

ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Με το **άρθρο 15 του ν. 4013/15-9-2011 παρ. 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. 34/95 αλλά και οι, βάσει του άρθρου 4 του ως άνω προεδρικού διατάγματος, εξαιρούμενες μισθώσεις, πλην των περιπτώσεων α', β', ιγ', ιε', ιστ' και ιθ' της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού». Κατά την **παρ. 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». Κατά την **παρ. 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.». Ενώ κατά την **παρ. 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 πληρεξουσίους 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». Τέλος, κατά την **παρ. 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.»

Όμως, σύμφωνα με το **άρθρο 94 παρ. 2 του Συντάγματος** «Στα πολιτικά δικαστήρια υπάγονται οι ιδιωτικές διαφορές, καθώς και υποθέσεις εκουσίας δικαιοδοσίας, όπως νόμος ορίζει». Επίσης, **στις 16-12-2010** εκδόθηκε ο νόμος **3898 για την διαμεσολάβηση σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις** που σκοπό έχει: **α)** την προσαρμογή της Ελληνικής νομοθεσίας προς τις διατάξεις της οδηγίας 2008/52/Ε.Κ. του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 21^{ης} Μαΐου 2008 για ορισμένα θέματα διαμεσολάβησης σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις διασυνοριακών διαφορών και **β)** τη θεσμοθέτηση εθνικών διαδικασιών διαμεσολάβησης. Δηλαδή, στις υποθέσεις που καλύπτονται, εφόσον δεν γίνεται διάκριση, περιλαμβάνονται τόσο εσωτερικές όσο και διασυνοριακές διαφορές.

Παρατηρήσεις επί των ως άνω παραγράφων του επίμαχου **άρθρου 15 ν.4013/2011 :**

A. Το ως άνω άρθρο δεν έχει λάβει υπόψη του το άρθρο 94 του Συντάγματος και κυρίως τον νόμο 3898/2010 για την διαμεσολάβηση σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις.

B. Σύμφωνα με το άρθρο 361 Α.Κ. «για την σύσταση ή αλλοίωση ενοχής σε δικαιοπραξία απαιτείται σύμβαση, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά». Δηλαδή καταλείπεται καταρχήν ελευθερία στα συμβαλλόμενα μέρη με βάση την καθιερούμενη από το ως άνω άρθρο 361 Α.Κ. αυτονομία της ιδιωτικής βουλήσεως να προσδιορίσουν το μίσθωμα. Επομένως, όταν τα μέρη έχουν συμφωνήσει δεν χρειάζεται επικύρωση του ιδιωτικού συμφωνητικού το οποίο ισχύει σε κάθε περίπτωση και το οποίο (συμφωνητικό) οφείλει σε κάθε περίπτωση να λάβει υπόψη του το Δικαστήριο, σε περίπτωση προσφυγής σ'αυτό. Επομένως, σε περίπτωση συμφωνίας δεν είναι απαραίτητη η κατάρτιση οποιουδήποτε συμβιβασμού.

Γ. Τα Πρακτικά των Δικαστηρίων, που περιέχουν συμβιβασμό, έχουν χαρακτήρα δημοσίου εγγράφου, εφόσον συντάσσονται από το γραμματέα, και είναι εκτελεστοί τίτλοι, και με το περιεχόμενό τους αναλαμβάνεται υποχρέωση για παροχή (βλ. *Εφ.Αθ. 12350/1987, Ε.Ε.Ν. 1988,33*). Δεν αποτελεί οιοσδήποτε συμβιβασμός τίτλο εκτελεστό αλλά μόνον ο ενώπιον δικαστηρίου καταρτιζόμενος συμβιβασμός. Επομένως, δεν αποτελεί εκτελεστό τίτλον κατ'άρθρ. 904 § 2 περ. γ' ΚΠολΔ ο εξώδικος συμβιβασμός, όπως στην προκειμένη περίπτωση, ο οποίος κρίνεται κατά το ουσιαστικόν

δίκαιον (άρθρ. 293 § 2 ΚΠολΔ) και δεν επάγεται κατάργηση της δίκης, αλλά παρέχει ένσταση καταλυτική του ουσιαστικού δικαιώματος του ενάγοντος (βλ. *Ι. Μπρίνια: Αναγκ. Εκτέλεσις, 1^{ος} τόμος, εκδ. 1978, 19-216473*). Σε κάθε δε περίπτωση, **η απόφαση** (όπως και το Πρακτικό Συμβιβασμού) **περί αναπροσαρμογής του μισθώματος είναι διαπλαστική** (βλ. *Ολ. Α.Π. 678/1977 ΝοΒ 26, 360 – Α.Π. 393/2002 Δ/νη 2003, 317 – 675/2002 Δ/νη 2003, 74 – 1035/2001 Δ/νη 2003, 477 – Εφ.Αθ. 5440/2003 Δ/νη 2005, 310*) και ως εκ τούτου (όταν απλώς αναπροσαρμόζει το καταβαλλόμενο μίσθωμα) δεν αποτελεί τίτλο εκτελεστό (*Εφ.Πειρ. 443/1981, ΕλλΔ/νη 1983, 117, 118*). Από το συνδυασμό δε των άρθρων 904 § 2 περ. α' και 915, 916 ΚΠολΔ προκύπτει ότι η εκτελεστότης προσδίδεται μόνον στις καταψηφιστικές αποφάσεις (πρβλ. *Κεραμέας, Αστικόν Δίκαιον ΙΙ 1978 § 58 σελ. 66*). Γενικώς γίνεται δεκτόν ότι εκτελεστόν τίτλον αποτελούν μόνον οι καταψηφιστικές δικαστικές αποφάσεις, επί των οποίων και μόνον έχουν εφαρμογή οι διατάξεις περί αναγκαστικής εκτελέσεως των άρθρ. 904 επ. ΚΠολΔ (*Μητσόπουλου, Αναγνωριστική αγωγή, σελ. 183*). Αντιθέτως, δεν ετέθη θέμα εκτελεστότητας των αναγνωριστικών και διαπλαστικών αποφάσεων, των οποίων η ισχύς και πραγμάτωση τοποθετείται μόνον στην υπό ευρεία έννοια εκτέλεση, επισύρουσα ενδεχομένως κατ'αναλογία δικαίου την εφαρμογή γενικών αρχών της αναγκαστικής εκτελέσεως. Πάντως, η εκτέλεση των διαπλαστικών αποφάσεων δεν εμφανίζει πρακτικόν ενδιαφέρον (βλ. *Ι. Μπρίνια, ο.π.π. § 14 σημ. 19*).

Επομένως διερωτώμεθα ποιό είναι το νόημα της σύστασης των επιτροπών αυτών, οι οποίες **σαν αποτέλεσμα θα έχουν την ταλαιπωρία των πολιτών και των επιχειρήσεων**, πρόσθετες δαπάνες για αμοιβές πληρεξούσιων δικηγόρων χωρίς να υπάρχει συγχρόνως κάποιο ουσιαστικό αποτέλεσμα. Σύμφωνα λοιπόν με τα προεκτεθέντα, το νομοθέτημα αυτό δεν είναι σύμφωνο με το πνεύμα του «Καλλικράτη», καθ'όσον στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν θα υπάρχει εξοικονόμηση διαδικασιών, πόρων, χρόνου και χρήματος.

Πρότασή μας, λοιπόν, είναι να ενημερώσουν οι αρμόδιες Υπηρεσίες της Περιφέρειας τα αρμόδια κρατικά όργανα να καταργηθεί το ως άνω άρθρο του νόμου (άρθρο 15 ν. 4013/2011) και να ακολουθηθεί η διαδικασία που προβλέπεται από τον ν.3898/2010

για την διαμεσολάβηση σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, καθ'όσον οι επιτροπές Διακανονισμού για τις εμπορικές μισθώσεις που συνιστώνται ως εξωδικαστικό όργανο επίλυσης διαφορών και αφορούν αναπροσαρμογή των εμπορικών μισθώσεων του π.δ. 34/05 με το άρθρο 15 του ν. 4013/2011 κλπ δεν έχουν νόημα υπάρξεως παρά μόνον σπατάλη χρόνου και χρήματος σε περίοδο οικονομικής κρίσεως.