

ΕΘΝΙΚΗ ΣΥΝΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 42, 105 63 ΑΘΗΝΑ

Αθήνα, 24 Απριλίου 2012

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ
ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΑΠΟ ΤΟ
ν. 4055/2012 ΓΙΑ ΤΗ "ΔΙΚΑΙΗ ΔΙΚΗ ΚΑΙ ΕΥΛΟΓΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΑΥΤΗΣ"

Ιδιαίτερα ασφυκτικές για τους ενοικιαστές εμπορικών καταστημάτων μπορούν να χαρακτηρισθούν οι αλλαγές που προβλέπονται από το ν. 4055/2012 για τη "Δίκαιη δίκη και εύλογη διάρκεια αυτής", που αφορά στις μισθώσεις. Πιο συγκεκριμένα, οι αλλαγές οι οποίες μειώνουν το εύρος της διαδικασίας έκδοσης και εκτέλεσης διαταγής απόδοσης μισθίου και συντόμευσης της διαδικασίας έξωσης, ενώ αντίστοιχα περιορίζουν τον τρόπο και το χρόνο αντίδρασης του ενοικιαστή, είναι οι ακόλουθες:

1. Για να γίνει η έξωση του ενοικιαστή που οφείλει μισθώματα, ο ιδιοκτήτης πρέπει να εκδώσει διαταγή απόδοσης μισθίου από το δικαστήριο. Της διαταγής προηγείται εξώδικο που αποστέλλεται στον ενοικιαστή και του τάσσει προθεσμία να καταβάλει τα οφειλόμενα μισθώματα. Η προθεσμία καταβολής ήταν ένας μήνας και τώρα γίνεται 15 ημέρες.
2. Πριν το νέο νόμο, αν ο ενοικιαστής μετά την πρώτη όχληση του ιδιοκτήτη πλήρωνε τα ενοίκια, τότε σε περίπτωση δεύτερης δυστροπίας έπρεπε να επαναληφθεί η διαδικασία του εξωδίκου. Με το νέο νόμο, η υποχρέωση δεύτερου εξωδίκου καταργείται.
3. Πριν το νέο νόμο, τα δικαστήρια δεν δέχονταν να εκδώσουν διαταγή απόδοσης εάν η μίσθωση ήταν αόριστης διάρκειας. Ο νέος νόμος δίνει το δικαίωμα έκδοσης διαταγής απόδοσης ακόμα και όταν έχει λήξει η μίσθωση, αρκεί να προσκομιστεί το αρχικό μισθωτήριο, σφραγισμένο από την εφορία.
4. Με το προηγούμενο καθεστώς, άλλη ήταν η διαταγή απόδοσης και άλλη η διαταγή πληρωμής των οφειλομένων ενοικίων, λογαριασμών κ.λπ.. Τώρα η διαδικασία ενοποιείται.
5. Με την προηγούμενη διαδικασία ο ιδιοκτήτης έπαιρνε στην αρχή αντίγραφο της διαταγής απόδοσης, το κοινοποιούσε στον ενοικιαστή, κατόπιν έπαιρνε το απόγραφο της απόφασης, το κοινοποιούσε και αυτό και μετά προχωρούσε στην έξωση. Η διαδικασία τώρα συντομεύεται, καθώς η πρώτη κοινοποίηση καταργείται. Τώρα πλέον ο ιδιοκτήτης λαμβάνει απόγραφο αμέσως, το κοινοποιεί και μετά από 20 ημέρες (που είναι η προθεσμία που δίνεται στον ενοικιαστή για να αποχωρήσει μόνος του) μπορεί να προχωρήσει στην έξωση.
6. Παλιά, η έκθεση αποβολής του δικαστικού επιμελητή έπρεπε να κοινοποιηθεί προς τον ενοικιαστή που εξώστηκε. Η υποχρέωση αυτή καταργείται αν ο αποβληθείς ενοικιαστής δεν έχει γνωστοποιήσει την νέα του διεύθυνση.
7. Η υποχρέωση του ιδιοκτήτη να φυλάει υπ' ευθύνη του τα πράγματα που εγκατέλειψε ο αποβληθείς ενοικιαστής, παύει να ισχύει 6 μήνες μετά την αποβολή.