



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αθήνα 3-3-2016

Ατομική Γνωμοδότηση

Αριθμ. 65/2016

**Ερώτημα :** Το υπ' αριθ. πρωτ. Γ31/561/25-2-2016 έγγραφο της Γενικής Δ/σης Οικ/κών Υπηρεσιών, Τμήμα Μισθώσεων –Εκμισθώσεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ.

**Περίληψη Ερωτήματος:** 1. Είναι η Επιτροπή Στέγασης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ το αρμόδιο όργανο για την εξέταση και την εκφορά κρίσης επί των αιτήσεων των μισθωτών των ακινήτων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ σχετικές με τη μείωση του μηνιαίου καταβαλλόμενου μισθώματος για οποιαδήποτε αιτία;  
2. Πέραν του Κανονισμού Μισθώσεων –Εκμισθώσεων, Αγορών και Εκποιήσεων ακινήτων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ προκύπτει η συγκεκριμένη ως άνω αρμοδιότητα για κάποιο άλλο όργανο του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ βάσει άλλης νομοθετικής ή εν γένει κανονιστικής διάταξης. Σε θετική περίπτωση για ποιο όργανο και βάσει ποιάς διάταξης;

Επί του ανωτέρω ερωτήματος εκθέτουμε τα ακόλουθα:

**ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

1. Σύμφωνα με τον Κανονισμό Μισθώσεων- Εκμισθώσεων, Αγορών και Εκποιήσεων ακινήτων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, η Επιτροπή Στέγασης είναι το αρμόδιο γνωμοδοτικό όργανο για τη διενέργεια των δημόσιων διαγωνισμών Μισθώσεων και εκμισθώσεων εκ μέρους του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ. Επί σειρά ετών η Επιτροπή Στέγασης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ εξέταζε αιτήσεις των μισθωτών των ακινήτων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ με τις οποίες ζητούσαν μείωση του μηνιαίου καταβαλλόμενου μισθώματος. Ωστόσο κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα έχει παρατηρηθεί ότι στην πλειονότητα των αιτήσεων αυτών, το σχετικό περί μείωσης του μισθώματος αίτημα, δεν ερείδεται σε κάποιον όρο του μισθωτηρίου συμβολαίου αλλά στις επικρατούσες δυσμενείς κοινω-

νικοοικονομικές συνθήκες. Από τον Μάιο του 2015 και έπειτα, οπότε άλλαξε η σύνθεση της Επιτροπής Στέγασης, η Επιτροπή δεν εξετάζει πλέον τα ανωτέρω Αιτήματα, ισχυριζόμενη ότι από τον Κανονισμό Μισθώσεων-Εκμισθώσεων, Αγορών και Εκποιήσεων ακινήτων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ δεν προκύπτει η συγκεκριμένη αρμοδιότητα για εκφορά κρίσης επί των αιτήσεων αυτών.

#### ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2. Στα άρθρα 13, 14, 15, 20 και 22 της Υ.Α Β/21/18003/3318<sup>12003</sup> (ΦΕΚ Β' 1055) : «Κανονισμός μισθώσεων και εκμισθώσεων, αγορών και εκποιήσεων ακινήτων του ΙΚΑ» ορίζονται τα ακόλουθα:

#### Άρθρο : 13.

##### ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΡΟΠΟΙ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

1. Οι εκμισθώσεις των ακινήτων του ΙΚΑ διενεργούνται με πλειοδοτικό διαγωνισμό και κατ' εξαίρεση, με απευθείας συμφωνία, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του παρόντος.

#### Άρθρο 14

##### ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΧΩΡΙΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟ

1. Η εκμίσθωση στο Δημόσιο ή άλλο Ν.Π.Δ.Δ ή Ο.Τ.Α. δύναται να διενεργείται χωρίς διαγωνισμό, εφόσον με αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ κρίνεται συμφέρουσα.

2. Το ΙΚΑ, επίσης δύναται να προβαίνει, μετά από αιτιολογημένη απόφαση του Δ.Σ, σε εκμίσθωση χωρίς διαγωνισμό για χρονικό διάστημα που δεν θα υπερβαίνει τα δύο (2) έτη, εφόσον αυτό κρίνεται αναγκαίο για την προστασία του ακινήτου ή την απόκτηση ή διατήρηση της νομής αυτού.

#### Άρθρο 15

##### ΠΡΟΚΗΡΥΞΗ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ –ΟΡΟΙ

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. Περίληψη της προκήρυξης του διαγωνισμού δημοσιεύεται είκοσι (2) τουλάχιστον ημέρες πριν τη διενέργεια του:

α) Προκειμένου περί εκμισθώσεως ακινήτου που βρίσκεται στο Νομό Αττικής σε δύο (2) τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες των Αθηνών.

β) Προκειμένου περί εκμισθώσεως ακινήτου που βρίσκεται στη λοιπή Ελλάδα, σε μία (1) τουλάχιστον ημερήσια εφημερίδα των Αθηνών και δύο (2) τοπικές..

Η παραπάνω δημοσίευση γίνεται τουλάχιστον δύο (2) φορές όσον αφορά τις ημερήσιες εφημερίδες και μία (1) φορά όσον αφορά τις περιοδικά-εκδιδόμενες.

Επίσης η περίληψη αναρτάται στο οικείο Υποκατάστημα του ΙΚΑ και στο αντίστοιχο Δημαρχιακό ή Κοινοτικό Κατάστημα του Δήμου ή Κοινότητας.

## **Άρθρο 20**

### **ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΣ**

1. Η Απόφαση που κατακυρώνει το αποτέλεσμα του διαγωνισμού γνωστοποιείται στον πλειοδότη με τρόπο που προσδιορίζεται στην προκήρυξη, ο οποίος καλείται μέσα σε προθεσμία 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 εγγύηση συμμετοχής στο διαγωνισμό.

2. Το ΙΚΑ δεν ευθύνεται για την πραγματική ή νομική κατάσταση του μισθίου, την οποία γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει ο μισθωτής.

## **Άρθρο 22**

### **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΙΟΥ**

1. Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να μεταχειρίζεται το μίσθιο με επιμέλεια, να το διατηρεί σε καλή κατάσταση και να προβαίνει στις αναγκαίες επισκευές και να αποκαθιστά τις βλάβες που προξενήθηκαν από κακή χρήση .

2. Ο μισθωτής δεν δικαιούται να προβαίνει σε προσθήκες ή τροποποιήσεις του μισθίου ή των εγκαταστάσεων του εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά στην προκήρυξη.

3. Σε περίπτωση προσβολής της νομής, ο μισθωτής υποχρεούται να ειδοποιεί αμελλητί και εγγράφως το ΙΚΑ και σε περίπτωση επείγοντος να λαμβάνει άμεσα εξασφαλιστικά μέτρα.

4. Παράβαση οποιουδήποτε όρου της συμβάσεως παρέχει το δικαίωμα το ΙΚΑ να καταγγείλει τη μίσθωση και να ζητήσει την απόδοση του μισθίου από τον μισθωτή και τυχόν αποζημίωση.

3. Στο άρθρο -5 του Ν. 861/1979 (ΦΕΚ Α-2) «Ασφαλισμένοι σε Ασφ. Οργ. αρμοδιότητες Υπ. Κοιν. Υπηρ. Κλπ.» ορίζεται ότι:

**Άρθρον 5**

A. Το άρθρον 5 του Ν.Δ 3710/1957, αντικαθίσταται ως ακολούθως:

**Άρθρον 5.**

Το Διοικητικό Συμβούλιον καθορίζει την πολιτικήν του Ιδρύματος εφ' όλων των γενικών ζητημάτων διοικήσεως και διαχειρίσεως του Οργανισμού Ειδικώτερον. ...

... 6) Αποφασίζει:

α) Περί της ιδρύσεως Υποκαταστημάτων της τοπικής αρμοδιότητος αυτών και περί της επεκτάσεως της ασφαλίσεως είτε κατά τόπον είτε κατά επαγγελματικής κατηγορίας .

β) Περί της αγοράς ακινήτων.

γ) Περί της προμηθείας ειδών η εκτελέσεως έργων αξίας μεγαλύτερας του 1000πλασίου του εκάστοτε τεκμαρτού ημερομισθίου της ανωτάτης ασφαλιστικής κλάσεως ή μισθώσεως ακινήτου αντί ετησίου μισθώματος ανωτέρου του 1000 πλαισίου του ανωτέρω ημερομισθίου δια διαγωνισμού η κατακύρωσις του αποτελέσματος του οποίου γίνεται υπό του Διοικητού η αξίας ελάσσονος του 1000 πλαισίου αλλά μείζονος του 500 πλαισίου του εν λόγω τεκμαρτού ημερομισθίου άνευ διαγωνισμού.

..... 7) Δύναται να συγκροτή επιτροπός εκ μελών του ή ειδικών προσώπων υποδεικνυομένων υπό των εκπροσώπων των ησφαλισμένων και εργοδοτών ή και υπαλλήλων του Ιδρύματος προς μελέτην ζητημάτων αναγομένων εις την αρμοδιότητά του».....

4, Στο άρθρο 4 του Ν.Δ 2698/1953 (ΦΕΚ Β' - 315) «Περί ΙΚΑ- Διοίκηση κλπ» ορίζεται ότι :

**Άρθρο 4**

Διοικητής .

1. «Ο Διοικητής είναι το ανώτατον διοικητικόν όργανον του Ιδρύματος και το εκτελεστικόν τοιούτων των σχετικών νόμων, κανονισμών και αποφάσεων του Δ.Σ έχει δε δικαίωμα να αποφασίζει επί παντός ζητήματος όπερ κατ' άλλος διατάξεις του παρόντος δεν υπήχθη ρητώς εις την αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου».

\*\*\* Ιδία : α) προίσταται όλων των υπηρεσιών του Ιδρύματος ...

στ ζ)

... Επίσης αποφασίζει την διενέργειαν προμηθειών και μισθώσεων μέχρι ποσού αξίας ίσης προς το 500 πλάσιον του εκάστοτε τεκμαρτού ημερομισθίου της εκάστοτε ανωτάτης ασφαλιστικής κλάσεως δια διενεργείας προχείρου διαγωνισμού δι' απλής συλλογής προσφορών. Αποφασίζει ωσαύτως περί της διενεργείας προμηθειών ή μισθώσεων μέχρι του ποσού αξίας ίσης προς το 1000 πλάσιον του εν λόγω τεκμαρτού ημερομισθίου και παραπέμπει εις την αρμόδιαν Επιτροπήν δια την διενέργειαν των σχετικών διαγωνισμών».....

ιγ) Αποφασίζει περί της συστάσεως ειδικών εξ' υπαλλήλων Επιτροπών, ως εκ του καθορισμού των αρμοδιοτήτων αυτών....

5. Στο άρθρο 7 παρ. 19 του Ν. 2741/1999 (ΦΕΚ Α' 199) : «ΕΦΕΤ, Μισθώσεως, Α.Ε κλπ». ορίζονται τα ακόλουθα:

### Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων.

6. Από την ερμηνεία των ανωτέρω διατάξεων συνάγονται τα ακόλουθα:

#### Άρθρο 7

Τροποποίηση της νομοθεσίας για τις εμπορικές μισθώσεις.....

1. Οι περιπτώσεις δ. και ε. της παρ. 1 του άρθρου 4 του π.δ 34/1995 αντικαθίσταται ως εξής ...  
19. ... «Ειδικότερα στις κατά τα ανωτέρω παρατάσεις μισθώσεων, αλλά και σε κάθε περίπτωση αναπροσαρμογής μισθώματος, όπου εκμισθωτής είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου αρμοδιότητας του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, το ετήσιο μίσθωμα δεν μπορεί να καθορισθεί κατώτερο από το 4,8% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου ή της αγοραίας αξίας στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων με αντικειμενικά κριτήρια. Στις μισθώσεις ειδικών κτιρίων, ακάλυπτων χώρων, καθώς και κτιρίων στην περιοχή των οποίων υπάρχει δυσμενής εξέλιξη των μισθωτικών συνθηκών, το ετήσιο μίσθωμα μπορεί να συμφωνηθεί και κατώτερο του ως άνω αναφερομένου, με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, «που λαμβάνεται με αυξημένη πλειοψηφία των 2/3 των παρόντων μελών» μετά από εκτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ).

Στις ως άνω περιπτώσεις, δεν εφαρμόζεται το τρίτο εδάφιο της παραγράφου αυτής. Σε κάθε περίπτωση, το μηνιαίο μίσθωμα θα πρέπει να γίνει ανάλογο με τα ισχύοντα στην αγορά.

Μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή Ν.Π.Δ.Δ, αρμοδιότητας του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, οι οποίες, κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, βρίσκονται εν ισχύ, δύνανται να τροποποιηθούν σύμφωνα με τα ανωτέρω»....

Με την Υ.Α 18003/3318/2003 ρυθμίστηκε η διαδικασία μισθώσεων, εκμισθώσεων, αγορών και εκποιήσεων ακινήτου του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ κυρίαρχο όργανο σε όλες αυτές τις διαδικασίες και ειδικότερα σε έκτακτες περιπτώσεις είναι το Διοικητικό Συμβούλιο του Ιδρύματος, όπως προκύπτει από το όλο πλέγμα των διατάξεων της ανωτέρω Υ.Α. Όπως συνάγεται από το άρθρο 13 της Υ.Α, ο διαγωνισμός για την εκμίσθωση ακινήτου, διενεργείται από την Επιτροπή Στέγασης ή από έκτακτη επιτροπή. Από καμία διάταξη δεν προκύπτει αρμοδιότητα της Επιτροπής αυτής να εισηγείται για ζήτημα μείωσης του μισθώματος, όπως δεν υπάρχει και αντίστοιχη διάταξη στον Κανονισμό μισθώσεων που να προβλέπει ποιο είναι το αρμόδιο όργανο να αποφασίζει επί τέτοιου αιτήματος.

Από την ερμηνεία του άρθρου 5 του Ν. 861/1979 παρ. 6 εδ. γ', συνάγεται αβίαστα ότι αρμόδιο όργανο για την σύναψη συμβάσεως μισθώσεως (κατ' άρθρο 574 Α.Κ) είναι το Δ.Σ του Ιδρύματος εφόσον το ετήσιο μίσθωμα είναι ανώτερο του 1000 πλάσιου του τεκμαρτού ημερομισθίου κλπ. η και ελάσσονος αυτού μέχρι του 500 πλάσιου άνευ διαγωνισμού.

Στην αρμοδιότητα του Διοικητή υπάγεται σύμφωνα με το άρθρο 4 (παρ. 1, εδ. στ. ζ) (κακότεχνη διάταξη) του Ν.Δ 2698/1953, η αρμοδιότητα διενέργειας μισθώσεων δια διενέργειας πρόχειρου διαγωνισμού δια απλής συλλογής προσφορών, εφόσον το μίσθωμα δεν υπερβαίνει το 500 πλάσιον του εκάστοτε τεκμαρτού ημερομισθίου της εκάστοτε ανωτάτης ασφαλιστικής κλάσεως

ή παραπέμπει των διενέργεια των σχετικών διαγωνισμών στην αρμόδια Επιτροπή (του Κανονισμού Μισθώσεων) εφόσον το μίσθωμα υπερβαίνει το 1000 πλάσιο του τεκμαρτού ημερομισθίου.

7. Με το άρθρο 7 παρ. 19 εδ. τρίτο του Ν. 2741/1999 (όπως το εδάφιο αυτό προστέθηκε με το 79 παρ. 3 του Ν. 3996/2011 κλπ. προσθήκες) τα Ν.Π.Δ.Δ αρμοδιότητας του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, δηλαδή και το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, δύνανται να εξετάζουν αιτήματα μείωσης του μισθώματος του εκμισθωμένου από αυτά ακινήτου υπό προϋποθέσεις. Ειδικότερα σε περιπτώσεις ειδικών κτιρίων, ακάλυπτων χώρων, καθώς και κτιρίων στην περιοχή των οποίων υπάρχει δυσμενής, εξέλιξη των μισθωτικών συνθηκών, το ετήσιο μίσθωμα μπορεί να συμφωνηθεί και κατώτερο του 4,8% της αντ/κής αξίας κλπ. με αιτολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με αυξημένη πλειοψηφία του 2/3 των παρόντων μελών μετά από εκτίμηση του Σώματος ορκωτών εκτιμητών (ΣΟΕ). Η ρύθμιση αυτή καταλαμβάνει και τις εν ισχύ μισθώσεις μετά την έναρξη ισχύος του νόμου.

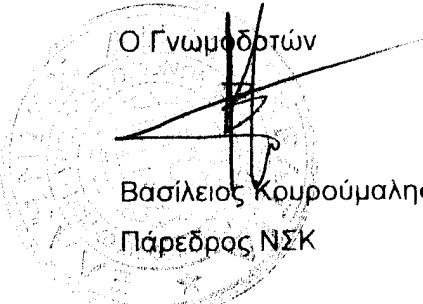
8. Η Επιτροπή Στέγασης αν και δεν έχει ρητά αρμοδιότητα, εκ του Κανονισμού Μισθώσεων κλπ. για την εκφορά κρίσης επί των αιτήσεων μείωσης εκμισθούμενων ακινήτων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, επειδή το Δ.Σ έχει την αρμοδιότητα (παρ. 7 αρθ.5 Ν. 861/1979) να συγκροτεί επιτροπές για κάθε ζήτημα αλλά και ο Διοικητής έχει την ίδια αρμοδιότητα (παρ. 1 εδ. ιγ. του άρθρου 4 του Ν. 2698/1953) εφόσον συγκροτηθεί με αίτηση των ανωτέρω οργάνων, νομίμως εξετάζει αιτήσεις για μείωση μισθωμάτων και εκφέρει κρίση, υπό τον περιορισμό της παρ. 19 του αρθ. 7 του Ν. 2741/1999, όπως ανωτέρω εκτέθηκε.

Απάντηση επί του ερωτήματος.

9. α) Κατά ακολουθία των προεκτεθέντων, αρμόζει η ακόλουθη απάντηση επί του ερωτήματος:

α) Η Επιτροπή Στέγασης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ έχει αρμοδιότητα να εξετάσει αιτήματα μείωσης του μισθώματος ακινήτων εκμισθούμενων υπό το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, και να εκφέρει κρίση, εφόσον συγκληθεί από το Δ.Σ ή τον Διοικητή.

β) Εφόσον υποβληθούν αιτήματα μείωσης του μισθώματος, υπό τις προϋποθέσεις της παρ. 19 του αρθρ. 7 (εδ. τρίτο) του Ν. 2741/1999, αρμόδιο όργανο για την εκτίμηση των συνθηκών μείωσης κλπ. είναι το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε).

Ο Γνωμοδότης  
  
 Βασίλειος Κουρούμαλης  
 Πάρεδρος ΝΣΚ