



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ : 27/2015
ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Α΄ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
Συνεδρίαση : 4-2-2015

ΣΥΝΘΕΣΗ

Πρόεδρος : Ανδρέας Χαρλαύτης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη : Ανδρέας Ανδρουλιδάκης, Στυλιανή Χαριτάκη, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Κωνσταντίνος Κηπουρός, Ελένη Πασαμιχάλη, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής : Διονύσιος Ν. Χειμώνας, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Ερώτημα : Δ.Κ.Π.0015027 ΕΞ/6-11-2014 του Υπουργείου Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων, Δ/νση Κοινωφελών Περιουσιών.

Περίληψη ερωτήματος : **1.** Αν επί καταγγελίας, από το μισθωτή, της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης ακινήτου (ξενοδοχείου) κοινωφελούς περιουσίας εφαρμόζονται οι διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων. **2.** Αν με την καταγγελία της μίσθωσης από τον μισθωτή, σύμφωνα με το ιστορικό του ερωτήματος, επήλθε λύση της μίσθωσης. **3.** Σε καταφατική περίπτωση, μέχρι πότε οφείλει ο μισθωτής μίσθωμα. **4.** Αν χωρεί συμψηφισμός των οφειλομένων μισθωμάτων με την αξία του κινητού εξοπλισμού του ξενοδοχείου, όπως αυτή θα εκτιμηθεί από πιστοποιημένους εκτιμητές. **5.** Για την ενέργεια αυτή απαιτείται απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών ή κάποια άλλη ενέργεια. **6.** Αν απαιτούνται κάποιες άλλες ενέργειες από την αρμόδια υπηρεσία.

Επί του παραπάνω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α΄ Τμήμα) γνωμοδοτεί, ομόφωνα, ως ακολούθως:

I.- Ιστορικό

Από τα στοιχεία του φακέλου του ερωτήματος προκύπτει το ακόλουθο ιστορικό:

1. Το κληροδότημα Χ.Γ., που υπάγεται στην άμεση διαχείριση του Υπουργείου Οικονομικών έχει ένα ακίνητο ξενοδοχείο στη περιοχή ..., το οποίο εκμισθώθηκε στον Α.Τ. για 25 χρόνια, σύμφωνα με τους όρους της από 22-8-2003 διακήρυξης (Δ/ξης) και τις διατάξεις του α.ν. 2039/1939, του β.δ.30/11-4/12/1939 και του δ/τος της 11/12-11-1929. Με την υπ' αριθ. 1062958/2470/Β0011/10/8/2004 πράξη του Γενικού Γραμματέα Δημοσιονομικής Πολιτικής εγκρίθηκε η μακροχρόνια μίσθωση του ακινήτου.

2. Δυνάμει της ανωτέρω πράξεως και βάσει της Δ/ξης υπεγράφη μεταξύ του Προϊσταμένου της Κτηματικής Υπηρεσίας Κοζάνης, του μισθωτή Α.Τ. και του εγγυητή Σ.Τ. η από 9/12/2004 σύμβαση μίσθωσης. Το ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε στο ποσό των 17000 ευρώ με έναρξη της καταβολής του μετά την περάτωση των συμπληρωματικών εργασιών, που ανέλαβε να εκτελέσει με δικές του δαπάνες ο εκμισθωτής, και όχι πέραν των 18 μηνών από την ημερομηνία παράδοσης και παραλαβής του ακινήτου και με ετήσια αναπροσαρμογή κατά το ποσοστό του τιμαρίθμου προσαυξημένο κατά μία μονάδα.

3. Στη συνέχεια, μετά από αίτημα του μισθωτή, εγκρίθηκε με την αριθ. 1101931/34/Β0011/28-12-2005 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, κατόπιν σύμφωνης γνωμοδότησης του Σ.Ε.Κλ., η υπεκμίσθωση του μισθίου σε εταιρεία που σύστησε ο ίδιος μαζί με τους Σ.Τ. και Ι.Τ., η οποία και ανέλαβε τη διαχείριση της ξενοδοχειακής μονάδας με τους όρους και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την αρχική σύμβαση μίσθωσης. Από τον Ιούνιο του 2006 (συμπλήρωση δεκαοκταμήνου) η εταιρεία άρχισε να καταβάλλει το μίσθωμα κανονικά. Το μηνιαίο μίσθωμα διαμορφώθηκε από 1/6/2006 έως 31/5/2007 στο ποσό των 1.416,67 ευρώ, ενώ με τις αναπροσαρμογές για το διάστημα από 1/6/2012 έως 31/5/2013 στο ποσό των 1.792,73 ευρώ.

4. Από το 2008 η εταιρεία άρχισε να καθυστερεί τις πληρωμές του μισθώματος και, τελικά, έπαυσε να πληρώνει λόγω οικονομικών δυσκολιών που επικαλείται. Ο Α.Τ. με την από 3/11/2009 αίτησή του ζήτησε την τροποποίηση της σύμβασης με

τους εξής όρους: α) Πάγωμα των μισθωμάτων για το έτος 2010 λόγω της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης. β) Το ανεξόφλητο υπόλοιπο των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένης και της τρίμηνης μισθωτικής εγγύησης (την οποία δεν είχε καταβάλει), να καλυφθεί από το ίδιο το κληροδότημα εξυπηρετώντας την ανάγκη λειτουργίας του έργου, επικαλούμενος την αριθ. 9728/1979 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, η οποία, μεταξύ άλλων, απεφάνθη ότι η βούληση του διαθέτη περιελάμβανε και την ανέγερση ξενοδοχείου στην περιοχή γ) Την αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος στο ποσό των 400-500 ευρώ με την ετήσια αύξηση που προβλέπεται από την υπάρχουσα σύμβαση. Η τροποποίηση της σύμβασης, σύμφωνα με τα ανωτέρω και μετά από σύμφωνη γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εθνικών Κληρ/των, δεν εγκρίθηκε με την αριθ. 1091375/2χ/Β0011/9-1-2012 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

5. Ο Α.Τ. άσκησε αγωγή στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών, με την οποία ζήτησε να διαταχθεί η αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος στα 350 ευρώ μηνιαίως για μια πενταετία, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 27-3-2013 αλλά ματαιώθηκε. Επίσης, το Ελληνικό Δημόσιο άσκησε την από 2-7-2012 αγωγή ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κοζάνης για την καταβολή εκ μέρους του μισθωτή όλων των οφειλομένων ενοικίων, τα οποία από 1-3-2007 μέχρι τέλος Ιουνίου του 2012 ανήρχοντο στο ποσό των 77.000 ευρώ περίπου καθώς και ποσού 5.378,19 ευρώ που αντιστοιχεί στην εκκρεμή τρίμηνη μισθωτική εγγύηση. Η αγωγή αυτή επρόκειτο να συζητηθεί στις 29-5-2014, πλην, όμως, η συζήτηση ματαιώθηκε, λόγω εκλογών και πρόκειται να κατατεθεί κλήση προκειμένου να οριστεί νέα δικάσιμος, σύμφωνα με σχετική πληροφόρηση από το Δικαστικό Γραφείο Κοζάνης.

6. Από τον μισθωτή κοινοποιήθηκε στη συνέχεια στον Υπ. Οικονομικών η από 30-11-2012 εξώδικη καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης, σύμφωνα με την οποία, αφενός καταγγέλλει τη σύμβαση μίσθωσης, λόγω της επελθούσας απρόβλεπτης οικονομικής κρίσης, διότι επικαλείται τη συνδρομή των προϋποθέσεων των άρθρων 288 και 388 Α.Κ., αφετέρου δηλώνει ότι προτίθεται να παραδώσει το μίσθιο όπως διαμορφώθηκε με τις συμπληρωματικές εργασίες που εκτέλεσε, λόγω συμβατικής υποχρέωσης, αξίας 241.000 ευρώ, αλλά και αυτές που εκτέλεσε πέρα των συμφωνηθέντων, καθώς και να δωρίσει τον κινητό εξοπλισμό του ξενοδοχείου αξίας περίπου 300.000 ευρώ, υπό την προϋπόθεση ότι θα γίνει εξωδικαστική επίλυση των

διαφορών εντός του πλαισίου που εκθέτει σ'αυτήν. Σύμφωνα με το σκεπτικό του εξωδίκου, το κόστος των συμβατικών δαπανών θεωρείται σαν μίσθωμα και προσauξάνει το ποσό του συμφωνηθέντος μισθώματος για όλη την μισθωτική περίοδο ήτοι (241000: 25έτη 12μήνες) 803,33 ευρώ/μήνα και, επομένως, από 9-12-2012 έως τη λήξη της μίσθωσης έχει προκαταβληθεί εκ μέρους του ποσό 163.880,33 ευρώ συμπληρωματικό μίσθωμα, το οποίο πρέπει να αποσβέσει τις οφειλές του. Στο με αρ. πρωτ. 03459/20-3-2013 έγγραφο του Υπ. Οικονομικών προς την προϊσταμένη της Γενικής Δ/νσης Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων του Υπ. Οικονομικών σημειώνεται, ενόψει της παραπάνω καταγγελίας, ότι «η Υπηρεσία θα πρέπει να προχωρήσει στις κατά νόμον ενέργειες σύμφωνα με την εισήγησή της καθώς επίσης θα πρέπει να προχωρήσει η δικαστική διαδικασία ενώπιον του Πρωτοδικείου απορρίπτοντας παράλληλα την εξώδικη δήλωση της Εταιρείας».

7. Συναφώς, στο από 9/1/2004 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης (κεφάλαιο Γ', «Βασικοί όροι της μίσθωσης») συνομολογείται ότι: α) Τα προβλεπόμενα στην προσφορά του μισθωτή έργα, θα γίνουν με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και έξοδα του, χωρίς δικαίωμα συμψηφισμού τους με μισθώματα και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που απαιτεί η ισχύουσα νομοθεσία (παρ. 2), β) ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα μείωσης του μισθώματος για βλάβη από θεομηνία ή άλλη οποιαδήποτε αιτία που τυχόν θα επέλθει μετά την κατακύρωση (παρ. 17), γ) ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για κάθε βλάβη ή φθορά και δεν μπορεί να επιφέρει ουσιώδεις αλλοιώσεις στο μίσθιο, ούτε να ενεργήσει σ' αυτό μεταρρυθμίσεις που θα μεταβάλουν τη αρχική του σύσταση (παρ. 20), δ) κάθε επισκευή ή προσθήκη στο μίσθιο, όπως και οποιαδήποτε άλλη εγκατάσταση που θα γίνει από τον μισθωτή, περιέρχεται στην κυριότητα του κληροδοτήματος μετά τη λήξη ή τη διάλυση της μίσθωσης, χωρίς καμία αποζημίωση του μισθωτή, ο οποίος δεν δικαιούται να αφαιρέσει τα οικοδομικά υλικά. Ακόμη, ότι ε) ο εκμισθωτής δεν υποχρεώνεται να κάνει οποιαδήποτε επισκευή του μισθίου, έστω και αναγκαία (παρ. 22), στ) σιωπηρή αναμίσθωση δεν χωρεί, ούτε ισχύει παράταση κατά τις διατάξεις τυχόν ενοικιοστασίου ή κάποιου άλλου Νόμου. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να παραιτηθεί με το μισθωτήριο συμβόλαιο από κάθε προστασία των νόμων για ενοικιοστάσιο, ή από οποιαδήποτε παράταση της μίσθωσης, ή από άλλες προστατευτικές των μισθωτών διατάξεις που θα ισχύουν κατά το χρόνο της σύναψης της μίσθωσης, ή που θα εκδοθούν στο μέλλον κατά τη

διάρκειά της (παρ. 25), ζ) κατά τη λήξη ή τη διάλυση της μίσθωσης από υπαιτιότητα του μισθωτή, αυτός υποχρεώνεται να παραδώσει αμέσως το μίσθιο με πρωτόκολλο σε καλή κατάσταση. Αλλιώς θα αποβληθεί βιαίως και θα είναι υποχρεωμένος να καταβάλει στο κληροδότημα ποσό ίσο προς το 1/10 του καταβαλλομένου κατά τη λήξη ή διάλυση της μίσθωσης μηνιαίου μισθώματος, για κάθε μέρα παραμονής του στο μίσθιο, από την ημέρα της λήξης της μίσθωσης ή της διάλυσής της (παρ.27), η) ο μισθωτής θα αποβάλεται από το μίσθιο βιαίως, κατά την ειδική διαδικασία «περί αποδόσεως μισθίου» του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, τόσο για τυχόν καθυστέρηση καταβολής του μισθώματος, όσο και για παράβαση οποιουδήποτε από τους όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου, που όλους θα τους συνομολογήσει υποχρεωτικά ως ουσιώδεις (παρ.29).

8. Η Κτηματική Υπηρεσία Κοζάνης, στην οποία απευθύνθηκε η διοίκηση για τη παραλαβή της ξενοδοχειακής μονάδας, έστειλε σχέδιο πρωτοκόλλου παραλαβής, το οποίο περιελάμβανε εκτός των κτιριακών εγκαταστάσεων και όλο τον επιπλέον κινητό εξοπλισμό λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας, ενώ ζήτησε να τους γνωρίσει η ερωτώσα υπηρεσία τι ακριβώς θα παραληφθεί καθώς και τη συνδρομή πολιτικού ή αρχιτέκτονα μηχανικού για την παραλαβή των οικοδομικών εγκαταστάσεων και μηχανολόγου μηχανικού για την παραλαβή των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

9. Επί πλέον, η αυτή ως άνω Υπηρεσία διατυπώνει την εκτίμησή της, στο με το αριθ. 1018/13-8-2013 έγγραφό της, ότι ο κινητός εξοπλισμός σαν αντικείμενο δωρεάς είναι προς το συμφέρον του κληροδοτήματος μόνο εφόσον η αξία του δεν συμψηφιστεί με τα μισθώματα που οφείλει η παραπάνω ξενοδοχειακή επιχείρηση.

10. Κατόπιν τούτων, και προκειμένου να επιλυθεί η διαφορά που ανέκυψε μεταξύ της Διοίκησης και του υπόψη μισθωτή, η ερωτώσα Υπηρεσία υπέβαλε το προπαρατεθέν ερώτημα.

II.- Κρίσιμες διατάξεις

A.- 1. Στον α.ν. 2039/1939 «Περί τροποποίησης, συμπλήρωσης και κωδικοποίησης των νόμων περί εκκαθάρισεως και διοικήσεως των εις το Κράτος και υπέρ κοινωφελών σκοπών καταλειπομένων κληρονομιών, κληροδοσιών και δωρεών» (Α' 455), μεταξύ των άλλων, ορίζεται : Άρθρο 1: «1. *Κοινωφελής σκοπός κατά την έννοιαν του παρόντος είναι, κατ'αντίθεσιν προς τον ιδιωτικόν, πάς κρατικός,*

θηρσκευτικός, φιλανθρωπικός, εν γένει δ' επωφελής εις το κοινόν εν όλω η έν μέρει σκοπός». Άρθρο 19: «Η εκμίσθωσις των ακινήτων των περιερχομένων εκ κληρονομίας ή κληροδοσίας ή δωρεάς καταληφθείσης εις το Δημόσιον ενεργείται δια δημοπρασίας κατά τα δια Β.Δ/τος ορισθησόμενα. Εάν τα ακίνητα εμισθώθησαν ζώντος του κληρονομουμένου αι μισθώσεις αναγνωρίζονται, εφ' όσον εγγράφως αποδεικνύονται». Άρθρο 36: «1. Κληρονομίαι, κληροδοσίαι και δωρεαί υπέρ του Κράτους προς εκτέλεσιν εφ' άπαξ ή εφ' ωρισμένην διάρκειαν ή εις το διηνεκές ωρισμένου κρατικού ή άλλου ειδικού σκοπού ή έργου και ών ή εκκαθάρισις και η εκτέλεσις δεν ανατίθεται διά της συστατικής πράξεως εις άλλα φυσικά η νομικά πρόσωπα υπάγονται υπό την άμεσον διαχείρισιν του Υπουργείου των Οικονομικών και εκκαθαρίζονται κατά τας διατάξεις του παρόντος Νόμου, εφαρμοζομένων κατ' αναλογίαν των διατάξεων του προηγουμένου Κεφαλαίου. 2. ...».

2. Στο κατ' εξουσιοδότηση του α.ν. 2039/1939 εκδοθέν β.δ. της 30-11/4-12-1939 «Περί του τρόπου εκποιήσεως κινητών και ακινήτων και εκμισθώσεως ακινήτων καταλειπομένων κατά κληρονομίαν, κληροδοσίαν ή δωρεάν εις το Κράτος και υπέρ κοινωφελών σκοπών ως και των ανηκόντων εις κοινωφελή ιδρύματα και περιουσίας» (Α' 523), μεταξύ των άλλων, ορίζεται: Άρθρο 19: «Εκμίσθωση ακινήτων. 1. Τα καταλειπόμενα εις το Δημόσιον κατά κληρονομίαν, κληροδοσίαν ή δωρεάν ακίνητα άνευ όρου, ών απεφασίσθη η διατήρησις των αυτουσιών κατά τας διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 13 του Α.Ν. υπ' αριθμ. 2039/1939 παραδίδονται εις την Διεύθυνσιν Δημοσίων Κτημάτων και διαχειρίζονται και εκμισθούνται παρ' αυτής κατά τας σχετικές διατάξεις του Δ/τος της 11/12 Νοεμ.1929 "περί διοικήσεως Δημοσίων Κτημάτων" ...». Άρθρο 20: «1. Τα καταλειπόμενα εις το Δημόσιον ακίνητα προς εκτέλεσιν εκ των εισοδημάτων των ειδικού σκοπού, εκμισθούνται δια δημοπρασίας κατά τας διατάξεις των άρθρ. 30-59 του Δ/τος της 11/12 Νοεμ.1929 "περί διοικήσεως Δημοσίων Κτημάτων" ως ετροποποιήθησαν και αντικατεστάθησαν μεταγενεστέρως, εφ' όσον άλλως δεν ορίζεται υπό των διατάξεων του παρόντος Β.Δ/τος ή της συστατικής πράξεως. 2. ...». Άρθρο 58: «1. Το μίσθωμα καταβάλλεται εις δόσεις, αίτινες καθορίζονται εκάστοτε εν τη διακηρύξει της δημοπρασίας και τω συμβολαίω 2. 3. Αι δόσεις του μισθώματος καταβάλλονται παρά του μισθωτού άνευ ετέρας οχλήσεως του κατά την προς πληρωμήν εκάστης δόσεως τεταγμένην προθεσμίαν εις την Τράπεζαν παρ' ή είναι κατατεθειμένη και η λοιπή περιουσία της κληρονομίας,

κληροδοσίας ή δωρεάς, υποχρεωμένην όπως ανακοινού αμελλητί εις τον εκτελεστήν της διαθήκης πάσαν είσπραξιν μισθωμάτων Οι όροι της παρούσης παραγράφου αναγράφονται εκάστοτε εν τω συμβολαίω. 4. ...». Άρθρο 59: «Η καθυστέρησις δόσεως τινός του μισθώματος συνεπάγεται διάλυσιν της μισθώσεως και έξωσιν του μισθωτού κατά την διαδικασίαν του Νόμ. ΒΧΗ' ως ετροποποιήθη μεταγενεστέρως. Το αυτό αποτέλεσμα συνεπάγεται και παράβασις εκ μέρους του μισθωτού όρου τινός της συμβάσεως ρητώς συνομολογηθέντος ως λόγου λύσεως της μισθώσεως και εξώσεως του μισθωτού. 2. Εν ταις περιπτώσεσι της προηγουμένης παραγράφου καταπίπτει υπέρ της κληρονομίας, κληροδοσίας ή δωρεάς η κατατεθείσα εγγύησις, ανεξαρτήτως της υποχρεώσεως του μισθωτού προς καταβολήν των δεδουλευμένων μισθωμάτων. 3. ...». Άρθρο 61: «1. 2. Ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα μειώσεως του μισθώματος δια βλάβην εκ θεομηνίας ή άλλης τυχαίας αιτίας επερχομένης από της εις αυτόν κατακυρώσεως της μισθώσεως και εφεξής». Άρθρο 62: «1. 2. Σιωπηρά αναμίσθωσις δεν χωρεί, αλλ' υποχρεούται ο μισθωτής άμα τη λήξει της μισθώσεως ή τη διαλύσει αυτής να αποδώση το μίσθιον, υποκείμενος άλλως εις έξωσιν κατά την διαδικασίαν του Νόμ. ΒΧΗ', ως ετροποποιήθη δια νεωτέρων Νόμων». Άρθρο 63: «Παράτασις της μισθώσεως εκ των διατάξεων του ενοικιοστασίου δεν ισχύει. Ο μισθωτής υποχρεούται να παραιτηθή δια του μισθωτηρίου συμβολαίου πάσης προστασίας των Νόμων περί ενοικιοστασίου ή άλλων προστατευτικών των μισθωτών, των ισχυόντων κατά τον χρόνον της συνάψεως της μισθώσεως ή εν τω μέλλοντι κατά την διάρκειαν αυτής εκδοθησομένων. Ο όρος ούτος αναγράφεται και εν τη διακηρύξει».

Β.- Στο π.δ. της 11/12-11-1929 «Περί διοικήσεως δημοσίων κτημάτων», μεταξύ των άλλων, ορίζεται (άρθρα 30 επ.) ο τρόπος διενέργειας εκμισθώσεων των δημοσίων κτημάτων. Στις διατάξεις του περιέχονται, περαιτέρω, ρυθμίσεις ανάλογες με τις προπαρατεθείσες του β.δ. της 30-11/4-12-1939, όπως α) περί ελλείψεως δικαιώματος του μισθωτή για μείωση του μισθώματος μετά την κατακύρωση της μίσθωσης (άρθρ. 48) και β) περί δυνατότητας να διαλυθεί η μίσθωση και να επαναληφθεί η δημοπρασία σε βάρος του μισθωτή, εφόσον έχει παραβεί τις υποχρεώσεις του, που ρητά προσδιορίζονται στο άρθρο 57, μεταξύ των οποίων ορίζεται, ως λόγος διάλυσης της μίσθωσης, η καθυστέρηση και μίας των δόσεων του μισθώματος.

Γ.- Στην από 22-8-2003 Δ/ξη δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού μίσθωσης του παραπάνω ακινήτου (ξενοδοχειακής μονάδας), που διενεργήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 2039/1939 και του β.δ. της 30-11/4-12-1939 περιέχονται οι ακόλουθοι, μεταξύ των άλλων, όροι της δημοπρασίας: 1. Η Ξ/Μ εκμισθώνεται στην πραγματική κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, ο δε μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί με δικά του έξοδα στον εξοπλισμό του ξενοδοχείου και στις συμπληρωματικές εργασίες τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού χώρου. Για την ολοκλήρωση των συμπληρωματικών εργασιών δίνεται χρόνος δέκα οκτώ μηνών, ο οποίος θ' αρχίζει από την ημερομηνία παράδοσης -παραλαβής του ακινήτου. Το ύψος των δαπανών για τις συμπληρωματικές εργασίες λαμβάνεται υπόψη για τον καθορισμό των μισθωμάτων. 2. Τα προβλεπόμενα στην προσφορά του μισθωτή έργα, θα γίνουν με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και έξοδά του, χωρίς δικαίωμα συμψηφισμού τους με μισθώματα και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που απαιτεί η ισχύουσα νομοθεσία, πάντοτε με άδεια, όπου απαιτείται, των αρμοδίων αρχών ... 8. Για την αξιολόγηση της προσφοράς θα ληφθεί υπόψη: α) Το προσφερόμενο συνολικό πάγιο μίσθωμα διάρκειας είκοσι πέντε (25) ετών και β) Η συνολική προσφερόμενη δαπάνη για την εκτέλεση συμπληρωματικών εργασιών εσωτερικά και εξωτερικά του κτιρίου 9. 10. Η καταβολή των μισθωμάτων θ' αρχίζει μετά δέκα οκτώ μήνες από την ημερομηνία παράδοσης και παραλαβής του ακινήτου. 15. Για την καλή εκπλήρωση των όρων της σύμβασης μίσθωσης, ο πλειοδότης υποχρεούται κατά τον χρόνο έναρξης καταβολής των μισθωμάτων, δηλαδή δέκα οκτώ μήνες μετά την ημερομηνία κατάρτισης της σύμβασης μίσθωσης να καταθέσει εγγύηση στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος στον λογαριασμό του κληρ/τος Γ. ίση προς τρία μηνιαία μισθώματα. Η εγγύηση αυτή θα ακολουθεί την ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος. Η εγγύηση αυτή καταπίπτει υπέρ του ως άνω κληρ/τος Χ.Γ. εάν η μίσθωση διαλυθεί πρόωρα από οποιαδήποτε αιτία οφειλομένη σε υπαιτιότητα του μισθωτή. Επίσης καταπίπτει υπέρ του κληρ/τος Χ.Γ. και σε περίπτωση που, κατά τη λήξη της μίσθωσης και την αποχώρηση του μισθωτή από το μίσθιο, παραμείνει αυτός οφειλέτης οποιασδήποτε οφειλής του από τη μίσθωση..... . 20. Το μίσθωμα προκαταβάλλεται μέσα στο πρώτο τρίμηρο κάθε μισθωτικού μήνα στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος στον λογαριασμό του κληροδοτήματος Χ.Γ. χωρίς όχληση από τον εκμισθωτή. 21. Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από την πληρωμή του

ενοικίου αν δεν έκανε χρήση του μισθίου χωρίς υπαιτιότητα της κληρονομιάς. 22. Ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα μείωσης του μισθώματος για βλάβη από θεομηνία ή άλλη οποιαδήποτε αιτία που τυχόν θα επέλθει μετά την κατακύρωση. 23. 30. Σιωπηρή αναμίσθωση δεν χωρεί, ούτε ισχύει παράταση κατά τις διατάξεις τυχόν ενοικιοστασίου ή κάποιου άλλου Νόμου. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να παραιτηθεί με το μισθωτήριο συμβόλαιο από κάθε προστασία των νόμων για ενοικιοστάσιο, ή από οποιαδήποτε παράταση της μίσθωσης, ή από άλλες προστατευτικές των μισθωτών διατάξεις, που θα ισχύουν κατά το χρόνο της σύναψης της μίσθωσης, ή που θα εκδοθούν στο μέλλον κατά τη διάρκειά της. 31. 32. Κατά τη λήξη ή τη διάλυση της μίσθωσης από υπαιτιότητα του μισθωτή, αυτός υποχρεώνεται να παραδώσει αμέσως το μίσθιο με πρωτόκολλο σε καλή κατάσταση. Αλλιώς θα αποβληθεί βιαίως και θα είναι υποχρεωμένος να καταβάλει στο κληροδότημα ποσό ίσο προς το 1/10 του καταβαλλομένου κατά τη λήξη ή διάλυση της μίσθωσης μηνιαίου μισθώματος, για κάθε μέρα παραμονής του στο μίσθιο, από την ημέρα της λήξης της μίσθωσης ή της διάλυσής της.

Δ.- Στο άρθρο 129 του ν.4270/2014 «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ΕΕ) δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις» (Α' 143) ορίζεται: «Προϋποθέσεις σύναψης συμβάσεων. Συμβάσεις, από τις οποίες δημιουργούνται υποχρεώσεις σε βάρος του Δημοσίου, δεν δύναται να συνομολογηθούν εάν δεν προβλέπονται από γενικές ή ειδικές διατάξεις ή δεν συντελούν στην εκπλήρωση των σκοπών του».

Ε.- Σε σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα, ορίζεται: Άρθρο 288. «Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη». Άρθρο 388: «Απρόοπτη μεταβολή των συνθηκών. 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 εξολοκλήρου 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». Άρθρο 440: «Συμφηφισμός. Ο συμφηφισμός επιφέρει απόσβεση των μεταξύ δύο προσώπων αμοιβαίων απαιτήσεων, όσο καλύπτονται, αν είναι ομοειδείς κατά το αντικείμενο και ληξιπρόθεσμες». Άρθρο 441: «Πρόταση συμφηφισμού. Ο συμφηφισμός επέρχεται αν ο ένας τον επικαλεστεί με δήλωση προς τον άλλο. Η πρόταση του συμφηφισμού επιφέρει απόσβεση των αμοιβαίων απαιτήσεων από τότε που συνυπήρξαν». Άρθρο 574: «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 596: «Ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από το μίσθωμα, αν εμποδίζεται να χρησιμοποιήσει το μίσθιο από λόγους που αφορούν τον ίδιο. Έχει δικαίωμα όμως να αφαιρέσει από το μίσθωμα καθετί που ωφελήθηκε ο εκμισθωτής χρησιμοποιώντας το μίσθιο με άλλο τρόπο». Άρθρο 597: «Αν ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα ολικά ή μερικά, ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση τουλάχιστον πριν από ένα μήνα, αν πρόκειται για μίσθωση που η διάρκειά της συμφωνήθηκε για ένα χρόνο ή περισσότερο, και πριν από δέκα ημέρες στις άλλες μισθώσεις. Δεν αποκλείεται αξίωση του εκμισθωτή για αποζημίωση εξαιτίας της πρόωρης λύσης της μίσθωσης. Η καταγγελία μένει χωρίς αποτέλεσμα αν ο μισθωτής, πριν περάσει η προθεσμία αυτή, καταβάλει το καθυστερούμενο μίσθωμα μαζί με τα τυχόν έξοδα της καταγγελίας». Άρθρο 599: «Απόδοση του μισθίου. Ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε. Σε περίπτωση υπεκμίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης του μισθίου σε τρίτον, ο εκμισθωτής μπορεί κατά τη λήξη της μίσθωσης να απαιτήσει το μίσθιο και από τον υπομισθωτή ή από εκείνον στον οποίο παραχωρήθηκε η χρήση». Άρθρο 601: «Ο μισθωτής, για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία». Άρθρο 604: «Ενέχυρο στα εισκομισθέντα. Για

καθυστερούμενα μισθώματα ο εκμισθωτής ακινήτου έχει νόμιμο ενέχυρο στα κινητά του μισθωτή ή του συζύγου και των τέκνων που συνοικούν μαζί του και που αυτοί έφεραν στο μίσθιο, εφόσον δεν είναι από τα ακατάσχετα. Το ενέχυρο εκτείνεται και στα πράγματα που έφεραν στο μίσθιο ο υπομισθωτής ή ο σύζυγος και τα τέκνα που συνοικούν μαζί του, αλλά μόνο έως το ποσό των μισθωμάτων που αυτός οφείλει στον υπεκμισθωτή. Το ενέχυρο ασφαλίσει τα καθυστερούμενα μισθώματα των δύο ετών από την κατάσχεση των πραγμάτων».

ΣΤ.- Στο ν.δ. 356/1974 «Περί Κώδικος Εισπραξέως Δημοσίων Εσόδων (ΚΕΔΕ)» (Α' 90), όπως ισχύει, μεταξύ των άλλων ορίζεται: Άρθρο 83: «Ενέργειες και αποτελέσματα συμψηφισμού. 1. Βέβαιη και εκκαθαρισμένη χρηματική απαίτηση του οφειλέτη κατά του Δημοσίου, η οποία αποδεικνύεται με τελεσίδικη δικαστική απόφαση ή δημόσιο έγγραφο, συμψηφίζεται με βεβαιωμένα χρέη αυτού προς το Δημόσιο. 2. Ο συμψηφισμός προτείνεται με δήλωση του οφειλέτη που υποβάλλεται στη Δ.Ο.Υ., η οποία είναι αρμόδια για την είσπραξη του χρέους. Ο συμψηφισμός μπορεί να ενεργείται και αυτεπάγγελτα, με πράξη του προϊσταμένου της ίδιας υπηρεσίας, εφόσον από τα υπάρχοντα στοιχεία αποδεικνύεται η απαίτηση του οφειλέτη. Απαίτηση του Δημοσίου παραγεγραμμένη 3. 4. Με το συμψηφισμό οι αμοιβαίες απαιτήσεις αποσβένονται από την ημερομηνία που συνυπήρξαν και κατά το μέρος που καλύπτονται, με την επιφύλαξη των άρθρων 89 και 94 του ν.2362/1995 (ΦΕΚ 247 Α'). 5. 6. 7. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα».

Ζ.- Στο π.δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» (Α' 30), μεταξύ των άλλων, ορίζεται: Άρθρο 5: «Ελάχιστη διάρκεια και συμβατική λύση. 1. Η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη ακόμη και, αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. 2α. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε μισθώσεις που έχουν συμφωνηθεί για χρόνο μεγαλύτερο των δώδεκα (12) ετών. 2β) ...». Άρθρο 7: «Καθορισμός και αναπροσαρμογή. 1. Το μίσθωμα κατά τη σύναψη της σύμβασης καθορίζεται ελεύθερα από τους συμβαλλομένους και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση. ...3. 4. Σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388

του Αστικού Κώδικα. 5. ...». Άρθρο 15: «Η καταγγελία της μίσθωσης επιτρέπεται για τους λόγους που προβλέπει το παρόν διάταγμα και ο Αστικός Κώδικας. Το άρθρο 66 του Εισαγωγικού Νόμου του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας εφαρμόζεται και εδώ». Άρθρο 43: «Καταγγελία από το μισθωτή. 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». Άρθρο 44: «Εφαρμογή Αστικού Κώδικα. Οι μισθώσεις του παρόντος διατάγματος, εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σ' αυτό, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα». Άρθρο 45: «Παραίτηση από δικαιώματα. Η παραίτηση οποιουδήποτε από τα μέρη από τα δικαιώματα του παρόντος κατά την κατάρτιση της μίσθωσης είναι άκυρη, εφόσον το παρόν δεν ορίζει διαφορετικά».

III.- Ερμηνεία των κρίσιμων διατάξεων

Από την ερμηνεία, αυτοτελώς και σε συνδυασμό, των διατάξεων που προπαρατέθηκαν συνάγονται οι ακόλουθες παραδοχές.

A.1. Όπως γίνεται δεκτό (Γν.Ν.Σ.Κ. 29/2010, Εφ.Αθ. 5021/2007 δημ. νομος) οι διατάξεις του α.ν. 2039/1939, - κατ' ακολουθία και του εκδοθέντος σε εκτέλεση αυτού β.δ. της 30-11/4-12-1939, - που καθορίζουν το νομοθετικό πλαίσιο εκμίσθωσης ακινήτων καταλειπομένων κατά κληρονομία, κληροδοσία ή δωρεά στο Κράτος και υπέρ κοινωφελών σκοπών, ως και των ανηκόντων σε κοινωφελή ιδρύματα και περιουσίες, με τη θέσπιση περιορισμών και διατυπώσεων χάριν προστασίας των διατιθεμένων περιουσιών, «δικαιολογούνται από λόγους δημοσίου συμφέροντος και προστασίας του κοινωνικού συνόλου».

2. Περαιτέρω, γίνεται δεκτό (ΑΠ 28/2004, Εφ. Λαρ. 1/2002 δημ. νομος) ότι οι διατάξεις του παραπάνω διατάγματος, που ορίζουν ότι ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα μείωσης του μισθώματος των ως άνω ακινήτων για βλάβη από θεομηνία ή άλλη τυχαία αιτία, ρυθμίζουν ειδικά το ζήτημα αυτό και υπερισχύουν των αντίστοιχων διατάξεων του Α.Κ. που περιέχουν αντίθετη ρύθμιση. Και τούτο, διότι οι ρυθμίσεις αυτές θεσπίσθηκαν για λόγους εξυπηρέτησης του γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος με την εκπλήρωση του σκοπού της καταλειπομένης περιουσίας και δεν

αντίκεινται στο άρθρο 4 παρ. 1 του Συντάγματος, διότι ο κοινός νομοθέτης δεν κωλύεται να καθιερώνει ευνοϊκότερη ή δυσμενέστερη ρύθμιση, όταν αυτό επιβάλλεται από σοβαρούς λόγους γενικότερου δημοσίου ή κοινωνικού συμφέροντος.

Επίσης, η νομολογία δέχεται (ΑΠ 735/2008 δημ. νομος) ότι οι διατάξεις που καθιερώνουν την τήρηση των διατυπώσεων της δημοπρασίας και τον έγγραφο τύπο για τη σύσταση της σύμβασης μίσθωσης για τα ως άνω ακίνητα υπερισχύουν ως ειδικές των διατάξεων του νόμου για τις επαγγελματικές μισθώσεις, που δεν καθιερώνουν διατυπώσεις και τύπο για τις δικαιοπραξίες αυτές.

3. Εξάλλου, σύμφωνα με άλλη άποψη της νομολογίας (ΑΠ 885/2009, 934/1994, 1254/1982) ο ν.813/1978 εισήγαγε ειδικό σύστημα ιδιαίτερης προστασίας της επαγγελματικής στέγης προς προαγωγή του συμφέροντος όχι μόνο του μισθωτή αλλά και της εθνικής οικονομίας και ως εκ τούτου οι διατάξεις του είναι ειδικές και κατισχύουν άλλων διατάξεων, - μεταξύ των οποίων και αυτές περί κοινωφελών ιδρυμάτων, - από την εφαρμογή των οποίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή και διαφορετικά εκείνων που προκύπτουν από την εφαρμογή του νόμου αυτού.

Β. 1. Ειδικότερα, όσον αφορά στις εμπορικές μισθώσεις οι διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας (ν.813/1978 όπως ισχύει) που έχουν κωδικοποιηθεί με το π.δ. 34/1995 ορίζουν α) ποιές μισθώσεις υπάγονται στην προστασία του νόμου και ποιές εξαιρούνται [(άρθρ. 1-4. Η μίσθωση ξενοδοχείου υπάγεται στο ν.813/1978 ΑΠ1050/1995 ΕΛΔνη 37, 1588-442/2000 δημ. νομος – Εφ.Αθ.1206/1990 Ελλ/Δνη 34. 1642 κ.α.)], β) τη διάρκεια της μίσθωσης [που είναι ορισμένου χρόνου (δώδεκα ετών), ενώ συμφωνία για διάρκεια της μίσθωσης πάνω από δώδεκα χρόνια είναι έγκυρη (βλ. άρθρ. 5 παρ. 2 π.δ. 34/1995, Εφ.Αθ. 190/2000 δημ. νομος, Χ.Παπαδάκη «Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων» 1996, 97)], γ) την αναπροσαρμογή του μισθώματος, δ) τη δυνατότητα καταγγελίας της μίσθωσης (άρθρ. 43), ε) την απαγόρευση παραίτησης των μερών από τα δικαιώματα του νόμου κατά την κατάρτιση της μίσθωσης, διότι διαφορετικά επέρχεται ακυρότητα (άρθρ. 45) κ.λπ.

Στη ρύθμιση, τέλος, των παραπάνω προστατευτικών των εμπορικών μισθώσεων διατάξεων υπάγεται και το Δημόσιο (άρθρο 1, 2 και 20 του ν.813/1978), αφού πολλά δημόσια αστικά ακίνητα έχουν εκμισθωθεί σε τρίτους για την άσκηση εμπορικών επαγγελμάτων, καθώς και τα αναγνωρισμένα Φιλανθρωπικά Ιδρύματα,

που υπάγονται στις διατάξεις του Α.Ν. 2039/1939. Από τη διάταξη του άρθρου 4 του π.δ. 34/1995 προκύπτει ότι ο ν.813/1978 «προέβλεπεν τας περιπτώσεις μη υπ' αυτού προστατευομένων μισθώσεων, περιορίσας ταύτας μόνον εις τας ορώσας ακίνητα κείμενα εντός αρχαιολογικών χώρων ή αλσών ανηκόντων εις το Δημόσιον. Ούτω δεν δύναται να χωρήση ετέρα περιπτώσις εξαιρέσεως εκ της προστασίας του νόμου τούτου, εφ' όσον ειδικώς προεβλέφθη η μίσθωσις ακινήτων του Δημοσίου» (ΓνΝΣΚ 85/1979).

2. Με το σκοπό, στον οποίο αποβλέπουν οι ρυθμίσεις του π.δ. 34/1995 και ο οποίος συνίσταται στην προστασία κυρίως του μισθωτή, αλλά κατά δεύτερο λόγο και του εκμισθωτή, συμπορεύεται η ρύθμιση του άρθρου 45 του π.δ. 34/1995, κατά το γράμμα της οποίας είναι κατ' αρχήν άκυρη η κατά την κατάρτιση της μίσθωσης επιχειρούμενη παραίτηση οποιουδήποτε μέρους από τα δικαιώματά του που απορρέουν από τις διατάξεις του π.δ. 34/95 (περί των ανωτέρω βλ. Χ.Παπαδάκη ο.π. σελ. 44 επ.).

3. Η λήξη της επαγγελματικής μίσθωσης διέπεται από τον ΑΚ, το άρθρο 66 Εισ. ΝΚΠολΔ, τους ειδικούς νόμους και το π.δ. 34/1995 (Π.Φίλιος «επαγγελματική μίσθωση» 9^η εκδ., 181). Λόγοι καταγγελίας προβλεπόμενοι, μεταξύ των άλλων, στον ΑΚ υπέρ του μισθωτή είναι : α) η απρόοπτη μεταβολή των συνθηκών (ΑΚ 388) και β) η συνδρομή σπουδαίου λόγου. Λόγοι καταγγελίας προβλεπόμενοι στο π.δ. 34/1995 υπέρ του μισθωτή είναι το αναγνωριζόμενο από το άρθρο 43 δικαίωμα καταγγελίας χωρίς τη συνδρομή κάποιου ειδικότερου λόγου (καταγγελία από μεταμέλεια), αρκεί να έχει περάσει από την έναρξη της μίσθωσης ένα έτος και να συντρέχουν οι λοιπές προϋποθέσεις της διάταξης του νόμου, οπότε ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή, ως αποζημίωση, ποσό ίσο με ένα μηνιαίο μίσθωμα (βλ. Χ.Παπαδάκη ο.π. 1997, σελ. 54 επ.). Αποζημίωση δεν οφείλεται σε περίπτωση καταγγελίας για σπουδαίο λόγο. Σύμφωνα με τη νομολογία (ΑΠ1639/2005, ΕφΘεσσαλ. 112/2006, Εφ.Λαρ. 318/2011, ΜΠρΘεσσαλ. 1180/2014 δημ. νομος κ.α.) από το συνδυασμό των άρθρων 672, 766 και 588 ΑΚ συνάγεται ως γενική αρχή του δικαίου, ότι, όταν συντρέχει σπουδαίος λόγος, επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση να καταγγελθεί μία διαρκής ενοχική σχέση, έστω **και αν στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν παρέχεται αμέσως από το νόμο δικαίωμα καταγγελίας**. Η αρχή αυτή προκύπτει και **από τα άρθρα 281 και 288 ΑΚ**, που επιβάλλουν να ασκούνται τα δικαιώματα, όπως απαιτεί η καλή πίστη, αν

ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη. Ως σπουδαίος λόγος θεωρείται κάθε περιστατικό που, κατά την καλή πίστη σε συνδυασμό με το σύνολο των περιστάσεων που συντρέχουν στη συγκεκριμένη περίπτωση, συντελεί ώστε να μην είναι πλέον ανεκτή η διατήρηση της ενοχικής σχέσης έως τον χρόνο της λήξης της. Μη ανεκτή είναι η συνέχισή της και όταν, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, γίνεται υπερμέτρως δυσβάστακτη είτε για τα δύο μέρη, είτε για το ένα μόνο από αυτά, όπως συμβαίνει σε περίπτωση που επήλθε ουσιώδης μεταβολή των προσωπικών ή περιουσιακών σχέσεων αμφοτέρων των μερών ή του ενός μέρους, ανεξαρτήτως της συνδρομής ή μη οποιασδήποτε υπαιτιότητας στην επέλευση της μεταβολής αυτής. Τα περιστατικά που συνιστούν σπουδαίο λόγο αφορούν, συνήθως, στον αποδέκτη της καταγγελίας, δεν αποκλείεται όμως να ευρίσκονται στη σφαίρα επιρροής του ίδιου του καταγγέλλοντος. Ειδικώς, για την πρόωρη καταγγελία της σύμβασης εμπορικής μίσθωσης, για την οποία ο νόμος έχει θεσπίσει και ειδικούς προς τούτο λόγους για αμφοτέρους τους συμβαλλομένους, το περιεχόμενο του σπουδαίου λόγου πρέπει να προσδιορίζεται στενά. Για τη συγκεκριμενοποίηση της έννοιας του σπουδαίου λόγου μπορεί να γίνει και στάθμιση του συμφέροντος του καταγγέλλοντος για πρόωρη λύση της συμβάσεως με το συμφέρον του αντισυμβαλλομένου για διατήρηση της σύμβασης μέχρι την κανονική λύση της. Εξάλλου, ο σπουδαίος λόγος είναι αόριστη νομική έννοια και, συνεπώς, η κρίση για την ορθή υπαγωγή σ' αυτήν των συγκεκριμένων περιστατικών υπόκειται στον έλεγχο του Αρείου Πάγου. Με βάση τα προεκτεθέντα και εφόσον συντρέχουν οι παραπάνω προϋποθέσεις, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να λύσει προώρως τη σύμβαση μίσθωσης χωρίς τους όρους και τις συνέπειες του άρθρου 12 ν.813/1978, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 ν.2041/1992 και, επομένως, τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται αμέσως και όχι, - όπως ορίζει η παραπάνω διάταξη, - μετά πάροδο έξι μηνών από την καταγγελία, δεν οφείλεται δε στην περίπτωση αυτή η αποζημίωση. Τα συγκροτούντα το σπουδαίο λόγο περιστατικά πρέπει, κατά μία άποψη, να αποτελούν και περιεχόμενο της καταγγελίας, ενώ, σύμφωνα με άλλη γνώμη (ΑΠ 156/1972 κ.α.) δεν είναι απαραίτητο να μνημονεύονται στην καταγγελία.

Εξάλλου, η καταγγελία είναι διαπλαστικό δικαίωμα που ασκείται με αγωγή ή δήλωση, μονομερή, απευθυντέα, μη ανακλητή, άτυπη και ανεπίδεκτη αίρεσης ή όρου με την εξαίρεση των αιρέσεων δικαίου ή καταχρηστικών (ΑΠ 1870/1985 δημ.

nomos). Με την καταγγελία επέρχεται η λύση της μίσθωσης για το μέλλον, ενώ παραμένει άθικτη για το παρελθόν και διασώζονται όλες οι απαιτήσεις των συμβαλλομένων για εκατέρωθεν παραβάσεις κατά το χρόνο αυτό και, επομένως, και του μισθώματος. Αν αμφισβητηθεί η ορθότητα των λόγων της καταγγελίας από τον εκμισθωτή, μπορεί αυτός να προσφύγει στο δικαστήριο με την άσκηση σχετικής αναγνωριστικής αγωγής (70 ΚΠολΔ.), οπότε αν γίνει δεκτή η αγωγή, η σύμβαση μίσθωσης δεν θεωρείται λυθείσα. **Το κύρος, όμως, της καταγγελίας μπορεί να εξετασθεί με παρεμπόδιον τρόπο σε αγωγή του εκμισθωτή για τα καθυστερούμενα μισθώματα μετά την καταγγελία.** Αν δεν γίνει νόμιμη καταγγελία της μίσθωσης, διότι δεν συντρέχουν οι τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις αυτής, τότε η μίσθωση δεν λύνεται, ο δε μισθωτής εξακολουθεί να οφείλει το μίσθωμα έστω και αν δεν κάνει χρήση του μισθίου. Επομένως, το μίσθωμα καταβάλλεται για την παρεχόμενη δυνατότητα χρήσης του μισθίου, την οποία παρέχει ο εκμισθωτής. Έτσι, ο μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή του μισθώματος στην περίπτωση που δεν θέλει και στην περίπτωση που από λόγους που ανάγονται στο πρόσωπό του, - άσχετα αν οφείλονται σε υπαίτια συμπεριφορά του ή όχι, - δεν μπορεί να κάνει χρήση του μισθίου. Γενικοί λόγοι που απαλλάσσουν το μισθωτή είναι κάθε περίπτωση ανώτερης βίας (ΑΚ 596) (περί των ανωτέρω βλ. Β. Βαθρακοκόλη Α.Κ. σελ. 622, 625-628).

4. Εξάλλου, κατά το άρθρο 597 παρ. 1 εδ. α' του ΑΚ, που εφαρμόζεται και στις εμπορικές μισθώσεις (Εφ.Πατ. 522/08 κ.α.), αν ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα ολικά ή μερικά, ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση. Κατά την κρατούσα και ορθή άποψη, απαιτείται και εδώ, όχι απλή, αλλά υπαίτια καθυστέρηση, δηλαδή υπερημερία του μισθωτή ως προς την καταβολή του μισθώματος (ΑΚ 340 επ.), η οποία, αν το μίσθωμα είναι καταβλητέο σε ορισμένη ημέρα, επέρχεται με μόνη την παρέλευση της δήλης αυτής ημέρας, κατά τον κανόνα του άρθρου 341 παρ. 1 ΑΚ (βλ. ΕφΘεσ. 2466/1996 ΕΛΛΔνη 38.914 και εκεί παραπομπές). Περαιτέρω, κατά το άρθρο 66 ΕισΝΚΠολΔ, που ισχύει και στις εμπορικές μισθώσεις, αν ο μισθωτής καθυστερήσει το μίσθωμα από δυστροπία, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να ζητήσει να του αποδοθεί το μίσθιο όσο διαρκεί η μίσθωση, και αν δεν την κατήγγειλε κατά το άρθρο 597 ΑΚ. Η άσκηση της αγωγής στην περίπτωση αυτή δεν ισχύει ως καταγγελία της σύμβασης. Η δυστροπία, κατά την έννοια της διάταξης αυτής, συμπίπτει με την

προαναφερόμενη υπερημερία του μισθωτή ως οφειλέτη του μισθώματος (Χαρ. Παπαδάκη, Σύστημα εμπορικών μισθώσεων, έκδ. 1997, παρ. 2950, 2951 και εκεί παραπομπές). Ειδικότερα, αν η μίσθωση καταγγελθεί σύμφωνα με το άρθρο 597 ΑΚ, αποκλείεται η εφαρμογή του άρθρου 66 του ΕισΝΚΠολΔ (βλ. ΕφΠειρ 883/1988 ό.π. και εκεί παραπομπές και ΕφΑθ 8292/1995 Ελλ Δνη 38.1657, ΜΠρΧαλ. 86/2008, που δέχονται δυνατότητα επικουρικής σώρευσης των δύο αγωγών). Περαιτέρω, από τη διάταξη του άρθρου 597 ΑΚ προκύπτει ότι ο εκμισθωτής που κατάγγειλε τη μίσθωση λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από το μισθωτή, έχει αξίωση αποζημίωσης κατά του τελευταίου εξ αιτίας της πρόωρης λύσης της μίσθωσης. Από τη διάταξη αυτή, σε συνδυασμό και προς τα οριζόμενα στο εδ. α' του ίδιου άρθρου, συνάγεται ότι οι προϋποθέσεις αποζημίωσης για την πρόωρη λύση της μίσθωσης είναι α) έγκυρη σύμβαση μίσθωσης, β) λύση της μίσθωσης με καταγγελία κατ' άρθρο 597 ΑΚ (βλ. Γεωργιάδης-Σταθόπουλος, Αστικός Κώδικας, υπό τα άρθρα 597-598, Χ. Παπαδάκης, Αγωγές απόδοσης μισθίου, έκδ. 1990, αρ. 1454), γ) πρόωρη λύση, υπό την έννοια ότι η αποζημίωση για πρόωρη λύση ως αιτία έχει την παράβαση από μέρους του μισθωτή της υποχρέωσής του για ορισμένη διάρκεια της μισθωτικής σύμβασης με τον εξαναγκασμό του εκμισθωτή να την καταγγείλει, διότι δεν καταβάλει το μίσθωμα και δ) υπαιτιότητα του μισθωτή ως προς την πρόωρη λύση, η οποία μεταφράζεται σε υπαιτιότητα σχετικά με την καθυστέρηση του μισθώματος. Έτσι, η ζημία του εκμισθωτή λόγω πρόωρης λύσης της ορισμένου χρόνου σύμβασης μίσθωσης, δηλαδή εκείνης που καταγγέλλεται πριν από το συμβατικό χρόνο λήξης της, συνίσταται στο διαφυγόν κέρδος, δηλαδή στο μίσθωμα ολοκλήρου του υπολοίπου χρόνου της μίσθωσης που απώλεσε ο εκμισθωτής εξαιτίας της πρόωρης λύσης της (βλ. ΑΠ 205/1997 ΕλλΔνη 37.1309, ΕφΑθ 3405/2001 ΕλλΔνη 43.225, ΕφΠειρ 769/2001 ΕΔΠ 2002.383, ΕφΑθ 4553/1997 ΕΔΠ 2000.349, ΕφΑθ 2249/1997 ΕΔΠ 1999.165).

5. Από την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 601 ΑΚ προκύπτει ότι προϋποθέσεις για την απαίτηση του συμφωνηθέντος μισθώματος ως αποζημίωση είναι η λήξη της μίσθωσης και η μετά από αυτή παράνομη παρακράτηση του μισθίου από τον μισθωτή, χωρίς να ερευνάται αν ο εκμισθωτής υπέστη ζημία από την καθυστέρηση της απόδοσης του μισθίου.

Εκτός από την ανωτέρω αποζημίωση χρήσης ο εκμισθωτής δικαιούται να απαιτήσει για την παρακράτηση του μισθίου και την αποκατάσταση κάθε άλλης περαιτέρω ζημίας κατά τις γενικές διατάξεις περί υπερημερίας του οφειλέτη (ΑΚ 343 επ.) και των θετικών παραβάσεων της σύμβασης (ΑΚ 343 επ., 335), έχει δε ως προϋπόθεση το πταίσμα του μισθωτή (342 επ. ΑΚ), την ανυπαρξία του οποίου οφείλει να επικαλεσθεί και αποδείξει αυτός (περί των ανωτέρω βλ. ΑΠ 851/2003, Εφ.Πατ.522/2008, Μον.Πρ.Θεσσαλ. 1180/2014, ΜΠρΧαλκ. 86/2008 κ.α. δημ. νομος).

6. Με τη διάταξη του άρθρου 604 του ΑΚ παρέχεται στον εκμισθωτή ακινήτου το εμπράγματο δικαίωμα του νομίμου ενεχύρου στα κινητά του μισθωτή, τα οποία εισκομίστηκαν στο μίσθιο ακίνητο. Καθιερώνεται, με την άνω διάταξη, νόμιμο ενέχυρο στα εισκομισθέντα, στο μίσθιο ακίνητο, κινητά πράγματα, το οποίο είναι πλασματικό, που συνιστάται αυτοδικαίως από το νόμο και ανεξάρτητα από τη βούληση του μισθωτή και χωρίς την παράδοση στο εκμισθωτή της νομής των εισκομισθέντων κινητών πραγμάτων, με την ύπαρξη των προϋποθέσεων αυτού (βλ. Β.Βαθρακοκόλη ο.π. υπ' άρθρ. 604 Α.Κ.).

7. Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 440, 441 και 442 ΑΚ προκύπτει ότι ο συμψηφισμός, ο οποίος επιφέρει την δια συνυπολογισμού απόσβεση των μεταξύ δύο προσώπων υφισταμένων αμοιβαίων, ομοειδών κατ' αντικείμενο, και ληξιπροθέσμων απαιτήσεων, συντελείται με δήλωση μονομερή απευθυντέα προς τον άλλον, η οποία δεν υποβάλλεται σε συστατικό τύπο και δεν υπόκειται σε ανάκληση. Το αποσβεστικό αποτέλεσμα του συμψηφισμού επέρχεται είτε η σχετική δήλωση προβληθεί στο δικαστήριο, είτε εξωδίκως, είναι δε δυνατό να προβληθεί και κατά την εκτέλεση, αν η σχετική ανταπαίτηση αποδεικνύεται παραχρήμα, δηλαδή με έγγραφο ή δικαστική ομολογία.

Κατά το χρόνο επίκλησης του συμψηφισμού πρέπει να υφίσταται κατά νόμο η απαίτηση, ήτοι να είναι έγκυρη και να μην υπόκειται σε κάποια ουσιαστική ένσταση, αναβλητική ή ανατρεπτική, χωρίς να εξετάζεται ο μετέπειτα διαρρέων χρόνος από την άποψη του αποτελέσματος που ήδη επήλθε (ΑΠ 1617/2009 δημ. νομος). Το ομοειδές κρίνεται κατά το χρονικό σημείο πρότασης του συμψηφισμού. Γι' αυτό, αν η μία ενοχή είναι μη χρηματική αλλά μετά μετατραπεί σε χρηματική, από το χρονικό σημείο της μετατροπής χωρεί συμψηφισμός. Πρόταση συμψηφισμού που γίνεται για

το μέλλον, δηλαδή όταν θα υπάρξουν οι νόμιμες προϋποθέσεις δεν είναι έγκυρη, γιατί λείπει το ληξιπρόθεσμο της απαίτησης που αξιώνει ο νόμος. Εξάλλου, από το γεγονός ότι ο νόμος ρυθμίζει τον μεταξύ δύο προσώπων μονομερή ή αναγκαστικό συμψηφισμό, που επέρχεται, κατά τους όρους των άρθρων 440 έως 452 ΑΚ, κατόπιν μονομερούς δηλώσεως του ενός από αυτά, δεν αποκλείει τη δυνατότητα απόσβεσης των αμοιβαίων απαιτήσεων με συμψηφισμό, κατόπιν συμφωνίας των ενδιαφερομένων μερών. Πρόκειται για το λεγόμενο συμβατικό ή εκούσιο συμψηφισμό (συμβιβασμό), που συνάπτεται με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων (άρθρο 361 ΑΚ). Το περιεχόμενο μίας τέτοιας σύμβασης, που είναι έγκυρη εφόσον δεν αντιβαίνει σε απαγορευτική διάταξη του νόμου ή στα χρηστά ήθη (άρθρα 174 και 178 ΑΚ), καθορίζουν ελεύθερα τα μέρη, τα οποία μπορούν να συμφωνήσουν τον συμψηφισμό των μεταξύ των υφισταμένων απαιτήσεων και χωρίς να συντρέχουν οι όροι του νόμου, δηλαδή χωρίς οι αμοιβαίες απαιτήσεις να είναι ληξιπρόθεσμες και ομοειδείς και χωρίς να απαιτείται πρόταση συμψηφισμού με δήλωση του ενός συμβαλλομένου προς τον άλλον (ΑΠ 769/2004, ΑΠ 1254/2003).

Τέλος, κατά τη διάταξη του άρθρου 83 παρ. 1 του ΝΔ 356/1974 (ΚΕΔΕ) ρυθμίζονται, κατά τρόπο σαφή και συγκεκριμένο, οι προϋποθέσεις συμψηφισμού κατά απαιτήσεων του Δημοσίου και ν.π.δ.δ., οι οποίες ανάγονται αφενός στο χαρακτήρα της ανταπαίτησης του οφειλέτη, που πρέπει να είναι βέβαιη, εκκαθαρισμένη και να αποδεικνύεται από τελεσίδικη δικαστική απόφαση ή δημόσιο έγγραφο, αφετέρου στη διαδικασία του συμψηφισμού, ο οποίος ενεργείται με δήλωση στο Δημόσιο Ταμείο, όπου είναι βεβαιωμένο το χρέος. Ο παραπάνω τρόπος πρότασης του συμψηφισμού από οφειλέτη του Δημοσίου, είναι κατά τη βούληση του νομοθέτη "αποκλειστικός", υπό την έννοια ότι ο ΚΕΔΕ ρυθμίζει ευθέως τα του συμψηφισμού των απαιτήσεων των οφειλετών του Δημοσίου προς χρέη τους προς αυτό, προβλέποντας ρητώς τη δυνατότητα συμψηφισμού εκκαθαρισμένων απαιτήσεων των εν λόγω οφειλετών, που αποκτήθηκαν καθ' οιονδήποτε τρόπο από αυτούς και που αποδεικνύονται από τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις ή δημόσια έγγραφα. Με τη δήλωση δε συμψηφισμού οφειλέτη του Δημοσίου, έναντι βεβαιωμένων χρεών του προς αυτό, χρηματικής απαίτησης, βεβαίας, εκκαθαρισμένης και αποδεικνυόμενης από τελεσίδικη δικαστική απόφαση, αποσβέννυνται αυτοδικαίως οι αμοιβαίες αυτές απαιτήσεις αναδρομικώς, από τον χρόνο που συνυπήρξαν και κατά

το μέρος που καλύπτονται, με αποτέλεσμα η ταμειακή βεβαίωση του αποσβεσθέντος δια συμψηφισμού, καθόλου ή εν μέρει, χρέους του ως άνω οφειλέτη να μην παρίσταται πλέον σύννομη και να καθίσταται ακυρωτέα (ΣΤΕ 2164/2012, ΣΤΕ 2214/2009). Από τα παραπάνω συνάγεται σαφώς ότι η προβλέπουσα το συμψηφισμό απαιτήσεων οφειλέτη του Δημοσίου έναντι χρεών αυτού προς το Δημόσιο, διάταξη του άρθρου 83 του ΚΕΔΕ προϋποθέτει ότι το προς το Δημόσιο χρέος του τελευταίου έχει ήδη βεβαιωθεί στο δημόσιο ταμείο, στο οποίο και πρέπει να υποβληθεί η σχετική περί συμψηφισμού δήλωση του οφειλέτη και, επομένως, η εν λόγω διάταξη δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση που το χρέος δεν είναι βεβαιωμένο αλλά η αναγνώριση και καταψήφισή του επιδιώκεται από το Δημόσιο δικαστικά ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων, οπότε είναι δυνατή η από τον εναγόμενο οφειλέτη πρόταση υπό τις προϋποθέσεις των διατάξεων των άρθρων 441 και 442 ΑΚ, στις οποίες και παραπέμπει η παρ. 7 του άρθρου 83 του ΚΕΔΕ, προς συμψηφισμό της κατά του Δημοσίου υφισταμένης αλλά μη αποδεικνυομένης με τελεσίδικη δικαστική απόφαση ή άλλο δημόσιο έγγραφο αμοιβαίας, ομοειδούς και ληξιπρόθεσμης ανταπαίτησής του.

Υπό τους ανωτέρω όρους, ο συμψηφισμός μπορεί να διενεργείται και αυτεπαγγέλτως από το Δημόσιο, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του ίδιου ως άνω άρθρου 83 του ΚΕΔΕ. Στην περίπτωση αυτή, η απαίτηση του οφειλέτη πρέπει να αποδεικνύεται άμεσα, από στοιχεία που βρίσκονται στη Δ.Ο.Υ. Η απόδειξη της απαίτησης του οφειλέτη μπορεί να προκύπτει είτε από τελεσίδικη δικαστική απόφαση, αναγνωριστικού ή καταψηφιστικού περιεχομένου, είτε και από (άλλο) δημόσιο έγγραφο [βλ. σχετ. ΣΤΕ 3144/1994 κ.ά., γνωμ/σεις ΝΣΚ 357/2013, 128/2012, ΑΠ 782/2014 δημ. νομος, Β. Βαθρακοκοίλη ο.π. υπό άρθρ. 440 επ.].

IV.- Νομικός συλλογισμός

Από τα πραγματικά περιστατικά του ερωτήματος και την υπαγωγή αυτών στους προεκτεθέντες και προαναλυθέντες κανόνες δικαίου συνάγονται τα ακόλουθα συμπεράσματα.

1. Η από 9/12/2004 σύμβαση εκμίσθωσης από το Δημόσιο του παραπάνω ακινήτου (ξενοδοχείου) της κοινωφελούς περιουσίας Χ.Γ. προς τους διέπεται, από τις διατάξεις του χρόνου της κατάρτισής της (άρθρο 2 Α.Κ.), ήτοι από τις διατάξεις του β.δ. 30/11-4/12/1939 και του π.δ. της 11/12-11-1929 δυνάμει, των οποίων καταρτίσθηκε και οι κυριότερες ρυθμίσεις των οποίων έχουν ενσωματωθεί

στη Δ/ξη του διενεργηθέντος πλειοδοτικού διαγωνισμού καθώς και στην σύμβαση που στη συνέχεια καταρτίσθηκε και αποτελούν το περιεχόμενο και τους συμβατικούς όρους αυτής.

Οι διατάξεις αυτές (ο.π. παρ. ΙΙΑ3) συνιστούν ειδικό και εξαιρετικό (απόκλιση από την κατά κανόνα ρύθμιση) δίκαιο που εξειδικεύει την επιβαλλόμενη από το άρθρο 109 (βλ. ιδίως, την παρ. 3) του Συντάγματος προστασία των κληροδοτημάτων, όπως και την εκπλήρωση της βούλησης του διαθέτη. Κατ'ακολουθία εκτιμάται, ότι για θέματα ρυθμιζόμενα διαφοροτρόπως από τις κατ'αρχήν εφαρμοστέες διατάξεις αφενός του π.δ. 34/1995 και αφετέρου του από 4-12-1939 β.δ., ανήκει στο τελευταίο η προτεραιότητα εφαρμογής των διατάξεών του. Κατά την έννοια αυτή, μπορεί, περαιτέρω, να υποστηριχθεί ότι τα ρυθμιζόμενα από το ανωτέρω β.δ. ζητήματα, όπως στην προκειμένη περίπτωση το ζήτημα της λύσης της μίσθωσης, ρυθμίζονται (βλ. ιδίως τα άρθρα 59, 61, 62 και 63) κατά τρόπο ειδικό και με πληρότητα, με συνέπεια η μη ρύθμιση δυνατότητας καταγγελίας από τον μισθωτή να έχει την έννοια ότι αποκλείσθηκε από το νομοθέτη το δικαίωμα αυτό στις μισθώσεις της κατηγορίας αυτής.

Εν τούτοις, και υπό αυτή την ερμηνευτική εκδοχή, οι διατάξεις του παραπάνω β.δ. δεν είναι δυνατό να υπερισχύουν των μεταγενεστέρων, θεμελιώδους σημασίας, διατάξεων του Α.Κ., που επιτρέπουν να καταγγελθεί μία διαρκής ενοχική σχέση, εφόσον συντρέχει σπουδαίος λόγος, έστω και αν στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν μπορεί να θεμελιωθεί δικαίωμα καταγγελίας σε ορισμένη διάταξη νόμου (ο.π. παρ. ΙΙΙ. Β3). Άλλωστε, τα δικαστήρια δέχονται παγίως την ερειδομένη στην αρχή της καλής πίστης καταγγελία για σπουδαίο λόγο, - από την οποία δεσμεύεται εξίσου με τους ιδιώτες το Δημόσιο ως αντισυμβαλλόμενο μέρος, - σε όλες τις διαρκείς ενοχικές σχέσεις.

Επομένως, και επί μισθωμένων ακινήτων κληροδοτημάτων επιτρέπεται η καταγγελία της μίσθωσης λόγω συνδρομής σπουδαίου λόγου, που εξετάζεται εκάστοτε με τα προαναφερόμενα κριτήρια, τα οποία σταθερά εφαρμόζει η νομολογία.

2. Επειδή η από 30-11-2012 εξώδικη καταγγελία αποσκοπεί, κατά το περιεχόμενό της, στην πρόωρη λύση της υπόψη μίσθωσης, πριν από την επέλευση του συμφωνημένου χρόνου περάτωσης της, λόγω της προβαλλόμενης συνδρομής

σπουδαιού λόγου. Η εγκυρότητα αυτής της καταγγελίας εξαρτάται από το εάν υφίσταται πράγματι ο υπό την προεκτεθείσα έννοια σπουδαίος λόγος.

Επισημαίνεται, στο σημείο αυτό, αφενός ότι η από 30-11-2012 εξώδικη καταγγελία δεν ασκείται βάσει του άρθρου 43 του π.δ. 34/1995, - στο οποίο προβλέπεται καταγγελία έναντι καταβαλλόμενης από τον καταγγέλοντα αποζημίωσης, αφετέρου ότι το επικαλούμενο με τη δήλωση καταγγελίας άρθρο 388 του ΑΚ δεν μπορεί να εφαρμοσθεί επί εξώδικης καταγγελίας, διότι προϋποθέτει δικαστική επίλυση της διαφοράς.

Εναπόκειται, ως εκ τούτου, στη Διοίκηση, στη συγκεκριμένη περίπτωση, να εκτιμήσει με βάση, αφενός τις προαναλυθείσες προϋποθέσεις εφαρμογής του κανόνα της καταγγελίας για σπουδαίο λόγο (ο.π. παρ. III Β3), αφετέρου το σύνολο των περιστάσεων που συντρέχουν στη συγκεκριμένη περίπτωση (περιεχόμενο καταγγελίας, οικονομική πορεία της ξενοδοχειακής επιχείρησης σε σχέση με τις συνθήκες, και σε τοπικό επίπεδο, της αγοράς, αν επήλθε κατά το χρόνο λειτουργίας της σταθερή και υπερμεγέθης ζημία σε αυτή, στάθμιση και του συμφέροντος του Δημοσίου για της διατήρηση ή μη της μίσθωσης κ.λπ.), αν με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη δεν είναι πλέον ανεκτή η διατήρηση της μίσθωσης μέχρι το χρόνο της λήξης της, όπως ο μισθωτής ισχυρίζεται.

Σε περίπτωση που η Διοίκηση δεχθεί ότι τα επικαλούμενα από τον μισθωτή περιστατικά στοιχειοθετούν σπουδαίο λόγο καταγγελίας, έχει επέλθει η λύση της μίσθωσης από τον χρόνο της καταγγελίας και ο μισθωτής οφείλει μισθώματα μέχρι το χρόνο αυτό. Στην αντίθετη περίπτωση, η μίσθωση συνεχίζεται και το Δημόσιο δικαιούται να ασκήσει τις αξιώσεις που απορρέουν από τους ως άνω κανόνες που την διέπουν καθώς και τις διατάξεις του Α.Κ. που εφαρμόζονται συμπληρωματικά. Ειδικότερα, και ανάλογα με τη βάση της αγωγής που μπορεί να ασκήσει το Ελλ. Δημόσιο, έχει, μεταξύ των άλλων, αξιώσεις α) για την καταβολή από το μισθωτή των καθυστερουμένων μισθωμάτων, αφού η άκυρη καταγγελία δεν επέφερε τη διάλυση της μίσθωσης, β) για την απόδοση του μισθίου λόγω δυστροπίας του μισθωτή ως προς την καταβολή του μισθώματος την δήλη ημέρα που έχει ορισθεί στη σύμβαση μίσθωσης [περί των (α) και (β) περιπτώσεων βλ. άρθρ. 59 του β.δ. 4-12-1939], γ) για αποζημίωσή του, για τα διαφυγόντα κέρδη (μισθώματα) για τον υπόλοιπο χρόνο διάρκειας της μίσθωσης και για το χρονικό διάστημα της παρακράτησης του μισθίου

(άρθρα ΑΚ 597 και 601), δ) εκ του νομίμου ενεχύρου επί των κινητών πραγμάτων του μισθωτή που εισκομίσθηκαν στο μίσθιο σύμφωνα με τα προαναλυθέντα (ο.π. παρ. ΙΙΙ.Β6), ε) για την κατάπτωση των προβλεπομένων στη σύμβαση εγγυήσεων, ποινικών ρητών κ.λπ. (περί των ανωτέρω βλ. αναλυτικότερα Β.Βαθρακοκοίλη ο.π. υπό το άρθρο 597 ΑΚ).

3. Εξάλλου, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις συμψηφισμού μεταξύ των οφειλομένων μισθωμάτων και της αξίας του κινητού εξοπλισμού του ξενοδοχείου, ήτοι εφαρμογής των διατάξεων αφενός των άρθρων 440 επ. ΑΚ, διότι δεν υφίσταται ληξιπρόθεσμη απαίτηση του μισθωτή, αφετέρου του άρθρου 83 του ΚΕΔΕ, διότι, επιπροσθέτως, δεν έχει βεβαιωθεί το οφειλόμενο χρηματικό ποσό των μισθωμάτων. Συμβατικός συμψηφισμός, με βάση το άρθρο 361 ΑΚ, δεν επιτρέπεται, όταν συμβαλλόμενο μέρος είναι το Δημόσιο, διότι η σύμβαση πρέπει να προβλέπεται από διάταξη νόμου και να συντελεί στην εκπλήρωση των σκοπών του, προϋποθέσεις μη υφιστάμενες στην προκειμένη περίπτωση (ΕΛΣυν. ΙV τμ. 165/2011, 42/2011, 2/2005 κ.ά.).

V.- Συμπεράσματα – Απαντήσεις

Κατ'ακολουθία των προεκτεθέντων στα επί μέρους σκέλη του ερωτήματος δίδονται οι ακόλουθες απαντήσεις.

1. Στο πρώτο επί μέρους ερώτημα, ότι στην υπό κρίση καταγγελία από τον μισθωτή της μίσθωσης ακινήτου (ξενοδοχείου) κοινωφελούς περιουσίας, αν και πρόκειται για εμπορική μίσθωση δεν εφαρμόζεται ούτε συμπληρωματικά η αντίστοιχη διάταξη του άρθρου 43 του π.δ. 34/1995, της οποίας εξάλλου δεν γίνεται καν επίκληση στο έγγραφο της καταγγελίας. Αντίθετα, μπορεί να εφαρμόζεται και επί μισθώσεων του είδους της εξεταζόμενης μίσθωσης η αρχή δικαίου, σύμφωνα με την οποία οποιοδήποτε συμβατικό μέρος μπορεί εγκύρως να καταγγείλει τη μισθωτική σχέση εάν συντρέχει σπουδαίος προς τούτο λόγος.

2. Στο δεύτερο επί μέρους ερώτημα, ότι εναπόκειται στην αντισυμβαλλόμενη Διοίκηση να κρίνει εάν συνέτρεξε σπουδαίος λόγος, και άρα, η γενόμενη καταγγελία επέφερε, στο χρόνο της καταγγελίας, τη λύση της μίσθωσης, επί τη βάσει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, όπως και με στάθμιση του συνόλου των περιστάσεων της συγκεκριμένης περίπτωσης.

3. Στο τρίτο επί μέρους ερώτημα, ότι εφόσον θεωρηθεί ότι επήλθε λύση της μισθωσης λόγω της παραπάνω καταγγελίας, ο μισθωτής οφείλει τα μισθώματα μέχρι τον χρόνο της καταγγελίας.

4. Στο τέταρτο επί μέρους ερώτημα, ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του νόμου για τον συμψηφισμό των οφειλομένων μισθωμάτων με την αξία του κινητού εξοπλισμού του ξενοδοχείου.

5. Το πέμπτο επί μέρους ερώτημα είναι αλυσιτελές ενόψει της διδόμενης στο τέταρτο ερώτημα απάντησης.

6. Στο έκτο επί μέρους ερώτημα, ότι οι ενέργειες της Διοίκησης θα εξαρτηθούν από την νομιμότητα ή μη της καταγγελίας της σύμβασης, ως ανωτέρω.

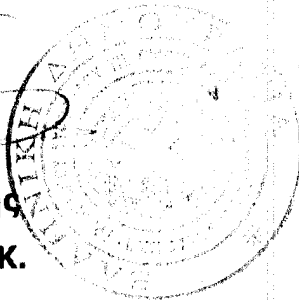
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα 23/3/2015

Ο Πρόεδρος

Ανδρέας Χαρλαύτης

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.



Ο Εισηγητής,

Διονύσιος Ν. Χειμώνας

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.