



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**

**ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

**ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδότησης: 301 /2015**

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**(Β΄ Τακτική Ολομέλεια)**

**Συνεδρίαση της 10ης Δεκεμβρίου 2015**

**Σύνθεση:**

**Προεδρεύουσα:** Χρυσαφούλα Αυγερινού, Αντιπρόεδρος του ΝΣΚ, λόγω απουσίας του Προέδρου του ΝΣΚ Μιχαήλ Απέσσου.

**Μέλη:** Μεταξία Ανδροβιτσανέα, Αντιπρόεδρος του ΝΣΚ, Ιωάννης Διονυσόπουλος, Στέφανος Δέτσης, Παρασκευάς Βαρελάς, Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος, Κωνσταντίνος Γεωργάκης, Γεώργιος Κανελλόπουλος, Αικατερίνη Γρηγορίου, Βασιλική Τύρου, Νικόλαος Δασκαλαντωνάκης, Γαρυφαλιά Σκιάνη, Δήμητρα Κεφάλα, Γεώργιος Ανδρέου, Δημήτριος Αναστασόπουλος, Δημήτριος Μακαρονίδης, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ευστράτιος Συνοίκης, Ευαγγελία Σκαλτσά, Παναγιώτης Παππάς, Σταύρος Σπυρόπουλος, Βασίλειος Καραγεώργος, Παναγιώτα- Ελευθερία Δασκαλέα- Ασημακοπούλου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

**Εισηγήτρια:** Στελιανή Κουστουμπάρδη, Πάρεδρος του ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο).

**Αριθ. Ερωτήματος:** Το υπ' αριθμ. πρωτ. Γ31/3835/18-12-2013 έγγραφο του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ/Διοίκησης/ Γενικής Διεύθυνσης Οικονομοτεχνικών Υπηρεσιών/ Διεύθυνσης Τεχνικής και Στέγασης/ Υποδιεύθυνσης Στέγασης.

**Ερώτημα:** Ερωτάται:

α) Ποιά διάταξη έχει εφαρμογή για την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση των Υπηρεσιών Ασφάλισης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού Αττικής.

β) Αν το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ έχει υποχρέωση αποζημίωσης των ιδιοκτητών του ως άνω ακινήτου λόγω της καταγγελίας της σύμβασης.

-----

Επί του ανωτέρω ερωτήματος, το οποίο εισήχθη στην Β' Τακτική Ολομέλεια, μετά την έκδοση της υπ' αριθμ. 17/2014 γνωμοδοτήσεως του ΣΤ' Τμήματος του ΝΣΚ και το υπ' αριθ. Γ 31/2877/4-9-2014 έγγραφο του Διοικητή του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, με το οποίο ζητήθηκε η παραπομπή του ερωτήματος στην Ολομέλεια του Σώματος, η Β' Τακτική Ολομέλεια του ΝΣΚ γνωμοδότησε ως ακολούθως:

## ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Στο έγγραφο του ερωτήματος και σε όλα τα στοιχεία του φακέλου του, που ελήφθησαν υπόψη από τη Β' Τακτική Ολομέλεια, εκτίθενται τα ακόλουθα:

Με το από 9-8-2006 «ιδιωτικό συμφωνητικό» συμφωνήθηκε μεταξύ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και των εκεί αναφερομένων συνιδιοκτητών, η μίσθωση ακινήτου επί της οδού Μεσογείων 246 στο Χολαργό Αττικής, προκειμένου να στεγαστούν οι Υπηρεσίες Ασφάλισης του Υποκ/ματος ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού. Η μίσθωση συμφωνήθηκε για εννέα (9) έτη με δυνατότητα παράτασης για τρία (3) έτη. Ως προς την καταγγελία της μίσθωσης, ο υπ' αριθμ. 6 όρος της σύμβασης προβλέπει ότι: « Το ΙΚΑ επιφυλάσσεται του δικαιώματός του να καταγγείλει τη μίσθωση μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της σύμβασης, μετά από έγγραφη προειδοποίηση έξι (6) μηνών, καταβάλλοντας



όμως στους ιδιοκτήτες-εκμισθωτές ως αποζημίωση τέσσερα (4) μηνιαία μισθώματα, σύμφωνα με το Π.Δ .34/95- άρθρο 43 (ΦΕΚ 30/ τ. Α' /10-02-95)». Το εν λόγω συμφωνητικό τροποποιήθηκε με το από 16-7-2010 ιδιωτικό συμφωνητικό ως προς την ημερομηνία λήξης της μίσθωσης (2-10-2015) και το ύψος του συμφωνημένου μισθώματος, αφήνοντας τους λοιπούς όρους της σύμβασης ως έχουν.

Με την υπ' αριθ. πρωτ. Υ10/065/1365/21-5-2013 απόφαση της Υποδιοικήτή του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ αποφασίστηκε η (πρόωρη) καταγγελία της ως άνω σύμβασης μίσθωσης λόγω της αναστολής της λειτουργίας του Τοπικού Υποκαταστήματος ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού και ορίστηκε ότι ο χρόνος καταγγελίας αρχίζει από την επίδοση της εν λόγω απόφασης στους συνιδιοκτήτες του ακινήτου. Όπως αναφέρεται στην απόφαση αυτή, μεταξύ άλλων, ελήφθησαν υπόψη: «.....8 .....η Υ10/008/17-01-2013 απόφαση του Διοικήτή του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, σύμφωνα με την οποία αναστέλλεται η λειτουργία του Τοπικού Υποκ/τος ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού από 18 Φεβρουαρίου 2013..... . 10. Το Υ10/008/1604/2013 νεότερο έγγραφο του τμήματος Διοικητικής Οργάνωσης, της Δ/σης Οργάνωσης & Απλούστευσης Διαδικασιών της Διοίκησης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, σύμφωνα με το οποίο ως νέα ημερομηνία υλοποίησης της απόφασης αναστολής λειτουργίας του εν λόγω υποκ/τος ορίστηκε η 13 Μαΐου 2013. 11. Το γεγονός ότι η ως άνω μίσθωση αφορά στέγαση Υπηρεσίας Ασφάλισης, η οποία δεν υπάγεται στις προστατευτικές διατάξεις του Γ.Δ/τος 34/95, οπότε η λύση επέρχεται αζημίως για το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ. 12. Το άρθρο 388 του Αστικού Κώδικα , σύμφωνα με το οποίο «εάν τα περιστατικά, εφ' ων κυρίως, λαμβανομένης υπ' όψει της καλής πίστεως και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη εστήριξαν την σύναψιν αμφοτεροβαρούς συμβάσεως, μετεβλήθησαν ύστερον ένεκα λόγων εκτάκτων και μη δυναμένων να προβλεφθώσιν». 14. Τα άρθρα 574-618 του Αστικού Κώδικα –«περί μίσθωσης πράγματος».....».

Το ακίνητο παραδόθηκε από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ στους συνιδιοκτήτες του στις 3-7-2013, οπότε και συντάχθηκε το υπ' αριθ. πρωτ. 732/3-7-2013 πρωτόκολλο παράδοσης –παραλαβής, το οποίο υπογράφηκε από τους συνιδιοκτήτες με την επιφύλαξη κάθε νομίμου δικαιώματός τους. Μετά από την παράδοση-παραλαβή του ακινήτου οι συνιδιοκτήτες επανήλθαν ζητώντας από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ να τους καταβάλει τέσσερα (4) μηνιαία μισθώματα ως αποζημίωση για την πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης, βάσει του υπ' αριθμ. 6 όρου του από 9-8-2006 ιδιωτικού συμφωνητικού.

Κατόπιν τούτων, ενόψει του ότι στον υπ' αριθμ. 6 όρο του από 9-8-2006 ιδιωτικού συμφωνητικού αναφέρεται ότι το ΙΚΑ επιφυλάσσεται του δικαιώματός του να καταγγείλει τη μίσθωση, μετά την πάροδο διετίας από την έναρξή της, μετά από έγγραφη προειδοποίηση έξι (6) μηνών, καταβάλλοντας στους συνιδιοκτήτες- εκμισθωτές ως αποζημίωση τέσσερα (4) μηνιαία μισθώματα, σύμφωνα με το άρθρο 43 του π.δ. 34/1995, ενώ στην απόφαση καταγγελίας της Υποδιοικητή του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ αναφέρεται ότι η ως άνω μίσθωση, επειδή αφορά στη στέγαση διοικητικών υπηρεσιών του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, δεν υπάγεται στις διατάξεις του π.δ. 34/1995, και ότι ως εκ τούτου η λύση της επέρχεται αζημίως, η ερωτώσα υπηρεσία διατύπωσε το ερώτημα αν τελικά το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ οφείλει ή όχι αποζημίωση στους ιδιοκτήτες του ακινήτου για την πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης.

## **ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

2. Στις διατάξεις των άρθρων 574, 587, 608, 672 και 766 του Αστικού Κώδικα ορίζονται τα εξής: **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:** «Με την καταγγελία αίρεται για το μέλλον η μισθωτική σχέση και επιστρέφεται το μίσθωμα που τυχόν προκαταβλήθηκε για το χρόνο μετά την καταγγελία. Εκείνος που έχει δικαίωμα να καταγγείλει δεν έχει υποχρέωση σε αποζημίωση εξαιτίας της καταγγελίας». **Άρθρο 608:** « Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο, λήγει μόλις περάσει αυτός ο χρόνος, χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο. Η μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με καταγγελία του καθενός από τους συμβαλλομένους». **Άρθρο 672:** « Καθένα από τα μέρη έχει δικαίωμα σε κάθε περίπτωση να καταγγείλει αποτεδήποτε τη σύμβαση για σπουδαίο λόγο χωρίς να τηρήσει προθεσμία. Το δικαίωμα αυτό δεν μπορεί να αποκλειστεί με συμφωνία». **Άρθρο 766:** « Η εταιρία που έχει συσταθεί για ορισμένο χρόνο λύνεται με καταγγελία πριν περάσει ο χρόνος αυτός, αν υπάρχει σπουδαίος λόγος. Αντίθετη συμφωνία, που περιορίζει με προθεσμία ή με άλλον τρόπο το δικαίωμα αυτό της καταγγελίας, είναι άκυρη».

3. Στις διατάξεις των άρθρων 1,12,15 και 45 της υπ' αριθμ. Β/21/18003/3318/29-7-2003 απόφασης του Υφυπουργού Εργασίας και



**Κοινωνικών Ασφαλίσεων « Κανονισμός μισθώσεων και εκμισθώσεων, αγορών και εκποιήσεων ακινήτων του ΙΚΑ» ( Β΄1055)** ορίζονται τα εξής:


**Άρθρο 1:** «Οι μισθώσεις ακινήτων του ΙΚΑ διενεργούνται με διαγωνισμό και κατ' εξαίρεσιν με απευθείας συμφωνία κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του παρόντος. Το αρμόδιο κατά περίπτωση όργανο του ΙΚΑ αποφασίζει μετά από αιτιολογημένη εισήγηση της υπηρεσίας περί του τρόπου και των όρων συνάψεως των μισθώσεων». **Άρθρο 12 :** « 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 του Δ.Σ , υπό τους όρους και προϋποθέσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του παρόντος». **Άρθρο 15:** «1. Η προκήρυξη του διαγωνισμού περιέχει: α. Τον τρόπο διενέργειας του διαγωνισμού με ανοικτές ή κλειστές προσφορές. β. Την περιγραφή του προς εκμίσθωση ακινήτου. γ Τη χρονική διάρκεια της μισθώσεως και τυχόν όρο περί παρατάσεως αυτής. δ. Το ελάχιστο όριο του μηνιαίου μισθώματος, το χρόνο και τρόπο καταβολής του και τις τυχόν επιβαρύνσεις του. ε. Την τυχόν εγγύηση που θα χορηγήσει για την εκπλήρωση των όρων της συμβάσεως ο μισθωτής και τους λόγους κατάπτωσής της. στ. Την ημέρα, ώρα και τόπο του διαγωνισμού. ζ. Τον όρο ότι ο διαγωνισμός θα διεξαχθεί κατά τις διατάξεις του παρόντος και δήλωση του προσφέροντος ότι έλαβε γνώση των όρων της προκήρυξης, τους οποίους αποδέχεται χωρίς επιφύλαξη. η. Κάθε άλλο κατά την κρίση του ΙΚΑ αναγκαίο όρο. 2....». **Άρθρο 45.** «Ο παρών Κανονισμός τίθεται σε ισχύ από την ημερομηνία δημοσίευσής του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Κάθε αντίθετη διάταξη της ΑΥΕ 32286/1210/11-11-1952 (ΦΕΚ 237 τ. Β) «περί κανονισμού μισθώσεων και αγορών ΙΚΑ» όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα με τις Γ/21/470/21-1-1981 (ΦΕΚ 73 τ. Β) και Β/21/3736/12/91 (ΦΕΚ 1012 τ. Β) Υπουργικές Αποφάσεις και ισχύει, καταργείται».

4. Στις διατάξεις του άρθρου 36 παρ. 3 του π.δ. 715/1979 « Περί τρόπου ενεργείας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου(Ν.Π.Δ.Δ.), προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών» (Α' 212) ορίζονται τα εξής: « Το Ν.Π.Δ.Δ., ως μισθωτής, δύναται να προέλθη διαρκούσης της μισθώσεως άνευ ουδεμιάς αποζημιώσεως του εκμισθωτού, εις μονομερή λύσιν της μισθώσεως εάν: α) καταργηθή το σύνολον ή μέρος των

στεγαζομένων εις το μίσθιον υπηρεσιών, β) μεταφέρη στεγαζομένην υπηρεσίαν εις ακίνητον ιδιοκτησίας του, γ) προσφερθή εις αυτό παρά τρίτου, η δωρεάν χρήσις καταλλήλου ακινήτου δια τον υπόλοιπον χρόνον της μισθώσεως, δ) αναδιοργανωθή η υπηρεσία του Ν.Π.Δ.Δ. κατά την διάρκειαν της μισθώσεως, ώστε το μίσθιον να μην εξυπηρετεί τας ανάγκας αυτής ή να μην είναι απαραίτητον, ε) μεταφερθή εις άλλον τόπον, η εν τω μισθίω εγκατεστημένη υπηρεσία του Ν.Π.Δ.Δ., έστω και προσωρινώς. Δια την κατά τα ανωτέρω λύσιν της μισθώσεως απαιτείται έγγραφος ειδοποίησις προς τον εκμισθωτήν εξήκοντα τουλάχιστον ημέρας προ της εν τη σχετική ειδοποιήσει καθοριζομένης ημερομηνίας λύσεως της μισθώσεως, αφ' ης παύει και πάσα υποχρέωσις του Ν.Π.Δ.Δ. προς καταβολήν μισθώματος».

5. Στις διατάξεις του άρθρου μόνου του π.δ. 305/1985 (Α' 113), όπως αντικαταστάθηκε από το π.δ. 192/1986 (Α' 78), ορίζονται τα 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 άρθρ. 43 εκδοθέντος Π.Δ/τος 715/79, εφαρμόζονται και για τους ασφαλιστικούς Οργανισμούς που υπάγονται στο Υπουργείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων, πλην ΙΚΑ και ΟΓΑ, καταργουμένης της εξαίρεσης που θεσπίστηκε για τα θέματα αυτά, με το Π.Διάταγμα 437/77».

6. Στις διατάξεις των άρθρων 1, 43 (όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 3853/2010, Α'90) και 44 του π.δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» (Α' 30) ορίζονται τα εξής: Άρθρο 1: « 1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για: α. επιχείρηση σ' αυτά εμπορικών πράξεων ή για άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύεται από το παρόν, β. εγκατάσταση γενικώς εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών, γ. στέγαση κλινικών και κάθε φύσης νοσηλευτικών ιδρυμάτων, δ. χρησιμοποίησή τους ως εντελώς απαραίτητων βοηθητικών χώρων άλλων ακινήτων, στα οποία ασκούνται οι δραστηριότητες που προβλέπονται από το παρόν άρθρο.... ε....στ..... 2. Σε περίπτωση μικτής χρήσης, για την υπαγωγή της μίσθωσης στις διατάξεις του παρόντος λαμβάνεται υπόψη η προέχουσα χρήση του μισθίου». Άρθρο 43: «Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο 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:** «Οι μισθώσεις του παρόντος διατάγματος, εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σ' αυτό, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα».

Το άρθρο 43 του π.δ. 34/1995, πριν την κατά τα ανωτέρω αντικατάστασή του με την παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 3853/2010, είχε ως εξής: «Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από αυτή. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο της καταγγελίας μίσθωμα τεσσάρων (4) μηνών».

7. Στις διατάξεις του **άρθρου 19 του ν. 3130/2003** « Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις» (Α' 76), όπως η περ. ζ' της παρ. 1 προστέθηκε με την παρ. 6β του άρθρου 41 του ν. 4024/2011 (Α'226) και η παρ. 1Α προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 43 του ν. 4071/2012 ( Α' 85), ορίζονται τα εξής: « 1. Το Δημόσιο μπορεί να προβεί σε λύση της μίσθωσης πριν από τη συμβατική λήξη της χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης του εκμισθωτή, εφόσον: α) Μεταστεγασθεί η στεγασμένη υπηρεσία σε ακίνητο ιδιοκτησίας του. β) Παραχωρηθεί στη στεγασμένη υπηρεσία η δωρεάν χρήση άλλου κατάλληλου ακινήτου για χρονικό διάστημα τουλάχιστον ίσο με το υπόλοιπο της μίσθωσης. γ) Καταργηθεί η στεγασμένη υπηρεσία ή υπαχθεί σε άλλη υπηρεσία. δ) Μεταβληθεί η οργανική σύνθεση της υπηρεσίας κατά τη διάρκεια της μίσθωσης κατά τρόπο τέτοιο που το μισθωμένο ακίνητο να μην καλύπτει τις στεγαστικές της ανάγκες. ε) Μεταβληθεί η έδρα της στεγασμένης υπηρεσίας. στ) Έχει πραγματοποιηθεί η μίσθωση για τη κάλυψη στεγαστικών αναγκών του γενικού γραμματέα Περιφέρειας και πριν τη λήξη της τετραετίας αντικατασταθεί με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού. ζ) Εφόσον μεταστεγασθεί η στεγασμένη υπηρεσία για τους λόγους που αναφέρονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 3 του νόμου αυτού. 1Α. Το Δημόσιο μπορεί, μετά την πάροδο ενός έτους από την έναρξη της σύμβασης, να καταγγείλει τη μίσθωση, χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 1. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως, τα δε αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίησή της. Στην περίπτωση αυτή το Δημόσιο οφείλει στον εκμισθωτή

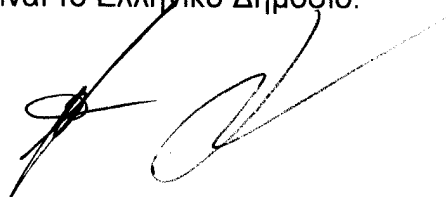
ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης. Για υφιστάμενες, κατά τη δημοσίευση του παρόντος, μισθωτικές συμβάσεις, το ανωτέρω δικαίωμα παρέχεται εφόσον αυτές έχουν διαρκέσει τουλάχιστον έξι έτη. Η απόφαση λύσης της μίσθωσης εκδίδεται από τον Γενικό Γραμματέα Δημόσιας Περιουσίας, σύμφωνα με τη διαδικασία του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου. 2....».

**8.** Στις διατάξεις του **άρθρου 24 παρ. 3 του ν. 4075/2012 (Α' 89)** ορίζεται ότι: « Με απόφαση του Διοικητή του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, που εκδίδεται μετά από γνώμη του Δ.Σ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, είναι δυνατή η συγχώνευση ή η αναστολή λειτουργίας οργανικών μονάδων του ΙΚΑ- ΕΤΑΜ οποιουδήποτε επιπέδου και η μεταφορά των αρμοδιοτήτων επί της ασφαλιστικής τους περιοχής σε άλλη ή άλλες οργανικές μονάδες».

#### **ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ.**

Από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό συνάγονται τα ακόλουθα:

**9.** Κατ' αρχάς, για τα νομικά ζητήματα των μισθώσεων ακινήτων εκ μέρους του ΙΚΑ για στέγαση των υπηρεσιών του, οι οποίες συνήφθησαν μετά τις 29-7-2003, εφαρμόζονται οι διατάξεις της Β/21/8003/3318/29-7-2003 απόφασης του Υφυπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων «Κανονισμός μισθώσεων και εκμισθώσεων, αγορών και εκποιήσεων ακινήτων του ΙΚΑ», με εξαίρεση μόνον τις μισθώσεις που αφορούν τις κλινικές του ΙΚΑ, οι οποίες διέπονται από τις διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 περ. γ' του π.δ. 34/1995. Όμως, ειδικά θέματα μισθώσεων, όπως είναι, εν προκειμένω, η πρόωρη καταγγελία σύμβασης μίσθωσης από πλευράς του μισθωτή ΙΚΑ, αφενός μεν δεν ρυθμίζονται με τις ειδικές διατάξεις του Κανονισμού Μισθώσεων του ΙΚΑ, αφετέρου δε δεν μπορούν να υπαχθούν στις ειδικές διατάξεις του π.δ. 715/1979, περί μισθώσεων των Ν.Π.Δ.Δ., από την εφαρμογή του οποίου εξαιρέθηκε ρητά το ΙΚΑ με το π.δ 192/1986, ούτε στις διατάξεις του π.δ. 34/1995, το οποίο, όπως προαναφέρθηκε, αφορά μόνο μισθώσεις κλινικών του ΙΚΑ, ούτε, τέλος, στο ν. 3130/2003, που έχει εφαρμογή όταν μισθωτής είναι το Ελληνικό Δημόσιο.



10. Όσον αφορά την ύπαρξη ευχέρειας από πλευράς του ΙΚΑ για πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης πριν τη λήξη του συμβατικού χρόνου, δεδομένου ότι το ΙΚΑ αναδιοργανώνει και εκσυγχρονίζει τις υπηρεσίες του, ή καταργεί λόγω της οικονομικής κρίσης το σύνολο ή μέρος των στεγαζομένων σε μίσθιο ακίνητο υπηρεσιών του, σημειωτέα τα ακόλουθα: Κατ' αρχάς, στη σύμβαση μισθώσεως ισχύει η συμβατική δέσμευση του μισθωτή για καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος στον εκμισθωτή μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μισθώσεως, σύμφωνα με τα άρθρα 574 και 608 Α.Κ. Η απαλλαγή του μισθωτή από αυτήν την υποχρέωση μπορεί να επιτευχθεί, σύμφωνα με την αρχή της ελευθερίας των συμβαλλόμενων μερών (άρθρ.361 ΑΚ), με τη συμφωνία του με τον εκμισθωτή για την πρόωρη λύση της μίσθωσης ορισμένου χρόνου, πριν από τη λήξη του συμβατικού της χρόνου. Διαφορετικά, σε περίπτωση ελλείψεως σχετικής συμφωνίας, ερευνάται η δυνατότητα μονομερούς λύσης της μισθωτικής σχέσης με καταγγελία.

Κατόπιν των ανωτέρω, κατά τη συζήτηση, που διεξήχθη μεταξύ των μελών της Β΄ Τακτικής Ολομέλειας του ΝΣΚ, διατυπώθηκαν οι ακόλουθες τέσσερις (4) γνώμες:

11. Κατά τη γνώμη της **πλειοψηφίας**, η οποία απαρτίσθηκε από την Προεδρεύουσα Αντιπρόεδρο του ΝΣΚ Χρυσάφουλα Αυγερινού, την Αντιπρόεδρο του ΝΣΚ Μεταξία Ανδροβιτσανέα, και τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους Παρασκευά Βαρελά, Αικατερίνη Γρηγορίου, Νικόλαο Δασκαλαντωνάκη, Δήμητρα Κεφάλα, Δημήτριο Μακαρονίδη, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ευαγγελία Σκαλτσά, Παναγιώτη Παππά, Βασίλειο Καραγεώργο και Παναγιώτα- Ελευθερία Δασκαλέα-Ασημακοπούλου (ψήφοι δώδεκα -12), γνώμη με την οποία συντάχθηκε και η εισηγήτρια Στελιανή Κουστουμπάρδη, Πάρεδρος του ΝΣΚ ( γνώμη χωρίς ψήφο), το άρθρο 43 του π.δ. 34/1995, στο οποίο παραπέμπει ο υπ' αριθμ. έξι (6) όρος του από 9-8-2006 μισθωτηρίου συμφωνητικού, θεσπίσθηκε για την προστασία του εκμισθωτή από τον κίνδυνο πρόωρης και αιφνίδιας λύσης της μίσθωσης, σύμφωνα δε με το άρθρο αυτό, όπως ίσχυε πριν την αντικατάστασή του με την παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 3853/2010, ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει εγγράφως τη μίσθωση και τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά την πάροδο έξι (6) μηνών από αυτή, οπότε οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο της καταγγελίας μίσθωμα τεσσάρων μηνών. Μετά δε την, κατά τα ανωτέρω, αντικατάσταση του άρθρου 43 του π.δ. 34/1995, ο μισθωτής μπορεί, μετά την πάροδο έτους από την έναρξη της

σύμβασης, να καταγγείλει εγγράφως τη μίσθωση και τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από την γνωστοποίησή της, οπότε ο μισθωτής οφείλει στην εκμισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο της καταγγελίας. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, η ως άνω αποζημίωση δεν οφείλεται, όταν ο μισθωτής καταγγείλει προώρως τη μίσθωση, σύμφωνα με τα άρθρα 281, 288, 588, 672 και 766 του Α.Κ., για σπουδαίο λόγο, οπότε τα συγκροτούντα το λόγο αυτό περιστατικά πρέπει να αποτελούν και το περιεχόμενο της καταγγελίας. Έτσι, εναγόμενος ο μισθωτής προς καταβολή της ως άνω αποζημίωσης για την πρόωρη από αυτόν καταγγελία της μίσθωσης, μπορεί να προβάλει κατ' ένσταση ότι η καταγγελία της μίσθωσης έγινε για σπουδαίο λόγο, οπότε δεν υποχρεούται σε αποζημίωση του εκμισθωτή (ΑΠ. 1582/2014, 1455/2009, 330/2004 και 861/999). Περαιτέρω, η συνδρομή ή μη σπουδαίου λόγου αξιολογείται με κριτήρια αντικειμενικά, δεν απαιτείται δηλαδή καταρχήν πταίσμα εκείνου προς τον οποίο απευθύνεται η καταγγελία. Σπουδαίος λόγος συντρέχει στις περιπτώσεις που τα συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά καθιστούν την εξακολούθηση της μίσθωσης για τον συμβαλλόμενο που την καταγγέλλει μη αξιόσιμη, σύμφωνα με την καλή πίστη. Τα πραγματικά δε περιστατικά που συγκροτούν τον σπουδαίο λόγο δεν είναι απαραίτητο να αφορούν μόνον εκείνον προς τον οποίο απευθύνεται η καταγγελία, δηλαδή να αφορούν το πρόσωπό του ή να εμπίπτουν στη σφαίρα των κινδύνων του, χωρίς, όμως, να απαιτείται και πταίσμα αυτού, αλλά, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, είναι δυνατό να αναφέρονται και στη σφαίρα συμφερόντων του καταγγέλλοντος, ή και μόνον του καταγγέλλοντος, υπό την προϋπόθεση, όμως, ότι δεν οφείλονται σε υπαιτιότητά του, αφού κατά γενική αρχή του δικαίου κανείς δεν μπορεί να αποκομίσει ωφελήματα από την παράνομη ή ανήθικη συμπεριφορά του ή από δικό του πταίσμα. Περαιτέρω, όπως σε κάθε διαρκή σύμβαση, έτσι και στην μίσθωση πράγματος γίνεται δεκτό, ότι αναγνωρίζεται δικαίωμα έκτακτης καταγγελίας για σπουδαίο λόγο, με βάση την καλή πίστη και με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων που προβλέπουν το δικαίωμα αυτό στις επιμέρους συμβάσεις (ΑΠ 1582/2014). Τέλος, γίνεται δεκτό ότι το εν λόγω δικαίωμα καταγγελίας για σπουδαίο λόγο έχει και το Δημόσιο και τα Ν.Π.Δ.Δ. (Ενοχικό Δίκαιο Ειδικό Μέρος Τόμος Ι Απ. Γεωργιάδη σελ. 386, 462 σημ. 79, σχετ. ΑΠ 1839/1986 ΝοΒ 1985, 341).

12. Εν προκειμένω, με την υπ' αριθμ. Υ10/065/1365/21-5-2013 απόφαση της Υποδιοικητή του ΙΚΑ- ΕΤΑΜ καταγγέλθηκε η μίσθωση που

συνήφθη με το από 9-8-2006 ιδιωτικό συμφωνητικό για τη στέγαση των Υπηρεσιών Ασφάλισης του Τοπικού Υποκαταστήματος του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού, διότι, όπως αναφέρεται ρητά στην απόφαση καταγγελίας, ανεστάλη, από 13-5-2013, η λειτουργία του άνω Τοπικού Υποκαταστήματος, οι Υπηρεσίες Ασφάλισης του οποίου στεγαζόταν μέχρι τότε στο μίσθιο, οι δε αρμοδιότητες του εν λόγω Υποκαταστήματος μεταφέρθηκαν στα Τοπικά Υποκαταστήματα Αγίας Παρασκευής και Λεωφόρου Αλεξάνδρας, όπως αναλυτικά εκτίθεται στην προαναφερθείσα καταγγελία. Η αναστολή δε αποφασίστηκε δυνάμει των ως άνω διατάξεων του άρθρου 24 παρ.3 του Ν. 4075/2012, που, βεβαίως, δεν ίσχυαν κατά την κατάρτισή της από 9-8-2006 συμβάσεως μισθώσεως. Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, συντρέχει σπουδαίος λόγος που δικαιολογεί την άσκηση δικαιώματος καταγγελίας της παραπάνω σύμβασης μίσθωσης εκ μέρους του ΙΚΑ- ΕΤΑΜ, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 281, 288, 588, 672 και 766 ΑΚ, οι οποίες εφαρμόζονται συμπληρωματικά στην εξεταζόμενη περίπτωση, δεδομένου ότι τα εκτεθέντα πραγματικά περιστατικά, στα οποία τα μέρη εστήριξαν την σύναψη της αμφοτεροβαρούς σύμβασης μεταβλήθηκαν εκ των υστέρων ένεκα λόγων έκτακτων και μη δυνάμενων να προβλεφθούν, σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτισμών ηθών και έτσι κατέστησαν την εξακολούθηση της μίσθωσης για το ΙΚΑ μη αξιόσιμη. Εξ' άλλου, ο υπ' αριθμ. 6 όρος του ιδιωτικού συμφωνητικού, όπως διατυπώθηκε, προφανώς αφορούσε καταγγελία της σύμβασης υπό ομαλές συνθήκες και όχι έκτακτες και απρόβλεπτες, όπως εν προκειμένω, που έγινε καταγγελία της σύμβασης εκ μέρους των ΙΚΑ- ΕΤΑΜ για σπουδαίο λόγο, αφού, λόγω της αναστολής λειτουργίας του Υποκαταστήματός του, εξέλιπε ο σκοπός που συνήφθη η σύμβαση μίσθωσης, ήτοι η στέγαση των Υπηρεσιών Ασφάλισης του Υποκαταστήματος ΙΚΑ – ΕΤΑΜ ΧΟΛΑΡΓΟΥ (βλ. όρους υπ' αριθμ. 1 και ιδίως 7 της σύμβασης.)

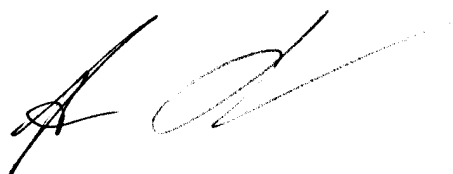
Ενόψει των ανωτέρω, δεν οφείλεται αποζημίωση συνεπεία της ως άνω καταγγελίας.

#### Κατά τις τρεις (3) γνώμες της μειοψηφίας:

13. Κατά τη γνώμη, την οποία υποστήριξαν οι Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους Ιωάννης Διονυσόπουλος, Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος, Κωνσταντίνος Γεωργάκης και Γεώργιος Κανελλόπουλος (ψηφοί τέσσερις- 4), για την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης, που αφορά τις Υπηρεσίες Ασφάλισης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού Αττικής, έχει ισχύ ως νομική διάταξη ο

υπ' αριθμ. 6 όρος του από 9-8-2006 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και των εκεί αναφερομένων εκμισθωτών, βάσει του οποίου, σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης μετά διετία από την έναρξή της, ως εν προκειμένω, το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ οφείλει να καταβάλει στους ιδιοκτήτες- εκμισθωτές ως αποζημίωση τέσσερα μισθώματα σύμφωνα με το άρθρο 43 του π.δ.34/1995. Η ισχύς του όρου αυτού δεν αναιρείται από την αναφορά σ' αυτόν του π.δ. 34/1995, το οποίο δεν εφαρμόζεται στην συγκεκριμένη μίσθωση, διότι ο συμβατικός αυτός όρος έχει αυτοτέλεια και αποτελεί πλήρη ρύθμιση, η δε αναφορά στο άρθρο 43 του π.δ. 34/1995 συνιστά προσδιοριστικό στοιχείο των μισθωμάτων που πρέπει να καταβληθούν ως αποζημίωση.

**14.** Κατά τη γνώμη, την οποία υποστήριξαν οι Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους Στέφανος Δέτσης, Γεώργιος Ανδρέου, Δημήτριος Αναστασόπουλος και Ευστράτιος Συνοίκης (ψηφοί τέσσερις -4), για την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης, η οποία αναμφιβόλως δεν είναι εμπορική, ισχύει, ως συμβατική δέσμευση, ο υπ' αριθμ. 6 όρος του από 9-8-2006 ιδιωτικού συμφωνητικού, στον οποίο, αποκλειστικά και μόνον για τον προσδιορισμό της οφειλόμενης αποζημίωσης σε περίπτωση καταγγελίας, γίνεται παραπομπή στο άρθρο 43 του π.δ. 34/1995. Το άρθρο αυτό, υπό τις διαμορφωθείσες στη χώρα κατά την χρονική εκείνη περίοδο δυσμενείς οικονομικές συνθήκες, αντικαταστάθηκε με το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 3853/2010 και ορίσθηκε, όσον αφορά το ύψος της οφειλόμενης αποζημίωσης σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης, ότι αυτή περιορίζεται σε ένα (1) μηνιαίο μισθωμα, αντί των τεσσάρων (4) που προβλεπόταν πριν την ανωτέρω νομοθετική μεταβολή. Γίνεται φανερό ότι η παραπάνω μεταβολή απηχεί μια ευρύτερη αντίληψη του νομοθέτη για την αντιμετώπιση οικονομικών συνεπειών και παραμέτρων διαρκών συμβάσεων, όπως είναι και η σύμβαση μίσθωσης, που συνομολογήθηκαν μέσα σε ένα ευνοϊκό οικονομικό περιβάλλον, το οποίο όμως εντελώς βιαίως μεταβλήθηκε επί το δυσμενέστερον για τους συμβαλλόμενους. Επομένως, θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι και ο υπ' αριθμ. 6 όρος της υπόψη μίσθωσης, εφόσον παραπέμπει για τον προσδιορισμό και μόνο της οφειλόμενης σε περίπτωση καταγγελίας αποζημίωσης στο άρθρο 43 του π.δ. 34/1995, έχει την έννοια, ερμηνευόμενος ως νομική διάταξη της σύμβασης, ότι παραπέμπει στο άρθρο 43, όπως αυτό ισχύει κατά τον χρόνο επέλευσης των αποτελεσμάτων της καταγγελίας. Εφόσον, συνεπώς, εν προκειμένω, με την υπ' αριθ. Υ10/065/1365/21-5-2013 απόφαση της Υποδιοικήτη του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ έγινε καταγγελία της άνω σύμβασης μίσθωσης



(μετά δηλαδή από την, κατά τα ανωτέρω, αντικατάσταση του άρθρου 43 του π.δ. 34/1995), η οφειλόμενη από το ΙΚΑ αποζημίωση σύμφωνα με τον υπ' αριθμ. 6 όρο της σύμβασης ανέρχεται σε ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα.

15. Κατά τη γνώμη, την οποία υποστήριξαν οι Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους Βασιλική Τύρου, Γαρυφαλιά Σκιάνη και Σταύρος Σπυρόπουλος (ψήφοι τρεις- 3), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 281, 288, 588, 672 και 766 του ΑΚ, οι οποίες εφαρμόζονται συμπληρωματικά και στην εξεταζόμενη περίπτωση, ο μισθωτής δύναται να καταγγείλει πρόωρα τη μίσθωση ακινήτου, χωρίς υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης στον εκμισθωτή, για «σπουδαίο λόγο», οπότε τα συγκροτούντα το λόγο αυτό πραγματικά περιστατικά πρέπει να αποτελούν και το περιεχόμενο της καταγγελίας. «Σπουδαίος λόγος» συντρέχει στις περιπτώσεις κατά τις οποίες τα συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά, που τον συγκροτούν, καθιστούν την εξακολούθηση της μίσθωσης για το συμβαλλόμενο που την καταγγέλλει επαχθή και μη αξιόσιμη, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Στην προκειμένη περίπτωση, από την επισκόπηση του περιεχομένου της καταγγελίας της επίμαχης μίσθωσης από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ (μισθωτής) προς τους αντισυμβαλλόμενους εκμισθωτές, καθώς επίσης και του περιεχομένου των εγγράφων στα οποία η καταγγελία αυτή παραπέμπει, προκύπτει ότι δεν γίνεται επίκληση από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ πραγματικών περιστατικών, τα οποία συνιστούν «σπουδαίο λόγο» της καταγγελίας, κατά την προεκτεθείσα έννοια. Συνεπώς, η καταγγελία αυτή πρέπει να θεωρηθεί ότι γίνεται με βάση τον υπ' αριθμ. 6 όρο του από 9-8-2006 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης μεταξύ του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και των εκμισθωτών και, ως εκ τούτου, το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ υποχρεούται να καταβάλει σ' αυτούς, ως αποζημίωση, τέσσερα (4) μισθώματα.

Σημειώνεται, όμως, ότι το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, εάν εναχθεί για την καταβολή της ως άνω αποζημίωσης, έχει το δικαίωμα, ακόμα και στο στάδιο αυτό, να προτείνει στο δικαστήριο, κατ' ένσταση, τον ισχυρισμό ότι η καταγγελία έγινε στην πραγματικότητα για σπουδαίο λόγο και να παραθέσει τα συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά, που τον συγκροτούν, οπότε, εάν γίνει δεκτή η ένσταση αυτή από το δικαστήριο, δεν θα υποχρεούται σε καταβολή αποζημίωσης προς τους εκμισθωτές (πρβλ. ΑΠ 1582/2014, 1455/2009 και 330/2004).

## ΑΠΑΝΤΗΣΗ

16. Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, επί των τεθέντων ερωτημάτων το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Β' Τακτική Ολομέλεια) γνωμοδοτεί, κατά πλειοψηφία, ως εξής:

Η καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης του Τοπικού Υποκαταστήματος ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Χολαργού έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 281, 288, 588, 672 και 766 του ΑΚ για σπουδαίο λόγο, το δε ΙΚΑ-ΕΤΑΜ δεν έχει υποχρέωση αποζημίωσης των εκμισθωτών του ως άνω ακινήτου.

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Αθήνα, 29 -2-2016**

**Η Προεδρεύουσα**

**Η Εισηγήτρια**

  
**Χρυσαφούλα Α. Αγγελίνος**  
**Αντιπρόεδρος του ΝΣΚ**

  
**Στελιανή Κουστουμπάρδη**

**Πάρεδρος του ΝΣΚ**