

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ
ΙΚΑ-ΕΤΑΜ

Αθήνα 28-7-2016
Αριθμ. Πρωτ. 7468/2016
Αριθμ. Ερωτ 28/2016

ΑΤΟΜΙΚΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ : 218/2016

Αριθμός Ερωτήματος: Γ 31/1408/16-5-2016 της Γενικής Διεύθυνσης
Οικονομοτεχνικών Υπηρεσιών , Δ/ση Τεχνικής & Στέγασης
Υποδ/ση Στέγασης , Τμήμα Στέγασης , του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ

Περίληψη Ερωτήματος: Ζητήματα σχετικά με τη στέγαση υπηρεσίας του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ

1. Κατά το πραγματικό της υποθέσεως:

Λόγω λήξεως, την 13-6-2015, της συμβάσεως μισθώσεως (αρχικής και κατά παράταση) ακινήτου (κειμένου στο Αγρίνιο και αποτελούμενου από ημιυπόγειο , ισόγειο, 1^ο και 2^ο όροφο), στο οποίο στεγάζεται το Υποκατάστημα ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Αγρινίου, διενεργήθη την 14-9-2015 δημόσιος μειοδοτικός διαγωνισμός (σχετ. η υπ' αριθμ. 10207/4-8-2015 προκήρυξη) και επαναληπτικός τοιούτος την 13-11-2015 (σχετ. η υπ' αριθμ. 12891/15-10-2015, προκήρυξη), κατά τον οποίο κατατέθη κοινή προσφορά προς ενιαία μίσθωση του ιδίου ως άνω ακινήτου εκ μέρους των 1) « Π . . . ΑΕ», 2) Δ.Μ. , 3) Θ.Μ. και 4) Χ.Μ (μοναδική).

Καθ' όσον αφορά την «Π . . . ΑΕ», η προσφορά αυτής αφορά, σύμφωνα και με το από 10-9-2015 ιδιωτικό συμφωνητικό επαγγελματικής μισθώσεως (αρ. πρωτ. 11690/14-9-2015 Υπ. ΙΚΑ Αγρινίου) , αυτοτελείς και οριζόντιες ιδιοκτησίες εκμισθωθείσες εις αυτήν παρά της κυρίας και συνεκμισθωτριάς της ληξάσης συμβάσεως «Π.Χ.Κ. . . ΑΕ» , ενώ, καθ' όσον αφορά τους λοιπούς, οι οποίοι ήσαν ωσαύτως συνεκμισθωτές, το λοιπό μέρος του ακινήτου (αναφέρεται εις το έγγραφο του ερωτήματος γενικώς ποσοστό 50%).

2. Κατά τον 4^ο όρο της προκηρύξεως , «Όσοι επιθυμούν να λάβουν μέρος στον διαγωνισμό πρέπει να υποβάλλουν στην Επιτροπή του διαγωνισμού... έγγραφη ανοικτή προσφορά, στην οποία πρέπει να περιλαμβάνονται τα εξής: Λεπτομερής περιγραφή... Δήλωση του Νόμου 1599/86 του διαγωνιζομένου ιδιοκτήτη – εκμισθωτή ότι: α) έχει νόμιμο

Γ. προσφέρει

δικαίωμα να ληφεί προς εκμίσθωση το ακίνητο... Η περίπτωση υπομισθώσεως θα πρέπει να γνωστοποιείται στο ΙΚΑ-ΕΤΑΜ...».

Εξ'ετέρου, στο προαναφερόμενο μισθωτήριο (από 10-9-2015) αναφέρεται, μεταξύ άλλων, εις τον 1^ο όρο αυτού, «Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται εννέα (9) ετών, αρχίζει δε από 10-9-2015 και λήγει στις 9-9-2024, δυνάμενη...», εις τον 3^ο όρο, «Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί από την μισθώτρια αποκλειστικά και μόνο για τους καταστατικούς σκοπούς της, που είναι μεταξύ άλλων και η εκμετάλλευση ακινήτων...», εις τον 5^ο, «Η μισθώτρια δικαιούται και μάλιστα χωρίς την άδεια ή έγκριση της εκμισθώτριας, να υπεκμισθώνει κατά την απόλυτη κρίση της μερικά ή ολικά το μίσθιο και γενικά να παραχωρεί σε άλλον τη μερική ή ολική χρήση του» και εις τον 7^ο, «Η εκμισθώτρια παρέδωσε το μίσθιο στη μισθώτρια σε άριστη κατάσταση...».

3. Ερωτάται, α) αν η «Π.Χ.Κ ... ΑΕ», εδικοιούτο να εκμισθώσει εκ νέου το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο (την «Π ... ΑΕ»), ενώ είχε λήξει μεν η μίσθωση με το ΙΚΑ, πλην το τελευταίο εξακολουθεί να κάνει χρήση του μισθίου και να καταβάλει δια τον λόγο αυτό αποζημίωση χρήσεως, β) ποιος δικαιούται την αποζημίωση χρήσεως (ποσοστού) και γ) αν η «Π ... Α Ε» είχε δικαίωμα να καταθέσει προσφορά.

4. Κατ'άρθρο 574 ΑΚ, «Με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί ή σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα» κατ'άρθρο 575 ΑΚ, «Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο κατάλληλο για συμφωνημένο χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο σ'όλη τη διάρκεια της μίσθωσης» κατ'άρθρο 599 ΑΚ «Ο μισθωτής και τη λήξη της μίσθωσης έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στη κατάσταση που το παρέλαβε...»* και κατ'άρθρο 601 ΑΚ «Ο μισθωτής για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα...».

5. Από τις διατάξεις των ΑΚ 574 και 575 προκύπτει ότι με την σύμβαση της μισθώσεως πράγματος αναλαμβάνουν την υποχρέωση, για όσο χρόνο διαρκεί αυτή, ο μεν εκμισθωτής να παραχωρήσει στον μισθωτή την χρήση του μισθίου και να διατηρεί αυτό κατάλληλο για την συμφωνηθείσα χρήση, ο δε μισθωτής να καταβάλει το συμφωνηθέν μίσθωμα. Ως παραχώρηση δε της χρήσεως νοείται η παράδοση της κατοχής του πράγματος κατά την διάρκεια της μισθωτικής σχέσεως. Εξ'ετέρου, από την διάταξη του ΑΚ 599 απορρέει η βασική υποχρέωση του μισθωτή να αποδώσει το μίσθιο μετά την λήξη της μισθώσεως. Ούτως, με την λήξη της μισθώσεως καταλύεται το δικαίωμα του μισθωτή για χρήση του μισθίου και γεννάται η υποχρέωση προς απόδοση αυτού στον εκμισθωτή. Τέλος, η θεμελιουμένη στην διάταξη του άρθρου ΑΚ 601 αξίωση του εκμισθωτή προς αποζημίωση, η οποία γεννάται από την επομένη ημέρα της λήξεως της μισθώσεως και διαρκεί μέχρι την

ημέρα της αποδόσεως της κατοχής του μισθίου ,αποτελεί μετενέργεια της συμβάσεως μισθώσεως (Α.Π. 229/2012 Χρ.ΙΔ 2013. 422 ,ΑΠ 22/2012 Αρμ. 2012. 1270).

6. Κατ'ακολουθίαν των ανωτέρω,

α) εφόσον έχει λήξει η σύμβαση μισθώσεως και το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ καταβάλλει δια την χρήση του μισθίου αποζημίωση ,ουδεμία έναντι του ΙΚΑ συμβατική ή νόμιμη υποχρέωση παρεβίασε ή «Π.ΧΚ ...ΑΕ» δια της συνάψεως μισθωτικής συμβάσεως με τρίτο πρόσωπο (Π...ΑΕ). Και ενδέχεται μεν να τίθεται θέμα εκπληρώσεως εκ μέρους της «Π.Χ.Κ...ΑΕ» της υποχρεώσεως της προς παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου στην «Π...ΑΕ», τούτο όμως αφορά τις μεταξύ των σχέσεις και είναι αδιάφορο για το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ.

β) Δικαιούχος της αποζημιώσεως (μέρους) δια την χρήση του μισθίου μετά την λήξη της μισθώσεως τυγχάνει η συνεκμισθώτρια «Π.Χ.Κ. ..ΑΕ» και μόνο εις περίπτωση εκχωρήσεως της σχετικής απαιτήσεως θα ηδύνατο να γίνει λόγος περί ετέρου δικαιούχου.

γ) Ανεξαρτήτως των επί μέρους θεμάτων του ενδεχομένως ήθελαν ανακύψει κατά την ερμηνεία όρων του από 10-9-2015 ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής μισθώσεως, εφόσον δι' αυτού παρέχεται εις την «Π...ΑΕ» δικαίωμα υπομισθώσεως και ετηρήθη ο 4^{ος} όρος της προκηρύξεως, η κατάθεση προσφοράς υπό της ανωτέρω θέλει γίνει δεκτό ότι εγένετο μετά δικαιώματος .

Ο ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΝΣΚ

ΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣ ΒΑΡΕΛΑΣ