



23/6
ΠΡΟΣ
ΤΟ ΔΗΜΟ ΜΟΣΧΑΤΟΥ - ΤΑΥΡΟΥ
ΑΙΤΗΣΗ

- Νότις
- Εξόδω
- Γε Δ11 φχ
- ΣΔΔ - ρεφ
27/6/17
28/6/17

Της ομορρύθμου εταιρίας με την επωνυμία «ΝΙΚ. & ΙΩΑΝ. ΝΑΥΠΛΙΩΤΗΣ - ΠΑΝ. ΜΙΧΑΗΛΑΚΗΣ Ο.Ε.», όπως νόμιμα εκπροσωπείται.

1.- Όπως γνωρίζετε, δυνάμει της από 08-03-2013 Σύμβασης μίσθωσης ακινήτου, συναφθείσας μεταξύ του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου και της εταιρίας μας, ο Δήμος έχει εκμισθώσει στην εταιρία μας ένα αναψυκτήριο, ευρισκόμενο στο Δήμο Μοσχάτου - Ταύρου και επί της Πλατείας Ηρώων Πολυτεχνείου (Δημαρχείου). Η ως άνω μίσθωση είναι σε ισχύ σήμερα και λήγει την 8-3-2019.

Επιπλέον, δυνάμει του όρου 12 της μεταξύ μας συναφθείσας συμβάσεως προβλέπεται ότι : «Απαγορεύεται ρητά στη μισθώτρια καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης η ολική ή μερική υπεκμίσθωση του μισθίου. Απαγορεύεται επίσης η με οποιονδήποτε τρόπο με ή χωρίς αντάλλαγμα παραχώρηση από τη μισθώτρια της χρήσης του μισθίου σε οποιονδήποτε τρίτο, καθώς και η μεταβίβαση ολικά ή μερικά της μισθωτικής σχέσης. Απαγορεύεται επίσης ρητά στη μισθώτρια κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και σε σχέση με αυτήν η σύσταση οποιασδήποτε μορφής εταιρείας ή κοινοπραξίας καθώς και η πρόσληψη συνεταίρου»

Πλην όμως, ο επίμαχος αυτός όρος περί πλήρους απαγόρευσης πρόσληψης νέου συνεταίρου έχει καταστεί για εμάς, υπό την παρούσα συγκυρία, εξαιρετικά δεσμευτικός. Πιο συγκεκριμένα, την ομόρρυθμη εταιρεία «ΝΙΚ. & ΙΩΑΝ. ΝΑΥΠΛΙΩΤΗΣ - ΠΑΝ. ΜΙΧΑΗΛΑΚΗΣ Ο.Ε.» έχουμε συστήσει οι α) Ναυπλιώτης Νικόλαος του Εμμανουήλ β) Μιχαηλάκης Παναγιώτης του Στυλιανού και γ) Ναυπλιώτης Ιωάννης του Εμμανουήλ, και

μέχρι τη σήμερον τυγχάνουμε εταίροι και συνδιαχειριστές της ως άνω ομορρύθμου εταιρείας.

Ο δεύτερος εκ των ομορρύθμων εταίρων, ήτοι ο Μιχαηλάκης Παναγιώτης, πρόκειται να αποχωρήσει από την εταιρεία λόγω συνταξιοδότησης του. Ωστόσο, εξαιτίας του υπ' αριθμ. 12 όρου της μεταξύ ημών συναφθείσας συμβάσεως μίσθωσης ακινήτου, δεν μπορούμε μετά την αποχώρηση του ως άνω ομορρύθμου εταίρου να προσλάβουμε νέο συνεταίρο αντ' αυτού, ο οποίος θα αναλάβει τα εταιρικά μερίδια του αποχωρήσαντος. Καθίσταται, λοιπόν, σαφές, ότι ο επίμαχος όρος της συμβάσεως είναι καθ' όλα καταχρηστικός, καθώς αποκλείει την δυνατότητα μας να συνεχίσουμε την ομόρρυθμη εταιρεία που έχουμε συστήσει υπό τη σημερινή της μορφή και να εξακολουθήσουμε να συναλλασόμαστε με το αγοραστικό κοινό με τα ίδια στοιχεία της εταιρείας, καθώς σε αντίθετη περίπτωση θα αναγκαστούμε είτε να λύσουμε την εταιρεία, εξαιτίας των οικονομικών δυσκολιών και της γενικότερης ύφεσης της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών είτε να μπούμε σε μία ατέρμονη διαδικασία προκειμένου να τροποποιήσουμε τα φορολογικά στοιχεία της εταιρείας, όπως τον Α.Φ.Μ.

Όπως γνωρίζετε, εμείς επωμιζόμεθα όλο τον επιχειρηματικό κίνδυνο και τις δυσκολίες, που αντιμετωπίζει η αγορά τη σήμερον λόγω της συνεχόμενης και αλματώδης ύφεσης. Είναι γνωστό τοις πάσι ότι όλες οι επιχειρήσεις και κυρίως ο κλάδος της εστίασης έχει υποστεί μέγα πλήγμα από την ύφεση της αγοράς. Και αυτό γιατί η καταφανώς μειωμένη αγοραστική δύναμη του κοινού, σε συνδυασμό με τις αυξημένες φορολογικές υποχρεώσεις όλων, έχει άμεσο αντίκτυπο στους τζίρους της επιχείρησής μας. Η κατάσταση καθίσταται έτι περισσότερο ασύμφορη όταν αποχωρεί ένας εταίρος και καλούνται οι εναπομείναντες να αναλάβουν την ευθύνη και συνάμα τον επιχειρηματικό κίνδυνο. Πλην όμως, εμείς, λόγω αυτού του όρου, περί απαγόρευσης πρόσληψης συνεταίρου, στερούμαστε του δικαιώματος να επιτρέψουμε την είσοδο στην επιχείρησή νέου συνεταίρου σε αντικατάσταση του εταίρου που επιθυμεί να αποχωρήσει ο

οποίος θα εισφέρει νέα χρηματικά διαθέσιμα και άρα νέα πνοή στην επιχείρηση.

Στην πραγματικότητα, λοιπόν, για τον Δήμο σας (υπό την ιδιότητά του ως εκμισθωτή του επίμαχου ακινήτου) δεν υφίστανται κάποιος απειλούμενος κίνδυνος από την πρόσληψη συνεταίρου/ων στην εταιρία μας. Ειδικότερα, έχει κριθεί νομολογιακά από τον Άρειο Πάγο ότι εάν μισθωτής είναι εταιρεία, η έξοδος από αυτήν στη διάρκεια της μισθώσεως κάποιου εταίρου και η είσοδος στη θέση αυτού νέου, προς τον οποίο μεταβιβάζεται και η εταιρική μερίδα από τον αποχωρούντα, δεν συνιστά παραχώρηση της χρήσης του μισθίου ή μερική μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσεως σε άλλον, δοθέντος ότι με την αποχώρηση εταίρου και την υπεισέλευση στη θέση του τρίτου, με την αγορά εταιρικής μερίδας εκείνου ουδεμία επέρχεται μεταβολή της μισθωτικής σχέσεως, αφού μισθώτρια, της οποίας δεν μεταβιβάζεται η ταυτότητα, παραμένει η εταιρεία υπό την αυτή νομική μορφή και χωρίς ο υπεισερχόμενος εταίρος να αποκτά ίδια μισθωτικά δικαιώματα. (βλέπε ενδεικτικά ΑΠ 1487/87 ο.π., ΟΛΑΠ 588/1968 ΕΕΝ 1969.151, ΕΑ 18/62 ΝοΒ 1982.833, ΕφΘεσ 445/90 ΕΕμπΔ 1991.74, ΕΑ 29/93 Δνη 1993.1150, ΕΑ 10111/97 Δνη 39.1392, ΕΑ 1149/91 Δνη 34.1117 Νόμος).

2.- Εξάλλου, τα ανωτέρω εκτιθέμενα είναι απολύτως σύννομα και βρίσκουν νομικό έρεισμα σε ρητή διάταξη του Π.Δ. 34/1995 σε συνδυασμό με τις νέες διατάξεις του νέου Ν. 4242/2014 περί εμπορικών μισθώσεων που αφορούν τις υφιστάμενες κατά την ψήφιση του Νόμου μισθώσεις, στις οποίες υπάγεται η επίμαχη μεταξύ ημών συναφθείσα σύμβαση μισθώσεως ακινήτου.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 11 του Π.Δ. 34/1995, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 116 παρ. 7 του Ν. 4072/2012 (ΦΕΚ Α' 86/11-4-2012) και ισχύει, ορίζεται ότι : «1. Η ολική ή μερική παραχώρηση του μισθίου σε τρίτον δεν επιτρέπεται εκτός από αντίθετη συμφωνία των μερών. Επιτρέπεται πάντως μετά τριετία από τη σύναψη της σύμβασης η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε εταιρεία

προσωπική ή περιορισμένης ευθύνης ή σε ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία ή σε ανώνυμη εταιρεία, που θα συσταθεί με ελάχιστη συμμετοχή και του μισθωτή κατά ποσοστό 35%. Έναντι του εκμισθωτή ευθύνονται εις ολόκληρον και ο μισθωτής και η εταιρία στην οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου. Μεταβολή των προσώπων των εταίρων με σύμβαση, εκτός από το πρόσωπο του μισθωτή, επιτρέπεται για μια φορά. Δεύτερη μεταβολή επιφέρει λύση της μίσθωσης, εκτός αν υπάρχει έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να γνωστοποιείται εγγράφως στον εκμισθωτή μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών τόσο η σύναψη των συμβάσεων όσο και τα στοιχεία εκείνων προς τους οποίους έγινε η παραχώρηση. 2. Αν συναφθεί υπομίσθωση, παρά την απαγόρευση της προηγούμενης παραγράφου, ο ιδιοκτήτης ή ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση χωρίς να υποχρεούται να αποζημιώσει το μισθωτή.»

Από την οικεία διάταξη προκύπτει με σαφήνεια ότι η ολική ή μερική παραχώρηση του μισθίου σε τρίτον δεν επιτρέπεται εκτός από αντίθετη συμφωνία κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 361 ΑΚ, ενώ κατ' εξαίρεση επιτρέπεται μετά τριετία από τη σύναψη της μίσθωσης η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε εταιρία προσωπική ή περιορισμένης ευθύνης, που θα συσταθεί με ελάχιστη συμμετοχή και του μισθωτή κατά ποσοστό 35%. Κατά το εδάφιο στ' της ίδιας διάταξης, στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να γνωστοποιείται εγγράφως στον εκμισθωτή μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών τόσο η σύναψη των συμβάσεων, όσο και τα στοιχεία εκείνων προς τους οποίους έγινε η παραχώρηση. Η κατά τα ανωτέρω γνωστοποίηση, που αποτελεί δήλωση βουλήσεως απευθυντέα προς τον εκμισθωτή, αποτελεί προϋπόθεση του παραδεκτού της παραχώρησης του μισθίου σε τρίτο με τη μορφή είτε της σύμβασης παραχώρησης της χρήσης του μισθίου, είτε της σύστασης της εταιρίας προς την οποία η παραχώρηση είτε της μεταβολής των προσώπων των εταίρων, και, σύμφωνα με την κρατούσα άποψη, μόνο η παράλειψή της καθιστά την παραχώρηση παράνομη και ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση κατά το άρθρο 11 παρ. 2 του Π.Δ. 34/1995 (βλ. σχετικά ΑΠ 746/2014, ΑΠ 1245/2010, ΑΠ 816/2008, ΑΠ 1407/2006 Νόμος).

Εφόσον, λοιπόν, επιτρέπει ο Νόμος μετά την παρέλευση τριετίας από τη σύναψη της μισθώσεως την παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε τρίτο και δη σε εταιρία προσωπική ή περιορισμένης ευθύνης ή σε ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία ή σε ανώνυμη εταιρεία, στην οποία καλείται να συμμετέχει ο έως τότε μισθωτής, πολλώ δε μάλλον επιτρέπεται να προσλαμβάνεται νεός συνεταίρος, σε αντικατάσταση κάποιου άλλου, σε ομόρρυθμη εταιρεία η οποία υπέχει την ιδιότητα του μισθωτή και συνεχίζει να ευθύνεται η ίδια η εταιρεία υπό την ιδιότητά της αυτή.

3.- Ενόψει λοιπόν όλων των ανωτέρω εκτιθέμενων,

ΑΙΤΟΥΜΕΘΑ

Όπως τροποποιηθεί ο όρος 12 της μεταξύ μας συναφθείσης από 8-3-2013 Σύμβασης μίσθωσης ακινήτου και μας επιτραπεί η πρόσληψη συνεταίρου, ή συνεταίρων για τους προαναφερθέντες ανωτέρω λόγους.

Αθήνα, 19-6-2017

Για την αιτούσα ομόρρυθμη εταιρία



ΝΙΚ. ΝΑΥΠΑΚΤΗΣ-ΠΑΝ. ΚΑΡΑΝΑΚΗΣ Ο.Ε.
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ 34 ΜΟΣΧΑΤΟ Γ.Κ. 183 45
ΑΦΜ: 800463023 - Δ.Θ.Υ ΜΟΣΧΑΤΟΥ