἀθήναις τῇ 19 Μαρτίου **1941** | ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟΝ | *Ἀριθμὸς φύλλου* **80**

ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ

Ἀναγκ. Νόμος ὑπ' ἀριθ. 2855. 1941

Περὶ ρυθμίσεως μισθώσεων καταστημάτων καὶ γραφείων.

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Β'
ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Προτάσει τοῦ Ὑπουργικοῦ Συμβουλίου, ἀπαφασίσαμεν καὶ διατάσσομεν :

Ἄρθρον 1.

Μείωσις μισθωμάτων.

1. Ἐπὶ μισθώσεων καταστημάτων χρησιμοποιουμένων πρὸς ἐνάσκησιν τῶν διὰ Βασιλικῶν Διαταγμάτων, ἐκδιδομένων προτάσει τοῦ Ὑπουργοῦ τῆς Δικαιοσύνης καὶ τοῦ Ὑφυπουργοῦ τῆς Ἐργασίας, ὁριζομένων κατηγοριῶν ἐμπορίου, βιομηχανίας, βιοτεχνίας ἢ ἄλλων ἐπαγγελμάτων ὡς καὶ ἐπὶ μισθώσεων γραφείων ἐφ' ὅσον αἱ μισθώσεις αὗται καταστημάτων ἢ γραφείων συνωμολογήθησαν πρὸ τῆς 28 Ὀκτωβρίου 1940 τὸ κατὰ τὴν 28 Ὀκτωβρίου 1940 καταβαλλόμενον μίσθωμα μειοῦται προκειμένου μὲν περὶ μισθώσεων ρυθμιζομένων τυχὸν ὑπὸ τοῦ ἰσχύοντος ἐνοικιοστασίου κατὰ 20 ο)ο, ἐπὶ πασῶν δὲ τῶν λοιπῶν ὡς ἀνωτέρω μισθώσεων κατὰ 25 ο)ο. Ἡ μείωσις αὕτη δύναται νὰ ὁρισθῇ μέχρι τοῦ διπλασίου ὡς πρὸς ὡρισμένας πόλεις ἢ κώμας καθοριζομένας διὰ Β. Διαταγμάτων ἐκδιδομένων προτάσει τοῦ Προέδρου τῆς Κυβερνήσεως, τοῦ Ὑπουργοῦ τῆς Δικαιοσύνης καὶ τοῦ Ὑφυπουργοῦ τῆς Ἐργασίας.

2. Καταστήματα καὶ γραφεῖα κατὰ τὴν ἔννοιαν τοῦ παρόντος νόμου θεωροῦνται τὰ κατὰ τὴν ἔννοιαν τοῦ Ἀν. Νόμου 2500)1940 «περὶ παρατάσεως τοῦ ἐνοικιοστασίου ἐπὶ καταστημάτων κλπ.» τοιαῦτα. Ἐπὶ μισθίων μικτῆς χρήσεως ἤτοι τοιούτων χρησιμοποιουμένων διὰ κατοικίαν ἅμα καὶ κατάστημα ἢ γραφεῖον δὲν θεωροῦνται καταστήματα ἢ γραφεῖα ὅταν ἡ κυρία καὶ προέχουσα χρησιμοποίησις αὐτῶν εἶναι διὰ κατοικίαν.

Ἄρθρον 2.

Χρόνος μειώσεως.

Ἡ κατὰ τὸ ἄρθρον 1 μείωσις ἐπέρχεται ἀπὸ τῆς 1ης Ἰανουαρίου 1941 καὶ διὰ τὸ ἑκάστοτε διὰ Β. Διατάγματος ἐκδιδομένου προτάσει τοῦ Προέδρου τῆς Κυβερνήσεως, τοῦ Ὑπουργοῦ τῆς Δικαιοσύνης καὶ τοῦ Ὑφυπουργοῦ τῆς Ἐργασίας ὁριζόμενον χρονικὸν διάστημα ὅπερ ὅμως δὲν δύναται νὰ ἐκταθῇ καὶ μετὰ τὴν λῆξιν τῆς ἐμπολέμου καταστάσεως.

Ἄρθρον 3.

Μὴ μείωσις ἢ περιωρισμένη μείωσις.

1. Ὁ Πρόεδρος τῶν Πρωτοδικῶν τῆς περιφερείας τοῦ ἀκινήτου δικάζων κατὰ τὴν διαδικασίαν τοῦ νόμου ΒΧΗ' τοῦ 1899 «περὶ ἐξώσεως τῶν δυστροπούντων μισθωτῶν», ὡς ἐτροποποιήθη, τῇ αἰτήσει τοῦ ἐκμισθωτοῦ δύναται νὰ ἀπορρίνηται μὴ χωρήσασαν τὴν κατὰ τὸ ἄρθρον 1 μείωσιν τοῦ μισθώματος, ἐφ' ὅσον ἐκ τοῦ πολέμου δὲν ἐπῆλθεν ἀπρόοπτος μεταβολὴ τῶν συνθηκῶν δημιουργοῦσα προφανῆ δυσαναλογίαν τοῦ μισθώματος πρὸς τὰς προσόδους ἐκ τῆς ἐν τοῖς ἀνωτέρω μισθίοις ἀσκουμένης ἐπιχειρήσεως ἢ ἐπαγγέλματος ἢ ἐπῆλθε μὲν τοιαύτη πλὴν λαμβανομένης ὑπ' ὄψιν καὶ πάσης τῆς λοιπῆς ἐν γένει περιουσίας τοῦ μισθωτοῦ δὲν ὑφίσταται κατὰ τὰς ἀρχὰς τῆς καλῆς πίστεως ἀδυναμία τοῦ μισθωτοῦ πρὸς καταβολὴν τοῦ μισθώματος.

2. Ὁ Πρόεδρος τῶν Πρωτοδικῶν δύναται ἐπίσης νὰ περιορίσῃ τὸ ποσοστὸν τῆς κατὰ τὸ ἄρθρον 1 μειώσεως ἐὰν κρίνῃ ὅτι ἡ ἐπελθοῦσα λόγῳ τῆς ἀπροόπτου ἐκ τοῦ πολέμου μεταβολῆς τῶν συνθηκῶν δυσαναλογία μισθώματος καὶ προσόδων δὲν εἶναι τοσαύτη ὥστε νὰ δικαιολογῇ ὁλόκληρον τὴν κατὰ τὸ ἄρθρον 1 μείωσιν ἢ ὅτι λαμβανομένης ὑπ' ὄψιν καὶ πάσης τῆς λοιπῆς ἐν γένει περιουσίας τοῦ μισθωτοῦ δύναται κατὰ τὰς ἀρχὰς τῆς καλῆς πίστεως ὁ μισθωτὴς νὰ καταβάλῃ μίσθωμα μεῖζον τοῦ μειωμένου κατὰ τὸ ἄρθρον 1 μισθώματος.

3. Ἡ κατὰ τὰς §§ 1 καὶ 2 αἴτησις τοῦ ἐκμισθωτοῦ δύναται νὰ ὑποβληθῇ ἐν νέου μετὰ τετράμηνον ἀπὸ τῆς ὑποβολῆς τῆς πρώτης αἰτήσεως, ἐὰν ἐπῆλθον γεγονότα μεταβάλλοντα τὰς προϋποθέσεις ἐφ' ὧν ἐστηρίχθη ἡ τυχὸν ἐκδοθεῖσα περὶ μὴ μειώσεως ἢ μὴ πλήρους μειώσεως τοῦ μισθώματος αἴτησις. Παρομοία αἴτησις μετὰ τετράμηνον ἀπὸ τῆς πρώτης αἰτήσεως τοῦ ἐκμισθωτοῦ δύναται νὰ ὑποβληθῇ καὶ ὑπὸ τοῦ μισθωτοῦ.

4. Τὸ τυχὸν καταβληθὲν μίσθωμα ἐπὶ πλέον τοῦ δυνάμει τῶν διατάξεων τῶν ἄρθρων 1 καὶ 3 μειωμένου τοιούτου συμψηφίζεται ὑποχρεωτικῶς εἰς τὰ μελλοντικὰ μισθώματα.

Ἄρθρον 4.

Λύσις μισθώσεως.

1. Ὁ Πρόεδρος τῶν Πρωτοδικῶν τῆς περιφερείας τοῦ ἀκινήτου προκειμένου περὶ τῶν ἐν ἄρθρῳ 1 μισθώσεων καὶ κατὰ τὴν ἐν τῷ ἄρθρῳ 3 διαδικασίαν δύναται τῇ αἰτήσει τοῦ μισθωτοῦ νὰ ἀποφαίνηται τὴν λύσιν τῆς συμβάσεως τῆς μισθώσεως διὰ τὸν ὑπολειπόμενον χρόνον αὐτῆς, ἐὰν ἕνεκα ἀπροόπτου μεταβολῆς τῶν συνθηκῶν ἐπελθούσης λόγῳ τοῦ πολέμου ἐπῆλθε προφανὴς δυσαναλογία τοῦ μισθώματος πρὸς τὰς ἐν τῇ ἐν τῷ μισθίῳ ἀσκουμένης ἐπιχειρήσεως ἢ ἐπαγγέλματος προσόδους καὶ λαμβανομένης ὑπ' ὄψει καὶ πάσης τῆς λοιπῆς ἐν

γένει περιουσίας τοῦ μισθωτοῦ ὑρίσταται κατὰ τὰς ἀρχὰς τῆς καλῆς πίστεως ἀδυναμία τοῦ μισθωτοῦ πρὸς καταβολὴν τοῦ μισθώματος. Ἐν τῇ περιπτώσει ταύτῃ ὁρίζεται ὑπὸ τοῦ Προέδρου ὁ χρόνος τῆς λήξεως τῆς μισθώσεως μετὰ ἕνα μῆνα ἀπὸ τῆς δημοσιεύσεως τῆς ἀποφάσεώς του καὶ διὰ τὸ τέλος ἡμερολογιακοῦ μηνός.

2. Διαλυομένης τῆς μισθώσεως τὸ τυχὸν καταβληθὲν μίσθωμα διὰ χρόνον καθ' ὃν παύει αὕτη ἐπιστρέφεται τῷ μισθωτῇ ὡς ἀχρεωστήτως καταβληθέν.

Ἄρθρον 5

Διαδικασία.

Πᾶσα διαφορὰ στρεφομένη περὶ τὴν ἑρμηνείαν ἢ ἐφαρμογὴν τοῦ παρόντος νόμου ὑπάγεται εἰς τὴν ἁρμοδιότητα τοῦ Προέδρου τῶν Πρωτοδικῶν τῆς τοποθεσίας τοῦ ἀκινήτου ἀκολουθοῦντος τὴν διαδικασίαν τοῦ νόμου ΒΧΗ' τοῦ 1899 «περὶ ἐξώσεως δυστροπούντων μισθωτῶν», ὡς οὗτος ἐτροποποιήθη.

Ἄρθρον 6.

Ἔνδικα μέσα.

1. Κατὰ τῶν ἐρήμην ἐκδιδομένων περὶ τῶν ἐν τῷ νόμῳ τούτῳ διαφορῶν ἀποφάσεων τοῦ Προέδρου τῶν Πρωτοδικῶν συγχωρεῖται τὸ ἔνδικον μέσον τῆς ἀνακοπῆς μόνον καθ' ἣν περίπτωσιν ἐδικάσθη τις ἀκύρως ἐρήμην. Ὡς πρὸς τὴν προθεσμίαν, τὸν τρόπον τῆς ἀσκήσεως, τὴν συζήτησιν καὶ ἐκδίκασιν τῆς ἀνακοπῆς ταύτης ἐφαρμόζονται αἱ διατάξεις τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ Νόμου ΒΧΗ, ὡς ἐτροποποιήθη.

2. Ἔφεσις κατὰ τῶν ἐκδιδομένων κατὰ τὸν παρόντα νόμον ἀποφάσεων τοῦ Προέδρου τῶν Πρωτοδικῶν χωρεῖ ἐνώπιον τοῦ Προέδρου τῶν Ἐφετῶν.

3. Ἡ ἔφεσις ἐπιτρέπεται ἐντὸς δέκα ἡμερῶν ἀπὸ τῆς κοινοποιήσεως τῆς ἀποφάσεως παρεκτεινομένων λόγῳ ἀποστάσεως κατὰ τὸ ἄρθρον 195 τῆς Πολ. Δικονομίας ὡς ἐτροποποιήθη ὑπὸ τοῦ νόμου ΓΨΗ' τοῦ 1911 καὶ 196 τῆς Πολ. Δικονομίας ὡς ἐτροποποιήθη ὑπὸ τοῦ νόμου ΒΣΚΕ' τοῦ 1894 καὶ τῶν ἄρθρων 191 καὶ 192 τῆς Κρητικῆς Πολ. Δικονομίας καὶ ἀσκεῖται καὶ δικάζεται κατὰ τὰ λοιπὰ συμφώνως πρὸς τὴν ἐν τῷ αὐτῷ νόμῳ ΒΧΗ', ὡς ἐτροποποιήθη διαδικασίαν παρ' Ἐφέταις.

4. Πλὴν τῶν ἀνωτέρω εἰς οὐδὲν ἕτερον ἔνδικον μέσον ὑπόκεινται αἱ κατὰ τὸν παρόντα νόμον ἐκδιδόμεναι ἀποφάσεις.

Ἄρθρον 7.

Κατάργησις ἀποφάσεων ἐξώσεως.

Αἱ μέχρι τῆς δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος νόμου ἐκδοθεῖσαι ἀποφάσεις περὶ ἐξώσεως ἐκ μισθίων, περὶ ὧν τὸ ἄρθρον 1, διὰ καθυστέρησιν μισθώματος ἢ διότι εἶχε συνομολογηθῇ ὡς διαλυτικὸς ὅρος τῆς μισθώσεως ἡ μὴ ἐμπρόθεσμος καταβολὴ τοῦ μισθώματος, ἀποβάλλουσι πᾶσαν ἰσχὺν ἐὰν ἐντὸς μηνὸς ἀπὸ τῆς δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος νόμου ὁ μισθωτὴς καταβάλῃ εἰς τὸν ἐκμισθωτὴν ἅπαντα τὰ μέχρι τῆς δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος νόμου ὀφειλόμενα μισθώματα, ὡς ταῦτα μειοῦνται κατὰ τὸ ἄρθρον 1, τὰ ἐπιδικασθέντα ἔξοδα καὶ τὰ ἔξοδα τῆς τυχὸν ἐπιδοθείσης ἐπιταγῆς, ἐπιφυλαττομένων τῶν διατάξεων τῶν ἄρθρων 3 καὶ 4.

Ἄρθρον 8.

Καταβολὴ μισθώματος κατὰ μῆνα.

Προκειμένου περὶ τῶν ἐν ἄρθρῳ 1 μισθώσεων ἐὰν κατὰ τὴν σύμβασιν τῆς μισθώσεως τὸ μίσθωμα εἶναι καταβλητέον κατὰ διαστήματα μακρότερα τοῦ μηνὸς ὁ μισθωτὴς δικαιοῦται νὰ καταβάλλῃ τοῦτο κατὰ μῆνα.

Ἄρθρον 9.

Ὑπομισθώσεις.

1. Αἱ διατάξεις τοῦ παρόντος νόμου ἐφαρμόζονται καὶ ἐπὶ ὑπομισθώσεων ὡς πρὸς τὰς σχέσεις ὑπεκμισθωτοῦ καὶ ὑπομισθωτοῦ.

2. Ἐὰν τὸ ὑπομίσθωμα μειωθῇ κατὰ τὰς διατάξεις τῶν ἄρθρων 1 καὶ 3 ὁ Πρόεδρος ἐν περιπτώσει αἰτήσεως τοῦ ἐκμισθωτοῦ κατὰ τὸ ἄρθρον 3 λαμβάνει ὑποχρεωτικῶς ὑπ' ὄψιν τὴν μείωσιν τοῦ ὑπομισθώματος.

3. Προκειμένου περὶ τῶν ἐν ἄρθρῳ 1 μισθώσεων λυθείσης τῆς μισθώσεως εἴτε κατὰ τὸ ἄρθρον 4 τοῦ παρόντος νόμου εἴτε κατὰ τὰς διατάξεις τοῦ Ἀναγκ. Νόμου 2658)1940 «περὶ καταγγελίας μισθώσεων στρατευθέντων» αἱ περὶ ἀναστολῶν ἀποφάσεων περὶ ἐξώσεως διατάξεις τοῦ Δικαιοστασίου ἐφαρμόζονται καὶ ὡς πρὸς ὑπομισθωτάς.

Ἄρθρον 10.

Τελικὴ διάταξις.

Διὰ τοῦ παρόντος νόμου δὲν θίγονται αἱ διατάξεις τοῦ Ἀναγκαστικοῦ Νόμου 2707)1940 «περὶ ρυθμίσεως ὡρισμένων μισθώσεων» ὡς καὶ τοῦ Ἀναγκαστικοῦ Νόμου 2658)1940 «περὶ καταγγελίας μισθώσεων στρατευθέντων».

Ἐν Ἀθήναις τῇ 17 Μαρτίου 1941.

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Β'

Τὸ Ὑπουργικὸν Συμβούλιον

Ὁ Πρόεδρος

ΑΛ. Γ. ΚΟΡΙΖΗΣ

Τὰ Μέλη

ΑΓΙΣ ΤΑΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ, ΑΝΔΡ. ΑΠΟΣΤΟΛΙΔΗΣ, Ι. ΑΡΒΑΝΙΤΗΣ, ΑΓΓ. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ, Γ. ΚΥΡΙΑΚΟΣ, Γ. ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ, Κ. ΜΠΟΥΡΜΠΟΥΛΗΣ, Χ. ΑΛΙΒΙΖΑΤΟΣ, Σ. ΠΟΛΥΖΩΓΟΠΟΥΛΟΣ, Ν. ΠΑΠΑΔΗΜΑΣ, Γ. ΖΑΦΕΙΡΟΠΟΥΛΟΣ, Μ. ΚΥΡΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ.

Ἐθεωρήθη καὶ ἐτέθη ἡ μεγάλη τοῦ Κράτους σφραγίς.

Ἐν Ἀθήναις τῇ 19 Μαρτίου 1941.

Ὁ ἐπὶ τῆς Δικαιοσύνης Ὑπουργὸς

ΑΓΙΣ ΤΑΜΠΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Ἐκ τοῦ Ἐθνικοῦ Τυπογραφείου.