

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδότησης 17 / 2014
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Τμήμα ΣΤ΄
Συνεδρίαση της 21^{ης} Ιανουαρίου 2014**

Σύνθεση:

Προεδρεύων : Ιωάννης Διονυσόπουλος , Νομικός Σύμβουλος ΝΣΚ ως αρχαιότερος των παρισταμένων Συμβούλων, κωλυμένου του Προέδρου του Τμήματος.

Μέλη: Νικόλαος Μουδάτσος, Παρασκευάς Βαρελάς , Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος, Κωνσταντίνος Γεωργάκης, Ανδρουλιδάκης Ανδρέας, Κουήν –Τακούη Χουρμουζιάν Νικόλαος Δασκαλαντωνάκης και Αγγελική Καστανά , Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Στελιανή Κουστουμπάρδη , Πάρεδρος ΝΣΚ.

Αριθμός Ερωτήματος: Γ 31/3835/18-12-2013 έγγραφο της Υποδιοικητή του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, Γενικής Διεύθυνσης Οικονομοτεχνικών Υπηρεσιών Διεύθυνση Τεχνικής και Στέγασης, Υποδ/ση Στέγασης.

Περίληψη Ερωτήματος: (α) ποια νομική διάταξη έχει εφαρμογή για την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης που αφορά τις Υπηρεσίες Ασφάλισης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού Αττικής. (β) εάν το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ έχει υποχρέωση αποζημίωσης απέναντι στους ιδιοκτήτες του ως άνω ακινήτου.

**Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
γνωμοδότησε ως ακολούθως:**

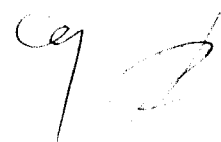
I. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Στο ως άνω ερώτημα εκτίθενται τα ακόλουθα:

Με το από 09-08-2006 ιδιωτικό συμφωνητικό συμφωνήθηκε μεταξύ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και των εκεί αναφερομένων συνιδιοκτητών, η μίσθωση του ακινήτου της οδού Μεσογείων 246 στο Χολαργό Αττικής, προκειμένου να στεγαστούν οι Υπηρεσίες Ασφάλισης του Υποκ/ματος ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού. Η μίσθωση συμφωνήθηκε για εννέα (9) έτη με τη δυνατότητα τριετούς (3) παράτασης. Ως προς την καταγγελία της μίσθωσης συμφωνήθηκε ο όρος έξι (6) της σύμβασης, κατά τον οποίο: «6. Το ΙΚΑ επιφυλάσσεται του δικαιώματός του να καταγγείλει τη μίσθωση μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της σύμβασης, μετά από έγγραφη προειδοποίηση έξι (6) μηνών, καταβάλλοντας όμως στους ιδιοκτήτες –εκμισθωτές ως αποζημίωση τέσσερα (4) μηνιαία μισθώματα, σύμφωνα με το Π.Δ 34/95 – άρθρο 43 (ΦΕΚ 30/τ. Α' / 10-02-95)». Το εν λόγω συμφωνητικό τροποποιήθηκε με το από 16-07-2010 ιδιωτικό συμφωνητικό ως προς την ημερομηνία λήξης της μίσθωσης (02-10-2015) και το ύψος του συμφωνημένου μισθώματος, αφήνοντας ανεπηρέαστους τους λοιπούς όρους της σύμβασης.

Με την υπ' Αριθ. Πρωτ. Υ10/065/1365/21—5-2013 απόφαση της Υποδιοικήτη του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ αποφασίστηκε η (πρώρη) καταγγελία των ως άνω συμβάσεων μίσθωσης, με το χρόνο καταγγελίας αρχόμενο από την επίδοση της εν λόγω απόφασης στους συνιδιοκτήτες του ακινήτου. Στην απόφαση καταγγελίας αναφέρεται μεταξύ άλλων στους όρους (11), (12), (14) ότι για την άσκηση του δικαιώματος του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ προς καταγγελία της μίσθωσης λαμβάνονται υπόψη : «11. Το γεγονός ότι η ως άνω μίσθωση αφορά στέγαση Υπηρεσίας Ασφάλισης, η οποία δεν υπάγεται στις προστατευτικές διατάξεις του Π.Δ /τος 34/95, οπότε η λύση επέρχεται αζημίως για το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ .12. Το άρθρο 388 του Αστικού Κώδικα σύμφωνα με το οποίο εάν τα περιστατικά, εφ'ων κυρίως, λαμβανομένης υπόψη της καλής πίστεως και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη εστήριξαν την σύναψιν αμφοτεροβαρούς συμβάσεως, μετεβλήθησαν ύστερον ένεκα λόγων εκτάκτων και μη δυναμένων να προβλεφθώσιν» 14. Τα άρθρα 574-618 του Αστικού Κώδικα «περί μισθώσεως πράγματος».

Το ακίνητο παραδόθηκε από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ στους συνιδιοκτήτες του στις 03-07-2013 οπότε και συντάχθηκε το υπ'Αριθ. Πρωτ. 732/03-07-2013 Πρωτόκολλο παράδοσης –παραλαβής του κτιρίου. Το εν λόγω Πρωτόκολλο υπογράφηκε από



τους συνιδιοκτήτες με την επιφύλαξη κάθε νομίμου δικαιώματος τους. Μετά από την παράδοση-παραλαβή του ακινήτου οι συνιδιοκτήτες επανήλθαν ζητώντας από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ να τους καταβάλλει τέσσερα (4) μηνιαία μισθώματα ως αποζημίωση για την πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης βάσει του όρου (6) του από 09-08-2006 ιδιωτικού συμφωνητικού.

Ωστόσο, ενόψει του ότι στο από 09-08-2006 ιδιωτικό συμφωνητικό αναφέρεται ότι βάσει του όρου (6) η συμφωνημένη μίσθωση υπάγεται ως προς τη δυνατότητα καταγγελίας στο άρθρο 43 του Π.Δ 34/95 περί εμπορικών μισθώσεων και ως εκ τούτου το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ οφείλει τέσσερα (4) μηνιαία μισθώματα στους ιδιοκτήτες του ακινήτου λόγω της πρόωρης καταγγελίας της μισθωτικής σύμβασης, ενώ στην απόφαση της Υποδιοικήτή του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ αναφέρεται ότι η ως άνω μίσθωση, επειδή αφορά στη στέγαση Διοικητικών Υπηρεσιών του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, δεν υπάγεται στις διατάξεις του Π.Δ 34/95 και ως εκ τούτου η λύση της μίσθωσης επέρχεται αζημίως, το δε ΙΚΑ-ΕΤΑΜ δεν έχει περαιτέρω οικονομικές υποχρεώσεις απέναντι στους ιδιοκτήτες, ζήτημα δημιουργείται ως προς το ποια διάταξη από τις δύο αναφερόμενες βρίσκεται σε ισχύ και αν τελικά το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ οφείλει χρηματική αποζημίωση στους ιδιοκτήτες του ακινήτου για την πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης ή όχι.

Ερωτάται: α) ποια νομική διάταξη έχει εφαρμογή για την καταγγελία της παραπάνω μίσθωσης : και β) το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ έχει υποχρέωση αποζημίωσης απέναντι στους ιδιοκτήτες του εν λόγω και

II. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ:

A. Άρθρα Αστικού Κώδικα:

«Άρθρο 574: Εννοια: Με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα.

«Άρθρο 587- Ενέργεια της καταγγελίας: Με την καταγγελία αίρεται για το μέλλον η μισθωτική σχέση και επιστρέφεται το μίσθωμα που τυχόν προκαταβλήθηκε για το χρόνο μετά την καταγγελία. Εκείνος που έχει δικαίωμα να καταγγείλει δεν έχει υποχρέωση σε αποζημίωση εξαιτίας της καταγγελίας.

« Άρθρο 608- Λήξη της μίσθωσης ορισμένου χρόνου: Η μίσθωση που συνολογήθηκε για ορισμένο χρόνο , λήγει μόλις περάσει αυτός ο χρόνος, χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο.

Η μίσθωση αόριστης διάρκειας, λήγει με καταγγελία του καθενός από τους συμβαλλόμενους.

Άρθρο 672: Καταγγελία για σπουδαίο λόγο καθένα από τα μέρη έχει δικαίωμα σε κάθε περίπτωση να καταγγείλει αποτεδήποτε τη σύμβαση για σπουδαίο λόγο χωρίς να τηρήσει προθεσμία. Το δικαίωμα αυτό δεν μπορεί να αποκλειστεί με συμφωνία».

Β. Περί Κανονισμού Μισθώσεων και αγορών του ΙΚΑ (Απόφαση Υπουργού Εργασίας 32286/1210/11-14-1952 (φ. Β' 237):

Άρθρον 1:

Το Δ.Σ λαμβάνον υπ' όψιν τας ανάγκας των υπηρεσιών και τας κρατούσας στεγαστικές συνθήκας ρυθμίζει τα της μισθώσεως ακινήτων, αποφασίζον περί του τρόπου συνάψεως της μισθώσεως κατόπιν προκηρύξεως διαγωνισμού ή απ' ευθείας συμφωνίας, κατά τας κείμενας διατάξεις.

Άρθρον 11: Διαρκούσης της μισθώσεως, το Ίδρυμα δύναται να εγκαθιστά εν τω μισθίω ή μεταθέτη εις αυτό οιαδήποτε υπηρεσία αυτού, χωρίς να δικαιούται ο εκμισθωτής να προβάλει αξιώσεις αποζημιώσεως ή προσθέτου μισθώματος.

Άρθρον 12:

Εν τη προκηρύξει δύναται να ορισθεί ο τρόπος και ο χρόνος της πληρωμής των μισθωμάτων.

Άρθρον 13:

Η παράτασις της μισθώσεως δια χρόνον προβλεπόμενον υπό της καταρτισθείσης συμβάσεως αποφασίζεται υπό του Δ. Συμβουλίου.

Δια την παράτασιν μισθώσεως πέραν του υπό της συμβάσεως προβλεπομένου χρόνου υπό τους αυτούς όρους της αρχικής συμβάσεως ή διαφορετικούς τοιούτους απαιτείται απόφασις του Δ.Σ τηρουμένης συνάμα της διαδικασίας περί κατάρτισεως συμβάσεως μισθώσεως δι' απ' ευθείας συμφωνίας.

Γ . Κανονισμός μισθώσεων και εκμισθώσεων αγορών και εκποιήσεων ΙΚΑ [Απόφαση Υπουργού Εργασίας: Β/21/18003/29-7-2003 (ΦΕΚ Β' 1055):

Άρθρο 1: Τρόποι διενεργείας μισθώσεων.

Οι μισθώσεις ακινήτων του ΙΚΑ διενεργούνται με διαγωνισμό και κατ' εξαίρεσιν με απευθείας συμφωνία κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του παρόντος. Το αρμόδιο κατά περίπτωση όργανο του ΙΚΑ αποφασίζει μετά από αιτιολογημένη εισήγηση της υπηρεσίας περί του τρόπου και των όρων συνάψεων των συμβάσεων.

Άρθρο 12 : Παράταση μισθώσεων.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων περί διάρκειας των προστατευομένων μισθώσεως η άσκηση δικαιώματος παράτασης της διάρκειας της μισθώσεως για χρόνο προβλεπόμενο στη σύμβαση αποφασίζεται από το αρμόδιο όργανο του άρθρου 1 του παρόντος.

Για κάθε άλλη παράταση με τους ίδιους ή διαφορετικούς όρους, απαιτείται απόφαση του Δ.Σ ,υπό τους όρους και προϋποθέσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του παρόντος.

Άρθρο 15: Προκήρυξη διαγωνισμού-Όροι.

1. Η προκήρυξη του διαγωνισμού περιέχει:

- α.. Τον τρόπο διενέργειας του διαγωνισμού με ανοικτές ή κλειστές προσφορές.
- β. Την περιγραφή του προς εκμίσθωση ακινήτου.
- γ Τη χρονική διάρκεια της μισθώσεως και τυχόν όρο περί παραστάσεως αυτής.
- δ. Το ελάχιστο όριο του μηνιαίου μισθώματος, το χρόνο και τρόπο καταβολής του και τις τυχόν επιβαρύνσεις του.
- ε. Την τυχόν εγγύηση που θα χορηγήσει για την εκπλήρωση των όρων της συμβάσεως ο μισθωτής και τους λόγους κατάπτωσής της.
- στ. Την ημέρα ,ώρα και τόπο του διαγωνισμού.
- ζ. Τον όρο ότι ο διαγωνισμός θα διεξαχθεί κατά τις διατάξεις του παρόντος και δήλωση του προσφέροντος ότι έλαβε γνώση των όρων της προκήρυξης , τους οποίους αποδέχεται χωρίς επιφύλαξη.
- η. Κάθε άλλο κατά την κρίση του ΙΚΑ αναγκαίο όρο.....

Άρθρο 45. Εναρξη ισχύος.

Ο παρών Κανονισμός τίθεται σε ισχύ από την ημερομηνία δημοσίευσής του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Κάθε αντίθετη διάταξη της ΑΥΕ 32286/1210/11-11-1952 (ΦΕΚ 237 τ. Β) «περί κανονισμού μισθώσεων και αγορών ΙΚΑ» όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα με τις Γ/21/470/21-1-1981 (ΦΕΚ 73 τ. Β) και Β/21/3736/12/91 (ΦΕΚ 1012 τ. Β) Υπουργικές Αποφάσεις και ισχύει, καταργείται.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Δ. Π.Δ 715 της 21-8/10-9-1979 «περί του τρόπου ενέργειας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει αγορών, ή εκποιήσεων ακινήτων εκποιήσεων κινητών πραγμάτων, ως και εκτελέσεως εργασιών» (Α' 212).



Άρθρο 36 παρ. 3: Το ΝΠΔΔ ως μισθωτής, δύναται να προέλθη διαρκούσης της μισθώσεως άνευ ουδεμίας αποζημιώσεως του εκμισθωτού, εις μονομερή λύση τη μισθώσεως εάν:

α) καταργηθεί το σύνολο ή μέρος των στεγαζομένων εις το μίσθιον υπηρεσιών.

β) μεταφέρει στεγαζομένη υπηρεσίαν εις ακίνητον ιδιοκτησίας του.

γ) προσφερθεί εις αυτό παρά τρίτου ή δωρεάν χρήσης καταλλήλου ακινήτου δια το υπόλοιπο χρόνο της μισθώσεως.

δ) αναδιοργανωθεί η υπηρεσία του ΝΠΔΔ κατά την διάρκειαν της μισθώσεως, ώστε το μίσθιο να μην εξυπηρετεί τας ανάγκας αυτής ή να μην είναι απαραίτητον.

ε) μεταφερθεί εις άλλον τόπον ή εν τω μισθίω εγκατεστημένη υπηρεσία του ΝΠΔΔ, έστω και προσωρινώς.

Δια την κατά τ' ανωτέρω λύσιν της μισθώσεως απαιτείται έγγραφος ειδοποίησις προς τον εκμισθωτήν εξήκοντα τουλάχιστον ημέρας προ της εν τη σχετική ειδοποίησει καθοριζομένης ημερομηνίας λύσεως της μισθώσεως, αφ' ης παύει και πάσα υποχρέωσις του ΝΠΔΔ προς καταβολήν μισθώματος.

Έ Άρθρο μόνο του π.δ 192/1986 (ΦΕΚ Α'78).

Το άρθρο μόνο του Π.Δ/τος 305/85 (ΦΕΚ 113/Α/31-5-85) συμπληρώνεται και αντικαθίσταται ως εξής:

«Οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 7 και του άρθρου 43 του Ν.Δ 496/74 «Περί λογιστικού των Νομικών Προσώπων Δημοσίου, Δικαίου», όπως η τελευταία διαμορφώθηκε με τους Νόμους 369/76 και 578/77, καθώς και οι διατάξεις του κατέξουσιοδότηση του ως άνω άρθρ. 43 εκδοθέντος Π. Δ/τος 715/79, εφαρμόζονται και για τους ασφαλιστικούς Οργανισμούς που υπάγονται στο Υπουργείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων, πλην ΙΚΑ και ΟΓΑ, καταργουμένης της εξαίρεσης που θεπίστηκε για τα θέματα αυτά, με το Π. Διάταγμα 437/77».

ΣΤ. Άρθρα 1, 43 και 44 του Π.Δ 34/1995 (ΦΕΚ α'39) «Κωδικοποίηση_νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» ορίζονται τα ακόλουθα:

«Άρθρο

1. 1.Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για:

α . επιχείρηση σ'αυτό εμπορικών πράξεων ή για άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύεται από το παρόν.

β. εγκατάσταση γενικώς εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών.

γ. στέγαση κλινικών και κάθε φύσεως νοσηλευτικών ιδρυμάτων.

δ. χρησιμοποίησή τους ως εντελώς απαραίτητων βοηθητικών χώρων άλλων ακινήτων, στα οποία ασκούνται οι δραστηριότητες που προβλέπονται από τον παρόν άρθρο.....ε.....στ.....

2. Σε περίπτωση μικτής χρήσης, για την υπαγωγή της μίσθωσης στις διατάξεις του παρόντος λαμβάνεται υπόψη η προέχουσα χρήση του μισθίου».

«Άρθρο 43.

Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει τη μίσθωση .Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα αποτελέσματα της επέρχονται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από αυτή.

Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο της καταγγελίας μίσθωμα τεσσάρων (4) μηνών».

«Άρθρο 44

Οι μισθώσεις του παρόντος διατάγματος εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σ'αυτό διέπονται από τους συμβατικούς όρους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα».

Z Άρθρο 41 παρ. 17 Ν. 2648/1998 (ΦΕΚ Α'238).

«17. α) Η διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 10 του π.δ 19/19-11-1932 (ΦΕΚ 409 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Στις μισθώσεις ακινήτων για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών ή άλλη δημόσια χρήση εφαρμόζονται ως προς τη διάρκεια της μίσθωσης, την αναπροσαρμογή του μισθώματος και την καταγγελία της σύμβασης από τον εκμισθωτή λόγω ιδιόχρησης ή ανοικοδόμησης του ακινήτου, οι διατάξεις του π.δ 34/1995 (ΦΕΚ 30 Α') , όπως ισχύουν».

H. Άρθρο 17 Ν. 3853/2010 (ΦΕΚ Α'90/17-6-2010):

«1. Το άρθρο 43 του π.δ 34/1995 (ΦΕΚ 30^Α) τροποποιείται ως ακολούθως:

«Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως τα δε αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίησή της. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως

αποζημίωση ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης.

1. Το δικαίωμα καταγγελίας της εμπορικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 43 του π.δ 34/1995 (ΦΕΚ 30 Α) έχει ο μισθωτής κι αν έχει παραιτηθεί από αυτό σύμφωνα με το άρθρο 45 του πδ 34/1995. Καταγγελία που έχει ήδη ασκηθεί κατά τη δημοσίευσή του παρόντος νόμου, ενώ ο μισθωτής είχε παραιτηθεί νόμιμα από αυτό το δικαίωμα θεωρείται έγκυρη, τα δε αποτελέσματά της επέρχονται σύμφωνα με την παράγραφο 1 , όχι όμως πριν τη δημοσίευσή του νόμου. Ο μισθωτής υποχρεούται στην περίπτωση αυτή σε καταβολή αποζημίωσης ίση με το ποσόν ενός μισθώματος όπως αυτό ανερχόταν τρεις μήνες πριν την επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας 3.....

2. Οι παράγραφοι 2 και 3 ισχύουν για καταγγελίες που θα γίνουν μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2012 και αφορούν μισθώσεις ακινήτων που έχουν συναφθεί πριν τη δημοσίευσή του παρόντος νόμου».

Θ. Άρθρο 24 παρ. 3 του Ν. 4075/2012

3. Με απόφαση του Διοικητή του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ που εκδίδεται μετά από γνώμη του Δ.Σ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ,είναι δυνατή η συγχώνευση ή η αναστολή λειτουργίας οργανικών μονάδων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ οποιουδήποτε επιπέδου και η μεταφορά των αρμοδιοτήτων επί της ασφαλιστικής τους περιοχής σε άλλη ή άλλες οργανικές μονάδες».

III. Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, προκύπτουν οι ακόλουθες παραδοχές :

1 Κατ'αρχάς για τα νομικά ζητήματα των μισθώσεων ακινήτων εκ μέρους του ΙΚΑ για στέγαση των υπηρεσιών του ΙΚΑ που συνήφθησαν μετά τις 29-7-2003 εφαρμόζονται οι διατάξεις της Β/21/8003/3318/29-7-2003 (φ. Β'1055) απόφασης του Υπουργού Εργασίας «Κανονισμός μισθώσεων και εκμισθώσεων αγορών και εκποιήσεων ΙΚΑ», με εξαίρεση μόνον τις μισθώσεις που αφορούν τις κλινικές του ΙΚΑ , οι οποίες διέπονται από τις διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 περ. γ' του π. δ/τος 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» (φ. Α'30).

Ενόψει όμως του ότι, τα ειδικά θέματα των μισθώσεων, όπως είναι εν προκειμένω η πρώρη καταγγελία αυτής (της μίσθωσης) από πλευράς του

μισθωτή ΙΚΑ, που δεν ρυθμίζονται με τις ειδικές διατάξεις του Κανονισμού Μισθώσεων του ΙΚΑ, δεν μπορούν να υπαχθούν στις ειδικές διατάξεις του π.δ. 715/1979, από την εφαρμογή του οποίου εξαιρέθηκε ρητά το ΙΚΑ με το άρθρο μόνο του π.δ 192/1983 (ΦΕΚ Α' 78) ούτε του π.δ 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων το οποίο στο άρθρο 1 ορίζει σαφέστατα ότι αφορά μισθώσεις κλινικών του ΙΚΑ, είναι προφανές ότι κατά τούτο υφίσταται νομοθετικό κενό του Κανονισμού Μισθώσεων του ΙΚΑ, για την πλήρωση του οποίου είναι μεθοδολογικά θεμιτό να αναζητηθούν και εξευρεθούν κατά πρώτο λόγο συναφείς ειδικές διατάξεις.

Βεβαίως με το άρθρο μόνο του π.δ 192/1986, το ΙΚΑ και ο ΟΓΑ, μόνοι από τους Ασφαλιστικούς Οργανισμούς, που υπάγονται στο Υπουργείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων, εξαιρέθηκαν από την εφαρμογή και σ'αυτούς (ΙΚΑ και ΟΓΑ) του π.δ 715/79, το οποίο εφαρμόζεται σε όλα τα ΝΠΔΔ, πλην των ρητώς εξαιρουμένων. Ο δικαιολογητικός λόγος της μεταβολής αυτής ανευρίσκεται σαφώς στη βούληση του Νομοθέτη να εξακολουθήσουν να διέπονται οι μισθώσεις που συνάπτει το ΙΚΑ από τις ισχύουσες γι' αυτό ειδικές διατάξεις, αλλά επιπλέον και η νομοθετική αντίληψη είναι ότι αυτές οι διατάξεις ανταποκρίνονται καλύτερα στα ειδικότερα χαρακτηριστικά των μισθωτικών σχέσεων του ΙΚΑ. Τούτο, άλλωστε, προκύπτει και από την εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 2 του Ν. 956/79, δυνάμει της οποίας εξεδόθη το εν λόγω ΠΔ 192/1986, η οποία επιτρέπει την εξαίρεση ΝΠΔΔ «εφόσον ειδικοί λόγοι επιβάλλουν τούτο», υποδηλώνοντας προδήλως την ύπαρξη ειδικών διατάξεων για το εξαιρούμενο ΝΠΔΔ.

2. α) . Οσον δε αφορά για την ύπαρξη ευχέρειας από πλευράς του Ιδρύματος για πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης πριν την λήξη του συμβατικού χρόνου και σε ποια περίπτωση, δεδομένου ότι το Ιδρυμα αναδιοργανώνει και εκσυγχρονίζει τις υπηρεσίες του, ή λόγω της οικονομικής κρίσης καταργεί το σύνολο ή μέρος των στεγαζομένων στο μίσθιο Υπηρεσιών, σημειωτέα τα ακόλουθα:

Κατ'αρχάς, στη σύμβαση μισθώσεως ισχύει η συμβατική δέσμευση του μισθωτή για καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος στον εκμισθωτή μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μισθώσεως, σύμφωνα με το άρθρο 574 και 608 ΑΚ.

Η απαλλαγή του μισθωτή από αυτή την υποχρέωση μπορεί να επιτευχθεί σύμφωνα με την αρχή της ελευθερίας των συμβαλλόμενων μερών (άρθρ. 361 ΑΚ)

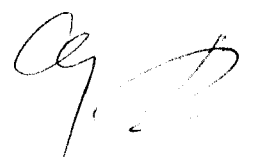
με τη συμφωνία του εκμισθωτή και του μισθωτή για την πρόωρη λύση της μισθώσεως ορισμένου χρόνου, πριν από τη λήξη του συμβατικού της χρόνου. Διαφορετικά σε περίπτωση ασυμφωνίας ερευνάται η δυνατότητα μονομερούς λύσεως της μισθωτικής σχέσεως με καταγγελία.

Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 281, 288, 588, 672 και 766 ΑΚ συνάγεται αρχή δικαίου κατά την οποία επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση να καταγγελθεί μια διαρκής ενοχική σχέση με την προϋπόθεση συνδρομής σπουδαίου λόγου (βλ. ΑΠ 1839/1986 ΝοΒ 1985, 341, 58/1981, ΝοΒ 29, 1253 Εφ. Αθ. 7783/1993 Δνη 25.381. 364 με παρατηρήσεις Π. Φίλιου 11642/1986 Δνη 28.1335, Εφ. Πειρ. 303/1986 Δνη 27.863.864, 565/1987 Δνη 29.738, 1180/96 Δνη 38.686-687, Καποδίστρια ο.π. αρ. 37 Κ. Καρακατσάση ο.τι αρ. 22, Σταθόπουλου Γενικό Εν. Δίκαιο 1979 παρ. 5 ΙΙ 3 σελ. 132 Αστ. Γεωργιάδη ό.π. σελ. 147, ΑΠ. Γεωργιάδη Γεν. Μέρος παρ. 14 αρ. 4 σελ. 185, Δεληγιάννη- Κορνηλάκη, Ειδ. Ενοχ. Δίκαιο 1 παρ. 123 σελ. 449, Παπαδάκη ο.π. αρ. 3064).

Περαιτέρω, από την ως άνω νομολογία και θεωρία, γίνεται δεκτό ότι συνιστά σπουδαίο λόγο το περιστατικό ή σύμπλεγμα περιστατικών, το οποίο καθιστά κατά τη καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, μη ανεκτή (αξίωσιμη) τη συνέχιση συμβατικής δέσμευσης, είτε για τα δύο μέρη, είτε τουλάχιστον για τον καταγγέλλοντα όπως συμβαίνει σε περιπτώσεις ακαταλληλότητας του κτιρίου, όταν ο μισθωτής εμποδίζεται στη χρήση του μισθίου λόγω ανωτέρας βίας (πλημμύρα, άλλα φυσικά αίτια κλπ.) (βλ. Εφ. Πρ. 1180/1986, ΑΠ 861/1999 Δ/ση 46, 119. Μον. Πρωτ. Θεσ.32922/2003).

Εν προκειμένω προστίθεται ως προϋπόθεση συνδρομής του σπουδαίου λόγου ότι τα περιστατικά που τον συνθέτουν είναι απαραίτητο να αφορούν στον καθού η καταγγελία δηλ. πρέπει να ανάγονται στο πρόσωπό του ή να εμπíπτουν στη σφαίρα κινδύνων του χωρίς όμως να απαιτείται και πταίσμα του, ενώ περιστατικά που αφορούν μόνο στον ίδιο τον καταγγέλλοντα δεν του παρέχουν κατ'αρχήν δικαίωμα καταγγελίας για σπουδαίο λόγο, ιδίως όταν πρόκειται για πρόωρη καταγγελία συμβάσεων μισθώσεως για τις οποίες ο νόμος έχει θεσπίσει και ειδικούς λόγους καταγγελίας (Α.Π 1839/1986 ο.π. και άλλες).

Εν τέλει όμως, αναγνωρίζεται ότι τα αποφασιστικά κριτήρια για την ύπαρξη σπουδαίου λόγου αντλούνται από τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, με βάση τις οποίες δεν αποκλείεται να γίνει δεκτός σε συγκεκριμένη περίπτωση σπουδαίος λόγος που θεμελιώνει το δικαίωμα



καταγγελίας κατόπιν λογικής συνεκτιμήσεως των εκατέρωθεν συμφερόντων που εξαρτώνται από τη λύση ή τη συνέχιση της συμβατικής σχέσης, παρά το γεγονός ότι ο καταγγέλλων είναι υπαίτιος για τον σπουδαίο λόγο ή τα περιστατικά που τον συγκροτούν εμπίπτουν στη σφαίρα του καταγγέλοντος (βλ. Καποδίστρια ό.π. αρ. 39, 1 Καρακατσάνη ό.π. αρ. 23 Παπαδάκη .ο.π. αρ. 3072, πρβλ. άρθρα 613, 725 παρ. Α.Κ από το πνεύμα των οποίων μπορεί να αντληθεί επιχείρηση υπέρ αυτής της θέσης).

Ενόψει των ανωτέρω, κρίνεται επιβεβλημένον για το ΙΚΑ, που ενδιαφέρεται για την πρόωρη λύση ορισμένων μισθωτικών του σχέσεων, να επιδιώξει, αρχικά την επίτευξη συμφωνίας με τον εκμισθωτή, ή να κάνει χρήση τυχόν συμβατικής ρήτρας που του παρέχει δικαίωμα καταγγελίας της μισθωτικής σχέσης από την οποία θέλει να αποδεσμευθεί. Για τις περιπτώσεις όμως μισθώσεων όπου δεν έγινε δυνατό να επιτευχθεί συμφωνία λύσεώς τους και δεν παρέχεται συμβατικώς στο ΙΚΑ δικαίωμα καταγγελίας τους ανακύπτει το ζήτημα για την ύπαρξη νομίμου (ευθέως παρεχομένου από το νόμο) δικαιώματος καταγγελίας.

Κατά ακολουθία των προεκτεθέντων, κατά την πλειοψηφήσασα γνώμη, που υποστηρίχθηκε από τους Νομικούς Συμβούλους Ιωάννη Διονυσόπουλο, Σπυρίδωνα Παπαγιαννόπουλο, Κωνσταντίνο Γεωργάκη, Ανδρέα Ανδρουλιδάκη και Κουήν –Τακούη Χουρμουζιάν (ψήφοι 5), για την καταγγελία της ανωτέρω μίσθωσης που αφορά τις Υπηρεσίες Ασφάλισης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού Αττικής έχει ισχύ ως νομική διάταξη ο συμβατικός όρος 6 του από 9-8-2006 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και των εκεί αναφερομένων εκμισθωτών. Βάσει του όρου αυτού σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης μετά διετία από την έναρξη της μίσθωσης, ως εν προκειμένω, το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ οφείλει να καταβάλλει στους ιδιοκτήτες- εκμισθωτές ως αποζημίωση τέσσερα μισθώματα σύμφωνα με το Π.Δ 34/95. Η ισχύς του όρου αυτού δεν αναιρείται από την αναφορά σ' αυτό του άρθρου 43 του Π.Δ 34/95 το οποίο δεν εφαρμόζεται στην συγκεκριμένη εκμίσθωση, διότι ο συμβατικός αυτός έχει αυτοτέλεια και αποτελεί πλήρη ρύθμιση, η δε αναφορά στο άρθρο 43 του Π.Δ 34/95 συνιστά προσδιοριστικό στοιχείο των μισθωμάτων που θα πρέπει να καταβληθούν ως αποζημίωση.

Κατά τη μειοψηφήσασα όμως γνώμη, που υποστηρίχθηκε από τους Νομικούς Συμβούλους Νικόλαο Μουδάτσο, Παρασκευά Βαρελά, Νικόλαο Δασκαλαντωνάκη και Αγγελική Καστανά (ψήφοι 4), με την οποία συντάχθηκε και η εισηγήτρια Πάρεδρος (γνώμη χωρίς ψήφο), επισημαίνεται ότι από τις κρίσιμες διατάξεις που παρατίθενται πιο πάνω προκύπτει ότι στις μισθώσεις πράγματος με μισθωτή το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΠΔ 715/1979 ΦΕΚ Α 212 καθώς και ο Ν. 3130/2003 που έχει εφαρμογή όταν ο μισθωτής είναι το Ελληνικό Δημόσιο. Αντιθέτως συνάγεται, ότι δεν κωλύεται η εφαρμογή των διατάξεων του ΑΚ οι οποίες εφαρμόζονται συμπληρωματικά στις μισθώσεις του Δημοσίου. Υπό την παραδοχή αυτή νομίμως, αν και η επίδικη μίσθωση δεν ήταν εμπορική, προβλέφθηκε ότι σε περίπτωση που το ΙΚΑ καταγγείλει τη μίσθωση μετά πάροδο διετίας από την έναρξη της σύμβασης, μετά από έγγραφη προειδοποίηση έξι μηνών καταβάλλεται στους εκμισθωτές- ιδιοκτήτες αποζημίωση ίση με 4 μηνιαία μισθώματα κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 43 του ΠΔ 34/1995 που ρυθμίζει τις εμπορικές μισθώσεις. Ειδικότερα με τον εν λόγω όρο εγκύρωσ συμφωνήθηκε μη γνήσια ποινική ρήτρα για την οποία έχουν εφαρμογή ανάλογα οι διατάξεις των άρθρων 404, 405, 409 ΑΚ και του άρθρου 587 ΑΚ (περίπτωση μη γνήσιας ποινικής ρήτρας στην ΑΠ 1664/2009 και γνήσιας ποινικής ρήτρας στην ΑΠ 905/2011).

Περαιτέρω όπως σε κάθε διαρκή σύμβαση έτσι και στην μίσθωση πράγματος γίνεται δεκτό, ότι αναγνωρίζεται δικαίωμα έκτακτης καταγγελίας για σπουδαίο λόγο, με βάση την καλή πίστη και με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων, που προβλέπουν το δικαίωμα αυτό στις επιμέρους συμβάσεις. Σπουδαίο λόγο, που δικαιολογεί την καταγγελία αποτελούν περιστατικά, τα οποία εν όψει των συγκεκριμένων περιστάσεων καθιστούν κατά την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη επαχθή τη διατήρηση της σύμβασης για τον αντισυμβαλλόμενο, που τα επικαλείται. Τέλος γίνεται δεκτό, ότι το εν λόγω δικαίωμα καταγγελίας για σπουδαίο λόγο έχουν το Δημόσιο και τα ΝΠΔΔ (Ενοχικό Δίκαιο Ειδικό Μέρος Τόμος Ι Απ. Γεωργιάδη σελίδες 386, 462 σημείωση 79 σχετ. ΑΠ 1839/1986 ΝοΒ 1985, 341).

Με την υπ' αριθμ. Υ10/065/1365/21-5-2013 απόφαση της Υπδιοικητή ΙΚΑ-ΕΤΑΜ καταγγέλθηκε από την επίδοσή της η επίδικη μίσθωση, διότι όπως λεπτομερώς αναφέρεται σ' αυτή ανεστάλη από 13-5-2013 η λειτουργία του τοπικού Υποκαταστήματος ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού οι υπηρεσίες του οποίου στεγαζόταν μέχρι τότε στο μίσθιο, οι δε αρμοδιότητες του εν λόγω υποκαταστήματος μεταφέρθηκαν

στα τοπικά Υποκαταστήματα Αγίας Παρασκευής και Λ. Αλεξάνδρας, όπως αναλυτικά εκτίθενται στην καταγγελία.

Συνεπώς αντέβαινε στην καλή πίστη και στα συναλλακτικά ήθη η διατήρηση της επίδικης σύμβασης, μίσθωσης, και ως εκ τούτου υπήρξε σπουδαίος λόγος που δικαιολογούσε την άσκηση του δικαιώματος έκτακτης καταγγελίας της από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, γι' αυτό και δεν οφείλεται η αποζημίωση, που προβλέφθηκε στο προαναφερθέντα σχετικό συμβατικό όρο.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση με το από 9-8-2006 μισθωτήριο συμβόλαιο με το οποίο το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ μίσθωσε ακίνητο για τη στέγαση διοικητικών υπηρεσιών του Υποκ/τος ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού (Υπηρεσιών Ασφάλισης), επεφύλαξε ρητά το δικαίωμά του να καταγγείλει τη σύμβαση μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της σύμβασης, μετά από εγγραφή προειδοποίηση έξι μηνών, καταβάλλοντας ως αποζημίωση τέσσερα μηνιαία μισθώματα (υπ' αριθμ. 6 όρος της σύμβασης).

Η ως άνω μίσθωση σύμφωνα με τα ανωτέρω αναλυτικά εκτιθέμενα, υπάγεται στις προστατευτικές διατάξεις του Π.Δ 34/1995 και συνεπώς αυτή δύναται να καταγγελθεί εκ μέρους του ΙΚΑ, βάσει του προαναφερόμενου συμβατικού όρου με την καταβολή αποζημίωση τεσσάρων μηνιαίων μισθωμάτων.

ΙV.ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Κατόπιν των ανωτέρω στο τεθέν ερώτημα προσήκει, κατά την πλειοψηφία γνώμη του Τμήματος, η απάντηση ότι: για την καταγγελία της ανωτέρω μίσθωσης που αφορά τις Υπηρεσίες Ασφάλισης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού Αττικής έχει ισχύ ως νομική διάταξη ο συμβατικός όρος 6 του από 9-8-2006 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και των εκεί αναφερομένων εκμισθωτών. Βάσει του όρου αυτού σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης μετά διετία από την έναρξη της μίσθωσης, το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ οφείλει να καταβάλλει στους ιδιοκτήτες- εκμισθωτές ως αποζημίωση τέσσερα μισθώματα.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα 3 Φεβρουαρίου 2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΕΥΩΝ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΙΟΝΥΣΟΠΟΥΛΟΣ
ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΝΣΚ

Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ

ΣΤΕΛΙΑΝΗ ΚΟΥΣΤΟΥΜΠΑΡΔΗ
ΠΑΡΕΔΡΟΣ ΝΣΚ