

«Εισαγωγή νέων ρυθμίσεων για τις εμπορικές μισθώσεις»

Φεβρουάριος 2014

Δημοσιεύθηκε στις 28 Φεβρουάριου 2014 στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ Α' 50/28-02-2014) ο νέος νόμος **4242/2014** (ο «**Νόμος**»), με τίτλο «*Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις*».

Το άρθρο 13 του Νόμου εισάγει συγκεκριμένες και σημαντικές ρυθμίσεις αναφορικά με το μέχρι σήμερα ισχύον καθεστώς των εμπορικών μισθώσεων στην Ελλάδα.

Νέες Μισθώσεις

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 13 του Νόμου, οι εμπορικές μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Π.Δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την 28^η Φεβρουαρίου 2014, αποκτούν ελάχιστη διάρκεια τριών (3) ετών ακόμη και εάν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο, ή αόριστο, χρονικό διάστημα.

Οι ως άνω μισθώσεις δύνανται να λυθούν οποτεδήποτε βάσει νεότερης συμφωνίας μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή, η οποία αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας.

Σύμφωνα με το Νόμο η καταγγελία (είτε από τον εκμισθωτή είτε από τον μισθωτή) των νέων εμπορικών μισθώσεων θα γίνεται εγγράφως, με τα έννομα αποτελέσματα αυτής να επέρχονται τρεις (3) μήνες μετά την κοινοποίησή της. Τονίζεται ότι ο νέος Νόμος δεν διευκρινίζει κατά πόσον το ως άνω δικαίωμα καταγγελίας παρέχεται προς τα μέρη και κατά τη διάρκεια της νόμιμης τριετούς διάρκειας των νέων εμπορικών μισθώσεων.

Επισημαίνουμε ότι οι διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 που αφορούν: **(α)** στην ελάχιστη διάρκεια της εμπορικής μίσθωσης (άρθρο 5), **(β)** στην καταγγελία (από τον εκμισθωτή) λόγω ιδιόχρησης (άρθρα 16 έως 18 και 20 έως 22), **(γ)** στην καταγγελία (από τον εκμισθωτή) λόγω ανοικοδόμησης (άρθρα 23 έως 26, 27 παρ. 2), **(δ)** στα αποτελέσματα, στις διατυπώσεις καθώς και σε θέματα αποζημιώσεων που άπτονται της καταγγελίας, από τον εκμισθωτή, λόγω ιδιόχρησης ή ανοικοδόμησης (άρθρα 28 έως 36), **(ε)** στην καταγγελία (από τον εκμισθωτή) λόγω ιδιοκατοίκησης (άρθρα 37 έως 39), **(στ)** στην καταγγελία λόγω πτώχευσης του μισθωτή (άρθρο 40), **(ζ)** στην καταγγελία από τον μισθωτή (άρθρο 43), καθώς και **(η)** σε θέματα που άπτονται του δικαιώματος του εκμισθωτή για την ανάρτηση ενοικιαστηρίων στο μίσθιο, όπως επίσης και στην παραγραφή συγκεκριμένων αξιώσεων (άρθρα 46 και 47), δεν εφαρμόζονται στις

εμπορικές μισθώσεις που πρόκειται να συναφθούν μετά τις 28 Φεβρουαρίου 2014.

Να σημειωθεί ότι όλα τα θέματα των εμπορικών μισθώσεων, που συνάπτονται μετά την 28^η Φεβρουαρίου 2014, και δεν ρυθμίζονται ρητά από το νέο Νόμο, δύνανται να συμφωνούνται ελεύθερα από τα συμβαλλόμενα μέρη κατά την κατάρτιση της σύμβασης μίσθωσης, σύμφωνα πάντοτε με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα καθώς και τις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 που διατηρούνται σε ισχύ.

Υφιστάμενες Μισθώσεις

Διευκρινίζεται ότι με τις διατάξεις του νέου Νόμου δεν θίγεται η δωδεκαετής, ή τυχόν μεγαλύτερη συμβατικά καθορισμένη χρονική διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων, οι οποίες έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί (είτε σιωπηρά, είτε ρητά) πριν την εφαρμογή του Νόμου (ήτοι πριν την 28^η Φεβρουαρίου 2014), καθώς επίσης και των μισθώσεων των οποίων η δωδεκαετής διάρκειά έχει λήξει, αλλά δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της.

Αναφορικά με τις ήδη συναφθείσες εμπορικές μισθώσεις αλλαγές επέρχονται ακόμη και ως προς την καταγγελία των εν λόγω μισθώσεων από τον εκμισθωτή λόγω ιδιόχρησης ή ανοικοδόμησης του μισθίου. Η καταγγελία για ιδιόχρηση δεν είναι πλέον δυνατή εάν δεν έχουν παρέλθει δεκαοκτώ (18) (ή σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εννέα (9)) μήνες από την έναρξη της μίσθωσης, ενώ τα χρονικά όρια της καταγγελίας της μίσθωσης, από τον εκμισθωτή, λόγω ανοικοδόμησης του μισθίου διαφέρουν ανάλογα με την συμφωνημένη διάρκεια της μίσθωσης.

Οφείλουμε να τονίσουμε ότι οι διατάξεις (άρθρα 60 και 61) του Π.Δ. 34/1995 αναφορικά με την υποχρέωση του εκμισθωτή για την αποκατάσταση της ύλης εμπορικής αξίας του μισθίου λόγω συμπλήρωσης δωδεκαετίας, καταργούνται τόσο ως προς τις ήδη υφιστάμενες εμπορικές μισθώσεις όσο και ως προς αυτές που συνάπτονται μετά την 28^η Φεβρουαρίου 2014.

Από τον συνδυασμό των ως άνω διατάξεων προκύπτει ότι ακόμη και κατά τη λήξη της δωδεκαετίας μιας ήδη συναφθείσας εμπορικής μίσθωσης, δεν φαίνεται να υφίσταται πλέον η υποχρέωση του εκμισθωτή για καταβολή αποζημίωσης προς τον μισθωτή για την αποκατάσταση της ύλης εμπορικής αξίας του μισθίου, ενώ μεταβατικά και προκειμένου να αποφευχθεί ο, ενδεχόμενος, αφνιδιασμός του εμπορικού κόσμου, προβλέπεται ότι σε περίπτωση καταγγελίας από τον εκμισθωτή – μέχρι τις 31.08.2014 – μίσθωσης η οποία πρόκειται να λήξει μέχρι τις 31.08.2014 λόγω συμπλήρωσης της δωδεκαετούς διάρκειάς της (σύμφωνα με το άρθρο 5 του Π.Δ. 34/1995), ή μίσθωσης της οποίας η δωδεκαετής διάρκεια έληξε, αλλά

δεν έχουν παρέλθει μέχρι τις 31.08.2014 εννέα (9) μήνες από τη λήξη της ως άνω διάρκειας, ο εκμισθωτής οφείλει στον μισθωτή αποζημίωση ίση με έξι (6) μηνιαία μισθώματα.

Οι αλλαγές στην πράξη

Από τις διατάξεις του νέου Νόμου φαίνεται να παρέχεται μεγαλύτερη ευχέρεια στα συμβαλλόμενα μέρη να διαπραγματεύονται και να συμφωνούν διαφοροποιημένο συμβατικό χρόνο δέσμευσης, ανάλογα με τις επιχειρηματικές τους ανάγκες, όχι όμως μικρότερο από την τριετία.

Περαιτέρω, ο νέος Νόμος φαίνεται να αποδεδειχθεί το δικαίωμα της μονομερούς καταγγελίας μιας (νέας) εμπορικής μίσθωσης, από την υποχρέωση καταβολής, είτε από τον εκμισθωτή είτε από τον μισθωτή, οποιασδήποτε αποζημίωσης.

Τέλος, σημειώνουμε ότι η μη εφαρμογή – ως προς τις νέες εμπορικές μισθώσεις – των διατάξεων του Π.Δ. 34/1995 που αφορούν, μεταξύ άλλων, τόσο στο δικαίωμα καταγγελίας του εκμισθωτή για την ιδιόχρηση, ιδιοκατοίκηση ή ανοικοδόμηση του μισθίου, όσο και στην αποκατάσταση της άυλης εμπορικής αξίας, φαίνεται να παρέχει σημαντική συμβατική ελευθερία στα συμβαλλόμενα μέρη μιας μίσθωσης, που δύνανται πλέον να επιλέξουν ελεύθερα τους όρους μιας εμπορικής μίσθωσης, σύμφωνα πάντα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, καθώς και τις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 που παραμένουν σε ισχύ.

www.pwc.gr

Το κείμενο αποσκοπεί μόνο σε γενική ενημέρωση των ενδιαφερομένων και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ως βάση για λήψη αποφάσεων.

Για περισσότερες πληροφορίες απευθυνθείτε στην PwC:

*Λεωφ. Κηφισίας 268,
15232 Χαλάνδρι
τηλ. +30 210 6874400*



Copyright © [2014] [PricewaterhouseCoopers Business Solutions AE]. Με επιφύλαξη όλων των νομίμων δικαιωμάτων.

Η επωνυμία 'PwC' αναφέρεται στην εταιρεία μέλος του δικτύου στην Ελλάδα, και σε μερικές περιπτώσεις μπορεί να αναφέρεται στο δίκτυο των εταιρειών μελών της PwC. Κάθε εταιρεία μέλος αποτελεί μια ξεχωριστή νομική οντότητα. Για περισσότερες πληροφορίες, παρακαλούμε επισκεφθείτε το www.pwc.com/structure.