



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ  
στον e-ΕΦΚΑ

Αθήνα, 23-09-2021

### **Αριθμός ατομικής Γνωμοδότησης 132/2021**

Αριθμός ερωτήματος: Το με αριθμό πρωτοκόλλου 199680/28-05-2021 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικής Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών & Στέγασης-Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας-Τμήμα Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του e- ΕΦΚΑ..

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται α) αν ο e-ΕΦΚΑ, με την ιδιότητα του εκμισθωτή ακινήτων ιδιοκτησίας του, στις περιπτώσεις όπου στις μισθωτικές συμβάσεις δεν υπάρχει πρόβλεψη για αναπροσαρμογή του μισθώματος, νομιμοποιείται να διατηρεί το μίσθωμα σταθερό, χωρίς καμία μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο δωδεκάμηνο ή υποχρεούται να το μειώνει κατά το ποσοστό μείωσης του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και β) στις περιπτώσεις όπου η μισθωτική σύμβαση έχει λήξει και ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο, για το χρονικό διάστημα μεταξύ λήξης της μίσθωσης και προκήρυξης νέου διαγωνισμού, ποιο πρέπει είναι το ύψος της αποζημίωσης χρήσης και ειδικότερα ερωτάται αν το ποσό της αποζημίωσης χρήσης πρέπει να αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τους όρους της ληγμένης συμβατικής σύμβασης ή να παραμένει σταθερό για όσο χρονικό διάστημα ο μισθωτής κάνει χρήση του μισθίου.

#### Ι. ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Στο παραπάνω έγγραφο ερώτημα της υπηρεσίας και στα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, εκτίθεται το ακόλουθο πραγματικό :

1. Ο e- ΕΦΚΑ έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του, ένα μεγάλο αριθμό εκμισθωμένων ακινήτων, αρκετά από τα οποία περιήλθαν στην ιδιοκτησία του από το τ. Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π., σε εφαρμογή των διατάξεων του ν.

4670/2020. Τα ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης αυτών των ακινήτων έχουν συνταχθεί κατά το παρελθόν από Ασφαλιστικά Ταμεία που σταδιακά ενοποιήθηκαν και εντάχθηκαν στον e-ΕΦΚΑ και οι όροι αυτών σχετικά με την ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων ευλόγως διαφέρουν.

Ειδικότερα, ενώ σε ορισμένα συμφωνητικά μίσθωσης καθορίζεται ότι το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται, ανάλογα με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (εφεξής Δ.Τ.Κ.), ή σε κάποια άλλα υπάρχει σαφής διευκρίνιση ότι σε περίπτωση αρνητικής τιμής του Δ.Τ.Κ. το μίσθωμα θα παραμένει ως έχει και σε καμιά περίπτωση δεν μπορεί να μειωθεί, υπάρχουν περιπτώσεις μισθώσεων όπου στις μισθωτικές συμβάσεις δεν υπάρχει όρος για αναπροσαρμογή του μισθώματος όταν ο Δ.Τ.Κ. είναι αρνητικός.

**2.** Επιπλέον σε πολλά από τα εκμισθωμένα ακίνητα του Φορέα, οι μισθωτικές συμβάσεις έχουν λήξει και οι μισθωτές παραμένουν σε αυτά και λειτουργούν τις επιχειρήσεις τους, μέχρι να αποφασιστεί εκ νέου η διενέργεια δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού εκμίσθωσης, καταβάλλοντας αποζημίωση χρήσης.

**3.** Λαμβάνοντας υπόψη τα προεκτεθέντα, η υπηρεσία στο πλαίσιο της προσπάθειάς της να διαχειρισθεί τις ανωτέρω εκμισθώσεις με ενιαίο και νομότυπο τρόπο, ερωτά α) αν ο Φορέας νομιμοποιείται να διατηρεί το μίσθωμα σταθερό, χωρίς καμία μεταβολή (εν προκειμένω μείωση) σε σχέση με το προηγούμενο δωδεκάμηνο ή υποχρεούται να το μειώνει κατά το ποσοστό μείωσης του Δ.Τ.Κ., στις περιπτώσεις εκείνες όπου δεν υπάρχει σχετικός συμβατικός όρος και β) πώς καθορίζεται το ύψος της αποζημίωσης χρήσης.

## II. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

**4.** Στον ν. 4387/2016 (Α'85) «Ενιαίο Σύστημα Κοινωνικής Ασφάλειας...» προβλέπονται μεταξύ άλλων:

Άρθρο 60 «Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου» «1.: Το Δ.Σ του ΕΦΚΑ έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες α...δ. Διαχειρίζεται την περιουσία του ΕΦΚΑ, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. ε...».

Άρθρο 75 «Ένταξη Ταμείων Πρόνοιας στον Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π.» 1. Στο τέλος του άρθρου 36 του ν. 4052/2012 (Α'41) προστίθεται παρ. 5 ως εξής: «5. Στον κλάδο εφάπαξ παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. εντάσσονται τα παρακάτω ταμεία, τομείς, κλάδοι και λογαριασμοί πρόνοιας ως εξής: Α...»

Άρθρο 82 «Θέματα οικονομικής λειτουργίας Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π.» «Στον Ν. 4052/2012 προστίθεται άρθρο 45Α ως εξής: «Άρθρο 45Α 1...7. Στο

*Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. ισχύει και εφαρμόζεται ο κανονισμός Οικονομικής Οργάνωσης και Λογιστικής Λειτουργίας του Ε.Τ.Ε.Α...»*

5. Στο άρθρο 90 του Κανονισμού Οικονομικής Οργάνωσης και Λογιστικής Λειτουργίας ΕΤΕΑ (Φ21250/14476/1029/4-6-2014, Β΄ 1601/18-5-2014) ορίζεται: *«Μίσθωση – εκμίσθωση ακινήτων. Η μίσθωση ακινήτων από το Ε.Τ.Ε.Α. καθώς και η εκμίσθωση ακινήτων του Ε.Τ.Ε.Α. υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 26 - 49 του Π.Δ. 715/1979 και του άρθρο 49 του Ν. 3863/2010, όπως ισχύουν κάθε φορά.»*

6. Στον ν. 4670/2020 (Α΄43), υπό τον τίτλο, « Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης - Ένταξη του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. στον e-Ε.Φ.Κ.Α.» προβλέπονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

Άρθρο 1. « Στον ν. 4387/2016 (Α΄ 85) προστίθεται άρθρο 51Α ως εξής: «Άρθρο 51<sup>Α</sup> 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 οιοσεί καθολικός διάδοχος αυτού...».

Άρθρο 6. «Περιουσία, λογιστική και οικονομική λειτουργία Κλάδων Επικούρησης και Εφάπαξ Παροχών του e-Ε.Φ.Κ.Α.» «Στον ν. 4387/2016 προστίθεται άρθρο 70Α ως εξής: «Άρθρο 70<sup>Α</sup> 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 οιοινεί καθολικός διάδοχος αυτού...7. Για τα θέματα οικονομικής οργάνωσης και λογιστικής λειτουργίας των Κλάδων Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. που εντάσσονται στον ε-Ε.Φ.Κ.Α. από την 1.3.2020, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Κανονισμού Οικονομικής Οργάνωσης και Λειτουργίας του ε-Ε.Φ.Κ.Α. 8. Οι συμβάσεις τρίτων με το Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. ή/και τους εντασσόμενους φορείς, τομείς, κλάδους και λογαριασμούς του Κλάδου Επικουρικής Ασφάλισης και του Κλάδου Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. εξακολουθούν να ισχύουν έναντι του ε-Ε.Φ.Κ.Α.».

7. Κατ' εξουσιοδότηση της παραγράφου 10 του άρθρου 70 του ν. 4387/2016 εκδόθηκε η Φ.ΕΦΚΑ/οικ.22424/861/2017 απόφαση της Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης «Κανονισμός Οικονομικής Οργάνωσης και Λογιστικής Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.)», (Β' 1720/18.05.2017), που ισχύει, σύμφωνα με το άρθρο 83 αυτού, από 1.1.2017 και η οποία στο άρθρο 68 ορίζει ότι: «Επενδύσεις και αξιοποίηση ακινήτων 1. .. 2. Οι διαδικασίες αγοράς και πώλησης ακινήτων, μισθώσεων και εκμισθώσεων ακινήτων, καθώς και αντιπαροχής και ανταλλαγής ακινήτων ενεργούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 715/1979 και τον ν. 3863/2010 άρθρο 49 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

8. Στα άρθρα 40 παρ.1, 44 παρ.2 και 47 παρ.2 του π.δ. 715/1979 «Περί τρόπου ενεργείας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει κ.λ.π.» (Α' 212), το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της διάταξης του άρθρου 43 § 4 του ν.δ. 496/1974, ορίζεται:

Άρθρο 40 (Διακήρυξις διαγωνισμού.) 1. Ο διαγωνισμός ενεργείται κατόπιν διακηρύξεως του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, ήτις περιέχει τ' ακόλουθα στοιχεία: α)... ζ) τον όρον ότι, ο μισθωτής δεν δικαιούται εις μείωσιν του μισθώματος από της κατακυρώσεως της μισθώσεως και εφεξής,... 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. 2. .»

Άρθρο 44. (Κατακύρωση διαγωνισμού - Επανάληψις αυτού) « 1... 2. Η σύμβασις μισθώσεως καταρτίζεται διά συμβολαιογραφικού ή ιδιωτικού εγγράφου, κατά την κρίσιν του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου».

Άρθρο 47. (Υπεκμίσθωσις - Απαγόρευσις σιωπηράς αναμισθώσεως - Απόδοσις μισθίου). « 1... 2. Σιωπηρά αναμίσθωσις δεν χωρεί. 3. Ο μισθωτής υποχρεούται άμα τη καθ' οιονδήποτε τρόπον λήξει της συμβάσεως εκμισθώσεως, όπως αποδώση το μίσθιον εις Επιτροπήν Παραλαβής συγκροτούμενην δι' αποφάσεως του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου. Εις περίπτωσιν μη εγκαίρου παραδόσεως ο μισθωτής υπόκειται εις έξωσιν κατά τας διατάξεις του ισχύοντος Κώδικος Πολιτικής Δικονομίας.»

9. Περαιτέρω, με τις διατάξεις των άρθρων 1, 2 και 7 του π.δ. 34/1995 (Α' 30) «Κωδικοποίηση διατάξεων περί εμπορικών μισθώσεων», ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 1 «(Προστατευόμενες δραστηριότητες). 1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για: α. επιχείρηση σ' αυτά εμπορικών πράξεων ή για άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύεται από το παρόν, β...»

Άρθρο 2 «(Προστατευόμενα επαγγέλματα). 1...»

Άρθρο 7 (όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 10 του άρθρου 7 του ν.2741/1999, Α' 199/28.9.1999) ( Μίσθωμα-Καθορισμός και αναπροσαρμογή)  
«ΜΙΣΘΩΜΑ 1. Το μίσθωμα κατά τη σύναψη της σύμβασης καθορίζεται ελεύθερα από τους συμβαλλομένους και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση... 2. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά διετία από την έναρξη της σύμβασης και καθορίζεται σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου και για τους ακάλυπτους χώρους του τέσσερα τοις εκατό (4%) και στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, της αγοραίας αξίας τους, εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και οι οποίοι πρέπει να μνημονεύονται στη σύμβαση... 3. Περαιτέρω αναπροσαρμογή του οριζόμενου κατά τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου μισθώματος γίνεται κάθε έτος και ανέρχεται σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή

υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.). Η αληθινή έννοια του προηγούμενου εδαφίου είναι ότι αυτό εφαρμόζεται και σε περίπτωση που το συμφωνημένο μίσθωμα υπερβαίνει το έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, ή της αγοραίας αξίας, όπου δεν ισχύει το σύστημα αυτό. 4. Σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 του Αστικού Κώδικα. 5. Το εκάστοτε αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα καθίσταται απαιτητό από την κοινοποίηση της έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή».

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».

**10.** Στις διατάξεις του άρθρου 601 του Αστικού Κώδικα ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 601 «Ο μισθωτής, για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία.»

## II. ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

**11.** Με τις διατάξεις των άρθρων 51<sup>A</sup> και 70<sup>A</sup> του Ν. 4387/2016, όπως προστέθηκαν, αντίστοιχα, από τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 6 του Νόμου 4670/2020, ορίστηκε ότι από 1-3-2020 ο ΕΦΚΑ μετονομάστηκε σε e - ΕΦΚΑ και από την ίδια ημεροχρονολογία εντάχθηκε στον e - ΕΦΚΑ το τέως ασφαλιστικό Ταμείο ΕΤΕΑΕΠ, η δε κινητή και ακίνητη περιουσία του περιήλθε στον e - ΕΦΚΑ, ο οποίος κατέστη καθολικός διάδοχος αυτού και από 1-3-2020 διαχειρίζεται, αποκλειστικά, δια του Διοικητικού του Συμβουλίου, τα αναφερόμενα στο ιστορικό ακίνητα. Οι διαδικασίες μισθώσεων και εκμισθώσεων ακινήτων του Φορέα ενεργούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 715/1979 και τον ν. 3863/2010 άρθρο 49 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

**12.** 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 περατώνουν αναγκαστικώς τη συμβατική διάρκεια των υπαγομένων στη ρύθμισή του μισθώσεων, 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 π.δ.

**13.** Έχει γίνει δεκτό, τόσο από την θεωρία, (Χ. Παπαδάκης «Σύστημα εμπορικών μισθώσεων» εκδ. 2000, σελ. 59, Π. Φίλιος «Επαγγελματική Μίσθωση» εκδ. 2000, σελ 25), όσο και από τη νομολογία του Αρείου Πάγου, (ΑΠ 206/2019, 197/2018, 1127/2014, 304/2014, 885/2009, ΑΠ 1429/2000), ότι στην ανωτέρω προστασία (του πδ 34/1995) υπάγονται και οι μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, τα οποία εκμισθώνονται, κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, ύστερα από απόφαση του διοικούντος αυτά οργάνου, εφόσον σε αυτά οι μισθωτές ασκούν τις αναφερόμενες στο άρθρο 1 του εν λόγω π.δ/τος δραστηριότητες ή τα επαγγέλματα του άρθρου 2 αυτού. 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 π.δ. αυτό (34/1995), και κατισχύουν, επί μη διαδικαστικών ζητημάτων, των διατάξεων που ρυθμίζουν εν γένει τις μισθώσεις των ΝΠΔΔ, εφόσον από την εφαρμογή των τελευταίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή και διαφορετικά εκείνων που προκύπτουν από την εφαρμογή του πδ 34/95 (ΑΠ 68/2019, 885/2009, 1429/2000, 1744/1991, Γνμδ Ν.Σ.Κ. 389/1996, 254/2008, 169/2011, 334/2013, 7/2021 ).

**14.** Ωστόσο, στη συγκεκριμένη κατηγορία εκμισθώσεων, εφαρμόζονται παράλληλα οι (μη ουσιαστικού) διαδικαστικού χαρακτήρα ρυθμίσεις των ανωτέρω νομοθετικών ρυθμίσεων και που είναι εκείνες που επιβάλλουν την

τήρηση, πριν την κατάρτιση τέτοιων συμβάσεων, συγκεκριμένου πλαισίου διαγωνιστικής διαδικασίας και απαιτούν, κατά τη σύναψή τους, έγγραφο συστατικό τύπου, όπως ο τρόπος καταρτίσεως συμβάσεως, η διαδικασία, κλπ, (βλ ΓνΝΣΚ 286/2007, 344/1993, 169/2011, 7/2021 κλπ).

#### ΕΠΙ ΤΟΥ 1<sup>ου</sup> ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΣ

**15.** Με τις διατάξεις των άρθρων 40 § 1 περίπτ. ζ' και 44 § 4 του π.δ. 715/1979 «περί τρόπου ενεργείας υπό των ΝΠΔΔ προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών», ορίζεται ότι σε περίπτωση σύναψης μίσθωσης με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό ακινήτου, ανήκοντος σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή σε δημόσια υπηρεσία με αυτοτελή προϋπολογισμό, ο εκμισθωτής (Ν.Π.Δ.Δ) δεν ευθύνεται έναντι του μισθωτή για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο, της οποίας όφειλε να λάβει γνώση αυτός και δεν δικαιούται σε μείωση του μισθώματος από της κατακύρωσης της μίσθωσης και εφεξής.

Η εφαρμογή όμως της ανωτέρω διάταξης τίθεται εκποδών από τις διατάξεις του π.δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», οι οποίες επιτρέπουν την αναπροσαρμογή του μισθώματος όταν πρόκειται για μίσθωση που συνάπτεται με νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ως εκμισθωτή, καθώς οι διατάξεις του π.δ. 34/1995 κατ'εξουσιοδότηση ως ειδικότερες εκείνων του π.δ. 715/1979, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι εμπίπτουν στο πεδίο προστασίας του πρώτου από τα προαναφερόμενα προεδρικά διατάγματα (ΑΠ 806/2012, 195/2010). Ως εκ τούτου, επί εκμισθώσεως σε τρίτο ακινήτου ΝΠΔΔ που εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις των εμπορικών μισθώσεων, ως προς τα ουσιαστικά ζητήματα είναι επικρατέστερες οι διατάξεις του πδ 34/95 και εν προκειμένω εκείνη του άρθρου 7 παρ. 3 του εν λόγω π.δ/τος, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.10 του άρθρου 7 Ν. 2741/1999. (ΑΠ 1063/2015, 304/2014, 806/2012, ).

**16.** Ενόψει αυτών, οι μισθώσεις που υπάγονται στις προστατευτικές διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του π.δ. 34/95 και συνάπτονται με τον ΕΦΚΑ ή με νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου που εντάχθηκε στον ΕΦΚΑ, ως εκμισθωτή, ως προς τα ουσιαστικά ζητήματα, (και τέτοιο τυγχάνει να είναι και η νόμιμη αναπροσαρμογή του μισθώματος), εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής - προστασίας του ανωτέρω π.δ. (ΑΠ 1465/2018, 762/2015) και εν προκειμένω

εκείνης του άρθρου 7, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.10 του άρθρου 7 Ν. 2741/1999 και σε αυτές δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 40 § 1 περ. ζ του π.δ. 715/1979, που απαγορεύουν τη μείωση του μισθώματος για οποιοδήποτε λόγο, μετά την κατακύρωση στον μισθωτή (ΑΠ 806/2012, 195/2010).

**17.** Περαιτέρω, σταδιακή αναπροσαρμογή του μισθώματος είναι η συμφωνία των μερών, ότι το μίσθωμα θα αυξομειώνεται κατά τακτά χρονικά διαστήματα και κατά ορισμένο ποσό ή ποσοστό. Ο νόμος κάνει λόγο για αναπροσαρμογή του μισθώματος χωρίς να διευκρινίζει αν πρόκειται για μείωση ή αύξηση και δίνοντας δικαίωμα αναπροσαρμογής τόσο στον μισθωτή όσο και στον εκμισθωτή

**18.** Από τη διάταξη του άρθρου 7 του π.δ. 34/1995, προκύπτει, εκτός άλλων, ότι επί των εμπορικών και γενικά των προστατευόμενων από το διάταγμα αυτό μισθώσεων, το μίσθωμα καθορίζεται ελεύθερα κατά τη σύναψη της μίσθωσης από τους συμβαλλομένους, αναπροσαρμόζεται δε κατά τα χρονικά διαστήματα που προβλέπονται στη σύμβαση. Αν δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά από διετία από την έναρξη της συμβάσεως χωρίς δικαστική μεσολάβηση στα ποσοστά που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του ως άνω άρθρου. Εν συνεχεία, χωρεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με μόνη προϋπόθεση την πάροδο έτους από την προηγούμενη, ανέρχεται δε η αναπροσαρμογή σε ποσοστό 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους, όπως αυτή υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Το ποσοστό της υπολογίζεται και ανακοινώνεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.) περίπου στις 10 κάθε ημερολογιακού μήνα

Συνάγεται, επίσης, ότι το μίσθωμα που θα προκύψει κατ' εφαρμογή των ανωτέρω, καθίσταται απαιτητό από την κοινοποίηση σχετικής έγγραφης όχλησης του αιτούντος την αναπροσαρμογή (μισθωτή ή εκμισθωτή), ο οποίος, αν βραδύνει να τη γνωστοποιήσει στον αντισυμβαλλόμενο, υφίσταται την οικονομική απώλεια που αντιστοιχεί στο χρόνο της καθυστέρησής του. Εντεύθεν, έπεται ότι το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται αυτόματα από τις παραπάνω χρονικές στιγμές και ότι ο εκμισθωτής ή ο μισθωτής με την

έγγραφο όχληση, μπορεί να ζητήσει το μίσθωμα στο ύψος που έχει αναπροσαρμοστεί αυτομάτως και στη συνέχεια με τις ετήσιες αυξήσεις στο 75% του τιμαρίθμου (βλ.σχετ. ΑΠ 349/1996 ).

Επισημαίνεται ότι στην προαναφερθείσα έγγραφη όχληση αρκεί να αναφέρεται το ποσό του μισθώματος, το οποίο ο μισθωτής επιδιώκει με βάση αντικειμενικά κριτήρια, χωρίς να απαιτείται περαιτέρω να παρατίθενται στην εξώδικη αυτή όχληση οι διάφοροι συντελεστές ούτε ο τρόπος υπολογισμού, με αυτούς, του μισθώματος, αφού αυτά είναι δεδομένα από την ως άνω διάταξη (ΑΠ 1675/2001), καθώς με το νέο σύστημα νόμιμης αναπροσαρμογής, το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται αυτοδίκαια από το νόμο με την καθιέρωση αντικειμενικών κριτηρίων (ΑΠ 1954/2017, 871/2003, πρβλ. ΑΠ 915/2000).

#### ΕΠΙ ΤΟΥ 2<sup>ου</sup> ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΣ

**19.** Με τις διατάξεις του άρθρου 47 του π.δ. 715/1979 απαγορεύεται η σιωπηρά αναμίσθωση του μισθίου και ο μισθωτής, με τη λήξη του συμφωνημένου χρόνου υποχρεούται σε απόδοση του μισθίου στον εκμισθωτή.

Με το άρθρο 601 ΑΚ, που εφαρμόζεται, κατά τη ρητή διάταξη του άρθρου 44 του πδ 34/1995 "Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων" και στις μισθώσεις του εν λόγω π.δ/τος, ανεξάρτητα από το ποιος είναι ο μισθωτής ή ο εκμισθωτής και συνεπώς και στις μισθώσεις του Δημοσίου, των ΟΤΑ και των ΝΠΔΔ, ορίζεται ότι ο μισθωτής, για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία.

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι ο μισθωτής, οφείλει μετά τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή, εάν δε δεν το αποδίδει και εξακολουθεί να παραμένει σε αυτό, ευθύνεται κατ' άρθρο 601 ΑΚ για πλήρη αποζημίωση του εκμισθωτή, η οποία συνίσταται στο συμφωνημένο μίσθωμα, στο ύψος που αυτό έχει διαμορφωθεί κατά τον χρόνο λήξης της συμβατικής σχέσης και στην αξίωση να απαιτήσει κάθε περαιτέρω ζημία.

**20.** Προϋποθέσεις για την απαίτηση του συμφωνημένου μισθώματος, ως αποζημίωσης, είναι η λήξη της μίσθωσης και η μετά από αυτή παράνομη

παρακράτηση του μισθίου από το μισθωτή χωρίς να ερευνάται, αν ο εκμισθωτής υπέστη ζημία από την καθυστέρηση της απόδοσης του μισθίου.

Αποτελεί δε παράνομη παρακράτηση υπό την έννοια της ως άνω διάταξης, η γενόμενη χωρίς δικαίωμα από το νόμο, τη σύμβαση ή δικαστική απόφαση. (ΑΠ 199/2017 , 229/2012 ο.π.)

Ο εκμισθωτής δικαιούται να απαιτήσει για την παρακράτηση αυτή του μισθίου, πέραν της αποζημίωσης χρήσης που συνίσταται στο ύψος του συμφωνηθέντος μισθώματος, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά τον χρόνο λήξης της συμβατικής σχέσης και την αποκατάσταση κάθε άλλης περαιτέρω ζημίας. Στην περίπτωση αυτή, σύμφωνα με το άρθρο 298 ΑΚ, αποκαθίσταται και το διαφυγόν κέρδος του εκμισθωτή, δηλαδή εκείνο, που θα αποκόμιζε με πιθανότητα, κατά τη συνήθη (κανονική) πορεία των πραγμάτων, αν ο μισθωτής απέδιδε το μίσθιο αμέσως μετά τη λήξη της μίσθωσης. Τέτοιο δε διαφυγόν κέρδος αποτελεί και το υψηλότερο από το καταβαλλόμενο, ως "αποζημίωση χρήσης", μίσθωμα, που αποδεδειγμένα θα λάμβανε ο εκμισθωτής εκμισθώνοντας σε άλλον το μίσθιο.

**21.** Κατά συνέπεια, η στηριζόμενη στο άρθρο 601 ΑΚ αξίωση αποζημίωσης του εκμισθωτή, που γεννιέται από την επόμενη ημέρα λήξης της μίσθωσης και διαρκεί μέχρι την ημέρα απόδοσης της κατοχής του μισθίου, αποτελεί μετενέργεια της μισθωτικής σύμβασης (Α.Π. 1815/2007, 1470/2009, 1842/2008) και ως συμφωνημένο μίσθωμα για τον υπολογισμό της περί ης ο λόγος αποζημίωσης νοείται αυτό, το οποίο οφειλόταν κατά τον χρόνο στοιχειοθέτησης της αξίωσης, δηλαδή της λήξης της μίσθωσης, ενώ δεν υφίσταται εκ του νόμου δήλη ημέρα ως προς την καταβολή της αποζημίωσης χρήσης, ώστε με την παρέλευσή της να περιέρχεται, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 341 παρ. 1 ΑΚ, ο παρακρατών το μίσθιο, σε υπερημερία οφειλέτη ως μισθωτής και να υποχρεούται κατόπιν τούτου στην καταβολή τόκων υπερημερίας (ΕφΠειρ 109/2016 ). Γεννιέται επομένως, ιδιότυπη, αντικειμενική ευθύνη του μισθωτή για την περίπτωση που παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης και η αποζημίωση που οφείλει ισούται από το νόμο με το ύψος του συμφωνημένου μισθώματος κατ' αποκοπή (ΑΠ 1221/2001, 212/2000). Η αξίωση αυτή είναι διαφορετική από την αξίωση πληρωμής μισθωμάτων, αφού ο γενεσιουργός λόγος της είναι η παράβαση της υποχρέωσης του μισθωτή να αποδώσει το μίσθιο κατά τη λήξη της μίσθωσης,

ενώ γενεσιουργός λόγος της οφειλής των μισθωμάτων είναι η σύμβαση μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 574 ΑΚ. Η ως άνω αποζημίωση χρήσης δεν έχει χαρακτήρα μισθώματος (ΑΠ 565/1996).

Από το σύνολο των προαναφερόμενων διατάξεων, συνδυαστικά λαμβανομένων και ερμηνευομένων σύμφωνα και με τα κρίσιμα νομολογιακά πορίσματα που προπαρατέθηκαν, θα πρέπει να γίνουν δεκτά τα ακόλουθα.

**22.** Η διάταξη του άρθρου 7 παρ.3 του π.δ 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» περί νόμιμης αναπροσαρμογής του μισθώματος έχει εφαρμογή και επί των εκμισθώσεων ακινήτων του e- ΕΦΚΑ, είτε οι μισθώσεις συνήφθησαν από τον ανωτέρω Φορέα είτε από τα ΝΠΔΔ που εντάχθηκαν σε αυτόν, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι αυτές εμπíπτουν στο πεδίο προστασίας του ανωτέρω π.δ.

**23.** Αν δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, χωρεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με μόνη προϋπόθεση την πάροδο έτους από την προηγούμενη, ανέρχεται δε η αναπροσαρμογή σε ποσοστό 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους, όπως αυτή υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.).

**24.** Το μίσθωμα που θα προκύψει κατ' εφαρμογή των ανωτέρω καθίσταται απαιτητό από την κοινοποίηση σχετικής έγγραφης όχλησης του αιτούντος την αναπροσαρμογή, ο οποίος, αν βραδύνει να τη γνωστοποιήσει στον αντισυμβαλλόμενο, υφίσταται την οικονομική απώλεια που αντιστοιχεί στο χρόνο της καθυστέρησής του.

**25.** Η στηριζόμενη στο άρθρο 601 ΑΚ αξίωση αποζημίωσης χρήσης ακινήτου του εκμισθωτή, που γεννιέται από την επόμενη ημέρα λήξης της μίσθωσης και διαρκεί μέχρι την ημέρα απόδοσης της κατοχής του μισθίου, αποτελεί μετενέργεια της μισθωτικής σύμβασης και δεν έχει χαρακτήρα μισθώματος. Ως εκ τούτου συνίσταται στο ύψος του συμφωνηθέντος μισθώματος όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά τον χρόνο λήξης της συμβατικής σχέσης.

Τούτων δοθέντων έχω τη γνώμη ότι στα ερωτήματα αρμόζει η απάντηση:

### III. ΑΠΑΝΤΗΣΗ

**26. α)** ο e-ΕΦΚΑ, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 3 του π.δ. 34/1995 (όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 10 του άρθρου 7 του ν.2741/1999), με την ιδιότητα του εκμισθωτή ακινήτων ιδιοκτησίας του, στις

περιπτώσεις των μισθώσεων, που οι μισθωτές ασκούν τις αναφερόμενες στο άρθρο 1 του εν λόγω π.δ/τος δραστηριότητες ή τα επαγγέλματα του άρθρου 2 αυτού και στις σχετικές μισθωτικές αυτές συμβάσεις δεν υπάρχει πρόβλεψη για αναπροσαρμογή (εν προκειμένω μείωση) του μισθώματος, υποχρεούται κατ' απόκλιση από τις διατάξεις που ορίζουν την απαγόρευση μείωσης του συμφωνηθέντος μισθώματος (αρ. 40 παρ.1 εδ.ζ π.δ. 715/1979), κατόπιν σχετικής έγγραφης όχλησης του μισθωτή, να αναπροσαρμόσει το μίσθωμα, σε ποσοστό 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους, όπως αυτή υπολογίζεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Το δε μίσθωμα που θα προκύψει, κατ' εφαρμογή των ανωτέρω, καθίσταται απαιτητό από την κοινοποίηση της έγγραφης όχλησης του αιτούντος την αναπροσαρμογή μισθωτή.

**β)** στις περιπτώσεις όπου η μισθωτική σύμβαση έχει λήξει και ο μισθωτής παραμένει στο μίσθιο, για το χρονικό διάστημα μεταξύ λήξης της μίσθωσης και προκήρυξης νέου διαγωνισμού, το ποσό που καταβάλλει ο μισθωτής συνιστά αποζημίωση για εξωσυμβατική χρήση ακινήτου και όχι μίσθωμα. Το ύψος της καταβλητέας μηνιαίας αποζημίωσης για εξωσυμβατική χρήση του ακινήτου ανέρχεται στο ύψος του συμφωνηθέντος μισθώματος, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά τον χρόνο λήξης της συμβατικής σχέσης και δεν αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τους όρους της ληγμένης συμβατικής σύμβασης. Επιπλέον, ο ε-ΕΦΚΑ δικαιούται να απαιτήσει για την παρακράτηση αυτή του μισθίου, πέραν της κατά τα ανωτέρω αποζημίωσης χρήσης και το διαφυγόν κέρδος του, δηλαδή εκείνο, που θα αποκόμιζε με πιθανότητα, κατά τη συνήθη (κανονική) πορεία των πραγμάτων, αν ο μισθωτής απέδιδε το μίσθιο αμέσως μετά τη λήξη της μίσθωσης.

Η γνωμοδοτούσα

Γεωργία Κούζιου

Πάρεδρος ΝΣΚ