



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 229 /2015

ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΤΜΗΜΑ ΣΤ΄

Συνεδρίαση της 20 - 10 -2015

Σύνθεση:

**Πρόεδρος:** Ιωάννης – Κωνσταντίνος Χαλκιάς , Αντιπρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

**Μέλη :** Ιωάννης Διονυσόπουλος, Παρασκευάς Βαρελάς, Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος , Βασιλική Τύρου , Νικόλαος Δασκαλαντωνάκης, Γεώργιος Ανδρέου, Ευαγγελία Σκαλτσά, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Εάν είναι σύνηθες η υπογραφή του ιδιωτικού Συμφωνητικού από τον Δ/ντή του Τοπικού Υπ/τος ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Περάματος και του ιδιοκτήτη ακινήτου και αφορά την επέκταση μίσθωσης για την στέγαση της ανωτέρω υπηρεσίας, με αναδρομική ισχύ από 17-6-2013 ή από της ημερομηνίας έκδοσης του Πιστοποιητικού Πυρασφάλειας (11-12-2014), με δεδομένη τη λήξη της μίσθωσης την 8-2-2015.

**Αριθμός Ερωτήματος:** Το υπ' αριθ. πρωτ. Γ31/810/1-4-2015 έγγραφο του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, Διοίκηση, Γενική Δ/νση Οικ/κών Υπηρεσιών, Δ/νση Τεχνικής και Στέγασης ,σε συνδυασμό με το υπ' αριθ. πρωτ. Γ31/2437/5-10-2015 έγγραφο της ίδιας υπηρεσίας.

**Εισηγητής:** Βασίλειος Κουρούμαλης, Πάρεδρος ΝΣΚ.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους.  
(Τμήμα Στ') γνωμοδότησε ως ακολούθως:

### **I. ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

1. Το Τοπικό Υποκατάστημα του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Περάματος στεγάζεται σε μισθωμένο οίκημα επί της οδού Ηπείρου 69, στο Πέραμα ,επιφάνειας 670 τ.μ. ανωδομή και 160 τ.μ. υπόγειο, η μίσθωση του οποίου έληξε την 8-2-2015.

2. Με την αριθμ. 82/Σ 19/23-5-2013 Απόφαση του Δ.Σ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ εγκρίθηκε, η με απευθείας συμφωνία επέκταση της μίσθωσης του ακινήτου που στεγαζόταν το Τοπικό Υποκατάστημα του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Περάματος, σε παρακείμενο κτίριο επί της οδού Εθνάρχου Μακαρίου 7, συνολικής επιφάνειας 223, 33 τ.μ. ιδιοκτησίας Βασιλείου Βερυκοκίδη, σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 1 του ισχύοντος Κανονισμού Μισθώσεων Ακινήτων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ (ΦΕΚ 1055/τ. Α' / 29-7-2013) με τους πιο κάτω όρους:

Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης θα αρχίζει από την επομένη της παραλαβής των χώρων με πρωτόκολλο παραλαβής και θα λήγει την 8-2-2015 (ημερομηνία που λήγει και η μίσθωση του ακινήτου που στεγάζεται το Τοπικό Υποκατάστημα ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Περάματος).

Μηνιαίο μίσθωμα ορίσθηκε ποσό που αντιστοιχεί σε 1,20 ευρώ /τ.μ X 223, 33 τ.μ. = 268, 00 ευρώ για όλη τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης .

Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να διαρρυθμίσει με δαπάνες του, τους προσφερόμενους χώρους ,σύμφωνα με οδηγίες που θα του δοθούν από τα τεχνικά τμήματα της Δ/σης Τεχνικής και Στέγασης της Διοίκησης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ.

Κατά τα λοιπά θα ισχύουν οι υπόλοιποι όροι της μίσθωσης του κτιρίου που στεγάζεται το Τοπικό Υποκατάστημα ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Περάματος καθώς και του σχετικού ισχύοντος μισθωτηρίου.

Το μισθωτήριο θα συνταχθεί με ιδιωτικό Συμφωνητικό, για την υπογραφή του οποίου εξουσιοδοτείται ο Διευθυντής του Τοπικού Υποκαταστήματος ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Περάματος ή ο νόμιμος αναπληρωτής του.

3. Με το αριθμ .πρωτ. Υ10/071/1593/5-6-2013 έγγραφο διαβιβάστηκε η προαναφερόμενη Απόφαση του Δ.Σ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ στο αρμόδιο Υποκατάστημα ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Περάματος ,όπου ρητά αναφέρεται ότι πριν την παραλαβή του νέου κτιρίου

από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να προσκομίσει στο Τοπικό Υποκατάστημα Περάματος Πιστοποιητικό Πυρασφάλειας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία .

4. Με το αριθμ. πρωτ. 10880/17-12-2014 έγγραφο του Προϊσταμένου του Τοπικού Υποκαταστήματος Περάματος αφενός, διαβιβάζεται το από 11/12/2014 Πιστοποιητικό Πυρασφάλειας του συγκεκριμένου οικήματος και αφετέρου ερωτάται εάν είναι δυνατή η υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης με αναδρομική ισχύ δεδομένου ότι το Υποκατάστημα κάνει χρήση των χώρων από 17-6-2013, μετά την αναστολή λειτουργίας του Τοπικού Υποκαταστήματος ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Σαλαμίνας, οι αρμοδιότητες του οποίου υπήχθησαν στην αρμοδιότητα του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Περάματος, σύμφωνα με την Υ10/055/1-3-2013 Απόφαση Διοικητή του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ. Σημειωτέον ότι για το συγχωνευθέν Υποκατάστημα Σαλαμίνας το Ίδρυμα κατέβαλε το ποσό των 550, 53 ευρώ μηνιαίως.

## II. ΤΟ ΕΡΩΤΗΜΑ

5. Η Δ/ση Τεχνικής και Στέγασης με το υπ' αριθ. πρωτ. Γ 31/810/1-4-2015 έγγραφο υπέβαλε το ακόλουθο ερώτημα:

«Κατόπιν των ανωτέρω και δεδομένης της λήξης της μίσθωσης την 8-2-2015 ημερομηνία κατά την οποία έληξε και η μίσθωση του ακινήτου που στεγάζει το Τοπικό Υποκατάστημα Περάματος- ερωτάται : είναι σύννομη η υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού με αναδρομική ισχύ από 17-6-2013 ή από της ημερομηνίας έκδοσης του Πιστοποιητικού Πυρασφάλειας».

## III. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΣΙΟ

6. Στην υπ' αριθ. Β 21/18003/3318/2003 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ Β 1055/29-7-2003) «Κανονισμός μισθώσεων και εκμισθώσεων, αγορών και εκποιήσεων ακινήτων του ΙΚΑ» και στα άρθρα 8-9-10 ορίζονται τα ακόλουθα:

### Άρθρο 8

#### **ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΑΠΕΥΘΕΙΑΣ ΣΥΜΦΩΝΙΑ**

1. Σε επείγουσες ή εξαιρετικές περιπτώσεις, ή εάν ο διαγωνισμός που διενεργήθηκε απέβη άκαρπος ή κρίθηκε ασύμφορος, επιτρέπεται η με απευθείας συμφωνία μίσθωση μετά από αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ. του ΙΚΑ.

Το ίδιο ισχύει για την επέκταση της εγκαταστάσεως υπηρεσιών του ΙΚΑ σε άλλους χώρους του ιδίου, ομόρου ή παρακειμένου ακινήτου, πλην όμως για χώρο που δεν υπερβαίνει το ήμισυ του μισθωμένου και διάρκεια μέχρι τη λήξη της κυρίας συμβάσεως.

Μίσθωση ακινήτου, που ανήκει στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ διενεργείται με απευθείας συμφωνία, εφ'όσον με αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ. του ΙΚΑ κριθεί συμφέρουσα.

2. Η Επιτροπή καταχωρεί τους όρους της προτεινόμενης μισθώσεως σε πρακτικό της το οποίο η υπηρεσία εισάγει στο Δ.Σ του ΙΚΑ. Το Δ.Σ αποφασίζει την έγκριση των επιτευχθέντων όρων, την τροποποίηση ή την απόρριψη αυτών.

Σε περίπτωση τροποποίησης των όρων της συμφωνίας από το Δ.Σ η υπόθεση αναπέμπεται στην ίδια Επιτροπή, η οποία καλεί τον ενδιαφερόμενο να λάβει γνώση της τροποποιήσεως και σε περίπτωση αποδοχής του καταρτίζεται η σχετική σύμβαση μισθώσεως

#### Άρθρο 9

##### **ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΣ**

Η απόφαση που κατακυρώνει το αποτέλεσμα του διαγωνισμού γνωστοποιείται εγγράφως στον ενδιαφερόμενο, ο οποίος καλείται να προσέλθει εντός δέκα πέντε (15) ημερών, για την υπογραφή της συμβάσεως μισθώσεως.

Εάν ο προσκαλούμενος δεν προσέλθει, κηρύσσεται έκπτωτος με απόφαση του Διοικητή του ΙΚΑ, οπότε καταπίπτει η τυχόν δοθείσα εγγύηση συμμετοχής στον διαγωνισμό

Το ΙΚΑ διατηρεί το δικαίωμα να ζητήσει αποκατάσταση κάθε άλλης ζημίας.

#### Άρθρο 10

##### **ΠΑΡΑΔΟΣΗ – ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΜΙΣΘΙΟΥ**

Ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραδώσει το μίσθιο κατά τους όρους της συμβάσεως μισθώσεως.

Για την παραλαβή και απόδοση του μισθίου συντάσσεται πρωτόκολλο.

Ο εκμισθωτής καλείται εγγράφως προς τούτο και σε περίπτωση μη εμφάνισής του συντάσσεται πρωτόκολλο μόνον από την Επιτροπή.

Η παραλαβή του μισθίου από το ΙΚΑ δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή από την ευθύνη για ελλείψεις ή ελαττώματα.

Για κάθε ημέρα καθυστέρησης της παράδοσης του μισθίου ο εκμισθωτής υποχρεούται στην καταβολή προς το ΙΚΑ, ως ποινικής ρήτρας, ποσού ίσου προς το 1/15 του μηνιαίου μισθώματος. Το ΙΚΑ δύναται, οποτεδήποτε κατά τη διάρκεια της καθυστέρησης, να καταγγείλει τη μίσθωση, οπότε καταπίπτει υπέρ αυτού η τυχόν χορηγηθείσα εγγύηση καλής εκτέλεσης, διατηρεί δε το δικαίωμα να ζητήσει αποκατάσταση κάθε περαιτέρω ζημίας του.

7. Στο άρθρο μόνο του Π.Δ 192/1986 (ΦΕΚ Α'78/18-6-1986) ορίζονται τα ακόλουθα:  
 Άρθρο μόνο

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

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

#### IV. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

8. Οι μισθώσεις που συνάπτει το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ για την στέγαση των υπηρεσιών του από 29-7-2003 ρυθμίζονται από την ανωτέρω υπ'αριθ. Β/21/18003/3318/2003 Υπουργική Απόφαση, αφού με το άρθρο μόνο του Π.Δ 192/1986 το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ εξαιρέθηκε από τις διατάξεις του Π.Δ. 715/1979.

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζονται από την Υ.Α εφαρμόζονται συμπληρωματικά οι σχετικές περί μισθώσεων διατάξεις του Αστικού Κώδικα ,εφόσον δεν συντρέχει περίπτωση επαγγελματικής μίσθωσης του Π.Δ 34/1995 (Ολ. ΑΠ. 24/1992, Εφ. Πειρ. 60/2014).

9. Σύμφωνα με την γνώμη της πλειοψηφίας ,που απαρτίστηκε από τους Νομικούς Συμβούλους Ιωάννη Διονυσόπουλο, Παρασκευά Βαρελά, Σπυρίδωνα Παπαγιαννόπουλο , Βασιλική Τύρου ,Ευαγγελία Σκαλτσά με την οποία συντάχθηκε και ο εισηγητής Πάρεδρος (χωρίς δικαίωμα ψήφου) Βασίλειος Κουρούμαλης (ψήφοι 5) **κατά γενική αρχή του διοικητικού δικαίου**, η οποία αποτελεί ειδικότερη έκφραση της αρχής της νομιμότητας , οι συστατικές ατομικές διοικητικές πράξεις δεν αναπτύσσουν αναδρομική ισχύ, δηλαδή τα έννομα αποτελέσματά τους δεν δύνανται να ανατρέχουν σε χρόνο προγενέστερο της έκδοσής τους (ή της κοινοποίησής τους, όπου αυτή απαιτείται ) και τούτο προεχόντως ,διότι η διοικητική ενέργεια προκαλείται και προσδιορίζεται με βάση την επικαιρότητα ,τόσο από πλευράς τυπικής νομιμότητας (αρμοδιότητα οργάνου, τύπος διαδικασία) ,όσο και από πλευράς ουσιαστικής νομιμότητας ,με την έννοια ότι η συνδρομή των προϋποθέσεων εφαρμογής του νόμου πρέπει να υφίσταται κατά τον χρόνο της ενέργειας . Κατ'εξαίρεση της αρχής αυτής (του επίκαιρου της διοικητικής δράσης) η αναδρομική ισχύς των διοικητικών πράξεων

αναγνωρίζεται μόνο στις περιπτώσεις που : α) τούτο ρητώς επιτρέπεται από τις σχετικές διατάξεις ή σαφώς προκύπτει από αυτές β) οι διοικητικές πράξεις εκδίδονται σε συμμόρφωση με αποφάσεις δικαστηρίων και γ) ανακαλείται με αυτές παράνομη πράξη. **Στην ίδια ως άνω απαγόρευση αναδρομικής ισχύος υπόκεινται και οι συμβάσεις** που συνάπτει η δημόσια διοίκηση, η συμβατική η δράση της οποίας διέπεται από την αρχή της νομιμότητας και όχι του κανόνα της συμβατικής ελευθερίας του άρθρου 361 ΑΚ ( Επ. Σπηλιωτόπουλος Εγχειρίδιο Διοικ. Δικαίου , 9<sup>η</sup> έκδοση 1999, παρ. 190, Γνωμ. ΝΣΚ 406/2011, Ελ. Συν. Πρ. 139/10,394/10, 341/10).

10. Στην εξεταζόμενη περίπτωση, όπως προκύπτει από το διδόμενο ιστορικό, η αρχή της νομιμότητας ,ήτοι ο Κανονισμός Μισθώσεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, τηρήθηκε ως προς την έκδοση της υπ' αριθ. 82/Σ19/23-5-2013 Απόφασης του Δ.Σ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, με την οποία εγκρίθηκε η σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 1 του Κανονισμού Μισθώσεων ΙΚΑ-ΕΤΑΜ με απ'ευθείας συμφωνία επέκταση μίσθωσης. Στη συνέχεια όμως δεν ολοκληρώθηκε η διαδικασία της μίσθωσης και ειδικότερα δεν καταρτίστηκε η μισθωτική σύμβαση δια της υπογραφής του προβλεπόμενου από τον Κανονισμό ,μισθωτήριο , ούτε έγινε σύννομη παραλαβή του υπό μίσθωση κτιρίου από την υπεύθυνη Υπηρεσία ,ενώ καταβλήθηκαν τα μισθώματα μέχρι την ολοκλήρωση της πενταετούς «μίσθωσης» το δε πιστοποιητικό πυρασφάλειας παραλήφθηκε τον, 12<sup>ο</sup> του 2014. Η εκ των υστέρων σύναψη μισθωτηρίου από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ με τον εκμισθωτή στο οποίο θα συμφωνείται αναδρομικά η ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης από 17-6-2013 η από της ημερομηνίας έκδοσης του Πισ/κού Πυρασφάλειας είναι σύμφωνα με τα ανωτέρω μη σύννομη.

11. Κατά τη γνώμη της μειοψηφίας που σχηματίστηκε από το Πρόεδρο του Τμήματος Ιωάννη- Κων/νο Χαλκιά και τους Νομικούς Συμβούλους ,Νικόλαο Δασκαλαντωνάκη και Γεώργιο Ανδρέου , (ψήφοι 3) η μίσθωση με απευθείας συμφωνία επιτρέπεται στην περίπτωση επέκτασης της εγκατάστασης υπηρεσιών του ΙΚΑ σε χώρους του ιδίου, ορόρου ή παρακείμενου ακινήτου, για χώρο που δεν υπερβαίνει το ήμισυ του μισθωμένου και διάρκεια μέχρι την λήξη της κύριας σύμβασης και προϋποθέτει αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ. του ΙΚΑ. Στην προκειμένη περίπτωση με την 82/Σ19/23-5-2013 απόφαση του ΔΣ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ εγκρίθηκε η απευθείας συμφωνία μίσθωσης του συγκεκριμένου ακινήτου και κοινοποιήθηκε στον εκμισθωτή του κτιρίου με την υποχρέωση να προσκομίσει πιστοποιητικό πυρασφάλειας. Με την απόφαση αυτήν του ΔΣ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ που ενέκρινε την μίσθωση του επίμαχου ακινήτου για χρονικό διάστημα μέχρι τη λήξη της

κύριας σύμβασης (8-2-2015) με καθορισμένο μίσθωμα, την κοινοποίηση της ως άνω απόφασης στον εκμισθωτή, την παραχώρηση έκτοτε της χρήσης του ακινήτου από τον εκμισθωτή στο ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και την καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος από το μισθωτή (ΙΚΑ-ΕΤΑΜ) ουσιαστικά συνήφθη η σύμβαση μίσθωσης και δεν τίθεται θέμα οποιασδήποτε αναδρομικής σύναψης μίσθωσης.

#### V. ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Κατόπιν των ανωτέρω ,επί του τεθέντος ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Στ') γνωμοδοτεί , κατά πλειοψηφία , ότι η εκ των υστέρων σύναψη μισθωτηρίου από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ με τον εκμισθωτή στο οποίο θα συμφωνείται αναδρομικά η ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης από 17-6-2013 ημερομηνία παράδοσης της χρήσης του ακινήτου ή από της ημερομηνίας έκδοσης του πιστοποιητικού πυρασφάλειας (11-12-2014), είναι μη σύννομη.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

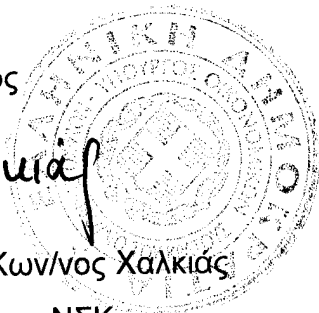
Αθήνα 18-11-15

Ο Πρόεδρος

Γ. Χαλκιάς

Ιωάννης -Κων/νος Χαλκιάς

Αντιπρόεδρος ΝΣΚ



Ο Εισηγητής

Βασίλειος Κουρούμαλης

Πάρεδρος ΝΣΚ