

2017

# NEWSLETTER

By MANOLIS EGLEZOS & ASSOCIATES LAW FIRM



## ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

Της εταιρείας δικηγόρων

ΜΑΝΩΛΗΣ ΕΓΓΛΕΖΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

**JULY 2017**  
**ΙΟΥΛΙΟΣ 2017**

*Vol. 10 Ap. 10*

OBLIGATION TO  
DECLARE CASH AT  
AIRPORTS/  
ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΔΗΛΩΣΗΣ  
ΡΕΥΣΤΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ  
ΣΤΟΥΣ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΕΣ

BEARER SHARES IN  
OFFSHORE  
CORPORATIONS/  
ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΟΝ  
ΚΟΜΙΣΤΗ ΣΕ  
ΥΠΕΡΑΚΤΙΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

CONSTRAINTS ON THE  
CONSTITUTIONAL  
PROTECTION OF  
COMMUNICATIONS/  
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗ  
ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ  
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ  
ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ

CROSS-BORDER MERGER-  
OVERVIEW/  
ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΕΣ  
ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΕΙΣ-  
ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

EXTRAJUDICIAL  
REGULATION OF DEBTS/  
ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΗ  
ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΦΕΙΛΩΝ

SHORT-TERM LEASING  
UNDER THE  
FRAMEWORK OF  
SHARING ECONOMY/  
ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ  
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ

This issue was prepared by Thalia Gavriilidi  
Το παρόν φύλλο επιμελήθηκε η Θάλεια Γαβριηλίδη

Layout: Christina Lytsiousi  
Υπεύθυνη σελιδοποίησης: Χριστίνα Λυτσιούση



## **OBLIGATION TO DECLARE CASH AT AIRPORTS/**

### **ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΡΕΥΣΤΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΣΤΟΥΣ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΕΣ**

According to Regulation no. 1889/2005, any natural person entering or leaving the European Union (EU) carrying cash with a value equal to or greater than 10.000€ must declare this amount to the competent authorities of the member states through which it enters or leaves the EU. Cash includes also tradable securities (such as checks, etc.), and the declaration is conducted by submitting an executed form to the competent authorities by the traveler. In case of non-compliance or incorrect declaration, an administrative fine, which is immediately payable (equal to 25% of the amount of unrecorded cash), is imposed, while the customs authorities can also block the cash so as to investigate whether it concerns money laundering.

Lastly, according to a recent ruling of the European Court of Justice (WEU), the above obligation of declaration also applies to the international transit zones of airports located on the territory of the EU member states. (transit zones of the airports). Thus, a person traveling from a non-EU member state to another non-EU member state, passing through an airport located in the territory of the Union, is subject, during its' passage to the above mentioned obligation of declaration.

#### **Ελληνική Απόδοση:**

Σύμφωνα με τον Κανονισμό 1889/ 2005 κάθε φυσικό πρόσωπο που εισέρχεται ή εξέρχεται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) και μεταφέρει ρευστά διαθέσιμα αξίας ίσης ή μεγαλύτερης των 10.000€, πρέπει να δηλώνει το ποσό αυτό στις αρμόδιες αρχές των κρατών- μελών μέσω των οποίων εισέρχεται ή εξέρχεται από την Ε.Ε.. Ως ρευστά διαθέσιμα νοούνται οι διαπραγματεύσιμοι τίτλοι (επιταγές, γραμμάτια κλπ), τα μετρητά (χαρτονομίσματα, κέρματα) κλπ., ενώ η δήλωση συνίσταται στη συμπλήρωση ενός εντύπου το οποίο υποβάλλεται ενυπόγραφο από τον ταξιδιώτη στις αρμόδιες αρχές. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης ή ανακριβούς δήλωσης επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο, άμεσα καταβλητέο (ίσο με το 25% του ποσού των μη δηλωθέντων ρευστών διαθέσιμων), ενώ οι τελωνειακές αρχές μπορούν και να δεσμεύσουν τα ρευστά διαθέσιμα προκειμένου να διερευνηθεί εάν αποτελούν προϊόν νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες.

Τέλος, σύμφωνα με πρόσφατη απόφαση του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ), η ανωτέρω υποχρέωση δήλωσης εφαρμόζεται και στις ζώνες διεθνούς διέλευσης των αερολιμένων που βρίσκονται στο έδαφος των κρατών- μελών της Ε.Ε. (ζώνες «τράνζιτ» των αεροδρομίων). Έτσι, ένα πρόσωπο που ταξιδεύει από κράτος μη μέλος της Ε.Ε. προς άλλο κράτος μη μέλος της Ε.Ε. , και το οποίο διέρχεται από αερολιμένα ευρισκόμενο στο έδαφος της Ένωσης, υπόκειται, κατά τη διάρκεια της διέλευσής του στην εν λόγω υποχρέωση δήλωσης.

*Thalia Gavriilidi/ Θάλεια Γαβριηλίδη*

**BEARER SHARES IN OFFSHORE CORPORATIONS/  
ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΟΝ ΚΟΜΙΣΤΗ ΣΕ ΥΠΕΡΑΚΤΙΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ**

More and more jurisdictions abolish the concept of bearer shares in their corporations, adapting to a general global tendency for transparency and control of the capital movements. On the other hand, there are still enough jurisdictions that offer registered shares as an option in their companies.

Bearer shares are incorporated in certificates, and often one is issued, incorporating all of them, even if the shareholders are more than one. This can be due to various reasons, from an exaggerated necessity for anonymity to mere lack of proper organization between the partners. Often, such certificates are deposited to the bank in the frame of control exercised by the latter in case clients do not convert their shares to registered. Rights in such certificates are distinguished through various methods, not necessarily crystal clear legalwise. A document recording distinct rights to shares incorporated in a shares' certificate is occasionally drawn.

Sound practice to be followed is to issue as many shares certificates as the shareholders. Again, when the need for that appears, it can be too late. Proper management would suggest that distinct shareholding is reflected from the very first moment.

**Ελληνική Απόδοση:**

Όλο και περισσότερες δικαιοδοσίες καταργούν τις μετοχές στον κομιστή (ανώνυμες) από τις εταιρείες τους, προσαρμοζόμενες σε μια γενική παγκόσμια τάση για διαφάνεια και έλεγχο της κίνησης των κεφαλαίων. Από την άλλη, αρκετές δικαιοδοσίες εξακολουθούν να προσφέρουν την επιλογή των ανώνυμων μετοχών στις εταιρείες τους.

Οι μετοχές στον κομιστή ενσωματώνονται (εγχαρτούνται κυριολεκτικά) σε πιστοποιητικά μετοχών, και συχνά εκδίδεται ένα μόνο, αν και οι μέτοχοι είναι περισσότεροι. Αυτό οφείλεται σε διάφορους παράγοντες, από μίαν υπερβολική ανάγκη για ανωνυμία μέχρι απλή έλλειψη οργάνωσης μεταξύ των εταίρων. Συχνά, τέτοια πιστοποιητικά κατατίθενται στην τράπεζα στα πλαίσια του ελέγχου που η τελευταία ασκεί σε πελάτες που δεν επιθυμούν να μετατρέψουν τις μετοχές τους σε ονομαστικές. Τα δικαιώματα σε τέτοια πιστοποιητικά διακρίνονται με διάφορες μεθόδους, όχι απαραίτητα ξεκάθαρες νομικά. Ένα έγγραφο καταγραφής των διαφορετικών δικαιωμάτων σε μετοχές που ενσωματώνονται σε ένα πιστοποιητικό μετοχών εκδίδεται κάποιες φορές.

Η ορθή πρακτική που θα πρέπει να ακολουθείται είναι να εκδίδονται τόσα πιστοποιητικά μετοχών όσα και οι μέτοχοι. Αλλά όταν η ανάγκη γι' αυτό προκύπτει, μπορεί να είναι ήδη αργά. Η συνετή διαχείριση προϋποθέτει ότι η διαφοροποίηση στη μετοχική σύνθεση εκφράζεται από την πρώτη στιγμή.

*Manolis Eglezos/ Μανώλης Εγγλέζος*

**CONSTRAINTS ON THE CONSTITUTIONAL PROTECTION OF  
COMMUNICATIONS/  
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ**

The Supreme Court of Greece by virtue of a relevant decision resolved to refer to its Plenary Session the below issue, due to its general significance:

If the constitutional protection of communications is applicable even in the case whereof an employee when using the computer, owned by his employer, sends and receives emails, which concern unlawful and detrimental actions afflicting the company's interests to which the employee works. In this case, the Plenary Session of the Supreme Court of Greece held that both the recovery of emails from the computers owned by the corporation, and their use before any competent Court is lawful.

The reasoning of the said Court is summarized as follows:

1. The right of privacy and protection of personal data are not ultimate and could be restricted – as any other constitutional right – if important reasons of public interest are concurrent, and their exercise infringes the rights of others.
2. As it has been repeatedly held by the Data Protection Authority, the utilization of personal data before any competent Court, those data been collected without the previous consent of the concerned person, is legitimate if “the pursued objective of protecting those rights cannot be achieved by using more mild measures”.

In view of the above, the relevant decision of the Supreme Court of Greece held that the retrieval of crucial data/archives from corporation's computers, so as to be used in the exercise of the right owned by the employer for his judicial protection, is entirely lawful, so as to secure both the trade credit, and the free competition. In fact, the effective defense of the above imposed the proof of the unconventional and unlawful practices of the ex employees towards their employer.

Nonetheless, a Court minority has been formed, which argued towards the opposite theoretical direction in relation to the above, and opined that throughout the retrieval of data from the corporation's computers the confidentiality of communications and the right of respect of privacy were infringed. In order to conclude in the above statement the Court's minority took into consideration the following:

In accordance with article 19 of the Constitution of Greece the confidentiality of letters and the right of free correspondence are ultimately intangible, whilst the use of evidence that have been acquired -from public authorities or individuals- in breach of the aforementioned article is prohibited (*with the exception of evidence acquired for reasons of national security or for the ascertainment of highly serious crimes*) and such prohibition binds all state bodies and applies to all judicial and administrative authorities.

**Ελληνική Απόδοση:**

Δυνάμει σχετικής απόφασης του Αρείου Πάγου παραπέμφθηκε στην Πλήρη Ολομέλεια του Δικαστηρίου, λόγω γενικότερου ενδιαφέροντος της υπόθεσης, το ζήτημα εάν η συνταγματική προστασία της επικοινωνίας έχει εφαρμογή και στην περίπτωση που ο

εργαζόμενος, χρησιμοποιώντας Η/Υ του εργοδότη του, αποστέλλει και δέχεται ηλεκτρονικά μηνύματα (e-mails) που αφορούν σε πράξεις αθέμιτες και επιζήμιες για τα συμφέροντα της επιχείρησης, στην οποία εργάζεται.

Εν προκειμένω, η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου έκρινε ότι η αναζήτηση και η επαναφορά e-mails από τους εταιρικούς Η/Υ και η χρήση τους ενώπιον δικαστηρίου είναι νόμιμη. Το σκεπτικό του Δικαστηρίου συνοψίζεται στα κάτωθι:

1. Τα δικαιώματα της ιδιωτικής ζωής και της προστασίας των προσωπικών δεδομένων δεν είναι απόλυτα και μπορούν να περιορισθούν – όπως και κάθε άλλο συνταγματικό δικαίωμα- αν συντρέχουν σοβαροί λόγοι δημοσίου συμφέροντος και αν η άσκησή τους προσβάλλει τα δικαιώματα των άλλων.
2. Όπως έχει κρίνει κατ' επανάληψη η Αρχή Προστασίας Δεδομένων, η χρήση ενώπιον δικαστηρίου προσωπικών δεδομένων, που έχουν συλλεγεί χωρίς προηγούμενη συναίνεση του ενδιαφερομένου, είναι θεμιτή αν «ο επιδιωκόμενος σκοπός της προάσπισης των δικαιωμάτων δεν μπορεί να επιτευχθεί με ηπιότερα μέσα».

Ενόψει των ανωτέρω, η σχετική απόφαση του ΑΠ έκρινε ότι η ανάσυρση των κρίσιμων δεδομένων/ αρχείων από τους εταιρικούς Η/Υ για την άσκηση του δικαιώματος της δικαστικής προστασίας του εργοδότη είναι καθ' όλα θεμιτή, προκειμένου να διασφαλισθεί η εμπορική πίστη και ο ελεύθερος ανταγωνισμός, που η αποτελεσματική υπεράσπισή τους ενώπιον Δικαστηρίου επέβαλε την απόδειξη της αντισυμβατικής και αθέμιτης για τον εργοδότη συμπεριφοράς των πρώην υπαλλήλων του.

Αντίθετη γνώμη, ωστόσο, διατυπώθηκε από την μειοψηφία που έκρινε ότι με την ανάσυρση των δεδομένων από τους εταιρικούς Η/Υ παραβιάσθηκαν το απόρρητο της επικοινωνίας και το δικαίωμα σεβασμού της ιδιωτικής ζωής με το σκεπτικό ότι:

Σύμφωνα με το άρθρο 19 του Συντάγματος το απόρρητο των επιστολών και της ελεύθερης ανταπόκρισης και επικοινωνίας είναι απόλυτα απαραβίαστο, ενώ απαγορεύεται η χρήση αποδεικτικών μέσων που έχουν αποκτηθεί –από δημόσιες αρχές και ιδιώτες- κατά παράβαση του άρθρου αυτού (με την εξαίρεση αποδεικτικών μέσων που αποκτήθηκαν για λόγους εθνικής ασφάλειας ή για την διακρίβωση ιδιαίτερα σοβαρών εγκλημάτων) και η απαγόρευση αυτή δεσμεύει όλα τα κρατικά όργανα και ισχύει σε όλες τις δικαστικές και διοικητικές αρχές.

*Giouanna Skorda/ Τζοβάννα Σκορδά*

## **CROSS-BORDER MERGER – OVERVIEW/ ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΕΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΕΙΣ – ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ**

The Greek legal system recognizes the domestic merger (through the absorption of an existing company or the formation of a new company) only for the following legal types of capital companies and only between companies of the same type: S.A.s, L.L.C.s (“ΕΠΕ”) and Individual Capital Companies (“Ι.Κ.Ε.”). However, for cross-border mergers carried out in accordance with the provisions of Directive 2005/56/ EU, it is envisaged that not only EU countries’ capital companies of the same legal type (or of the closest legal type) may be merged, but that any kind of capital companies can be merged, with the restriction that these companies are included in the Internal laws that has incorporated the Directive. The Greek law 3777/2009 provides that with regard to Greek companies, those that may be merged are the Greek S.A., Ε.Π.Ε., the limited partnership with bearer shares and the European Company. Thus, for example, a Greek Ε.Π.Ε. can be merged with a French Societe Anonyme. There is a legal debate about whether cross-border merger of Ι.Κ.Ε. may be possible. The most dogmatic view is that (still) Ι.Κ.Ε. can not be cross-border merged because the law 3777/2009, as amended by the law 4072/2012, has not included Ι.Κ.Ε.’s in the aforementioned list of capital companies that can be cross-border merged.

As regards the process of cross-border merger, this is particularly relevant to the domestic merger procedure, the main stages of which are: the Joint Cross-Border Merger Plan, the report of Directors justifying the legal and economic aspects as well as the merger’s impact in third parties, the (even joint) report of independent experts, share exchange ratio and / or cash payment of up to 10% of the value of the shares, the issuance by the Business Registries of a certificate on the legality of the process, the Cross-Border Merger Agreement through a notarial deed, the General Meetings of the merging companies. Upon merger’s completion the absorbed companies are solved without liquidation and the organizational and business structures of these companies will become branches of the acquiring company. The Greek tax law 4172/2013 gives tax exemptions and reductions in these cases.

### ***Ελληνική Απόδοση:***

Η ελληνική έννομη τάξη αναγνωρίζει την εγχώρια συγχώνευση (με απορρόφηση υπάρχουσας εταιρείας ή με σύσταση νέας εταιρείας) μόνο για τους ακόλουθους νομικούς τύπους κεφαλαιουχικών εταιρειών και μόνο μεταξύ εταιρειών του αυτού τύπου: Α.Ε., Ε.Π.Ε. και Ι.Κ.Ε. Εντούτοις, για τις διασυνοριακές συγχωνεύσεις, οι οποίες συντελούνται με τις διατάξεις της Οδηγίας 2005/56/ΕΚ προβλέπεται ότι δύνανται να συγχωνευθούν κεφαλαιουχικές εταιρείες κρατών της ΕΕ όχι μόνο του αυτού (ή του εγγύτερου νομικού τύπου) αλλά κάθε είδους κεφαλαιουχικές εταιρείες αρκεί αυτές να προβλέπονται στον εσωτερικό νόμο που έχει ενσωματώσει την Οδηγία. Ο ελληνικός νόμος 3777/2009 προβλέπει ότι όσον αφορά σε ελληνικές εταιρείες, αυτές που δύνανται να συγχωνευθούν είναι η Α.Ε., η Ε.Π.Ε, η ετερόρρυθμη κατά μετοχές και η Ευρωπαϊκή Εταιρεία. Έτσι μπορεί πχ να συγχωνευθεί μια ελληνική Ε.Π.Ε. με μια γαλλική Societe Anonyme. Υπάρχει επιστημονική διαμάχη σχετικά με το εάν δύναται να συγχωνευθεί διασυνοριακά η Ι.Κ.Ε. Η ορθότερη δογματικά άποψη είναι να μην επιτρέπεται (ακόμα) στις Ι.Κ.Ε. να

συγχωνεύονται διασυννοριακά διότι ο ν. 4072/2012, ο οποίος για πρώτη φορά εισήγαγε στην έννομη τάξη το νομικό μόρφωμα της Ι.Κ.Ε. και ο οποίος επίσης τροποποίησε το ν. 3777/2009, παρέλειψε να προσθέσει την Ι.Κ.Ε. στην ανωτέρω λίστα εταιρειών.

Όσον αφορά στη διαδικασία της διασυννοριακής συγχώνευσης, αυτή φέρει ομοιότητες με τη διαδικασία που προβλέπει ο νόμος για τις εγχώριες συγχωνεύσεις, με κυριότερα στάδια τα εξής: το Κοινό Σχέδιο Διασυννοριακής Συγχώνευσης, την έκθεση οργάνων διοίκησης που αιτιολογεί τις νομικές και οικονομικές πτυχές και τις συνέπειες προς τρίτους από τη συγχώνευση, την (ακόμα και κοινή) έκθεση ανεξάρτητων εμπειρογνομόνων, τη σχέση ανταλλαγής μετοχών/μεριδίων καθώς και/ ή καταβολής μετρητών μέχρι 10% της αξίας των μετοχών, την έκδοση πιστοποιητικού από το ΓΕΜΗ και την ομολογη υπηρεσία της αλλοδαπής περί βεβαίωσης του νομοτύπου της διαδικασίας, τη Σύμβαση διασυννοριακής Συγχώνευσης με συμβολαιογραφικό έγγραφο, τις Γενικές Συνελεύσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών. Οι απορροφώμενες εταιρείες λύονται χωρίς εκκαθάριση και οι οργανωτικές και επιχειρηματικές δομές αυτών των εταιρειών αποτελούν πλέον υποκαταστήματα της απορροφώσας εταιρείας. Τέλος, θα πρέπει να γίνει ειδική μνεία για το ότι φορολογικές απαλλαγές και ελαφρύνσεις δίνει ο φορολογικός ν. 4172/2013.

*Thanos Soras/ Θάνος Σώρας*

## **EXTRAJUDICIAL REGULATION OF DEBTS/ ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΦΕΙΛΩΝ**

The recent Law 4469/2017 enacted the extrajudicial regulation of debts of entities, which earn income resulting from business activity and are tax residents in Greece, as long as on 31<sup>st</sup> of December 2016 they had the debts provided by the Law.

Pursuant to the provisions of the aforementioned Law, after the 3<sup>rd</sup> of August, either any debtor or their creditors can submit an e-petition for the settlement of the debts. After the submission of the petition, a coordinator (an accredited mediator) is appointed, in order to organize and supervise the whole procedure of debts restructuring. The “negotiations” between the parties involved shall take place on the basis of both the total amount of debt and the respective creditors’ monetary claims as well as the debtor’s business sustainability plan, which is drawn up by an expert. Upon the conclusion of an agreement, the debt restructuring model is established, on the basis of which the creditors’ claims shall be satisfied.

The aforementioned model may be ratified by the competent court, upon request of any party involved (debtor or creditor). In case no amount is paid by the debtor to any creditors, for a period longer than 90 days, the creditor is entitled to claim the annulment of the debt restructuring model, whereas the cases of ex lege annulment in favor of Public Authorities and Social Security Institutions are provided by the aforesaid Law.

### **Ελληνική Απόδοση:**

Με τον πρόσφατο νόμο 4469/2017 θεσπίστηκε η εξωδικαστική ρύθμιση οφειλών νομικών προσώπων που αποκτούν εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και έχουν φορολογική κατοικία στην Ελλάδα, εφόσον την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 έχουν τις προβλεπόμενες στο νόμο οφειλές.

Δυνάμει των διατάξεων του ανωτέρω Νόμου, μετά την 3<sup>η</sup> Αυγούστου 2017, είτε ο οφειλέτης είτε πιστωτής αυτού δύναται να υποβάλει ηλεκτρονικά αίτηση για την υπαγωγή στη ρύθμιση των οφειλών. Μετά την υποβολή της αίτησης ορίζεται ένας συντονιστής (διαπιστευμένος διαμεσολαβητής), ο οποίος θα οργανώνει και θα επιβλέπει τη διαδικασία αναδιάρθρωσης των οφειλών. Οι «διαπραγματεύσεις» μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών θα βασίζονται αφενός στο συνολικό ποσό της οφειλής και των αντίστοιχων απαιτήσεων κάθε πιστωτή και αφετέρου στο σχέδιο βιωσιμότητας της επιχείρησης (οφειλέτη), το οποίο καταρτίζεται από εμπειρογνώμονα. Με την επίτευξη συμφωνίας των μερών διαμορφώνεται το σχέδιο αναδιάρθρωσης των οφειλών, βάσει του οποίου θα ικανοποιούνται οι απαιτήσεις των πιστωτών.

Το ανωτέρω σχέδιο μπορεί να επικυρωθεί από το αρμόδιο δικαστήριο, κατόπιν σχετικής αίτησης οποιοδήποτε ενδιαφερόμενου μέρους (οφειλέτη ή πιστωτή). Αν ο οφειλέτης δεν καταβάλει οποιοδήποτε ποσό προς κάποιον πιστωτή για διάστημα μεγαλύτερο των 90 ημερών, ο πιστωτής δικαιούται να ζητήσει την ακύρωση του σχεδίου, ενώ στο νόμο προβλέπονται οι περιπτώσεις αυτοδίκαιης ακύρωσης του σχεδίου για το Δημόσιο και τους Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης.

*Georgia Krithinaki/ Γεωργία Κριθινάκη*



**SHORT-TERM LEASING UNDER THE FRAMEWORK OF SHARING ECONOMY/  
ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ**

The research topic of the present article is comprised of the case regarding short-term leasing under the framework of sharing economy (leasing throughout airbnb platform or any other digital platform). Sharing economy stands for every entrepreneurship model where its activities are accommodated by digital platforms. In this way an open market is created where private entities offer goods or services for temporary usage. Short-term leasing is defined as the leasing of a real estate property contracted via a digital platform, valid for a specific period of time and lasting less than a year.

In Greece efforts were made in order for the short-term leasing of real estate property matter to be regulated and the first attempt was carried out by the enactment of Law 4446/2016 and more specifically with article 111 of the latter, which starting point in order for this law to produce legal effects set out to be the 01 February 2017. The aforementioned attempt followed the passage of Bill 4465/2017 article 36. This article replaced – but it did not abolished article 111 Law 4446/2016 – paragraphs 9 and 10 Law 4446/2016 resulting in the suspension of entering into force of article 111 Law 4446/2016 until the adoption of a relevant Common Ministerial Resolution , which would specify terms of implementation of article 111 Law 4446/2016.

The odyssey of struggling to regulate the short-term leasing affair continued as, while the whole business community was awaiting the publication of the aforementioned Common Ministerial Resolution, such Resolution never came published. On the contrary, the Greek legislator chose to abolish article 111 Law 4446/2016 by adopting and putting into force the new article 84 Law 4472/2017, which is effective until today. The spirit of the new regulation departs sharply from the abolished one and the crucial changes are as follows: 1) The lessor of the real estate could be either an individual or corporation or any other legal entity and not solely an individual, 2) The period of time, which on lessor can lease the real estate only for 90 days per year is abandoned and the lease can last for a specified period of time not more than a year though, 3) Real estate that can be leasing object is in the terms of a short-term lease, could be even a room inside an apartment thus in this way the restriction that the leased real estate should be at least 9 square meters is vanished, 4) The restriction that each T.I.N. owner can lease not more than two real estates is repealed and it has only effect in specified regions of special interest. Furthermore, the requirements of enrollment to the “Short-term Lease of Real Estate Registry” and mentioning the registration number given after this enrollment in every advertisement at the digital platforms are still applicable.

It is hereby concluded that the new regulation is trespassed by notion of aiding real estate owners to conduct business activities with their properties more efficiently. It has to be noted that all the above are in line with the European Union guidelines concerning the boost of innovative entrepreneurship. In the above framework and in relation with the protection of public interest towards the crackdown of tax avoidance and tax evasion, the Greek legislator took the responsibility, as the first who experimented to adopt a regulatory framework regarding this field of business action, to act swiftly towards developing the essential structure in order not for the new Law 4472/2017 to face the same fate of the old one.

## **Ελληνική Απόδοση:**

Αντικείμενο έρευνας του παρόντος άρθρου αποτελεί το ζήτημα των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού (μισθώσεις μέσω airbnb ή οποιασδήποτε άλλης ηλεκτρονικής πλατφόρμας). Με τον όρο οικονομία διαμοιρασμού εννοείται κάθε μοντέλο επιχειρηματικότητας όπου τις δραστηριότητες διευκολύνουν ψηφιακές πλατφόρμες. Δημιουργείται έτσι μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συνήθως προσφέρουν ιδιώτες. Ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους.

Στην Ελλάδα το ζήτημα των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων έγινε προσπάθεια να ρυθμιστεί αρχικά με την ψήφιση του νόμου 4446/2016 και ειδικότερα με το άρθρο 111 αυτού σύμφωνα με το οποίο ως χρονικό σημείο έναρξης ισχύος του άρθρου αυτού ορίσθηκε η 01.02.2017 καθώς και με το άρθρο 36 ν.4465/2017 το οποίο αντικατέστησε – αλλά δεν κατήργησε ολόκληρο το άρθρο 111 ν.4446/2016- τις παραγράφους 9 και 10 του ν.4446/2016 με αποτέλεσμα να ανασταλεί ο χρόνος έναρξης ισχύος του άρθρου 111 ν.4446/2016 εν αναμονή σχετικής Κοινής Υπουργικής Απόφασης εξειδίκευσης του άρθρου 111, η οποία δεν εκδόθηκε ποτέ.

Εν τέλη ο Έλληνας νομοθέτης επέλεξε να καταργήσει το άρθρο 111 ν.4446/2016 με την ψήφιση του νεότερου άρθρου 84 ν.4472/2017, ο οποίος ισχύει σήμερα. Το πνεύμα της νέας ρύθμισης απέχει παρασάγγας από τον καταργηθέντα και οι αλλαγές που επέφερε είναι οι εξής: 1) Εκμισθωτής του ακινήτου μπορεί να είναι είτε φυσικό είτε νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα και όχι αποκλειστικά φυσικό πρόσωπο, 2) Η χρονική διάρκεια δεν περιορίζεται σε 90 ημέρες ανά έτος, αλλά όπως προβλέπετε από τον νέο νόμο πρέπει να έχει συγκεκριμένη χρονική διάρκεια αρκεί να μην ξεπερνάει το ένα (1) έτος, 3) Εκμισθωμένο ακίνητο στα πλαίσια της βραχυχρόνιας ρύθμισης μπορεί να αποτελέσει πλέον και δωμάτιο εντός διαμερίσματος και έτσι καταργείται η υποχρέωση ότι το ακίνητο πρέπει να έχει εμβαδό τουλάχιστον 9 τμ., 4) ο περιορισμός της μίσθωσης μέχρι δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος δεν είναι πλέον γενικός αλλά ισχύει για συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές ειδικού ενδιαφέροντος, οι οποίες θα καθοριστούν εν καιρώ. Κατά τα λοιπά, οι απαραίτητες υποχρεώσεις εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» καθώς και η αναφορά του αριθμού εγγραφής στην διαδικτυακή ανάρτηση της αγγελίας στις εκάστοτε ηλεκτρονικές πλατφόρμες ισχύουν ως έχουν.

Διαπιστώνεται ότι τη νέα ρύθμιση διακατέχει διάθεση διευκόλυνσης των ιδιοκτητών ακινήτων να διαχειριστούν αυτά διαμέσου της οικονομίας διαμοιρασμού. Τα ανωτέρω τείνουν να συμπλεύσουν με τις κατευθυντήριες γραμμές και αποφάσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης προς ενθάρρυνση της καινοτόμου επιχειρηματικότητας. Στα ανωτέρω πλαίσια και σε συνδυασμό με την προάσπιση του δημοσίου συμφέροντος της χώρας για την πάταξη της φοροδιαφυγής, καλείται ο Ελληνικός νομοθετικός μηχανισμός, ως ο πρώτος που αποπειράθηκε να υιοθετήσει κανονιστικό πλαίσιο για τον εξεταζόμενο τομέα επιχειρηματικότητας, να δράσει ταχέως με διαμόρφωση της απαραίτητης υλικοτεχνικής δομής και μηχανισμού προκειμένου να μην περιέλθει και ο νέος νόμος σε αχρησία.

*Panagiotis Stapas/ Παναγιώτης Στάπας*