



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

**Αριθμός γνωμοδότησης 150/2021
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(Τμήμα Α΄)
Συνεδρίαση της 18ης Οκτωβρίου 2021**

Σύνθεση

Πρόεδρος : Στυλιανή Χαριτάκη, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη : Αντώνιος Τατσόπουλος, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ελένη Πασαμιχάλη, Χριστίνα Διβάνη, Βασίλειος Καραγεώργος, Ευσταθία Τσαούση, Ιωάννα Λεμπέση, Νικόλαος Μουκαζής, Παρασκευάς Χρυσοστομίδης, Φωτεινή Δεδούση, Κωνσταντίνος Γεωργιάδης, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια : Εμμανουέλα Πανοπούλου, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμός ερωτήματος : Το έγγραφο, με αριθμό πρωτ. Α.Π. 60962 ΕΞ 2021/25-5-2021 του Υφυπουργού Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών, Διεύθυνση Κοινοφελών Περιουσιών, Τμήμα Β΄.

Ερώτημα : Ερωτάται, αν η πρόβλεψη του άρθρου 24 παρ.10 του ν.4182/2013 ανανέωση της μίσθωσης ακινήτων κοινοφελών περιουσιών, δύναται να εφαρμοσθεί για μία και μοναδική ανανέωση για κάθε μισθωτική σύμβαση ή παρέχεται από το νόμο η δυνατότητα συμφωνίας περισσότερων της μίας ανανεώσεων, τηρουμένης της διαδικασίας υποβολής του μισθωτηρίου στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωση αυτής.

Επί του παραπάνω ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α΄) γνωμοδότησε ως εξής:

Ιστορικό

Από το έγγραφο της ερωτώσας Υπηρεσίας και τα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, προκύπτει το ακόλουθο πραγματικό :

1. Η Διεύθυνση Κοινοφελών Περιουσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης, με το με αριθμό 46239/31-7-2018 έγγραφό της ζήτησε διευκρινίσεις σχετικά με την αναφερόμενη στις διατάξεις της παρ.10 του άρθρου 24 του ν.4182/2013 δυνατότητα ανανέωσης της μίσθωσης ακινήτων κοινοφελών περιουσιών. Επί του ως άνω θέματος η ερωτώσα Υπηρεσία απάντησε με το με αριθμό Δ.Κ.Π. 100152 ΕΞ 2019/13-9-2019 έγγραφό της, ότι με βάση τις ανωτέρω διατάξεις, προκύπτει ότι προβλέπεται μία ανανέωση της μίσθωσης ακινήτων κοινοφελών περιουσιών και αφορά τις μισθώσεις που έχουν ακολουθήσει την προηγούμενη προβλεπόμενη διαδικασία των παρ.8 και 9 του άρθρου 24 του ν.4182/2013. Επισημάνθηκε δε ότι σε περίπτωση λήξης της μισθωτικής σχέσης και της παράτασης αυτής, δύναται να εφαρμοσθούν οι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παρ.8 του άρθρου 24 του ως άνω νόμου για την κατ' άλλο τρόπο μίσθωση ακινήτου της κοινοφελούς περιουσίας και συνέχισης της μισθωτικής σχέσης, μετά από απόφαση της αρμόδιας αρχής.

2. Εταιρεία, με το από 19-11-2019 έγγραφό της, ζήτησε την ανάκληση του ανωτέρω εγγράφου της Υπηρεσίας, ισχυριζόμενη ότι πουθενά στο νόμο δεν γίνεται αναφορά σε μία και μόνη ανανέωση, δεν προσδιορίζεται αριθμητικά και συνεπώς η διατύπωση του νόμου είναι γενική και αναφέρεται σε απεριόριστο αριθμό ανανεώσεων και ότι η ερμηνεία αυτή έχει δημιουργήσει σημαντικά προβλήματα σε τρέχουσες μισθώσεις που λήγουν, έχει παγώσει δεκάδες ανανεώσεις μισθώσεων, με άμεσο κίνδυνο κύματος εξώσεων για μισθωτές που είναι απόλυτα συνεπείς στην καταβολή μισθωμάτων.

Στο ανωτέρω έγγραφο, η ερωτώσα Υπηρεσία απάντησε με το με αριθμό 145706/19-12-2019 έγγραφό της, ότι οι διατάξεις του νόμου δεν προβλέπουν απεριόριστο αριθμό ανανεώσεων, αλλά αντίθετα ανανέωση, η οποία δύναται να συναφθεί μετά τη λήξη της μίσθωσης και μάλιστα σε ίσο ή βραχύτερο χρόνο της αρχικής μίσθωσης, όπως αυτός ο χρόνος εκάστοτε ορίζεται από τις νομοθετικές διατάξεις περί μισθώσεων (εμπορικών, αστικών, γεωργικών κλπ). Εξάλλου, σε περίπτωση λήξης της μισθωτικής σχέσης και της ανανέωσης αυτής, σύμφωνα με

τα ανωτέρω, δύναται να εφαρμοσθούν οι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παρ.8 του άρθρου 24 του ως άνω νόμου για την κατ' άλλο τρόπο μίσθωση ακινήτου της κοινωφελούς περιουσίας και συνέχιση της μισθωτικής σχέσης, μετά από απόφαση της αρμόδιας αρχής, στην εξελεγκτική εξουσία της οποίας ανάγεται η εκτίμηση των παρατιθέμενων αιτημάτων.

3. Κατόπιν αυτών, μετά και την τροποποίηση - με το άρθρο 33 του ν. 4758/2020-της διάταξης της παραγράφου 10 του άρθρου 24 του ν. 4182/2013, η Διοίκηση προβληματίσθηκε ως προς την ερμηνεία της σχετικής διάταξης, δηλ. για τη δυνατότητα σύναψης μίας ή περισσότερων ανανεώσεων της μίσθωσης ακινήτων κοινωφελών περιουσιών, λόγος για τον οποίο υποβλήθηκε το παρόν ερώτημα.

Νομοθετικό πλαίσιο

4. Στα **άρθρα 22,παρ.3, 24,παρ.1,8,9,10, 42,παρ.1,2,3,4 και 58,παρ.1 του ν. 4182/2013** «Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις» (Α'185), όπως ισχύει, ορίζονται τα ακόλουθα:

Άρθρο 22 Εκκαθάριση περιουσίας

«3. Στις ενέργειες εκκαθάρισης περιλαμβάνονται, ιδίως, η περιέλευση των πραγμάτων της περιουσίας στην κατοχή του εκκαθαριστή, η λήψη μέτρων για τη διατήρηση ή συντήρηση των στοιχείων της, η είσπραξη απαιτήσεων και η πληρωμή χρεών ή βαρών της περιουσίας, η εκποίηση κινητών και ακινήτων, η εκμίσθωση κινητών ή ακινήτων και η σύναψη συμβάσεων εφόσον δεν αντιβαίνουν στο σκοπό ταχείας εκκαθάρισης της περιουσίας, η δικαστική εκπροσώπηση, ο συμβιβασμός και κάθε άλλη πράξη σχετική με την εξακρίβωση των στοιχείων της περιουσίας και τα δικαιώματα ή τις απαιτήσεις επ' αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κώδικα...».

Άρθρο 24 Εκποίηση και εκμίσθωση κινητών και ακινήτων

« 1. Ακίνητα της περιουσίας διατηρούνται αυτούσια, αν η εκποίηση τους δεν κρίνεται απαραίτητη για την πληρωμή χρεών της κληρονομίας ή δεν ορίζεται διαφορετικά στη συστατική πράξη... Η εκμίσθωση στοιχείων των περιουσιών των άρθρων 22 έως 32 επιτρέπεται όταν συμβιβάζεται με το σκοπό της ταχείας εκκαθάρισης της περιουσίας. Μετά τη λήξη της εκκαθάρισης, ο κατά νόμον διαχειριστής της περιουσίας μπορεί να καταγγείλει αζημίως τη μίσθωση και πριν τη λήξη της. Η καταγγελία ενεργεί μετά την πάροδο τριμήνου από την περιέλευση της στο μισθωτή. ..Για όλα τα θέματα που σχετίζονται με διαχείριση ακινήτων

περιουσιών η αρμόδια αρχή μπορεί να ζητήσει τη συνδρομή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή της Κτηματικής Υπηρεσίας που βρίσκεται το ακίνητο....

8. Η εκμίσθωση ακινήτων της περιουσίας διενεργείται από τον εκκαθαριστή στον προσφέροντα τη μεγαλύτερη τιμή, ύστερα από τη δημοσίευση επί είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες σχετικής ανακοίνωσης στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών και τυχόν άλλες ιστοσελίδες που κρίνονται κατάλληλες για την ευρύτερη δυνατή δημοσιότητα. Για την εκμίσθωση ακινήτων αντικειμενικής αξίας άνω των τριακοσίων χιλιάδων (300.000) ευρώ απαιτείται προεκτίμηση της μισθωτικής αξίας τους από πιστοποιημένους εκτιμητές. Για ακίνητα μικρότερης αξίας, η προεκτίμηση διενεργείται από τον εκκαθαριστή με βάση πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία. Εφόσον δεν υποβληθούν συμφέρουσες προσφορές, ο εκκαθαριστής μπορεί να απευθύνεται σε μεσίτες ακινήτων για την εκμίσθωση ακινήτων της περιουσίας, οι οποίοι δικαιούνται αμοιβής. Η αρμόδια αρχή μπορεί σε κάθε περίπτωση να αποφασίσει την κατ' άλλο τρόπο εκμίσθωση ακινήτου της περιουσίας.

9. Εφόσον το προσφερόμενο μίσθωμα είναι τουλάχιστον ίσο με ποσοστό ογδόντα πέντε τοις εκατό (85%) επί της προεκτιμηθείσας αξίας, ο εκκαθαριστής συνάπτει τη σύμβαση, ύστερα από προηγούμενη ενημέρωση της αρμόδιας αρχής, η οποία μπορεί μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες να διατάξει να μη συναφθεί η σύμβαση, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση της. Η άπρακτη πάροδος της προθεσμίας τεκμαίρεται ως συναίνεση της αρχής. Αν το προσφερόμενο μίσθωμα είναι μικρότερο απαιτείται για τη σύναψη της σύμβασης η προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας αρχής. . Αν ο μισθωτής δεν προσέλθει ή αρνηθεί να υπογράψει το οικείο συμφωνητικό, επιβάλλεται χρηματική ποινή ίση με τρία (3) μηνιαία μισθώματα της προσφοράς του, ποινή η οποία βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων, εν συνεχεία δε, μπορεί να καλείται ο δεύτερος κατά σειρά πλειοδότης για την υπογραφή του συμφωνητικού εφαρμοζομένων αναλόγως των τριών πρώτων εδαφίων.

10. Η αρχική διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από τον νόμο, όσον αφορά στις μισθώσεις κατοικιών, ενώ για τις μισθώσεις εμπορικών ή επαγγελματικών χώρων ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια των εμπορικών μισθώσεων και μέχρι τα δώδεκα (12) έτη.¹ Μετά τη λήξη της

¹ Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 10 του άρθρου 24 του ν.4182/2013, πριν από την τροποποίησή του με το άρθρο 33 του ν.4758/2020 (Α' 242), που άρχισε να ισχύει από 4.12.2020,

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 μισθωτήριο συμβόλαιο συμφωνείται η αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά τις ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις. Κατ' εξαίρεση μπορεί να συμφωνηθεί έκτακτη αναπροσαρμογή όταν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι (ιδίως απρόοπτη μεταβολή των οικονομικών συνθηκών της αγοράς). 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 συναίνεσή της. Για την υπεκμίσθωση του ακινήτου με τους ίδιους όρους της αρχικής μίσθωσης ενημερώνεται ο εκτελεστής και η αρμόδια Αρχή.»

Άρθρο 42 Διαχειριστικές πράξεις του εκτελεστή

«1. Κατά την εκκαθάριση της περιουσίας ο εκτελεστής διενεργεί πράξεις που προσιδιάζουν στο σκοπό της εκκαθάρισης, όπως την απογραφή της περιουσίας, τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων, την είσπραξη απαιτήσεων και εισοδημάτων των στοιχείων της κληρονομίας, την υπό όρους εκποίηση ακινήτων, κινητών ή τιμαλφών, την εκμίσθωση κινητών και ακινήτων και εν γένει τη συνομολόγηση συμβάσεων που δεν αντιβαίνουν στο σκοπό της ταχείας εκκαθάρισης της περιουσίας, την πληρωμή χρεών και βαρών της κληρονομίας, τη διάλυση ή συνέχιση εμπορικής ή βιομηχανικής επιχείρησης, το συμβιβασμό και την επένδυση κληρονομικής περιουσίας, καθώς και κάθε άλλη πράξη σχετική με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της περιουσίας. Αν δεν ορίζεται διαφορετικά στη διαθήκη, για την ενέργεια των παραπάνω πράξεων εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 22 έως 28, κατά παρέκκλιση του άρθρου 2021 Α.Κ..

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. 3. Οι διατάξεις της παραγράφου 10 του άρθρου 24 εφαρμόζονται ανάλογα και στις μισθώσεις του άρθρου αυτού. 4. Εφόσον κριθεί, με απόφαση της αρμόδιας αρχής, που εκδίδεται ύστερα από αίτημα του

είχε ως εξής: «Η αρχική διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από το νόμο, ανάλογα με το είδος της μίσθωσης...».

εκτελεστή, ότι επιβάλλεται η ανοικοδόμηση ή η ουσιώδης ανακατασκευή ακινήτου της περιουσίας για την επωφελέστερη εκμετάλλευσή του, μπορεί να συμφωνηθεί η ανάθεση σε ενδιαφερόμενο, ο οποίος βαρύνεται με τη συνολική ή μερική δαπάνη, έναντι μακροχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου. Με τη σύμβαση ορίζεται η διάρκεια της μίσθωσης, που δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πενήντα (50) έτη και η καταβολή, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή μέρους αυτής, μισθώματος τουλάχιστον επαρκούς για την επίτευξη του σκοπού της περιουσίας...».

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.»

5. Στο άρθρο 5 παρ.1 του π.δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» (Α'30), όπως ισχύει, ορίζεται ότι:

«1. Η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη ακόμη και, αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. 2α. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε μισθώσεις που έχουν συμφωνηθεί για χρόνο μεγαλύτερο των δώδεκα (12) ετών...».

6. Στο άρθρο 13 παρ.1-2 του ν.4242/2014 «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις» (Α' 50), που άρχισε να ισχύει από 28-2-2014, ορίζεται 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 5-6,16-18, 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 αποτελέσματα της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίηση της. 2.α. Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος, συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις αυτού, όπως τροποποιείται κατά το παρόν άρθρο»..

Ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, που ερμηνεύονται αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και του όλου νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται και του σκοπού που εξυπηρετούν, συνάγονται τα ακόλουθα:

7. Με τον ν.4182/2013, που αποτελεί εκτελεστικό νόμο του άρθρου 109 του Συντάγματος, επιδιώκεται ο εκσυγχρονισμός του νομοθετικού πλαισίου των κοινωφελών περιουσιών ώστε να διασφαλίζεται η αποτελεσματική διαχείριση και αξιοποίηση των περιουσιών αυτών. Το άρθρο 24, το οποίο εντάσσεται στο κεφάλαιο Δ και αφορά στην εκκαθάριση περιουσιών προς το Δημόσιο χωρίς όρο, πλην όμως εφαρμόζεται αναλογικά και σε άλλες περιπτώσεις που προβλέπει ο ίδιος νόμος (βλ. άρθρα 42 παρ.2 και 3 για τις διαχειριστικές πράξεις του εκτελεστή διαθήκης και 58 παρ.1 ίδιου νόμου για την εκμίσθωση ακινήτων των κοινωφελών ιδρυμάτων, που παραπέμπουν στις διατάξεις του άρθρου 24), αφορά στην εκποίηση και εκμίσθωση των ακινήτων των κοινωφελών περιουσιών, στις παραγράφους δε 8 έως και 10 του ως άνω άρθρου, περιγράφεται η διαδικασία της εκμίσθωσης των ακινήτων της περιουσίας, κατ' αντιστοιχία προς όσα προβλέπονται για την εκποίηση και ρυθμίζονται λεπτομέρειες, όσον αφορά στο περιεχόμενο και την τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης, ώστε να διασφαλιστεί η αναγκαία ευελιξία που επιτρέπει την προσαρμογή της μισθωτικής σχέσης στις εκάστοτε οικονομικές και πραγματικές συνθήκες. Το άρθρο 24 του εν λόγω νόμου δεν περιέχει την πλήρη ρύθμιση για τις εκμισθώσεις ακινήτων κοινωφελούς περιουσίας, αλλά μόνο ειδικές ρυθμίσεις των αναφερόμενων θεμάτων, ενώ ο νομοθέτης επαφίεται κατά τα λοιπά στις γενικώς ισχύουσες διατάξεις για τις μισθώσεις, ανάλογα με το είδος της μίσθωσης (ΝΣΚ 217/2018).

Σε αντίθεση με το προϊσχύσαν νομικό καθεστώς που απαγόρευε την ανανέωση των μισθώσεων ακινήτων κοινωφελών περιουσιών, με την διάταξη της παραγράφου 10 του άρθρου 24 του ν.4182/2013, όπως ίσχυε στην αρχική μορφή της, ο νομοθέτης επέτρεψε την ανανέωση της μίσθωσης ακινήτων των κοινωφελών περιουσιών για χρόνο συναρτώμενο με τη χρονική διάρκεια της αρχικής μίσθωσης, διάρκεια την οποία προσδιόρισε ,αρχικώς, στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από τον νόμο ,ανάλογα με το είδος της μίσθωσης ,χωρίς πάντως να διακρίνει μεταξύ των διαφόρων ειδών μίσθωσης (

π.χ. κατοικιών, εμπορικών μισθώσεων, γεωργικών κ.ο.κ.).Με τη νεώτερη ρύθμιση του άρθρου 33 του ν. 4758/2020,που τροποποίησε τη σχετική παράγραφο 10,ο χρόνος της αρχικής μίσθωσης των ακινήτων των κοινωφελών περιουσιών προσδιορίστηκε για μεν τις μισθώσεις κατοικιών στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από τον νόμο, ενώ για τις μισθώσεις εμπορικών ή επαγγελματικών χώρων προβλέφτηκε ότι η αρχική διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια των εμπορικών μισθώσεων και μέχρι τα 12 έτη.

Όταν δημοσιεύθηκε ο ν. 4182/2013, η διάρκεια των εμπορικών-επαγγελματικών μισθώσεων προβλεπόταν στα 12 έτη (άρθρο 5 παρ.1 του πδ 34/1995) και κατά συνέπεια τα ακίνητα κοινωφελών περιουσιών, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση της τήρησης των νομίμων διαδικασιών, μπορούσαν να εκμισθωθούν για εμπορική ή επαγγελματική χρήση με χρονική διάρκεια μίσθωσης 12 ετών. Ένα έτος περίπου μετά, με το άρθρο 13 παρ.1 εδ. α΄ του ν.4242/2014 (Α΄50), η ελάχιστη διάρκεια των εμπορικών-επαγγελματικών μισθώσεων που εμπíπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ/τος 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του (28.2.2014), ορίστηκε στα 3 έτη αντί στα 12 έτη, όπως προβλεπόταν με το άρθρο 5 παρ.1 του πδ 34/1995. Οι συμβάσεις αυτές διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του πδ/τος 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6, 16- 18, 20-26, 27 § 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού. Οι εν λόγω μισθώσεις 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 (εδ. β΄). Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της (εδ.γ). Η τριετία είναι ο ελάχιστος χρόνος για τον οποίο ισχύει η μίσθωση, δεσμεύει δε τόσο τον εκμισθωτή όσο και τον μισθωτή. Οι συμβαλλόμενοι μπορεί να συμφωνήσουν διάρκεια μεγαλύτερη της τριετίας, οπότε ο σχετικός όρος είναι ισχυρός και δεσμεύει τους συμβαλλόμενους. Σημειώνεται ότι ο σκοπός του νομοθέτη, όπως συνάγεται από την αιτιολογική έκθεση του ν.4242/2014, ήταν η προσαρμογή των εμπορικών μισθώσεων στις ισχύουσες κατά το χρόνο εκείνο απαιτήσεις και η παροχή μεγαλύτερης ελευθερίας στα συμβαλλόμενα μέρη στη διαμόρφωση των συμβατικών τους δεσμεύσεων (ΜονΕφΔωδ 210/2020).

Ενόψει των ανωτέρω, σε συνδυασμό με τη ρητή παραπομπή που υπήρχε στο άρθρο 24 παρ.10 του ν.4182/2013, στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από τον νόμο ,ανάλογα με το είδος της μίσθωσης, μεταβλήθηκε η επιτρεπόμενη αρχική διάρκεια της μίσθωσης ακινήτων κοινωφελών περιουσιών που αφορούσαν εκμίσθωση εμπορικών ή επαγγελματικών χώρων και υπήγοντο στις διατάξεις του π.δ. 34/1995,περιοριζόμενη πλέον από τα 12 έτη στα 3 έτη. Η ως άνω επελθούσα νομοθετική μεταβολή προκάλεσε μια μη σκοπούμενη στρέβλωση στη λειτουργία των σχετικών μισθώσεων ακινήτων των κοινωφελών περιουσιών, όπως δε ρητά αναφέρεται στην αιτιολογική έκθεση του ν. 4758/2020, η τροποποίηση της επίμαχης διάταξης της παραγράφου 10 του άρθρου 24 του ν.4182/2013, με την οποία πλέον η αρχική διάρκεια της μίσθωσης των εμπορικών και επαγγελματικών χώρων των κοινωφελών περιουσιών μπορεί να συμφωνηθεί στα ελάχιστα χρονικά όρια των εμπορικών μισθώσεων και μέχρι τα 12 έτη, αποσκοπεί στη στήριξη των κοινωφελών ιδρυμάτων, στην αποσόβηση του κινδύνου απώλειας των πόρων τους και στην εν γένει ενίσχυση της κοινωφελείας.

Ανεξαρτήτως, πάντως, της ελάχιστης, κατά περίπτωση, αρχικής διάρκειας της μίσθωσης της παρ.10 του άρθρου 24 ν.4182/2013, το κρίσιμο ερώτημα αφορά στο εάν η σχετική πρόβλεψη για ανανέωση της μίσθωσης περιορίζεται σε μία ή περισσότερες ανανεώσεις, ζήτημα για το οποίο, κατά την συζήτηση στο Τμήμα, διαμορφώθηκαν δύο γνώμες.

8. Κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας, η οποία απαρτίσθηκε από την Πρόεδρο του Τμήματος Στυλιανή Χαριτάκη, Αντιπρόεδρο Ν.Σ.Κ. και τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους Αδαμαντία Καπετανάκη, Ελένη Πασαμιχάλη, Χριστίνα Διβάνη, Ευσταθία Τσαούση, Νικόλαο Μουκαζή, Φωτεινή Δεδούση και Κωνσταντίνο Γεωργιάδη (ψήφοι: 8), προς την οποία συντάχθηκε και η Εισηγήτρια Πάρεδρος Εμμανουέλα Πανοπούλου (γνώμη χωρίς ψήφο), στην εξεταζόμενη περίπτωση, από τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 10 του ν. 4182/2013, αλλά και από τον σκοπό που αυτή εξυπηρετεί, δεν προκύπτει νομοθετικός περιορισμός σε μία και μόνη ανανέωση της μίσθωσης ακινήτου κοινωφελούς περιουσίας. Η σχετική διάταξη προβλέπει ρητά τη δυνατότητα ανανέωσης της μίσθωσης για χρόνο ίσο ή και μικρότερο του χρόνου διάρκειας της αρχικής μίσθωσης, με τους ίδιους ή επουσιωδώς διαφορετικούς όρους και με υποβολή του μισθωτηρίου στην αρμόδια αρχή για ενημέρωση

αυτής. Η έλλειψη αναφοράς στη διάταξη σε μία ή περισσότερες ανανεώσεις δεν επηρεάζει το συμπέρασμα περί ανυπαρξίας σχετικού περιορισμού, καθώς εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του εκκαθαριστή ή του κατά περίπτωση αρμόδιου για τη διαχείριση και αξιοποίηση της κοινωφελούς περιουσίας οργάνου -υπό τα δεδομένα κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης και για τον σκοπό που η εκάστοτε συγκεκριμένη μίσθωση εξυπηρετεί- να μην ανανεώσει τη μίσθωση ή να την ανανεώσει μία φορά για χρονικό διάστημα που είναι ίσο του χρονικού διαστήματος της αρχικής διάρκειας της μίσθωσης ή να την ανανεώσει μία ή περισσότερες φορές για μικρότερα διαστήματα, δηλ. για όσο περαιτέρω χρόνο κρίνεται επωφελής η ανανέωση της μίσθωσης, διαστήματα, πάντως, που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το προβλεπόμενο ανώτατο χρονικό όριο. Στο πλαίσιο δε του σκοπού του Κώδικα Κοινωφελών Περιουσιών, που συνίσταται στην ακώλυτη αξιοποίηση των κοινωφελών περιουσιών και στην ενίσχυση των εσόδων τους για τη βέλτιστη δυνατή εκτέλεση του φιλανθρωπικού τους έργου, σύμφωνα και με το Σύνταγμα, η δυνατότητα ανανέωσης των μισθώσεων των ακινήτων τους-την αυτούσια διατήρηση και μη εκποίηση των οποιίων, κατ' αρχήν, προκρίνει ο νομοθέτης (άρθρο 24,παρ.1)- συμβάλλει στην αξιοποίηση των εν λόγω ακινήτων και στην επίτευξη του σκοπού των κοινωφελών περιουσιών σε μακροχρόνια βάση. Εξάλλου, με δεδομένο ότι το μισθωτήριο υποβάλλεται σε κάθε περίπτωση στην αρμόδια αρχή για ενημέρωση αυτής, οπότε και αυτή λαμβάνει γνώση των όρων της ανανέωσης, συμπεριλαμβανομένου του όρου για τον καθορισμό του ύψους του μισθώματος (π.χ. της διατήρησης ή της τυχόν αναπροσαρμογής του μισθώματος), παρέχεται η δυνατότητα στην αρμόδια αρχή, εφόσον κρίνει ότι συντρέχει περίπτωση μη νόμιμης ή μη επωφελούς ανανέωσης μίσθωσης, να αντιδράσει άμεσα και εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας των 15 ημερών και να μην εγκρίνει την υποβληθείσα σε αυτήν τροποποιητική σύμβαση (βλ. προτελευταίο εδάφιο της παραγράφου 10 του άρθρου 24-).

9. Κατά τη γνώμη της μειοψηφίας, η οποία απαρτίσθηκε από τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους Αντώνιο Τατσόπουλο, Βασίλειο Καραγεώργο, Ιωάννα Λεμπέση και Παρασκευά Χρυσοστομίδη, (ψηφοί: 4), το Δ' μέρος του ν. 4182/2013 (άρθρα 22-32) ρυθμίζει τη διαδικασία εκκαθάρισης περιουσιών που περιέρχονται στο Δημόσιο ως κληρονόμο ή δωρεοδόχο χωρίς όρο, δηλαδή χωρίς να τάσσονται στην εξυπηρέτηση ορισμένου σκοπού ή ως εξ αδιαθέτου κληρονόμου. Κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 22 αυτού, η εκμίσθωση

ακινήτων των υπόψη περιουσιών συγκαταλέγεται στις πράξεις εκκαθάρισης της κληρονομιάς, εφόσον η σύναψή της δεν αντιβαίνει στο σκοπό της ταχείας εκκαθάρισης της περιουσίας. Στο άρθρο 24 παράγραφος 1 αυτού, ορίζεται ότι η εκμίσθωση στοιχείων των άρθρων 22-32 επιτρέπεται όταν συμβιβάζεται με το σκοπό της ταχείας εκκαθάρισης της περιουσίας. Κατά τη διάταξη του άρθρου 16 παράγραφος 3 η αρμόδια αρχή έχει δικαίωμα να αντικαταστήσει τον ορισθέντα εκκαθαριστή κοινωφελούς περιουσίας αν μετά από 18 μήνες άσκησης του λειτουργήματός του δεν ολοκληρώσει το έργο ή δεν σημειώσει ικανοποιητική πρόοδο.

Από τη συνδυασμένη ερμηνεία των ως άνω διατάξεων συνάγεται ότι προέχων σκοπός της εκκαθάρισης είναι η ταχεία περάτωση αυτής, και ως εκ τούτου η ερμηνευτική επιλογή της άπαξ ανανέωσης/παράτασης της μίσθωσης των παραγράφων 8 -10 του άρθρου 24 του ν. 4182/2013 συνάδει καλύτερα προς τον υπόψη σκοπό, τούτο δε παρά το δεδομένο ότι στον τελικό διαχειριστή της περιουσίας παρέχεται η δυνατότητα να καταγγείλει αζημίως τη μίσθωση και πριν τη λήξη της, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 24 παράγραφος 1 εδάφιο δ' του νόμου αυτού.

Απάντηση

10. Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, επί του ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α') γνωμοδοτεί (κατά πλειοψηφία) ότι, η διάταξη της παρ. 10 του άρθρου 24 του ν. 4182/2013 δεν περιορίζει την ανανέωση συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων κοινωφελών περιουσιών σε μία και μόνη ανανέωση, υπό την προϋπόθεση ότι το συνολικό άθροισμα των χρονικών διαστημάτων διάρκειας των επί μέρους ανανεώσεων δεν υπερβαίνει την καθορισθείσα αρχική διάρκεια της μίσθωσής τους.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 5-11- 2021

Η Πρόεδρος του Α' Τμήματος

Η Εισηγήτρια

Στυλιανή Χαριτάκη
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Εμμανουέλα Ν. Πανοπούλου
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

