Η ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΩΝ ΔΙΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΝ ΔΙΚΑΙΩΝΕΙ ΤΟΝ ΑΓΩΝΑ ΤΩΝ ΣΠΟΥΔΑΣΤΩΝ

Καθώς εἶναι γνωστό ἀπό τήν εἰδησεογραφία, τό Πρωτοδικεῖο Ἀθηνῶν ἀντικατέστησε μέ νέες τίς παλαιές διοικήσεις τῶν φοιτητικῶν συλλόγων : Πολιτικῶν Μηχανικῶν, Μηχανολόγων Ἠλεκτρολόγων, Χημικῶν Μεταλλειολόγων καί Ἀρχιτεκτόνων τοῦ Μετσοβίου Πολυτεχνείου καί τῶν Σχολῶν Ἰατρικῆς καί Ὀδοντιατρικῆς. Σαφής ἐντολή τοῦ Πρωτοδικείου : Νά συγκαλέσουν οἱ νέες διοικήσεις, ἔως τίς 15 Δεκεμβρίου, γενικές συνελεύσεις τῶν μελῶν τους καί νά διενεργήσουν ἀρχαιρεσίες γιά τήν ἀνάδειξη αἱρετῶν συμβουλίων. Τό Πρωτοδικεῖο δέχτηκε μέ τήν ἀπόφασή του ὅτι τά μέλη τῶν παλαιῶν συμβουλίων «ἐπέδειξαν ἀδράνειαν περί τήν σύγκλησιν γενικῶν συνελεύσεων διά τήν διεξαγωγήν ἀρχαιρεσιῶν πρός ἀνάδειξιν διοικήσεων».

Ἡ ἀπόφαση τοῦ Πρωτοδικείου ἔρχεται νά δικαιώση ὅλους ἐκείνους πού ἔδωσαν μάχη μέ τίς παλαιές διοικήσεις, ἀκριβῶς διότι ἔδειχναν τόση ἀπροθυμία νά πραγματοποιήσουν τήν κύρια ἀποστολή τους, δηλαδή νά ὀργανώσουν ἐκλογές γιά ἀνάδειξη ἀντιπροσωπευτικῶν συμβουλίων. Καί ὅταν τά δικαστήρια μιλοῦν τόσο εὐγλωττα, περιττεύει νά ἐπανέλθη κανείς στή γνωστή τοποθέτηση ἀπέναντι στίς παλαιές διοικήσεις, πού καταργήθηκαν δίχως νά ἐκπληρώσουν τήν ἀποστολή γιά τήν ὁποία εἶχαν δρισθῆ. Ἐκεῖνο πού τώρα περιμένουν οἱ σπουδασταί καί γενικότερα ἡ κοινή γνώμη, εἶναι νά μήν ἐπαναληφθῆ μέ τίς νέες διοικήσεις ἐκεῖνο πού ἔγινε μέ τίς παλαιές. Τά σπουδαστικά σωματεῖα πρέπει νά ἀποκτήσουν δημοκρατική ἐκπροσώπηση, μέσα ἀπό ἐλεύθερες, ἀνεμπόδιστες καί γνήσιες ἀρχαιρεσίες. Οἱ σπουδασταί τῶν ἀνωτάτων ἐκπαιδευτικῶν ἱδρυμάτων καί μαζί τους σύσσωμη ἡ κοινή γνώμη, σημειώνουν τήν ἡμερομηνία : 15 Δεκεμβρίου 1972.

ΟΙ ΦΟΙΤΗΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ

Μετά τή γνωστοποίηση τῆς ἀποφάσεως τοῦ Πρωτοδικείου γιά τόν διορισμό νέων διοικήσεων σπουδαστικῶν συλλόγων, μέ σαφῆ ἐντολή τή διενέργεια ἀρχαιρεσιῶν, ἐλάβαμε ἀρκετές ἐπιστολές φοιτητῶν, πολύ χαρακτηριστικές. Δημοσιεύουμε τίς ἀκόλουθες δύο :

«Ἀγαπητά "ΝΕΑ",

Μέ τήν πρόσφατη ἀπόφαση τοῦ Πρωτοδικείου νά ἀντικατασταθῆ τά διορισμένα Δ.Σ. τῶν φοιτητικῶν συλλόγων ὁρισμένων Σχολῶν, διοριζοντας νέα, μέ ἐντολή τή διενέργεια γενικῆς συνελεύσεως καί ἐκλογῶν, ἀπεδείχθη, χωρίς καμμιά ἀμφισβήτηση πλέον, ὅτι :

1) Πράγματι, τά ἀντικατασταθέντα Δ. Σ., παραδιάζοντας συστηματικά τήν δικαστική ἐντολή, δέν εἶχαν καμμιά πρόθεση νά ἀφήσουν τούς φοιτητάς νά ἀσκήσουν τό ἀναφαίρετο δικαίωμά τους, ὅηλ. τήν ἐκλογή τῶν ἀντιπροσώπων τους.

2) Μέ διορισμένα Δ.Σ. δέν εἶναι δυνατό νά δίνωνται "λύσεις" στά ζωτικά φοιτητικά προβλήματα, παρά μόνο ἐρήμην καί ἐναντίον τῶν φοιτητῶν.

3) Οἱ φοιτηταί, διεκδικώντας θαρραλέα τά δίκαια αἰτήματά τους, ἔχουν τή δυνατότητα νά τά πετύχουν, δημιουργώντας ἔτσι τίς προϋποθέσεις γιά νά πάρη ὁ φοιτητής τή θέση πού τοῦ ἁρμόζει στήν κοινωνία.

Τό πλήρες κείμενο τοῦ κατατεθέντος στῆ Συμβουλευτική νομοθετικοῦ διατάγματος περί ἐπαγγελματικῆς στέγης ἔχει ὡς ἑξῆς:

ΕΜΠΟΡΙΚΑΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

ΑΡΘΡΟΝ 1.— Εἰς τάς διατάξεις τοῦ παρόντος ὑπάγονται: α) Αἱ μισθώσεις, αἱ ἐχουσαι ὡς ἀντικείμενον ἀκίνητον μίσθιον χρησιμοποιούμενον κατά ρητήν ἢ σιωπηράν συμφωνίαν τῶν συμβαλλομένων, πρός ἐπιχείρησιν ἐν αὐτῷ ἐμπορικῶν ἐν γένει πράξεων ἢ ἄσκησιν ἐπαγγέλματος μὴ ἐλευθερίου. β) Αἱ μισθώσεις, εἰς ἃς τό μίσθιον χρησιμοποιεῖται ὡς οἰκοτροφεῖον, ἐκπαιδευτήριον, κλινική, ἰατρεῖον ἢ ἀκτινολογικόν ἢ χημικόν ἢ ἐπιστημονικόν ἐν γένει ἐργαστήριον, διαθέτον ἀξιολόγους ἐγκαταστάσεις, ἀποθήκη ἐμπορευμάτων, πρός κατ' ἐπάγγελμα ὁλικήν ἢ μερικήν ὑπομίσθωσιν, πρός στέγασιν ἱδρύματος ἐκπληροῦντος ἀποδεδειγμένως τους κατά τό καταστατικόν του κοινωφελεῖς σκοπούς ὡς καί πρός στέγασιν τῶν ταχυδρομικῶν ὑπηρεσιῶν. γ) Αἱ μισθώσεις αὐτοτελοῦς μισθίου ἐφ' ὅσον, ἡ χρῆσις τούτου κατά τήν συμφωνίαν τῶν μερῶν ἢ κατά τάς συναλλακτικάς συνηθείας ἢ ὡς ἐκ τῆς φύσεως καί τοῦ προορισμοῦ του, εἶναι παρεπομένη ἢ βοηθητική κυρίας μισθώσεως ὑφισταμένης μεταξύ τῶν αὐτῶν συμβαλλομένων καί ὑπαγομένης εἰς τάς διατάξεις τοῦ παρόντος.

ΑΡΘΡΟΝ 2.— 1) Δέν ὑπάγονται εἰς τάς διατάξεις τοῦ παρόντος: α) Αἱ μισθώσεις, αἱ ὁποῖαι κατά τά συναλλακτικά ἤθη καί τάς ἀρχάς τῆς καλῆς πίστεως, συνομολογοῦνται συνήθως διά χρονικόν διάστημα μικρότερον τοῦ ἑνός. 6) Αἱ μισθώσεις ἀκαλύπτων ἐν γένει χώρων. Ἡ ἰδιότης τοῦ ἀκαλύπτου χώρου δέν αἴρεται ἐκ τῆς ὑπάρξεως προχείρων ἢ μή μονίμων ἢ βοηθητικῶν ἐγκαταστάσεων ἢ κατασκευῶν ἐν γένει. Οἱ ἐπί τῶν δωμάτων χῶροι δέν θεωροῦνται ὡς ἀκάλυπτοι.

2) Ἐπί μικτῆς χρήσεως, διά τήν ὑπαγωγήν τῆς μισθώσεως εἰς τάς διατάξεις τοῦ παρόντος, λαμβάνεται ὑπ' ὄψιν ἡ προέχουσα χρῆσις τοῦ μισθίου.

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

ΑΡΘΡΟΝ 3.— 1) Ἡ διάρκεια τῆς μισθώσεως δέν δύναται νά συνομολογηθῆ βραχυτέρα των ἕξ ἐτῶν. Ἐάν συνομολογηθῆ διά βραχύτερον ἢ ἀόριστον χρόνον ἰσχύει δι' ἕξ ἔτη.

2) Ἡ μίσθωσις λήγει ἀποτελεσμάτων διά νεωτέρας συμφωνίας τῶν συμβαλλομένων.

3) Ὁ μισθωτής δύναται, μετά διετίαν ἀπό τῆς ἐνάρξεως τῆς μισθώσεως, νά καταγγείλη ἔγγραφως τήν μίσθωσιν πρό ἕξ τουλάχιστον μηνῶν. Ἡ μετά τήν πάροδον τοῦ χρόνου τούτου ἀπόδοσις τῆς χρήσεως τοῦ μισθίου, θεωρεῖται ὡς καταγγελία.

ΑΡΘΡΟΝ 4.— 1) Ἐπί ἕξ μῆνας πρό τῆς λήξεως τῆς μισθώσεως ὁ ἐκμισθωτής δικαιοῦται νά ἀναρτᾶ εἰς τό μίσθιον ἐμφανῆ πινακίδα περί τῆς μεθ' ὁρισμένον χρόνον ἐκμισθώσεως τοῦ μισθίου λόγω λήξεως τῆς ὑπαρχούσης μισθώσεως.

2) Ὁ μισθωτής ὑποχρεοῦται, κατά τό τελευταῖον ἑξάμηνον τῆς μισθώσεως, νά ἐπιτρέπη τήν ἐπίσκεψιν τοῦ μισθίου εἰς ὑποψηφίους μισθωτάς. Αἱ ὧραι καί προϋποθέσεις τῶν ἐπισκέψεων, ἡμερησίως ἢ ἑβδομαδιαίως, καθορίζονται διά συμφωνίας τῶν μερῶν, ἐλλείψει δέ ταύτης, ὑπό τοῦ Δικαστηρίου, ἀποφευγομένης κατά τό δυνατόν τῆς διαταράξεως τῆς λειτουργίας τῆς ἐν τῷ μισθίῳ ἐπιχειρήσεως.

3) Ὁ μισθωτής δικαιοῦται, ἐπί ἕξ μῆνας ἀπό τῆς λήξεως τῆς μισθώσεως, νά ἀναρτᾶ εἰς τό παλαιόν μίσθιον ἐμφανῆ πινακίδα περί τῆς νέας του ἐγκαταστάσεως.

ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

ΑΡΘΡΟΝ 5.— 1) Ὁ κύριος τοῦ ἀκινήτου ἢ ὁ ἐκμισθωτής δύναται ἀποτελεσματικῶς νά καταγγείλη τήν μίσθωσιν λόγῳ ρυμοτομίας τοῦ μισθίου, ἢ διότι τοῦτο ἐκρίθη ἀρμοδίως ὡς ἐτοιμόρροπον ἐν ὅλῳ ἢ κατά οὐσιώδες τμῆμα αὐτοῦ.

2) Ὁ κύριος τοῦ ἀκινήτου ἢ ὁ ἐκμισθωτής δύναται, μετά παροδον διετίας ἀπό τῆς ἐνάρξεως τῆς μισθώσεως, νά καταγγείλη τήν μίσθωσιν:

α) Δι' ἐπικειμένην κατεδάφισιν τοῦ μισθίου πρός ἀνοικοδόμησιν, β) Δι' ἐπικειμένην πραγματικήν χρῆσιν τοῦ μισθίου ὑπ' αὐτοῦ τοῦ ἰδίου ἢ τῆς συζύγου του ἢ συγγενοῦς αὐτοῦ ἐξ αἵματος ἢ ἐξ ἀγχιστείας μέχρι καί τοῦ δευτέρου βαθμοῦ.

Ἡ κατά τάς περιπτώσεις τῆς παρούσης παραγράφου καταγγελία ἐπιτρέπεται καί πρό τῆς παροδου διετίας ἀπό τῆς ἐνάρξεως τῆς μισθώσεως, ὑπό τόν ὅρον τῆς καταβολῆς πρός τόν μισθωτήν ἀποζημιώσεως ἴσης πρός τό σύνολον τῶν μισθωμάτων των ἀπό τῆς καταγγελίας μέχρι τῆς συμπληρώσεως τῆς διετίας ὑπολειπομένων μηνῶν, πλέον τῶν τυχόν προβλεπομένης ὑπό ἑτέρων —διατάξεων τοῦ παρόντος ἀποζημιώσεων.

3) Ἐπιφυλασσομένης τῆς διατάξεως τοῦ ἄρθρου 19 τοῦ παρόντος, ὁ ἐκμισθωτής δύναται νά καταγγείλη την μίσθωσιν διά παράδοσιν οὐσιώδους ὄρου τῆς συμβάσεως.

4) Ἐφ' ὅσον δέν ἀντίκεινται, εἰς τήν ρύθμισιν τοῦ παρόντος, κατά τά λοιπά ἐφαρμόζονται αἱ περί καταγγελίας διατάξεις τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος. Ἡ διάταξις τοῦ ἄρθρου 66 τοῦ Εἰσαγωγικοῦ Νόμου τοῦ Κώδικος Πολιτικῆς Δικονομίας ἔχει ἐν προκειμένῳ ἐφαρμογήν.

5) Ἡ καταγγελία γίνεται ἐγγράφως, ἰσχύει δέ εἰς μέν τήν περίπτωσιν τῆς παραγράφου 1 τοῦ παρόντος μετά δίμηνον, εἰς δέ τάς περιπτώσεις τῆς παραγράφου 2 μετά ἑξάμηνον ἀπό τῆς κοινοποιήσεως πρός τόν μισθωτήν.

ΑΡΘΡΟΝ 6.—1) Ἐν περιπτώσει καταγγελίας τῆς μισθώσεως διά τίνα τῶν ἐν παρ. 2 τοῦ ἄρθρου 5 λόγων, ὁ ἐκμισθωτής ὑποχρεοῦται εἰς ἀποζημίωσιν τοῦ μισθωτοῦ, ἴσην πρός τέσσερα μηνιαῖα μισθώματα. Εἰδικῶς εἰς τήν περίπτωσιν τοῦ ἄρθρου 5 παρ. 2, στοιχ. β, ἡ ἀποζημίωσις εἶναι ἴση πρός ἑκτά μηνιαῖα μισθώματα, ἐάν ἡ ἀσκηθησομένη ἐν τῷ μισθῷ ἐπιχείρησις εἶναι ὁμοία πρός τήν τοῦ μισθωτοῦ ἢ ἐάν ἐντός διετίας ἀπό τῆς ἀποδόσεως τοῦ μισθίου ἤθελεν ἀσκηθῆ τοιαύτη.

2) Ὁ ἐκμισθωτής ὑποχρεοῦται εἰς ἀποζημίωσιν τοῦ μισθωτοῦ ἴσην πρός δώδεκα μηνιαῖα μισθώματα:

α) Ἐάν, εἰς τήν περίπτωσιν τῆς παρ. 2 στοιχ. α' τοῦ ἄρθρου 5, δέν προβῇ ἀδικαιολογήτως εἰς ἔναρξιν τῶν ἐργασιῶν θεμελιώσεως τῆς νέας οἰκοδομῆς, ἐντός ἑξαμήνου ἀπό τῆς ἀποδόσεως τοῦ μισθίου.

β) Ἐάν, εἰς τήν περίπτωσιν τῆς παρ. 2 στοιχ. β' τοῦ αὐτοῦ ἄρθρου 5, δέν χρησιμοποιήσῃ ἀδικαιολογήτως τό μίσθιον ἐντός ἕξ μηνῶν ἀπό τῆς ἀποδόσεως τοῦ μισθίου, ἢ ἐάν ἐντός διετίας ἀπ' αὐτῆς ἐκμισθώσῃ ἢ καθ' οἱονδήποτε τρόπον παραχωρήσῃ πρός τρίτον τήν χρῆσιν ἄνευ σπουδαίου λόγου.

Εἰς ἀμφοτέρας τάς ἀνωτέρω περιπτώσεις ὁ μισθωτής δικαιοῦται νά ζητήσῃ τήν ἀποκατάστασιν πάσης περαιτέρω θετικῆς ἢ ἀποθετικῆς ζημίας.

4) Εἰς τάς περιπτώσεις τῆς προηγουμένης παραγράφου τό Δικαστήριον δύναται τῇ αἰτήσει τοῦ μισθωτοῦ νά διατάξῃ καί τήν ἐπανεγκατάστασιν εἰς τό μίσθιον, ὑπό τούς ὅρους τῆς ἀρχικῆς μισθώσεως.

ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

ΑΡΘΡΟΝ 7.—1) Μετά τριετίαν ἀπό τῆς ἐνάρξεως τῆς μισθώσεως, ἢ ἀπό τῆς τελευταίας ἀναπροσαρμογῆς, ἑκάτερος τῶν συμβαλλομένων δικαιοῦται νά ἐπιβάλῃ τήν ἀναπροσαρμογήν τοῦ μισθώματος, ἐφ' ὅσον τό ἐλεύθερον διά τό μίσθιον μίσθωμα εἶναι ἀνώτερον ἢ κατώτερον τοῦ καταβαλλομένου τοιούτου.

2) Ὡς ἐλεύθερον θεωρεῖται τό μίσθωμα τό κατά τάς ἀρχάς τῆς καλῆς πίστεως δυνάμενον νά πραγματοποιηθῆ ὑπό ἐλευθέραν μίσθωσιν, ἐν ὄψει τῆς καταστάσεως καί τῆς θέσεως τοῦ μισθίου, ὡς καί τῆς φύσεώς τῆς ἀσκουμένης χρήσεως.

3) Διάφορος μισθωτική ἀξία ἀπορρέουσα ἐκ τῆς ὑπό τοῦ μισθωτοῦ ἀσκουμένης ἐν τῷ μισθῷ ἐπιχειρήσεως δέν λαμβάνεται ὑπ' ὄψιν.

ΑΝΑΝΕΩΣΙΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

ΑΡΘΡΟΝ 8.—1) Κατά τήν λῆξιν τῆς μισθώσεως ὁ μισθωτής δικαιοῦται, προτιμώμενος ἔναντι παντός ἄλλου, εἰς ἀνανέωσιν τῆς προϋφισταμένης συμβάσεως μέχρι μιᾶς εἰσέτι τετραετίας. Ἀντίθετος συμφωνία γενομένη κατά τήν κατάρτισιν τῆς μισθώσεως, εἶναι ἀνίσχυρος.

2) Ἐκτός ἀντιθέτου συμφωνίας τῶν μερῶν, ἡ κατά τήν προηγουμένην παράγραφον ἀνανέωσις δέν χωρεῖ πέραν τῆς δεκαετίας ἐν συνόλῳ ἀπό τῆς ἐνάρξεως τῆς καθόλου μισθωτικῆς σχέσεως.

3) Δευτέρα κατά τά ὡς ἄνω ἀνανέωσις δέν χωρεῖ.

ΑΡΘΡΟΝ 9.—1) Πρός ἄσκησιν τοῦ δικαιώματος τῆς ἀνανεώσεως ὁ μισθωτής ὀφείλη νά γνωστοποιήσῃ τοῦτο δι' ἐγγράφου δηλώσεως κοινοποιουμένης πρός τόν ἐκμισθωτήν. Ἐπί ποινῇ ἀπωλείας τοῦ δικαιώματος τῆς ἀνανεώσεως, ἡ δήλωσις κοινοποιεῖται ἐντός τοῦ προτελευταίου ἑξαμήνου ἀπό τῆς λήξεως τῆς μισθώσεως. Εἰς τήν δήλωσιν δέον, νά ἀναφέρεται ἡ κατά τήν ἑπομένην παράγραφον ὑποχρέωσις τοῦ ἐκμισθωτοῦ καί αἱ ἐκ τῆς παραλείψεως ταύτης συνέπειαι.

2) Ὁ μισθωτής ὑποχρεοῦται, τέσσαρας τουλάχιστον μῆνας πρό τῆς λήξεως τῆς μισθώσεως, νά κοινοποιήσῃ πρός τόν μισθωτήν δήλωσιν περί ἀποδοχῆς ἢ περί ἀρνήσεως τῆς ἀνανεώσεως κατά τάς διατάξεις τοῦ ἄρθρου 10 τοῦ παρόντος.

Ἐν τῇ ἀπαντήσει ἀναφέρονται σαφῶς καί ἠτιολογημένως οἱ λόγοι τῆς ἀρνήσεως. Ἡ παρέλευσις ἀπράκτου τῆς ὡς ἄνω προθεσμίας θεωρεῖται ὡς ἀποδοχή τῆς ἀνανεώσεως.

ΑΡΘΡΟΝ 10.—1) Ὁ ἐκμισθωτής δικαιοῦται νά ἀρνηθῇ τήν ἀνανέωσιν, ἐάν ὑπό τρίτου προσφέρεται εἰς αὐτόν μεῖζον μίσθωμα ἢ ἐάν συντρέχῃ τις τῶν ἐν παρ. 2 τοῦ ἄρθρου 5 λόγων.

2) Ἡ κατά τήν προηγουμένην παράγραφον ἄρνησις ἀνανεώσεως, λόγῳ προσφορᾶς ὑπό τρίτου μείζονος μισθώματος εἶναι ἰσχυρά ἐφ' ὅσον συγχρονος μετά τῆς κατ' ἄρθρον 9 παρ. 2 δηλώσεως τοῦ ἐκμισθωτοῦ κοινοποιηθῇ πρός τόν μισθωτήν, κοινῇ δήλωσις του ἐκμισθωτοῦ καί τοῦ προσφέροντος τρίτου περί τῆς προσφορᾶς μείζονος μισθώματος, ὡς καί ἀντίγραφον τῆς μεταξύ τούτων συναφθείσης μισθώσεως, τελούσης ὑπό τήν αἵρεσιν τῆς ὑπό τοῦ μισθωτοῦ μή ἀποδοχῆς τῆς καταδολῆς τοῦ μείζονος μισθώματος. Ἀντίγραφον τῆς συμβάσεως κοινοποιεῖται καί πρός τήν οἰκονομικήν ἐφορίαν τοῦ ἐκμισθωτοῦ.

ΑΡΘΡΟΝ 11.—1) Ἐάν ἐντός μηνός ἀπό τῆς εἰς αὐτόν περιελεύσεως τῆς κατά τήν παράγραφον 2 τοῦ ἄρθρου 10 δηλώσεως, ὁ μισθωτής δηλώσῃ τῇ ἀποστολῇ τῆς ἐγγράφου ὅτι ἀποδέχεται νά καταβάλῃ τό ὑπό τοῦ τρίτου προσφερόμενον μεῖζον μίσθωμα ἀνακοιοῦται ἡ μίσθωσις κατά τήν λῆξιν αὐτῆς, τροποποιουμένης ἀναλόγως τῆς συμβάσεως κατά τόν ὅρον τοῦ μισθώματος.

2) Ἐπιφυλασσομένης τῆς διατάξεως τοῦ ἄρθρου 12, ἐάν ὁ μισθωτής ἀρνηθῇ τήν καταβολήν τοῦ ὑπό τοῦ τρίτου προσφερομένου μείζονος μισθώματος, δεν χωρεῖ ἀνανέωσις, καθίσταται δέ ἀριστερά ἡ μεταξύ ἐκμισθωτοῦ καί τρίτου συναφθεῖσα μίσθωσις.

Ἡ πώροδος ἀπράκτου τῆς, κατά τήν προηγουμένην παράγραφον, προθεσμίας, θεωρεῖται ὡς ἄρνησις.

ΑΡΘΡΟΝ 12.—Ἐάν ὁ μισθωτής ἀρνεῖται τήν ἀκαμπτότητα ἢ τήν εἰλικρίνειαν τῶν ἐν ἄρθρῳ 10 λόγων ἀρνήσεως τοῦ ἐκμισθωτοῦ ἢ τῆς προσφορᾶς τοῦ τρίτου, περί τῆς ἀνανεώσεως ἀποφασίζει τό Δικαστήριον τῇ αἰτήσει τοῦ μισθωτοῦ ὑποβαλλομένῃ ἐντός ἀποκλειστικῆς προθεσμίας ἑνός μηνός ἀπό τῆς εἰς αὐτόν περιελεύσεως τῆς ἀπαντήσεως τοῦ ἐκμισθωτοῦ. Ἡ αἴτησις κοινοποιεῖται ἐντός τῆς αὐτῆς προθεσμίας εἰς τόν ἐκμισθωτήν, ἐν περιπτώσει δέ προσφορᾶς τρίτου καί εἰς τόν τελευταῖον τοῦτον, δικαιοῦμενον εἰς παρέμβασιν.

ΑΡΘΡΟΝ 13.—1) Ὁσάκις τό ὑπό τοῦ μισθωτοῦ καταβαλλόμενον ἢ τό ὑπό τοῦ τρίτου προσφερόμενον μίσθωμα καθορίζεται εἰς ποσοστά ἐπί τῶν εἰσπράξεων, διά τήν σύγκρισιν τοῦ προσφερομένου μείζονος μισθώματος, ὡς καταβαλλόμενον μέν λαμβάνεται ὁ μέσος ὅρος τοῦ μηνιαίου μισθώματος τῆς τελευταίας τριετίας, ὡς προσφερόμενον δέ τό ἐγγυώμενον ὑπό τοῦ τρίτου κατώτατον ποσόν μηνιαίου μισθώματος. Ἐν ἐλλείψει ἠγγυημένου κατωτάτου μισθώματος, τό ὑπό τοῦ μισθωτοῦ καταβαλλόμενον μίσθωμα θεωρεῖται κατά πᾶσαν περίπτωσιν ἴσον πρός τό ὑπό τοῦ τρίτου προσφερόμενον.

2) Ἡ διάταξις τῆς προηγουμένης παραγράφου ἐφαρμόζεται καί δι' ὅλας τάς ὑπό τοῦ παρόντος ἐκ τῆς προσφορᾶς μείζονος μισθώματος ὁριζομένας συνεπείας.

Ἄρθρον 14.— 1) Ἐάν, παρά τήν ἐν ἄρθρῳ 9 παρ. 1 δήλωσιν τοῦ μισθωτοῦ, ἡ μίσθωσις δέν ἀνανεωθῇ δι' οἱονδήποτε λόγον κατά τήν λῆξιν της, ὁ μισθωτής δικαιοῦται εἰς ἀπαλλαγήν ἴσην πρός τό ἥμισυ τῆς, κατά τάς διατάξεις τοῦ ἄρθρου 6 παρ. 1, ἀναλόγως ἐφαρμοζομένας, ὁριζομένης τοιαύτης. Αἱ διατάξεις τῶν παρ. 2 καί 3 τοῦ αὐτοῦ ἄρθρου 6 ἐφαρμόζονται ἀναλόγως.

2) Ἐάν ἡ μίσθωσις δέν ἀνανεωθῇ λόγῳ ἀρνήσεως τοῦ μισθωτοῦ νά καταβάλῃ τό ὑπό τοῦ τρίτου προσφερόμενον μεῖζον μίσθωμα, ὁ ἐκμισθωτής ὑποχρεοῦται εἰς ἀποζημίωσιν τοῦ μισθωτοῦ ἴσην πρός τήν ἐτησίαν διαφοράν μεταξύ νέου καί παλαιοῦ μισθώματος. Ἡ κατά τό προηγούμενον ἐδάφιον ἀποζημίωσις εἶναι ἴση πρός ἓξ τουλάχιστον πλήρη μηνιαῖα μισθώματα, ὑπολογιζόμενα βάσει τοῦ μείζονος μισθώματος, ἐάν ἡ ὑπό τοῦ τρίτου ἀσκηθησομένη ἐν τῷ μισθῷ ἐπιχείρησις εἶναι ὁμοία πρός τήν τοῦ παλαιοῦ μισθωτοῦ ἢ ἐάν ἐντός διετίας ἀπό τῆς ἐγκαταστάσεώς του ἤθελεν ἀσκηθῆ τοιαύτη.

3) Ὁ τρίτος ὑποχρεοῦται εἰς ἀποζημίωσιν τοῦ μισθωτοῦ ἴσην πρός δώδεκα μισθώματα, ὑπολογιζόμενα βάσει τοῦ μείζονος μισθώματος, ἐάν καθ' οἱονδήποτε τρόπον προκαλέσῃ ὑπαιτίως τήν λῆξιν τῆς νέας μισθώσεως πρό τοῦ πέρατος τῆς νομίμου διαρκείας της. Ὁ μισθωτής δικαιοῦται ἀκαούτως νά ἀπαιτήσῃ τήν ἀποκατάστασιν πάσης περαιτέρω ζημίας του.

3) Τάς ὑποχρεώσεις τῆς προηγουμένης παραγρ. ὑπέχουν εἰς ὁλόκληρον ἔναντι τοῦ μισθωτοῦ, ὁ τε τρίτος καί ὁ ἐκμισθωτής, ἐάν, ὁποτεδήποτε πρό τῆς νομίμου λήξεως τῆς νέας μισθώσεως, συμφωνήσουν οὗτοι εὐνοϊκήν διά τόν τρίτον τροποποίησιν αὐτῶν ὅρων τῆς συμβάσεως. Ὡς εὐνοϊκή τροποποίησις θεωρεῖται ἰδία ἡ μείωσις τοῦ μισθώματος ἢ ἡ ἐλάττωσις τῆς διαρκείας τῆς μισθώσεως.

5) Εἰς τάς περιπτώσεις τῶν δύο προηγουμένων παραγράφων ἐφαρμόζεται ἀναλόγως ἡ διάταξις τοῦ ἄρθρου 6 παρ. 3.

ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Ἄρθρον 15.— 1) Ἐκτός ἐναντίας συμφωνίας, ὁ μισθωτής δικαιοῦται νά παραχωρήσῃ εἰς ἄλλον τήν χρῆσιν τοῦ μισθίου ἢ νά ὑπεκμισθώσῃ τοῦτο μερικῶς ἢ ὁλικῶς.

2) Συμφωνία ἀπαγορεύουσα τήν ὑπομίσθωσιν διά σπουδαῖον λόγον, εἶναι ἄκυρος, ἐάν διά τῆς ὑπομισθώσεως σκοπεῖται καί ἐπιτυγχάνεται ἡ ἐξακολούθησις τῆς ἐν τῷ μισθῷ ἐπιχειρήσεως.

3) Ὑπό τάς προϋποθέσεις τῆς προηγουμένης παραγράφου, δύναται μεταξύ ὑπεκμισθωτοῦ καί ὑπομισθωτοῦ νά συμφωνηθῇ ὅτι ὁ τελευταῖος οὗτος ὑποεισέρχεται ἐξ ὁλοκλήρου εἰς τά ἐκ τῆς κυρίας μισθώσεως δικαιώματα καί ὑποχρεώσεις τοῦ μισθωτοῦ. Ἡ ὑποκαταστασις αὕτη εἶναι ἰσχυρά, ἔναντι τοῦ ἐκμισθωτοῦ, ἐάν οὗτος ἐντός μηνός ἀπό τῆς εἰς αὐτόν ἀναγγελίας της, δέν ἀποκρούσῃ ἐγγράφως ταύτην, ὡς παραβλάπτουσαν οὐσιώδη συμφέροντά του.

4) Ἐπί ὑπομισθώσεως ἐφαρμόζονται ἀναλόγως αἱ διατάξεις τοῦ παρόντος. Ἡ ὑπομίσθωσις λήγει ὁπωσδήποτε, ὅμα τῇ καθ' οἱονδήποτε τρόπον λήξει τῆς κυρίας μισθώσεως.

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΙΣ ΜΙΣΘΙΟΥ

Ἄρθρον 16.— 1) Ἐπί ἀκουσίᾳ ἢ ἀναγκαστικῆς ἀπαλλοτριώσεως τοῦ μισθίου, ὁ νέος κτήτωρ ὑπεισέρχεται εἰς τά δικαιώματα καί τάς ὑποχρεώσεις τῆς μισθώσεως. Τό αὐτό ἰσχύει καί ἐν περιπτώσει διεκδικήσεως τοῦ μισθίου ἢ ἀποβολῆς τοῦ ἐκμισθωτοῦ ἐκ τῆς νομῆς τούτου συνεπείᾳ δικαστικῆς ἀποφάσεως.

2) Ἐπί ἀναγκαστικῆς ἀπαλλοτριώσεως τοῦ μισθίου ὁ νέος κτήτωρ δικαιοῦται νά καταγγείλη τήν μίσθωσιν ὑπό τούς ὅρους τῶν διατάξεων τῶν ἄρθρων 5 παρ. 1 καί 6 παρ. 1 ἀναλόγως ἐφαρμοζομένων.

ΓΕΝΙΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Ἄρθρον 17.— Ἐφ' ὅσον διά τοῦ παρόντος δέν ὁρίζεται ἄλλως, ἡ μίσθωσις διέπεται ὑπό τῶν συμβατικῶν περί αὐτῆς ὅρων καί τῶν διατάξεων τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος.

Ἄρθρον 18.— Αἱ κατά τάς διατάξεις τοῦ παρόντος προβλεπόμεναι ἀποζημιώσεις διά τήν ἀπόδοσιν τοῦ μισθίου καταβάλλονται πάντοτε πρό τῆς ἀποδόσεως τούτου.

Ἄρθρον 19.— Εἶναι ἄκυρος πᾶσα συμφωνία ἢ δήλωσις τοῦ μισθωτοῦ δι' ἧς ἐπέρχεται, ἀμέσως ἢ ἐμμέσως, ἀποστέρησις ταύτου των ἐν τῷ παρόντι δικαιωμάτων του. Παροχή καταδηλοῦσα εἰς ἐκπλήρωσιν τοιαύτης συμφωνίας ἀναζητεῖται κατά τάς περί ἀδικαιολογήτου πλουτισμοῦ διατάξεις, τῆς αἰτίας θεωρουμένης ὡς παρανόμου.

ΔΙΚΟΝΟΜΙΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Ἄρθρον 20.— 1) Πᾶσα διαφορά περί τῆν ἑρμηνείαν καί ἐφαρμογήν τοῦ παρόντος ἄς καί πᾶσα ἐν γένει διένεξις ἀνακύπτουσα ἐκ τῶν ἐν τῷ παρόντι μισθώσεων, ὑπάγεται εἰς τήν ἀρμοδιότητα τοῦ Μονομελοῦς Πρωτοδικείου δικάζοντος κατά τήν διαδικασίαν τῶν ἄρθρων 647 ἕως 662 τοῦ Κώδικος Πολιτικῆς Δικονομίας.

2) Αἱ ἐκ τοῦ παρόντος ἀξιώσεις περί ἀποζημιώσεως τοῦ μισθωτοῦ κατά τοῦ ἐκμισθωτοῦ, ἐκδικάζονται κατά τήν ἐν τῇ προηγουμένῃ παραγράφῳ ἀναφερομένην διαδικασίαν.

3) Αἱ περί ὧν ἡ προηγουμένη παράγραφος ἀξιώσεις παραγράφονται μετά ἓν ἔτος ἀφ' ἧς ἐγενήθησαν καί εἶναι δυνατή ἡ δικαστική αὐτῶν ἐπιδίωξις.

Ἄρθρον 21.— Εἰς δίκας περί ὧν τό ἄρθρον 20 τοῦ παρόντος οἱ ἁρμόδιοι οἰκονομικοί ἔφοροι ὑποχρεοῦνται νά χορηγοῦν εἰς τούς ἐνδιαφερομένους, πρός χρῆσιν ἐπί δικαστηρίου, ἀντίγραφα μισθωτηρίων ἢ τωλητηρίων συμβολαίων, ὡς καί βεβαιώσεις περί τοῦ καταβαλλομένου μισθώματος ἢ τοῦ ἀριστικῶς καθορισθέντος τιμήματος μεταβιβάσεως, οἱουδήποτε ἀκινήτου, ἢ, ἐν περιπτώσει προσφορᾶς τρίτου, αὐτοῦ τούτου τοῦ μισθίου, καθ' ὅλην τήν διάρκειαν τῆς μετά τοῦ τρίτου μισθώσεως.

ΜΕΤΑΒ