Αρχή φόρμας



Τέλος φόρμας

|  |
| --- |
| **Ν 2741/1999: ΕΦΕΤ,Μισθώσεις,ΑΕ,Ανταγωνισμός,Τουρισμός κλπ. (277602)** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Αρθρο** | **7** |
| **Σύνδεση με Νομολογία και Αρθογραφία** | **215** |
| **Προισχύσασες μορφές άρθρου** | **1** |

 ΚΕΦΑΛΑΙΟ β`

 ΘΕΜΑΤΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ

 Αρθρο 7

 Τροποποίηση της νομοθεσίας για τις εμπορικές μισθώσεις

 1. Οι περιπτώσεις δ. και ε. της παρ. 1 του άρθρου 4 του π.δ. 34/1995

αντικαθίστανται ως εξής:

 "δ. Οι μισθώσεις χώρων εντός συνοριακών σταθμών ή περιοχών λιμένων ή

αεροδρομίων (περιλαμβανομένων και των χώρων εντός σταθμών και λοιπών

εγκαταστάσεων των αστικών ηλεκτρικών σιδηροδρόμων).

 ε. οι μισθώσεις χώρων εντός δημόσιων , δημοτικών ή κοινοτικών κήπων,

αλσών, πλατειών και εν γένει κοινόχρηστων χώρων.

 2. Η περίπτωση ια. καταργείται και η περίπτωση ιβ. της ίδιας

παραγράφου του ίδιου άρθρου αντικαθίσταται ως εξής :

 "ιβ. Οι μισθώσεις χώρων που χρησιμοποιούνται ως κυλικεία ή για την

εγκατάσταση διαφημίσεων, οι οποίοι βρίσκονται σε κάθε είδους αθλητικό

κέντρα και γυμναστήρια, τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα ή επικαρπία ή

χρήση στο Δημόσιο ή σε οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης ή στην

Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων ή σε αθλητικά σωματεία ή ενώσεις αυτών,

ανεξαρτήτως αν λειτουργούν ως υπηρεσίες αυτών ή ως νομικά πρόσωπα

δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου. Η παρούσα παράγραφος εφαρμόζεται και στις

υφιστάμενες την 5η Αυγούστου 1991 μισθώσεις των χώρων αυτών."

 3. Στην περίπτωση ιστ` της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του π.δ. 34/1995

η λέξη "οπωροκηπευτικών" διαγράφεται.

 4. Το τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης ιη της παρ. 1 του άρθρου 4 του

π.δ. 34/1995 αντικαθίσταται από τότε που ίσχυσε ως εξής:

 "Στις περιπτώσεις του εδαφίου αυτού εφαρμόζονται αναλόγως οι

διατάξεις των άρθρων 60 και 61 του παρόντος:

 5. Μετά την περίπτωση ιη της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του π.δ.

34/1995 προστίθεται περίπτωση ιθ ως εξής:

 "ιθ. Οι μισθώσεις ακινήτων που συνομολογούνται με χρηματοδοτική

μίσθωση."

 6. Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 5 του π δ 34/1995 αντικαθίστανται

ως εξής:

 "1. Η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη ακόμη και, αν έχει

συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με

νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

 2. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε μισθώσεις του έχουν

συμφωνηθεί για χρόνο μεγαλύτερο των δώδεκα (12) ετών .

 7. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος η παράγραφος 4 του άρθρου 5, το

άρθρο 6 και η περίπτωση

 γ. της παραγράφου 1 του άρθρου 23 του π.δ. 34/1995 καταργούνται,

 8. Οι διατάξεις των δύο προηγούμενων παραγράφων 6 και 7 και του

άρθρου αυτού εφαρμόζονται και στις υφιστάμενες κατά την έναρξη ισχύος

του παρόντος μισθώσεις.

 9. Αποφάσεις που διατάσσουν την απόδοση του μισθίου για λόγο που

προβλέπεται από τις καταργούμενες με τον παρόντα νόμο περιπτώσεις δεν

εκτελούνται, εκτός από τη διάταξή τους, που αφορά τη δικαστική δαπάνη,

οι δε εκκρεμείς δίκες καταργούνται.

 10. Το πρώτο εδάφιο 1ης παραγράφου 3 του άρθρου 7 του π.δ. 34/1995

αντικαθίσταται ως εξής:

 "Περαιτέρω αναπροσαρμογή του οριζόμενου κατά τις διατάξεις της

προηγούμενης παραγράφου μισθώματος γίνεται κάθε έτος και ανέρχεται σε

ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών

Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα

του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνιν μεταβολή), όπως αυτή

υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος

(Ε.Σ.Υ.Ε.)..

 11. Η παρ. 2 του άρθρου 9 του π.δ. 34/1995 αντικαθίσταται ως εξής:

 "Η αξία των ακάλυπτων χώρων υπολογίζεται με βάση τον εκάστοτε

οριζόμενο από τον Υπουργό Οικονομικών σχετικό τύπο"

 12. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 16 του π.δ. 34/1995 η φράση "ή ως

προς τις μισθώσεις του άρθρου 2 του παρόντος δεκαοκτώ (18) μήνες"

διαγράφεται.

 13. Οι παράγραφοι 11, 12, 13, 14 του άρθρου 58 Του π.δ. 34/1995

τροποποιούνται, από τότε που ίσχυσαν, ως εξής:

 α) το πρώτο εδ. της παραγράφου 11 αντικαθίσταται ως εξής:

 "Ως χρόνος παραμονής στη χρήση του μισθίου, κατά την έννοια της

προηγούμενης παραγράφου, νοείται ο συνολικός χρόνος που συμπληρώνεται

στο πρόσωπο του κατά την έναρξη ισχύος του ν. 2041/1992 μισθωτή,

ανεξαρτήτως του είδους της σύμβασης."

 Μετά το τέλος του δεύτερου εδαφίου της ίδιας παραγράφου, οι εντός της

παρενθέσεως λέξεις αντικαθίστανται ως εξής: "(άρθρο 5 παρ. 2 του ν.

2041/1992)"

 β) Μετά το τέλος της παραγράφου 12 οι εντός παρενθέσεως λέξεις

αντικαθίστανται ως εξής: "(άρθρο 5, παρ.3 του ν. 2041/1992, 2 παρ. 3

του ν. 2235/1994)"

 γ) Μετά το τέλος του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 13 οι εντός

παρενθέσεως λέξεις αντικαθίστανται ως εξής: "(άρθρο 4 του ν.

2041/1992)."

 δ) Μετά το τέλος της παραγράφου 14 προστίθενται λέξεις εντός

παρενθέσεως ως εξής: "(άρθρο 5 παρ. 5 του ν. 2041/1992)..

 14. Το άρθρο 60 του π.δ. 34/1995 αντικαθίσταται ως εξής:

 " Αρθρο 60

 1. Σε περίπτωση απόδοσης του μισθίου λόγω λήξης της μίσθωσης σύμφωνα

με τις παραγράφους 10 έως 14 του άρθρου 58 του παρόντος και σε κάθε

περίπτωση λήξης της μίσθωσης λόγω συμπλήρωσης δωδεκαετίας, ο εκμισθωτής

οφείλει στο μισθωτή για την αποκατάσταση της άυλης εμπορικής αξίας ποσό

ίσο με το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο της λήξης της μίσθωσης είκοσι

τεσσάρων (24) μηνών.

 2. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει την αποζημίωση του παρόντος

άρθρου πριν από την απόδοση του μισθίου, αλλιώς ο μισθωτής δικαιούται

να αρνηθεί την απόδοση."

 15. Το άρθρο 61 του π.δ. 34/1995 αντικαθίσταται ως εξής:

 "Αρθρο 61

 Τα ποσά του προηγούμενου άρθρου δεν οφείλονται στις εξής περιπτώσεις:

 α. Αν ο μισθωτής αποχωρήσει οικειοθελώς από το μίσθιο.

 β. Στις μισθώσεις των περιπτώσεων β`, γ`, δ`, και στ` της `παρ. 1 του

άρθρου 1 του παρόντος, εφόσον δεν ασκούνται στο μίσθιο εμπορικές

πράξεις.

 γ. Στις μισθώσεις του άρθρου 2 του παρόντος.

 δ. Στις περιπτώσεις που η αγωγή απόδοσης του μισθίου για λήξη της

μίσθωσης, που έχει επέλθει είτε σύμφωνα με τις παραγράφους 10 έως 14

του άρθρου 58 του παρόντος είτε λόγω συμπλήρωσης δωδεκαετίας, ασκηθεί

μετά παρέλευση εννέα (9) μηνών από αυτή τη λήξη της μίσθωσης. Μετά την

άπρακτη πάροδο του εννεαμήνου η μίσθωση θεωρείται ότι έχει παραταθεί

για τέσσερα (4) χρόνια, μετά δε τη λήξη της τετραετίας δεν οφείλονται

τα ποσό του προηγούμενου άρθρου".

 16. Τα άρθρα 60 και 61 του π.δ. 34/1995, όπως ίσχυαν πριν από την

τροποποίησή τους με τον παρόντα νόμο, εξακολουθούν να εφαρμόζονται στις

εκκρεμείς κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος δίκες.

 17. Το άρθρο 62 του π.δ. 34/1995 καταργείται.

 18. Μετά την παράγραφο 3 του άρθρου 67 του π.δ. 34/1995 προστίθεται

νέα παρόγραφος 4 και αναριθμείται η υφιστάμενη παράγραφος 4 σε 5, ως

εξής:

 "4. Οπου στο παρόν αναφέρεται οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης

νοούνται και οι δύο βαθμοί τοπικής αυτοδιοίκησης."

 19. Με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 17 του άρθρου 41 του ν.

2648/1998, μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή το Δημόσιο ή νομικό πρόσωπο

δημοσίου δικαίου ή Ο.Τ.Α. ή την Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου, που

υπάγονται στο π.δ. 34/1995 και έληξαν σύμφωνα με τις διατάξεις του

άρθρου 58 παράγραφοι 10 και 12 αυτού ή που λήγουν οποτεδήποτε, μπορούν

να παρατείνονται μέχρι δώδεκα ( 12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση

του αρμόδιου οργάνου του Δημοσίου ή του Ν.Π.Δ.Δ. ή των Ο.Τ.Α, ή της

Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου και με απευθείας σύναψη σύμβασης

παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή.

"Το ετήσιο μίσθωμα στις παραπάνω παρατάσεις δεν μπορεί να συμφωνηθεί

κατώτερο από το 10% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου

ή της αγοραίας αξίας, στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, εκτός από

τους παραμεθόριους νησιωτικούς νομούς που έχουν υπαχθεί στην περιοχή Ε΄ του

Ν. 289/ 1976, όπου το παραπάνω ποσοστό ορίζεται σε 6%."

 Σε κάθε περίπτωση το μηνιαίο μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο από το

καταβαλλόμενο.

\*\*\* Το δεύτερο εδάφιο της παρ.19 τροποποιήθηκε ως άνω με το άρθρο 19

 Ν.3320/2005,ΦΕΚ Α 48/23.2.2005.

"Ειδικότερα, στις μισθώσεις ακινήτων του πρώτου εδαφίου στα οποία

στεγάζονται τουριστικές επιχειρήσεις, το ετήσιο μίσθωμα δεν μπορεί να

συμφωνηθεί κατώτερο από το 6% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του

μισθίου ή, στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα του προσδιορισμού της

αξίας των ακινήτων με αντικειμενικά κριτήρια, της αγοραίας αξίας του μισθίου.

 Μισθώσεις ακινήτων στα οποία στεγάζονται τουριστικές επιχειρήσεις, που

καταρτίστηκαν κατ` εφαρμογή της παρούσας παραγράφου όπως ίσχυε πριν την

προκειμένη τροποποίησή της, με ετήσιο μίσθωμα ίσο ή μεγαλύτερο από το 10% της

εκάστοτε αντικειμενικής ή της αγοραίας αξίας του μισθίου στις περιοχές που

δεν ισχύει το σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων με αντικειμενικά

κριτήρια, μπορούν να τροποποιηθούν ως προς τον όρο αυτόν με συμφωνία των

συμβαλλόμενων μερών.

 Το μίσθωμα, το οποίο θα καταβάλλεται μετά την τροποποίηση, δεν μπορεί και

στην περίπτωση αυτή να είναι κατώτερο από το 6% της εκάστοτε ισχύουσας

αντικειμενικής αξίας ή της αγοραίας αξίας του μισθίου, κατά την παραπάνω

διάκριση."

\*\*\* Τα άνω εντός " " εδάφια,τα οποία προστέθηκαν με το άρθρο 9 Ν.3517/2006,

 ΦΕΚ Α 271/21.12.2006, ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΑΝ με το άρθρο 15 παρ.15 Ν.4013/2011,

 ΦΕΚ Α 204/15.9.2011.

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Κατά το άρθρο 15 παρ.14 Ν.4013/2011,ΦΕΚ Α 204/15.9.2011:

μισθώσεις ακινήτων στα οποία στεγάζονται τουριστικές επιχειρήσεις, που

καταρτίστηκαν κατ`εφαρμογή της παραγράφου 19 του παρόντος άρθρου με ετήσιο

μίσθωμα ίσο ή μεγαλύτερο από το 6% της εκάστοτε αντικειμενικής ή της αγοραίας

αξίας του μισθίου στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα προσδιορισμού της

αξίας των ακινήτων με αντικειμενικά κριτήρια, μπορούν να τροποποιηθούν ως

προς τον όρο αυτόν με συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών. Στην περίπτωση αυτή,

το συμφωνηθέν μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο από το 4,8% της εκάστοτε

ισχύουσας αντικειμενικής αξίας ή της αγοραίας αξίας του μισθίου, κατά την

παραπάνω διάκριση.

 «Ειδικότερα στις κατά τα ανωτέρω παρατάσεις μισθώσεων, αλλά και σε κάθε

περίπτωση αναπροσαρμογής μισθώματος, όπου εκμισθωτής είναι νομικό πρόσωπο

δημοσίου δικαίου αρμοδιότητας του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής

Ασφάλισης, το ετήσιο μίσθωμα δεν μπορεί να καθορισθεί κατώτερο από το 4,8%

της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου ή της αγοραίας αξίας

στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων

με αντικειμενικά κριτήρια. Στις μισθώσεις ειδικών κτιρίων, ακάλυπτων χώρων,

καθώς και κτιρίων στην περιοχή των οποίων υπάρχει δυσμενής εξέλιξη των

μισθωτικών συνθηκών, το ετήσιο μίσθωμα μπορεί να συμφωνηθεί και κατώτερο του

ως άνω αναφερομένου, με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου,

«που λαμβάνεται με αυξημένη πλειοψηφία των 2/3 των παρόντων μελών».

μετά από εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ).

\*\*\* Η φράση «που λαμβάνεται με αυξημένη πλειοψηφία των 2/3 των παρόντων μελών».

 προστέθηκε στο όγδοο εδάφιο της παρ.19 με το άρθρο 27 παρ.2 Ν.4038/2012,

 ΦΕΚ Α 14/2.2.2012.

 Στις ως άνω περιπτώσεις, δεν εφαρμόζεται το τρίτο εδάφιο της παραγράφου

αυτής. Σε κάθε περίπτωση, το μηνιαίο μίσθωμα θα πρέπει να είναι ανάλογο με

τα ισχύοντα στην αγορά.

 Μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή Ν.Π.Δ.Δ., αρμοδιότητας του Υπουργείου

Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, οι οποίες, κατά την έναρξη ισχύος του

παρόντος, βρίσκονται εν ισχύ, δύνανται να τροποποιηθούν σύμφωνα με τα

ανωτέρω.»

\*\*\* Τα άνω εντός " " εδάφια προστέθηκαν με την παράγραφο 3 άρθρου 79

Ν.3996/2011,ΦΕΚ Α 170/5.8.2011.

 20. α) Η παρ. 1 του άρθρου 647 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας

τροποποιείται ως εξής:

 "1. Κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 648 έως 661 δικάζονται όλες

οι κύριες ή παρεπόμενες διαφορές από μίσθωση κάθε είδους πράγματος ή

άλλου προσοδοφόρου αντικειμένου ή από επίμορτη αγροληψία."

 β) Ο τίτλος του αντίστοιχου κεφαλαίου μετονομάζεται από "Διαφορές

απόδοσης ή παρόδοσης μισθίου" σε "Μισθωτικές διαφορές",

 21. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του

Υπουργού Ανάπτυξης, μπορεί να γίνει νέα κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο

των διατάξεων για τις εμπορικές μισθώσεις και των μεταγενέστερων διατά-

ξεων που άμεσα ή έμμεσα τροποποιούν ή συμπληρώνουν αυτές. Κατά την

κωδικοποίηση επιτρέπεται η μεταβολή της σειράς των άρθρων, παραγράφων

και εδαφίων, η διαγραφή, σύμπτυξη ή προσθήκη νέων άρθρων, καθώς και

οποιαδήποτε αναγκαία φραστική μεταβολή χωρίς αλλοίωση της έννοιας του

ισχύοντος κειμένου.

 22. α) οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και

θεάτρων, που έχουν παραταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 40 του

ν. 2496/ 1997 παρατείνονται από τότε που έληξαν μέχρι την 31.12.2000.

 β) Κατά της εκτέλεσης δικαστικών αποφόσεων ηου εκδόθηκαν λόγω λήξης

της μίσθωσης χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων χωρεί

ανακοπή λόγω της εκ του νόμου παράτασης αυτών των μισθώσεων. Με την

άσκηση της ανακοπής χορηγείται από το δικαστή του Μονομελούς

Πρωτοδικείου αναστολή εκτέλεσης.

 \*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με την παρ.3 άρθρ.20 Ν.2919/2001 ορίζεται ότι:

 " 3. Οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και

θεάτρων, που έχουν παραταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ.

22 του ν. 2741/1999 παρατείνονται από τότε που έληξαν μέχρι την 31.

12.2002. Κατά της εκτέλεσης δικαστικών αποφάσεων που εκδόθηκαν λόγω

λήξης της μίσθωσης χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων

χωρεί ανακοπή λόγω της εκ του νόμου παράτασης αυτών των μισθώσεων. Με

την άσκηση της ανακοπής χορηγείται από τον δικαστή του Μονομελούς

Πρωτοδικείου αναστολή εκτέλεσης."