



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αθήνα, 22-9-2020

Αριθμός ατομικής Γνωμοδότησης 140/2020

Αριθμός ερωτήματος: Το από 2/9/2020 και με Α/Α69/2020 έγγραφο της Γενικής Δνσης Διοικητικής Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών & Στέγασης, Δνση Ακίνητης Περιουσίας, Τμήμα Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται σε ποιες ενέργειες πρέπει να προβεί η Υπηρεσία σχετικά με την επιστροφή της καταβληθείσας εγγύησης συμμετοχής στον με αριθμό 19/2019 δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό του τέως ΕΤΕΑΠ για εκμίσθωση ιδιόκτητου ακινήτου που κείται στην οδό Ζωσιμάδων αρ. 44 στον Πειραιά, λαμβανομένων, υπόψη, των διατάξεων του άρθρου 44 του ΠΔ 715/1979.

I. Ιστορικό

Στα παραπάνω έγγραφα της υπηρεσίας και στα στοιχεία του φακέλου που τα συνοδεύουν εκτίθεται το ακόλουθο πραγματικό:

Στον Πειραιά και στον τρίτο (Γ') Όροφο της κείμενης, επί της οδού Ζωσιμάδων-αρ. 44, πολυκατοικίας, βρίσκεται μία αυτοτελής και οριζόντια ιδιοκτησία, συνολικής επιφάνειας 106,53 τ.μ., με στοιχεία Γ1, δυνάμενη να χρησιμοποιηθεί ως χώρος γραφείων και αποτελούμενη από μια ενιαία αίθουσα γραφείων με κινητά χωρίσματα καθώς και χώρο υγιεινής με προθάλαμο. Η οριζόντια ιδιοκτησία αυτή ανήκει στην κυριότητα του ε ΕΦΚΑ,

στον οποίο περιήλθε, ως καθολικό διάδοχο του τ. ΕΤΕΑΕΠ, βάσει των διατάξεων του Ν. 4670/2020 (ΦΕΚ Α'43).

Με την με αριθμό 1225/140/11-12-2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του τ. ΕΤΕΑΕΠ, εγκρίθηκε η διενέργεια πλειοδοτικού διαγωνισμού με κατάθεση κλειστών προσφορών για την εκμίσθωση του πιο πάνω αναφερόμενου ακινήτου, για χρονική περίοδο οκτώ (8) ετών με δυνατότητα παράτασης και με ελάχιστο προτεινόμενο μηνιαίο μίσθωμα, τιμή αναφοράς και εκκίνησης του διαγωνισμού, το ποσό των τριακοσίων είκοσι (320,00) ευρώ. Εγκρίθηκε, ταυτόχρονα και το σχέδιο διακήρυξης με κατάθεση κλειστών προσφορών για την εκμίσθωση του ακινήτου, με το παράρτημα αυτού και την περίληψή του, σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται σε αυτά και τις διατάξεις του Π.Δ 715/1979 (ΦΕΚ Α' 212).

Την 14-1-2020 διεξήχθη ο δημόσιος πλειοδοτικός διαγωνισμός, που αφορούσε στην εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου, σύμφωνα με την με αριθμό 19/20109 διακήρυξη του Ταμείου. Στον διαγωνισμό αυτόν υποβλήθηκε μία και μόνη προσφορά, ήτοι η κοινή των δικηγόρων Αγγελικής Κων. Χρονοπούλου και Νικολάου Βασ. Παπασταματίου, στους οποίους και κατακυρώθηκε ο διαγωνισμός, αντί μηνιαίου μισθώματος 320,00 ευρώ, πλέον των νομίμων επιβαρύνσεων.

Μετά την έγκριση της μίσθωσης αυτής και κατόπιν αποστολής, την 15-5-2020, από την ερωτώσα Υπηρεσία, στους ανακηρυχθέντες ως υποψήφιους μισθωτές, του σχεδίου της Σύμβασης Μίσθωσης του προαναφερόμενου ακινήτου, αυτοί την 18-5-2020 απέστειλαν επιστολή, στην οποία διατυπώνουν την ένστασή τους, ως προς το περιεχόμενο της προς υπογραφή σύμβασης και, ειδικότερα, ως προς το ότι δεν συμπεριλήφθηκε, στους όρους της σύμβασης αυτής, η πρόβλεψη για την ύπαρξη τετράμηνης περιόδου χάριτος, στην έναρξη καταβολής του μηνιαίου μισθώματος, παρ' ότι κάτι τέτοιο είχε περιληφθεί, στην με αριθμό 19/2019 διακήρυξη πλειοδοτικού διαγωνισμού και, συγκεκριμένα, στο άρθρο 10 παρ. VI και VII.

Εν τέλει, οι δύο πιο πάνω αναφερόμενοι υποψήφιοι μισθωτές, την 17-6-2020, με την με αριθμό 132495/25-6-2020 επιστολή, που απηύθυναν στην ερωτώσα Υπηρεσία, δήλωσαν πως εξαιτίας της μη συμπερίληψης, στην προς

υπογραφή σύμβαση μίσθωσης, του αμέσως πιο πάνω αναφερόμενου όρου περί τετράμηνης περιόδου χάριτος στην έναρξη καταβολής του μηνιαίου μισθώματος.

Κατόπιν των προεκτεθέντων, η ερωτώσα Υπηρεσία ερωτά για τις ενδεδειγμένες ενέργειες, στις οποίες πρέπει να προβεί, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

II. Νομοθετικό πλαίσιο.

A. Στις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 4670/2020, υπό τον τίτλο, δε, Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης - Ένταξη του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. στον e-Ε.Φ.Κ.Α. προβλέπονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

Στον ν. 4387/2016 (Α' 85) προστίθεται άρθρο 51Α ως εξής:

«Άρθρο 51Α

1. Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.)» μετονομάζεται από την 1η.3.2020 σε «Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης», αποκαλούμενος στο εξής «e-Ε.Φ.Κ.Α.». Όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.)», νοείται ο «Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (e-Ε.Φ.Κ.Α.)».

2. Στον e-Ε.Φ.Κ.Α. εντάσσεται από την 1η.3.2020 το Ενιαίο Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών (Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π.). Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία Ενιαίο Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών (Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π.) καταργείται και ο e-Ε.Φ.Κ.Α. καθίσταται οιονεί καθολικός διάδοχος αυτού. Στον e-Ε.Φ.Κ.Α. εντάσσονται ο Κλάδος Επικουρικής Ασφάλισης και ο Κλάδος Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. με πλήρη οικονομική, λογιστική και περιουσιακή αυτοτέλεια έκαστος. Ο e-Ε.Φ.Κ.Α. έχει ως σκοπό την ασφαλιστική κάλυψη όλων των υπακτέων στην ασφάλιση προσώπων του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π., για τους ασφαλιστικούς κινδύνους που προβλέπονται από την οικεία νομοθεσία, και τη χορήγηση των παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π...».

Β. Στις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 4670/2020, υπό τον τίτλο, δε, Περιουσία, λογιστική και οικονομική λειτουργία Κλάδων Επικούρησης και Εφάπαξ Παροχών του e-Ε.Φ.Κ.Α., προβλέπονται, μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

Στον ν. 4387/2016 προστίθεται άρθρο 70Α ως εξής:

«Άρθρο 70Α

1. Το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού που προέρχεται από τους εντασσόμενους στον e-Ε.Φ.Κ.Α. Κλάδους Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π., οι πόροι που προβλέπονται υπέρ αυτών από τις ισχύουσες διατάξεις, καθώς και η κινητή και ακίνητη περιουσία τους, περιέρχονται αυτοδίκαια στους αντίστοιχους αυτοτελείς κλάδους του, στον Κλάδο Επικουρικής Ασφάλισης και στον Κλάδο Εφάπαξ Παροχών του e-Ε.Φ.Κ.Α., ως καθολικούς διαδόχους τους. Ο e-Ε.Φ.Κ.Α. υπεισέρχεται στα πάσης φύσεως δικαιώματα και υποχρεώσεις των εντασσόμενων κλάδων Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. ως οιονεί καθολικός διάδοχος αυτού. Για τη μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων των εντασσόμενων κλάδων Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π., στους αντίστοιχους αυτοτελείς κλάδους του e-Ε.Φ.Κ.Α. εκδίδονται διαπιστωτικές πράξεις από τον Υπουργό Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, οι οποίες μεταγράφονται ατελώς στα βιβλία μεταγραφών των οικείων υποθηκοφυλακείων ή κτηματολογικών γραφείων. Η μεταβίβαση της εν γένει περιουσίας γίνεται χωρίς την καταβολή φόρου, τέλους ή δικαιώματος υπέρ του Δημοσίου, οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλων νομικών προσώπων. Ειδικότερα, η μεταβίβαση της κινητής περιουσίας γίνεται χωρίς την τήρηση οποιουδήποτε τύπου ή την ανάγκη οποιασδήποτε πράξης ή συμβολαίου. Η μεταβίβαση αυτή, εφόσον περιλαμβάνει κινητές αξίες με δικαιώματα ψήφου, δεν υπάγεται στις διατάξεις του ν. 3461/2006.

Γ. Στις διατάξεις του άρθρου 50 παρ. 1 περ. δ' Ν. 4430/2016, υπό τον τίτλο, δε, Αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης και άλλες ασφαλιστικές διατάξεις ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

Ακίνητα Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης μπορούν με απόφαση των Διοικητικών Συμβουλίων τους και έγκριση του αρμόδιου Υπουργού, να εκμισθώνονται, μόνα ή κατά ομάδες και ενός ή περισσότερων Φορέων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 40, 41 παράγραφοι 1 και 2, 42 έως 49 του π.δ. 715/1979. Με τις αποφάσεις των Δ.Σ. των Φορέων καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό, η χρονική διάρκεια, το ελάχιστο μίσθωμα, οι τυχόν αναγκαίες εργασίες ανακαίνισης, τα αποδεικτικά βιωσιμότητας της επιχείρησης, το ύψος της εγγυήσεως, το οποίο πρέπει να είναι αντίστοιχο της αξίας του ακινήτου και της χρονικής διάρκειας της μίσθωσης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Δ. Οι διατάξεις του άρθρου 13 Ν. 4242/2014 (ΦΕΚ 50/Α/28-2-2014) προβλέπουν ότι

1. Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 56, 16-18, 20-26, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού.

Οι μισθώσεις του ανωτέρω εδαφίου ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της.

Ε. Κατά τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 1 α του π. δ/τος 34/1995, στις διατάξεις του π.δ/τος αυτού υπάγονται και οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για να στεγασθούν :α. δικηγορικά γραφεία, β.....

Στ. Με τις διατάξεις των άρθρων 40, 41 και 44 του κεφαλαίου Β' του π.δ/τος 715/1979 «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, αναφορικά με τη διακήρυξη του πλειοδοτικού διαγωνισμού, την υποβολή των προσφορών και την

καταβαλλόμενη εγγύηση για την συμμετοχή στον πλειοδοτικό αυτόν διαγωνισμό, διαδικασία κατάρτισης των συμβάσεων μίσθωσης, κατόπιν της διενέργειας πλειοδοτικού πλειστηριασμού.

Άρθρο 40.

Ο διαγωνισμός ενεργείται κατόπιν διακηρύξεως του διοικούτος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, ήτις περιέχει τ' ακόλουθα στοιχεία:

- α) το προκηρύσσον τον διαγωνισμό Ν.Π.Δ.Δ.,
- β) τον τόπον, την περιοχή, το είδος και την έκτασιν του προς εκμίσθωσιν ακινήτου.
- γ) την χρονικήν διάρκειαν της εκμισθώσεως,
- δ) το ελάχιστον μηνιαίον όριον του μισθώματος,
- ε) τον χρόνον και τρόπον καταβολής των μισθωμάτων,
- στ) τον όρον, ότι, το Ν.Π.Δ.Δ. δεν υποχρεούται εις εγκατάστασιν του μισθωτού,
- ζ) τον όρον ότι, ο μισθωτής δεν δικαιούται εις μείωσιν του μισθώματος από της κατακυρώσεως της μισθώσεως και εφεξής,
- η) την τυχόν επιβάρυνσιν του μισθωτού διά των εξόδων δημοσιεύσεων της διακηρύξεως, νομίμων κρατήσεων, τελών χαρτοσήμου και των τελών της συμβάσεως.
- θ) τον τόπον, ημερομηνίαν και ώραν διεξαγωγής του διαγωνισμού,
- ι) τον όρον ότι, εις την προσφοράν θα αναγράφεται ότι ο προσφέρων έλαβε γνώσιν των όρων της διακηρύξεως τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.
- ια) τον όρον ότι, ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρή την κατοχήν του μισθίου, τας υπέρ αυτού δουλείας, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιον εν καλή καταστάσει, προστατεύει αυτό κατά πάσης καταπατήσεως, διά των

προσηκουσών αγωγών, αίτινες εκχωρούνται αυτώ διά της συμβάσεως, άλλως, ευθύνεται εις αποζημίωσιν,

ιβ) τον όρον ότι, ο διαγωνισμός θα διεξαχθή κατά τας διατάξεις του παρόντος Π. Δ/τος και προκειμένου περί Ν.Π.Δ.Δ. διά τα οποία ισχύουν αι ειδικαί διατάξεις, βάσει και των διατάξεων τούτων,

ιγ) τον όρον ότι, το Ν.Π.Δ.Δ. έχει δικαίωμα της μονομερούς λύσεως της συμβάσεως, όταν καταστή εις τούτο αναγκαία η ιδιόχρησις του μισθίου,

ιδ) πάντα έτερον κατά την κρίσιν του Ν.Π.Δ.Δ. αναγκαίον όρον.

Άρθρο 41 παρ. 2 και 3 εδαφ. α

2. Αι προσφοραί υποβάλλονται εγγράφως μέχρι της προσδιορισθείσης ημέρας και ώρας προς διεξαγωγήν του διαγωνισμού. Εις τας προσφοράς δέον απαραιτήτως να αναγράφεται και ότι ο προσφέρων έλαβε γνώσιν των όρων της διακηρύξεως τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.

3. Πάσα προσφορά συνοδεύεται υπό γραμματίου παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητικής επιστολής αναγνωρισμένης Τραπέζης, διά ποσόν ίσον προς το προτεινόμενον ελάχιστον μηνιαίον όριον μισθώματος, ως εγγύησις συμμετοχής εις τον διαγωνισμόν.

Άρθρο 44 παρ. 3 εδαφ. α'

Εάν ο υπέρ ου κατεκυρώθη ο διαγωνισμός πλειοδότης δεν προσέλθη προς υπογραφήν της συμβάσεως μισθώσεως, εντός της κατά την παράγραφον 1 του παρόντος άρθρου προθεσμίας, το διοικούν το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικόν όργανον, κηρύσσει έκπτωτον τον ανακηρυχθέντα πλειοδότην καταπίπτουσης υπέρ του Ν.Π.Δ.Δ. της κατατεθειμένης εγγυήσεως.

Ζ. Στις διατάξεις των άρθρων 197 και 198 του Αστικού Κώδικα προβλέπονται τα ακόλουθα:

Άρθρο 197 ΑΚ

Κατά τις διαπραγματεύσεις για τη σύναψη σύμβασης τα μέρη οφείλουν αμοιβαία να συμπεριφέρονται σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη.

Άρθρο 198 ΑΚ

Όποιος κατά τις διαπραγματεύσεις για τη σύναψη σύμβασης προξενήσει υπαίτια στον άλλο ζημία είναι υποχρεωμένος να την ανορθώσει και αν ακόμη η σύμβαση δεν καταρτίστηκε. Για την παραγραφή της αξίωσης αυτής εφαρμόζεται αναλόγως η διάταξη για την παραγραφή των απαιτήσεων από αδικοπραξία.

ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

Από αυτοτελή και συνδυαστική ερμηνεία των προπαρατεθεισών διατάξεων, λαμβανομένου υπόψη του νομικού πλαισίου στο οποίο εντάσσονται, τον σκοπό τον οποίο εξυπηρετούν και την υπαγωγή, σε αυτές, των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη μου, από την ερωτώσα υπηρεσία, συνάγονται τα ακόλουθα:

Από τις διατάξεις των άρθρων 51^Α και 70^Α του Ν. 4387/2016, όπως προστέθηκαν, αντίστοιχα, από τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 6 του Νόμου 4670/2020, συνάγεται πως από 1-3-2020 ο ΕΦΚΑ μετονομάστηκε σε ε ΕΦΚΑ και από την ίδια ημεροχρονολογία εντάχθηκε στον ε ΕΦΚΑ το τέως ασφαλιστικό Ταμείο ΕΤΕΑΕΠ, η δε κινητή και ακίνητη περιουσία του περιήλθε στον ε ΕΦΚΑ, ο οποίος κατέστη καθολικός διάδοχος αυτού και από 1-3-2020 διαχειρίζεται, αποκλειστικά, δια της αρμόδιας υπηρεσίας του (Δνση Στέγασης και Τεχνικών Υπηρεσιών) το αναφερόμενο στο ιστορικό ακίνητο.

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 50 παρ. 1 περ. δ' Ν. 4430/2016, ακίνητα Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης μπορούν με απόφαση των Διοικητικών Συμβουλίων τους και έγκριση του αρμόδιου Υπουργού, να εκμισθώνονται, μόνα ή κατά ομάδες και ενός ή περισσότερων Φορέων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 40, 41 παράγραφοι 1 και 2, 42 έως 49 του π.δ. 715/1979 και με τις αποφάσεις των Δ.Σ. των Φορέων καθορίζονται οι όροι και

οι προϋποθέσεις για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό, η χρονική διάρκεια, το ελάχιστο μίσθωμα, οι τυχόν αναγκαίες εργασίες ανακαίνισης, τα αποδεικτικά βιωσιμότητας της επιχείρησης, το ύψος της εγγυήσεως, το οποίο πρέπει να είναι αντίστοιχο της αξίας του ακινήτου και της χρονικής διάρκειας της μίσθωσης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 Ν. 4242/2014, μετά την 28-2-2014, ημεροχρονολογία έναρξης ισχύος του νόμου αυτού, οι εμπορικές-επαγγελματικές μισθώσεις, οι οποίες προστατεύονται από τις διατάξεις του π.δ/τος 34/1995, εάν δεν ορίζεται διαφορετικά σε αυτές τις διατάξεις, ρυθμίζονται από τους συμβατικούς όρους τους και από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Ο νόμος 813/1978 "περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων", ο οποίος κωδικοποιήθηκε με το ΠΔ 34/1995, εισήγαγε ειδικό σύστημα ιδιαίτερης προστασίας της επαγγελματικής στέγης προς προαγωγή του συμφέροντος όχι μόνο του μισθωτή, αλλά και της εθνικής οικονομίας και ως εκ τούτου οι διατάξεις του, καθώς και οι διατάξεις των νόμων, που τροποποιούν ή συμπληρώνουν αυτόν ή ρυθμίζουν την εξέλιξη της ενοχικής σχέσης της μίσθωσης, είναι ειδικές και κατισχύουν άλλων διατάξεων, από την εφαρμογή των οποίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή διαφορετικά εκείνων, που απορρέουν από την εφαρμογή του εν λόγω νόμου. Περαιτέρω, στην ειδική προστασία που θεσπίζουν οι διατάξεις αυτές, υπήχθησαν όλες οι δραστηριότητες, καθώς και τα επαγγέλματα που αναφέρονται στα άρθρα 1 και 2 αντίστοιχα, του εν λόγω δ/τος. Επομένως, στην ανωτέρω προστασία (του ΠΔ 34/1995) υπάγονται και οι μισθώσεις ακινήτων, για επαγγελματική χρήση και ειδικότερα για στέγαση δικηγορικού γραφείου, με εκμισθωτή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, όπως ο ε ΕΦΚΑ, τα οποία εκμισθώνονται, κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, ύστερα από απόφαση του διοικούστος αυτά οργάνου (ΠΔ 715/1979 "περί τρόπου ενεργείας υπό των ν.π.δ.δ. προμηθειών, μισθώσεων, εκμισθώσεων εν γένει κλπ). Τούτο δε, διότι οι διατάξεις του ως άνω "περί εμπορικών μισθώσεων" ΠΔ, είναι επικρατέστερες εκείνων που ρυθμίζουν εν γένει τις ως άνω μισθώσεις (ΠΔ 715/1979 κλπ) ως ειδικότερες, αφού ρυθμίζουν τις υπαγόμενες σ' αυτές μισθώσεις-εκμισθώσεις, ανεξάρτητα από το πρόσωπο

του μισθωτή-εκμισθωτή, λαμβάνοντας πρωτίστως υπόψη τους, τους ειδικούς σκοπούς (προστασία της επαγγελματικής στέγης προς προαγωγή του συμφέροντος, όχι μόνο του μισθωτή, αλλά και της εθνικής οικονομίας) που επιδιώκουν οι νόμοι που έχουν κωδικοποιηθεί με το ΠΔ αυτό (34/1995), και κατισχύουν, επί μη διαδικαστικών ζητημάτων, των διατάξεων που ρυθμίζουν εν γένει τις μισθώσεις του ε ΕΦΚΑ, εφόσον από την εφαρμογή των τελευταίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή και διαφορετικά εκείνων που προκύπτουν από την εφαρμογή του ΠΔ 34/1995 (ΑΠ 885/2009, ΑΠ 1429/2000, ΑΠ 1744/1991). Ως εκ τούτου, επί εκμίσθωσης σε τρίτο ακινήτου του ε ΕΦΚΑ, που εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις των εμπορικών μισθώσεων, ως προς τα ουσιαστικά ζητήματα (και τέτοιο τυγχάνει να είναι και η τύχη της χρηματικής εγγύησης, που καταβλήθηκε, ως προϋπόθεσης συμμετοχής στον πλειοδοτικό διαγωνισμό για την ενοικίαση ακινήτου ιδιοκτησίας του ε ΕΦΚΑ, από τον πλειοδοτήσαντα, ο οποίος εν τέλει δεν προσήλθε για την υπογραφή της τελικής σύμβασης μίσθωσης), είναι επικρατέστερες οι διατάξεις του ΠΔ 34/1995.

Επομένως, οι διατάξεις του άρθρου 44 του π.δ/τος 715/1979, στις οποίες παραπέμπει η διακήρυξη για την διενέργεια του πλειοδοτικού διαγωνισμού για την στέγαση του αναφερόμενου, στο δίδόμενο πραγματικό, ακινήτου και οι οποίες προβλέπουν για την τύχη της καταβληθείσας εγγύησης σε περίπτωση μη προσέλευσης του πλειοδοτήσαντα προς υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης δεν τυγχάνουν εφαρμογής εν προκειμένω.

Εξάλλου, η όλη διαδικασία σύναψης σύμβασης μίσθωσης, από ένα ΝΠΔΔ, έχει το χαρακτήρα της πολυμερούς δικαιοπραξίας και ως νομικό μόρφωμα συνιστά κοινό μέγεθος του δημοσίου και του ιδιωτικού δικαίου, περιλαμβάνουσα στο πραγματικό της δύο ή περισσότερες αντιτιθέμενες, ως προς το περιεχόμενό τους, δηλώσεις βούλησης, οι οποίες συμπίπτουν ως προς το επιδιωκόμενο έννομο αποτέλεσμα (ίδετε σε Δ. Ράϊκο Το δίκαιο των δημοσίων συμβάσεων έκδοση 2^η σελ. 798-802).

Με βάση τις αμέσως πιο πάνω προπαρατιθέμενες σκέψεις, γίνεται δεκτό από τη θεωρία (Α. Γεωργιάδης/Π. Παυλόπουλος, ΝοΒ 1987, σ. 703,704, Α. Γέροντας, Η εφαρμογή των θεσμών της διοίκησης αλλοτρίων και της

προσυμβατικής ευθύνης στο διοικητικό δίκαιο, ΔιΔικ 1992.1010, Τ. Παπαδημητρίου, Οι εφαρμοστέοι ουσιαστικοί κανόνες στις διοικητικές συμβάσεις, ΝοΒ 1991, σ. 895, Κ. Χασάπης, ΔιΔικ 1991.290, Γ. Κουμάντος, ό.π., αρ. 20, Καράσης σε Γεωργιάδη - Σταθόπουλο ΑΚ, 197-198 αρ. 3, Ν. Σολεϊντάκης ΔιΔικ 1998, σ. 2, Π. Παυλόπουλος, ΔιΔικ 1990, σ. 1018 σημ. 30) και τη νομολογία (ΣτΕ 2657/2011, 2091/2007, ΔΕφΑθ 2701/1995 ΔιΔικ 1997.408, ΔΕφΑθ 1922/1990 ΔιΔικ 1992, σ. 1126, ΔΕφΑθ 245/1987 ΝοΒ 35, σ. 826, πρβλ. ΔΕφΘεσσ 242/1996 ΔιΔικ 1997, σ. 966), ότι τυγχάνουν εφαρμογής στο πλαίσιο της λειτουργίας της δημόσιας (διοικητικής ή μη) σύμβασης, μεταξύ άλλων, και οι διατάξεις των άρθρων 197-198 ΑΚ, που καθιερώνουν το θεσμό της ευθύνης από τις διαπραγματεύσεις.

Στην προκείμενη περίπτωση, σύμφωνα με το διδόμενο πραγματικό, υφίσταται μία δημόσια μη διοικητική σύμβαση μίσθωσης, με το σύστημα της δημοπρασίας-πλειοδοτικού διαγωνισμού, όπου η έκδοση της διακήρυξης επέχει θέση πρόσκλησης για την έναρξη διαπραγματεύσεων και οι προσφορές των δύο μοναδικών διαγωνισθέντων συνιστούν προτάσεις για τη σύναψη της οικείας σύμβασης μίσθωσης του προς ενοικίαση διατιθέμενου ακινήτου, ενώ η ανακήρυξη των δύο μοναδικών διαγωνισθέντων, ως πλειοδοτών, που οδηγεί και στη σύναψη της οικείας σύμβασης μίσθωσης, αποτελεί αποδοχή της πρότασης. Η δήλωση της βούλησης του τ. ΕΤΕΑΕΠ, του οποίου ο ε ΕΦΚΑ αποτελεί καθολικό διάδοχο, προς τους δύο αντισυμβαλλόμενους, που επελέγησαν, έγινε με πράξη του αρμόδιου οργάνου, ήτοι του διοικητικού συμβουλίου αυτού, δηλαδή με την κατακύρωση ή έγκριση του αποτελέσματος της δημοπρασίας, με την οποία περατώθηκε η σύνθετη ενέργεια του πλειοδοτικού αυτού διαγωνισμού (ίδετε σε Κ. Χασάπης, Δυσλειτουργίες στην εκδίκαση διαφορών από την εκτέλεση δημοσίων έργων, ΔιΔικ 1994, σ. 1302 επ., Χ. Μουκίου, ΔιΔικ 1997, σ. 283 επ. (290), Α. Γεωργιάδης/Π. Παυλόπουλος, ΝοΒ 1987, σ. 704).

Επιπλέον, οι εφαρμοζόμενες, στην προκείμενη περίπτωση, διατάξεις των άρθρων 197-198 ΑΚ ιδρύουν μεταξύ των διαπραγματευόμενων μια ενοχή υπό ευρεία ή καταχρηστική έννοια, δηλαδή αυτοί οφείλουν να τηρήσουν μια γενική συμπεριφορά, δηλαδή εκείνη που υπαγορεύει η αντικειμενική ή συναλλακτική καλή πίστη (Μ. Σταθόπουλος, Γενικό Ενοχικό Δίκαιο Ι, Αθήνα 1978 σ. 105,

όπου πλούσια παραπομπή σε νομολογία). Άλλως, δεν υφίσταται αξίωση προς εκπλήρωση, αλλά μόνο αξίωση προς αποζημίωση από το διαπραγματευόμενο μέρος που δεν τήρησε την «κατά την κοινή αντίληψη επιβαλλόμενη συναλλακτική ευθύτητα στον χρηστό και εχέφρονα άνθρωπο» (ad hoc ΑΠ 194/57 ΕΕΝ 24, σ. 709), ήτοι η ευθύνη του παραβάτη εμφανίζεται με την κατασταλτική μορφή της υποχρέωσης αποζημίωσης, η οποία είναι «πρωτογενής» (ίδετε σε Μ. Σταθόπουλο, ό.π., σ. 55 επ., Κ. Χασάπη, ΔιΔικ 1993, σ. 288 επ., Α. Λιτζερόπουλο, Στοιχεία Ενοχικού δικαίου, τ. Α, 2η έκδ., Αθήναι 1968, σ. 136). Η συναλλακτική καλή πίστη μπορεί να επιβάλλει είτε την επιχείρηση θετικών πράξεων είτε την παράλειψη ενεργειών, ακόμη δε και τη συνεργασία μεταξύ των διαπραγματευόμενων. Μεταξύ των επιβαλλόμενων υποχρεώσεων των διαπραγματευομένων συγκαταλέγεται, μεταξύ άλλων, η υποχρέωση διαφώτισης, που αποσκοπεί στη διαφύλαξη της δικαιοπρακτικής ελευθερίας της βούλησης των συμβαλλόμενων, και έχει ως αντικείμενο την παροχή στον αντισυμβαλλόμενο πληροφοριών και διευκρινήσεων σε σχέση με το περιεχόμενο της σύμβασης, οι οποίες μπορούν να ασκήσουν επιρροή στην απόφασή του προς σύναψη της σύμβασης (ΕφΑθ 5382/1988 ΕλλΔνη 1990, σ. 155).

Στην προκειμένη περίπτωση, σύμφωνα με το διδόμενο πραγματικό, η Υπηρεσία του τ. ΕΤΕΑΕΠ, με την όλη συμπεριφορά την οποία επέδειξε και, συγκεκριμένα, με την, ομολογημένα, εκ παραδρομής συμπερίληψη στις διατάξεις του άρθρου 10 της διακήρυξης του επίμαχου πλειοδοτικού διαγωνισμού, πρόβλεψης για τετράμηνη περίοδο χάριτος, από την έναρξη της μισθωτικής σχέσης, ως προς την έναρξη καταβολής του μηνιαίου μισθώματος, κατά παραπομπή στα προβλεπόμενα, στη διάταξη του άρθρου 4 της διακήρυξης, όπου, όμως, δεν προβλεπόταν ο,τιδήποτε σχετικό, παραβίασε, ευθέως μάλιστα, τις εκ των άρθρων 197 και 198 ΑΚ απορρέουσες υποχρεώσεις του, περί ενημέρωσης και διαφώτισης, παρέχοντας εσφαλμένη πληροφόρηση και διευκρινήσεις που, πρόδηλα, άσκησαν θετική επιρροή στη διαμόρφωση της απόφασης των δύο αντισυμβαλλομένων, προς σύναψη της επίμαχης σύμβασης μίσθωσης, αποβλέποντας, κυρίως, στην τετράμηνη περίοδο χάριτος. Στη συνέχεια, όμως, όταν οι δύο αντισυμβαλλόμενοι πληροφορήθηκαν, πως η πληροφόρηση που τους παρασχέθηκε, με την

σχετική αναφορά στο άρθρο 10 της διακήρυξης, περί παροχής, τετράμηνης περιόδου χάριτος, δεν ήταν βάσιμη υπαναχώρησαν.

Ως εκ τούτου συνάγεται, αναμφίβολα, πως η Υπηρεσία του τ.ΕΤΕΑΕΠ που δεν τήρησε την κατά την κοινή αντίληψη επιβαλλόμενη συναλλακτική ευθύτητα στις διαπραγματεύσεις που διεξήγαγε με τους δύο αντισυμβαλλόμενους και οφείλει ο ε ΕΦΚΑ, ως καθολικός διάδοχος του, να τους αποζημιώσει, ισόποσα με την ζημία την οποία αυτοί υπέστησαν, επιστρέφοντάς τους το ποσό των 320,00 Ευρώ, το οποίο αυτοί προκατέβαλλαν, ως εγγύηση για την συμμετοχή στον πλειοδοτικό διαγωνισμό. Ενώ, σε καμία περίπτωση, δεν δικαιούται να ενεργοποιήσει τις πρόνοιες των διατάξεων του άρθρου 44 του π.δ/τος για κατάπτωσης της καταβληθείσας αυτής εγγύησης, προεχόντως γιατί, όπως παρατέθηκε σε προηγούμενες σκέψεις της παρούσας, δεν τυχάνουν εφαρμογής στην προκειμένη περίπτωση.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Κατά λογική ακολουθία των προεκτεθέντων, στο τεθέν ερώτημα, προσήκει η απάντηση πως η αρμόδια υπηρεσία του ε ΕΦΚΑ (τμήμα αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας της Δνσης Ακίνητης Περιουσίας της Γενικής Δνσης Υποστήριξης Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης), οφείλει να προβεί, άμεσα, στην επιστροφή του ποσού των τριακοσίων είκοσι (320,00) ευρώ, στους Δικηγόρους Πειραιώς, Αγγελική Κων. Χρονοπούλου και Νικόλαο Βασ. Παπασταματίου, το οποίο προκατέβαλλαν, ως εγγύηση για την συμμετοχή στον πλειοδοτικό διαγωνισμό για την εκμίσθωση του ιδιόκτητου ακινήτου του τ. ΕΤΕΑΕΠ, το οποίο βρίσκεται στον τρίτο όροφο της πολυκατοικίας, η οποία κείται επί της οδού Ζωσιμάδων –αρ. 44 στον Πειραιά.

Ο Γνωμοδοτών
Παναγιώτης Αντ. Δούκας
Πάρεδρος ΝΣΚ

