



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ
ΤΗ 31 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 1972

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
Ι Β Ι

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΝ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1230

Περί εμπορικών μισθώσεων.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Προτάσει του Ήμετέρου Υπουργικού Συμβουλίου, ἀπεφασί-
σμεν και διατάσσομεν:

Άρθρον 1.

Εἰς τὰς διατάξεις τοῦ παρόντος ὑπάγονται:

α) Αἱ μισθώσεις αἱ ἔχουσι ὡς ἀντικείμενον ἀκίνητον μίσθιον χρησιμοποιοῦμενον, κατὰ τὴν ρητὴν ἢ σιωπηρὰν συμφωνίαν τῶν συμβαλλομένων, πρὸς ἐπιχείρησιν ἐν αὐτῷ ἐμπορικῶν πράξεων ἢ πρὸς ἀσκήσιν ἐπαγγέλματος μὴ ἐλευθερίου.

β) Αἱ μισθώσεις αὐτοτελοῦς μισθίου ἐφ' ὅσον, ἡ χρήση τοῦτου, κατὰ τὴν συμφωνίαν τῶν μερῶν ἢ κατὰ τὰς συναλλακτικὰς συνθήκας ἢ ὡς ἐκ τῆς φύσεως καὶ τοῦ προορισμοῦ του, εἶναι παρεπομένη ἢ βοηθητικὴ κυρίως μισθώσεως, ὑποστημένης μετὰ τῶν αὐτῶν συμβαλλομένων καὶ ὑπαγομένης εἰς τὰς διατάξεις τοῦ παρόντος.

γ) Αἱ μισθώσεις ἐκπαιδευτηρίων ἐν γένει, ἐφ' ὅσον μισθωτὴς εἶναι τὸ Δημόσιον.

Άρθρον 2.

1. Δὲν ὑπάγονται εἰς τὰς διατάξεις τοῦ παρόντος:

α) Αἱ μισθώσεις, εἰς αὐτὸ μίσθιον χρησιμοποιοῦνται ὡς οἰκοτροφεῖον ἐκπαιδευτήριον, κλινικὴ, ἰατρεῖον ἢ ἀκτινολογικὸν ἢ χηρικὸν ἢ ἐπιστημονικὸν ἐν γένει ἐργαστήριον, ἐπισυλλεσμένης τῆς περιπτώσεως ὑπὸ στοιχείῳ γ' τοῦ άρθρου 1 τοῦ παρόντος.

β) Αἱ μισθώσεις, αἱ ὁποῖαι, κατὰ τὰ συναλλακτικὰ ἢ ἄλλὰ καὶ τὰς ἀρχὰς τῆς καλῆς πίστεως, συνομολογούνται συνήθως διὰ χρονικὸν διάστημα βραχύτερον τοῦ ἔτους.

γ) Αἱ μισθώσεις ἀκαλύπτων ἐν γένει χώρων, ἐξαιρουμένων τῶν περιπτώσεων καθ' ὅς χρησιμοποιοῦνται οὗτοι ὑπὸ τοῦ μισθωτοῦ διὰ τὴν λειτουργίαν ὑπαίθριων κινηματογράφων ἢ θεάτρων. Ἡ ιδιότης τοῦ ἀκαλύπτου χώρου δὲν αἰρεται ἐκ τῆς ὑπάρξεως προχείρων ἢ μὴ μονίμων ἢ βοηθητικῶν ἐγκαταστάσεων ἢ κατασκευῶν ἐν γένει. Οἱ ἐπὶ τῶν δωμάτων χώροι δὲν θεωροῦνται ὡς ἀκαλύπτοι.

δ) Αἱ μισθώσεις αἰτίνας εἶναι παρεπομένης τῆς ἀποκλειστικῆς ἐκμεταλλεύσεως δικαιοῦματος λειτουργίας ἐπιχειρήσεως ἐν μισθίῳ κειμένῳ ἐντὸς περιοχῶν λιμένων, ἀεροδρομίων, σιδηροδρομικῶν ἢ συνοριακῶν σταθμῶν, ἢ ἐντὸς κτιρίων στεγάζοντων δημόσιας ἐν γένει ὑπηρεσίας.

2. Ἐπὶ μικτῆς χρήσεως, διὰ τὴν ὑπαγωγήν τῆς μισθώσεως εἰς τὰς διατάξεις τοῦ παρόντος, λαμβάνεται ὑπ' ὄψιν ἡ προέχουσα χρήσις τοῦ μισθίου.

Διάρκεια ἐμπορικῆς μισθώσεως.

Άρθρον 3.

1. Ἡ διάρκεια τῆς μισθώσεως δὲν δύναται νὰ τυννολογηθῇ βραχύτερα τῶν ἑξ ἑτῶν. Ἐὰν συνομολογήθῃ διὰ βραχύτερον ἢ ἀριστατον χρόνον ἰσχύει δι' ἑξ ἑτῶν.

2. Ἡ μισθωσις λήγει ὁποτεδήποτε διὰ νεωτέρας συμφωνίας τῶν συμβαλλομένων, ἐγγράφως ἀποδεικνυομένης.

3. Θεωρεῖται ἄκυρος πᾶσα καὶ ὁποτεδήποτε τρόπον καταγγελία τῆς μισθώσεως ὑπὸ τοῦ μισθωτοῦ πρὸ τῆς συμπληρώσεως διετίας ἀπὸ τῆς ἐνάρξεως ταύτης. Ἐὰν ὁ μισθωτὴς καταγγείλῃ τὴν μίσθωσιν κατὰ τὴν διάρκειαν τοῦ τρίτου ἔτους ἀπὸ τῆς ἐνάρξεως ὑποχρεοῦται εἰς ἀποζημίωσιν τοῦ ἐκμισθωτοῦ, κατὰ τὰς διατάξεις τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος, μόνον διὰ τὸν μέχρι τῆς συμπληρώσεως τοῦ τρίτου ἔτους τῆς μισθώσεως ἀπομένοντα χρόνον. Ἐὰν καταγγείλῃ ταύτην ὁποτεδήποτε μετὰ τὴν συμπλήρωσιν τοῦ τρίτου ἔτους, ὑποχρεοῦται εἰς ἀποζημίωσιν τοῦ ἐκμισθωτοῦ, κατὰ τὰς διατάξεις τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος, διὰ τὸν μέχρι συμπληρώσεως τοῦ ἑκτου ἔτους ἀπὸ τῆς ἐνάρξεως τῆς μισθώσεως ἀπομένοντα χρόνον.

Άρθρον 4.

1. Ἐπὶ ἑξ μηνῶν πρὸ τῆς λήξεως τῆς μισθώσεως ὁ ἐκμισθωτὴς δικαιοῦται νὰ ἀναρτῇ εἰς τὸ μίσθιον ἐμπανὴ πινακίδα, ἀναφέρονταν περὶ τῆς μεθ' ὠριμένου χρόνου ἐκμισθώσεως τοῦ μισθίου, λόγω λήξεως τῆς ὑπαρχούσης μισθώσεως.

2. Ὁ μισθωτὴς ὑποχρεοῦται, κατὰ τὸ τελευταῖον ἐξάρηνον τῆς μισθώσεως, νὰ ἐπιτρέπῃ τὴν ἐπίσκεψιν τοῦ μισθίου εἰς ὑποψήφιους μισθωτάς. Αἱ ὥραι καὶ προϋποθέσεις τῶν ἐπισκέψεων, ἡμερησίως ἢ ἐβδομαδιαίως καθορίζονται διὰ συμφωνίας τῶν μερῶν, ἐλλείψει δὲ ταύτης, ὑπὸ τοῦ Δικαστηρίου, ἀπορροφουμένης κατὰ τὸ δυνατόν τῆς διαταρᾶσεως τῆς λειτουργίας τῆς ἐν τῷ μισθίῳ ἐπιχειρήσεως.

3. Ὁ μισθωτὴς δικαιοῦται ἐπὶ ἑξ μηνῶν ἀπὸ τῆς λήξεως τῆς μισθώσεως νὰ ἀναρτῇ εἰς τὸ παλαιὸν μίσθιον ἐμπανὴ πινακίδα περὶ τῆς νέας τοῦ ἐγκαταστάσεως.

Καταγγελία τῆς μισθώσεως.

Άρθρον 5.

1. Ὁ ἐκμισθωτὴς ἢ ὁ κύριος τοῦ ἀκινήτου δύναται ὁποτεδήποτε νὰ καταγγείλῃ τὴν μίσθωσιν δι' ἐπικειμένην κατεδάφισιν τοῦ μισθίου λόγω ρυμοτομίας, ἢ διότι τοῦτο ἐκρίθη ἀρμοδίως ὡς ἐτοιμόρροπον ἐν ὅλῳ ἢ κατὰ οὐσιώδες τμήμα αὐτοῦ.

2. Ὁ ἐκμισθωτὴς ἢ ὁ κύριος τοῦ ἀκινήτου δύναται, μετὰ πάροδον διετίας ἀπὸ τῆς ἐνάρξεως τῆς μισθώσεως, νὰ καταγγείλῃ τὴν μίσθωσιν:

α) Δι' ἐπικειμένην ἀνοικοδόμησιν.

β) Δι' ἐπικειμένην πραγματικὴν χρήσιν τοῦ μισθίου ὑπ' αὐτοῦ τοῦ ἔθνους ἢ τῆς αὐτοῦ αὐτοῦ ἢ κατιόντος πρώτου βαθμοῦ ἐξ αἵματος ἢ ἐξ ἀγχιστείας.

Η κατά τὰς περιπτώσεις τῆς παρούσης παραγράφου καταγγελία ἐπιτρέπεται καὶ πρὸ τῆς παρόδου διατίας ἀπὸ τῆς ἐνάρξεως τῆς μισθώσεως, ὑπὸ τὸν ὅρον τῆς καταβολῆς πρὸς τὸν μισθωτὴν ἀποζημιώσεως ἰσῆς πρὸς τὸ σύνολον τῶν μισθωμάτων τῶν, ἀπὸ τῆς καταγγελίας μέχρι τῆς συμπληρώσεως τῆς διατίας, ὑπολειπομένων μηνῶν, πέραν τῆς τυχόν προβλεπόμενης ὑπὸ ἐτέρων διατάξεων τοῦ παρόντος ἀποζημιώσεως.

3. Ἐπικυλισσομένης τῆς διατάξεως τοῦ ἀρθροῦ 18 τοῦ παρόντος, ὁ ἐκμισθωτὴς δύναται νὰ καταγγεῖλῃ τὴν μισθωσιν διὰ παράδοσιν οὐσιώδους ὁρου τῆς συμβάσεως.

4. Κατὰ τὰ λοιπὰ, ἐφαρμόζονται αἱ περὶ καταγγελίας διατάξεις τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος, ἐφ' ὅσον δὲν ἀντίκεινται εἰς τὴν φύσιν τοῦ παρόντος. Ἡ διαταξὶς τοῦ ἀρθροῦ 66 τοῦ Εἰσαγωγικοῦ Νόμου τοῦ Κώδικος Πολιτικῆς Δικονομίας ἔχει ἐν προκειμένῳ ἐφαρμογήν.

5. Ἡ καταγγελία γίνεται ἐγγράφως τὰ δὲ ἔννομα ἀποτελέσματα αὐτῆς ἐπέρχονται μετὰ τρίτην ἀπὸ τῆς κοινοποιήσεως πρὸς τὸν μισθωτὴν. Εἰδικῶς ἐπὶ καταγγελίας διὰ τὸν ὑπὸ στοιχείον β' τῆς παρ. 2 τοῦ παρόντος ἀρθροῦ λόγον τὰ ἔννομα ἀποτελέσματα αὐτῆς ἐπέρχονται μετὰ ἑξάμηνον ἀπὸ τῆς κοινοποιήσεως πρὸς τὸν μισθωτὴν.

6. Ἐπὶ τῶν περιπτώσεων περὶ ὧν ἡ παρὰρ. 2 στοιχ. α' τοῦ παρόντος ἀρθροῦ ἐπιτρέπεται ἀντιθέτος συμφωνία κατὰ τὴν κατάρτισιν τῆς συμβάσεως ἢ κατὰ τὴν διάρκειαν τῆς μισθώσεως.

Ἄρθρον 6.

1. Ἐν περιπτώσει καταγγελίας τῆς μισθώσεως διὰ τὸν ἐν παραγράφῳ 2 στοιχ. α' τοῦ ἀρθροῦ 5 λόγον, ὁ ἐκμισθωτὴς ὑποχρεῖται εἰς ἀποζημιώσιν τοῦ μισθωτοῦ ἰσῆς πρὸς τρία τοῦλάχιστον μηνιαία μισθώματα, ὑναρμένην νὰ αὐξηθῇ μέχρι ἑξ μηνιαίων μισθωμάτων, κατ' ἀνώτατον ὅριον. Ἐν κατὰ τὴν κρίσιν τοῦ δικαστηρίου αἱ διατάξεις τῆς νέας ἐγκυκλοτάσεως τοῦ μισθωτοῦ ἢ αἱ κατὰ περίπτωσιν εἰδικαὶ συνδύχαι δικαιολογικῶν τοιαύτων προϋκμένων ἀποζημιώσιν.

2. Ἐν περιπτώσει καταγγελίας διὰ τὸν ἐν παρὰρ. 2 στοιχ. β' τοῦ ἀρθροῦ 5 λόγον, ἡ ἀποζημιώσις εἶναι ἰσῆ πρὸς ἑξ μηνιαία μισθώματα. Ἐὰν ἡ ἀσκηθρομένη ἐν τῷ μισθῷ ἐπιχειρήσις εἴναι ὁρεῖα πρὸς τὴν τοῦ μισθωτοῦ, ἢ ἐὰν ἐντὸς διατίας ἀπὸ τῆς ἀποδόσεως τοῦ μισθοῦ ἤθελεν ἀσκηθῇ τοιαύτη, ἡ ἀποζημιώσις εἶναι ἰσῆ πρὸς ἑνέα μισθώματα. Ἐκτός ἐὰν ὁμοίᾳ ἐπιχειρήσει ἤκείνη τῇ πρὸ ἐνὸς τοῦλάχιστον ἔτους, ὑπὸ τῶν ἐν ἀρθρῷ 5 παρὰρ. 2 στοιχ. β' ἀναφερομένων προσώπων, ὅτε καταβάλλεται ἀποζημιώσις ἰσῆ πρὸς ἑξ μηνιαία μισθώματα.

3. Ὁ ἐκμισθωτὴς ὑποχρεῖται εἰς ἀποζημιώσιν τοῦ μισθωτοῦ ἰσῆ πρὸς 12 μηνιαία μισθώματα:

α) Ἐὰν, εἰς τὴν περίπτωσιν τῆς παρ. 2 στοιχ. α' τοῦ ἀρθροῦ 5, δὲν προῆλθῃ εἰς ἐνάρξιν τῶν ἐργασιῶν θεμελιώσεως τῆς νέας οἰκοδομῆς ἐντὸς ἑξαμήνου ἀπὸ τῆς ἀποδόσεως τοῦ μισθοῦ.

β) Ἐὰν, εἰς τὴν περίπτωσιν τῆς παρ. 2 στοιχ. β' τοῦ αὐτοῦ ἀρθροῦ 5, δὲν χρησιμοποιήσῃ τὸ μίσθιον ἐντὸς ἑξ μηνῶν ἀπὸ τῆς ἀποδόσεώς του, ἢ ἐὰν ἐντὸς διατίας ἀπ' αὐτῆς ἐκμισθώσῃ ἢ καὶ οἰονδήποτε τρόπον παραχωρήσῃ πρὸς τρίτον τὴν χρῆσιν αὐτοῦ σπουδαίου λόγου.

Εἰς ἀμφοτέρω τὰς ἀνωτέρω περιπτώσεις ὁ μισθωτὴς δικαιούται νὰ ζητήσῃ τὴν ἀποκατάστασιν πάσης περαιτέρω θειτικῆς ἢ ἀποθετικῆς ζημίας.

4. Εἰς τὰς περιπτώσεις τῆς προηγουμένης παραγράφου, τὸ Δικαστήριον δύναται, τῇ αἰτίρῃ τοῦ μισθωτοῦ, νὰ διατάξῃ καὶ τὴν ἐπανεγκατάστασιν εἰς τὸ μίσθιον, ὑπὸ τοὺς ὅρους τῆς ἀρχικῆς μισθώσεως.

5. Τῶν ἐκ τῶν παραγράφων 3 καὶ 4 τοῦ παρόντος ἀπορροσῶν ὑποχρεώσεων ἀπαλλάσσεται ὁ ἐκμισθωτὴς, ἐφ' ὅσον ἤθελεν ἀποδείξει ὅτι ἡ καθυστέρησις τῆς ἐνάρξεως τῶν ἐργασιῶν θεμελιώσεως τῆς νέας οἰκοδομῆς ἢ ἡ μὴ χρησιμοποίησις τοῦ μισθοῦ ἐντὸς ἑξ μηνῶν ἀπὸ τῆς ἀποδόσεως αὐτοῦ ὀφείλονται εἰς λόγους μὴ ἐαρύνοντας τοῦτον.

Ἀναπροσαρμογὴ μισθώματος.

Ἄρθρον 7.

1. Μετὰ τριετίαν ἀπὸ τῆς ἐνάρξεως τῆς μισθώσεως, ἡ ἀπὸ τῆς ἐκάστοτε τελευταίας ἀναπροσαρμογῆς, ἐκάτερος τῶν συμβαλλομένων δικαιούται νὰ ἐπιβιώσῃ τὴν ἀναπροσαρμογὴν τοῦ μισθώματος, ἐφ' ὅσον τὸ ἐλεύθερον διὰ τὸ μίσθιον μισθωμὰ εἶναι: διάκρονον τοῦ καταβάλλομένου τοιαύτου.

2. Ὡς ἐλεύθερον θεωρεῖται τὸ μισθωμὰ, τὸ κατὰ τὰς ἀρχὰς τῆς καλῆς πίστεως δυνάμενον νὰ πραγματοποιηθῇ ὑπὸ ἐλευθέρων μισθωσιν, ἐν ὅψει τῆς καταστάσεως καὶ τῆς θέσεως τοῦ μισθοῦ καὶ τῶν τυχόν κατὰ περίπτωσιν εἰδικῶν συνδύχων.

3. Διάκρονος μισθωτικῆς ἀξίας, ἀπορρέουσα ἐκ τῆς οικονομικῆς ἀποδόσεως τῆς ὑπὸ τοῦ μισθωτοῦ ἀσκουμένης ἐν τῷ μισθῷ ἐπιχειρήσεως, δὲν λαμβάνεται ὑπ' ὄψιν.

Ἀννέωσις τῆς μισθώσεως.

Ἄρθρον 8.

1. Κατὰ τὴν λήξιν τῆς μισθώσεως, ὁ μισθωτὴς δικαιούται προτιμωμένως ἐναντὶ παντός ἄλλου, εἰς ἀνανέωσιν τῆς προϋποσταμένης συμβάσεως μέχρι μιᾶς εἰσὶν τετραετίας. Ἀντίθετος συμφωνία, γενομένη κατὰ τὴν κατάρτισιν τῆς μισθώσεως, εἶναι ἀνίσχυρος.

2. Ἐκτός ἀντιθέτου συμφωνίας τῶν μερῶν, ἡ κατὰ τὴν προηγουμένην παράγραφον ἀνανέωσις δὲν χωρεῖ πέραν τῆς δεκαετίας ἐν συνόλῳ ἀπὸ τῆς ἐνάρξεως τῆς καθύλου μισθωτικῆς σχέσεως.

3. Δευτέρᾳ κατὰ τὰ ὡς ἄνω ἀνανέωσις δὲν χωρεῖ, ἐκτὸς ἀντιθέτου συμφωνίας.

Ἄρθρον 9.

1. Πρὸς ἀσκήσιν τοῦ κατὰ τὸ προηγουμένον ἀρθρον δικαιώματος ἀνανέωσης, ὁ μισθωτὴς ὀφείλει νὰ γνωστοποιήσῃ τὴν ἐγγράφως δηλώσεως, κοινοποιουμένην πρὸς τὸν ἐκμισθωτὴν. Ἐπὶ ποινῇ ἀπωλείας τοῦ δικαιώματος τῆς ἀνανέωσης ἢ δηλώσεως κοινοποιεῖται τὸ ἐραδύτερον ἑξ μηνῶν πρὸ τῆς λήξεως τῆς μισθώσεως. Εἰς τὴν δηλώσιν δέον νὰ ἀναφέρεται κατὰ τὴν ἐπομένην παράγραφον ὑποχρεώσις τοῦ ἐκμισθωτοῦ καὶ αἱ ἐκ τῆς παραλείψεως ταύτης συνέπειαι.

2. Ὁ ἐκμισθωτὴς ὑποχρεῖται, τέσσαρας τοῦλάχιστον μὴ νὰς πρὸ τῆς λήξεως τῆς μισθώσεως, νὰ κοινοποιήσῃ πρὸς τὸν μισθωτὴν δηλώσιν περὶ ἀποδοχῆς ἢ περὶ ἀννήσεως τῆς ἐν νώσεως κατὰ τὰς διατάξεις τοῦ ἀρθροῦ 10 τοῦ παρόντος. Ἡ ἀπηνήσει ἀναφέρονται σαφῶς καὶ ἡ υποχρεώσις οἱ λόγῳ τῆς ἀννήσεως. Ἡ παρέλευσις ἀπράκτου τῆς ὡς ἄνω προϋποθέσεως θεωρεῖται ὡς ἀποδοχὴ τῆς ἀνανέωσης.

Ἄρθρον 10.

1. Ὁ ἐκμισθωτὴς δικαιούται νὰ ἀρνήσῃ τὴν ἀνανέωσιν ἐὰν ὑπὸ τρίτου προσεφέρεται μείζον μισθωμὰ τοῦ, ὑπὸ τοῦ μισθωτοῦ συνολικῶς ὑπὸ οἰονδήποτε μορφήν, πραγματικῶς καὶ ἐκτελούμενου, ἢ ἐὰν συντρέχῃ τις τῶν ἐν ἀρθρῷ 5 λόγων.

2. Ἐπὶ μισθώσεων, κατὰ τὰς ὑποκαὶς ἐκμισθωτῆς εἶναι: Ὀργανισμῶν ἢ Νομικῶν Προσώπων Δημοσίου Δικαίου ἢ Ὀργάνων κοινῆς ὠφελείας, ὅσους ἐπιβάλλεται ἡ σύναψις τῆς μισθώσεως διὰ δημοπρασίας, κατὰ τὰς καίμεναις διατάξεσι δημοπρασίας διενεργεῖται πρὸ ἑξαμήνου τοῦλάχιστον ἀπὸ τῆς λήξεως τῆς μισθώσεως. Ἡ δὲ προσφορά τοῦ πλειοπότου, νοποικυμένη ἐν ἀντιγράφῳ πρὸς τὸν μισθωτὴν ἐπιμελεῖται ἐκμισθωτοῦ, λογίζεται ὡς προσφορά τρίτου, ἐφαρμοζομένη κατὰ τὰ λοιπὰ, τῶν διατάξεων τοῦ παρόντος.

3. Ἡ κατὰ τὰς προηγουμένας παραγράφους ἀρνήσις ἀνανέωσης λόγῳ προσφοράς ὑπὸ τρίτου μείζονος μισθώματος, ἢ ἡ ἀνάνευσις νὰ ὑπερῇ τῇ διπλάσιον τοῦ κατὰ τὴν παρ. 1 τοῦ παρόντος ἀρθροῦ καταβάλλομένου ἐλευθέρου τοιαύτου, εἶναι ἰσῆ πρὸς τὸν μισθωτὴν, ἐπὶ τῇ ἀρνήσει, κοινὴ δηλώσις τοῦ ἐκμισθωτοῦ καὶ τοῦ προτιμωμένου τρίτου περὶ προσφοράς μείζονος μισθώματος, ὡς καὶ τῶν τυχόν μεταξὺ τούτων συναρθεύσεως μισθώσεως. Ἡ ἀρνήσις ὑπὸ τὴν αἰρετὴν τῆς ὑπὸ τοῦ μισθωτοῦ μὴ ἀποδοχῆς τῆς ἐκτελέσεως τοῦ μείζονος μισθώματος. Ἀντίγραφον τῆς ἀρνήσεως

κατατίθεται ή κοινοποιείται επί πινής άκυρότητας και προς την άρμόδιον οικονομικήν έφορίαν, εις ήν ύπάγεται ό έγκμισθωτής.

Άρθρον 11.

1. Εάν, εντός μηνός από της εις αυτόν επιδόσεως της κατά την παράγραφον 2 του άρθρου 9 δηλώσεως, ό μισθωτής δηλώσῃ έγγραφως ότι αποδέχεται να καταβάλῃ τό υπό του τρίτου προσφερόμενον μείζον μίσθωμα άναμενόμενος ή μίσθωσις κατά την λήξιν αυτής, τραπεζοποιημένης αναλόγως της συμβάσεως κατά τον όρον του μισθώματος.

2. Επιφυλακτικώς της διατάξεως του άρθρου 12, εάν ό μισθωτής άρνησῇ την καταβολήν του υπό του τρίτου προσφερόμενου μείζονος μισθώματος, δέν χωρεί άνανέωσις, καθίσταται δε όριστική ή μεταξυ έγκμισθωτού και τρίτου συναφθείσα μίσθωσις. Η πάροδος άπράκτου της, κατά την προηγούμενην παράγραφον, προδικασίας θεωρείται ως άρνησις.

Άρθρον 12.

Εάν ό μισθωτής άρνησῇ την έκποιήσεως ή την ελίσκρινευσιν των εν άρθρω 10 λόγων άρνήσεως του έγκμισθωτού ή της προσφοράς του τρίτου, περί της άνανέωσεως άπορριπτεται το Δικαστήριον, τη αίτήσει του μισθωτού, υποβαλλομένη εντός άποκλειστικής προθεσμίας ενός μηνός από της εις αυτόν επιδόσεως της άπάντησεως του έγκμισθωτού. Η αίτησις κοινοποιείται εντός της αυτής προθεσμίας εις τον έγκμισθωτήν, εν περιπτώσει δε προσφοράς τρίτου και εις τον τελευταίον τούτου, δικαιούμενον εις παρέμβασιν.

Άρθρον 13.

1. Ο κατά τας διατάξεις του άρθρου 10 προσφέρων μείζον μίσθωμα τρίτος, υποχρεούται εις άποζημιώσιν του άρχικού μισθωτού ίσην προς θώδεκα μηνιαία μισθώματα, υπολογιζόμενα βάσει του μείζονος μισθώματος, εάν καθ' ούδνηποτε τρόπον προκλησῇ ύπαιτιός την λήξιν της νέας μισθώσεως, πρό της συμπληρώσεως διετίας από της έναρξεως ταύτης. Ο μισθωτής δικαιούται ώσαύτως να άπειλήσῃ την άποκατάστασιν κάτω της περαιτέρω ζημίας του.

2. Τας υποχρεώσεις της προηγούμενης παραγράφου ύπέχον εις όλόκληρον άναντι του μισθωτού, ό τε τρίτος και ό έγκμισθωτής, εάν πρό της συμπληρώσεως διετίας από της έναρξεως της μεταξυ τούτων μισθώσεως, συμφωνήσουν αύτοι ευνόκην διά τον τρίτον τραπεζοποίησιν ούσιων όρων της συμβάσεως. Ως ευνόκη τραπεζοποίησις θεωρείται ίδια ή μείωσις του μισθώματος ή ή ελάττωσις της διάρκειας της μισθώσεως.

3. Εις τας περιπτώσεις των δυο προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζεται αναλόγως ή διατάξις του άρθρου 6 παράγραφος 4.

Υπομίσθωσις.

Άρθρον 14.

1. Εκτός εναντίας συμφωνίας, ό μισθωτής δέν δικαιούται να παραχωρήσῃ εις άλλον την χρήσιν του μισθίου ή να υπεκμισθώσῃ τούτο μερικώς ή όλικώς ή να προσλάβῃ συνεταίρον.

2. Κατ' εἰρήσειν ή παραχώρησις της χρήσεως ή ή υπεκμισθωσις ή ή πρόσληψις συνεταίρου επιτρέπεται μόνον εν περιπτώσει έαρείας νόμου του μισθωτού ή, εν περιπτώσει θανάτου τούτου, υπό των κληρονόμων του, εάν διά ταύτης σκοπῇται και πραγματοποιήσῃ ή εξυλολούθησις της εν τῷ μισθίῳ ἐπιχειρήσεως, πάσης ἀντιθέτου συμφωνίας, κατά την κατέστησιν ή κατά την διάρκειαν της μισθώσεως, ούτως άκύρου. Εις τας περιπτώσεις ταύτας, δικαιορουνται εις τό άνέκρειον τά εκ της άρχικής μισθώσεως άπορρέοντα δικαιώματα, ως και αι ύποχρεώσεις.

3. Κατά τας περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου ό άρχικός μισθωτής ή οι κληρονόμοι τούτου οφείλουν να κοινοποιήσουν προς τον έγκμισθωτήν, ως και προς τον άρμόδιον οικονομικόν έφορον, άντίγραφον της νέας μισθωτικής συμβάσεως, εντός μηνός από της συνάψεως ταύτης, άλλως αύτη θεωρείται ως μηδέποτε γενομένη, ούδέν συνεπαγομένη έννομον αποτέλεσμα.

4. Επί των περιπτώσεων των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως αι διατάξεις του παρόντος. Η νέα μισθωτική σχέση ή ή παραχώρησις χρήσεως λήγει όπωσδήποτε δια τῆ καθ' ούδνηποτε τρόπον λήξει της άρχικής μισθώσεως.

Μεταβιβάσις μισθίου.

Άρθρον 15.

1. Επί έκούσιας ή άναγκαστικής έκποιήσεως του μισθίου ή επί καθολικής διαδοχής, ό νέος κτήτωρ ύποδέχεται εις τὰ δικαιώματα και τας υποχρεώσεις της μισθώσεως. Το αυτό ίσχύει και εν περιπτώσει διακλητήσεως του μισθίου ή άποδόλης του έγκμισθωτού εκ της νομής τούτου συνεπείρ δικαστικής αποφάσεως.

2. Επί άναγκαστικής απαλλοτριώσεως του μισθίου ό νέος κτήτωρ δικαιούται να καταγγείλῃ την μίσθωσιν υπό τούς όρους των διατάξεων του άρθρου 5 παράγραφος 1, αναλόγως εφαρμοζόμενον.

Γενικαί διατάξεις.

Άρθρον 16.

Εφ' όσον διά του παρόντος δέν όρίζεται άλλως, ή μίσθωσις διέπεται υπό των τυμδατικών περί αυτής όρων και των διατάξεων του Αστικού Κώδικος.

Άρθρον 17.

Αι κατά τας διατάξεις του παρόντος προβλεπόμεναι άποζημιώσεις διά την άπόδοσιν του μισθίου, καταβάλλονται πάντοτε πρό της άποδόσεως τούτου.

Άρθρον 18.

Είναι άκύρος πάσα κατά την κατέστησιν της μισθώσεως συμφωνία ή δήλωσις του μισθωτού ή του έγκμισθωτού, δι' ής επέρχεται, άμέσως ή έμμέσως, άποστέρησις τούτων των εν τῷ παρόντι δικαιωμάτων των, εφ' όσον τοιαύτη άποστέρησις δέν επιτρέπη ρητώς διά του παρόντος. Παροχή καταβληθείσα εις εκπλήρωσιν τοιαύτης συμφωνίας αναζητείται κατά τας περί άδικητελογήτου πλοσητισμού διατάξεις, της αιτίας θεωρουμένης ως παρνόμου, επιφυλασσόμενον και των διατάξεων του άρθρου 281 του Αστικού Κώδικος.

Οικονομικαί διατάξεις.

Άρθρον 19.

1. Πάσα διαφορά περί την έρμηνείαν και εφαρμογήν του παρόντος, ως και πάσα εν γένει διένεξις, ανακύπτουσα εκ των εν τῷ παρόντι μισθώσεων, υπάγεται εις την άρμόδιότητα του Νομομελετῆς Πρωτοδικείου, επάχοντος κατά την διαδικασίαν των άρθρων 647 έως 662 του Κώδικος Πολιτικής Δικονομίας.

2. Αι εκ του παρόντος αξιώσεις περί άποζημιώσεως του μισθωτού κατά του έγκμισθωτού, εκδικάζονται κατά την αυτήν εν τη προηγούμενη παράγραφῳ αναφερομένην διαδικασίαν.

3. Αι περί των ή προηγούμενη παράγραφος αξιώσεις, ως και ή αξίωσις περί επανογκαταστάσεως κατά την παράγραφον 4 του άρθρου 6 του παρόντος παραγράφονται, μετά εν έτος άρ' ής έγινήθησαν και είναι δυνατή ή δικαστική αύτων επιδίωξις.

Άρθρον 20.

Εις δίκας περί των του άρθρου 19 του παρόντος, οι οικονομικοί έφοροι ύποχρεούνται να χορηγούν εις τούς ενδιαφερομένους προς χρήσιν επί δικαστηρίῳ άντίγραφα μισθωτηρίων ή πωλητηρίων συμβολαίων, ως και βεβαιώσεις περί του καταβαλλόμενου μισθώματος ή του όριστικῶς καθορισθέντος τιμήματος μεταβιβάσεως, ούδνηποτε άκινήτου, ή, εν περιπτώσει προσφοράς τρίτου, αυτού τούτου του μισθίου, καθ' όλην την διάρκειαν της μετά του τρίτου μισθώσεως. Οι οικονομικοί έφοροι δικαιούνται να ζητήσουν παρά του αίτούντος την ύποβολήν υπευδύνου δηλώσεως, συνεσταγμένης κατά τας διατάξεις του Ν.Δ. 105)1969, περί του ότι τὰ χορηγηθέντα στοιχεία θα χρησιμοποιηθούν διά των ως άνω και μόνον σκοπών.

Μεταβατικοί Διατάξεις.

Άρθρον 21.

1. Υφιστάμεναι μισθώσεις συναρθούνται μέχρι της δημοσίευσής του παρόντος και εμπίπτουσιν εις τινα των περιπτώσεων του άρθρου 1 παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι της συμπλήρωσής εξ ετών από της καταρτίσεως της αρχικής μισθωτικής συμβάσεως και εις τήν έτι περίπτωσιν ή διάρκειά της μισθώσεως συμφωνηθή έλθουσιν των εξ ετών, εφαρμοζομένων κατά τὰ λοιπά των διατάξεων του παρόντος.

2. Επί υφισταμένων μισθώσεων, συναρθείσων μέχρι της δημοσίευσής του παρόντος και εμπίπτουσιν εις τινα των περιπτώσεων του άρθρου 1, εάν ο μισθωτής συνεπλήρωσεν εις την χρήση του μισθίου χρόνον υπερβαίνοντα την εξατίαν, ουχι δε και την δεκαετίαν, δικαιούται ούτος όπως άνησθη το περι άνανέσεως δικαίωμα διά μίαν εισέτι τετραετίαν, εντός εξ μηνών από της δημοσίευσής του παρόντος, εφαρμοζομένων και έν προκειμένω κατά τὰ λοιπά των διατάξεων του παρόντος.

3. Εάν ο μισθωτής συνεπλήρωσε δεκαετίαν εις την χρήση του μισθίου εφαρμόζονται αι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου, του χρόνου της άνανέσεως περιοριζομένου έν προκειμένω εις τρία έτη, κατά τὰ λοιπά εφαρμοζομένων ωςάτωις των διατάξεων του παρόντος.

4. Εις τὰς περιπτώσεις περί των αι παράγραφοι 1, 2 και 3 του παρόντος άρθρου και μετά παρέλευσιν τριετίας από του τελευταίου, καθ' είνδύποτε τρόπον, καθορισμού του ύψους του μισθώματος, έκάτερος των συμβαλλομένων δικαιούται να επιδιώξη την άναπροσαρμογήν τούτου, εφαρμοζομένων των διατάξεων του άρθρου 7 του παρόντος.

5. Καταγγελία γενομένη πρό της ισχύος του παρόντος, διά λόγον άναγνωριζόμενον υπ' αυτού, κρίνεται ως προς τὰς συναπείας και τὰ εκατέρωθεν δικαιώματα έκμισθωτού και μισθωτού, κατά τὰς διατάξεις του παρόντος.

6. Καταγγελία γενομένη πρό της ισχύος του παρόντος, λόγω άρνήσεως καταβολής υπό του μισθωτού του υπό τρίτου προσφερομένου μείζονος μισθώματος, εξαιρουμένης της περιπτώσεως καθ' ήν συνεπληρώθη έξαστία από της συνάψεως της άρχικής μισθώσεως, καθίσταται άνευ όποτελέματός. Εάν, συνεπεία τούτης καταγγελίας, απέδωθη ή χρήσις του μισθίου υπό του μισθωτού, τὰ δικαιώματα τούτου έναντι του τε έκμισθωτού και του τρίτου κρίνονται κατά τὰς διατάξεις του Ν.Α. 225)1969 «περί μισθώσεως καταστημάτων», ως έτροποποιήθη, υπό του Ν.Α. 1193)1972.

7. Αι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται αναλόγως και επί υπομισθώσεων υφισταμένων κατά την δημοσίευσιν του παρόντος.

Άρθρον 22.

1. Επικυλασσομένης της έν παρ. 6 του άρθρου 21 εξαίρεσεως, αι κατά την έναρξιν της ισχύος του παρόντος μήπω έκτελεσθείσαι όποράσεις, αι έκδοθείσαι κατόπιν καταγγελίας του έκμισθωτού λόγω άρνήσεως καταβολής υπό του μισθωτού του υπό τρίτου προσφερομένου μείζονος μισθώματος, ως και αι επί τή αύτῃ λόγω έγκυρμείς δίκαι, καταργούνται, πλην των περί έξόδων και τελών διατάξεων ή κεραλαίων αυτών. Εάν τη τελευταία ταύτη περιπτώσει, ή μεταξύ έκμισθωτού και τρίτου συναρθείσα μίσθωσις πάυει ισχύονσα.

2. Αι μέχρι της δημοσίευσής του παρόντος γενόμεναι καταγγελίαι των εις τὰς διατάξεις του παρόντος υπογενομένων μισθώσεων επί σκοπῷ άνοικοδομήσεως, διέπονται υπό των προηγουσών διατάξεων.

Τελικαί Διατάξεις.

Άρθρον 23.

1. Αι διατάξεις του παρόντος ισχύουν και επί συμβάσεων καθ' ός συνωμολογήθη διάρκεια της μισθώσεως, μείζων της υπό του άρθρου 3 παράγραφος 1 προβλεπομένης.

2. Πάσα συμφωνία κατά την έναρξιν ή την διάρκειαν της μισθώσεως περί σταδιακής άναπροσαρμογής του μισθώματος διαρκούντος του χρόνου της μισθώσεως, επιτρέπεται, όποτε δεν έχουν εφαρμογήν αι περί άναπροσαρμογής διατάξεις του άρθρου 7. Εάν όμως το συνωμολογήθεν ως άναπροσαρμοζόμενον έκάστοτε μίσθωμα τελή εις προσανή, δυσταλινγιάν προς το ελεύθερον τοιοῦτο ή διά της τούτης συμφωνίας έσχοπήθη ή καταστρατήγησις των διατάξεων του παρόντος, πῶς έχων έννομον συμφέρον δικαιούται να προσβάλῃ όποτεδήποτε την συμφωνίαν, εφαρμοζομένων αναλόγως και έν προκειμένω των διατάξεων του άρθρου 7.

3. Αι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται αναλόγως και επί μισθώσεων ή υπομισθώσεων συναρθεϊσών πρό της ισχύος του παρόντος.

Καταργούμεναι Διατάξεις.

Άρθρον 24.

Από της έναρξεως της ισχύος του παρόντος το Ν.Α. 225) 1969 «περί μισθώσεως καταστημάτων», ως έτροποποιήθη υπό του Ν.Α. 1193)1972, καταργείται, επικυλασσομένων των διατάξεων των άρθρων 21 παρ. 6 και 22 του παρόντος.

Έναρξις ισχύος.

Άρθρον 25.

Η ισχύς του παρόντος άρχεται από της δημοσίευσής του διά της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως.

Εν Αθήναις τῇ 29 Αυγούστου 1972

Εν Ονόματι του Βασιλέως

Ο ΑΝΤΙΒΑΣΙΛΕΥΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΝ

Ο ΠΡΩΘΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

ΟΙ ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΙ

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΠΑΤΤΑΚΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΜΑΚΑΡΕΖΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΚΩΝΣΤ. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, ΙΩΑΝΝ. ΑΓΑΘΑΓΓΕΛΟΥ, ΑΔΑΜ. ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΠΟΥΛΟΣ, ΟΡΕΣΤ. ΠΙΠΚΑΣ, ΝΙΚ. ΕΦΕΣΙΟΣ, ΚΩΝΣΤ. ΚΑΡΤΛΑΣ, ΙΩΑΝ. ΚΟΤΑΝΗΣ, ΑΓΓΕΛ. ΤΣΟΥΚΑΛΑΣ, ΝΙΚ. ΓΚΑΝΤΩΝΑΣ, ΙΩΑΝ. ΛΑΔΑΣ, ΚΩΝΣΤ. ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, ΕΜΜΑΝ. ΦΘΕΝΑΚΗΣ, ΒΑΣΙΛ. ΤΣΟΥΜΠΑΣ.

Έδωρήθη και έτιέθη ή μεγάλη του Κράτους σφραγίς.

Εν Αθήναις τῇ 30 Αυγούστου 1972

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΑΓΓΕΛΟΣ ΤΣΟΥΚΑΛΑΣ