



Αθήνα 19 -12-2016

ΑΤΟΜΙΚΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ 327 / 2016

Αριθ. Ερωτήματος: Τα υπ' αριθμ. πρωτ. α) Γ31/2664/22-10-2015, β) Γ 31/2720/20-8-2014 και γ) Γ 31/ 155/22-1-2014 έγγραφα της Υποδιεύθυνσης Στέγασης, Διεύθυνσης Τεχνικής και Στέγασης ,Γενικής Δ/σης Οικονομοτεχνικών Υπηρεσιών, της Διοίκησης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ.

Περίληψη Ερωτήματος: Εάν σχετικά με την φερόμενη οριστική λύση της μισθωτικής σύμβασης του εκμισθωτή ΙΚΑ-ΕΤΑΜ με το Προξενείο Σεϋχελλών του μισθίου χώρου στον έκτο (6^ο) όροφο του κτηρίου επί της Λεωφόρου Κηφισίας αριθ. 178 στο Χαλάνδρι Αττικής , ενώ τυπικά το ακίνητο τούτο είχε εκμισθωθεί στην εταιρεία με την επωνυμία «ALPHA TRADING & SHIPPING AGECIES» ,εάν είναι έγκυρη και ισχυρή η μείωση του συμφωνηθέντος μηνιαίου καταβαλλόμενου μισθώματος με μόνη την απόφαση της Υποδιοικητρίας του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ από την ημερομηνία δημοσίευσής της, ή απαιτείται και η υπογραφή τροποποιητικού ιδιωτικού συμφωνητικού από τη μισθώτρια εταιρεία προκειμένου να ισχύσει η εγκεκριμένη με την ως άνω απόφαση μείωση.

Γνωμοδοτών : Ιωάννης Διονυσόπουλος , Νομικός Σύμβουλος του Κράτους.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

α. Με το από 27-9-2013 πρωτόκολλο παράδοσης παραλαβής παραδόθηκε το ακίνητο του 6^{ου} ορόφου του κτηρίου επί της Λεωφόρου Κηφισίας αριθ. 178 στο

Χαλάνδρι Αττικής από τον φερόμενο μεταγενέστερα ως μισθωτή Προξενείο Σεϋχελλών στον εκμισθωτή ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, το οποίο παρέλαβε το ακίνητο με επιφύλαξη ως προς την εξόφληση οφειλών από μη καταβληθέντα μισθώματα και τυχόν κοινόχρηστα. Σε σχέση με την ως άνω μισθωτική σύμβαση, αυτή συνήφθη μεταξύ του ιδιοκτήτη και εκμισθωτή ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και της μισθώτριας εταιρείας «ALPHA TRADING & SHIPPING AGENCIES» διαδοχικά με τα ιδιωτικά συμφωνητικά από 1-9-1992 (λήξη μίσθωσης την 31-8-1994), από 30-12-1992 (λήξη μίσθωσης την 31-12-1995) και από 22-3-1993. Η άνω μισθώτρια εταιρεία παρέμεινε μισθώτρια του ακινήτου αυτού και μετά τη λήξη της συμφωνημένης μίσθωσης και κατά την επικοινωνία της με το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ εκπροσωπούσαν από ένα φυσικό πρόσωπο ονόματι Λουκά Έλληνα. Το ακίνητο τούτο, αν και τυπικά είχε εκμισθωθεί προς την ανωτέρω εταιρεία, εμφανίσθηκε τα τελευταία χρόνια, άγνωστο πότε ακριβώς, να χρησιμοποιείται εν τοις πράγμασι (de facto), χωρίς να έχει συναφθεί κάποιο μισθωτήριο συμφωνητικό με το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, αλλά με την σιωπηρή συναίνεσή του, από το Προξενείο Σεϋχελλών παρατύπως, αφού παρακάμφθηκε η προβλεπόμενη από την κείμενη νομοθεσία νομότυπη διαδικασία, όπως εικάζεται λόγω κάποιας συμβατικής σχέσης με τη μισθώτρια εταιρεία. Το Προξενείο Σεϋχελλών εκπροσωπούσαν ομοίως κατά την επικοινωνία του με το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ από τον ίδιο νόμιμο εκπρόσωπο της μισθώτριας ως άνω εταιρείας κ. Λουκά Έλληνα. Επισημαίνεται ότι από το φάκελο του ακινήτου που τηρείται στην αρμόδια και ερωτώσα Υπηρεσία του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ αφ' ενός προκύπτει ότι για την εν λόγω παραμονή του Προξενείου Σεϋχελλών στο μίσθιο δεν είχε προηγηθεί κάποια αίτηση της μισθώτριας εταιρείας προς το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ή άλλη σχετική γραπτή ενημέρωση του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και αφ' ετέρου δεν προκύπτει πότε το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ έλαβε γνώση για τη διαφοροποίηση στον εν τοις πράγμασι μισθωτή της. Το Προξενείο Σεϋχελλών κατέβαλε έκτοτε, αντί της εταιρείας «ALPHA TRADING & SHIPPING AGENCIES» αλλά στο όνομα της εταιρείας αυτής, τα οφειλόμενα προς το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ μισθώματα βάσει της αρχικής σύμβασης μίσθωσης και κατά τον ίδιο τρόπο εκπλήρωνε και τις λοιπές συμβατικές του υποχρεώσεις, χωρίς να δημιουργηθεί κάποιο πρόβλημα.

β. Με την υπ' αριθμ. Γ 31/43/9-1-2013 από 18-12-2012 Απόφαση της Υποδιοικήτη του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Βασιλικής Τριανταφυλλίδη, κατόπιν του υπ' αριθμ. 7/3-10-2012 Πρακτικού Εισηγήσεως της Επιτροπής Στέγασης του ΙΚΑ και αφού στην απόφαση αυτή θεωρήθηκε ορθώς ότι οι υποβληθείσες ως άνω αιτήσεις του

Προξενείου Σεϋχελλών έγιναν κατ' ουσίαν για λογαριασμό της νόμιμης μισθώτριας εταιρείας, εγκρίθηκε μεταξύ άλλων η μείωση της επιφάνειας του μισθίου στα 200 τετρ. μέτρα και η μείωση του μηνιαίου μισθώματος της ανωτέρω μισθώτριας εταιρείας στο ποσό των 12 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Σε εκτέλεση της αποφάσεως αυτής συντάχθηκε από την αρμόδια Υπηρεσία Στέγασης του ΙΚΑ ιδιωτικό τροποποιητικό συμφωνητικό το οποίο όμως, όπως αναφέρεται στο ανωτέρω υπ' αριθ. Γ31/155/22-1-2014 έγγραφο ερώτημα από την εν λόγω Υποδιοικήτρια του ΙΚΑ ουδέποτε υπογράφηκε από την μισθώτρια εταιρεία από δική της υπαιτιότητα. Τελικώς, η μίσθωση λύθηκε και το μίσθιο ,επιφάνειας 250 τετρ. μέτρων αποδόθηκε οριστικά στο ΙΚΑ-ΕΑΜ, το οποίο και το παρέλαβε με επιφύλαξη στις 27-9-2013, όχι όμως από τη νόμιμη μισθώτρια εταιρεία ,αλλά από το Προξενείο Σεϋχελλών που εμφανίζεται και αναγνωρίζεται μάλιστα, μη νομίμως και παρατύπως από την αρμόδια Επιτροπή Παραλαβής του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ως μισθωτής. Στη συνέχεια, λόγω σωρευμένων οφειλών από μισθώματα, το Προξενείο Σεϋχελλών, εμφανιζόμενο ως μόνος μισθωτής και μόνος οφειλέτης, με την από 16-10-2013 Επιστολή του προς το ΙΚΑ ζήτησε όπως καταβάλλει τα οφειλόμενα μισθώματα με βάση υπολογισμού όχι το συμφωνηθέν νόμιμο μηνιαίο μίσθωμα των 3.888 ευρώ μετά χαρτοσήμου , αλλά το μειωμένο μίσθωμα το οποίο είχε προτείνει η ανωτέρω Επιτροπή Στέγασης προς 12 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο το οποίο είχε προτείνει η ανωτέρω Επιτροπή Στέγασης και μάλιστα υπολογιζόμενο σε επιφάνεια μισθίου 200 τετρ. μέτρων και όχι 250 τετρ. μέτρων η οποία ήταν έως την ημερομηνία αποδόσεως του μισθίου στο ΙΚΑ-ΕΤΑΜ στις 27-9-2013, αλλά δεν εμφανίζεται στο Πρακτικό Παράδοσης –Παραλαβής. Δηλαδή το Προξενείο Σεϋχελλών προσφέρθηκε , λεκτικά τουλάχιστον, να καταβάλλει προς το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ το ποσό των 2.400 ευρώ ανά μήνα και συνολικό οφειλόμενο ποσό τις 40.840, 40 ευρώ, αντί του υπολογιζομένου από το ΙΚΑ ως πράγματι οφειλομένου του ποσού των 70.177, 20 ευρώ .

Επακολούθησε το ανωτέρω υπ' αριθ. πρωτ. Γ31/155/22-1-2014 έγγραφο της Υποδιοικήτριας του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, με το οποίο ερωτάται εάν ίσχυσε η μείωση του μηνιαίου καταβαλλομένου μισθώματος με μόνη την απόφαση της εν λόγω Υποδιοικήτῆς από την ημερομηνία δημοσίευσής της, ή απαιτείτο και η υπογραφή τροποποιητικού ιδιωτικού συμφωνητικού από την νόμιμη μισθώτρια εταιρεία προκειμένου να ισχύσει η εγκεκριμένη με την απόφαση αυτή μείωση του μισθώματος.

αγ

II. Εφαρμοστέες Διατάξεις.

Στο άρθρο 13 παράγραφος 1 εδάφιο 1 του Κανονισμού μισθώσεων και εκμισθώσεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, στο Κεφάλαιο Β' Εκμισθώσεις Ακινήτων, ορίζεται ότι:

« Οι εκμισθώσεις των ακινήτων του ΙΚΑ ,διενεργούνται με πλειοδοτικό διαγωνισμό και κατ' εξαίρεση ,με απευθείας συμφωνία , κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του παρόντος .Στο εδάφιο 2 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι «Το αρμόδιο κατά περίπτωση όργανο του ΙΚΑ αποφασίζει , μετά από αιτιολογημένη Εισήγηση της Υπηρεσίας , περί του τρόπου και των όρων συνάψεως της μισθώσεως». Στο άρθρο 15 παράγραφος 1 ορίζεται ότι: «Η προκήρυξη του διαγωνισμού περιέχει : δ. Το ελάχιστο όριο του μηνιαίου μισθώματος , το χρόνο και τρόπο καταβολής του και τις τυχόν επιβαρύνσεις του» Εξ' άλλου ,στο άρθρο 16 παραγρ. 1 του άνω Κανονισμού ορίζεται ότι «'Οσοι επιθυμούν να συμμετάσχουν στον διαγωνισμό υποβάλλουν έγγραφη προσφορά στην οποία καθορίζεται το προσφερόμενο μίσθωμα και δηλώνεται από τον προσφέροντα ότι έλαβε γνώση των όρων του παρόντος Κανονισμού και της προκήρυξης τους οποίους αποδέχεται χωρίς επιφύλαξη» και στο άρθρο 20 του Κανονισμού αυτού, που έχει τον τίτλο «Κατάρτιση Συμβάσεως», ορίζεται ότι «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 γνωρίζει ή όφειλε να γνωρίζει ο μισθωτή». Περαιτέρω, στο άρθρο 21 του εν λόγω Κανονισμού ,που έχει τον τίτλο «Υπεκμίσθωση – Απαγόρευση Σιωπηρής Παράστασης- Απόδοση Μισθίου», ορίζεται ότι «1. Υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης επιτρέπεται μόνο μετά από προηγούμενη έγγραφη έγκριση του ΙΚΑ. Η υπεκμίσθωση δεν δύναται να συναφθεί γι χρόνο μεγαλύτερο αυτού της κυρίας μισθώσεως. 2. Σιωπηρή παράταση της μισθώσεως δεν επιτρέπεται .3. Ο μισθωτής με τη λύση ή λήξη της συμβάσεως μισθώσεως είναι υποχρεωμένος να αποδώσει το μίσθιο σε Επιτροπή παραλαβής που συγκροτείται για το σκοπό αυτό.

III . Ανάλυση –Ερμηνεία Διατάξεων-Υπαγωγή

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, οι διατάξεις του οποίου ως γνωστόν εφαρμόζονται συμπληρωματικά στις μισθώσεις και εκμισθώσεις του ΙΚΑ, κατά τα παγίως δεκτά δεδομένα της νομικής θεωρίας και της νομολογίας και ειδικότερα από το άρθρο 164 ΑΚ ορίζεται ότι : « Ο τύπος που ο νόμος ορίζει για τη δικαιοπραξία απαιτείται και για τις τροποποιήσεις της», τούτο δε εφαρμόζεται στις ουσιώδεις και όχι στις επουσιώδεις τροποποιήσεις δικαιοπραξιών (βλ. σχετ. Ν. Παπαντωνίου, Γενικές Αρχές ,1983 ,παρ. 64 ν). Λαμβάνοντας υπόψη ότι στις μισθώσεις και εκμισθώσεις του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ,ο Κανονισμός των Μισθώσεων και Εκμισθώσεων απαιτεί για τη σύναψή τους συγκεκριμένο συστατικό και όχι αποδεικτικό τύπο (βλ. ανωτέρω άρθρο 20 παρ. 1 του Κανονισμού του έτους 2003), ήτοι την υπογραφή μισθωτικής συμβάσεως επί ποινή εκπτώσεως του μισθωτή, παρέπεται ότι δεν χωρεί τροποποίηση των σχετικών συμβάσεων εκμισθώσεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και ιδίως όταν πρόκειται για τροποποίηση ουσιώδους όρου αυτής, όπως εν προκειμένω του ύψους του μισθώματος, εάν δεν τηρηθεί ο ανωτέρω νόμιμος τύπος της υπογραφής σχετικού τροποποιητικού συμφωνητικού. Ως εκ τούτου, εάν δεν τηρηθεί ο προαναφερθείς έγγραφος τύπος, ουδέν έννομο αποτέλεσμα επιφέρει η τυχόν σιωπηρή ή και ρητή συμφωνία, απαιτείται δηλαδή η υπογραφή σχετικού εγγράφου συμφωνητικού. (Βλ. σχετ. Χ. Παπαδάκη, Αγωγές Απόδοσης μισθίου 1990, αρ. 26 και 144, επίσης κατ' αντιδιαστολή ΑΠ 1073/2010 κλπ.).

Σε κάθε περίπτωση, το ακίνητο του εκμισθωτή ΙΚΑ-ΕΤΑΜ είχε τυπικά κατά του Κανονισμό εκμισθωθεί προς την εταιρεία με την επωνυμία «ALPHA TRADING & SHIPPING AGENCIES» που είναι η μόνη νόμιμη μισθώτρια και όχι το Προξενείο Σεϋχελλών, το οποίο παρά τη σιωπηρή συναίνεση του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ δεν υπεισήλθε νομοτύπως στη μισθωτική σχέση, αφού κατ' άρθρο 21 του Κανονισμού υπεκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης επιτρέπεται μόνο μετά από προηγούμενη έγγραφη έγκριση του ΙΚΑ, η οποία στην προκειμένη περίπτωση δεν έχει παρασχεθεί.

IV. Συμπέρασμα

Ενόψει των ανωτέρω εκτεθέντων , επί του πρόσθεν ερωτήματος προσήκει η απάντηση ότι κατ' εφαρμογή των ρητών και αδιάστικτων διατάξεων του Κανονισμού Μισθώσεων και Εκμισθώσεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ,οι οποίες εισάγουν αυστηρή και τυπικό δίκαιο μη δυνάμενο να παρακαμφθεί , το ακίνητο του εκμισθωτή ΙΚΑ-ΕΤΑΜ είχε νομοτύπως εκμισθωθεί προς την εταιρεία με την επωνυμία «ALPHA TRADING & SHIPPING AGENCIES» που είναι η μόνη μισθώτρια και όχι προς το φερόμενο μεταγενεστέρως ως μισθωτής Προξενείο Σεϋχελλών ,το οποίο παρά τη σιωπηρή συναίνεση του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ δεν υπεισήλθε νομοτύπως στη μισθωτική σχέση. Στην προκειμένη περίπτωση δεν έχει καταρτισθεί νόμιμα τροποποιητική σύμβαση μείωσης του μίσθωματος ,διότι δεν τηρήθηκε ο συστατικός νόμιμος τύπος της υπογραφής σχετικής τροποποιητικής σύμβασης.

Ο Γνωμοδοτών

Ιωάννης Διονυσόπουλος
Νομικός Σύμβουλος του Κράτους