



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΥΡΓΟΥ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Αθήνα, 01-08-2022

Αριθ. Πρωτ. : 77242 - 01-08-2022

Ταχ. Δ/ση : Νίκης 5-7
Ταχ. Κώδικας : 10181
Τηλέφωνο : 210 333 2862
Email : minister.sec@mne.gov.gr

airetos.gr

ΘΕΜΑ: «Εγκύκλιος Οδηγία για την εφαρμογή της παρ. 12 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011 περί ρύθμισης θεμάτων εμπορικών μισθώσεων».

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

1. Έχοντας υπόψη:

α) το ν. 4013/2011 «Σύσταση ενιαίας Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων και Κεντρικού Ηλεκτρονικού Μητρώου Δημοσίων Συμβάσεων - Αντικατάσταση του έκτου κεφαλαίου του Ν. 3588/2007 (πτωχευτικός κώδικας) - Προπτωχευτική διαδικασία εξυγίανσης και άλλες διατάξεις» (Α' 204), και ιδίως το άρθρο 15 αυτού,

β) το ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133),

γ) το ν. 4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση (Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024 – Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972) και άλλες διατάξεις» (Α' 184),

δ) το π.δ. 456/1984 «Αστικός Κώδικας και Εισαγωγικός του νόμος» (Α' 164), και ιδίως τα άρθρα 609 και 661 αυτού,

ε) το π.δ. 34/1995 «Περί κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο των κειμένων διατάξεων που αφορούν στην παροχή επενδυτικών κινήτρων»,

στ) το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (Α' 98),

ζ) το π.δ. 83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 121),

η) το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών (Α' 155)»,

θ) το π.δ. 5/2022 «Οργανισμός του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων» (Α' 15).

2. Το γεγονός ότι, για λόγους ασφάλειας δικαίου, το δεύτερο εδάφιο της παρ. 12 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011, περί ρύθμισης θεμάτων εμπορικών μισθώσεων, χρήζει διευκρίνιση προκειμένου να τύχει εφαρμογής η αληθής βούληση του νομοθέτη,

ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΖΕΙ

ότι κατά την αληθή βούληση του νομοθέτη, το δεύτερο εδάφιο της παρ. 12 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011, περί ρύθμισης θεμάτων εμπορικών μισθώσεων, έχει την έννοια ότι αφορά σε μισθώσεις ακινήτων που, καίτοι έχουν τυπικά υπερβεί το συμβατικό ή νόμιμο χρόνο λήξης τους, έχουν ατύπως παραταθεί και είναι εν τοις πράγμασι ενεργές διότι ο μισθωτής εξακολουθεί να παραμένει στο μίσθιο, να καταβάλλει το μίσθωμά του και ο εκμισθωτής να το αποδέχεται, εφόσον συντρέχουν οι λοιπές προϋποθέσεις του νόμου, ήτοι: α) δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές προς τον φορέα του πρώτου εδαφίου, β) έχει υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου, που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή, γ) το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί και δ) δεν υπάρχει αντισυμβατική διακράτηση του μισθίου από τον μισθωτή, αφού ο εκμισθωτής εισπράττει το μίσθωμα.

Στις ως άνω περιπτώσεις, ως χρόνος λήξης της μισθωτικής σχέσης νοείται ο χρόνος αποδοχής, από τον εκμισθωτή, του βιώσιμου επιχειρηματικού πλάνου που υποβάλλει ο μισθωτής, βάσει του πρώτου εδαφίου της παρ. 12 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011. Η χρονική αφετηρία έναρξης της εγκρινόμενης παράτασης είναι η ημερομηνία της αποδοχής του σχετικού αιτήματος παράτασης του μισθωτή από τον εκμισθωτή.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο προϊστάμενος του Τμήματος Εξυπηρέτησης
Κοινού και Πρωτοκόλλου

κ.α.α.
ΓΕΝΝΑΙΟΥ ΕΥΣΤΑΘΙΑ

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ
ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**

ΣΠΥΡΙΔΩΝ – ΑΔΩΝΙΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ

Εσωτερική Διανομή

1. Γραφείο Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων
2. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Εμπορίου
3. Γραφείο Προϊσταμένης Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς και Προστασίας Καταναλωτή
4. Διεύθυνση Εμπορικής Επιχειρηματικότητας

