



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός γνωμοδότησης 119/2020
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(Α΄ ΤΜΗΜΑ)

Συνεδρίαση της 14ης Ιουλίου 2020

Σύνθεση:

Πρόεδρος : Ευγενία Βελώνη, Αντιπρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους

Μέλη: Ανδρέας Ανδρουλιδάκης, Στυλιανή Χαριτάκη, Νικόλαος Δασκαλαντωνάκης, Κωνσταντίνα Χριστοπούλου, Βασίλειος Καραγεώργος, Κωνσταντίνος Ζαμπάρας, Θεόδωρος Ράπτης, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Αριθμός ερωτήματος : α) Τα έγγραφα της Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου "Επιτροπή Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων", με αριθμούς 645/23.6.2020 και 669/1.7.2020.

Ερώτημα : Ερωτάται, ενόψει του εκτιθέμενου στο έγγραφο του ερωτήματος πραγματικού: α) εάν η διάταξη του άρθρου 53 παρ. 1¹ του ν. 4447/2016, περί αυτοδίκαιης παράτασης των μισθώσεων των κινηματογράφων και θεάτρων μέχρι 31.12.2021, έχει εφαρμογή στη μίσθωση του ακινήτου- κτιριακού συγκροτήματος "Α..." της "Ε.Ο. και Κ.", που βρίσκεται στον περιβάλλοντα χώρο του Ζαππείου Μεγάρου, δεδομένου ότι στο κτιριακό αυτό συγκρότημα λειτουργεί και κινηματογράφος, β) σε περίπτωση αποφαιτικής απάντησης επί του παραπάνω υποερωτήματος, εάν η παράταση της παραπάνω μίσθωσης, με βάση τη διάταξη του άρθρου 41 του ν.4605/2019, αρχίζει από τη λήξη της αρχικής μίσθωσης που επήλθε στις 12.2.2016 (κατά παράταση) ή από την υπογραφή της νέας

¹ Εκ παραδρομής στο έγγραφο του ερωτήματος αναφέρεται η παρ. 2

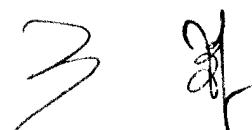
σύμβασης μίσθωσης και γ) σε περίπτωση μη εφαρμογής της διάταξης αυτής του ν.4605/2019, εάν χωρεί αναμίσθωση, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 10 του ν.4182/2013

Εισηγήτρια : Άννα Πρεβενά Πάρεδρος Ν.Σ.Κ. (γνώμη χωρίς ψήφο)

Ιστορικό

1. Με το με αριθμ. 1190/1998 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Σ. Μ., το νπδδ "Ε.Ο. και Κ." (στο εξής η Εκμισθώτρια ή η Επιτροπή), εκμίσθωσε, μετά την τήρηση της προβλεπόμενης στα άρθρα 17 και 18 του α.ν.1920/1939 διαδικασίας, στον Α. Π. το κτιριακό συγκρότημα του αναψυκτηρίου και του θερινού κινηματογράφου "Α..." του Ζαππειού Κήπου στην Αθήνα, για εννέα έτη, ήτοι από 13.2.1998 έως 12.2.2007, με συμφωνία αυτοδικαίως παράτασης για ακόμα εννέα έτη, υπό τους όρους που αναφέρονται στο συμβόλαιο αυτό (όρος 2 μισθωτηρίου), αντί μηνιαίου μισθώματος για όλους τους εκμισθούμενους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους 7.000.000 δραχμών, αναπροσαρμοζόμενο ετησίως, σύμφωνα με τον μέσο ετήσιο πληθωρισμό (όρος 3 μισθωτηρίου).

2. Το μίσθιο αυτό αποτελείται: α) από το κεντρικό κτίριο εμβαδού 510 τμ που περιλαμβάνει τον ισόγειο χώρο του αναψυκτηρίου "Α...", τον εξώστη εμβαδού 334,94 τμ και το μεσόροφο εμβαδού 194 τμ, β) τον υπόγειο χώρο του αναψυκτηρίου εμβαδού 705 τ.μ., γ) τον θερινό κινηματογράφο εμβαδού 800 τ.μ., δ) τους υπαίθριους χώρους συνολικού εμβαδού 1830,79 τμ και ε) τον χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων, όπως ειδικότερα περιγράφονται στο παραπάνω μισθωτήριο συμβόλαιο. Το συγκρότημα "Α..." είναι ένα συμπαγές λειτουργικό σύνολο χώρων εστίασης, ψυχαγωγίας και θερινού κινηματογράφου, ο οποίος συνδέεται κτιριακά με το κεντρικό κτίριο του αναψυκτηρίου, καθώς ο θάλαμος προβολής είναι προσβάσιμος μέσω αυτού, έχει δε χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο και ως διατηρητέος κατά χρήση, δυνάμει των αποφάσεων του Υπουργού Πολιτισμού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3294/52923/29.10.1992 (Β' 680/20.11.1992) και 20768/4198/9.7.1997 (Δ' 648/25.7.1997), αντίστοιχα. Εξ άλλου, ο εσωτερικός ακάλυπτος χώρος του αναψυκτηρίου έχει μετατραπεί σε κλειστό χώρο που εξυπηρετεί αποκλειστικά το κυλικείο του κινηματογράφου, ενώ και σε άλλα σημεία το κτίριο αποτελεί ενιαίο οργανικό και λειτουργικό σύνολο (κοινά W.C., χρήση χώρων αναψυκτηρίου για την τροφοδοσία του κινηματογράφου κλπ (σχ. η από 15.5.2020 τεχν. έκθεση Πολιτ. Μηχανικού Χρ. Γ. Τζ). Στο έγγραφο του



ερωτήματος αναφέρεται, επίσης, ότι «από το παραπάνω μισθωτήριο και την υποβληθείσα στο διαγωνισμό τεχνικοοικονομική μελέτη, προκύπτει ότι το κύριο αντικείμενο της μίσθωσης είναι το κτίριο του αναψυκτηρίου "Α...", ο δε θερινός κληματογράφος αποτελεί παραδοσιακά αναγκαίο και αναπόσπαστο παρακολούθημα».

3. Ως προς το σκοπό της μίσθωσης, στον όρο 4 του μισθωτηρίου (χρήση – προορισμός μισθίου), αναφέρονται : «Α. Στο χώρο του αναψυκτηρίου και σε θέση που θα εγκριθεί από την Επιτροπή θα κατασκευαστεί με δαπάνες και φροντίδα του "μισθωτή" υπαίθρια εξέδρα, θα πραγματοποιούνται ζωντανές παρουσιάσεις ελαφράς, κλασσικής και σύγχρονης ή παραδοσιακής μουσικής, Ελλήνων και ξένων καλλιτεχνών, χορευτικά νούμερα, καθώς και άλλες μουσικοχορευτικές ή πολιτιστικές εκδηλώσεις για τη διασκέδαση όχι μόνο των πελατών της "Α"..., αλλά γενικότερα των περιπατητών του Ζαππείου Κήπου. Αποκλείεται η χρήση του ισογείου και γενικά του συγκροτήματος ως κλειστής λέσχης (κλαμπ), οποιασδήποτε μορφής ή η χρήση του ως ντισκοτέκ ή νάιτ κλαμπ ή νυχτερινού κέντρου διασκέδασης. Β.Γ. Ο θερινός κληματογράφος θα προβάλλει ταινίες ποιότητας και η λειτουργία του θα είναι υποχρεωτική κατά το χρονικό διάστημα από 15η Μαΐου μέχρι 30 Σεπτεμβρίου και εφ' όσον το επιτρέπουν οι καιρικές συνθήκες. Δ. Πολιτιστικές δραστηριότητες. Ο "μισθωτής" είναι υποχρεωμένος να υλοποιήσει την πολιτιστική πρόταση που υπέβαλε με την από 26-5-1997 προσφορά του, που επισυνάπτεται στο παρόν συμφωνητικό. Για το σκοπό αυτό ο "μισθωτής" θα προβεί στην ανάπτυξη ποικίλων πολιτιστικών δραστηριοτήτων, όπως ενδεικτικά αναφέρονταν στην παραπάνω πρότασή του, οι οποίες θα διαφυλάττουν την παραδοσιακή λειτουργία του Ζαππείου Χώρου, ταυτόχρονα, όμως, θα προβάλλουν και την σύγχρονη πολιτιστική δημιουργία, με στόχο τη συμβολή στην καλλιέργεια και στην ψυχαγωγία των πολιτών....».

4. Στην ενσωματωμένη, εξάλλου, στο από 26.05.1997 Πρακτικό της Επιτροπής Αποσφράγισης Προσφορών, οικονομική προσφορά του μισθωτή, υπό τον τίτλο «Αναλυτική Περιγραφή Χρήσεων Χώρου», αναφέρονται σχετικά με τις χρήσεις του κτιριακού συγκροτήματος, μεταξύ άλλων, και τα εξής «....Οι προτεινόμενες χρήσεις του κτιριακού συγκροτήματος "Α"..., ... έχουν διαμορφωθεί με γνώμονα τα ακόλουθα κριτήρια : - Αναβίωση της παραδοσιακής λειτουργίας των χώρων του ... - ανάδειξη και προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς και δημιουργίας του

τόπου μας... Με βάση αυτά τα κριτήρια οι προτεινόμενες χρήσεις περιλαμβάνουν : ...1...5. Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων – εστιατόριο... Η αίθουσα θα προορίζεται για την πραγματοποίηση ποικίλων εκδηλώσεων, όπως μικρών συνεδρίων..., αλλά επίσης διαφόρων πολιτιστικών εκδηλώσεων, ιδίως κατά τη χειμερινή περίοδο (μουσικές παρουσιάσεις μικρής κλίμακας, ορχήστρες δωματίου, ποιητικές παρουσιάσεις και παρουσιάσεις νέων βιβλίων, αφιερώματα σε καλλιτέχνες ή άλλους δημιουργούς του πολιτισμού, ατομικές εκθέσεις ζωγραφικής κλπ.) 6. Θερινός κινηματογράφος "Α"... Η επισκευή και ο εξωραϊσμός, στο πλαίσιο του διατηρητέου του χώρου, του ιστορικού κινηματογράφου "Α"... θα έχει άμεση προτεραιότητα... Ο κινηματογράφος θα αναβαθμιστεί και ποιοτικά με την προβολή εκλεκτών ταινιών της έβδομης τέχνης, την διοργάνωση ειδικών αφιερωμάτων σε σκηνοθέτες και ηθοποιούς, Έλληνες και ξένους, καθώς και τη διοργάνωση ενός πρωτοποριακού φεστιβάλ κινηματογραφικής μουσικής...7. Πολιτιστικές δραστηριότητες η "Α"...Ζαππείου είναι ... ένας από τους καλύτερους χώρους του είδους του, όχι μόνο σε Ελληνικό αλλά και σε Ευρωπαϊκό επίπεδο. Για τον λόγο αυτόν η πρότασή μας προβλέπει την ανάπτυξη ποικίλων πολιτιστικών δραστηριοτήτων, οι οποίες θα διαφυλάττουν την παραδοσιακή λειτουργία του χώρου, ταυτόχρονα όμως θα προβάλλουν και την σύγχρονη πολιτιστική δημιουργία».

5. Σύμφωνα με το άρθρο 19 του παραπάνω μισθωτηρίου συμβολαίου, ο αρχικός μισθωτής Α. Π., συνέστησε, με την εταιρία περιορισμένης ευθύνης "Τ. Η.Λ.", την ανώνυμη εταιρία "Α... Χ. Ε. ΚΑΙ Α. ΑΕ" η οποία υπεισήλθε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μίσθωσης, ως μισθώτρια, δυνάμει του με αριθμ. 1390/27.11.1998 συμβολαίου του ίδιου συμβολαιογράφου, στο οποίο συμβλήθηκε ως εκ τρίτου συμβαλλόμενη, με τις εκεί αναφερόμενες προϋποθέσεις. Στη συνέχεια, τα συμβαλλόμενα μέρη με τη με αριθμ. 4635/2008 πράξη τροποποίησης του αρχικού με αριθμό 1190/13.2.1998 συμβολαίου του ίδιου συμβολαιογράφου, μεταξύ άλλων, αναγνώρισαν την αυτοδίκαιη παράταση της ως άνω συναφθείσας σύμβασης μέχρι τις 12.2.2016, με τους αυτούς όρους και προϋποθέσεις.

6. Πριν τη λήξη της μίσθωσης αυτής, λόγω δυστροπίας της μισθώτριας για την καταβολή των οφειλομένων μισθωμάτων, εκδόθηκε η με αριθμό 25/2014 διαταγή απόδοσης του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, Α' εκτελεστό απόγραφο της οποίας επιδόθηκε στη μισθώτρια στις 22.1.2014, πλην όμως η

εκτέλεση της παραπάνω διαταγής ανεστάλη με την από 30.1.2014 προσωρινή διαταγή του παραπάνω Δικαστή. Επί ανακοπής της μισθώτριας με αίτημα την ακύρωση της προαναφερόμενης διαταγής, εκδόθηκε η με αριθμό 607/2016 απορριπτική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και ακολούθως η με αριθμό 2747/2018 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, απορριπτικής της έφεσης της μισθώτριας κατά της απόφασης του πρωτοβάθμιου Δικαστηρίου. Επίσης, την απόδοση του ως άνω μισθίου η εκμισθώτρια ζήτησε και με τις από 4.11.2015, 9.12.2015, 4.1.2016 και 18.6.2020 εξώδικες δηλώσεις της (αρ. εκθέσεων επίδοσης 904ΣΤ'/4.11.2015, 2666Γ'/10.12.2015, 2826 Γ'/4.1.2016 και 7421/22.6.2020 των Δικ. Επιμελητών του Πρωτοδικείου Αθηνών Ι.Χ., Δ. Α., Δ. Α. και Δ. Κ. αντίστοιχα).

7. Παρά ταύτα, η μισθώτρια και μετά τη λήξη της μίσθωσης και μέχρι σήμερα εξακολουθεί να χρησιμοποιεί το μίσθιο, οφείλει δε στην εκμισθώτρια, σύμφωνα με το έγγραφο του ερωτήματος, από μισθώματα, όπως αυτά καθορίστηκαν με τη με αριθμό 130/2016 οριστική και ήδη τελεσίδικη απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (μετά την απόρριψη των αντιθέτων εφέσεων της μισθώτριας και της εκμισθώτριας, με τη με αριθμό 1347/2019 απόφαση του Εφετείου Αθηνών) και από αποζημίωση χρήσης, ποσό ανερχόμενο στα 460.000 ευρώ, την καταβολή του οποίου η Επιτροπή αναζήτησε με εξώδικες δηλώσεις – οχλήσεις (οι από 31.7.2019² και 22.5.2020³).

8. Αίτημα παράτασης της μίσθωσης από τη μισθώτρια, κατ' εφαρμογή του άρθρου 41 του ν.4601/2019, απορρίφθηκε από την Επιτροπή, εξαιτίας των οφειλών της μισθώτριας, η οποία επανήλθε με το αυτό αίτημα με την από 10.1.2020 αίτησή της και ήδη με την από 5.6.2020 εξώδικη δήλωσή της, που αποτέλεσε και την αφορμή του παρόντος ερωτήματος.

ΓΕΝΙΚΑ

9. Στα άρθρα 1 και 2 του α.ν. 1920/1939 «Περί τροποποιήσεως, συμπληρώσεως και κωδικοποιήσεως των διατάξεων περί διοικήσεως της υπό του Ευαγγέλη Ζάππα καταληφθείσης εις το Έθνος περιουσίας» (Α' 346/29.8.1939), υπό τον τίτλο «Γενικά διατάξεις», ορίζονται τα εξής:

«Άρθρον 1

² Για ποσό 482.942 ευρώ

³ Για ποσό 403.155,26 ευρώ

Η καταληφθείσα εις το Έθνος περιουσία υπό του αιμνήστου Ευαγγέλη Ζάππα δια της από 30 Νοεμβρίου 1860 ιδιογράφου διαθήκης του, συνταχθείσης εν Βροσθενίω της Ρουμανίας, διοικείται και διαχειρίζεται υπό της Επιτροπής επί των Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων.

Άρθρο 2

Η Επιτροπή Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων αποτελεί νομικόν πρόσωπον δημοσίου δικαίου, σκοπός δε αυτής είναι η διοίκηση και διαχείρισις της περιουσίας της ανηκούσης εις ταύτην η διαχειριζομένης υπό ταύτης συμφώνως προς τους κειμένους νόμους, τας διαθήκας και τας εν γένει συστατικάς πράξεις. Επίσης η συντήρησις του Ζαππείου Μεγάρου και των κήπων αυτού, η εμπύχωσις της Γεωργίας, της Βιομηχανίας, της κτηνοτροφίας και των ωραίων τεχνών δια της ανά τετραετίαν τελέσεως των "Ολυμπίων" ήτοι διαγωνισμών καθ ους θέλουσι εκτίθεσθαι εν τω Ζαππείω Μεγάρω και τω περί αυτό χώρω τα προϊόντα της Ελληνικής ενεργείας και παραγωγής, συμφώνως προς τας διατάξεις της διαθήκης του Ευαγγέλη Ζάππα. Ομοίως η τέλεσις εν τω Ζαππείω Μεγάρω Εκθέσεων προϊόντων προς διαφήμισιν και προαγωγήν της Ελληνικής Παραγωγής και ενεργείας εν γένει.»

10. Με τον α.ν.1920/1939, αφενός μεν κωδικοποιήθηκαν διατάξεις νόμων σχετικών με τη διαχείριση της περιουσίας της καταληφθείσας στο Έθνος, με την 31.1.1860 διαθήκη του Ε. Ζάππα, αφετέρου συμπληρώθηκαν οι διατάξεις αυτές με νέες, που αποσκοπούν στην άσκηση από το Κράτος πληρέστερης εποπτείας επί της, με τη διαθήκη αυτή, συσταθείσας Επιτροπής, στην οποία, σύμφωνα με την ως άνω διαθήκη, ανατέθηκε η διοίκηση και διαχείριση της περιουσίας του διαθέτη (βλ αιτιολογική έκθεση του α.ν.). Ειδικότερα, με τις παραπάνω γενικές διατάξεις στην Επιτροπή, που λειτουργεί με τη μορφή νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου (νπδδ), ανατέθηκε πλέον των παραπάνω σκοπών και η με επιμέλεια αυτής συντήρησις του Ζαππείου Μεγάρου και των κήπων αυτού, καθώς και η τέλεση σε αυτό Εκθέσεων προϊόντων της Ελληνικής Παραγωγής και ενέργειας εν γένει (βλ. αιτιολογική έκθεση).

Ως προς τη διαχείριση της παραπάνω κοινωφελούς περιουσίας από την Επιτροπή εφαρμόζεται, όπως έχει κριθεί (βλ. ΣτΕ 968/2001 ΝΟΜΟΣ), καταρχήν ο ειδικός γι' αυτή παραπάνω αναγκαστικός νόμος, συμπληρωματικά δε, ως εκ του σκοπού της αφεθείσας περιουσίας, οι διατάξεις περί κοινωφελών περιουσιών

(ν. 4182/2013), καθώς και οι διατάξεις περί νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, ως εκ της μορφής της Επιτροπής.

Επί του πρώτου υποερωτήματος

Νομοθετικό Πλαίσιο

11. Στη διάταξη του άρθρου 53 παρ.1 του ν.4447/2016 “ Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις.” (Α’ 241) ορίζονται τα εξής: “1.Οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, διατηρητέων και μη, που λήγουν σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 11 του ν.4013/2011 (Α’204), στις 31 Δεκεμβρίου 2016 ή θα λήξουν για οποιοδήποτε λόγο μετά τις 31 Δεκεμβρίου 2016, παρατείνονται αυτοδικαίως έως τις 31 Δεκεμβρίου 2021. Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις δεν επιτρέπεται αύξηση του καταβαλλόμενου, κατά το χρόνο έναρξης ισχύος του παρόντος, μισθώματος έως τις 31 Δεκεμβρίου 2021”.

Ερμηνεία- Υπαγωγή

12. Κατά την γνώμη της πλειοψηφίας, που απαρτίσθηκε από την Πρόεδρο του Τμήματος, Ευγενία Βελώνη, Αντιπρόεδρο του Ν.Σ.Κ και τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους, Ανδρέα Ανδρουλιδάκη, Νικόλαο Δασκαλαντωνάκη, Κωνσταντίνα Χριστοπούλου, Βασίλειο Καραγεώργο, Κωνσταντίνο Ζαμπάρα και Θεόδωρο Ράπτη (**ψήφοι 7**), από τη γραμματική διατύπωση της παραπάνω διάταξης συνάγεται ότι στη θεσπισθείσα με αυτή προστασία των μισθώσεων των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων, με την αυτοδίκαιη παράτασή τους μέχρι τέλους Δεκεμβρίου του έτους 2021, δεν υπόκειται η μίσθωση ακινήτου που χρησιμοποιείται για την πραγματοποίηση κάθε φύσεως δραστηριοτήτων ψυχαγωγίας του κοινού και εν γένει δημοσίων θεαμάτων, έστω και αν εντός αυτού λειτουργεί κινηματογράφος (διατηρητέος ή μη), εφόσον αυτός είναι λειτουργικά αναπόσπαστα συνδεδεμένος με το όλο ακίνητο.

13. Η προσέγγιση αυτή στοιχεί και προς το σκοπό της θέσπισης της ως άνω διάταξης και των ομοίου περιεχομένου διατάξεων των άρθρων 23 παρ. 1 εδαφ. β' του ν. 3728/2008 και άρθρου 15 παρ. 11 του ν. 4013/2011, ο οποίος, όπως προκύπτει από την αιτιολογική έκθεση επί της σχετικής τροπολογίας – προσθήκης στο ν.4447/2016 της ερμηνευόμενης διάταξης και τις αιτιολογικές εκθέσεις των προαναφερόμενων νόμων καθώς και τις γενόμενες στη Βουλή συζητήσεις κατά την ψήφιση του πρώτου νόμου (βλ. ΑΠ1224/2015 ΝΟΜΟΣ), συνίσταται στην ανάγκη προστασίας των μισθώσεων των χειμερινών και θερινών

κινηματογράφων και θεάτρων και τη βελτίωση της οικονομικής θέσης των επιχειρηματιών αυτών, λόγω της κρίσιμης οικονομικής συγκυρίας και του αθέμιτου ανταγωνισμού τον οποίο υφίστανται οι επιχειρήσεις αυτές από τη λειτουργία της τηλεόρασης και των λοιπών μέσων κοινωνικής δικτύωσης, που δυσχεραίνει την παραγωγή και παρουσίαση υψηλής ποιότητας κινηματογραφικών και θεατρικών έργων, προστασία η οποία δεν είναι αναγκαία, όταν, στο πλαίσιο ενιαίας μίσθωσης, ο μισθωτής, εκτός του κινηματογράφου ή θεάτρου, λειτουργεί και άλλες επιχειρήσεις από τις οποίες εξασφαλίζει έσοδα .

14. Επίσης, στην ερμηνευτική αυτή προσέγγιση συνηγορεί και το δεύτερο εδάφιο της ως άνω διάταξης περί μη αύξησης του καταβαλλόμενου μισθώματος, διάταξη η οποία δεν μπορεί να τύχει εφαρμογή στις περιπτώσεις ενιαίας μίσθωσης κτηρίου αποτελούντος οργανικό και λειτουργικό συμπαγές σύνολο, με ενιαίο μίσθωμα, τα επιμέρους κτίσματα του οποίου έχουν περισσότερες χρήσεις, εκ των οποίων ένα μόνο αφορά τη λειτουργία αποκλειστικά κινηματογράφου, δεδομένου ότι, κατά κοινή αντίληψη, προσδιοριστικό στοιχείο του μισθώματος αποτελεί και ο σκοπός της μίσθωσης.

15. Αντίθετη ερμηνεία, δεν ευρίσκει έρεισμα στο γράμμα της ερμηνευόμενης διάταξης, ούτε είναι συμβατή με τον προαναφερθέντα σκοπό της οικονομικής ενίσχυσης των επιχειρηματιών κινηματογράφων και θεάτρων, αλληλένδετα συνδεδεμένο με την πολιτιστική συμβολή των επιχειρήσεων αυτών κατά τον προαναφερθέντα τρόπο, εφόσον, στην περίπτωση αυτή, από τις λοιπές δραστηριότητες εξασφαλίζονται έσοδα και ως εκ τούτου δεν υφίσταται λόγος οικονομικής στήριξής τους.

16. Εξάλλου, εάν ο νομοθέτης των ως άνω διατάξεων ήθελε να υπαγάγει στην, από άποψη αναγκαστικής παράτασης της διάρκειάς τους, τις μισθώσεις κτιρίων, χρησιμοποιούμενων για την άσκηση πολλαπλών πολιτιστικών δραστηριοτήτων αλλά και για τη λειτουργία, σε οργανικά συνδεδεμένο κτίσμα – τμήμα αυτών, κινηματογράφου, θα το όριζε ρητά και δε θα αναφερόταν μόνο σε μισθώσεις κινηματογράφων και θεάτρων, τούτων νοουμένων ως αυτοτελώς λειτουργούντων.

17. Από το διδόμενο ιστορικό του ερωτήματος προκύπτει ότι, με το με αριθμ. 1190/1998 αρχικό συμβόλαιο, του συμβολαιογράφου Αθηνών Σ...Μ..., το νπδδ "Ε.Ο. και Κ.", εκμίσθωσε στον Α. Π. αδιαίρετα το κτιριακό συγκρότημα του αναψυκτηρίου και του θερινού κινηματογράφου "Α..." του Ζαπτείου Κήπου

στην Αθήνα, όπως παραπάνω περιγράφεται, στη μίσθωση του οποίου υπεισήλθε ακολούθως η εταιρεία "Α... Χ. Ε. ΚΑΙ Α. ΑΕ". προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την ανάπτυξη σε αυτό ποικίλων πολιτιστικών δραστηριοτήτων, προς ανάδειξη και προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς και δημιουργίας του τόπου μας (στο χώρο του αναψυκτηρίου, και στην αίθουσα πολλαπλών χρήσεων) και προβολή ταινιών υψηλού επιπέδου στον κινηματογράφο.

Η μίσθωση αυτή, όπως προκύπτει από το περιεχόμενο του παραπάνω μισθωτηρίου, δεν αφορά μόνο τον κινηματογράφο αλλά ενιαία και αδιαίρετα τη λειτουργία αναψυκτηρίου, καφενείου και εστιατορίου, με παρουσίαση, κατά τους θερινούς μήνες και σε υπαίθρια εξέδρα αυτού, ζωντανής μουσικής, μουσικοχορευτικών ή πολιτιστικών εκδηλώσεων για τη διασκέδαση των πελατών του αναψυκτηρίου και γενικότερα των περιπατητών του Ζαππείου Κήπου καθώς και κινηματογράφου και επομένως χρησιμοποιείται για την πραγματοποίηση σ' αυτό πολλών και πολλαπλών πολιτιστικών δραστηριοτήτων, από τις οποίες εξασφαλίζονται έσοδα, η λειτουργία δε του θερινού κινηματογράφου και η δια της προβολής σε αυτόν ταινιών υψηλής ποιότητας και συνακολούθως προσφοράς στην πολιτιστική ζωή του τόπου, αποτελεί μία παράμετρο της ως άνω ενιαίας μίσθωσης.

18. Ενόψει τούτων, δηλαδή του ενιαίου της μίσθωσης, του οργανικά και λειτουργικά αδιαιρέτου του κτιριακού συγκροτήματος "Α", της χρησιμοποίησης αυτού για την ανάπτυξη ποικίλων πολιτιστικών δραστηριοτήτων, του ότι ο θερινός κινηματογράφος που λειτουργεί εντός αυτού, στενά συνδεδεμένος με το όλο κτιριακό συγκρότημα, αποτελεί μία παράμετρο της μίσθωσης και του ότι, σύμφωνα με τις παραπάνω ερμηνευτικές παραδοχές, η διάταξη του άρθρου 53 παρ. 1 ν.4447/2016 αναφέρεται σε αυτοτελείς μισθώσεις κινηματογράφων και θεάτρων, αυτοδίκαιη παράταση της ως άνω μίσθωσης δυνάμει της διάταξης αυτής δεν έχει επέλθει.

19. Κατά τη γνώμη των Νομικών Συμβούλων του Ν.Σ.Κ. Στυλιανής Χαριτάκη, και Νικολάου Δασκαλαντωνάκη (**ψηφοί 2**), στην οποία προσχώρησε και η Εισηγήτρια Πάρεδρος, ΝΣΚ Άννα Πρεβενά, η ως άνω διάταξη έχει εφαρμογή στην συγκεκριμένη μίσθωση, ανεξάρτητα του ενιαίου αυτής και του λειτουργικά και οργανικά συνόλου του κτιριακού συγκροτήματος, ενόψει του ότι η μίσθωση αφορά και τον λειτουργούντα εντός αυτού κινηματογράφο, ο οποίος υφίσταται τις

συνέπειες της δύσκολης οικονομικής συγκυρίας, ενώ με την προβολή ταινιών υψηλού επιπέδου, συμβάλει και στην πολιτιστική ζωή του τόπου και την προαγωγή της τέχνης, σκοπό τον οποίο εξυπηρετεί η ερμηνευόμενη διάταξη. Ενόψει τούτων, η διάταξη αυτή, η οποία δεν διακρίνει σε επιμέρους κατηγορίες κινηματογράφων, έχει καθολική εφαρμογή. Η αντίθετη άποψη, κατ' αποτέλεσμα, θα οδηγούσε στην αναίρεση της χρήσης του ως άνω κινηματογράφου ως διατηρητέου.

20. Επομένως, κατά τη γνώμη αυτή, η υπόψη μίσθωση, έχει παραταθεί αναγκαστικά στο σύνολό της έως και 31.12.2021, εφόσον δεν προκύπτει πρόθεση του νομοθέτη να εξαιρέσει τους κινηματογράφους που αποτελούν τμήμα μόνο του συνολικά μισθωμένου ακινήτου, με καταβαλλόμενο μίσθωμα αυτό που είχε διαμορφωθεί κατά την έναρξη ισχύος του ν.4447/2006 (23.12.2016, άρθρο 56 του νόμου τούτου).

Επί του δεύτερου υποερωτήματος

Νομοθετικό Πλαίσιο

21. Στη διάταξη του άρθρου 41 του ν.4605/2019 "Εναρμόνιση της ελληνικής νομοθεσίας με την Οδηγία (ΕΕ) 2016/943 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 8ης Ιουνίου 2016- Μέτρα για την επιτάχυνση του έργου του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης και άλλες διατάξεις" (Α'52/1.4.2019) ορίζονται τα εξής: "Άρθρο 41 «12. Μισθώσεις ακινήτων, που υπάγονται στο π.δ. 34/1995 (Α' 30), οι οποίες αφορούν σε ακίνητα στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα πλην της ΕΤΑΔ, συμπεριλαμβανομένων αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί, εφόσον δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές προς τον οικείο φορέα και υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. Το ίδιο ισχύει και για μισθώσεις των παραπάνω ακινήτων που έχουν λήξει, εφόσον το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί και δεν υφίσταται αντισυμβατική διακράτηση.

Στο δε π.δ. 34/1995 "Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων. (Α' 30), άρθρο 4, στο οποίο παραπέμπει η προαναφερόμενη

διάταξη ορίζονται τα εξής:1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος: α. θ. ορισθώσεις ακινήτων που έχουν χαρακτηρισθεί ως Διατηρητέα, οι οποίες συνάπτονται μετά την 1η Σεπτεμβρίου 1990, ι)...

Ερμηνεία- Υπαγωγή

22. Κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, για την εφαρμογή της ως άνω διάταξης του άρθρου 41 του ν. 4605/2019 βασική προϋπόθεση αποτελεί η ύπαρξη μίσθωσης που υπάγεται στο π.δ. 34/1995, δηλαδή εμπορικής μίσθωσης, με εκμισθωτή το Δημόσιο ή ν.π.δ.δ και δη ανεξαρτήτως του σκοπού του, του νομοθέτη μη διακρίνοντος, ή φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, πλην της ΕΤΑΔ. Σε περίπτωση δε τέτοιας μίσθωσης για την εφαρμογή της διάταξης αυτής πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά και οι προϋποθέσεις της μη ύπαρξης ληξιπρόθεσμων οφειλών μισθωμάτων ή άλλων οφειλών από τον μισθωτή τους και να έχει υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και βελτίωση του ακινήτου. Επί δε μισθώσεων που έχουν λήξει, τις οποίες αφορά το δεύτερο εδάφιο της ως άνω διάταξης, πλέον αυτών απαιτείται ο μισθωτής να χρησιμοποιεί (να κατέχει) το μίσθιο παρά τη λήξη της μίσθωσης και να μην υφίσταται αντισυμβατική διακράτησή του.

23. Εξάλλου, κατά τη διάταξη του άρθρου 4 περ. θ' του π.δ. 34/1995, στην οποία παραπέμπει η ως άνω διάταξη, δεν υπάγονται στο προστατευτικό πεδίο του διατάγματος αυτού μισθώσεις διατηρητέων που συνάπτονται μετά την 1^η Σεπτεμβρίου 1990, ανεξάρτητα από τον εμπορικό χαρακτήρα τους ή αν αφορούν άσκηση στο μίσθιο προστατευομένου, κατά το άρθρο 2 του ίδιου διατάγματος, επαγγέλματος, η εξαίρεση δε αυτή παρίσταται δικαιολογημένη, ως αποσκοπούσα στην εξισορρόπηση των μειονεκτημάτων των εν λόγω ακινήτων από τις πολεοδομικές δεσμεύσεις τους, που αφορούν το δημόσιο συμφέρον (Εφ. Πατρ. 1005/2002 Αρχ. Νομ.2003 σελ 557, αλλά και Χ. Παπαδάκη Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων 1996 αρ. 144).

24. Με τον όρο «έχουν χαρακτηρισθεί ως διατηρητέα» η διάταξη του άρθρου 4 περ. θ του προαναφερόμενου διατάγματος αναφέρεται προδήλως σε ακίνητα (οικοδομήματα) τα οποία έχουν χαρακτηρισθεί, κατά τις οικείες διατάξεις⁴, ως διατηρητέα εν όλω ή για τμήματά τους, για λόγους διατήρησης και ανάδειξης του

⁴ Νυν διάταξη του άρθρου 6 του 4067/2012, πρώην διάταξη άρθρου 4 παρ.2 του Ν. 1577/1985 και διατάξεις άρθρων 2,3 ν.3028/2002(Α'153) και παλαιότερων διατάξεων άρθρων 2 και 5 του ν. 1469/1950, σε συνδυασμό με π.δ. 161/1984.

Για την οικονομική ενίσχυση της Επιτροπής, με αποκλειστικό σκοπό τη συντήρησή και εξωραϊσμό του Ζαππείου Μεγάρου, του Ζαππείου κήπου μετά των κτισμάτων του και των Λόφων Αρδηττού και Άγρας, με γνώμονα πάντοτε την καλύτερη εξυπηρέτηση και ψυχαγωγία του κοινού, επιτρέπεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εθνικών Κληροδοτημάτων: α) ...β)... γ) Η σύμπραξη με άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, κατόπιν σχετικών συμβάσεων, για την αξιοποίηση και εκμετάλλευση ή συνεκμετάλλευση των κτιρίων, Κέντρων, περιπτέρων και λοιπών εγκαταστάσεων, χωρίς διαγωνισμό, ύστερα από δημόσια πρόσκληση ενδιαφέροντος για την υποβολή ολοκληρωμένων σχετικών μελετών."

Άρθρο 18⁶

1. Η μίσθωση των ακινήτων της Επιτροπής, των εκτάσεων αυτής και των ανεγειρομένων κατά τας διατάξεις του προηγούμενου άρθρου κτιρίων και μονίμων περιπτέρων ενεργείται δια δημοπρασίας, ης η διεξαγωγή άρχεται προ ενός τριμήνου τουλάχιστον προ της λήξεως της προηγούμενης μισθώσεως.

2. Η πρώτη δημοπρασία γνωστοποιείται με διακήρυξη της Επιτροπής, η οποία εγκρίνεται από τον Υπουργό Οικονομικών. Οι όροι της διακήρυξης πρέπει να είναι σύμφωνοι με τις διατάξεις του π.δ/τος 715/1979 (ΦΕΚ 212 Α'), οι οποίες διέπουν το διαγωνισμό κατά το μέρος που δεν είναι αντίθετες προς τις ειδικές ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου."

28. Στις διατάξεις των άρθρων 2 (παρ.2), 24 (παρ.10) 42 (παρ.2) και 58 (παρ. 16) του ν.4182/2013 "Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις" (Α'185) ορίζονται τα εξής: " Άρθρο 2. Υποχρεώσεις Δημοσίου – Αρμοδιότητες. 1..... 2. Οι διατάξεις του παρόντος κώδικα εφαρμόζονται συμπληρωματικά, εφόσον τα σχετικά θέματα δεν ρυθμίζονται καθόλου ή ρυθμίζονται ελλιπώς στη συστατική πράξη. Οι κανόνες δημόσιας τάξης του κώδικα υπερισχύουν σε κάθε περίπτωση...". Άρθρο 24.1...2..3..10. Η αρχική διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από το νόμο, ανάλογα με το είδος της μίσθωσης. Μετά τη λήξη της μίσθωσης μπορεί να συμφωνείται η ανανέωση για χρόνο ίσο ή και βραχύτερο, με τους ίδιους, ή επουσιωδώς διαφορετικούς, όρους, το δε σχετικό μισθωτήριο υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωση αυτής. Με το

⁶ αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 3 παρ.6 Ν.2386/1996, Α` 43/7.3.1996.

μισθωτήριο συμβόλαιο συμφωνείται η αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά τις ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις... Η σχετική τροποποιητική σύμβαση υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωση αυτής. Η αρμόδια αρχή μπορεί, εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, να μην εγκρίνει την υποβληθείσα σε αυτήν τροποποιητική σύμβαση, αλλιώς τεκμαίρεται η συναίνεση της. "Άρθρο 42.1... 2. Η εκποίηση ακινήτων της περιουσίας που κρίνεται αναγκαία για την εκκαθάριση ή την επίτευξη του σκοπού αυτής εγκρίνεται με απόφαση της αρμόδιας αρχής. Κατά τα λοιπά, για την εκποίηση και εκμίσθωση εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 24.". "Άρθρο 58. Διαχειριστικές πράξεις. 1. Για την εκποίηση κινητών και ακινήτων και για την εκμίσθωση ακινήτων των ιδρυμάτων εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 42 του παρόντος Κώδικα."

Ερμηνεία-Υπαγωγή

29. Κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, με τη διάταξη της παραγράφου 10 του άρθρου 24 του ν.4182/2013, ανάλογη εφαρμογή της οποίας, κατά παραπομπή των άρθρων 28 παρ. 1 και 42 παρ. 2 σε συνδυασμό με άρθρο 2 παρ. 2 του αυτού νόμου χωρεί και επί ιδρυμάτων, προβλέπεται ότι η αρχική διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία, ανάλογα με το είδος της μίσθωσης (για αστικές μισθώσεις βλ. αρ. 574 επ. ΑΚ, σε συνδυασμό με το ν. 1703/1987, και για εμπορικές μισθώσεις βλ. ΠΔ 34/1995), ενώ μετά τη λήξη της μπορεί να συμφωνείται η ανανέωση για χρόνο ίσο ή και βραχύτερο, με τους ίδιους ή επουσιωδώς διαφορετικούς όρους, το δε σχετικό μισθωτήριο υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωσή της η οποία μπορεί, μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών, να μην εγκρίνει την υποβληθείσα τροποποιητική σύμβαση, αλλιώς τεκμαίρεται η συναίνεσή της.

30. Ο ειδικός και καταρχήν εφαρμοστέος για το νπδδ "Ε.Ο και Κ." α.ν.1920/1939, δεν περιέχει διατάξεις που να προβλέπουν αναμίσθωση των ακινήτων του, η δε διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 18 του αναγκαστικού αυτού νόμου που παραπέμπει στο π.δ. 715/1979 αναφέρεται μόνο στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας μίσθωσής τους. Ενόψει τούτων και δεδομένου του κοινωφελούς χαρακτήρα του ως άνω νπδδ και της συμπληρωματικής εφαρμογής, ως εκ τούτου, του ν.4182/2013, η διάταξη του άρθρου 24 παρ. 10 του νόμου αυτού

περί αναμίσθωσης εφαρμόζεται και για τις μισθώσεις του νομικού αυτού προσώπου, ανεξάρτητα της νομικής μορφής του.

31. Η συμβατική αυτή αναμίσθωση (ανανέωση) αποτελεί νέα μίσθωση (πρβλ. ΕφΑΘ 5779/1979 ΝοΒ 28/530, ΑΠ 519-520/1979 ΝοΒ 27/1580) και όχι συνέχεια της παλαιάς η οποία αποσβήνεται σύμφωνα με το άρθρο 436 ΑΚ (πρβλ. ΑΠ 529-520/1979 ό.π.), αποτελεί δε νέα μεν σύμβαση, όχι όμως και νέα μισθωτική σχέση μεταξύ του μισθωτή και του εκμισθωτή, αλλά συνέχιση της αρχικής μισθωτικής σχέσης (βλ. σχ. Γεωργιάδη - Σταθόπουλου ΑΚ, άρθρο 611 σελ. 352 με εκεί νομολογία)

32. Εξάλλου, κατά το γράμμα της παραπάνω διάταξης της παραγράφου 10 του άρθρου 24 του ν.4182/2013, η δυνάμει αυτής αναμίσθωση μπορεί να καταρτισθεί, κατ' αρχήν, πριν τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης (αρχικού ή κατά παράταση) και κατ'εξαιρεση μετά τη λήξη της μίσθωσης. Στη τελευταία δε αυτή περίπτωση, η σχετική συμφωνία πρέπει να καταρτισθεί εντός του, κατά τα χρηστά ήθη, απολύτως αναγκαίου ευλόγου χρόνου προς τούτο. Ανανέωση της μίσθωσης μετά την πάροδο του, κατά περίπτωση, ευλόγου χρόνου από τη λήξη της θα προσέκρουε στις οικείες διατάξεις του α.ν. 1920/1939 που προβλέπουν διαγωνιστική διαδικασία, διαδικασία η οποία διασφαλίζει τη διαφάνεια, τον ανταγωνισμό και εν τέλει την προστασία της κοινωφελούς παρουσίας με τη διαχείριση αυτής κατά τον επωφελέστερο δυνατό τρόπο.

33. Περαιτέρω, επί του ζητήματος της παρέλευσης ή μη ευλόγου χρόνου από τη λήξη της μίσθωσης που αφορά το ερώτημα και συνακολούθως της δυνατότητας ή μη ανανέωσής της, κατά την ενώπιον του Τμήματος συζήτηση, διαμορφώθηκαν δύο γνώμες.

34. Κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας, που απαρτίστηκε από την Πρόεδρο του Τμήματος, Ευγενία Βελώνη, Αντιπρόεδρο του Ν.Σ.Κ. και τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους, Νικόλαο Δασκαλαντωνάκη, Κωνσταντίνα Χριστοπούλου, Βασίλειο Καραγεώργο, Κωνσταντίνο Ζαμπάρα και Θεόδωρο Ράπτη (**ψηφοί 6**), ο χρόνος που παρήλθε από τη λήξη της υπόψη μίσθωσης, συναφθείσας με το με αριθμ. 1190/1998 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Σ. Μ. και αυτοδικαίως παραταθείσας μέχρι τις 12.2.2016, πλέον των τεσσάρων ετών, ενόψει και της ιστορικής εξέλιξής της, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως εύλογος. Και ως εκ τούτου, η μίσθωση αυτή δεν μπορεί να ανανεωθεί κατ'



εφαρμογή της προαναφερθείσας διάταξης της παραγράφου 10 του άρθρου 24 του ν. 4182/2013.

35. Κατά τη γνώμη του Νομικού Συμβούλου του Κράτους Ανδρέα Ανδρουλιδάκη (**ψηφός 1**), στην οποία προσχώρησε και η εισηγήτρια Πάρεδρος Ν.Σ.Κ., Άννα Πρεβενά, ενόψει του γεγονότος ότι η μισθώτρια εταιρεία ευρίσκεται μέχρι και σήμερα στη χρήση του μισθίου και των συγκεκριμένων πραγματικών περιστατικών που μεσολάβησαν από τη λήξη της, όπως στο ιστορικό εκτίθενται (επίλυση δικαστικών διαφορών, υποβολή αίτησης υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4495/17), ο χρόνος που έχει παρέλθει από τη λήξη της κρίνεται εύλογος και ως εκ τούτου η ως άνω μίσθωση μπορεί να ανανεωθεί με βάση την παραπάνω διάταξη, η οποία, άλλωστε, δεν ορίζει χρόνο εντός του οποίου θα γίνει η σχετική συμφωνία.

Απάντηση


36. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α' Τμήμα) γνωμοδοτεί, ως εξής :

Επί του α' υποερωτήματος:

Κατά πλειοψηφία, ότι η διάταξη του άρθρου 53 παρ. 1 του ν.4447/2016 δεν τυγχάνει εφαρμογής στη μίσθωση του ακινήτου- κτιριακού συγκροτήματος "Α..." του νπδδ "Ε.Ο. και Κ.", που βρίσκεται στον περιβάλλοντα χώρο του Ζαππείου Μεγάρου, και συνεπώς η μίσθωση αυτή δεν έχει παραταθεί αυτοδικαίως μέχρι 31.12.2021, εκ του γεγονότος ότι στο κτιριακό αυτό συγκρότημα λειτουργεί κινηματογράφος.

Επί του β' υποερωτήματος:

Ομόφωνα, ότι η διάταξη του άρθρου 41 του ν.4605/2019, που προβλέπει δυνατότητα παράτασης των εμπορικών μισθώσεων ακινήτων , μεταξύ άλλων και νπδδ, δεν εφαρμόζεται στην ως άνω μίσθωση, διότι στο μισθωθέν κτιριακό συγκρότημα του προαναφερόμενου νομικού προσώπου λειτουργεί και μάλιστα κατά τρόπο οργανικά και λειτουργικά ενιαίο κινηματογράφος που έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο ιστορικό μνημείο και διατηρητέος κατά χρήση. Ενόψει τούτου, παρέλκει η απάντηση επί του υποερωτήματος αυτού, το οποίο ερείδεται επί της εσφαλμένης προϋπόθεσης ότι η παραπάνω μίσθωση είναι εμπορική.



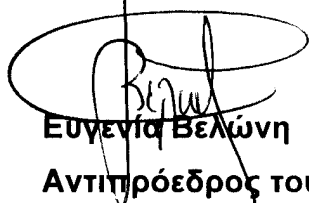
Επί του γ' υποερωτήματος:

Κατά πλειοψηφία, ότι δυνατότητα αναμίσθωσης της παραπάνω μίσθωσης, που έληξε κατά παράταση στις 12.2.2016, δεν υφίσταται σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 10 του ν.4182/2013, καθόσον από τη λήξη της έχει παρέλθει διάστημα πλέον των τεσσάρων ετών, χρόνος ο οποίος, ενόψει και του ιστορικού της εξέλιξής της, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως εύλογος.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

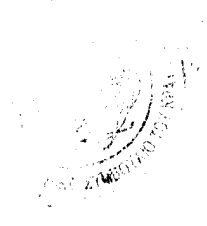
Αθήνα, 15.7.2020

Η Πρόεδρος



Ευγενία Βελώνη

Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.



Η Εισηγήτρια



Άννα Πρεβενά

Πάρεδρος του Ν.Σ.Κ.