

## ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

### Άρθρο 15

#### Ρύθμιση θεμάτων Εμπορικών Μισθώσεων

1. Συνιστώνται Επιτροπές Διακανονισμού για τις Εμπορικές Μισθώσεις, ως εξωδικαστικό όργανο επίλυσης διαφορών που αφορούν την αναπροσαρμογή του μισθώματος των εμπορικών μισθώσεων του π.δ. 34/1995 (Α' 30). Στις Επιτροπές υπάγονται και οι, βάσει του άρθρου 4 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, εξαιρούμενες μισθώσεις, πλην των περιπτώσεων α', β', γ', ιε', ιστ' και ιθ' της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού.

2. Οι Επιτροπές συγκροτούνται από τρία (3) μέλη με τους αντίστοιχους αναπληρωτές τους ως εξής: έναν Σύμβουλο, Πάρεδρο ή Δικαστικό Αντιπρόσωπο, που υπηρετεί σε Γραφείο Νομικού Συμβούλου ή Δικαστικό Γραφείο της οικείας Περιφέρειας, ως Πρόεδρο, έναν κοινό εκπρόσωπο των επαγγελματικών και επιστημονικών φορέων της περιφερειακής ενότητας και έναν εκπρόσωπο της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων.

3. Τα μέλη των Επιτροπών, τακτικά και αναπληρωματικά, κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους δεσμεύονται μόνο από το νόμο και τη συνείδησή τους. Επίσης, έχουν υποχρέωση τήρησης της εμπιστευτικότητας και της εχεμύθειας.

4. Οι Επιτροπές Διακανονισμού εδρεύουν και λειτουργούν στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας και μπορούν να είναι περισσότερες από μία σε κάθε περιφερειακή ενότητα. Με απόφαση του κατά τόπο αρμόδιου Αντιπεριφερειάρχη ορίζονται ο αριθμός των Επιτροπών, τα μέλη αυτών, καθώς και ο γραμματέας κάθε επιτροπής, εκ των υπαλλήλων της οικείας περιφερειακής ενότητας.

Κάθε επαγγελματικός και επιστημονικός φορέας υποδεικνύει στον αρμόδιο Αντιπεριφερειάρχη, εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών μετά από σχετική έγγραφη

πρόσκλησή του, ένα μέλος της Επιτροπής με τον αναπληρωτή του. Τα μετέχοντα στις Επιτροπές μέλη επιλέγονται με κλήρωση μεταξύ των υποδειχθέντων. Η έγγραφη πρόσκληση από τον Αντιπεριφερειάρχη και η δεκαπενθήμερη προθεσμία ισχύουν και για την υπόδειξη των εκπροσώπων των ιδιοκτητών από την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων. Η άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας συνεπάγεται τον απευθείας ορισμό των μελών από τον Περιφερειάρχη. Στην περίπτωση αυτή, ως εκπρόσωποι ορίζονται ένας μισθωτής και ένας εκμισθωτής ακινήτου της περιφέρειας που υπάγονται στη ρύθμιση του π.δ. 34/1995. Η θητεία των Επιτροπών είναι διετής και μπορεί να παρατείνεται με απόφαση του κατά τόπο αρμόδιου Αντιπεριφερειάρχη για έναν ακόμη χρόνο.

5. Η Επιτροπή Διακανονισμού είναι αρμόδια για την εξώδικη επίλυση διαφορών που αφορούν την αναπροσαρμογή του μισθώματος στις εμπορικές μισθώσεις για ακίνητα που βρίσκονται μέσα στα όρια της οικείας περιφερειακής ενότητας. Η Επιτροπή επιλαμβάνεται των υποθέσεων που εμπíπτουν στην αρμοδιότητά της κατόπιν ενυπόγραφης αναφοράς ενός τουλάχιστον των εμπλεκόμενων μερών. **Προϋπόθεση για το παραδεκτό της αναφοράς είναι να έχει παρέλθει διετία από την έναρξη της μίσθωσης ή την τελευταία οικειοθελή ή δικαστική αναπροσαρμογή του μισθώματος ή από προηγούμενη αναφορά του ιδίου μέρους ή από την τελευταία προσφυγή στη διαμεσολάβηση του ν. 3898/2010 (Α΄ 211), καθώς και η προηγούμενη έγγραφη όχληση για αναπροσαρμογή χωρίς ανταπόκριση για την αυτή μίσθωση.** Η υποβολή της αναφοράς δεν διακόπτει ούτε αναστέλλει τις προβλεπόμενες από το νόμο προθεσμίες για την άσκηση ενδίκου βοηθήματος.

6. Η Επιτροπή εξετάζει αντικειμενικά και αμερόληπτα τις υποθέσεις που άγονται ενώπιόν της με βάση την αρχή της εκατέρωθεν ακρόασης, κατά τρόπο ώστε να παρέχεται η δυνατότητα σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη να εκφράζουν εγγράφως ή προφορικά τις απόψεις τους και να ενημερώνονται για τους ισχυρισμούς και τα έγγραφα που προσκομίζει το άλλο μέρος. **Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να παρίστανται στην Επιτροπή μετά ή δια δικηγόρου.**

7. Εάν επιτευχθεί συμβιβασμός ως προς την αναπροσαρμογή του μισθώματος συντάσσεται Πρακτικό, το οποίο υπογράφεται από τα μέλη της Επιτροπής και τα εμπλεκόμενα μέρη ή τους νόμιμους εκπροσώπους τους ή τους πληρεξούσιους δικηγόρους τους, επέχει θέση δικαστικού συμβιβασμού και αποτελεί τίτλο εκτελεστό. Διαφορετικά, η Επιτροπή εκδίδει Πόρισμα, αντίγραφο του οποίου λαμβάνουν τα μέρη, το οποίο εκφράζει την εκτίμησή της επί της υποθέσεως, καθώς και τη γνώμη της τυχόν μειοψηφίας. Το Πόρισμα της Επιτροπής λαμβάνεται υπόψη από τα Δικαστήρια και εκτιμάται ελεύθερα.

8. Συμβιβασμός επί του μισθώματος που επιτυγχάνεται από τα μέρη χωρίς να έχει υποβληθεί στην Επιτροπή σχετική αναφορά ή πριν από την ακρόαση μπορεί να επικυρώνεται από αυτή με την υποβολή υπογεγραμμένου από τα μέρη Πρακτικού. Το επικυρωμένο από την Επιτροπή Πρακτικό **επέχει θέση δικαστικού συμβιβασμού και αποτελεί τίτλο εκτελεστό.**

9. Η έναρξη της διαδικασίας για επίτευξη συμβιβασμού δεν μπορεί να υπερβαίνει τις είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία υποβολής της αναφοράς σύμφωνα με την παράγραφο 5. Εντός είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από την ολοκλήρωση της διαδικασίας διακανονισμού και εφόσον δεν έχει επιτευχθεί συμβιβασμός η Επιτροπή υποχρεούνται να εκδώσει πόρισμα σύμφωνα με την παράγραφο 7.

10. Στη διαδικασία του παρόντος άρθρου υπάγονται και μισθώσεις των προεδρικών διαταγμάτων 715/1979 (Α΄ 212) και 19/1932 (Α΄ 409). Η επίτευξη συμβιβασμού και η εφαρμογή του Πρακτικού Συμβιβασμού από τον εκμισθωτή ή μισθωτή που υπάγεται στις ανωτέρω διατάξεις δεν απαιτεί έγκριση από άλλη Αρχή ή φορέα.

11. Οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, διατηρητέων και μη, που λήγουν, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 1 του ν. 3728/2008 (Α' 258), την 31η Δεκεμβρίου 2011, παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2016. Επίσης, παρατείνονται αυτοδικαίως, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2016, όσες μισθώσεις κινηματογράφων και θεάτρων λήγουν, για οποιονδήποτε λόγο, μετά την 31η Δεκεμβρίου 2011. Στις παραπάνω περιπτώσεις δεν επιτρέπεται έως την 31η Δεκεμβρίου 2016 αύξηση του καταβαλλόμενου κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος μισθώματος.
12. Μισθώσεις ακινήτων, που υπάγονται στο π.δ. 34/1995, οι οποίες αφορούν σε ακίνητα που στεγάζονται τουριστικές επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, συμπεριλαμβανομένων αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. Το ίδιο ισχύει και για μισθώσεις των παραπάνω ακινήτων που έχουν λήξει και των οποίων το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί.
13. Για τις μισθώσεις της προηγούμενης παραγράφου, ακόμα και όταν πρόκειται για μικτές μισθώσεις το ετήσιο μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το 4,8% 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.
14. Μισθώσεις ακινήτων στα οποία στεγάζονται τουριστικές επιχειρήσεις, που καταρτίστηκαν κατ' εφαρμογή της παραγράφου 19 του άρθρου 7 του ν. 2741/1999 «Ενιαίος Φορέας Ελέγχου Τροφίμων, άλλες ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Ανάπτυξης και λοιπές διατάξεις» (Α' 199), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 9 του ν. 3517/2006 (Α' 271), 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.
15. Τα τρία τελευταία εδάφια της παρ. 19 του άρθρου 7 του ν. 2741/1999, όπως αυτά προστέθηκαν με το άρθρο 9 του ν. 3517/2006 (Α' 271), καταργούνται.