



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα, 17-6-2021

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός ατομικής Γνωμοδότησης 107/2021

Αριθμός ερωτήματος: Το από 28-5-2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου 194715/8-5-2021 έγγραφο της Γενικής Δνσης Διοικητικής Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών & Στέγασης, Δνση Στέγασης, Τμήμα Στέγασης e ΕΦΚΑ.

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται α) Εάν εξακολουθούν να ισχύουν οι όροι του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης και να επιφέρουν έννομες συνέπειες, μετά την λήξη της χρονικής διάρκειας της σύμβασης μίσθωσης, η οποία καταρτίστηκε για την στέγαση Υπηρεσιών του e ΕΦΚΑ, υπό την προϋπόθεση ότι ο εκμισθωτής δεν έχει εκφράσει την εναντίωσή του στην περαιτέρω παραμονή των Υπηρεσιών του e ΕΦΚΑ στο μίσθιο ακίνητο και β) Σε ποιες ενέργειες θα πρέπει να προβεί η ερωτώσα Υπηρεσία, ώστε, αφού επιμεληθεί της επισκευής της εκάστοτε παρουσιαζόμενης βλάβης, παραρτημάτων του μισθίου ακινήτου, να ζητήσει, από τον εκμισθωτή, την καταβολή της χρηματικής δαπάνης, στην οποία υποβλήθηκε ο e ΕΦΚΑ, για την επισκευή αυτήν, σε περίπτωση: i. άρνησης του εκμισθωτή να επωμιστεί την δαπάνη επισκευής, εφόσον αυτή, νόμιμα ή συμβατικά, τον βαρύνει και ii. αδυναμίας επικοινωνίας με τον εκμισθωτή.

I. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Από τα όλα όσα εκτίθενται στο πιο πάνω αναφερόμενο έγγραφο της ερωτώσας υπηρεσίας, καθώς και από τα στοιχεία του φακέλου, τα οποία είναι συνημμένα σε αυτό και στα οποία γίνεται ρητή παραπομπή, συνάγονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά:

1. Το τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, με ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, είχε μισθώσει, για την στέγαση των Υπηρεσιών του, δύο (2) ακίνητα που κείνται στην πόλη των Αθηνών. Πρόκειται για ένα κτίριο που κείται επί της οδού Νικηφόρου 14, στο οποίο στεγάζονται οι Διοικητικές Υπηρεσίες του Β' Περ/κού Υποκ/τος

Μισθωτών Αττικής Κεντρικού Τομέα, αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, α', 3', Υ- δ', ε', στ' ορόφους και δώμα συνολικής επιφάνειας περίπου 1.673τμ και για ένα έτερο κτίριο, κείμενο επί της οδού Γερανίου 42, στην Αθήνα, ιδιοκτησίας, αρχικά, της εταιρίας «ΤΣΑΤΣΟΥΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ», στο οποίο το τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ είχε μισθώσει τους 1°,2°,3°,4°5°,6°,7°,8° ορόφους του.

Το μεν πρώτο ακίνητο μισθώθηκε από το έτος 1981 και η μίσθωσή του, με διαδοχικές παρατάσεις έληξε την 31-12-2016, το δε δεύτερο ακίνητο μισθώθηκε, σταδιακά, ανά ορόφους, από το έτος 2005 και οι διαδοχικές παρατάσεις της μίσθωσής του έληξαν την 2-6-2018.

2. Σχετικά με την κατάσταση η οποία επικρατεί, στα αμέσως πιο πάνω αναφερόμενα μίσθια ακίνητα, από το έγγραφο της αρμόδιας Υπηρεσίας του ε ΕΦΚΑ, προκύπτει ότι:

Μέχρι σήμερα, οι συμβάσεις μίσθωσης των δύο αυτών ακινήτων, έχουν παραταθεί σιωπηρά και καταβάλλονται στους ιδιοκτήτες τους οι προβλεπόμενες αποζημιώσεις χρήσης.

Η εταιρία συντήρησης ανελκυστήρων, με την οποία ο ε ΕΦΚΑ, καθολικός διάδοχος του τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, έχει υπογράψει σύμβαση συντήρησης των ανελκυστήρων των προαναφερόμενων κτιρίων, διαπίστωσε ότι, και στα δύο αυτά κτίρια, παρουσιάζονται προβλήματα στην λειτουργία των ανελκυστήρων που απαιτούσαν συγκεκριμένες εργασίες επισκευής με δαπάνη των ιδιοκτητών.

Το τμήμα Ηλεκτρονικών Ανταλλαγών & Ασφαλιστικού Ιστορικού, με το από 21/05/2021 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, ενημέρωσε το Τμήμα Στέγασης, ότι κατόπιν τηλεφωνικής επικοινωνίας, στις 5/4/2021, με τον Τσατσούλη Αριστείδη, νόμιμο εκπρόσωπο της αρχικής εκμισθώτριας εταιρείας ((ΤΣΑΤΣΟΥΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ), προέκυψε ότι η ιδιοκτησία του μισθωμένου κτιρίου, επί της Γερανίου 42, έχει περιέλθει, κατόπιν διενέργειας πλειστηριασμού, στην Τράπεζα Πειραιώς, ενώ αναφορικά με το κτίριο επί της Νικηφόρου 14, ένας εκ των συνιδιοκτητών, ο Καραπάνος Χρήστος, με το από 08-2-2021 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου του, αμφισβήτησε ότι η διαπιστωθείσα βλάβη επιβαρύνει τους ιδιοκτήτες, προέτρεψε, δε, τον ε-ΕΦΚΑ στην άμεση αποκατάσταση της βλάβης με ίδιες δαπάνες. Επίσης, σε

μεταγενέστερη τηλεφωνική επικοινωνία με υπάλληλο του Τμήματος Στέγασης, ο αυτός συνιδιοκτήτης, όταν του υπομιμνήστηκε ο όρος 19 παράγραφος δ του οικείου ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, αμφισβήτησε την ισχύ του οικείου ιδιωτικού μισθωτικού συμφωνητικού, καθώς και των ειδικότερων όρων, τους οποίους αυτό διαλαμβάνει, εδράζοντας, τον ισχυρισμό του αυτόν, στην λήξη της μισθωτικής σύμβασης, την 31-12-2016 .

Κατόπιν των προαναφερομένων προβλημάτων επικοινωνίας με τους εκμισθωτές και της αμφισβήτησης, εκ μέρους τινών εξ' αυτών, της ενδοσυμβατικής υποχρέωσής τους για την πληρωμή της δαπάνης της πιο πάνω αναφερόμενης επισκευής, με δεδομένο, δε, ότι η λειτουργία των ανελκυστήρων και στα δύο κτίρια έχει διακοπεί, προκαλώντας ανυπέρβλητες δυσχέρειες στην ομαλή λειτουργία των στεγαζόμενων Υπηρεσιών του e ΕΦΚΑ, η αρμόδια Υπηρεσία του e ΕΦΚΑ απηύθυνε το πιο πάνω εκτιθέμενο ερώτημα.

II. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

1. Στις διατάξεις του άρθρου 611 ΑΚ, προβλέπονται τα εξής: «Η μίσθωση που συνολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λογίζεται ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, αν μετά την παρέλευση του χρόνου που συμφωνήθηκε ο μισθωτής εξακολουθήσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται».
2. Στις διατάξεις του άρθρου 614 ΑΚ, προβλέπονται τα εξής: «Στη μίσθωση ακινήτου που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, αν ο εκμισθωτής κατά τη διάρκεια της μίσθωσης μεταβιβάσει σε τρίτον την κυριότητα του μισθίου ή παραχωρήσει άλλο εμπράγματο δικαίωμα που αποκλείει στο μισθωτή τη χρήση, ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της μίσθωσης, εκτός αν έγινε αντίθετη συμφωνία στο μισθωτήριο έγγραφο. Αν το εμπράγματο δικαίωμα που παραχώρησε ο εκμισθωτής στον τρίτο δεν αποκλείει στο μισθωτή τη χρήση, ο τρίτος έχει υποχρέωση να μην την παρεμποδίσει».
3. Στις διατάξεις του άρθρου 1005 παρ. 1 Κ Πολ Δικ, προβλέπονται τα εξής: «Από τη στιγμή που ο υπερθεματιστής καταβάλει το πλειστηρίασμα και το τέλος χρήσης, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού του δίνει περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης. Με την Κατακύρωση, και αφότου μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, ο υπερθεματιστής αποκτά το δικαίωμα που είχε εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση».

4. Στις διατάξεις του άρθρου 51 παρ. 1 Ν. 4387/2016, προβλέπονται τα εξής: «Συνιστάται Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης», αποκαλούμενο στο εξής «Ε.Φ.Κ.Α.», το οποίο τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργείου Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και έχει την έδρα του στην Αθήνα.

Από 1.1.2017, οπότε και αρχίζει η λειτουργία του ως φορέα κύριας κοινωνικής ασφάλισης, εντάσσονται στον Ε.Φ.Κ.Α. αυτοδίκαια οι υφιστάμενοι φορείς κύριας κοινωνικής ασφάλισης, σύμφωνα με τα άρθρα 53 επ. και ο Ε.Φ.Κ.Α. καθίσταται οιονεί καθολικός διάδοχος αυτών. Το Ν.Α.Τ. και ο Ο.Γ.Α. εξακολουθούν, και μετά την κατά τα ως άνω ένταξή τους, να διατηρούν αυτοτελή νομική προσωπικότητα για την άσκηση των μη ασφαλιστικών τους αρμοδιοτήτων. Ειδικά ως προς το Δημόσιο, περιέρχονται στον Ε.Φ.Κ.Α. οι εν γένει αρμοδιότητες που αφορούν στις συντάξεις του Δημοσίου, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 53, με την επιφύλαξη των οριζομένων στην παράγραφο 3 του άρθρου 4 του παρόντος».

5. Στις διατάξεις του άρθρου 51^Α παρ. 1 Ν. 4387/2016, όπως προστέθηκαν από τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 4670/2020, προβλέπονται τα εξής: «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.)».

6. Στις διατάξεις του άρθρου 70^Α παρ. 1 Ν. 4387/2016, όπως προστέθηκαν από τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 4670/2020, προβλέπονται τα εξής: «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».

7. Στις διατάξεις του άρθρου 36 παρ. 1 του π.δ/τος 715/1979, προβλέπονται τα εξής: «Ο εκμισθωτής υποχρεούται, διαρκούσης της μισθώσεως, να ενεργή εν τω μισθίω τας αναγκαίας επισκευάς και να επανορθώνη τας εκ της συνήθους χρήσεως φθοράς εντός ευλόγου προθεσμίας από της σχετικής ειδοποιήσεως της στεγαζομένης υπηρεσίας του Ν.Π.Δ.Δ.».

8. Στις διατάξεις του άρθρου 36 παρ. 2 του π.δ/τος 715/1979, προβλέπονται τα εξής: «Εν περιπτώσει αρνήσεως, ή μη ενεργείας υπό του εκμισθωτού των ανωτέρω εργασιών το Ν.Π.Δ.Δ., έχει το δικαίωμα, ή να διακόψη την καταβολήν των μισθωμάτων μέχρις εκτελέσεως αυτών, ή να προβή εις την μονομερή λύσιν της μισθώσεως και την διά διαγωνισμού ή επ' ευθείας μίσθωσινετέρου αναλόγου ακινήτου εις βάρος του εκμισθωτού, συμφώνως τη παραγράφω 3 του άρθρου 33 του παρόντος, ή να ενεργήση ταύτας εις βάρος αυτού και εκ της εγγεγραμμένης εις τον προϋπολογισμόν του Ν.Π.Δ.Δ. πιστώσεως των μισθωμάτων. Το ποσόν της γενομένης, δαπάνης, παρακρατείται εκ των πρώτων, μετά την επισκευήν πληρωθησομένων μισθωμάτων, μετά προηγουμένην βεβαίωσιν της τεχνικής υπηρεσίας του Νομικού Προσώπου ή του Δημοσίου ή ετέρου Ν.Π.Δ.Δ., ή αν τοιαύτη δεν εδρεύει επί τόπου, Επιτροπής, εμπειρογνομόνων, οριζομένης από κοινού παρά του αρμοδίου οργάνου του Ν.Π.Δ.Δ. και του εκμισθωτού ή τούτου καλουμένου εγγράφως και επί αποδείξει και αρνουμένου παρά του πρώτου μόνου.».

9. Στις διατάξεις του άρθρου 37 του π.δ/τος 715/1979, προβλέπονται τα εξής: «Σιωπηρά αναμίσθωσις ή παράτασις της μισθώσεως, πέραν του διά της συμβάσεως συμφωνηθέντος χρόνου, δεν επιτρέπεται, επιφυλασσομένων των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 34 του παρόντος Π. Δ/τος».

10. Στις διατάξεις του άρθρου μόνον του π.δ/τος 192/1986, προβλέπονται τα εξής: «Το άρθρο μόνο του Π.Δ/τος 305/85 (ΦΕΚ 113/Α/31.5.85) συμπληρώνεται και αντικαθίσταται ως εξής: "Οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 7 και του άρθρου 43 του Ν.Δ. **496/74** "Περί λογιστικού των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου" όπως η τελευταία διαμορφώθηκε με τους Νόμους 369/76 και 578/77, καθώς και οι διατάξεις του κατ' εξουσιοδότηση του ως άνω άρθ. 43 εκδοθέντος Π.Δ/τος 715/79, εφαρμόζονται και για τους ασφαλιστικούς Οργανισμούς που υπάγονται στο Υπουργείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων

πλην ΙΚΑ και ΟΓΑ, καταργουμένης της εξαίρεσης που θεσπίστηκε για τα θέματα αυτά, με το Π. Διάταγμα **437/77**».

III. ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΥΝ ΤΙΣ ΕΠΙΔΙΚΕΣ ΕΝΝΟΜΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ

Από αυτοτελή και συνδυαστική ερμηνεία των προπαρατιθέμενων 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:

A. ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΠΡΩΤΟ ΣΚΕΛΟΣ ΤΟΥ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΣ

Το κρίσιμο ζήτημα, το οποίο τίθεται, εν προκειμένω, είναι ποία ακριβώς η νομική φύση της παραμονής του ε ΕΦΚΑ, ως μισθωτή, στα πιο πάνω αναφερόμενα δύο ακίνητα, μετά από την λήξη της χρονικής διάρκειας της σύμβασης μίσθωσής τους ή και της νόμιμης παράτασής της, εάν η μορφή αυτή της μισθωτικής σχέσης, η οποία δημιουργείται με αυτόν τον τρόπο, επιτρέπεται από τον νόμο, ειδικά για τον ε ΕΦΚΑ, στην συνέχεια, δε, εάν ήθελε γίνει αποδεκτό πως η στο ιστορικό περιγραφόμενη μισθωτική σχέση τυγχάνει αναμίσθωση (σιωπηρή ή πλασματική), εάν συνεχίζει να ισχύει και να παράγει έννομα αποτελέσματα ή όχι, ο ειδικός όρος με αριθμό 19 παράγραφος δ του οικείου ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, σύμφωνα με τον οποίο οι εκμισθωτές δύο κτιρίων, στα οποία στεγάζονται Υπηρεσίες του ε ΕΦΚΑ, υποχρεούνται να καταβάλουν το χρηματικό κόστος της επισκευής των ανελκυστήρων των δύο αυτών κτιρίων και σε περίπτωση καταφατικής απάντησης εάν ο συγκεκριμένος όρος δεσμεύει και την νέα ιδιοκτήτρια του ενός από τα δύο ενοικιαζόμενα ακίνητα, δηλαδή την Τράπεζα Πειραιώς. Επ' αυτού παρατηρητέα τα ακόλουθα:

1. Από τις διατάξεις των άρθρων 51 παρ. 1, 51^A και 70^A του Ν. 4387/2016, όπως, οι δύο τελευταίες διατάξεις, προστέθηκαν, αντίστοιχα, από τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 6 του Νόμου 4670/2020, συνάγεται πως από 2-1-2017 το τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, συγχωνεύτηκε με τον ΕΦΚΑ η, δε, κινητή και ακίνητη περιουσία του περιήλθε στον ΕΦΚΑ και, στην συνέχεια, ο ΕΦΚΑ μετονομάστηκε σε ε ΕΦΚΑ και από 1-3-2020, κατέστη καθολικός διάδοχος

του ΕΦΚΑ και, άρα, και του τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και έχει καταστεί φορέας δικαιωμάτων και υποχρεώσεων στις μισθωτικές σχέσεις στις οποίες αρχικός συμβαλλόμενος μισθωτής ήταν το τ.ΙΚΑ-ΕΤΑΜ.

Εξάλλου, είναι προφανές πως όλες οι μισθώσεις, τις οποίες είχε συνάψει, ως μισθωτής, το τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, δεν εμπίπτουν, κατ' ενδεχόμενη εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 13 Ν. 4242/2014 (ΦΕΚ 50/Α/28-2-2014), στην προστασία των διατάξεων του π.δ/τος 34/1995 και, επομένως, οι διατάξεις αυτές, περί εμπορικών μισθώσεων, όπως ισχύουν, μέχρι σήμερα, τροποποιηθείσες, δεν διέπουν την επίμαχη έννομη σχέση, την οποία διέπουν, μόνον οι συμφωνηθέντες, γενικοί ή ειδικοί, συμβατικοί όροι και οι διατάξεις του π.δ/τος 715/1979.

Περαιτέρω, για την πλασματική αναμίσθωση, απαραίτητο στοιχείο του πραγματικού της διάταξης της ΑΚ 611, συνιστά η «μη εναντίωση» του εκμισθωτή, η οποία θα πρέπει να έχει εκδηλωθεί εντός ευλόγου χρόνου από την λήξη της μίσθωσης, διαφορετικά αποδυναμώνεται, ώστε η πλασματική αναμίσθωση να ισχύει, αναδρομικά, από την λήξη της πιο πρόσφατης ανανέωσης της μίσθωσης (βλ. Αντάπαση σε Γεωργιάδη-Σταθόπουλο ΑΚ 611, αριθμ. 14 κ.α). Ως εναντίωση, κατά την έννοια των αμέσως πιο πάνω αναφερόμενων διατάξεων, νοείται η μονομερής δήλωση του εκμισθωτή, ότι δεν στέργει στη συνέχιση της μίσθωσης είτε γενικώς είτε με τους ίδιους όρους. Η δε εναντίωση αυτή μπορεί να είναι όχι μόνο ρητή, αλλά και σιωπηρή, αρκεί να προκύπτει η βούληση του εκμισθωτή, ότι δεν δέχεται την εξακολούθηση της μίσθωσης είτε γενικώς είτε με τους ίδιους όρους, μπορεί να γίνει, δε, σε οποιοδήποτε αρμόδιο για τη λήψη της όργανο του ε ΕΦΚΑ (ανεξάρτητα από το αν το όργανο αυτό το εκπροσωπεί κατά νόμο), ανάμεσα στα οποία περιλαμβάνεται ο προϊστάμενος της στεγαζόμενης Υπηρεσίας (βλ.Ι. Κατράς, Εμπορικές μισθώσεις, έκδοση ανανεωμένη 2021, 671/2019 ΑΠ Δ' Τμήμα, 62/2014 ΑΠ).

Κατά λογική ακολουθία των προεκτεθέντων, πρέπει να γίνει δεκτό ότι κατ' εφαρμογή των διατάξεων της ΑΚ 611, περί πλασματικής αναμίσθωσης, μετά την συμπλήρωση της νόμιμης διάρκειας ή και της μεγαλύτερης συμβατικής, εφόσον ο εκμισθωτής καθ' οιονδήποτε τρόπο, ρητά ή έμμεσα, δεν εναντιώθηκε στην αναμίσθωση, συνάπτεται νέα μίσθωση αόριστης διάρκειας.

2. Εξάλλου, αντιθέτως προς τις ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν τις μισθώσεις του Δημοσίου και των ΝΠΔΔ ως μισθωτών κατά τις οποίες ρητώς απαγορεύεται η σιωπηρή αναμίσθωση (άρθ. 22 § 1 ν. 3130/2003, 29 §1 π.δ. 19/19.11.1932 ως προς το Δημόσιο και άρθρο 37 π.δ. 715/1979 ως προς τα ΝΠΔΔ) στον διέποντα, τις αρχικά συναφθείσες μισθώσεις, κανονισμό του τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ (32286/1210/11.11.1952 απόφαση Υπουργού Εργασίας και ήδη Β/21/18003/3318/29.7.2003 απόφαση Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 16 και 18 του α.ν. 1846/1951 «περί κοινωνικών Ασφαλίσεων» δεν διαλαμβάνεται τέτοια απαγόρευση, ενώ και η διάταξη του άρθρου 37 π.δ. 715/1979, κατά την οποία ρητά απαγορεύεται η αναμίσθωση σε ΝΠΔΔ, δεν εφαρμόζεται, κατ' άρθρο μόνο του π.δ. 192/1986 (ΦΕΚ 78 Α), στις συναφθείσες μισθώσεις από το τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, μέχρι και την έναρξη λειτουργίας του ΕΦΚΑ, κατά το νόμο 4386/2016, ήτοι μέχρι και την 1-1-2017 (βλ. ΜΠρΘεσ 480/2020 αδημ.), καθόσον μετά από την 2-1-2017 και την έναρξη λειτουργίας του ΕΦΚΑ, καταργήθηκαν, σιωπηρά, οι διατάξεις του π.δ/τος 192/1986, με τις οποίες εξαιρούνταν, μαζί με τον τ. ΟΓΑ, ο συγχωνευθείς ασφαλιστικός οργανισμός, με τον ΕΦΚΑ, το τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, ρητά, από την απαγόρευση σιωπηρής ή πλασματικής αναμίσθωσης.

Ως εκ τούτου, δεν ήταν αναγκαία η τήρηση τύπου και για την πλασματική αναμίσθωση κατ' άρθρο 611 ΑΚ, εκ μέρους του τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και άρα είναι έγκυρη η πλασματική αναμίσθωση που αφορά την στέγαση Υπηρεσιών του τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, καθολικός διάδοχος του οποίου τυγχάνει ο ε ΕΦΚΑ, η οποία αναμίσθωση να αφορά ακίνητο για την μίσθωση του οποίου η συμβατική μίσθωση ή η νόμιμη ανανέωσή της αρχικά συναφθείσας μίσθωσης να έχει λάβει χώρα μέχρι και την 1-1-2017.

3. Των προεκτεθέντων παρέπεται, αναφορικά με την μίσθωση της οικοδομής, η οποία κείται στην οδό Ναυαρίνου-αρ. 14 και έχει ενοικιασθεί για την στέγαση Υπηρεσιών του τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, με δεδομένο, δε, όπως προκύπτει, από το διδόμενο πραγματικό, ότι μετά την παρέλευση του χρόνου που συμφωνήθηκε (τόσο αρχικά, όσο και μετά από τις συμφωνηθείσες παρατάσεις, οι οποίες, δε, έλαβαν χώρα, πριν την 1-1-2017), ο ε ΕΦΚΑ, ως μισθωτής-καθολικός διάδοχος του τ.ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, εξακολουθεί να χρησιμοποιεί το μίσθιο και οι

εκμισθωτές το γνωρίζουν και δεν εναντιούνται, πως η αρχικά συνομολογηθείσα μίσθωση που συνομολογήθηκε και, στην συνέχεια, ρητά ανανεώθηκε, διαδοχικά, για ορισμένο χρόνο, λογίζεται ότι, μετά την λήξη της τελευταίας ανανέωσης (31-12-2016), ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο.

Έτσι, το γε νυν έχον, υφίσταται, ως αποκύημα της προαναφερθείσας και έγκυρης πλασματικής αναμίσθωσης, μία συμβατική σχέση μίσθωσης, η οποία ναι μεν είναι διαφορετική από την παλαιά, αλλά με τους ίδιους συμφωνηθέντες, αρχικά, συμβατικούς όρους (βλ. Γεώργιο Εμμ. Αρχανιωτάκη, Η επαγγελματική μίσθωση, τόμος Ι, παρ. 9, σελ. 216-220) . Άρα, συνεχίζει να ισχύει και να παράγει έννομα αποτελέσματα, ο ειδικός όρος, με αριθμό 19 παράγραφος δ, του οικείου ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, σύμφωνα με τον οποίο οι εκμισθωτές του συγκεκριμένου κτιρίου, υποχρεούνται να καταβάλουν το χρηματικό κόστος της επισκευής του ανελκυστήρα αυτού του κτιρίου.

4. Τέλος, στην προκειμένη περίπτωση, σύμφωνα, δε, με το διδόμενο πραγματικό, το ακίνητο το οποίο κείται επί της οδού Γερανίου-αρ. 42, στην Αθήνα, ιδιοκτησίας, αρχικά, της εταιρίας «ΤΣΑΤΣΟΥΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ» και στο οποίο το τ. ΙΚΑ-ΕΤΑΜ είχε μισθώσει τους 1°,2°,3°,4°5°,6°,7°,8° ορόφους του, έχει περιέλθει, στην ιδιοκτησία της Τράπεζας Πειραιώς-ΑΕ, κατόπιν διενέργειας αναγκαστικού πλειστηριασμού.

Σύμφωνα με τις προπαρατιθέμενες διατάξεις του άρθρου 614 ΑΚ, ο νέος κτήτορας ενός ακινήτου υπεισέρχεται στην υπάρχουσα μίσθωση και δεν συνάπτεται νέα μίσθωση μεταξύ του νέου κτήτορα και του μισθωτή, έτσι δεσμεύεται από τους όρους μίσθωσης (Παπαδάκης, Αγωγές, 2006, αριθμός 1733, Αντάπασης σχόλια εις Γεωργιάδη –Σταθόπουλο, υπό ερμηνεία του άρθρου 614 ΑΚ, αριθμός 36, ΕφΑθην 1878/2002 αδημοσίευτη).

Κατά, δε, παγία παραδοχή της νομολογίας του Δικαστηρίου του Αρείου Πάγου, η για οποιανδήποτε νόμιμη αιτία εκποίηση του μισθίου, ήτοι και με αναγκαστικό πλειστηριασμό, ύστερα από επίσπευση ενυπόθηκου δανειστή (βλ. ΑΠ 1253/1994 Ελλ. Δνη 37/1996, σελ. 297 επ'), έχει ως αυτόθροη συνέπεια την αυτοδίκαιη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης, ώστε ο νέος κτήτορας να υπεισέρχεται-αυτοδικαίως- στην θέση του εκμισθωτή, χωρίς τις

διακρίσεις των άρθρων 614 και 615 ΑΚ, αφού καμία διάταξη του π.δ/τος 715/1979 δεν προβλέπει ως λόγο λύσης της μίσθωσης, που έχει συνάψει ΝΠΔΔ, την εκποίηση του μισθίου, ακόμη και αν ο πλειστηριασμός χωρεί με επίσπευση ενυπόθηκου δανειστή, κατ' ενάσκηση της υποθηκικής αγωγής, η δε σύμβαση μισθώσεως έχει συναφθεί μετά την εγγραφή της υποθήκης. Κατά την ίδια, δε, παραδοχή η μίσθωση, ως ενοχική δικαιοπραξία, δεν επιφέρει περιορισμό της υποθήκης ή του δικαιώματος κυριότητας επί του πράγματος, αλλά δεσμεύει απλώς τη βούληση των συμβαλλομένων και των διαδόχων τους στη μισθωτική σχέση. Συνεπώς η υποθήκη ως εμπράγματο δικαίωμα, δεν θίγεται ούτε από τη σύναψη της μισθώσεως, ούτε από την υπεισέλευση στην ήδη υφισταμένη μισθωτική σχέση του υπερθεματιστή, σε περίπτωση αναγκαστικής εκποίησησεως του μισθίου.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονισθεί, μετ' επιτάσεως μάλιστα, πώς, η δέσμευση του νέου κτήτορα εκμισθωμένου ακινήτου, αφορά, μόνον, τους ειδικούς και γενικούς όρους του αρχικού συμφωνητικού της μίσθωσης και την επενέργειά τους, από του σημείου της υπεισέλευσής του στην μισθωτική σχέση και μετέπειτα, όχι, όμως, τα ενδεχόμενα ήδη γεννηθέντα δικαιώματα και υποχρεώσεις πριν την μεταβίβαση (Εφ Αθ 5198/1980 ΝοΒ 28/1572).

Επομένως, μετά και την πάροδο εύλογου χρόνου μη εναντίωσης των προηγούμενων ιδιοκτητών του ακινήτου της οδού Γερανίου-αρ. 42, λογίζεται ότι, μετά την λήξη της τελευταίας ανανέωσης αυτής (2-6-2018), η μισθωτική σύμβαση, για το ακίνητο αυτό, ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, η οποία ναι μεν είναι διαφορετική από την παλαιά, αλλά με τους ίδιους συμφωνηθέντες, αρχικά, συμβατικούς όρους, ενώ, δεδομένου ότι ο πλειστηριασμός του εν θέματι ακινήτου διενεργήθηκε στις 10/4/2019 και ο τίτλος κτήσης, ήτοι η με αριθμό 25.419/24.6.2020 Περίληψη Κατακυρωτικής Έκθεσης μεταγράφηκε νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών στις 28.08.2020, από την υπερθεματίστρια Τράπεζα Πειραιώς- ΑΕ, μεταβιβάσθηκε, την 28.8.2020, αυτοδίκαια, η ήδη υφισταμένη, διαρκείας αορίστου χρόνου, μισθωτική σχέση και, άρα, συνεχίζει να ισχύει και έναντι της Τράπεζας Πειραιώς- ΑΕ και να παράγει έννομα αποτελέσματα και για το ακίνητο αυτό, ο ειδικός όρος του οικείου ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, σύμφωνα με τον οποίο ο

εκμισθωτής του συγκεκριμένου κτιρίου, υποχρεούται να καταβάλει το χρηματικό κόστος της επισκευής του ανελκυστήρα αυτού του κτιρίου.

B. ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΣΚΕΛΟΣ ΤΟΥ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΣ

Το κρίσιμο ζήτημα, εν προκειμένω, είναι ο τρόπος είσπραξης, εκ μέρους του ε ΕΦΚΑ, από τους ιδιοκτήτες των δύο πιο πάνω αναφερομένων ενοικιαζομένων ακινήτων, της δαπάνης για την επισκευή των ανελκυστήρων των κτιρίων αυτών, δεδομένης της δυσκολίας επικοινωνίας μαζί τους και της αντίρρησης των, εξ' αυτών, για την εκπλήρωση της συμβατικής υποχρέωσης καταβολής της δαπάνης αυτής, αλλά και των ανυπέβλητων δυσχερειών, τις οποίες προκαλεί, στην λειτουργία των στεγαζομένων Υπηρεσιών του ε ΕΦΚΑ, η παύση της λειτουργίας των ανελκυστήρων αυτών, της μη εισέτι επισκευής των, συνεπεία της προαναφερόμενης δυσκολίας συνεννοήσεως με τους εκμισθωτές.

Όμως, η απάντηση, στον προβληματισμό αυτόν της ερωτώσας Υπηρεσίας, ευρίσκεται στην άμεση εφαρμογή του γράμματος των διατάξεων του άρθρου 36 παρ. 2 του π.δ/τος 715/1979, που κινούνται, κατ' αποτέλεσμα, εντός της αυτής δογματικής σύλληψης με τις διατάξεις περί συμψηφισμού των άρθρων 440 επ ΑΚ και διέπουν την επίμαχη έννομη σχέση, κατά τις οποίες, δε, σε περίπτωση άρνησης, ή μη ενεργείας υπό του εκμισθωτού των εργασιών αποκατάστασης της λειτουργίας των ανελκυστήρων, ο ε ΕΦΚΑ, έχει το δικαίωμα, ή να διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων μέχρις εκτελέσεως αυτών των εργασιών, από τον εκμισθωτή, ή να ενεργήσει αυτές εις βάρος αυτού και εκ της εγγεγραμμένης, στον προϋπολογισμόν του ε ΕΦΚΑ, πιστώσεως των μισθωμάτων και να παρακρατήσει το ποσό της γενομένης δαπάνης, από τα πρώτα, μετά την επισκευήν πληρωθησομένα μισθώματα, μετά από προηγηθείσα βεβαίωση της τεχνικής Υπηρεσίας του ε ΕΦΚΑ.

IV. ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Συμπερασματικά, στα δύο (2) ενοικιαζόμενα, από τον ε ΕΦΚΑ, ακίνητα, για την στέγαση των Υπηρεσιών του, τα οποία κείνται επί της οδού Ναυαρίνου – αρ. 14 και επί της οδού Γερανίου-αρ. 42, μετά την λήξη της τελευταίας συμβατικής παράτασης της μίσθωσής τους, την 31-12-2016 και 2-6-2018, αντίστοιχα, έχουν, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της ΑΚ 611 περί

πλασματικής αναμίσθωσης, συναφθεί νέες μισθώσεις αόριστης χρονικής διάρκειας, οι οποίες να μην είναι διαφορετικές από τις παλαιές, αλλά με τους ίδιους συμφωνηθέντες, αρχικά, συμβατικούς όρους, δεσμεύουσες τόσο τους συνιδιοκτήτες-εκμισθωτές του πρώτου από τα δύο προαναφερόμενα κτίρια, όσο και την ως υπερθεματίστρια, στον σχετικό δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό, νέα ιδιοκτήτρια-εκμισθώτρια του δεύτερου από τα κτίρια αυτά, ούτως ώστε συνεχίζουν να ισχύουν και να παράγουν έννομα αποτελέσματα και για τα δύο ακίνητα αυτά, ο ειδικός όρος του αρχικού οικείου ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, ενός εκάστου, σύμφωνα με τον οποίο οι εκμισθωτές των συγκεκριμένων κτιρίων, υποχρεούνται να καταβάλουν το χρηματικό κόστος της επισκευής των ανελκυστήρων αυτών των κτιρίων. Τέλος, σε περίπτωση που οι εκμισθωτές αρνηθούν, κατά παράβαση της αμέσως πιο πάνω αναφερόμενης σχετικής συμβατικής υποχρέωσής τους, να επωμισθούν την δαπάνη της επισκευής των ανελκυστήρων των δύο αυτών κτιρίων, θα πρέπει ο ε ΕΦΚΑ, δεδομένης της διακοπής της λειτουργίας αυτών των ανελκυστήρων και των ανυπέβλητων δυσχερειών, στην λειτουργία των στεγαζόμενων Υπηρεσιών του, την οποία αυτή συνεπάγεται, να ενεργήσει τις εργασίες αποκατάστασης της λειτουργίας των ανελκυστήρων εις βάρος των εκμισθωτών και εκ της εγγεγραμμένης στον προϋπολογισμόν του ε ΕΦΚΑ πιστώσεως για την πληρωμή των μισθωμάτων και να παρακρατήσει το ποσό της γενομένης δαπάνης, από τα πρώτα, μετά την επισκευήν, πληρωθησομένα μισθώματα, μετά από προηγηθείσα σχετική βεβαίωση της τεχνικής Υπηρεσίας του ε ΕΦΚΑ.

Ο Γνωμοδοτών

Παναγιώτης Αντ.Δούκας

Πάρεδρος ΝΣΚ