



Προχωρά η εξωδικαστική επίλυση διαφορών αναφορικά με το ύψος των ενοικίων στις εμπορικές μισθώσεις. Ο νέος θεσμός θα δώσει τη δυνατότητα στους ενοικιαστές ή τους ιδιοκτήτες που θεωρούν ότι το μίσθωμα που πληρώνουν δεν ανταποκρίνεται στις συνθήκες της αγοράς, να προσφύγουν στις Επιτροπές και να επιδιώξουν έναν εξωδικαστικό συμβιβασμό. Το πλήρες κείμενο του νόμου είναι το εξής:

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 π.δ., εξαιρούμενες μισθώσεις, πλην των περιπτώσεων α', β', ιγ', 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 ένα 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, ενός προθεσμίας 15 ημερών μετά από σχετική έγγραφη πρόσκληση του τελευταίου, 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 τόπου αρμόδιου Αντιπεριφερειάρχη για ένα 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 εμπίπτουν 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 ίδιου 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 διά 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 νομίμους 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

Πως θα λύνονται οι διαφορές στα νοίκια

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 05 Σεπτέμβριος 2011 09:55 -

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 20 εργάσιμων ημερών από την ολοκλήρωση της διαδικασίας διακανονισμού και εφόσον δεν έχει επιτευχθεί συμβιβασμός η Επιτροπή υποχρεούται να εκδώσει πόρισμα σύμφωνα με την παράγραφο 7.

10. Στη διαδικασία του παρόντος άρθρου υπάγονται και μισθώσεις των π.δ 715/79 (Α' 212) και π.δ 19/19.11.1932 (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.»