



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΤΟΥ ΙΚΑ-ΕΤΑΜ

Αθήνα 2-9--2014
Αριθ. πρωτ. 7548

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ : 279/2014

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Β1 ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΚΟΠΩΝ
Συνεδρίαση της 27^{ης} Αυγούστου 2014**

Σύνθεση :

Πρόεδρος: Πέτρος Γ. Τριανταφυλλίδης, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Μέλη : Ανδρέας Χαρλαύτης , Βασιλική Δούσκα, Ανδρέας Γραμματικός Παναγιώτης Παναγιωτουunnάκος, Κωνσταντίνος Χαραλαμπίδης, Ευγενία Βελώνη, :Αικατερίνη Γρηγορίου, Στυλιανή Χαριτάκη, Κουήν –Τακουή Χουρμουζιάν, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Ελένη Σβολοπούλου, Κωνστατίνος Κηπουρός, Κυριακή Παρασκευοπούλου, Σταύρος Σπυρόπουλος.

Εισηγητής: Πέτρος Τριανταφυλλίδης, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ.

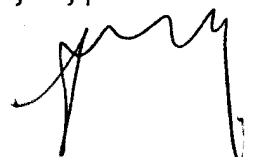
Ερώτημα: Με αριθμό πρωτ. 851/22-5-2014 , που υποβλήθηκε προς το Γραφείο Νομικού Συμβούλου του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ από την Υποδιοικητή ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Βασιλική Α. Τριανταφυλλίδη.

Περίληψη Ερωτήματος: Ερωτάται , μετά την οικονομική κρίση που ανέκυψε και την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 21 του νόμου 4002/2011 και 2 του νόμου 4081/2012, σχετικά με την μείωση του ποσού του μισθώματος που καταβάλεται από τους φορείς του δημόσιου τομέα, όπως από το ΝΠΔΔ ΙΚΑ-ΕΤΑΜ στις μισθώσεις ακινήτων, με ποιό τρόπο θα πρέπει να υπολογισθεί το καταβαλλόμενο από τον μισθωτή ΙΚΑ-ΕΤΑΜ συνολικό μηνιαίο μίσθωμα στο ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΤΣΑΤΣΟΥΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ» που είναι και η εκμισθώτρια της πολυκατοικίας επί της οδού Γερανίου αριθ. 42 στην Αθήνα, ενόψει του ιστορικού και της διαπλοκής της υπόθεσης αυτής

Επί του ανωτέρω ερωτήματος , το Β1 Τμήμα Διακοπών του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, γνωμοδότησε ομοφώνως ως ακολούθως:

Ι. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ δυνάμει των από 7-11-2005, 18-4-2006 και 26-9-2006 τριών διαδοχικών μισθωτηρίων συμφωνητικών, είχε μισθώσει από την εκμισθώτρια εταιρεία «ΤΣΑΤΣΟΥΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ» τους δεύτερο , τρίτο, τέταρτο ,πέμπτο ορόφους ,στη συνέχεια τους έκτο, έβδομο , όγδοο ορόφους και τέλος τον πρώτο όροφο ,αντίστοιχα, συνολικής επιφάνειας 1.937,84 τετραγ. μέτρων, ενός κτηρίου που βρίσκεται στην Αθήνα, επί της οδού Γερανίου αριθ. 42, προκειμένου να στεγαστούν διοικητικές του υπηρεσίες, με επί μέρους μισθώματα οριζόμενα σε καθένα από τα παραπάνω μισθωτήρια συμφωνητικά, Κατόπιν, με το από 31-5-2012 ιδιωτικό τροποποιητικό συμφωνητικό ,το οποίο συνήφθη μεταξύ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και της εκμισθώτριας εταιρείας, η τελευταία παραχώρησε και παρέδωσε προς το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και το χώρο του ισογείου ορόφου, επιφάνειας 253 τετρ. μέτρων, καθώς και το χώρο του υπογείου, επιφάνειας 227 τετρ. μέτρων, ήτοι συνολικής επιφάνειας 480 τετρ. ,μέτρων, προκειμένου να κάνει χρήση και αυτών των χώρων για τις ανάγκες των υπηρεσιών του. Μίσθωμα δεν ορίστηκε ειδικά για τους δύο εν λόγω χώρους, όμως ως ενιαίο μίσθωμα όλων των μισθίων χώρων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ,συνολικής επιφάνειας πλέον 2317, 84 τετρ. μέτρων, ορίστηκε , μέχρι τις 30-6-2013, αφού λήφθηκε υπόψη και ο νόμος 4002/2011, το ποσό των 17.396,09 Ευρώ, ήτοι το ίδιο ποσό που κατεβάλλετο ήδη για τη μίσθωση των χώρων συνολικής επιφάνειας 1937,84 τετρ. μέτρων. Κατ'εφαρμογή του νόμου 4081/2012, το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ από 1-10-2012 προέβη σε περαιτέρω μείωση του μηνιαίου καταβαλλόμενου μισθώματος, πλην όμως η ως άνω εκμισθώτρια εταιρεία ισχυρίστηκε ότι η εν λόγω μείωση είχε ήδη λάβει χώραν την 31-5-2012 μέσω της συμβατικής παραχώρησης από μέρους της των χώρων του ισογείου και του υπογείου συνολικής επιφάνειας 480 τετρ. μέτρων . Προς επίλυση του ανωτέρω ζητήματος η αρμόδια Διεύθυνση Τεχνικής και Στέγασης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ απευθύνθηκε στη Νομική Διεύθυνση –Γραφείο Νομικού Συμβούλου του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ με το υπ' αριθ Γ 31./ 679/13-3-2013 έγγραφό της και προς απάντηση του εγγράφου αυτού απεστάλη το υπ' αριθ. πρωτ. 2965/4-7-2013 έγγραφο του εξειδικευμένου σε θέματα μισθώσεων δικηγόρου του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ κ. Στυλιανού Αντωνόπουλου, εν είδει γνωμοδοτικού σημειώματος ,το οποίο δεν έγινε αποδεκτό από την ερωτώσα Υπηρεσία. Μετά από την εξέλιξη




αυτή, η αρμόδια καθ ύλην για θέματα μισθώσεων και στέγασης Υποδιοικήτης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ παρέπεμψε το εν λόγω ζήτημα, που αφορά στο ακίνητο της οδού Γερανίου αριθ. 42, ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΤΣΑΤΣΟΥΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ» και στα καταβαλλόμενα από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ μισθώματα, ενόψει της παραχώρησης των επιπλέον μισθίων χώρων, όπως περιγράφηκε παραπάνω, για να εισαχθεί στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, προς έκδοση σχετικής γνωμοδότησης.

II. Εφαρμοστές –Κρίσιμες Διατάξεις .

Στο άρθρο 8 παράγραφος 1 του Κανονισμού Μισθώσεων και Εκμισθώσεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ (Υπουργική Απόφαση αριθ. Β21/18003/3318/29-7-2003), ΦΕΚ Β'1055/2003) ορίζεται ότι «Σε επείγουσες ή εξαιρετικές περιπτώσεις ή εάν ο διαγωνισμός που διενεργήθηκε απέβη άκαρπος ή κρίθηκε ασύμφορος, επιτρέπεται η με απευθείας συμφωνία μίσθωση μετά από αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ του ΙΚΑ. Το ίδιο ισχύει για την επέκταση της εγκαταστάσεως υπηρεσιών του ΙΚΑ σε άλλους χώρους του ίδιου, ομόρου ή παρακειμένου ακινήτου, πλην όμως για χώρο που δεν υπερβαίνει το ήμισυ του μισθωμένου και διάρκεια μέχρι τη λήξη της κυρίας συμβάσεως...». Εξ'άλλου, στο άρθρο 8 του Π.Δ 34/1995 περί Εμπορικών Μισθώσεων» (ΦΕΚ Α'30), το οποίο αναφέρεται στον προσδιορισμό της αξίας των μισθίων επαγγελματικών ακινήτων και θα μπορούσε μόνο υπό προϋποθέσεις και με αναλογική εφαρμογή να εφαρμοσθεί επί του προκειμένου, ορίζεται στην παράγραφο 1 ότι «Για τον προσδιορισμό της αξίας των μισθίων ακινήτων, τα οποία υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, λαμβάνεται υπόψη η Τιμή Ζώνης (Τ. Ζ), ο Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο), ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε), ο Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.) ο Συντελεστής Συμμετοχής Οικοπέδου (Σ.Σ.Ο) και ο Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ), όπως καθορίζεται από τις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδόθηκαν με βάση το άρθρο 41 του ν. 1249/1982, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 1473/1984. Ειδικά ο συντελεστής εμπορικότητας λαμβάνεται υπόψη μόνο για το ισόγειο. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη οι συντελεστές θέσης, παλαιότητας και ορόφου, οι οποίοι καθορίζονται ως εξής: α) Ο συντελεστής θέσης (Σ.Θ) λαμβάνεται υπόψη, όταν το ακίνητο έχει προσόψεις σε δύο ή περισσότερες οδούς ή πρόσοψη σε πλατεία και καθορίζεται σε 1,08 για όλα τα ακίνητα και τους ακάλυπτους χώρους β) Ο συντελεστής παλαιότητας (Σ. Παλ.) για μίσθια, παλαιότητας:».2 Υπόγειο κατά την έννοια των προηγούμενων διατάξεων θεωρείται ο όροφος ή τμήμα ορόφου που έχει χαρακτηριστεί ως υπόγειο στη

σχετική άδεια της πολεοδομίας. 3. Για τον υπολογισμό της αξίας ισογείου με εσωτερικά ανοιχτό εξώστη (πατάρι) η επιφάνεια του τελευταίου προστίθεται στην επιφάνεια του ισογείου, πολλαπλασιασμένη με το 0,15. 4. Ο υπολογισμός της αξίας των κτιρίων γίνεται με τον ακόλουθο τύπο: α) Αξία ισογείου : $T.Z. X.Σ.E. X.Σ.Θ. X.Σ. op. X Σ Παλ. X Επιφάνεια ισογείου + (0,15 X Επιφ. Παταριού)$. β) Αξία υπογείου = $T.Z X Σ. op. X. Σ. Παλ. X Επιφ. Υπογείου$ γ) Αξία υπέρ το ισόγειο ορόφων = $T.Z X Σ. Θ. X. Σ op. X Σ. Πολ. X Επιφάνεια ορόφου$ 5. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και στις δίκες που ήταν εκκρεμείς την 1^η Μαΐου 1992».

Περαιτέρω, στο άρθρο 21 του νόμου 4002/2011 (ΦΕΚ Α'180) ορίζεται ότι «1. Η μισθωτική αξία των ακινήτων που έχουν μισθωθεί από το Ελληνικό Δημόσιο και τους φορείς του δημόσιου τομέα, όπως αυτός προσδιορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 1 Β του ν. 2362/1995 (Α'247), όπως το άρθρο αυτό προστέθηκε με το άρθρο 2 του ν. 3871/2010 (Α'141), και πριν τη συμπλήρωσή του με την παρ. 1 α του άρθρου 50 του ν. 3943/2011 (Α'66), τεκμαίρεται ότι κατά το έτος 2010 έχει μειωθεί κατά 20%. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου τα μισθώματα που καταβάλλουν το Ελληνικό Δημόσιο και οι ανωτέρω φορείς, για τη μίσθωση ακινήτων στα οποία στεγάζονται υπηρεσίες τους, μειώνονται κατά ποσοστό 20%, το οποίο υπολογίζεται στο ύψος των μισθωμάτων της χρήσης Ιουλίου 2010 και μέχρι 30-6-2013, απαγορεύεται οποιαδήποτε αναπροσαρμογή τους. Σε περίπτωση κατά την οποία τα μισθώματα αυτά έχουν αναπροσαρμοσθεί (αυξηθεί) μετά την 1-7-2010, η αναπροσαρμογή αυτή καταργείται και η καταβληθείσα συμφωνίζεται με τα οφειλόμενα μισθώματα. Οι εκμισθωτές δικαιούνται να προσφύγουν στα αρμόδια δικαστήρια και να αμφισβητήσουν το ύψος του παραπάνω τεκμηρίου και τη μείωση του μισθώματος. Το Ελληνικό Δημόσιο και οι ανωτέρω φορείς δικαιούνται να προσφύγουν στα αρμόδια δικαστήρια και να αποδείξουν ότι η μείωση της μισθωτικής αξίας και αντιστοίχως του μισθώματος είναι μεγαλύτερη από το παραπάνω ποσοστό. 2. Η μείωση του μισθώματος της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζεται στις μισθώσεις που οι εκμισθωτές συμφώνησαν με το Ελληνικό Δημόσιο ή τους φορείς της προηγούμενης παραγράφου στη μείωση του καταβαλλόμενου από 1-7-2010 και εφεξής μισθώματος κατά ποσοστό τουλάχιστον 20%. Σε περίπτωση που είχαν συμφωνήσει μείωση σε ποσοστό μικρότερο του 20% τότε το καταβαλλόμενο μίσθωμα μειώνεται από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου κατά το υπόλοιπο



ποσοστό μέχρι τη συμπλήρωση του ποσοστού 20% ». Ακόμη , στο άρθρο 2 του νόμου 4081/2012 (ΦΕΚ Α'184), ορίζεται ότι «1. Τα μισθώματα, τα οποία κατά την έναρξη ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου καταβάλλουν το Ελληνικό Δημόσιο και οι φορείς του δημοσίου τομέα, όπως αυτός προσδιορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 1β του ν. 2362/1995 (Α'247) ,το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 2 του ν. 3871/2010 (Α'141) και συμπληρώθηκε με την παρ. 1^α του άρθρου 50 του ν. 3943/2011 (Α'66) ,για τη μίσθωση ακινήτων, στα οποία στεγάζονται οι υπηρεσίες τους, όπως τα μισθώματα αυτά αναπροσαρμόστηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν. 4002/2011 (Α'180) μειώνονται από 1-10-2012, σύμφωνα με την ακόλουθη προοδευτική κλίμακα: α) Για το ποσό του μηνιαίου μισθώματος έως τα χίλια (1.000,00) ευρώ, κατά ποσοστό δέκα τους εκατό (10%) .β) Για το ποσό του μηνιαίου μισθώματος από τα χίλια και 0,01 (1.000,01) ευρώ έως τα δύο χιλιάδες (2.000,00) ευρώ, κατά ποσοστό δέκα πέντε τοις εκατό (15%) ,γ) Για το ποσό του μηνιαίου μισθώματος από τα δύο χιλιάδες, και 0,01 (2.000,01) ευρώ έως τα τρεις χιλιάδες (3.000,00) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) δ) Για το ποσό του μηνιαίου μισθώματος, που υπερβαίνει τα τρεις χιλιάδες (3.000,00) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%). 2. Η μείωση του μισθώματος που προβλέπεται στην προηγούμενη, παράγραφο δεν εφαρμόζεται στις μισθώσεις, στις οποίες οι εκμισθωτές, μετά την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 21 του Ν. 4002/2011, έχουν συμφωνήσει με το Ελληνικό Δημόσιο ή τους φορείς του δημοσίου τομέα, όπως αυτοί καθορίζονται ανωτέρω, στη μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος τουλάχιστον κατά τα προβλεπόμενα στην ως άνω παράγραφο ποσοστά. Αν έχει συμφωνηθεί μείωση κατώτερη από αυτή που αναλογεί με βάση τα οριζόμενα στην ανωτέρω παράγραφο, τότε το καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα μειώνεται από 1-10-2012, στο ύψος που προκύπτει από την εφαρμογή των ποσοστών αυτών».

Τέλος, στον Αστικό Κώδικα, που εφαρμόζεται συμπληρωματικά, για όσα θέματα δεν περιέχει ρυθμίσεις ο Κανονισμός Μισθώσεων και Εκμισθώσεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και οι λοιπές κείμενες διατάξεις ,ορίζεται στο άρθρο 180 ότι «Η άκυρη δικαιοπραξία θεωρείται σαν να μην έγινε», στο άρθρο 173, με τον τίτλο «Ερμηνεία της δήλωσης», ότι «κατά την ερμηνεία της δήλωσης βουλήσεως αναζητείται η αληθινή βούληση χωρίς προσήλωση στις λέξεις», στο άρθρο 200 με τον τίτλο «Ερμηνεία συμβάσεων» ότι «οι συμβάσεις ερμηνεύονται όπως απαιτεί η καλή πίστη ,αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη» ,στο άρθρο 288 ότι «Ο

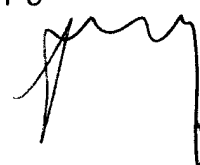
οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη» στο άρθρο 601 ότι «ο μισθωτής, για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα χωρίς αυτό να αποκλείει το δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία», στο άρθρο 611, που έχει τον τίτλο «Σιωπηρή αναμίσθωση» ότι «Η μίσθωση που συνολομογήθηκε για ορισμένο χρόνο λογίζεται ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, αν μετά την παρέλευση του χρόνου που συμφωνήθηκε ο μισθωτής εξακολουθήσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται» και στο άρθρο 810, ως προς την έννοια του χρησιδανείου, ορίζεται ότι «Με τη σύμβαση του χρησιδανείου ο ένας από τους συμβαλλόμενους (χρήστης) παραχωρεί στον άλλο τη χρήση πράγματος χωρίς αντάλλαγμα και αυτός (χρησάμενος) έχει υποχρέωση να αποδώσει το πράγμα μετά την λήξη της σύμβασης». Περαιτέρω, στο άρθρο 388 ΑΚ, το οποίο έχει τον τίτλο «Απρόοπτη μεταβολή των συνθηκών», ορίζεται ότι «Αν τα περιστατικά στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη αμφοτεροβαρούς σύμβασης, μεταβλήθηκαν ύστερα, από λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, και από τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, ενόψει και της αντιπαροχής, έγινε υπέρμετρα επαχθής, το δικαστήριο μπορεί κατά την κρίση του με αίτηση του οφειλέτη να την αναγάγει στο μέτρο που αρμόζει και να αποφασίσει τη λύση της σύμβασης εξ ολοκλήρου ή κατά το μέρος που δεν εκτελέστηκε ακόμη. Αν αποφασιστεί η λύση της σύμβασης, επέρχεται απόσβεση των υποχρεώσεων παροχής που πηγάζουν απ' αυτήν και οι συμβαλλόμενοι έχουν αμοιβαία υποχρέωση να αποδώσουν τις παροχές που έλαβαν κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό».


III. Ανάλυση-Ερμηνεία Διατάξεων-Υπαγωγή.

Από την ενδελεχή μελέτη όλων των στοιχείων του φακέλου και ειδικότερα από το περιεχόμενο των προαναφερθέντων στο ιστορικό μισθωτηρίων συμφωνητικών, προκύπτουν τα εξής:

- A) Ως προς το θέμα του ενιαίου ή μη της μισθώσεως του κτηρίου επί της οδού Γερανίου αριθμ. 42.

Τίθεται κατ' αρχάς το ζήτημα του ενιαίου ή μη της μισθώσεως του κτηρίου, δηλαδή εάν οι τρεις συναφθείσες επί μέρους μισθώσεις ορόφων του κτηρίου επί της οδού Γερανίου αριθ. 42 κατά τα έτη 2005 και 2006, καθώς και η από 31-5-





2012 τροποποιητική σύμβαση, αποτελούν σήμερα μία ενιαία μίσθωση συνεχόμενων ακινήτων ή μη. Όπως συνάγεται από τα στοιχεία του φακέλου, η μίσθωση του κτηρίου επί της οδού Γερανίου αριθ. 42 χαρακτηρίζεται ως μία ενιαία μίσθωση συνεχόμενων και συνενωμένων ακινήτων για τους εξής λόγους:

1) Από το περιεχόμενο των αρχικών τριών μισθωτηρίων συμφωνητικών, καθώς και του από 31-5-2012 τροποποιητικού συμφωνητικού. Ειδικότερα, τα τρία πρώτα αρχικά μισθωτήρια αναφέρονται σε μία κύρια μίσθωση, ήτοι την από 7-11-2005 και σε παρεπόμενες μισθώσεις, ήτοι τις από 18-4-2006 και 26-9-2006, σε κοινό χρόνο λήξης τους και με αυτοτελή μισθώματα σε κάθε σύμβαση. Περαιτέρω, στο από 31-5-2012 τροποποιητικό συμφωνητικό αναφέρεται ρητώς ενιαίο καταβαλλόμενο εν τέλει μίσθωμα για ολόκληρο το κτήριο, ανερχόμενο την 31-5-2012, που συνήφθη το συμφωνητικό αυτό, σε 17.396,09 ευρώ. Στο εν λόγω τροποποιητικό συμφωνητικό, το οποίο συνήφθη μεταξύ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και της εκμισθώτριας εταιρείας, αφού καταγράφεται εκεί ότι η συνολική αρχική επιφάνεια και των τριών μαζί επί μέρους μισθίων, αθρόα δηλαδή, ανέρχεται σε 1.937,84 τετραγωνικά μέτρα, χωρίς να γίνεται αναφορά στις επί μέρους επιφάνειες των τριών μισθίων, η εκμισθώτρια παρεχώρησε και παρέδωσε προς το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και τον χώρο του ισογείου και υπογείου ορόφου, επιφάνειας 480 τετρ. μέτρων, προκειμένου το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ να κάνει χρήση και αυτών των χώρων, μαζί με τους υπόλοιπους, για τις ανάγκες των υπηρεσιών του. Μίσθωμα δεν ορίσθηκε ειδικά για την ως απλή «καταγραφή της παράδοσης στο ΙΚΑ-ΕΤΑΜ από τον ιδιοκτήτη» των χώρων αυτών του ισογείου και υπογείου, χαρακτηρισθείσα στην ίδια αυτή από 31-5-2012 συμφωνία ως ενιαίο μίσθωμα όλων των παραχωρηθέντων μισθίων χώρων προς το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ συνολικής πλέον μίσθιας επιφάνειας, συνυπολογιζομένων και των επι πλέον παραχωρουμένων χώρων του ισογείου και του υπογείου επιφάνειας 2.417, 84 τ.μ. αντί των έως τότε 1937, 84 τ.μ., ήτοι όπως αυτή η συνολική μίσθια επιφάνεια επαυξήθηκε με την παραχώρηση της χρήσης του ισογείου και του υπογείου και ορίσθηκε ως μίσθωμα συνολικό μέχρι της 29-6-2013 το ποσό των 17.369,09 ευρώ, ήτοι το ίδιο ποσό το οποίο κατεβάλλετο έως τότε για την μίσθωση των χώρων συνολικής επιφάνειας 1.937,84 τ.μ. 2) Από το περιεχόμενο της υπ' αριθ. Γ31/1261/23-5-2012 Απόφασης της Υποδιοικήτη του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ προκύπτει ότι είναι ενιαία η μίσθωση των κτηρίων. Η Απόφαση αυτή αφορά την ανάκληση προηγουμένης αποφάσεως του Διοικήτη του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ περί καταγγελίας της μισθώσεως του κτηρίου επί της

οδού Γερανίου αριθ. 42 , 3) Από το περιεχόμενο της από 5-4-2012 επιστολής της εκμισθώτριας εταιρείας προς το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ με την οποία προσφέρει το ισόγειο και το υπόγειο του παραπάνω κτηρίου χωρίς καμμία επιβάρυνση με το ήδη καταβαλλόμενο σήμερα μίσθωμα, ήτοι 17.369,09 ευρώ, προκύπτει ότι η εκμισθώτρια εταιρεία συνομολογεί και αποδέχεται το ενιαίο της μισθώσεως του κτηρίου .4) Από το περιεχόμενο του υπ' αριθ., πρωτ. Γ31/1874/27-6-2013 εγγράφου της Δ/σης Τεχνικής και Στέγασης /Τμήμα Μισθώσεων- Εκμισθώσεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, όπου το μίσθωμα που καταβάλλεται από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ χαρακτηρίζεται ενιαίο και η μείωση του μισθώματος υπολογίζεται επί του συνολικού μηνιαίου μισθώματος. 5) Από το γεγονός ότι καταβάλλεται ενιαίο μίσθωμα για ολόκληρο το κτήριο και ότι η δύναμη του νόμου μείωση του ενοικίου υπολογίσθηκε επί ολοκλήρου του ενιαίου μισθώματος, καθώς και από το γεγονός ότι τα μίσθια είναι συνεχόμενα και στο ίδιο κτήριο, οι δε εκμισθωτής και μισθωτής είναι τα ίδια πρόσωπα και στις τρεις συμβάσεις. Επομένως, η σύμβαση μισθώσεως προφανώς έχει καταστεί ενιαία και τα μίσθια έχουν συνενωθεί. Τούτο είναι επιτρεπτό, σύμφωνα με το άρθρο 361 ΑΚ (αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων) , διότι δεν απαγορεύεται και δεν υπόκειται σε τήρηση κάποιας διαδικασίας από τον ισχύοντα Κανονισμό Μισθώσεων-Εκμισθώσεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ.

B) Ως προς το θέμα του νομικού χαρακτηρισμού της από 31-5-2012 Τροποποιητικής Σύμβασης.

Εδώ τίθεται εκ προοιμίου το ζήτημα, εάν η παραπάνω τροποποιητική σύμβαση, αποτελεί σύμβαση δωρεάν παραχώρησης (ήτοι χρησιδανείου) των συγκεκριμένων χώρων των 480 τ.μ. οφειλόμενη δηλ. σε χαριστική αιτία [animus donandi] ή αποτελεί τροποποιητική [όπως είναι και ο τίτλος της] σύμβαση εκμίσθωσης επιπλέον χώρου [ήτοι σύμβασης επέκτασης της μίσθωσης] και ένταξης στην αρχική μίσθωση, του χώρου αυτού, με κάποιο ανταλλαγμα [μίσθωμα] και ποιό είναι αυτό.

Σύμφωνα με την νομολογία [ΑΠ 1400/2010 ΝοΒ 2011/559, Δ/νη 2011/497, Χρ. Δ 2011/587) «Από τη διάταξη του άρθρου 810 του Α.Κ προκύπτει ,ότι με τη σύμβαση χρησιδανείου ,ο χρήστης παραχωρεί στο χρησάμενο ,για ορισμένο ή αόριστο χρόνο, χωρίς αντάλλαγμα, πράγμα κινητό ή ακίνητο, ο τελευταίος δε έχει την υποχρέωση να αποδώσει το πράγμα στον χρήστη μετά τη λήξη της σύμβασης. Ο όρος παραχώρησης της χρήσης χωρίς αντάλλαγμα είναι

ουσιώδης, διότι αν συμφωνήθηκε «αντάλλαγμα» η σύμβαση αυτή δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως χρησιδάνειο, αλλά συνήθως ή ως μίσθωση ή άλλη μκτή σύμβαση μη ρυθμιζόμενη πάντως από τις διατάξεις περί χρησιδανείου. Ως αντάλλαγμα θεωρείται κάθε παροχή που λαμβάνει ο χρήστης δυνάμει της συμβάσεως, καθώς και κάθε ωφέλεια που έχει αυτός από τη χρήση του πράγματος από τον χρησάμενο, εφόσον αυτή υπό τις συγκεκριμένες περιστάσεις είναι τόσο σημαντική που να αφαιρεί από την πράξη του χρήστη τον χαρακτήρα της αγαθοσύνης που οριοθετεί το χρησιδάνειο από τις άλλες συμβάσεις».

Στην προκείμενη περίπτωση από τα στοιχεία του φακέλλου, και ιδίως α) το από 31-5-2012. Τροποποιητικό Συμφωνητικό το οποίο αναφέρεται σε ενιαίο μίσθιο επιφανείας 2.417,84 τ.μ. εις το οποίο δηλ. έχουν ενσωματωθεί τα επιπλέον παραχωρούμενα 480 τ.μ. του ισογείου και υπογείου {ήτοι σε ολόκληρο το κτήριο επί της οδού Γερανίου 42} και σε ενιαίο ιδίως μίσθωμα για ολόκληρο πλέον το μίσθιο κτήριο, χωρίς να γίνεται κάποιος επιμερισμός, καθώς και β) την υπ' αριθμ. Γ 31/1261/23-5-2012 Απόφαση της Κας Υποδιοικήτη του ΙΚΑ, εις την οποία αναφέρεται –χωρίς όμως να προκύπτει η περαιτέρω απόδειξη του από κάποιο έγγραφο ή επιστολή –ότι η εκμισθώτρια «.....έχει αποδεχθεί πριν όμως από την παραχώρηση των επιπλέον χώρων να μειώσει το μίσθωμα στο ποσόν των 15500 ευρώ...», προκύπτει ότι με το από 31-5-2012 τροποποιητικό αυτό συμφωνητικό συνήφθη σύμβαση μίσθωσης, έστω και άκυρη, ήτοι παραχώρησης χρήσης έναντι ανταλλάγματος και όχι δωρεάν παραχώρησης των επιπλέον χώρων. (βλ. πιο κάτω) με ενσωμάτωσή τους στην ήδη, άλλως με το συμφωνητικό τούτο καταστάσα ενιαία μίσθωση του κτηρίου, και με εξ αδιαιρέτου αναλογία μισθώματος των επιπλέον παραχωρηθέντων προς χρήση χώρων αυτών, στο ενιαίο ποσό του μισθώματος, ανεξάρτητα από τη νομιμότητα ή μη της επέκτασης αυτής.

Γ) Ως προς το θέμα της νομιμότητας της από 31-5-2012 τροποποιητικής συμβάσεως επέκτασεως της μισθώσεως επί των επιπλέον χώρων.

Σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 1 του Κανονισμού Μισθώσεων-Εκμισθώσεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ {ΦΕΚ Β 1055/2003} « 1. Σε επείγουσες ή εξαιρετικές περιπτώσεις ή εάν ο διαγωνισμός που διενεργήθηκε απέβη άκαρπος ή κρίθηκε ασύμφορος, επιτρέπεται η με απευθείας συμφωνία μίσθωση μετά από αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ του ΙΚΑ. Το ίδιο ισχύει για την επέκταση της εγκαταστάσεως υπηρεσιών του ΙΚΑ σε άλλους χώρους του ίδιου, ομόρου ή

παρακειμένου ακινήτου, πλην όμως για χώρο που δεν υπερβαίνει το ήμισυ του μισθωμένου και διάρκεια μέχρι τη λήξη της κυρίας συμβάσεως...». Στην προκειμένη περίπτωση, με την από 31-5-2012 συμφωνία, έγινε με απ'ευθείας συμφωνία επέκταση της εγκατάστασης των υπηρεσιών του ΙΚΑ στους επιπλέον χώρους των 480 τ.μ. Όμως, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου- και παρά το γεγονός ότι ζητήθηκε σχετική διευκρίνιση από την υπηρεσία Στέγασης, δυνάμει του υπ αρ. 2956/31-5-5-2013 εγγράφου του δικηγόρου του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Στυλιανού Αντωνόπουλου, η οποία ως προς το αίτημα αυτό έμεινε αναπάντητη – φαίνεται τουλάχιστον ότι ουδέποτε μία Απόφαση του ΔΣ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ έχει ληφθεί για τη σύναψη της από 31-5-2012 συμφωνίας. Ως εκ τούτου η σύμβαση αυτή, εφόσον δεν υπήρχε σχετική απόφαση του ΔΣ του ΙΚΑ, είναι προφανώς άκυρη, με αποτέλεσμα το αντάλλαγμα της γενόμενης από το ΙΚΑ έως σήμερα χρήσης των χώρων του ισογείου και υπογείου να μη δύναται –ελλείψει έγκυρης μισθωτικής συμβάσεως - αλλά μόνο εξωσυμβατικής χρήσης να χαρακτηριστεί ως μίσθωμα, αλλά μόνον ως αποζημίωση χρήσης. Θα πρέπει δε, να ομαλοποιηθεί η κατάσταση με την έκδοση αιτιολογημένης αποφάσεως του ΔΣ του ΙΚΑ και την σύναψη νέας τροποποιητικής συμφωνίας για την επέκταση της μισθώσεως επί των επιπλέον αυτών χώρων των 480 τ.μ., ούτως ώστε να χαρακτηριστεί η συμφωνία αυτή ως μισθωτική σύμβαση.

Δ) Ως προς το θέμα της μείωσης του ενοικίου και του ύψους αυτού.

Δεδομένου ότι όπως προεκτέθηκε, η από 31-5-2012, τροποποιητική συμφωνία αποτελεί, (άκυρη μισθωτική συμφωνία επέκτασης του ΙΚΑ στους μισθούμενους επιπλέον χώρους του ισογείου και υπογείου, συνάγεται ότι, ακόμη και στην περίπτωση ακυρότητας της συμφωνίας, έγινε εμμέσως συμφωνία μείωσης του καταβαλλόμενου μισθώματος, για ολόκληρο το μίσθιο, δεδομένου ότι ένα μέρος του μισθώματος θα πρέπει να θεωρείται αποζημίωση χρήσης και να αφαιρείται από το μίσθωμα των υπολοίπων χώρων μειώνοντας ούτως ή άλλως το ποσό αυτό.

Ως προς τον καθορισμό του ύψους της μείωσης και για να υπολογισθεί το ποσό της αποζημίωσης χρήσης θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η γνώμη της αρμόδιας ΔΟΥ της περιοχής, βάσει πρόσφορων και λοιπών συγκριτικών στοιχείων ομοειδών ακινήτων της περιοχής, κατά κύριο λόγο μισθώσεων του Δημοσίου ή άλλων φορών του δημόσιου τομέα και κατά προτίμηση ισόγειων και υπόγειων χώρων, λαμβάνοντας υπόψη και την αντικειμενική αξία, καθώς και την



ιδιαιτερότητα της συγκεκριμένης συμφωνίας του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ με την εταιρεία «ΤΣΑΤΣΟΥΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ» και ενδεχομένως και την αναλογική εφαρμογή του άρθρου 8 Π.Δ 34/1995, ύστερα από αλληλογραφία της Δ/σης Τεχνικής και Στέγασης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ (Υποδιεύθυνση Στέγασης) με την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Στη συνέχεια, θα λάβει χώραν συμψηφισμός, δηλαδή θα αφαιρεθεί από το μίσθωμα των υπόλοιπων χώρων των ακινήτων που έχει ήδη συμφωνηθεί και ανέρχεται σε 17.396,09 ευρώ, ήτοι των πρώτου, δεύτερου, τρίτου, τέταρτου, πέμπτου, έκτου, έβδομου και όγδοου ορόφων) το ποσό της αποζημίωσης χρήσης που θα προκύψει για το ισόγειο και τους υπόγειους χώρους και αφού εξευρεθεί το τελικό ποσό του μισθώματος ολόκληρου του ακινήτου επί της οδού Γερανίου αριθ.42 με την μείωση του συνολικού ποσού του μισθώματος από τις διατάξεις των άρθρων 21 του νόμου 4002/2011 και 2 του νόμου 4081/2012, ύστερα θα πρέπει να εισαχθεί η υπόθεση στο Διοικητικό Συμβούλιο του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, μετά από αιτιολογημένη Εισήγηση της Δ/σης Τεχνικής και Στέγασης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ούτως ώστε η επέκταση της μισθωτικής σύμβασης να ομαλοποιηθεί και νομιμοποιηθεί ως προς τους ισόγειο και υπόγειο χώρους του ακινήτου, αντί της εξωσυμβατικής χρήσης η οποία υφίσταται μέχρι σήμερα.

Ε) Ως προς το θέμα της εφαρμογής του νόμου 4081/2012.

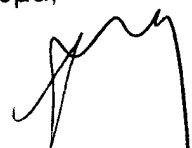
Από τα προεκτεθέντα προκύπτει ότι με την επίμαχη από 31-5-2012 Τροποποιητική σύμβαση, έγινε κατ'ουσίαν μείωση του μισθώματος, η οποία θα υπολογισθεί κατά τα ως άνω υπό στοιχ. Δ αναλυτικώς εκτιθέμενα, σύμφωνα με την κρατούσα γνώμη του Τμήματος, εφαρμοζομένου αναλόγως του ν. 4081/2012 για την περαιτέρω μείωση του μισθώματος. Ως προς τον ισχυρισμό τέλος της εκμισθώτριας, ότι αναγκάστηκε να εκδιώξει τον προηγούμενο μισθωτή για να μισθώσει τους επιπλέον χώρους στο ΙΚΑ, τούτο, πέραν του ότι δεν αποδεικνύεται, ουδεμία έχει αιτιώδη συνάφεια με το ύψος της μείωσης του μισθώματος, για το οποίο έγινε ήδη εκτενής αναφορά, και ανήκει αποκλειστικά στην σφαίρα του επιχειρηματικού κινδύνου και επιλογών της εκμισθώτριας εταιρείας.

Θα μπορούσε ωστόσο μετά από στάθμιση εκ μέρους της Δ/σης Τεχνικής και Στέγασης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. να υποστηριχθεί ως προς τον υπολογισμό του ύψους του τελικού ενιαίου μισθώματος και η επικεικής άποψη, η οποία πάντως κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος δεν είναι η κρατούσα, κατ'εφαρμογή των αρχών της καλής πίστης και των χρηστών

συναλλακτικών ηθών, καθώς και των διδαγμάτων της λογικής και της κοινής πείρας (βλ. άρθρα 173, 200, 288, και 388 ΑΚ), με την επιχειρηματολογία ότι η πρόταση της εκμισθώτριας εταιρείας για τη μείωση του συνολικού μισθώματος από του ποσού των 17.369,09 ευρώ στο ποσό των 15.500 ευρώ, εάν φυσικά αποδειχθεί από έγγραφα της εκμισθώτριας εταιρείας, έστω και άκυρη, κατά τα προεκτεθέντα, επειδή δεν λήφθηκε νομότυπη απόφαση του Δ.Σ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, με αποτέλεσμα αυτή να συνιστά εξωσυμβατική χρήση, έλαβε χώραν πριν από την παραχώρηση εκ μέρους της των επί πλέον χώρων εμβαδού 480 τ.μ. με **συνέπεια** η νέα περαιτέρω μείωση του μισθώματος από το άρθρο 2 του νόμου 4081/2012 να καταστήσει την παροχή της ιδιαίτερας επαχθή και ασύμφορη, λαμβάνοντας σοβαρώς υπόψη ότι η επιφάνεια του ισογείου ενός κτηρίου, που στεγάζει υπηρεσίες που απευθύνονται στο κοινό, είναι εξ αντικειμένου πάντοτε πολύ μεγαλύτερης μισθωτικής αξίας σε σχέση με τους άλλους ορόφους του κτηρίου, υπερκαλύπτοντας κατά πολύ την αξία οποιασδήποτε άλλης επιφάνειας σε όροφο, ώστε η παραχώρηση των επιπλέον χώρων αντιστοιχεί πράγματι σε μείωση του μισθώματος κατά ποσοστό 25% και επομένως κατ'εφαρμογή του ως άνω νόμου δεν απαιτείται άλλη μείωση του μισθώματος. Άλλωστε, η εκμισθώτρια εταιρεία ισχυρίζεται ότι για την μίσθωση των επί πλέον 480 τ.μ. χώρων προς το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ χρειάστηκε να εκδιώξει από το χώρο αυτό την εταιρεία «Πολυχρονόπουλος ΕΠΕ», η οποία κατέβαλε αδιαλείπτως μηνιαίο μίσθωμα Ευρώ 4.625, ισχυρισμός που θα πρέπει και αυτός να αποδειχθεί.

IV. Συμπέρασμα.

Συνεπώς, ενόψει των ανωτέρω εκτεθέντων, η προσήκουσα απάντηση, ομοφώνως, του παρόντος Τμήματος επί του υποβληθέντος ερωτήματος είναι ότι α) Η μίσθωση εκ μέρους του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ του κτηρίου επί της οδού Γερανίου αριθ. 42 είναι ενιαία. β) Η από 31-5-2012 τροποποιητική σύμβαση μισθώσεως συνιστά έστω και παρατύπως, επέκταση της ήδη υφιστάμενης μισθωτικής σύμβασης και όχι δωρεάν παραχώρηση (χρησιδάνειο). γ) Η από 31-5-2012 τροποποιητική σύμβαση μισθώσεως είναι άκυρη διότι δεν λήφθηκε σχετική απόφαση του Δ.Σ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ όπως απαιτεί ο νόμος (Άρθρο 8 παρ. 1 του Κανονισμού Μισθώσεων -Εκμισθώσεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ). Επομένως, υφίσταται εξωσυμβατική χρήση και το αντάλλαγμα από τη χρήση των χώρων του ισογείου και του υπογείου (συνολικά 480 τ.μ) δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως μίσθωμα,



αλλά μόνον ως αποζημίωση χρήσης και θα πρέπει να ομαλοποιηθεί η κατάσταση με την έκδοση αιτιολογημένης αποφάσεως του ΔΣ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και τη σύναψη νέας τροποποιητικής συμφωνίας, για την νομότυπη επέκταση της μισθώσεως επί των επιπλέον αυτών χώρων των 480 τ.μ. δ) Ως προς το θέμα της μειώσεως του ενοικίου και του ύψους αυτού, συνάγεται είναι ότι έγινε εμμέσως συμφωνία μειώσεως του μισθώματος για ολόκληρο το ακίνητο, έστω και άκυρη, δεδομένου ότι ένα μέρος του μισθώματος θα πρέπει να θεωρηθεί αποζημίωση χρήσης και να αφαιρείται (συμψηφίζεται) από το μίσθωμα των υπολοίπων χώρων, μειώνοντας ούτως ή άλλως το ποσό αυτού., αφού συνυπολογισθούν και οι μειώσεις του συνολικού ποσού του μισθώματος από τις διατάξεις των άρθρων 21 του νόμου 4002/2011 και 2 του νόμου 4081/2012. Ως προς τον καθορισμό του ύψους της μειώσεως και για να υπολογισθεί το ποσό της αποζημίωσης χρήσης θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η γνώμη της αρμόδιας Δ.Ο.Υ της περιοχής βάσει κατά το δυνατόν πρόσφατων προσφορών και λοιπών συγκριτικών στοιχείων ομοειδών ακινήτων της περιοχής, κατά κύριο λόγο μισθώσεων του Δημοσίου ή άλλων φορέων του δημόσιου τομέα και κατά προτίμηση ισόγειων και υπόγειων χώρων», λαμβάνοντας ίσως υπόψη και την αντικειμενική αξία, καθώς και την ιδιαιτερότητα της συγκεκριμένης συμφωνίας του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ με την εταιρεία «ΤΣΑΤΣΟΥΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ» και ενδεχομένως και την αναλογική εφαρμογή του άρθρου 8 Π.Δ 34/1995 κατόπιν αλληλογραφίας της Διεύθυνσης Τεχνικής και Στέγασης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ με την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα 29 Αυγούστου 2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΠΕΤΡΟΣ Γ. ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΙΔΗΣ
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΝΣΚ

Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

ΠΕΤΡΟΣ Γ. ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΙΔΗΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΝΣΚ