



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

**ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ : 349 / 2014
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ ΣΤ'**

Συνεδρίαση της 11^{ης} Νοεμβρίου 2014

Σύνθεση :

**Πρόεδρος : Πέτρος Τριανταφυλλίδης, Αντιπρόεδρος Νομικού Συμβουλίου
του Κράτους**

**Μέλη : Ιωάννης Διονυσόπουλος, Νικόλαος Μουδάτσος, Παρασκευάς
Βαρελάς, Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος, Κωνσταντίνος Γεωργάκης,
Κωνσταντίνος Χαραλαμπίδης, Χουρμουζιάν Κουήν-Τακουή, Ελένη
Σβολοπούλου, Αγγελική Καστανά, Σταύρος Σπυρόπουλος, Νομικοί
Σύμβουλοι του Κράτους.**

Εισηγητής: Ιωάννης Διονυσόπουλος, Νομικός Σύμβουλος του Κράτους.

**Αριθ. Πρωτ.: Το υπ' αριθ. Γ31/3225/29-9-2014 Ερώτημα του Διοικητή του
ΙΚΑ – ΕΤΑΜ.**

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται:

α) Ποιοί κληρονομούν το ακίνητο της οδού Νικηφόρου 16 και σε τι ποσοστά
ιδιοκτησίας

β) Ποιοί είναι δικαιούχοι του μηνιαίου καταβαλλόμενου μισθώματος για το
ακίνητο της οδού Νικηφόρου 16 και σε τι ποσοστά

γ) Μπορεί το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ να καταβάλλει μόνο στην Παναγιώτα Πολάκη
δεδομένης της αίτησής της το αναλογούν ποσό μισθώματος τόσο αυτό που λάμβανε

ως συμβαλλόμενη εκμισθώτρια όσο και αυτό από την κληρονομιά, και αν ναι με ποιά δικαιολογητικά. Επαρκούν τα ως άνω προσκομισθέντα δικαιολογητικά; Πώς θα βεβαιωθεί το κληρονομικό της δικαίωμα για το συγκεκριμένο ακίνητο; Δεν θα πρέπει προηγουμένως να έχει παρέλθει η προθεσμία αποποίησης κληρονομιάς (κάτοικοι εξωτερικού τόσο ο θανών όσο και η σύζυγος και τα πέντε τέκνα-κληρονόμοι, για τα δύο τέκνα του πρώτου γάμου δεν γνωρίζουμε);

δ) Πώς θα καταβληθεί το αναλογούν μίσθωμα στους υπολοίπους κληρονόμους αν αυτοί δεν εμφανιστούν με αίτησή τους ή με ενημέρωσή μας ως προς την αποδοχή ή αποποίηση της κληρονομιάς, ώστε το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ να μην καταστεί υπερήμερο λόγω μη καταβολής των μηνιαίων μισθωμάτων;

Επί του ως άνω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως :

Ι. Εφαρμοστές Διατάξεις

Α. Στον Α.Κ. ορίζεται :

Στο άρθρο 480 ότι :


«Σε περίπτωση αμφιβολίας η ενοχή δεν είναι εις ολόκληρον. Αν περισσότεροι οφείλουν διαιρετή παροχή ή αν περισσότεροι έχουν δικαίωμα σε διαιρετή παροχή, σε περίπτωση αμφιβολίας κάθε οφειλέτης έχει την υποχρέωση να καταβάλει και κάθε δανειστής έχει το δικαίωμα να λάβει ίσο μέρος»

στο άρθρο 434 ότι:

«Άλλες περιπτώσεις κατάθεσης. Αν οφειλέτης για λόγο που αφορά το πρόσωπο του δανειστή η εξ αιτίας εύλογης αβεβαιότητας ως προς το πρόσωπο του δανειστή αδυνατεί να εκπληρώσει με ασφάλεια την υποχρέωσή του, έχει το δικαίωμα να προβεί σε δημόσια κατάθεση με τα ίδια αποτελέσματα, όπως στην περίπτωση της υπερημερίας του δανειστή»

στο άρθρο 614 Α.Κ ότι :

«Στη μίσθωση ακινήτου που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, αν ο εκμισθωτής κατά την διάρκεια της μίσθωσης μεταβιβάσει σε τρίτον την κυριότητα του μισθίου ή παραχωρήσει άλλο εμπράγματο



4

δικαίωμα που αποκλείει στο μισθωτή τη χρήση, ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της μίσθωσης εκτός αν έγινε αντίθετη συμφωνία στο μισθωτήριο έγγραφο. Αν το εμπράγματο δικαίωμα που παραχώρησε ο εκμισθωτής στον τρίτο δεν αποκλείει στο μισθωτή τη χρήση, ο τρίτος έχει την υποχρέωση να μην την παρεμποδίσει».

στο άρθρο 1828 ότι:

«Αν στο μεριδούχο καταλείφθηκε κληροδοσία, μπορεί να την αποποιηθεί και να ασκήσει ολόκληρο το δικαίωμά του στη νόμιμη μοίρα. Αν δεν αποποιηθεί την κληροδοσία, ασκεί το δικαίωμα της νόμιμης μοίρας για το μέρος που λείπει. Εκείνος που βαρύνεται με την κληροδοσία δικαιούται να τάξει στο μεριδούχο εύλογη προθεσμία για να την αποποιηθεί. Αν η προθεσμία περάσει άπρακτη, το δικαίωμα αποποίησης χάνεται».

Β. Στον υπ' αριθμ. Β/21/18003/3318/29-7-2003 Κανονισμό μισθώσεων και εκμισθώσεων, αγορών και εκποιήσεων ακινήτων του ΙΚΑ (Απόφαση του Υφυπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων) ορίζεται στο άρθρο 12 με τίτλο «Παράταση μισθώσεως» ότι:

« Με την επιφύλαξη των Διατάξεων περί διάρκειας των προστατευομένων μισθώσεων, 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 Δ.Σ., υπό τους όρους και προϋποθέσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του παρόντος.»

Γ. Κατάλειψη νόμιμης μοίρας με κληροδοσία: Η δυνατότητα κατάλειψης της νόμιμης μοίρας και με κληροδοσία συνιστά το δεύτερο τρόπο κατάλειψης της νόμιμης μοίρας, αλλά ταυτόχρονα προβλέπεται δυνατότητα του μεριδούχου για αποποίηση αυτής και άσκηση του όλου δικαιώματος της νόμιμης μοίρας. Ενόψει της μειονεκτικότητας αυτής έναντι της κληρονομικής εγκατάστασης, κρίθηκε αναγκαίο, κατ' αντίθεση προς την τελευταία, να δοθεί στην υπόψη περίπτωση η ευχέρεια στον κληροδόχο για την αποποίηση της κληροδοσίας και άσκηση πλήρους του επί της νόμιμης μοίρας δικαιώματός του. Η ευχέρεια αυτή παρέχεται, κατά τη σαφή διατήρηση

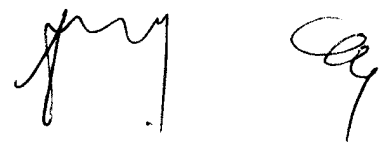


7

της παρ.1, όχι μόνον αν κληροδοσία καλύπτει μέρος μόνον της νόμιμης μοίρας, αλλά και αν αυτή καλύπτει εξ ολοκλήρου ή ακόμη και υπερβαίνει τη νόμιμη μοίρα. Η ευχέρεια αυτή δε συνιστά διαλεκτική ενοχή υπό την έννοια της ΑΚ 205, καθόσον το δικαίωμα της νόμιμης μοίρας δεν είναι ενοχικό, μπορεί δε να ασκηθεί μόνο μετά την αποποίηση της κληροδοσίας. Είναι όμως εκλεκτικό δικαίωμα του μεριδούχου που μπορεί να ασκηθεί υπό ορισμένους όρους. Έτσι, ο μεριδούχος έχει την ευχέρεια ή να δεχτεί την καταληφθείσα κληροδοσία, οπότε ως προς το μέρος που λείπει ασκεί το κληρονομικό του δικαίωμα έως τη συμπλήρωση της νόμιμης μοίρας ως κληρονόμος, ή να αποποιηθεί αυτή και να διεκδικήσει το δικαίωμά του για ολόκληρη τη νόμιμη μοίρα. Στην πρώτη περίπτωση έχει την ιδιότητα του κληροδόχου ως προς το καταλειφθέν και του κληρονόμου ως προς αυτό που λείπει, στη δε δεύτερη του κληρονόμου για όλη τη νόμιμη μοίρα. Βάσει του σκοπού της νόμιμης μοίρας είναι προς τούτο σύμφωνη η συστολή της ΑΚ 1828, έτσι ώστε η κληροδοσία να νοηθεί μόνο εκείνη της ΑΚ 1995. Το εκλεκτικό δικαίωμα του μεριδούχου ασκείται με δήλωση στο βεβαρημένο. Μετά την αποδοχή της αποκλείεται αποποίηση αυτής».

Δ.1 Με την υπ' αριθμ. 2608/2011 απόφαση του Εφετείου Αθηνών έγινε δεκτό (αφορά μίσθωση του ΙΚΑ) ότι:

« Υπό τα ανωτέρω εκτιθέμενα στην αγωγή είναι απολύτως σαφές ότι η ενάγουσα δεν επικαλείται (προς θεμελίωση ενεργού μίσθωσης) σιωπηρή παράταση της μεταξύ αυτής και του εναγομένου μίσθωσης μετά τη λήξη του συμβατικού της χρόνου (2.11.2006). Αντιθέτως, ρητώς επικαλείται σιωπηρή αναμίσθωση αορίστου χρόνου, με τις αναφερόμενες προϋποθέσεις του άρθρου 611 ΑΚ. Είναι, επίσης, σαφές ότι το πρωτοβάθμιο δικαστήριο με την εκκαλουμένη απόφασή του, ανεξάρτητα από την άστοχη από άποψη νομικής ακριβολογίας διατύπωση περί «σιωπηρής παράτασης δέχθηκε ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 611 ΑΚ, στο οποίο άλλωστε έκρινε μεταξύ και άλλων διατάξεων, ότι στηρίζεται η αγωγή. Η κρίση του αυτή είναι ορθή εφόσον, αντιθέτως προς τις ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν τις μισθώσεις του Δημοσίου και των ΝΠΔΔ ως μισθωτών κατά τις οποίες ρητώς απαγορεύεται η σιωπηρή αναμίσθωση (άρθρ. 22 παρ. 1 Ν. 3130/2003, άρθρ. 29 παρ.1 ΠΔ 19/19.11.1932 ως προς το Δημόσιο και άρθρο 37 ΠΔ 715/1979 ως προς τα ΝΠΔΔ) στον διέποντα της μισθώσεως κανονισμό του ΙΚΑ (32286/1210/11.11.1952 Απόφαση Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων), που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 16 και 18 ΑΝ 1846/1951 «περί κοινωνικών Ασφαλίσεων», δεν διαλαμβάνεται τέτοια απαγόρευση.

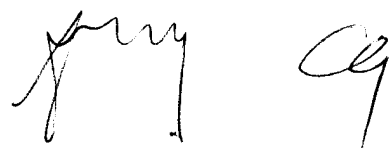


14

Από τη σιγή του κανονισμού, τελούντος σε αντιδιαστολή με τις πιο πάνω ειδικές διατάξεις για τα λοιπά ΝΠΔΔ και το Δημόσιο και αποβλέποντος σε πιο ευέλικτες μισθώσεις για το ΙΚΑ, λόγω των υψηλών και μεταβαλλόμενων μισθωτικών αναγκών του, συνάγεται **ότι η σιωπηρή αναμίσθωση είναι επιτρεπτή στις μισθώσεις που συνάπτει το ΙΚΑ ως μισθωτής**. Σημειωτέον ότι τόσο ο προγενέστερος όσο και ο ίδιος ισχύων κανονισμός μισθώσεων του ΙΚΑ απαιτούν την τήρηση εγγράφου τύπου δια υπογραφής της σύμβασης μόνο για τις κατόπιν διαγωνισμού μισθώσεις και όχι για αυτές με απευθείας συμφωνία (άρθρο 8,9 ισχύοντος και προγενέστερου Κανονισμού) και ως εκ τούτου δεν είναι αναγκαία η τήρηση τύπου και για την αναμίσθωση κατ' άρθρο 611 ΑΚ.»

2. Με την υπ' αριθμ 63/2014 απόφαση του Αρείου Πάγου (Δ' Πολ. Τμήματος), η οποία απέρριψε αναίρεση κατά της ως άνω απόφασης 2608/2011 του Εφετείου Αθηνών έγινε δεκτό ότι :

«Με την επιφύλαξη των διατάξεων περί διάρκειας των προστατευόμενων μισθώσεων 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 παρ. 1 του άρθρ. 8 του παρόντος, με την οποία ορίζεται ότι «στις μισθώσεις ΝΠΔΔ δεν επιτρέπεται σιωπηρή αναμίσθωση ή σιωπηρή παράταση της μίσθωσης» εφαρμόζεται και για τους ασφαλιστικούς Οργανισμούς που υπάγονται στο Υπουργείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων πλην ΙΚΑ και ΟΓΑ. Με το δεύτερο λόγο της αιτήσεως αναιρέσεως προσάπτεται στην προσβαλλόμενη απόφαση η πλημμέλεια από τον αριθμό 1 του άρθρου 559 ΚΠολΔ, διότι το Εφετείο δέχθηκε ότι η ένδικη μίσθωση μετά την παρέλευση του συμβατικού καθώς και του νόμιμου χρόνου διάρκειας αυτής και δη – από 2.11.2006 ανανεώθηκε σιωπηρά παρά τα όσα ορίζονται στη διάταξη του άρθρου 12 του Κανονισμού μισθώσεων του ΙΚΑ, (ΥΑΒ/2/2003-ΥΑΒ/21/18003/3318 ΦΕΚ 1055 2003), που απαγορεύει τη σιωπηρά παράταση χωρίς προηγούμενη απόφαση του Διοικητή του ΙΚΑ, που εκπροσωπείται από τον εκάστοτε Διευθυντή του Υποκαταστήματος που συνάπτει τη μίσθωση. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, διότι η παράταση της διάρκειας της μίσθωσης η προβλεπόμενη από την ως ανωτέρω διάταξη του Κανονισμού του ΙΚΑ δεν είναι ταυτόσημη κατά την έννοια και τις συνέπειες με την κατ' άρθρο 611 ΑΚ αναμίσθωση που δέχθηκε το Εφετείο στην προκείμενη περίπτωση ως καταρτισθείσα, με την οποία



7

θεωρείται ότι συνάπτεται νέα μισθωτική σύμβαση με τους ίδιους όρους όπως η παλιά (αν δεν ορίστηκε διαφορετικά), η οποία είναι αορίστου χρόνου, η λήξη της οποίας επέρχεται με καταγγελία σύμφωνα με τα άρθρα 608 παρ. 2 και 609 ΑΚ, ενώ, πέραν τούτου, κατ' άρθρο μόνο του ΠΔ/τος 192/1986, η διάταξη του άρθρου 37 του ΠΔ/τος, 715/1979 με την οποία ορίζεται ότι «στις μισθώσεις ΝΠΔΔ δεν επιτρέπεται σιωπηρή αναμίσθωση ή σιωπηρή παράταση της μίσθωσης», εφαρμόζεται και για τους Ασφαλιστικούς Οργανισμούς που υπάγονται στο Υπουργείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων πλην ΙΚΑ και ΟΓΑ. Περαιτέρω, ο τρίτος λόγος της αιτήσεως από τον αριθμό 1 του άρθρου 559 ΚποΛΔ, διότι το Εφετείο δέχθηκε ως έγκυρη την αναμίσθωση του μισθίου από το αναιρεσεϊον, καίτοι δεν καταρτίστηκε εγγράφως, κατά παράβαση του άρθρου 12 του κανονισμού μισθώσεων του ΙΚΑ, είναι, μετά την απόρριψη ως αβασίμου του δεύτερου, με το προεκτεθέν περιεχόμενο λόγου της αιτήσεως αναιρέσεως, απορριπτός ως επί αναληθούς προϋποθέσεως στηριζόμενος ενόσω ο ως ανωτέρω κανονισμός ουδέν περι αναμίσθωσης και των προϋποθέσεων καταρτίσεως της διαλαμβάνει».

3. Συνέπειες Καταβολής μισθωμάτων στον παλιό εκμισθωτή.

Αν ο εκμισθωτής, μη έχοντας γνώση της εκποίησης, καταβάλει τα μετά την εκποίηση ληξιπρόθεσμα και απαιτητά μισθώματα στον αρχικό εκμισθωτή (παλιό κτήτορα), πρόκειται για καλόπιστη καταβολή σε κατά φαινόμενο δικαιούχο. Υπό τις περιστάσεις αυτές θα μπορούσε η αξίωση του νέου κτήτορα να αποκρουστεί ως καταχρηστική (Βλ. Βαθρακοκόιλης, Ερνομακ, υπό το άρθρο 614).

4. Εκποίηση μέρους του μισθίου. Αν εκποιηθεί τμήμα του μισθίου, ο αγοραστής υπεισέρχεται στη μισθωτική σχέση μόνο του τμήματος που απέκτησε και δημιουργούνται πλέον περισσότερες μισθώσεις (Ολ ΑΠ 557/78 ΕΕΝ13/89, ΑΠ 183/1994 ΝΟΒ 43/47). Κατά την γνώμη που επεκράτησε στην επιστήμη και την νομολογία, η σύμβαση της μίσθωσης μπορεί να έχει αντικείμενο ένα ή και περισσότερα αυτοτελή μίσθια ακίνητα, συνεχόμενα ή όχι. Η ενιαία μίσθωση δεν διασπάται στην περίπτωση εκποίησης ενός ή περισσότερων μισθωμένων ενιαίων μισθίων σε τρίτο. (Βλ. ΑΔ ΗΟC Ε.Α 2184/1989 ή νομικών δεδομένων ΝΟΜΟΣ). **Αν πρόκειται για εκποίηση συνεχόμενων ακινήτων, πρέπει να εκτιμηθεί αν πρόκειται για ενιαία μίσθωση ή για περισσότερες αυτοτελείς μισθώσεις, που θα κριθεί από την βούληση των μερών με κριτήρια την διάρκεια, το μίσθωμα, την αναπροσαρμογή κ.α** οπότε αν κριθεί η μίσθωση ως ενιαία, η εκποίηση θα υπαχθεί στις αρχές που

4

προαναφέρθηκαν για την περίπτωση εκποίησης ιδανικής μερίδας, ενώ αν κριθεί η αυτοτέλεια κάθε μίσθωσης θα εφαρμοσθούν όσα και επί διανομής (Βλ. Βαθρακοκοίλη, ΕΡΝΟΜΑΚ υπό το άρθρο 614 σελ. 823).

5. Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 968/1968 απόφαση του Αρείου Πάγου (Ελ.Δ. 30.549) « η χρηματική παροχή του μισθώματος έχει διαιρετό αντικείμενο».

II. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Όπως προκύπτει από το ως άνω έγγραφο του υπό κρίση ερωτήματος:

A. «Με το υπ' αριθ. πρωτ. 1986/21-07-2014 έγγραφο διαβιβάστηκε από το Περιφερειακό Υποκ/μα ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Αθηνών, Υποδ/νση Οικονομική, Τμήμα Ελέγχου & Εκκαθάρισης Δαπανών στην Διεύθυνση Τεχνικής και Στέγασης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ προς ενημέρωσή της, αλληλογραφία σχετικά με την καταβολή των μισθωμάτων για το ακίνητο της οδού Νικηφόρου 16 στην Αθήνα, εξαιτίας του θανάτου (στις 7-10-2013) ενός εκ των εκμισθωτών, του Ευάγγελου Πολάκη. Με το υπ' αριθ. πρωτ. 26143/29-07-2014 έγγραφο διαβιβάστηκε από τη Νομική Δ/νση ΙΚΑ-ΕΤΑΜ στην ως άνω Υπηρεσία η από 23-07-2014 εξώδικη δήλωση της συζύγου του θανόντος Παναγιώτας Πολάκη και των τέκνων τους, με την οποία δήλωσαν προς το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ τα ποσοστά κληρονομιάς τους επί της περιουσίας του θανόντος και με την οποία ζήτησαν να τους καταβληθεί η αναλογία επί του καταβληθέντος μισθώματος για το ως άνω ακίνητο. Εν συνέχεια, με την από 04-09-2014 αίτηση η Παναγιώτα Πολάκη μεμονωμένα, αφού προσκόμισε τα σχετικά δικαιολογητικά, ζήτησε να της καταβληθεί η αναλογία της επί του καταβληθέντος μισθώματος για το ως άνω ακίνητο.

Από το φάκελο του ακινήτου που τηρείται στην Υπηρεσία αυτή, προκύπτει ότι το ακίνητο της οδού Νικηφόρου 16 είχε μισθωθεί αρχικά από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ με το από 18-03-1965 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Συμβαλλόμενος εκμισθωτής στο αρχικό μισθωτήριο ήταν ο Γεώργιος Λυμπερόπουλος. Ακολούθησαν συμφωνητικά επέκτασης και παράτασης της μίσθωσης με τους ίδιους ως άνω συμβαλλομένους. Στο από 12-12-1979 ιδιωτικό συμφωνητικό παράτασης μίσθωσης συμβλήθηκαν με το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ως εκμισθωτές του ακινήτου για πρώτη φορά ο Ευάγγελος και η Παναγιώτα Πολάκη από κοινού. Ακολούθησαν συμφωνητικά παράτασης μίσθωσης με τους τελευταίους αυτούς συμβαλλομένους. Τα τελευταία ισχύοντα ιδιωτικά

4

συμφωνητικά που συνήφθηκαν για το εν λόγω ακίνητο είναι τα από 10-07-2001 (παράταση μίσθωσης για τους επτά (7) υπέρ του ιστογείου ορόφους επιφάνειας 1300 τ.μ. συν χώρο ιστογείου 140 τ.μ. -12ετία το μέγιστο- λήξη μίσθωσης την 24-06-2013) και από 13-12-2011 (επέκταση μίσθωσης για χώρο ιστογείου επιφάνειας 210 τ.μ. και υπογείου 140 τ.μ. -λήξη μίσθωσης 24-06-2013). Ο Ευάγγελος και η Παναγιώτα Πολάκη παρέμειναν βάσει των συμφωνητικών αυτών εκμισθωτές του ακινήτου. Η μίσθωση για όλους τους μισθωμένους χώρους του κτιρίου (συνολικής επιφάνειας - 1790 τ.μ.) έληξε την 24-06-2013. **Το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ συνεχίζει να κάνει χρήση του μισθίου μέχρι και σήμερα και έχει καταβάλει τα μισθώματα μέχρι και το μήνα Απρίλιο του 2014**, όπως προκύπτει από το υπ' αριθμ. 2797/24-10-2014 έγγραφο του Περιφερειακού Καταστήματος ΙΚΑ Αθηνών.

Ο εκμισθωτής Ευάγγελος Πολάκης απεβίωσε στις 07-10-2013 στο Μοντέστο Καλιφόρνια ΗΠΑ. Από το υπ' αριθ. 3954/23-12-2013 Πρακτικό Δημοσίευσης Μυστικής Διαθήκης, το οποίο μας προσκομίστηκε μαζί με την από 23-07-2014 εξώδικη δήλωση της συζύγου του Παναγιώτας και των τέκνων τους, προκύπτει ότι η σύζυγος του θανόντος Παναγιώτα Πολάκη κληρονομεί τα 35/56 της περιουσίας του θανόντος συζύγου της και τα πέντε (5) τέκνα τους τα υπόλοιπα 21/56 της περιουσίας του. Οι εν λόγω κληρονόμοι είναι κάτοικοι εξωτερικού. Ο θανών είχε ωστόσο και άλλα δύο (2) τέκνα από τον πρώτο γάμο του, τα οποία περιόρισε ως προς το κληρονομικό τους δικαίωμα στη νόμιμη μοίρα αποτιμημένη σε Ευρώ.

Με την από 23-07-2014 εξώδικη δήλωση της συζύγου του Παναγιώτας και των τέκνων τους προσκομίστηκαν ως συνημμένα του εξωδίκου οι κάτωθι συμβολαιογραφικές πράξεις:

- 1) Το υπ' αριθ. 39595/30-01-1979 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του ακινήτου της οδού Νικηφόρου 16 από τον Ευάγγελο και την Παναγιώτα Πολάκη.
- 2) Η υπ' αριθ. 2255/30-11-1987 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του ως άνω ακινήτου.
- 3) Το υπ' αριθ. 2256/30-11-1987 συμβόλαιο γονικής παροχής χώρων του ακινήτου της οδού Νικηφόρου 16 προς τον Γεράσιμο Πολάκη.
- 4) Το υπ' αριθ. 2314/31-12-1987 συμβόλαιο γονικής παροχής χώρων του ακινήτου της οδού Νικηφόρου 16 προς τη Βασιλική Πολάκη.
- 5) Το υπ' αριθ. 2313/31-12-1987 συμβόλαιο γονικής παροχής χώρων του ακινήτου της οδού Νικηφόρου 16 προς τη Μαρία Πολάκη.

4

- 6) Το υπ' αριθ. 2315/31-12-1987 συμβόλαιο γονικής παροχής χώρων του ακινήτου της οδού Νικηφόρου 16 προς την Αναστασία Πολάκη.
- 7) Το υπ' αριθ. 2316/31-12-1987 συμβόλαιο γονικής παροχής χώρων του ακινήτου της οδού Νικηφόρου 16 προς την Έρση Πολάκη.

Δεδομένων των συμβολαιογραφικών αυτών πράξεων, δημιουργείται σύγχυση στην Υπηρεσία πώς γίνεται να κληρονομούν τα τέκνα ποσοστά ιδιοκτησίας επί του ακινήτου της οδού Νικηφόρου 16 αφού ο θανών τους τα είχε ήδη μεταβιβάσει με τα συμβόλαια γονικής παροχής.

Στην από 04-09-2014 αίτησή της η Παναγιώτα Πολάκη ισχυρίζεται ότι εφόσον είναι ήδη εκμισθώτρια του ακινήτου της οδού Νικηφόρου 16 βάσει των μισθωτηρίων κατά ποσοστό 50%, αν στο ποσοστό αυτό προστεθεί και το ποσοστό κληρονομίας επί του ακινήτου θα πρέπει να λαμβάνει εφεξής το 50% του μηνιαίου καταβληθέντος μισθώματος για το ως άνω ακίνητο ως άμεση δικαιούχος εκμισθώτρια βάσει των μισθωτηρίων και έπειτα τα 35/56 του 50% του μισθώματος το οποίο ελάμβανε ο θανών σύζυγός της, ήτοι να λαμβάνει συνολικά το ποσοστό $50\% + (35/56 \times 50\%) = 50\% + 31,25\% = 81,25\%$ του μηνιαίου καταβαλλόμενου μισθώματος για το ως άνω ακίνητο. Προς θεμελίωση του κληρονομικού δικαιώματος της Παναγιώτας Πολάκη προσκομίστηκαν τα κάτωθι δικαιολογητικά:

- 1) Το υπ' αριθ. 3126/23-07-2014 Πιστοποιητικό περί μη αποποίησης κληρονομιάς.
- 2) Το υπ' αριθ. 21658/23-07-2014 Πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης άλλης διαθήκης.
- 3) Η υπ' αριθ. πρωτ. 68360-04/12/2013 Ληξιαρχική πράξη θανάτου.
- 4) Το υπ' αριθ. 8402/04-08-2014 Πιστοποιητικό περί μη προσβολής κληρονομικού δικαιώματος.
- 5) Το υπ' αριθ. πρωτ. 24423/09-12-2013 Πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών.....» Με βάση τα ανωτέρω υπεβλήθη το υπό κρίση ερώτημα.

B. Ειδικότερα

α) Με το υπ' αριθμ. 39595/30.1.1979 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Λεωνίδα Τσάκαλου, νομίμως έκτοτε μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3048 και αριθμ. 316 αγόρασαν ολόκληρο το



7
μίσθιο η Παναγιώτα Πολάκη και ο αποβιώσας Ευάγγελος Πολάκης, κατά ποσοστό συνιδιοκτησίας 50% έκαστος.

β) Με το υπ' αριθμ. 2255/30.11.1987 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Κουρνέτα, νομίμως έκτοτε μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 4684 και αριθμ.73, αμφότεροι οι ως άνω συνιδιοκτήτες συνέστησαν οριζόντιες ιδιοκτησίες εφ' ολοκλήρου του μισθίου πολυωρόφου ακινήτου.

γ) Ακολούθως, αμφότεροι οι ως άνω συνιδιοκτήτες προέβησαν σε μεταβιβάσεις στα τέκνα τους, με γονικές παροχές, των ακολούθων οριζόντιων ιδιοκτησιών (γραφεία) της πολυωρόφου οικοδομής (μισθίου) με αντίστοιχα εμβαδά και ποσοστά συνιδιοκτησίας (σε χιλιοστά), με τα αντίστοιχα συμβόλαια του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γ. Κουρνέτα, με τα οποία συγχρόνως, ως συνεκμισθωτές, εκχώρησαν και μεταβίβασαν στα ως άνω τέκνα τους και τα εκ της μισθώσεως προς το ΙΚΑ πάσης φύσεως δικαιώματά τους, καθώς και το δικαίωμα απολήψεως του μισθώματος κατ' αναλογίαν, ως εξής:

Στον Γεράσιμο Πολάκη, τα γραφεία: υπό στοιχ.Γ-1 54,50 τ.μ. 17‰, υπό στοιχ. Γ-2 46,20 τ.μ. 18‰, υπό στοιχ. Γ-3 66,00 τ.μ. 19‰, υπό στοιχ. Γ-4 48,70 τ.μ. 18‰ και υπό στοιχ Γ-5 44,90 τ.μ 15‰, με το υπ' αριθμ. 2256/30.11.1987, νομίμως έκτοτε μεταγεγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 4684 και αριθμ.74. Σύνολο ποσοστών συνιδιοκτησίας 87‰.

Στην Βασιλική Πολάκη, τα γραφεία: υπό στοιχ. Δ-3 44,00 τ.μ. 15‰, υπό στοιχ. Ε-1 54,50 τ.μ. 16‰, υπό στοιχ. Ε-2 55,14 τ.μ. 16‰, υπό στοιχ. Ε-3 79,62 τ.μ. 19‰, υπό στοιχ. Ε-4 44,90 τ.μ. 13‰ και υπό στοιχ. Ε-5 42,00 τ.μ. 12‰, με το υπ' αριθμ. 2314/31.12.1987, νομίμως έκτοτε μεταγεγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 4684 αριθμ.76. Σύνολο ποσοστών συνιδιοκτησίας 91‰.

Στην Μαρία Πολάκη, τα γραφεία: υπό στοιχ. Β-1 45,00 τ.μ. 18‰, υπό στοιχ. Β-2 46,20 τ.μ. 18‰, υπό στοιχ. Β-3 66,00 τ.μ. 19‰, υπό στοιχ. Β-5 44,90 τ.μ. 16‰ και υπό στοιχ. Β-6 42,00 τ.μ. 16‰ με το υπ' αριθμ. 2313/31.12.1987, νομίμως έκτοτε μεταγεγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 4684 και αριθμ.75. Σύνολο ποσοστών συνιδιοκτησίας 87‰.

Στην Αναστασία Πολάκη, τα γραφεία: υπό στοιχ. Α-4 48,70 τ.μ. 18‰, υπό στοιχ. ΣΤ-1 54,50 τ.μ. 16‰, υπό στοιχ ΣΤ-2 47,76 τ.μ. 19‰, υπό στοιχ. ΣΤ-3 46,20 τ.μ. 18‰ και υπό στοιχ. ΣΤ-4 73,20 τ.μ. 16‰, με το υπ' αριθμ.2315/31.12.1987,

νομίμως έκτοτε μεταγεγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 4684 και αριθμ.77. Σύνολο ποσοστών συνιδιοκτησίας 87%.

Στην Έρση Πολάκη, τα γραφεία: υπό στοιχ. Α-2 46,20 τ.μ. 18%, υπό στοιχ. Α-6 42,50 τ.μ 16%, υπό στοιχ. Γ-6 42,00 τ.μ. 13%, υπό στοιχ. Ζ-1 47,67 τ.μ. 10%, υπό στοιχ Ζ-2 14,00 τ.μ. 6% και υπό στοιχ. Ζ-3 24,00 τ.μ. 8%, με το υπ' αριθμ. 2316/31.12.1987, νομίμως έκτοτε μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 4684 και αριθμ.78. Σύνολο ποσοστών συνιδιοκτησίας 71%.

Έτσι, μετά την αφαίρεση των γενομένων ως άνω γονικών παροχών (συνολικώς 423%), παρέμεινε στους αρχικούς συνιδιοκτήτες ποσοστό συνιδιοκτησίας (1000-423=577) **577% / 2 = 288,50%** σε κάθε έναν από τους **Παναγιώτα και Ευάγγελο Πολάκη**.

Γ. Στην από 23-12-2013 μυστική διαθήκη του Ευαγγέλου Πολάκη, που δημοσιεύθηκε την 23-12-2013 με το υπ' αριθ.3954/2013 πρακτικό του Ειρηνοδικείου Αθηνών περί δημοσίευσης μυστικής διαθήκης ορίζεται κατά τα κύρια αυτής μέρη ότι:

«**Α**) Στην αγαπημένη μου σύζυγο ΓΙΟΥΛΑ, η οποία με τον εξαιρετικό χαρακτήρα της και την άριστη συμπεριφορά της κατά την διάρκεια της συμβίωσής μας στάθηκε δίπλα μου με αληθινή αγάπη, στοργή, αφοσίωση και απόλυτη κατανόηση και μάλιστα στις δύσκολες στιγμές της ζωής μας, αφήνω τα 35/56 της περιουσίας μου και την εγκαθιστώ κληρονόμο μου επ' αυτής, υπό τον όρο να την διατηρήσει όσα χρόνια θα ζήσει, ώστε μετά τον θάνατό της να περιέλθει εις τα εκ του μετ' αυτής γάμου μας αποκτηθέντα πέντε (5) παιδιά μας, τα οποία ορίζω από τώρα ως περαιτέρω κληρονόμους μου και παραγγέλλω, η περιουσία μου αυτή, να περιέλθει εις τα ως άνω παιδιά μας με τον τρόπο που περιγράφω παρακάτω.

Β) Τα υπόλοιπα 21/56 της περιουσίας μου ορίζω να λάβουν κατ' ισομοιρίαν τα πέντε (5) εκ του δευτέρου γάμου, με την σύζυγό μου ΓΙΟΥΛΑ, παιδιά μου (ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ, ΒΑΣΙΛΙΚΗ, ΜΑΡΙΑ, ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ και ΕΡΣΗ), ως και τα δύο (2) εκ του πρώτου, με την ΜΑΤΙΝΑ ΛΑΧΑΝΑ λυθέντος γάμου μου, παιδιά μου (ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ και ΣΤΕΛΛΑ), δηλαδή το κάθε ένα από τα παραπάνω επτά (7) παιδιά μου να λάβει τα 3/56 της κληρονομιαίας περιουσίας μου, τα οποία καλύπτουν την νόμιμη μοίρα εκάστου. **Εις το σημείο αυτό διευκρινίζω ότι τα δύο (2) εκ του πρώτου γάμου παιδιά μου (ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ και ΣΤΕΛΛΑ) με την ΜΑΤΙΝΑ ΛΑΧΑΝΑ, ως προανέφερα, περιορίζω στην νόμιμη μοίρα, λόγω της μέχρι σήμερα απαράδεκτης και**



4

αδικαιολόγητης συμπεριφοράς των έναντί μου, αφού παρά τις επανειλημμένες προσπάθειές μου να συμπαρασταθώ προς αυτά ηθικά και υλικά, αρνήθηκαν αδικαιολόγητα και με περιφρόνηση την προσπάθειά μου αυτή, παραγγέλλω να λάβουν την αξία της νόμιμης μοίρας των σε ΕΥΡΩ κατά την ημέρα του θανάτου μου από τους υπόλοιπους κληρονόμους μου. Εάν οι τελευταίοι, δηλαδή η σύζυγός μου ΓΙΟΥΛΑ και τα από τον με αυτήν γάμο πέντε τέκνα μου δεν αποδεχθούν την εις χρήμα καταβολή της νόμιμης μοίρας σε έκαστον των, από τον πρώτο γάμο μου τέκνων μου, ΒΑΣΙΛΕΙΟ και ΣΤΕΛΛΑ, τότε αυτά να λάβουν από την εις Ελλάδα περιουσία μου την νόμιμη μοίρα των, σε εξ' αδιαίρετου ακίνητα.

Τέλος τα πέντε (5) εκ του δευτέρου με την σύζυγό μου ΓΙΟΥΛΑ παιδιά μου, παραγγέλλω να λάβουν, μετά την επαγωγή της κληρονομιαίας περιουσίας μου σ' αυτά, τα περιουσιακά στοιχεία που άφησα στην σύζυγό μου».

III. Ερμηνεία Διατάξεων- Υπαγωγή

A. Κατά την πλειοψηφήσασα γνώμη του Τμήματος, αποτελουμένη από τον Πρόεδρο του Τμήματος, Πέτρο Τριανταφυλλίδη, Αντιπρόεδρο του ΝΣΚ και τους Νομικούς Συμβούλους, Ι. Διονυσόπουλο, Π. Βαρελά, Σ. Παπαγιαννόπουλο, Κ. Γεωργάκη, Κ. Χαραλαμπίδη, Κουήν-Τακουή Χουρμουζιάν, Ε. Σβολοπούλου, Α. Καστανά και Σ. Σπυρόπουλο, ψήφοι δέκα (10) έγινε δεκτό ότι :

Από την ερμηνεία των ανωτέρω διατάξεων, την αποδεκτική αξιολόγηση του τεθέντος υπ' όψη μας, ως άνω αναφερθέντος αποδεικτικού υλικού, προκύπτει ότι:

1. Η μίσθωση του υπό κρίση μισθίου επί της οδού Νικηφόρου 16 (ισόγειο και 7 όροφοι) με τους αναφερόμενους στο από 12-12-1979 ιδιωτικό μισθωτήριο συμφωνητικό εκμισθωτάς Παναγιώτα Πολάκη και Ευάγγελο Πολάκη αφ' ενός και το ΙΚΑ ως μισθωτή αφ' ετέρου αποδεικνύεται από το ανωτέρω ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο παρά πόδας αυτού φέρει νόμιμη θεώρηση του αρμόδιου Οικονομικού Εφόρου με χρονολογία 11-1-1980, πράγμα που έχει ως νόμιμη συνέπεια κατ' άρθρο 446 ΚΠολΔ ότι η ως άνω μίσθωση αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας. Εδώ πρέπει να παρατηρηθεί ότι σε όλα τα μετέπειτα καταρτισθέντα συμφωνητικά παράτασης της ανωτέρω μίσθωσης ως συμβαλλόμενοι εκμισθωτές αναφέρονται μόνον οι Παναγιώτα και Ευάγγελος Πολάκης. Τα μισθωτήρια αυτά έχουν θεώρηση από την αρμόδια ΔΟΥ.

2 α. Το μίσθιο ακίνητο, αποτελούμενο από ισόγειο και 7 ορόφους περιήλθε στους Παναγιώτα και Ευάγγελο Πολάκη ποσοστό 50% εξ αδιαίρετου δυνάμει του υπ' αριθμ. 39595/30-1-1979 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Λ. Τσάκαλου, νομίμως μεταγραφέντος στον Τόμο 3048 και αριθ. 316 του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών.

β. Ακολούθως, οι ανωτέρω συνιδιοκτήτες Παναγιώτα και Ευάγγελος Πολάκης συνέστησαν επί του ολοκλήρου μισθίου του ακινήτου οριζόντιες ιδιοκτησίες δυνάμει της υπ' αριθμ. 2255/30-11-1987 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυωρόφου οικοδομής του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Κουρνέτα (Τ.4684 και Αριθ.73).

γ. Περαιτέρω, οι ανωτέρω συνιδιοκτήτες προέβησαν το 1987, όπως αναλυτικά περιγράφονται στο υπό στοιχεία ΙΒ του ιστορικού, σε γονικές παροχές (των οριζοντίων ιδιοκτησιών που αναφέρονται σε αυτό στα τέκνα τους **«κατά πλήρη, άμεση, αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη αυτής κυριότητα, νομή και κατοχή...»**). Σε όλες τις ανωτέρω γονικές παροχές αναφέρεται ότι τα παραχωρούμενα στα τέκνα τους Γραφεία (οριζόντιες ιδιοκτησίες) είναι μισθωμένα στο ΙΚΑ και ότι «τα εκ της μισθώσεως αυτής πάσης φύσεως δικαιώματά τους, αγωγές και ενστάσεις τους εκχωρούν και μεταβιβάζουν» (στα τέκνα τους). Πλην, όμως, η ρήτρα αυτή της ως άνω εκχωρήσεως των μισθωμάτων δεν επάγεται έννομες συνέπειες για το ΙΚΑ, διότι δεν επηκολούθησαν οι κατά νόμον προβλεπόμενες προς το ΙΚΑ αναγγελίες, σύμφωνα με τον Κώδικα Δημοσίου Λογιστικού.

δ. **Νομική συνέπεια των ανωτέρω εκποιήσεων** (γονικών παροχών) το έτος 1987 διαρκούσης της υπό κρίση μισθώσεως, η οποία αποδεικνύεται με μισθωτήρια βέβαιης χρονολογίας, είναι σύμφωνα με το άρθρο 614 του ΑΚ ότι **οι νέοι κτήτορες (δικαιούχοι των ως άνω γονικών παροχών) υπεισήλθαν στα δικαιώματα και υποχρεώσεις της ως άνω μίσθωσης, η οποία έχει τον χαρακτήρα ενιαίας μίσθωσης, πράγμα που προκύπτει από τον σκοπό της μίσθωσης αυτή να στεγάσει τις Υπηρεσίες του ΙΚΑ ως σύνολο, την διάρκειά της, το ενιαίο μίσθωμα για όλους τους μισθωτικούς χώρους, αλλά κυρίως την βούληση των μερών, η οποία αντιμετώπισε και αντιμετωπίζει την ανωτέρω μίσθωση ως ενιαία. Η συνδρομή των συνεκμισθωτών επί του μισθώματος θα γίνει κατά το ποσοστό (επί τοις χιλίοις) της συνιδιοκτησίας τους επί του όλου οικοπέδου**. Οι νέοι ως άνω κτήτορες κατέστησαν επομένως συνεκμισθωτές του μισθίου μαζί με την Παναγιώτα Πολάκη και τον Ευάγγελο Πολάκη, οι οποίοι

4
παραμένουν συνιδιοκτήτες επί των κατά τα λοιπά μη διατεθεισών οριζοντίων ιδιοκτησιών τους και ποσοστό 288,50%ο έκαστος,

Οι άνω νέοι κητόρες κατέστησαν συνεκμισθωτές εκ του νόμου (άρθρο 614 ΑΚ) του επίδικου μισθίου μαζί με την Παναγιώτα και Ευάγγελο Πολάκη, που εξακολουθούν να είναι «εκμισθωτές» βάσει των ανωτέρω μισθωτηρίων.

Η μη αναφορά και των νέων κητόρων (δικαιούχων των γονικών παροχών) στα μισθωτήρια, που συνετάγησαν μετά το 1987, μετά δηλ. τις γονικές παροχές **αξιολογείται** ότι δεν αναιρεί την ιδιότητά τους ως συνεκμισθωτών, διότι οι νέοι κητόρες κατέστησαν συνεκμισθωτές εκ του νόμου (άρθρο 614 Α.Κ).

Επομένως, κατά τα ανωτέρω, συνεκμισθωτές και δικαιούχοι των «οφειλομένων» μισθωμάτων των μηνών μηνός Μαΐου 2014 και επόμενα) και μετέπειτα είναι κατά ποσοστό οι εξής:

- 1). Γεράσιμος Πολάκης, κατά ποσοστό 87%ο (τοις χιλίοις)
- 2) Βασιλική Πολάκη, κατά ποσοστό 91%ο
- 3) Μαρία Πολάκη, κατά ποσοστό 87%ο
- 4) Αναστασία Πολάκη, κατά ποσοστό 87%ο
- 5) Έρση Πολάκη, κατά ποσοστό 71%ο
- 6) Παναγιώτα Πολάκη, κατά ποσοστό 288,50 %ο
- 7) Ευάγγελος Πολάκης (και ήδη οι κληρονόμοι του) κατά ποσοστό 288,50%ο.

3) ως προς την καταβολή του ποσοστού εκ 288,50%ο του οφειλομένου μισθώματος στους κληρονόμους του Ευαγγέλου Πολάκη πρέπει να αναφερθούν τα εξής: Με την ανωτέρω διαθήκη του ο Ευάγγελος Πολάκης, όρισε η σύζυγός του να λάβει τα 35/56 της περιουσίας του, ενώ τα επτά (7) παιδιά του να λάβουν τα 3/56 της κληρονομιαίας περιουσίας του. Ώρισε όμως, ειδικότερα, για τα δύο (2) παιδιά του από τον πρώτο γάμο του (Βασίλειο και Στέλλα) ότι τα περιορίζει στην νόμιμη μοίρα τους για τους λόγους που αναφέρονται στη διαθήκη του και παρήγγειλε «να λάβουν την αξία της νόμιμης μοίρας τους σε Ευρώ κατά την ημέρα του θανάτου του από τους υπολοίπους κληρονόμους**», δηλ. συνέστησε κληροδοσία υπέρ των νομίμων μεριδούχων ως άνω, δηλ. των δύο παιδιών του από τον πρώτο γάμο του και σε βάρος των λοιπών κληρονόμων του ως βεβαρημένων**

Από τον φάκελο της υπόθεσης αυτής, δηλ. τα τεθέντα υπ' όψη μας στοιχεία, δεν προκύπτει, εάν οι ως άνω νόμιμοι μεριδούχοι απεδέχθησαν ή απειποιήθησαν την ως άνω κληροδοσία, δηλ. να λάβουν το ποσοστό της νόμιμής τους μοίρας από τους άλλους κληρονόμους (σε περίπτωση δε καταβολής εξεταστέον θα ήτο και αν η

καταβολή καλύπτει την νόμιμο τους μοίρα, αν δηλ. παρέμειναν κληροδοχοί ή συντρέχουν με την νόμιμο μοίρα τους ως κληρονόμοι, νόμιμοι μεριδούχοι). Έτσι, δημιουργείται αβεβαιότητα περί του ποσοστού βάσει του οποίου θα συντρέξουν τελικώς οι κληρονόμοι του Ευαγγέλου Πολάκη στην περιουσία του, (στην οποία συγκαταλέγεται το ποσοστό εκ 288,50 %ο του οφειλομένου για το ως άνω μίσθιο ακίνητο μισθώματος), με αποτέλεσμα το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ να αδυνατεί να εκπληρώσει με ασφάλεια την υποχρέωσή του να καταβάλει στους κληρονόμους του Ευαγγέλου Πολάκη το ποσοστό αυτό. Πρέπει, επομένως το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ να προβεί σε δημοσία κατάθεση του ποσοστού εκ 288,50%ο των οφειλομένων μισθωμάτων για το ως άνω ακίνητο στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ), υπέρ των κληρονόμων του Ευαγγέλου Πολάκη, τα οποία θα αποδοθούν σ' αυτούς από το ΤΠΔ κατά τον λόγο της κληρονομικής τους μερίδας.

Δ. Δεδομένου ότι μέχρι σήμερα, όπως προκύπτει από το ιστορικό του ερωτήματος, αλλά και από πληροφόρηση από την αρμόδια υπηρεσία, δεν έχει περιέλθει σ' αυτή εναντίωση των εκμισθωτών ή των κληρονόμων στη συνέχιση της υπό κρίση μίσθωσης, έχουμε μετά την λήξη της μίσθωσης την 24-6-2013 σιωπηρή αναμίσθωση. **Γι' αυτό, η οφειλή του ΙΚΑ προς τους εκμισθωτές αφορά οφειλή εκ μισθωμάτων και όχι αποζημίωση χρήσης.**

4). Κατόπιν των ανωτέρω στο τεθέν ερώτημα προσηύκει η απάντηση ότι το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ θα πρέπει :

α). Να καταβάλει στους ανωτέρω συνεκμισθωτές τα οφειλόμενα μισθώματα των μηνών Μαΐου 2014 και επόμενα κατά ποσοστό ως εξής:
Στους

- 1). Γεράσιμο Πολάκη, 87%ο (τοις χιλίοις)
- 2) Βασιλική Πολάκη, 91%ο
- 3) Μαρία Πολάκη, 87%ο
- 4) Αναστασία Πολάκη, 87%ο
- 5) Έρση Πολάκη, 71%ο
- 6) Παναγιώτα Πολάκη, 288,50 %ο.

β) να προβεί σε δημοσία κατάθεση ποσοστού 288,50%ο των οφειλομένων μισθωμάτων για το ως άνω ακίνητο στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, υπέρ των κληρονόμων του Ευαγγέλου Πολάκη τα οποία θα αποδοθούν σ' αυτούς από το ΤΠΔ κατά τον λόγο της κληρονομικής τους μερίδας.

αγ

**Β. Κατά την μειοψηφήσασα, όμως, γνώμη του Νομικού Συμβούλου
Ν. Μουδάτσου, ψήφος μία (1)**

1.α. Από την καταχώριση (άρθρο 1194 ΑΚ) περίληψης της μεταγραφτέας πράξης (των γονικών παροχών) στο βιβλίο μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, τα πέντε παιδιά κατέστησαν αποκλειστικοί κύριοι των οριζόντιων ιδιοκτησιών τους και αυτοδίκαια συγκύριοι κατά συνολικό ποσοστό 423 χιλιοστά στο έδαφος και στα κοινόκτητα μέρη της οικοδομής (1002,1033, 1117 ΑΚ άρθρο 1 επομ. Ν. 3741/1929).

Έκτοτε έπαυσε η αδιαίρετη χρήση του μισθίου από το ΙΚΑ και οι νέοι κύριοι έγιναν οι αποκλειστικοί εκμισθωτές των οριζόντιων ιδιοκτησιών τους (ίδετε ΑΠ 183/1994 ΝοΒ 43,47), στις δε λοιπές οριζόντιες ιδιοκτησίες παρέμειναν συνεκμισθωτές-συγκύριοι κατά ποσοστό 50% οι Ε.Π. και Π.Π. Οι νέοι εκλεγε εκμισθωτές γνώριζαν τη μίσθωση και το περιεχόμενό της κατά τον χρόνο που έγιναν κύριοι των ακινήτων τους (βλέπετε την από 23-7-2014 εξώδικη δήλωση τους) γι' αυτό υπεισηλήθαν στην μισθωτική σχέση (614 ΑΚ Απόστολος Γεωργιάδης: «Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό Μέρος Τόμος Ι παρ. 26 αριθμός 13»). Η εν λόγω μίσθωση έληξε την 25-6-2011.

Την 10-7-2001, ο Ε.Π και η Π.Π. φερόμενοι ως συνεκμισθωτές-συγκύριοι κατά ποσοστό 50% έκαστος, παραχώρησαν στο ΙΚΑ τη χρήση του μισθίου ακινήτου που περιγράφεται στο από 10-7-2001 μισθωτήριο έγγραφο, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που ανήκαν στα παιδιά τους. Η εν λόγω μίσθωση **ξένων** πραγμάτων ήταν έγκυρη (ΑΠ 1195/86 ΝοΒ 35, 90, ΑΠ398/1978 ΝοΒ27,181, Απόστολος Γεωργιάδης: «Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος, Τόμος Ι παρ. 23 ΙΙ Στοιχεία της σύμβασης, σελίδα 311»).

Τα αυτά ισχύουν και για το ακίνητο που περιγράφεται στο από 13-12-2011 μισθωτήριο, αν περιλαμβάνει τις οριζόντιες ιδιοκτησίες, που ανήκουν στα πέντε παιδιά τους.

Τα πέντε παιδιά τους, αν και γνώριζαν τα παραπάνω, δεν ζήτησαν από την 10-7-2001 και έως την 26-4-2013 που έληξαν οι μισθώσεις (608 εδαφ. α ΑΚ) την απόδοση των μισθίων ακινήτων τους με βάση τις γενικές διατάξεις (1094,987 ΑΚ), ούτε γνωστοποίησαν στον μισθωτή (ΙΚΑ) την εμπράγματη σχέση τους με τα μίσθια. Συνεπώς τις ενέκριναν κατά άρθρο 236 ΑΚ, νομίμως δε ανανεώθηκαν κατ' άρθρο 611 ΑΚ αυτές με συνεκμισθωτές τους Ε.Π και Π.Π. Από τον θάνατο του συνεκμισθωτή Π.Π. την 7-10-2013, στην μισθωτική σχέση, η οποία είναι κληρονομητή κατ' άρθρο

1710 ΑΚ παρ. 1, υπεισήλθαν οι εκ διαθήκης κληρονόμοι αυτού κατά το μέρος που τους εγκατέστησε με αυτή συγκυρίους των κληρονομιαίων μισθίων (λοιπών οριζόντιων ιδιοκτησιών), που του ανήκαν το χρόνο θανάτου του κατά πλήρη κυριότητα και κατά ποσοστό 50% αδιαίρετα (ΑΠ 199/1998 ΝοΒ 47,611).

β. Όταν η κληρονομιά περιέχει ακίνητα, θα πρέπει κατ' εφαρμογή των άρθρων 1193, 1195, 1198 ΑΚ και 12 παρ. 1 του ν. 2664/1998 να καταχωρηθεί στα κτηματολογικά φύλα του κατά τόπο αρμοδίου Κτηματολογίου το δημόσιο έγγραφο από το οποίο προκύπτει η αποδοχή της κληρονομιάς, οπότε η κληρονομιά του θανόντα αποκτάται αναδρομικά από του θανάτου του (1199 ΑΚ, Ολ ΑΠ 382/1961 ΑΠ 383/2014). Αν δεν συμβούν τα παραπάνω, εξακολουθεί η κυριότητα να παραμένει μετέωρη, καθόσον αφορά τα ακίνητα (Ολομ ΑΠ 108/1978, 985/2008, Ολ. ΑΠ 7/2004). Συνεπώς, πρέπει να γίνει δεκτό, ότι μόνο με την ολοκλήρωση της κατ' άρθρο 1195 ΑΚ μεταγραφής του δημοσίου εγγράφου που αφορά συγκεκριμένο και ορισμένο ακίνητο (1196,1197 ΑΚ) ο νέος κτήτοράς του υπεισέρχεται με κληρονομική διαδοχή ως εκμισθωτής στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις του κληρονομηθέντος μισθίου ακινήτου. Διαφορετικά δεν υπεισέρχεται στην μισθωτική σχέση.

Από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει, ότι οι φερόμενοι, ως εκ διαθήκης κληρονόμοι του αποβιώσαντα Ε.Π. μετέγραψαν νόμιμα την αποδοχή της κληρονομιάς του στο Κτηματολόγιο Αθηνών και συνεπώς υφίσταται αδυναμία προσδιορισμού των συνεκμισθωτών των οριζοντίων ιδιοκτησιών, στις οποίες ήταν συγκύριος-συνεκμισθωτής ο θανών.

2. Περαιτέρω, επίσης προκύπτουν από τα στοιχεία του φακέλου και τα ακόλουθα:

α) Ότι το οφειλόμενο μηνιαίο συνολικό μίσθωμα και για τις δύο μισθώσεις ανέρχεται στο ποσό των 3.929,15 ευρώ.

β) Ότι έως τον Απρίλιο του 2014 καταβαλλόταν στο όνομα και για λογαριασμό των συνεκμισθωτών Ε.Π. και Π.Π., παρότι είχε ήδη αποβιώσει ο πρώτος από 7-10-2013.

γ) Το ΙΚΑ ως μισθωτής αγνοούσε όλα τα παραπάνω κρίσιμα γεγονότα μέχρι και την επίδοση σ' αυτό την 25-7-2014 της από 23-7-2014 αναφερόμενης πιο πάνω εξωδίκου δηλώσεως. Με τη δήλωση αυτή η αρχική συνεκμισθώτρια Π.Π. και τα πέντε παιδιά της συμφώνησαν από το Μάιο του 2014 και εφεξής, να εισπράττουν τα 969,09 χιλιοστά του όλου μηνιαίου μισθώματος δηλαδή ποσό 3.807 ευρώ ως συγκύριοι και συγκληρονόμοι κατά το ποσοστό αυτό αδιαίρετα στο έδαφος της οικοδομής και στα κοινόκτητα μέρη της και κατ' ακολουθία ως συνεκμισθωτές του όλου μισθίου κατά την αυτή αναλογία. Εμμέσως έτσι συνομολόγησαν και συγχρόνως **πρότειναν στον**

μυ

μισθωτή (ΙΚΑ), ότι έκτοτε θα ισχύουν τα ακόλουθα: γ.α.) τα πέντε (5) παιδιά θα είναι οι αληθινοί εκμισθωτές των οριζόντιων ιδιοκτησιών που τους ανήκουν λόγω γονικής παροχής κατά πλήρη κυριότητα, γ.β.) τα πέντε παιδιά (5) και η μητέρα τους ως πλειοψηφία των κοινών (ΑΚ 789, ΑΠ 212/2013, ΝοΒ 51,1845) δεσμεύτηκαν απέναντι στον μισθωτή (ΙΚΑ), ότι θα είναι οι συνεκμισθωτές των λοιπών αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών και ειδικότερα άπαντες (6) ως συγκληρονόμοι από διαθήκη του πατέρα τους και συζύγου της κατά το ποσοστό που έχουν εγκατασταθεί αδιαίρετα στην κληρονομιά του, η δε μητέρα και ως αρχική συγκυρία κατά πλήρη κυριότητα με ποσοστό 50% των εν λόγω ιδιοκτησιών – μισθίων, γ.γ) το ΙΚΑ θα οφείλει το συνολικό ποσό των 3.929,15 ευρώ το μήνα για την χρήση όλων των αυτοτελών μισθίων που προαναφέρθηκαν, η δε αναλογία που δικαιούται κάθε μισθωτής για τη χρήση όλων των μισθίων από το ΙΚΑ αντιστοιχεί στο ποσοστό της αναγκαστικής συνιδιοκτησίας του στο έδαφος, γ.δ) κατ' ακολουθία των ανωτέρω συμφωνήθηκε ότι από το συνολικό ποσό των 3.807 ευρώ (3.929,15 X 969,09 χιλιοστά) που δικαιούνται, το μέρος που αναλογούσε στην μητέρα τους (1841,91 ευρώ) αντιστοιχούσε στο ποσοστό των 468,80 χιλιοστών που ήταν αναγκαστικά συγκυρία στο έδαφος που βρίσκεται η οικοδομή, γ.ε.) συνέτρεχαν κατά το υπόλοιπο ποσοστό του οφειλόμενου μισθώματος που αντιστοιχεί στα 30,91 χιλιοστά του συνολικού μισθώματος και άλλοι συνεκμισθωτές λόγω κληρονομικής διαδοχής και γ.στ.) από το θάνατο του Ε.Π. την 7-10-2013 μέχρι τον Απρίλιο του 2014 το ΙΚΑ κατέβαλε το ποσοστό αυτό σε μη δικαιούχους.

δ) Με την 8345/4-9-2014 νεότερη δήλωσή της η συνεκμισθώτρια Π.Π. ζητεί να της καταβάλλεται από το Μάιο του 2014 και εφεξής ως μηνιαίο μίσθωμα το ποσό των 3192,43 ευρώ. Σύμφωνα με τη δήλωσή της η εν λόγω αναλογία αντιστοιχεί στο 50 % επί του συνολικού μηνιαίου μισθώματος (3929,15), που δικαιούται ως συνεκμισθώτρια του όλου ακινήτου και το 31,25% του έτερου 50% του μηνιαίου μισθώματος που εισέπραττε μέχρι το θάνατό του ως συνεκμισθωτής ο σύζυγός της. Ειδικότερα το ποσοστό αυτό (31,25%) αντιστοιχεί στην κληρονομική της μερίδα (35/56 του 50%). Έτσι όμως γίνεται φανερό ότι εξακολουθεί να θεωρεί τον εαυτό της συνεκμισθωτή και στις αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες που ανήκουν στα παιδιά της, και να αμφισβητεί το περιεχόμενο της από 23-7-2014 κοινής δήλωσής τους.

3. Από τις παραπάνω ενέργειες της αρχικής εκμισθώτριας και των παιδιών της δημιουργήθηκαν από το Σεπτέμβριο του 2014 και έκτοτε εύλογες αμφιβολίες στον μισθωτή ΙΚΑ στα ακόλουθα κρίσιμα ζητήματα:

α) Πως θα καθορισθεί από το ΙΚΑ το ποσοστό επί του συνολικού μηνιαίου μισθώματος (των 3.929,15 ευρώ) που αναλογεί σε κάθε μία από τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα λόγω γονικής παροχής στα πέντε παιδιά του διαθέτη.

β) Η συνεκμισθώτρια Π.Π. από το 1988 και εφεξής είναι συγκυρία κατά 50% και κατά πλήρη κυριότητα των λοιπών οριζόντιων ιδιοκτησιών και κατά 288,50 χιλιοστά αυτοδίκαια συγκυρία στο έδαφος και στα λοιπά κοινόκτητα μέρη της οικοδομής. Συνεπώς και κατά το μέρος που είναι συνεκμισθώτρια με ποσοστό 50% των εν λόγω οριζοντίων ιδιοκτησιών υφίσταται η αυτή αμφιβολία όσον αφορά το ποσοστό που δικαιούται από το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα.

γ) Η μη προσκόμιση αποδεικτικών στοιχείων για την απόκτηση της κυριότητας με κληρονομική διαδοχή των αμέσως αναφερθέντων πιο πάνω οριζόντιων ιδιοκτησιών κατά το υπόλοιπο ποσοστό του 50% που ανήκαν αδιαίρετα και κατά πλήρη κυριότητα στον θανόντα συνεκμισθωτή Ε.Π., ο οποίος ήταν αυτοδίκαια κατά 288,50 χιλιοστά συγκύριος στο έδαφος και στα λοιπά κοινόκτητα μέρη της οικοδομής, στερεί τη δυνατότητα στο ΙΚΑ να πληροφορηθεί τους λόγω κληρονομικής διαδοχής νέους συνεκμισθωτές των οριζοντίων ιδιοκτησιών που ανήκαν στον διαθέτη και να προσδιορίσει την αναλογία του μισθώματος που δικαιούται διαιρετά κάθε ένας από τους συγκληρονόμους του κατά το ποσοστό που έχει εγκατασταθεί με τη διαθήκη ως κληρονόμος του.

Εξ όλων των παραπάνω προκύπτει κατά τη γνώμη της μειοψηφίας, ότι οι ανωτέρω αμφιβολίες ως προς την έκταση της οφειλής του ΙΚΑ σε κάθε έναν από τους προαναφερθέντες συνεκμισθωτές ή εκμισθωτές κατά περίπτωση, η αδυναμία χωρίς υπαιτιότητα του ΙΚΑ να προσδιορίσει ποιοί είναι οι αληθινοί συγκύριοι από κληρονομική διαδοχή των οριζόντιων ιδιοκτησιών μισθίων, που ανήκαν στον θανόντα συνεκμισθωτή Ε.Π., συνιστούν εύλογες αιτίες για την μη καταβολή του συνολικού μηνιαίου μισθώματος από το ΙΚΑ στους αιτούντες, γ'αυτό κατ' εφαρμογή του άρθρου 434 ΑΚ μπορεί να προβεί σε δημόσια παρακατάθεση του (παράβαλε ΑΠ 921/1997 ΝοΒ 46,642, για την ΑΚ 342 βλέπε ΑΠ 637/1989 ΝοΒ38,73).

IV. Συμπέρασμα

Επομένως στο τεθέν ερώτημα προσήκει, κατά την πλειοψηφία γνώμη του Τμήματος, η απάντηση ότι :

Το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ θα πρέπει :

α). Να καταβάλει στους ανωτέρω συνεκμισθωτές τα οφειλόμενα μισθώματα των μηνών Μαΐου 2014 και επόμενα κατά ποσοστό ως εξής:
Στους

- 1). Γεράσιμο Πολάκη, 87%ο (τοις χιλίοις)
- 2) Βασιλική Πολάκη, 91%ο
- 3) Μαρία Πολάκη, 87%ο
- 4) Αναστασία Πολάκη, 87%ο
- 5) Έρση Πολάκη, 71%ο
- 6) Παναγιώτα Πολάκη, 288,50 %ο.

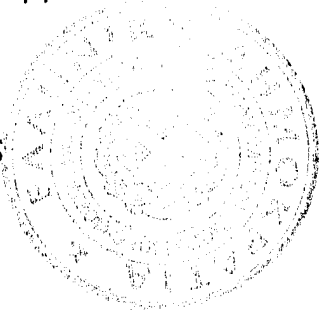
β) να προβεί σε δημοσία κατάθεση ποσοστού 288,50%ο των οφειλομένων μισθωμάτων για το ως άνω ακίνητο στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, υπέρ των κληρονόμων του Ευαγγέλου Πολάκη, τα οποία θα αποδοθούν σ' αυτούς από το ΤΠΔ κατά τον λόγο της κληρονομικής τους μερίδας.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα 28 Νοεμβρίου 2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Πέτρος Τριανταφυλλίδης
Αντιπρόεδρος ΝΣΚ



Ο Εισηγητής

Νομικός Σύμβουλος του Κράτους

Ιωάννης Διονυσόπουλος