



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ : 82/2019
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΣΤ' ΤΜΗΜΑ**

Συνεδρίαση της 12ης Ιουνίου 2019

Σύνθεση :

Πρόεδρος: Ιωάννης Διονυσόπουλος, Αντιπρόεδρος Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Μέλη: Παρασκευάς Βαρελάς, Δημήτρα Κεφάλα, Δημήτριος Αναστασόπουλος, Ευαγγελία Σκαλτσά, Χαράλαμπος Μπρισκόλας, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Σοφία Αναγνώστου-Παναχράντου, Πάρεδρος Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Αριθμός Ερωτήματος : Το με αριθμό πρωτ. Γ31/4858/19-12-2018 ερώτημα του Τμήματος Μητρώου, Προγραμματισμού και Διαγωνισμών Στέγασης, της Διεύθυνσης Στέγασης και Τεχνικών Υπηρεσιών, της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών και Διοικητικής Υποστήριξης του ΕΦΚΑ, το οποίο υπογράφεται από τον Διοικητή του ΕΦΚΑ, όπως αυτό συμπληρώθηκε με το με αριθμό πρωτ. Γ31/434/15-02-2019 έγγραφο της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Ακίνητης Περιουσίας, της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικής Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης του ΕΦΚΑ.

Περίληψη Ερωτήματος: Ερωτάται εάν, με το διδόμενο στο ερώτημα ιστορικό, και εφόσον μετά την λήξη της σύμβασης μίσθωσης, η οποία αφορά ακίνητο του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ που εκμισθώθηκε απ' αυτό σε ομόρρυθμη εταιρεία για επαγγελματική της στέγη, η μισθώτρια εξακολουθεί να παραμένει στο μίσθιο, α:) η μίσθωση αυτή έχει λήξει ή έχει καταστεί αορίστου χρόνου; β) το

ποσό που καταβάλλει η μισθώτρια αποτελεί αποζημίωση χρήσης ή μίσθωμα;
 γ) στην περίπτωση που το ποσό που καταβάλλει η μισθώτρια αποτελεί αποζημίωση χρήσης, ποιο είναι το ύψος αυτής; και δ) θα πρέπει να ικανοποιηθεί το αίτημα της μισθώτριας προς αναδιαμόρφωση των πράξεων καταλογισμού στο ποσό των 2.925,25€ μηνιαίως.

Για το ως άνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Στ' Τμήμα) γνωμοδότησε ως εξής:

Ιστορικό

1. Με το από 29-06-1993 συμφωνητικό μίσθωσης, εκμισθώθηκε από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ στην εταιρία «Κ. Ν. και Υιός Ο.Ε.», ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 44 τμ στο κτίριο επί των οδών Πραξιτέλους 154 και Σωτήρος Διός 30 στον Πειραιά, ιδιοκτησίας ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, για τη χρήση του ως κατάστημα χρωμάτων και σιδηρικών. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε σε έξι έτη, δηλαδή από 01-05-1993 έως 30-04-1999 και το μηνιαίο μίσθωμα στο ποσό των 270.072 δραχμών, ήδη 792,58€. Με το από 8-9-2000 ιδιωτικό συμφωνητικό έγινε αναμίσθωση και η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε από 1-5-1999 μέχρι 30-4-2005 και επιγράφηκε στην μισθώτρια η αλλαγή της χρήσης του μισθίου, από κατάστημα χρωμάτων και σιδηρικών, σε κατάστημα ειδών δώρων, μικροαντικειμένων, ενδυμάτων και υποδημάτων. Με το από 1-8-2001 ιδιωτικό συμφωνητικό καθορίστηκε το μίσθωμα σε 750.000 δρχ. τον μήνα

Ακολουθώντας με το από 27-03-2002 τροποποιητικό συμφωνητικό, επιτράπηκε στην μισθώτρια να προσλάβει ως συνέταιρο την εταιρία «Μ. και Π. Χ. Ανώνυμος Εταιρεία Υφασμάτων Επίπλωσης, Κουρτινών, Ειδών Δώρων και Εκμετάλλευσης Εστιατορίων και Ζαχαροπλαστείων». Η μισθώτρια με την ως άνω εταιρία σύστησε νέα εταιρία με την επωνυμία «Μ. και Π. Χ. Ε.Π.Ε. Εμπορίας Υφασμάτων Επίπλωσης, Κουρτινών, Ειδών Δώρων και Εκμετάλλευσης Εστιατορίων και Ζαχαροπλαστείων», η οποία θα έκανε πλέον χρήση του μισθίου.



Σήμερα το μηνιαίο μίσθωμα έχει διαμορφωθεί στο ποσό των 3.891,17€ (88,43€/τ.μ) πλέον χαρτοσήμου 3,6%, ήτοι το συνολικά καταβαλλόμενο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των 4.031,25€. Τελευταία αναπροσαρμογή του μισθώματος έγινε το 2012, σύμφωνα με ενημέρωση από το Οικονομικό Τμήμα και τις σχετικές φορολογικές δηλώσεις εισοδήματος (Ε2).

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. Γ99/2773/14-11-2012 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικής και Στέγασης του τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, η μισθώτρια εταιρεία ενημερώθηκε για τις οφειλές της από μη καταβληθέντα εκ μέρους της μισθώματα ύψους 38.911,70 ευρώ.

Ακολουθώντας η εν λόγω εταιρεία υπέβαλε αίτημα διακανονισμού της οφειλής της σε οκτώ (8) δόσεις, το οποίο έγινε δεκτό από την ως άνω Υπηρεσία, με την προϋπόθεση η μισθώτρια να είναι συνεπής στην καταβολή των δόσεων του διακανονισμού και του τρέχοντος μισθώματος (σχ. Το Γ99/99/15-01-2013 έγγραφο της Υπηρεσίας αυτής).

Με νεώτερο έγγραφο (Γ99/368/13-02-2013) της ίδιας Υπηρεσίας, η μισθώτρια ειδοποιήθηκε εκ νέου για την τακτοποίηση της οφειλής της, η οποία προέκυψε από τη μη τήρηση του διακανονισμού.

Σε απάντηση του ανωτέρω εγγράφου, η μισθώτρια αιτήθηκε με την από 28-04-2015 επιστολή της, τον καταλογισμό των οφειλών της, προκειμένου να μπορέσει να υπαχθεί στην ρύθμιση του ν.4321/2015, ενώ με νεώτερη επιστολή της αιτήθηκε την αναμίσθωση του ισογείου καταστήματος, και τη μείωση του καταβλητέου μισθώματος κατά 20-25%, λόγω των δυσμενών οικονομικών συνεπειών.

Η Δ/ση Τεχνική και Στέγασης του τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ εισηγήθηκε (με την Γ31/2331/21/09/2015 εισήγησή της) την με απευθείας συμφωνία εκμίσθωση του καταστήματος στην μισθώτρια για δύο (2) έτη, βάσει των διατάξεων του άρθρου 14 παρ. 2 του Κανονισμού Μισθώσεων Εκμισθώσεων Αγορών και Εκπονήσεων του τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, ωστόσο όμως, με την υπ' αριθμ. 152/23/24-09-2015 απόφαση του Δ.Σ. του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, αποσύρθηκε η συζήτηση του θέματος αυτού.

Το τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ (Δ/ση Τεχνικής και Στέγασης) υπέβαλε ερώτημα στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου αναφορικά με το ποιό όργανο ήταν αρμόδιο για την εξέταση αιτήματος μείωσης μισθώματος της μισθώτριας. Επί του ερωτήματος αυτού εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 65/2016 Ατομική Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έγινε αποδεκτή από τον τότε Διοικητή του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, σύμφωνα με την οποία: α) η Επιτροπή Στέγασης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ έχει αρμοδιότητα να εξετάσει αιτήματα μείωσης του μισθώματος ακινήτων εκμισθουμένων υπό του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, και να εκφέρει κρίση, εφόσον συγκληθεί από το Δ.Σ. ή τον Διοικητή και β) εφόσον υποβληθούν αιτήματα μείωσης του μισθώματος, υπό τις προϋποθέσεις της παρ. 19 άρθρου 7 (εδ. τρίτο) του Ν. 2741/1999, αρμόδιο όργανο για την εκτίμηση των συνθηκών μείωσης κλπ. είναι το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.). Επιπλέον η Επιτροπή Στέγασης, όπως προκύπτει από το Πρακτικό 13/04-10-2016, εξέτασε το αίτημα για μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος κατά ποσοστό 20-25%, και αποφάσισε να προηγηθεί προσδιορισμός της μισθωτικής αξίας, σύμφωνα με την ανωτέρω υπ' αριθμ. 65/2016 ατομική γνωμοδότηση. Πράγματι, με την από 31-12-2017 εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του καταστήματος από πιστοποιημένο στο μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών εκτιμητή, αυτή κρίθηκε ότι ανέρχεται σε 20,00 ευρώ ανά τ.μ.

Με βάση το υπ' αριθμ. ΔΙΟΙΔ/Φ.003/08/14-08-2018 έγγραφο της Δ/σης Οικονομικής Διαχείρισης του ΕΦΚΑ, τα οφειλόμενα ποσά μισθωμάτων ανεξαρτήτως ποσού και ανεξαρτήτως υποβολής ή μη αιτήματος ρύθμισης θα πρέπει άμεσα να καταλογιστούν και να αναγγελθούν στο ΚΕΑΟ.

Σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στο με αριθμό πρωτ. 4526/28-08-2018 έγγραφο του Περ/κού Υποκαταστήματος Μισθωτών Αττικής- Πειραιώς - Νήσων καταλογίσθηκαν σε βάρος της μισθώτριας εταιρείας με την υπ' αριθμ. 4386/20-08-2018 απόφαση της Δ/ντριας του Υποκαταστήματος τούτου οφειλόμενα μισθώματα της χρονικής περιόδου Ιουλίου 2016 έως και Ιουνίου 2018, συνολικού ποσού 93.388,08 ευρώ, προκειμένου να εισπραχθούν μέσω του Κ.Ε.Α.Ο.




Με την υπ'αριθμ.6381/23-11-2018 αίτησή της προς το Περ/κό Υποκατάστημα του ΕΦΚΑ, η μισθώτρια ζήτησε την αναμόρφωση των ήδη εκδοθεισών σε βάρος της πράξεων καταλογισμού, στο ποσό των 2925,25 ευρώ μηνιαίως, ποσό που αντιστοιχούσε στο μίσθωμα όπως αυτό είχε διαμορφωθεί μέχρι 30-04-2005, προκειμένου να υπαχθεί άμεσα σε ρύθμιση.

Νομοθετικό πλαίσιο

Οι κρίσιμες διατάξεις που αποτελούν και το νομοθετικό πλαίσιο της υπόθεσης είναι οι ακόλουθες:

2. Τα άρθρα, 288, 388,601 και 611 του ΑΚ, στα οποία ορίζονται τα εξής :

Άρθρο 288

«Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή, όπως απαιτεί η καλή πίστη αφού ληφθούν υπ' όψη και τα συναλλακτικά ήθη».

Άρθρο 388

«Απρόοπτη μεταβολή των συνθηκών. Αν τα περιστατικά στα οποία κυρίως, εν όψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη αμοτεροβαρούς σύμβασης, μεταβλήθηκαν ύστερα από λόγους που είναι έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, και από τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, εν όψει και της αντιπαροχής, έγινε υπέρμετρα επαχθής, το δικαστήριο μπορεί κατά την κρίση του με αίτηση του οφειλέτη να την αναγάγει στο μέτρο που αρμόζει και να αποφασίσει τη λύση της σύμβασης εξ ολοκλήρου ή κατά το μέτρο που δεν εκτελέστηκε ακόμη...»

Άρθρο 601

«Ο μισθωτής, για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά την λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία».

Άρθρο 611

«Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λογίζεται ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, αν μετά την παρέλευση του χρόνου που συμφωνήθηκε ο μισθωτής εξακολουθεί να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται.»

3. Στα άρθρα 1α, 5 παρ. 1, και 7 παρ. 4, 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 υιγόνονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για:

α. Επιχείρηση σ' αυτά εμπορικών πράξεων ή για άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύεται από το παρόν..»

Άρθρο 5

«1. Η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη ακόμη και, αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας.

4. Σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 του Αστικού Κώδικα».

Άρθρο 44

«Εφαρμογή Αστικού Κώδικα

Οι μισθώσεις του παρόντος διατάγματος, εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σ' αυτό, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα».




4. Στα άρθρα 13, 14 και 21 της υπουργικής απόφασης Β/21/18003/3318/2003 «Κανονισμός μισθώσεων και εκμισθώσεων, αγορών και εκποιήσεων ακινήτων του ΙΚΑ» (Β' 1055), ορίζονται τα εξής:

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 προβάλει, 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 21

ΥΠΕΚΜΙΣΘΩΣΗ - ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΣΙΩΠΗΡΗΣ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ - ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΙΣΘΙΟΥ.

«1.....

2. Σιωπηρή παράταση της μισθώσεως δεν επιτρέπεται».

5) Στα άρθρα 38, 44 παρ. 2 και 47 του Κεφαλαίου Β' υπό τον τίτλο «Εκμίσθωσις Ακινήτων» του π.δ. 715 της 21-8/10-9-1979 «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:

Άρθρο 38

Τρόπος και διάρκεια εκμισθώσεως.

1. Τα εις τα Ν.Π.Δ.Δ. ανήκοντα και εν γένει υπό αυτών διαχειριζόμενα ακίνητα εκμισθούνται διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού.

2. Η εκμίσθωσις των ακινήτων αποφασίζεται υπό του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, δεν δύναται δε να συνομολογηθή διά περίοδον μακροτέραν των «πέντε» ετών. (οι λέξεις «πέντε ετών», αντικαταστάθηκαν από τις λέξεις «δώδεκα ετών» με την παράγραφο 1 του άρθρου 79 του ν.3996/2011 – Α' 170).

Άρθρο 47.

Υπεκμίσθωσις - Απαγόρευσις σιωπηράς αναμισθώσεως.

«1..2. Σιωπηρά αναμίσθωσις δεν χωρεί».

6. Στον ν 4387/2016 (Α-85) «Ενιαίο Σύστημα Κοινωνικής Ασφάλειας..» ορίζεται στο άρθρο 60 με τίτλο «Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου» στην παρ. 1 περ. ζ ότι :

« Το Δ.Σ του ΕΦΚΑ έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες α.....δ Διαχειρίζεται την περιουσία του ΕΦΚΑ, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις».

Ερμηνεία και Εφαρμογή των διατάξεων

Από τις προαναφερθείσες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, εν όψει του όλου νομικού πλαισίου στο οποίο εντάσσονται και του σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σε αυτές των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη του Τμήματος, μετά από διαλογική συζήτηση που διεξήχθη μεταξύ των μελών της, διατυπώθηκαν οι ακόλουθες δύο (2) γνώμες :

7. Κατά την γνώμη της πλειοψηφίας που σχηματίσθηκε από τον Πρόεδρο του Τμήματος Ιωάννη Διονυσόπουλο, Αντιπρόεδρο του ΝΣΚ και τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους, Παρασκευά Βαρελά, Δημήτριο Αναστασόπουλο και Ευαγγελία Σκαλτσά (ψήφοι 4) : στο άρθρο 13 του από

26-9-1993 συμφωνητικού εκμίσθωσης του ανωτέρω μισθίου ακινήτου ορίζεται ρητώς ότι δεν επιτρέπεται σιωπηρά αναμίσθωση του μισθίου ακινήτου. Στην απαγόρευση αυτή σιωπηρής αναμίσθωσης αναφέρονται και τα στο ιστορικό αναφερόμενα μεταγενέστερα ιδιωτικά μισθωτήρια συμφωνητικά, όπου σ' αυτά γίνεται παραπομπή στους όρους του αρχικού μισθωτηρίου, δηλ. και στον όρο της απαγόρευσης της σιωπηρής αναμίσθωσης.

Επομένως από τ' ανωτέρω συνάγεται ότι η ανωτέρω μίσθωση έληξε την 30-5-2005 και η χρήση του μισθίου ακινήτου μετά την 30-4-2005 από τον μισθωτή του ανωτέρω ακινήτου έχει τον χαρακτήρα εξωσυμβατικής χρήσης. Γι' αυτό το ποσό που καταβάλει η μισθώτρια μετά την 30-4-2005 συνιστά αποζημίωση για εξωσυμβατική χρήση ακινήτου και όχι μίσθωμα. Το ύψος της καταβλητέας μηνιαία αποζημίωσης για εξωσυμβατική χρήση του ακινήτου καθορίζεται με βάση τις μισθωτικές συνθήκες ακινήτων της περιοχής, όπου το ως άνω μίσθιο, δηλ. με βάση συγκριτικά μισθωτικά στοιχεία. Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΕΦΚΑ μπορεί, κατ' άρθρο 60 παρ. 1 περ. δ ν 4387/2016, ως διαχειριζόμενο την περιουσία του ΕΦΚΑ στην οποία υπάγονται και τα ακίνητα του καθώς και οι μισθώσεις και εκμισθώσεις του και αν ακόμη συνήφθησαν επί ΙΚΑ-ΕΤΑΜ στο πλαίσιο των άρθρων 288 και 388 Αστικού Κώδικα και μετά επανέλεγχο από την αρμόδια Υπηρεσία του των μισθωτικών συγκριτικών στοιχείων που προσδιορίζουν την επιβληθείσα αποζημίωση για εξωσυμβατική χρήση, να εξετάσει, εφόσον συντρέχει νόμιμος και βάσιμος λόγος, το αίτημα του ενδιαφερομένου για μείωση της επιβληθείσας ως άνω αποζημίωσης.

8. Κατά την γνώμη της μειοψηφίας που σχηματίστηκε από τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους, Δημήτρα Κεφάλα και Χαράλαμπο Μπρισκόλα (ψήφοι 2) στην οποία προσχώρησε και η Πάρεδρος Σοφία Αναγνώστου-Παναχράντου (γνώμη άνευ ψήφου): στην προκειμένη περίπτωση, και όπως προκύπτει από το διδόμενο με το υπό κρίση ερώτημα ιστορικό, με το από 29-06-1993 συμφωνητικό μίσθωσης, εκμισθώθηκε από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ στην εταιρία «Κ. Ν. και Υιός Ο.Ε.», το κείμενο στον Πειραιά ισόγειο κατάστημα ιδιοκτησίας του, επιφάνειας 44 τμ. για χρήση του ως καταστήματος εμπορίας χρωμάτων και σιδηρικών. Η διάρκεια της μίσθωσης

ορίσθηκε σε έξι έτη, δηλαδή από 01-05-1993 έως 30-04-1999 και το μηνιαίο μίσθωμα στο ποσό των 270.072 δραχμών (792,58€), αναπροσαρμοζόμενο ετησίως, μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της μίσθωσης (ήτοι από 1-5-1995), με ποσοστό 75% του τιμαρίθμου του κόστους ζωής. Περαιτέρω, με τον 13^ο όρο του μισθωτηρίου ρητά προβλέφθηκε ότι απαγορεύεται η σιωπηρή αναμίσθωση του μισθίου, καθώς και η ολική ή μερική υπεκμίσθωσή του σε τρίτους. Στη συνέχεια, και ενώ είχε ήδη λήξει η ως άνω μίσθωση, συντάχθηκε το από 08-09-2000 ιδιωτικό συμφωνητικό, με το οποίο συμφωνήθηκε μεταξύ των αυτών μερών: α) η αναμίσθωση του ίδιου ακινήτου για χρονική διάρκεια έξι (6) ετών και με χρόνο έναρξής της από την επόμενη ημέρα από τη λήξη της υφιστάμενης μίσθωσης, δηλαδή από 1-5-1999 και μέχρι 30-4-2005, β) η καταβολή αυξημένου μηνιαίου μισθώματος, ανερχόμενου για τα δύο πρώτα χρόνια της (ανα)μίσθωσης αυτής σε 430.000 δρχ. και αναπροσαρμοζόμενου σύμφωνα με τον τιμάρθμο για κάθε χρόνο μετά την πρώτη διετία και γ) ότι κατά τα λοιπά θα ισχύουν οι όροι του από 29-6-1993 οικείου συμφωνητικού της αρχικής μίσθωσης του ακινήτου τούτου, με εξαίρεση των αφορώντα το μίσθωμα όρο. Επακολούθησε το από 01-08-2001 ιδιωτικό συμφωνητικό, με βάση το οποίο αναμισθώθηκε εκ νέου από 01-08-2001 έως 30-04-2005 το ίδιο ακίνητο από το ΙΚΑ – ΕΤΑΜ στην ως άνω μισθώτρια ομόρρυθμη εταιρεία, προκειμένου αυτή να χρησιμοποιεί τούτο ως κατάστημα ειδών δώρων, μικροαντικειμένων, ενδυμάτων και υποδημάτων (ήτοι με διαφοροποιημένα, σε σχέση με την προηγούμενη, χρήση, που ήταν για κατάστημα χρωμάτων και σιδηρικών), με μηνιαίο μίσθωμα 750.000 δρχ. το μήνα (2.201,02 ευρώ), αναπροσαρμοζόμενο μετά την διετία και μέχρι τη λήξη της μίσθωσης σύμφωνα με τον εκάστοτε τιμάρθμο συν δυο (2) μονάδες και με όλους τους όρους που αναφέρονται στα από 29-06-1993 και 08-09-2000 οικεία συμφωνητικά της αρχικής του ακινήτου τούτου μίσθωσης. Τέλος με το από 27-03-2002 Ιδιωτικό τροποποιητικό συμφωνητικό επιτράπηκε στην μισθώτρια ομόρρυθμη εταιρεία, αφ' ενός να προσλάβει ως συνέταιρο την εταιρία «Μ. και Π. Χ. Α. Ε...», με την οποία αυτή συνέστησε νέα εταιρία με την επωνυμία «Μ. και Π. Χ. Ε.Π.Ε...» και αφ' ετέρου να χρησιμοποιεί το μίσθιο ως εταιρικό της κατάστημα ειδών δώρων, μικροαντικειμένων, ενδυμάτων και υποδημάτων,




όπως αναφερόταν και στο από 01-08-2001 συμφωνητικό μίσθωσης. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε, μέχρι 30-04-2005, οπότε και θα λύεται αυτή με βάση και τα αναφερόμενα στα από 8-9-2000 και 1-8-2001 προηγούμενα συμφωνητικά, ενώ το μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε σε 900.000 δρχ. (2.641,23 ευρώ), αναπροσαρμοζόμενο κατά τα ποσοστά που αναφέρονται στο από 01-08-2001 συμφωνητικό μίσθωσης, ισχυόντων κατά τα λοιπά, των αναφερομένων στα από 29-06-1993 και 08-09-2000 συμφωνητικά όρων. Ήδη, σήμερα, το μηνιαίο μίσθωμα (και με τελευταία αναπροσαρμογή το έτος 2012) έχει διαμορφωθεί στο ποσό των 3.891,17 ευρώ, πλέον χάρτοσήμου 3,6%, ήτοι συνολικά καταβαλλόμενο ποσό 4.031,25 ευρώ.

Κατά την άποψη της μειοψηφίας από τις προπαρατεθείσες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, καθώς και το εκτιθέμενο πιο πάνω ιστορικό, προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα:

Είναι, κατ' αρχήν, αληθές, ότι με τον 3^ο όρο του από 08-09-2000 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, μέσω του οποίου αναμίσθώθηκε το κείμενο στον Πειραιά (και στις οδούς Σωτήρος Διός και Πραξιτέλους 154) κατάστημα στην ίδια μισθώτρια εταιρεία "Κ. Ν. και Υιός", γίνεται παραπομπή σε όλους τους αναφερόμενους στο από 29-06-1993 μισθωτήριο όρους (με εξαίρεση εκείνον που αφορά το μίσθωμα), στους οποίους εντάσσεται και ο 13^{ος} όρος του εν λόγω μισθωτηρίου, ο οποίος ρητά προβλέπει, μεταξύ άλλων, ότι απαγορεύεται και η σιωπηρή αναμίσθωση του μισθίου. Σύμφωνα με τον όρο αυτό, δεν μπορούσε να υπάρξει σιωπηρή ανασίεωση της αρχικής (καταρτισθείσας με το από 29-06-1993 μισθωτήριο) μίσθωσης, η οποία, μετά την πάροδο του συμβατικού χρόνου διάρκειάς της (30-04-1999), θεωρείται ότι έληξε και η μισθώτρια όφειλε να αποδώσει την χρήση του μισθίου στο ΙΚΑ. Ωστόσο όμως, η καταρτισθείσα με το 08-09-2000 ιδιωτικό συμφωνητικό, ρητή αναμίσθωση του ιδίου μισθίου, όρισε ως χρόνο έναρξης της, αλλά και καταβολής του νέου (κατά πολύ αυξημένου) μισθώματος, την επόμενη ημέρα της λήξης της παλαιάς μίσθωσης, ήτοι την 01-05-1999. Από το γεγονός αυτό, καθώς επίσης και από το ότι ο εκμισθωτής (ΙΚΑ) δεν εναντιώθηκε στην εξακολούθηση της χρήσης του μισθίου από την μισθώτρια

Ο.Ε., καθόλο το τετράμηνο από την επόμενη ημέρα (01-05-1999) της λήξης (30-04-1999) της παλαιάς μίσθωσης (που ορίσθηκε ως ο χρόνος έναρξης της νέας - εξαετούς διάρκειας - ρητής αναμίσθωσης), μέχρι και την προσυπογραφή του από 08-09-2000 ιδιωτικού συμφωνητικού, αποδεχόμενο μάλιστα και την καταβολή από αυτή του νέου αυξημένου μισθώματος από την ίδια ημερομηνία (01-05-1999), σαφώς προκύπτει ότι και τα δύο μέρη δεν ηθέλησαν να ισχύσει εφεξής ο 13^{ος} όρος του από 29-06-1993 μισθωτηρίου, κατά το μέρος που αυτός απαγόρευε την σιωπηρή αναμίσθωση. Ως εκ τούτου η παραπομπή στους όρους του εν λόγω μισθωτηρίου νοείται ότι γίνεται σε όλους τους άλλους όρους του, πλην του 1^{ου} (που αναφέρεται στο ποσό του μηνιαίου μισθώματος, το οποίο, με το από 08-09-2000 συμφωνητικό προσδιορίσθηκε σε διαφορετικό ύψος, σε σχέση με εκείνο της αρχικής μίσθωσης) και του 13^{ου} (κατά το μέρος που αυτός απαγόρευε την σιωπηρή αναμίσθωση του μισθίου). Το αυτό περιεχόμενο είχε τόσο η παραπομπή, με το από 01-08-2001 ιδιωτικό συμφωνητικό, στους όρους των από 29-06-1993 και 08-09-2000 συμφωνητικών, όσο και η παραπομπή με το από 27-03-2002 τροποποιητικό συμφωνητικό, στους όρους των από 08-09-2000 και 01-08-2001 συμφωνητικών, η οποία πρέπει να εννοηθεί και πάλι ότι γίνεται στους λοιπούς (πλην εκείνων περί προσδιορισμού του μισθώματος και μη δυνατότητας σιωπηρής αναμίσθωσης) όρους τούτων. Κατά συνέπεια, η επίμαχη μίσθωση ίσχυε κανονικά, λόγω των ανωτέρω διαδοχικών ρητών αναμισθώσεων της, μέχρι και 30-04-2005, μετά δε την ημερομηνία αυτή, και αφού εξακολούθησε να χρησιμοποιεί το μίσθιο κατάστημα η αναφερόμενη στο από 27-03-2002 ιδιωτικό συμφωνητικό νέα μισθώτρια εταιρεία "Μ. και Π. Χ. Ε.Π.Ε.", χωρίς να υπάρξει εναντίωση του εκμισθωτή (ΙΚΑ), ο οποίος μάλιστα ελάμβανε το εκάστοτε αναπροσαρμοζόμενο νέο μηνιαίο μίσθωμα, υπήρξε σιωπηρή αναμίσθωση της μίσθωσης αυτής, ήτοι η συννομολογηθείσα για ορισμένο χρόνο μίσθωση, λογίσθηκε ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, συνεχιζόμενη με την μορφή αυτή μέχρι και σήμερα. Σημειωτέον δε, ότι κατά την λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης αυτής (30-04-2005), ίσχυε ο νέος Κανονισμός μισθώσεων, εκμισθώσεων, αγορών και εκποιήσεων του ΙΚΑ (ΥΑ Β/21/18003/3318/2003), ο οποίος δεν απαγόρευε την σιωπηρή




αναμίσθωση των εκμισθουμένων από το ΙΚΑ ακινήτων. Υπό τα δεδομένα αυτά, και κατά την μειοψηφήσασα αυτή άποψη, στα τεθέντα ερωτήματα προσήκουν οι εξής απαντήσεις: α) η επίμαχη μίσθωση δεν έχει λήξει, αλλά έχει καταστεί αορίστου χρόνου και β) το ποσό που καταβάλλει η μισθώτρια, αποτελεί μίσθωμα και όχι αποζημίωση χρήσης και γ) το ύψος του μισθώματος ανέρχεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί και από τα δύο μέρη με βάση τους συμβατικούς περί τούτου όρους.

Απάντηση

9. Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (ΣΤ' Τμήμα) γνωμοδοτεί, κατά πλειοψηφία, ότι :

α. η ανωτέρω μίσθωση έληξε την 30-5-2005 και η χρήση του μισθίου ακινήτου μετά την 30-4-2005 από τον μισθωτή του ανωτέρω ακινήτου έχει τον χαρακτήρα εξωσυμβατικής χρήσης.

β. Το ποσό που καταβάλει η μισθώτρια μετά την 30-4-2005 συνιστά αποζημίωση για εξωσυμβατική χρήση ακινήτου και όχι μίσθωμα.

γ. Το ύψος της καταβλητέας μηνιαία αποζημίωσης για εξωσυμβατική χρήση του ακινήτου καθορίζεται με βάση τις μισθωτικές συνθήκες ακινήτων της περιοχής, όπου το ως άνω μίσθιο, δηλ. με βάση συγκριτικά μισθωτικά στοιχεία.

δ. Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΕΦΚΑ μπορεί, κατ' άρθρο 60 παρ. 1 περ. δ ν 4387/2016, ως διαχειριζόμενο την περιουσία του ΕΦΚΑ στην οποία υπάγονται και τα ακίνητα του καθώς και οι μισθώσεις και εκμισθώσεις του και αν ακόμη συνήφθησαν επί ΙΚΑ-ΕΤΑΜ στο πλαίσιο των άρθρων 288 και 388 Αστικού Κώδικα και μετά επανέλεγχο από την αρμόδια Υπηρεσία του των μισθωτικών συγκριτικών στοιχείων που προσδιορίζουν την επιβληθείσα αποζημίωση για εξωσυμβατική χρήση, να εξετάσει, εφόσον συντρέχει

νόμιμος και βάσιμος λόγος, το αίτημα του ενδιαφερομένου για μείωση της επιβληθείσας ως άνω αποζημίωσης.

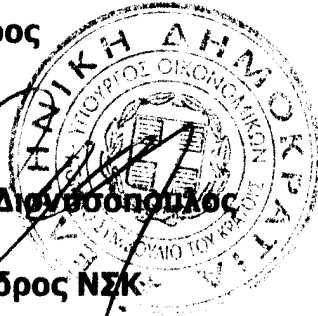
Θεωρήθηκε

Αθήνα 26 -6-2019

Ο Πρόεδρος

Ιωάννης Διονυσίου

Αντιπρόεδρος ΝΣΚ



Η Εισηγήτρια

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'S' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Σοφία Αναγνώστου Παναχράντου

Γιάρεδρος ΝΣΚ