



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

Αριθμός Γνωμοδότησης 5/2022

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(Τμήμα ΣΤ´)**

Συνεδρίαση της 19ης Ιανουαρίου 2022

**(με χρήση τεχνολογικών μέσων σύμφωνα με την απόφαση 32/2022
της Προέδρου ΝΣΚ)**

Σύνθεση

Πρόεδρος: Γεώργιος Κανελλόπουλος, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ.

Μέλη: Ασημίνα Ροδοκάλη, Διονύσιος Χειμώνας, Βασίλειος Κορκίζογλου, Χαράλαμπος Μπρισκόλας, Νικόλαος Καραγιώργης, Κωνσταντίνος Ζαμπάρας, Μιχαήλ Τζουβάρας, Αντώνιος Παπαγεωργίου, Παναγιώτης Πανάγος και Ελένη Λευθεριώτου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια : Γεωργία Κούζιου, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο).

Αριθμός Ερωτήματος: Το έγγραφο με αριθμό 230439/28-09-2020 της Διεύθυνσης Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας της Γενικής Διεύθυνσης Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης του e-ΕΦΚΑ, που υπογράφεται από τον αρμόδιο Υποδιοικητή, όπως συμπληρώθηκε με τα με αριθμό πρωτ. 55978/15-02-2021 και 506397/7-12-2021 έγγραφα της ίδιας υπηρεσίας.

Περίληψη Ερωτήματος:

Ερωτάται : 1) Αν ο e-ΕΦΚΑ μπορεί να αποδεχθεί αίτημα παράτασης μίσθωσης ακινήτου του από την μισθώτρια εταιρεία, βάσει του άρθρου 41 του ν. 4605/2019, πριν την λήξη της τρέχουσας παράτασης, 2) Αν απαιτείται, στη συγκεκριμένη

περίπτωση, η υποβολή νέας αίτησης, από τη μισθώτρια εταιρεία, προκειμένου το Δ.Σ. του e-ΕΦΚΑ να εξετάσει το αίτημά της για παράταση της μίσθωσης και 3) Ποιος είναι ο χρόνος εκτίμησης της μισθωτικής αξίας του ακινήτου από πιστοποιημένο εκτιμητή, σε περίπτωση που εγκριθεί 12ετής παράταση πριν τη λήξη της τρέχουσας μίσθωσης.

.....

Στο πιο πάνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα ΣΤ') γνωμοδότησε ως εξής:

I. Ιστορικό

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

1. Δυνάμει του από 18-3-1972 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης, το ΤΑΜΕΙΟ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΣ ΕΜΠΟΡΩΝ (Τ.Α.Ε.) εκμίσθωσε, μετά από δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Μ.Ξ. Α.Ε», πολυώροφο κτίριο, επί οικοπέδου επιφανείας 623,08 τ.μ., με πρόσοψη επί της οδού Κομνηνών 11, στο οικοδομικό τετράγωνο που περιβάλλεται από τις οδούς Κομνηνών, Μητροπόλεως, Ελευθερίου Βενιζέλου και Τσιμισκή του Δήμου Θεσσαλονίκης. Το κτίριο ανεγέρθηκε με την υπ' αριθ. 348/11.06.1960 άδεια οικοδομής της Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης και λειτουργούσε ως ξενοδοχείο, αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο με χώρους ξενοδοχείου και ένα ισόγειο κατάστημα, μεσοπάτωμα, οκτώ ορόφους και δώμα.

Η μίσθωση καταρτίσθηκε για *«... είκοσι (20) έτη, αρχομένη από της ενάρξεως της λειτουργίας του ξενοδοχείου και λήγουσα την 31^η Δεκεμβρίου μετά είκοσι έτη από ταύτης»*, υπό τους διαλαμβανόμενους στο μισθωτήριο και τη με αριθμό 9237/12-01-1972 διακήρυξη δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού όρους, ο οποίος κατακυρώθηκε δυνάμει των 343/13-02-1972 και 531/16-02-1972 αποφάσεων Δ.Σ. στην αιτούσα εταιρεία.

Η ανωτέρω μίσθωση παρατάθηκε αναγκαστικά μέχρι την 31-8-1996 σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 1 του ν. 2041/1992. Ειδικότερα με το άρθρο 5 παρ. 1 και 4 του ν. 2041/1992 (Α' 71) [όπως η παράγραφος 1 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 2 του ν. 2235/1994 (Α' 145)] ορίσθηκε: *«Άρθρο 5. 1. Μισθώσεις αναφερόμενες στα άρθρα 1 και 2 του ν. 813/1978, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 1*

του ν. 1962/1991 και την υπ' αριθμ. 13992/1992 απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης (ΦΕΚ Β' 132/2-3-92) λήγουν την 30ή Απριλίου 1992, παρατείνονται αυτοδικαίως, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 6, ως ακολούθως: α). μέχρι την 31η Αυγούστου 1995, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον τριάντα (30) ετών. β). μέχρι την 31η Αυγούστου 1996, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον είκοσι (20) ετών και γ) μέχρι την 31η Αυγούστου 1997, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον δώδεκα (12) ετών. 3. (...) 4. Οι μισθώσεις των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου αυτού διέπονται εφεξής από τις διατάξεις του ν. 813/1978, όπως τροποποιείται με τον παρόντα νόμο.»

2. Στη συνέχεια, το Δ.Σ. του Τ.Α.Ε. αποφάσισε την παράταση της μίσθωσης για μια 20ετία. Ειδικότερα, με την υπ' αριθμ. 135/22-2-95 απόφασή του, το Δ.Σ. του Τ.Α.Ε., λαμβάνοντας υπόψη την καταστατική του διάταξη της παραγράφου 6 του άρθρου 53 του π.δ. 668/1981, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 2041/92 και τις προτάσεις της εταιρείας «Μ.Ξ. ΑΕ», αποφάσισε κατά πλειοψηφία ότι: «... Εγκρίνει την παράταση της μίσθωσης του ακινήτου του ΤΑΕ επί της οδού Κομνηνών 11 Θεσ/νίκη ... για μια εικοσαετία, αρχόμενη από της υπογραφής του περί παρατάσεως της υφιστάμενης μίσθωσης από 1-1-1997 ιδιωτικού συμφωνητικού που θα γίνει μετά την έγκριση της παρούσης από το Υπουργείο διότι η καταγγελία της υφιστάμενης μίσθωσης κατά τον χρόνο λήξης της και η εν συνεχεία με διαγωνισμό εκμίσθωση του μισθίου κρίνεται ότι δεν θα αποδώσει συμφερότερους όρους για το Ταμείο και ο σημερινός μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί σε δαπάνες απαραίτητων επισκευών ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού του ξενοδοχείου της τάξεως του ποσού των δρχ. 276.060.000 ...»

Με το υπ' αριθμ. 28650/26-4-95 έγγραφό του, το Τ.Α.Ε. ζήτησε την απαιτούμενη έγκριση του εποπτεύοντος Υπουργείου, το οποίο, μετά από σχετικό ερώτημα προς το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους και αποδεχόμενο την υπ' αριθμ. 381/1995 γνωμοδότηση του τελευταίου, απάντησε με το υπ' αριθμ. Β1/36/1893/20-6-1995 έγγραφο του αρμόδιου υφυπουργού ότι «... Κατόπιν αυτών δεν καθίσταται δυνατή η προώθηση της απόφασης του Δ.Σ. σας.»

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 381/95 Γνωμοδότηση Ν.Σ.Κ. (Τμήμα Α') «... η καταστατική διάταξη του ΤΑΕ της παρ. 6 του άρθρου 53 του π.δ. 668/1981 που παρέχει τη δυνατότητα στο Δ.Σ. αυτού να παρατείνει τον χρόνο των υφισταμένων συμβάσεων εκμισθώσεως ακινήτων του έχει καταργηθεί μετά την εφαρμογή και στους ασφαλιστικούς οργανισμούς των διατάξεων (άρθρα 38-49) του π.δ. 715/1979, με τις οποίες ρυθμίζεται ενιαία τα των εκμισθώσεων για όλα τα ΝΠΔΔ ...»

Μετά τα ανωτέρω, το Δ.Σ. του Τ.Α.Ε. με την υπ' αριθμ. 395/15-07-96 απόφασή του, έχοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, ότι «... η πρόταση του Ταμείου (ΑΔΣ 135/22.2.95) δεν εγκρίθηκε από το εποπτεύον Υπουργείο αλλά ούτε και η νεώτερη πρόταση (725/29-11-95) με την οποία το ΤΑΕ ζήτησε αρμοδίως τη θέσπιση διάταξης για απ' ευθείας συμφωνία μίσθωσης εγκρίθηκε ... », και ενώ «... μειοψήφησαν τα μέλη Ε.Μ και Δ.Κ. γιατί κρίνουν ότι η εφαρμογή των διατάξεων δεν θα ωφελήσουν το ΤΑΕ γιατί πρέπει να καταβάλει την προβλεπόμενη αποζημίωση» (σημ.: του άρθρου 5 παρ. 6 του ν. 2041/1992 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 2 παρ. 4 του ν. 2235/1994), «...εγκρίνει τη λύση της μίσθωσης του ακινήτου του Ταμείου στην οδό Κομνηνών 11 στη Θεσσαλονίκη, το οποίο είναι μισθωμένο στην «Α.Ε. Μ. Ξ» και την απόδοση αυτού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 2041/92 όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. 2235/94 και την προκήρυξη πλειοδοτικού διαγωνισμού για την εκμίσθωσή του».

Με το υπ' αριθμ. 51809/22-7-96 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικονομικού του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων γνωστοποιήθηκε στη μισθώτρια εταιρεία η λύση της μίσθωσης στις 31-8-1996 και ζητήθηκε η απόδοση του μισθίου.

Με την υπ' αριθμ. πρωτ. Τ.Α.Ε. 56307/13-8-1996 επιστολή της, η μισθώτρια απάντησε ότι η σύμβαση λήγει στις 31-8-1997, επικαλούμενη τη με αριθμό 67/1972 απόφαση διαιτητικού δικαστηρίου. Η άποψη αυτή έγινε δεκτή και αναβλήθηκαν οι απαιτούμενες ενέργειες για την απόδοση του μισθίου.

3. Στο μεταξύ ακολούθησε ο ν. 2741/1999, ο οποίος με το άρθρο 7 αυτού αντικατέστησε διατάξεις του π.δ. 34/1995 και μεταξύ άλλων όρισε ότι μισθώσεις που έληξε η διάρκειά τους σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 2041/1992 και 2235/1995, μπορούν να παραταθούν για μια δωδεκαετία από την λήξη τους, εφόσον ο μισθωτής δέχεται να καταβάλλει μηνιαίο μίσθωμα τουλάχιστον 10% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου ακινήτου.

Συγκεκριμένα, με την παράγραφο 19 του άρθρου 7 του ν. 2741/1999 ορίστηκε ότι, «Με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 17 του άρθρου 41 του ν. 2648/1998, μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή το Δημόσιο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή Ο.Τ.Α. ή την Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου, που υπάγονται στο π.δ. 34/1995 και έληξαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 58 παρ. 10 και 12 αυτού ή που λήγουν οποτεδήποτε, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Δημοσίου ή του Ν.Π.Δ.Δ. ή των Ο.Τ.Α. ή της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. Το ετήσιο μίσθωμα στις παραπάνω παρατάσεις δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το 10% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου ή της αγοραίας αξίας, στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό. Σε κάθε περίπτωση το μηνιαίο μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο από το καταβαλλόμενο.»

Ενόψει της ανωτέρω διάταξης, το έτος 2000, το Δ.Σ., του διαδόχου του Τ.Α.Ε., «Οργανισμού Ασφάλισης Ελευθέρων Επαγγελματιών» (Ο.Α.Ε.Ε.), με την υπ' αριθμ. 43/2/8-2-2000 απόφασή του αποφάσισε τα εξής: « 1 ... 2. Για το ακίνητο επί της οδού Κομνηνών 11 (Ξενοδοχείο CITY), που έχει εκμισθωθεί στην εταιρεία «Α.Ε. Μ.Ξ.» εγκρίνει: α) Την παράταση της μίσθωσης από 1/9/97 μέχρι 31/8/2009, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 19 του άρθρου 7 του Ν. 2741/99 (λήξη: 31/8/97), β) Ως μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται ...».

Με βάση την ανωτέρω υπ' αριθμ. 43/2/8-2-2000 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Α.Ε.Ε, υπεγράφη το από 14-2-2000 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Παράτασης Μίσθωσης μεταξύ του Αντιπροέδρου και νομίμου εκπρόσωπου του Ο.Α.Ε.Ε. αφενός και αφετέρου του Κ. Τ. ως νομίμου εκπροσώπου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Μ. Ξ. Α.Ε.».

4. Μετά τη λήξη της παράτασης της προκείμενης μίσθωσης, ήτοι την 01-09-2009, ο Ο.Α.Ε.Ε. ήγειρε κατά της εταιρείας «Μ. Ξ. Α.Ε.» την από 17-11-2009 αγωγή του ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία κατατέθηκε την 16-12-2009 και της οποίας δικάσιμος ορίστηκε η 10-06-2010 και μετά από αναβολή η 28-09-2011 για την απόδοση της χρήσης του μισθίου, στο οποίο η μισθώτρια εξακολουθούσε να παραμένει, καταβάλλοντας το συμφωνημένο μίσθωμα, ως αποζημίωση χρήσης.

Ο Νομικός Σύμβουλος του ΟΑΕΕ με το υπ' αριθ. πρωτ. 6090/22-9-2011 έγγραφό του, πρότεινε τη μη συζήτηση της αγωγής, πρόταση για την οποία διατυπώθηκε και η σύμφωνη γνώμη του Διοικητή του Ο.Α.Ε.Ε. Μεταξύ άλλων στο υπόψη έγγραφο αναφέρονται τα εξής: «Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 12 και 13 του άρθρου 15 του ήδη ψηφισθέντος νόμου για τη «Σύσταση Ενιαίας Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων και Κεντρικού Ηλεκτρονικού Μητρώου Δημοσίων Συμβάσεων», παρέχεται η ευχέρεια στην παραπάνω μισθώτρια του εν λόγω ακινήτου να ζητήσει την επί 12ετία παράταση της λήξασας μίσθωσής του και προς τούτο έχει υποβληθεί ήδη σχετική αίτηση, φρονώ ότι ενδείκνυται η ματαίωση της συζήτησης της παραπάνω αγωγής του Οργανισμού και η επαναφορά της σε νέα συζήτηση στην περίπτωση που για όποιους ουσιαστικούς λόγους δεν επιτευχθεί η υπογραφή της, κατά τις παραπάνω διατάξεις, παράτασης της σχετικής μισθωτικής σύμβασης.»

Πράγματι, στον ν. 4013/2011 (Α' 204/15-9-2011) και συγκεκριμένα στις παραγράφους 12-15 του άρθρου 15 ορίζεται ότι: "12. Μισθώσεις ακινήτων, που υπάγονται στο π.δ. 34/1995, οι οποίες αφορούν σε ακίνητα που στεγάζονται τουριστικές επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, συμπεριλαμβανομένων αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. Το ίδιο ισχύει και για μισθώσεις των παραπάνω ακινήτων που έχουν λήξει και των οποίων το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί. 13. Για τις μισθώσεις της προηγούμενης παραγράφου, ακόμα και όταν πρόκειται για μικτές μισθώσεις το ετήσιο μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το 4,8% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου ή, στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα του προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων με αντικειμενικά κριτήρια, της αγοραίας αξίας του μισθίου. 14. Μισθώσεις ακινήτων στα οποία στεγάζονται τουριστικές επιχειρήσεις, που καταρτίστηκαν κατ' εφαρμογή της παραγράφου 19 του άρθρου 7 του ν. 2741/1999 «Ενιαίος Φορέας Ελέγχου Τροφίμων, άλλες ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Ανάπτυξης και λοιπές διατάξεις» (Α' 199), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 9 του ν. 3517/2006 (Α' 271), με ετήσιο μίσθωμα ίσο ή μεγαλύτερο από το 6% της εκάστοτε αντικειμενικής ή της αγοραίας αξίας του μισθίου στις περιοχές που δεν

ισχύει το σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων με αντικειμενικά κριτήρια, μπορούν να τροποποιηθούν ως προς τον όρο αυτόν με συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών. Στην περίπτωση αυτή, το συμφωνηθέν μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο από το 4,8% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας ή της αγοραίας αξίας του μισθίου, κατά την παραπάνω διάκριση. 15. Τα τρία τελευταία εδάφια της παρ. 19 του άρθρου 7 του ν. 2741/1999, όπως αυτά προστέθηκαν με το άρθρο 9 του ν. 3517/2006 (Α' 271), καταργούνται.».

Κατόπιν των ανωτέρω ρυθμίσεων, η μισθώτρια εταιρεία υπέβαλε στον Ο.Α.Ε.Ε την υπ' αρ. πρωτ. 6053/21.09.2011 αίτησή της, ζητώντας να υπαχθεί η προκείμενη μίσθωση στις παραπάνω διατάξεις, με μείωση της καταβαλλόμενης μηνιαίας αποζημίωσης του ποσού των 30.508,07 € στο ποσό του 4,8% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου ως μίσθωμα αυτού.

Της αίτησης αυτής επιλήφθηκε το Δ.Σ. του Ο.Α.Ε.Ε. και με την αριθμό 1150/197/25-10-2011 (ΑΛΑ: 45BM4691Ω3-Ξ6Π) απόφασή του αποφάσισε:

«... - την παράταση της σύμβασης μίσθωσης με την εταιρεία «Μ. Ξ Α.Ε.» για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) ετών σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.12 του άρθρου 15 του Ν. 4013/11, αρχομένης από τη δημοσίευση του νόμου.

- την ανάληψη υποχρέωσης της παραπάνω μισθώτριας εταιρίας να διαθέσει το ποσό των #500.000#€ για την εκτέλεση εργασιών επί του κτιρίου εντός χρονικού διαστήματος μιας τετραετίας από την υπογραφή της σύμβασης παράτασης ... με την υποχρέωσή της όπως αποστέλλει στον Οργανισμό αντίγραφα εκτέλεσης των εργασιών, την εκτέλεση των οποίων θα ελέγξει Τριμελής Επιτροπή που θα ορίσει το Δ.Σ. με απόφασή του όταν ολοκληρωθούν οι εργασίες. - το μίσθωμα για το χρόνο της παράτασης καθορίζεται στο ποσό των #25.000#€ μηνιαίως, η υποχρέωση καταβολής του οποίου αρχίζει από την ημερομηνία υπογραφής του συμφωνητικού της παράτασης. Το μηνιαίο μίσθωμα αναπροσαρμόζεται μετά την συμπλήρωση διετίας από την ημερομηνία υπογραφής του συμφωνητικού της παράτασης στο ποσό του δείκτη τιμών καταναλωτή +1 μονάδα και πάντως όχι λιγότερο του ποσοστού του 3%. Το μίσθωμα βαρύνει το τέλος χαρτοσήμου 3,6% , κατά τα λοιπά δε θα ισχύουν οι όροι της από 18/3/1972 αρχικής μισθωτικής σύμβασης.»

Στην υπ' αρ. πρωτ. ΔΙ.ΠΣΑΠ.Φ304/100/17-11-2011 εισήγηση προς Δ.Σ. Ο.Α.Ε.Ε. αναφέρονται μεταξύ άλλων και τα εξής: «Το Διοικητικό Συμβούλιο του Ο.Α.Ε.Ε με την

αριθ. 1150/197/25-10-2011 απόφασή του (ΑΔΑ 45ΒΜ4691Ω3-Ξ6Π) αποφάσισε την παράταση της σύμβασης μίσθωσης με την εταιρεία «Α.Ε. ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ» για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) ετών σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 12 του αρθρ. 15, του ν.4013/2011 αρχομένης από τη Δημοσίευση του Νόμου. Η Υπηρεσία μας με το από 08-11-2011 υπηρεσιακό σημείωμα (αριθ. πρωτ. ΝΥ 7127/08-11-2011) απέστειλε στο Νομικό Σύμβουλο του Οργανισμού το σχέδιο παράτασης του συμφωνητικού μίσθωσης για οποιεσδήποτε διορθώσεις και συμπληρώσεις λαμβάνοντας υπόψη και το ν. 4013/2011 για το χρόνο έναρξης της ως άνω παράτασης. Ο Νομικός Σύμβουλος κ. Γ. Φ στο αριθ. πρωτ. 7127/11-11-2011 έγγραφο αναφέρει τα εξής: «Κατά τη συνεδρίαση του Δ.Σ. της 25-10-11 όπου λήφθηκε η 1150/197 απόφαση διατύπωσα και έχει καταχωρηθεί στο οικείο πρακτικό τη γνώμη μου επί του τιθέμενου με το παρόν ερωτήματος κατά την οποία η παράταση της συγκεκριμένης μίσθωσης κατά τη ρητή διάταξη της παρ. 12, του αρθρ. 15, του ν. 4013/2011 άρχεται από τη λήξη της παρατεινόμενης μίσθωσης και επομένως το Δ.Σ. έχει ενημερωθεί επ' αυτού».

Μετά τα ανωτέρω, στις 25-11-2011, υπογράφηκε Ιδιωτικό Συμφωνητικό Παράτασης Μίσθωσης μεταξύ του Προέδρου και νομίμου εκπροσώπου του Ο.Α.Ε.Ε. και του νομίμου εκπροσώπου της εταιρείας «Μ.Α. ΑΕ» και η διάρκεια της με το από 18-03-1972 ιδιωτικό συμφωνητικό αρχικά συναφθείσας μεταξύ των συμβαλλομένων μίσθωσης του αναφερόμενου σε αυτό ξενοδοχείου, παρατάθηκε για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) ετών, αρχομένης από τη δημοσίευση του νόμου δηλ. από 15-09-2011 και μέχρι 14-09-2023.

Το εν λόγω συμφωνητικό εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 53/2/23-11-2011 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Α.Ε.Ε.

5. Με ημερομηνία κατάθεσης 04-06-2020 (αριθμ.πρωτ.109345), η εταιρεία «Μ.Α. ΑΕ» υπέβαλε αίτηση για νέα παράταση της μίσθωσης του ανήκοντος πλέον στον e-ΕΦΚΑ (διαδόχου του Ο.Α.Ε.Ε.) ξενοδοχείου, για δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη της, δηλ. από 15-09-2023, σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν. 4605/2019.

Εν όψει της αίτησης αυτής, η Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του e-ΕΦΚΑ υπέβαλε ερώτημα περί της δυνατότητας παράτασης, σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν. 4605/2019, της μίσθωσης του ακινήτου του πριν τη λήξη της μίσθωσης και,

σε περίπτωση που είναι δυνατή τέτοια παράταση, ποιός είναι ο χρόνος εκτίμησης της μισθωτικής αξίας του ακινήτου αυτού.

6. Στη συνέχεια, η εταιρεία «Μ.Α. ΑΕ» υπέβαλε νέα αίτηση, με ημερομηνία κατάθεσης 09-09-2021 (αριθμ. πρωτ. 344649), για παράταση της μίσθωσης για δύο (2) χρόνια από τη λήξη της, δηλ. από 15-09-2023, σύμφωνα με το άρθρο 48 του ν. 4790/2021. Στις διατάξεις του άρθρου 48 του ν. 4790/2021 (Α' 48) «Προστασία δημόσιας υγείας από COVID-19, κοινωνική προστασία, επαναλειτουργία Δικαστηρίων και άλλες διατάξεις» και υπό τον τίτλο: «Παράταση μισθώσεων τουριστικών καταλυμάτων», ορίζονται τα εξής: «1. Η διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων, καθώς και ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων - διαμερισμάτων της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155), οι οποίες βρίσκονται σε ισχύ κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, παρατείνεται για δύο (2) έτη από την ημερομηνία λήξης αυτών, κατόπιν μονομερούς δήλωσης του μισθωτή, η οποία δεσμεύει τον εκμισθωτή, εφόσον κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσής της δεν υφίστανται ληξιπρόθεσμες οφειλές από μισθώματα χωρίς να συνυπολογίζονται για τον σκοπό αυτόν ληξιπρόθεσμες οφειλές του Δημοσίου. Η μονομερής δήλωση του μισθωτή υποβάλλεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος. 2 ... 3. Οι ρυθμίσεις του παρόντος εφαρμόζονται σε όλες τις μισθώσεις της παρ. 1, στις οποίες εκμισθωτής είναι οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, ή το Δημόσιο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης ή φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα».

7. Με τις ανωτέρω διατάξεις, παρατείνονται οι μισθώσεις τουριστικών καταλυμάτων για δύο χρόνια από την ημερομηνία λήξης τους, κατόπιν μονομερούς δήλωσης του μισθωτή. Για την εφαρμογή των ως άνω διατάξεων, βασική προϋπόθεση αποτελεί η ύπαρξη ενεργούς, κατά τη δημοσίευση του νόμου (31-3-2021), μίσθωσης. Σε περίπτωση δε τέτοιας μίσθωσης, για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά και οι προϋποθέσεις της μη ύπαρξης ληξιπρόθεσμων οφειλών και της υποβολής της μονομερούς δήλωσης του μισθωτή εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του νόμου, ήτοι έως 30-09-2021. Κατά συνέπεια, εφ' όσον ελεγχθούν – εξεταστούν από την αρμόδια Υπηρεσία του Φορέα, πέραν των νομικών ζητημάτων και τα ζητήματα της ουσίας

(μη ύπαρξη ληξιπρόθεσμων οφειλών μισθωμάτων από τον μισθωτή, μίσθωση που βρίσκεται σε ισχύ την 31-03-2021 και υποβολή εμπρόθεσμης δήλωσης) και προκύπτει ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που τάσσει ο νόμος, η παράταση της μίσθωσης για δύο χρόνια από τη λήξη της, δεν εναπόκειται στην κρίση του Φορέα - εκμισθωτή αλλά η κατά τον νόμο δήλωση - αίτηση του μισθωτή είναι δεσμευτική.

8. Εν όψει της αίτησης αυτής, η Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του e-ΕΦΚΑ υπέβαλε νέο ερώτημα (σχετ. το με αρ. πρωτ. 431234/27-10-2021 έγγραφο) περί της δυνατότητας να προηγηθεί η δωδεκαετής παράταση της μίσθωσης του ακινήτου, (βάσει των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 4605/2019), της 2ετούς παράτασης, (βάσει των διατάξεων του άρθρου 48 του ν. 4790/2021).

Επί του ερωτήματος αυτού, με το με αρ. πρωτ. 467732/17-11-2021 έγγραφο του Γραφείου Νομικού Συμβούλου του e-ΕΦΚΑ, πληροφορήθηκε η Υπηρεσία ότι «... δεν δύναται να προηγηθεί της διετούς, βάσει του άρθρου 48 του ν. 4790/2021, παράτασης της μίσθωσης, ουδεμία άλλη νόμιμη ή συμβατική παράταση, γιατί η δυνατότητα της διετούς παράτασης παρέχεται για συγκεκριμένο και ορισμένο χρονικό διάστημα, ήτοι για δύο χρόνια από τη λήξη της υφιστάμενης, κατά τον χρόνο δημοσίευσης του νόμου (31-03-2021), σύμβασης ... Αντιθέτως, αν ικανοποιηθεί πρώτα σχετικό αίτημα της μισθώτριας και παραταθεί η μίσθωση για δύο (2) έτη βάσει των διατάξεων του άρθρου 48 του ν. 4790/2021, εν προκειμένω μέχρι την 14-09-2025, στη συνέχεια, δεν κωλύεται αυτή να αιτηθεί νέα παράταση της μίσθωσης για 12 επιπλέον έτη, βάσει των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 4605/2019, αφού ρητά ορίζεται σε αυτές, ότι ισχύουν για μισθώσεις ακινήτων συμπεριλαμβανομένων αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί» και ζητήθηκε από την εν λόγω Υπηρεσία να γνωστοποιήσει : α) εάν, μετά τη νεώτερη αίτηση της μισθώτριας για παράταση της μίσθωσης από 15-9-2023 έως 14-9-2025, και αφού λάβει υπόψη της το περιεχόμενο του ανωτέρω με αρ. πρωτ. 467732/17-11-2021 εγγράφου του Γραφείου Νομικού Συμβούλου του e-ΕΦΚΑ, θεωρεί ότι εξακολουθεί να συντρέχει λόγος υποβολής του αρχικού ερωτήματος και β) στην περίπτωση που η απάντησή της είναι καταφατική, να το επανυποβάλει, συμπληρώνοντας το ιστορικό της υπόθεσης με τα νεώτερα στοιχεία που ενδεχομένως μεσολάβησαν μετά την υποβολή του αρχικού ερωτήματος (τυχόν νέα παράταση της μίσθωσης βάσει του άρθρου 48 του ν.

4790/2021, νέο χρόνο λήξης της μίσθωσης, νέα αίτηση της μισθώτριας εταιρείας για παράταση κ.λ.π.).

9. Η ερωτώσα υπηρεσία με το με αριθμό πρωτ. 506397/7-12-21 έγγραφό της, ενημέρωσε α) ότι η εταιρεία με την με αρ. πρωτ. 477675/24-11-2021 επιστολή της δήλωσε ότι «... ανεξαρτήτως του αιτήματός μας για 2ετή παράταση της μίσθωσης βάσει του άρθρου 48 του ν. 4790/2021 ... εξακολουθούμε να επιθυμούμε τη 12ετή παράταση της μίσθωσης σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 41 του ν. 4605/2019, σύμφωνα με τη με αρ. πρωτ. 109345/4-6-2020 αίτησή μας προς τον Οργανισμό σας» και β) ότι «... συνεχίζει να παράσταται η ανάγκη έκδοσης γνωμοδότησης του ΣΤ΄ Τμήματος Ν.Σ.Κ. επί του ερωτήματός μας ...».

Στη συνέχεια επαναδιατύπωσε το ερώτημα, συμπληρώνοντάς το με τα ακόλουθα δύο υποερωτήματα:

α) αν η μισθώτρια υποχρεούται να υποβάλει νέα αίτηση για την παράταση της μίσθωσης ή ισχύει το υπ΄ αριθμ. πρωτ. 109345/04/06/2020 αίτημά της για 12ετή παράταση, το οποίο αίτημα επικαιροποιήθηκε με την με αρ. πρωτ. 477675/24-11-2021 επιστολή της εταιρείας και β) αν πρέπει να υποβληθούν εκ νέου, επικαιροποιημένες, η Έκθεση εκτίμησης μισθωτικής και αγοραίας αξίας ακινήτου και η Μελέτη βιωσιμότητας, που είχε υποβάλει η αιτούσα εταιρεία και συνόδευσαν το αρχικό από 4-6-2020 αίτημά της.

Συνολικά, τα ερωτήματα της υπηρεσίας, συνοψίζονται, κατά θεμιτή αναδιατύπωσή τους, στα ως άνω τρία (3) αναφερόμενα στην «Περίληψη Ερωτήματος» της παρούσας.

II. Νομοθετικό πλαίσιο

10. Κατ' αρχάς, θα πρέπει να τονισθεί ότι το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους είναι αρμόδιο σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 4831/2021 να απαντά σε ερωτήματα της Διοίκησης, για την ερμηνεία συγκεκριμένων διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας, η έννοια και το περιεχόμενο των οποίων προβληματίζει τη Διοίκηση, στις περιπτώσεις που στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της καλείται να υπαγάγει πραγματικά περιστατικά στις διατάξεις αυτές.

Κατά συνέπεια, δεν επιτρέπεται από τον νόμο, στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους να κρίνει επί θεμάτων ουσιαστικής αξιολόγησης πραγματικών περιστατικών, κατ' ουσιαστική εκτίμηση και στάθμιση των υπαρχόντων πραγματικών στοιχείων του

φακέλου και υπαγωγή αυτών στην προσήκουσα διάταξη, αρμοδιότητα που στην περίπτωση του ερωτήματος ανήκει αποκλειστικά στο Δ.Σ. του e-ΕΦΚΑ, επιτρέπεται όμως και επιβάλλεται (το ΝΣΚ) να γνωμοδοτεί σχετικά με την ερμηνεία διατάξεων που εφαρμόζει το εν λόγω όργανο, στα πλαίσια της αποκλειστικής αρμοδιότητάς του, σχετικά με τη στάθμιση, ουσιαστική εκτίμηση και υπαγωγή σ' αυτές (τις ερμηνευθείσες διατάξεις) πραγματικών περιστατικών.

Επιπλέον, η απάντηση σε απορίες περί του πρακτέου σε συγκεκριμένη υπόθεση που αντιμετωπίζει η Διοίκηση, θα αποτελούσε νομικώς ανεπίτρεπτη υποκατάσταση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους στα καθήκοντα της Διοίκησης (Γνωμοδοτήσεις Ν.Σ.Κ. 236/2019, 153/2019, 43/2019, 408/2012, 140/2010, 524/2006, 451/2000).

11. Επισημαίνεται προκαταρκτικώς, ότι λαμβάνοντας υπόψη ότι: α) δεν αποτελεί έργο του ΝΣΚ αλλά των οργάνων της διοίκησης του εκάστοτε ασφαλιστικού Φορέα και του αρμοδίου για την εποπτεία αυτού, Υπουργού, η διαπίστωση του εάν η επίμαχη μίσθωση συνεχίσθηκε νομίμως ή μη μετά την συμβατική ημερομηνία λήξης της (Γνμδ. ΝΣΚ 157/2021) και β) η ερωτώσα υπηρεσία προβληματίζεται για την ερμηνεία των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 4605/2019, που καλείται να εφαρμόσει στα πλαίσια της εξέτασης της από 4-6-2020 αίτησης της μισθώτριας εταιρείας, η αντιμετώπιση του ερωτήματος που ακολουθεί δεν επεκτείνεται σε διατάξεις προηγούμενες του χρονικού αυτού σημείου, παρά μόνον στο μέτρο που κρίνεται αναγκαίο για την αποτύπωση της διαδοχικότητας των κρίσιμων εν προκειμένω ρυθμίσεων περί παράτασης της διάρκειας μισθώσεων τουριστικών καταλυμάτων ιδιοκτησίας Δημοσίου ή άλλων ν.π.δ.δ.

Ειδικότερα, ενόψει του ιστορικού, με βάση το οποίο υποβλήθηκε το εξεταζόμενο ερώτημα, κρίσιμες παρίστανται οι διατάξεις που ακολουθούν:

12. Στον ν. 4387/2016 (Α' 85/12-05-2016), μεταξύ άλλων, ορίζεται :

Άρθρο 51. «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης - Σύσταση - Σκοπός 1. 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 οιοινεί καθολικός διάδοχος αυτών. Το Ν.Α.Τ. και ο Ο.Γ.Α. εξακολουθούν ...»

Άρθρο 53. «1. Ο e-Ε.Φ.Κ.Α. αποτελείται από, έναν (1) κλάδο κύριας ασφάλισης και λοιπών παροχών, στον οποίο εντάσσονται, σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα στο άρθρο 51 του παρόντος, οι παρακάτω φορείς, με τους κλάδους, τομείς και λογαριασμούς τους, πλην των αναφερόμενων στο Κεφάλαιο ΣΤ', ως εξής: Α ... Δ. Οργανισμός Ασφάλισης Ελευθέρων Επαγγελματιών (Ο.Α.Ε.Ε.). α. Κλάδος Κύριας Ασφάλισης. αα. Κλάδος Κύριας Ασφάλισης Ο.Α.Ε.Ε.»

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 70. «Περιουσία, λογιστική και οικονομική λειτουργία. 1. Το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού που προέρχεται από τους εντασσόμενους στον Ε.Φ.Κ.Α. φορείς, τομείς, κλάδους και λογαριασμούς, οι πόροι που προβλέπονται υπέρ αυτών από τις ισχύουσες διατάξεις, καθώς και η κινητή και ακίνητη περιουσία τους, περιέρχονται αυτοδίκαια στον Ε.Φ.Κ.Α. ως καθολικό διάδοχό τους. Ο Ε.Φ.Κ.Α. υπεισέρχεται στα πάσης φύσεως δικαιώματα και υποχρεώσεις των εντασσόμενων φορέων, τομέων, κλάδων και λογαριασμών ... 8. Οι συμβάσεις τρίτων με τους εντασσόμενους φορείς, τομείς, κλάδους και λογαριασμούς εξακολουθούν να ισχύουν έναντι του Ε.Φ.Κ.Α.»

13. 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^Α 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.)».

14. 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 του ν. 3863/2010 άρθρο 49 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.»*

15. Στα άρθρα 38, 44 και 47 του π.δ. 715/1979 (Α' 212) «Περί τρόπου ενεργείας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει κ.λ.π.», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την παράγραφο 1 του άρθρου 79 του ν. 3996/2011 (Α' 170), ορίζεται:

Άρθρο 38. *«1. Τα εις τα Ν.Π.Δ.Δ. ανήκοντα και εν γένει υπό αυτών διαχειριζόμενα ακίνητα εκμισθούνται διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού. 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 αναμισθωσις δεν χωρεί. 3. Ο μισθωτής υποχρεούται άμα τη καθ' οιονδήποτε τρόπον λήξει της συμβάσεως εκμισθώσεως, όπως αποδώση το μίσθιον εις Επιτροπήν Παραλαβής συγκροτουμένην 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.».*

16. Περαιτέρω, με τις διατάξεις των άρθρων 1, 7 και 45 του π.δ. 34/1995 (ΦΕΚ 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. επιχείρησι σ' αυτά εμπορικών πράξεων ή για άσκησι επαγγέλματος ή δραστηριότητος που προστατεύεται από το παρόν.»*

Άρθρο 7. «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.»

Άρθρο 45. (Παραίτηση από δικαιώματα). «Η παραίτηση οποιουδήποτε από τα μέρη από τα δικαιώματα του παρόντος κατά την κατάρτιση της μίσθωσης είναι άκυρη, εφόσον το παρόν δεν ορίζει διαφορετικά».

17. Οι διατάξεις του άρθρου 13 του ν. 4242/2014 (Α' 50/28-2-2014) 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 ... 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 μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις αυτού, όπως τροποποιείται κατά το παρόν άρθρο.»

18. Στις διατάξεις των παραγράφων 12 και 13 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011 (Α' 204), όπως αντικαταστάθηκαν με τη διάταξη του άρθρου 41 του ν. 4605/2019 (Α' 52/1-4-2019) «Εναρμόνιση της ελληνικής νομοθεσίας με την οδηγία (ΕΕ) 2016/943 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου ... - Μέτρα για την επιτάχυνση του έργου του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης και άλλες διατάξεις» και υπό τον τίτλο: «Δυνατότητα παράτασης εμπορικών μισθώσεων σε ακίνητα του Δημοσίου» ορίζονται τα εξής: «12. Μισθώσεις ακινήτων, που υπάγονται στο π.δ. 34/1995 (Α' 30), οι οποίες αφορούν σε ακίνητα στα οποία στεγάζονται επιχειρήσεις με εκμισθωτή το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α. ή φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα πλην της ΕΤΑΔ, συμπεριλαμβανομένων αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί, εφόσον δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μισθωμάτων ή άλλες οφειλές προς τον οικείο φορέα και υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του ακινήτου που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του εκμισθωτή, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα (12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. Το ίδιο ισχύει και για μισθώσεις των

παραπάνω ακινήτων που έχουν λήξει, εφόσον το μίσθιο δεν έχει αποδοθεί και δεν υφίσταται αντισυμβατική διακράτηση. 13. Για τον καθορισμό του μισθώματος του χρόνου της παράτασης της μίσθωσης σύμφωνα με την παράγραφο 12, προηγείται εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή που έχει εγγραφεί στο μητρώο της παρ. Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 (Α' 107). Το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από την ανωτέρω εκτιμώμενη μισθωτική αξία. Αν το ήδη καταβαλλόμενο μίσθωμα υπερβαίνει την εκτιμώμενη μισθωτική αξία, το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το ήδη καταβαλλόμενο. 2. Η παρ. 3 του άρθρου 56 του ν. 4144/2013 (Α' 88) καταργείται.»

19. Στις διατάξεις της υποπαραγράφου Γ5 της παραγράφου Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 «Επείγοντα μέτρα εφαρμογής των νόμων 4046/2012, 4093/2012 και 4127/2013» (Α' 107) ορίζονται τα ακόλουθα: ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Γ. ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΧΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ... ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Γ.1 ... ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Γ.5 : ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ. «Με την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας με τις οποίες καθορίζεται ειδική διαδικασία εκτιμήσεων συγκεκριμένων αγαθών, οι πιστοποιημένοι εκτιμητές διενεργούν εκτιμήσεις της αξίας αγαθών (ενσωμάτων ή άυλων), που αφορούν ενδεικτικά σε: Ακίνητα και εμπράγματα δικαιώματα ...».

20. Τέλος, στο άρθρο 130 και με τον τίτλο "Τύπος συμβάσεων" του ν. 4270/2014 «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ΕΕ) - δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις» (Α' 143/28-6-2014) ορίζεται: «Για το κύρος σύμβασης του Δημοσίου με αντικείμενο αξίας μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων πεντακοσίων (2.500) ευρώ ή που γεννά διαρκή υποχρέωση αυτού, απαιτείται η κατάρτισή της να γίνει με ιδιωτικό τουλάχιστον έγγραφο.»

III. Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν καθώς και των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη του Τμήματος, από την ερωτώσα υπηρεσία, συνάγονται τα ακόλουθα :

Επί του πρώτου υποερωτήματος

21. Με το άρθρο 51 του ν. 4387/2016 (Α' 85/12.5.2016) συνεστήθη νομικό πρόσωπο

δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης», το οποίο τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργείου Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και στο οποίο από 1.1.2017, οπότε και άρχισε η λειτουργία του ως φορέα κοινωνικής ασφάλισης, εντάχθηκαν αυτοδίκαια οι υφιστάμενοι φορείς κοινωνικής ασφάλισης, μεταξύ των οποίων και ο Ο.Α.Ε.Ε., το δε σύνολο του ενεργητικού και παθητικού και η κινητή και ακίνητη περιουσία όλων των εντασσόμενων φορέων περιήλθε αυτοδικαίως στον Ε.Φ.Κ.Α. που κατέστη καθολικός διάδοχός τους.

22. Ο ν. 813/1978 "περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων", ο οποίος κωδικοποιήθηκε με το π.δ. 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 δ/τος.

23. 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, 1429/2000) ότι στην ανωτέρω προστασία υπάγονται και εκείνες οι εκμισθώσεις που αφορούν σε ακίνητα των Ν.Π.Δ.Δ., εφόσον σε αυτά οι μισθωτές ασκούν τις αναφερόμενες στο άρθρο 1 του εν λόγω π.δ. δραστηριότητες ή τα επαγγέλματα του άρθρου 2 αυτού. Οι ανωτέρω διατάξεις περιέχουν ειδικές ρυθμίσεις, με αποτέλεσμα οι μισθώσεις, οι οποίες συνάπτονται με Ν.Π.Δ.Δ. ως εκμισθωτή, για επιχείρηση στα εκμισθούμενα ακίνητα δραστηριοτήτων ή επαγγελματιών αναφερομένων στις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του π.δ. 34/1995, να καταλαμβάνονται από τις ειδικές διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων αυτού, καθώς ως ειδικές επικρατούν της νομοθεσίας που αναφέρεται στη διαχείριση της

περιουσίας των Ν.Π.Δ.Δ. (Γνμδ. Ν.Σ.Κ. 7/2021, 389/1996, 254/2008,169/2011, 334/2013). Τούτο δε, διότι οι διατάξεις του ως άνω "περί εμπορικών μισθώσεων" π.δ., είναι επικρατέστερες εκείνων που ρυθμίζουν εν γένει τις ως άνω μισθώσεις (π.δ. 715/1979, ν. 4430/2016 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, ΟΤΑ κ.λπ., εφόσον από την εφαρμογή των τελευταίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή και διαφορετικά εκείνων που προκύπτουν από την εφαρμογή του π.δ. 34/1995.

Ως εκ τούτου, επί εκμισθώσεως σε τρίτο ακινήτου του e-ΕΦΚΑ, που εμπíπτει στις προστατευτικές διατάξεις των εμπορικών μισθώσεων, ως εν προκειμένω, ως προς τα ουσιαστικά ζητήματα, είναι επικρατέστερες οι διατάξεις του π.δ. 34/1995. (Γνμδ. ΝΣΚ 169/2011).

24. Ήδη, για τις μισθώσεις που ενέπιπταν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995, ισχύει το άρθρο 13 του ν. 4242/2014, είτε πρόκειται για εμπορικές μισθώσεις που συνήφθησαν μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού (28-02-2014) είτε για εμπορικές μισθώσεις που έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος αυτού. Όπως συνάγεται από το περιεχόμενο των παραπάνω διατάξεων, με αυτές εισήχθησαν ευέλικτες διαδικασίες εκμίσθωσης αλλά και ρυθμίσεις με τις οποίες διασφαλίζεται προσαρμογή της μισθωτικής σχέσης στις εκάστοτε οικονομικές και πραγματικές συνθήκες.

Στην αιτιολογική έκθεση της τροπολογίας - προσθήκης στο σχέδιο νόμου «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας» που ψηφίσθηκε ως άρθρο 13 στον ανωτέρω νόμο, αναφέρεται ότι: *«Με τις προτεινόμενες διατάξεις εναρμονίζεται η νομοθεσία των εμπορικών μισθώσεων με τις σύγχρονες απαιτήσεις και παρέχεται η ελευθερία στα συμβαλλόμενα μέρη να ρυθμίζουν την διάρκεια της εμπορικής μίσθωσης για όσο χρόνο τα ίδια επιθυμούν ... Ορίζεται, επιπλέον, ότι οι μισθωτικές συμβάσεις που συνάπτονται στο εξής θα διέπονται από τη συμφωνία των μερών και τις διατάξεις του*

Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με συγκεκριμένες διατάξεις του π.δ. 34/1995 που δεν αφορούν τη διάρκεια και το δικαίωμα καταγγελίας. Με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα αναθέρμανσης της αγοράς εμπορικών ακινήτων, αφού ελεύθερα οι συμβαλλόμενοι μπορούν να ορίζουν την διάρκεια της μίσθωσης χωρίς τον κίνδυνο δέσμευσης του ακινήτου για μεγάλο χρονικό διάστημα που με τις ισχύουσες διατάξεις μπορεί να φτάσει εν τοις πράγμασι και τα δεκαέξι (16) έτη. Έτσι, οι εκμισθωτές μπορούν να μισθώσουν σε ανταγωνιστικές τιμές τα ακίνητά τους, προκειμένου να μην μένουν κλειστά και να επανέλθουν στις φυσιολογικές τιμές όταν η οικονομία ανακάμψει. ...».

25. Ως ανεφέρθη ανωτέρω (παρ.17, 24) οι εμπορικές μισθώσεις διέπονται, πρωτίστως, από τις όποιες συμφωνίες συνάπτουν τα μέρη μεταξύ τους, τις διατάξεις του ΑΚ και τις διατάξεις του π.δ. 34/1995 που δεν αναφέρονται ρητά ως εξαιρετές σε αυτό. Περαιτέρω, έχει κριθεί ότι ακόμη και στην περίπτωση που η εκμίσθωση ακινήτων διέπεται από ιδιαίτερο νομικό πλαίσιο, παραίτηση κατά την κατάρτιση της σύμβασης μίσθωσης από την προστασία της νομοθεσίας περί επαγγελματικών μισθώσεων αλλά και ειδικότερα παραίτηση οποιουδήποτε από τους συμβαλλομένους από τα δικαιώματά τους τα οποία απορρέουν από τις διατάξεις της νομοθεσίας αυτής, είναι άκυρη, εκτός εάν υπάρχει αντίθετη σχετική ρύθμιση στην τελευταία. Τούτο διότι στη νομοθεσία περί προστασίας των μισθώσεων αυτών περιέχονται και διατάξεις δημόσιας τάξης (ΑΠ 600/2001, 1063/1996 ΝΟΜΟΣ). Εντούτοις, είναι δυνατόν να αντιταχθεί η διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ περί καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος και στην άσκηση δικαιωμάτων που πηγάζουν από δημόσιας τάξης διατάξεις περί προστασίας των επαγγελματικών μισθώσεων, εάν από οποιοδήποτε συμβαλλόμενο μέρος ασκείται τέτοιο δικαίωμα καταχρηστικώς (ΑΠ 1063/1996, ΝΟΜΟΣ).

26. Με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 4605/2019 δίδεται η δυνατότητα παράτασης των εμπορικών μισθώσεων σε ακίνητα του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. και ΟΤΑ, μέχρι 12 έτη. Για την εφαρμογή των ως άνω διατάξεων, βασική προϋπόθεση αποτελεί η ύπαρξη μίσθωσης που υπάγεται στο π.δ. 34/1995, δηλαδή εμπορικής μίσθωσης, με εκμισθωτή το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ., συμπεριλαμβανομένων «... αυτών που έχουν παραταθεί ή ανανεωθεί». Σε περίπτωση δε τέτοιας μίσθωσης, για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά και οι προϋποθέσεις

της μη ύπαρξης ληξιπρόθεσμων οφειλών μισθωμάτων ή άλλων οφειλών από τον μισθωτή τους και να έχει υποβληθεί βιώσιμο επιχειρηματικό πλάνο για εκσυγχρονισμό και βελτίωση του ακινήτου. Επί δε μισθώσεων που έχουν λήξει, τις οποίες αφορά το δεύτερο εδάφιο της ως άνω διάταξης, πλέον αυτών, απαιτείται ο μισθωτής να χρησιμοποιεί (να κατέχει) το μίσθιο παρά τη λήξη της μίσθωσης και να μην υφίσταται αντισυμβατική διακράτησή του.

27. Σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση του ν. 4605/2019, η μη δυνατότητα παράτασης των μισθώσεων, «... έχει οδηγήσει σε αρνητικά αποτελέσματα, όπως η αδυναμία ένταξης στον αναπτυξιακό νόμο, η συρρίκνωση του ενδιαφέροντος επένδυσης σε έργα ανακαίνισης και εν γένει αναβάθμισης των κτιρίων και των υποδομών τους, ακόμη δε και σε διακοπή της λειτουργίας ορισμένων επιχειρήσεων, με την συνακόλουθη απώλεια θέσεων εργασίας και εσόδων για το Δημόσιο. Με την προτεινόμενη ρύθμιση, επαναφέρεται η σχετική δυνατότητα παράτασης των μισθώσεων, δίχως γεωγραφικό περιορισμό, το πεδίο εφαρμογής της αφορά το σύνολο των εμπορικών μισθώσεων που υπάγονται στο π.δ. 34/1995, ενώ συγχρόνως διασφαλίζονται κατ' απόλυτο τρόπο τα συμφέροντα του Δημοσίου ως ιδιοκτήτη - εκμισθωτή. Τέλος, καταργείται η παρ. 3 του άρθρου 56 του ν. 4144/2013 (Α' 88), σύμφωνα με την οποία, για τα ακίνητα ιδιοκτησίας Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης (ΦΚΑ), οι παρ. 12 και 13 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011 εφαρμόζονται μόνο εάν ο μισθωτής του ακινήτου είναι φορέας του ευρύτερου δημόσιου τομέα, έτσι ώστε οι προτεινόμενες διατάξεις να εφαρμόζονται και στους ΦΚΑ.»

28. Με τη ρύθμιση της διάταξης αυτής, παρέχεται επομένως η δυνατότητα στον ΕΦΚΑ, ως εκμισθωτή εμπορικής μίσθωσης, κατ' απόκλιση από τις διατάξεις που ορίζουν την υποχρεωτική διενέργεια διαγωνισμού για την εκμίσθωση ακινήτων του, να παρατείνει τις υφιστάμενες μισθώσεις ακόμα και αυτές που έληξαν (χωρίς αντισυμβατική διακράτηση) ή που λήγουν οποτεδήποτε, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή, για χρονικό διάστημα μέχρι 12 έτη από τη λήξη του συμβατικού (αρχικού ή μετά από παράταση) ή νόμιμου χρόνου προστασίας της εμπορικής μίσθωσης, με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην εν λόγω διάταξη.

29. Εφόσον λοιπόν, ελεγχθούν και εξεταστούν από την αρμόδια Υπηρεσία του Φορέα, κατά την αποκλειστική περί αυτού αρμοδιότητά της, τα ζητήματα της ουσίας

(μη ύπαρξη ληξιπρόθεσμων οφειλών μισθωμάτων ή άλλων οφειλών από τον μισθωτή και υποβολή βιώσιμου επιχειρηματικού πλάνου για εκσυγχρονισμό και βελτίωση του ακινήτου) και προκύπτει ότι από την παράταση της μίσθωσης δίνεται αφ' ενός μεν η δυνατότητα να διασφαλισθεί το συμφέρον του Φορέα, αφ' ετέρου δε ένα σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον για τον αιτούντα, στα πλαίσια και της δίκαιης μεταχείρισης όσων έχουν προβεί σε παροχές και επενδύσεις εν καιρώ κρίσης, επιτυγχάνοντας την αναβάθμιση του μισθίου ακινήτου, όπως προβάλλει εν προκειμένω η αιτούσα, δύναται να εγκριθεί παράταση της μίσθωσης. Η παράταση αυτή καθ' εαυτή, όσο και η διάρκειά της, απόκειται στην απόλυτη ουσιαστική κρίση του εκμισθωτή και δεν είναι υποχρεωτική.

30. Περαιτέρω ως προς τον καθορισμό του χρόνου, κατά τον οποίο μπορεί ο ΕΦΚΑ να αποδεχθεί το αίτημα παράτασης της μίσθωσης πριν τη λήξη της τρέχουσας παράτασης, επισημαίνεται ότι εφόσον στη σύμβαση ή στο νόμο προβλέπεται δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης, αυτή μπορεί να ενεργοποιηθεί όταν ο μισθωτής υποβάλει σχετικό αίτημα. Με την παράταση της μίσθωσης συνεχίζεται η παλαιά μίσθωση και η νέα διάρκεια αυτής αρχίζει από τη λήξη της διάρκειας της προηγούμενης. Σημειώνεται ότι βασική διάταξη στον ΑΚ είναι αυτή του άρθρου 361 που καθιερώνει τις αρχές της αυτονομίας της βούλησης και της ελευθερίας των συμβάσεων. Στο πλαίσιο αυτό, η αποδοχή από τον εκμισθωτή του αιτήματος της μισθώτριας για παράταση, μπορεί να λάβει χώρα, συντρεχουσών των προϋποθέσεων του άρθρου 15 παρ. 12 ν. 4013/2011, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 41 ν. 4605/2019, οποιαδήποτε χρονική στιγμή κατά τη διάρκεια της σύμβασης και πριν τη λήξη της, χωρίς κανένα περιορισμό στον χρόνο λήψης της σχετικής απόφασης και κατάρτισης της σύμβασης παράτασης (Γνμδ. ΝΣΚ 7/2021). Μάλιστα, είναι σύνηθες, η επιδίωξη εκ μέρους του μισθωτή έγκαιρης συμφωνίας για παράταση της μίσθωσης, για λόγους που αφορούν στην πραγματοποίηση νέων επενδύσεων ή/και στην υπαγωγή του σε αναπτυξιακούς νόμους, ή προγράμματα που απαιτούν μεγαλύτερη διάρκεια από το υπόλοιπο της μίσθωσης και γενικότερα για τον καλύτερο προγραμματισμό της επιχειρηματικής του δραστηριότητας. Άλλωστε ένα σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον προάγει όχι μόνο το συμφέρον του μισθωτή με ανάπτυξη της επιχειρηματικής του δραστηριότητας αλλά, κατ' επέκταση και το συμφέρον της εθνικής οικονομίας.

Επομένως, στο πρώτο υποερώτημα, αρμόζει η απάντηση ότι η δυνατότητα παράτασης εμπορικής μίσθωσης ακινήτου, μπορεί να γίνει οποτεδήποτε πριν τη λήξη της τρέχουσας μίσθωσης, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 15 παρ. 12 του ν. 4013/2011, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 41 του ν. 4605/2019, ήτοι α) της μη ύπαρξης ληξιπρόθεσμων οφειλών μισθωμάτων ή άλλων οφειλών προερχόμενων από τη μίσθωση και β) της υποβολής βιώσιμου επιχειρηματικού πλάνου για εκσυγχρονισμό και βελτίωση του μισθίου. Σε περίπτωση δε μη συνδρομής των ανωτέρω προϋποθέσεων, προ του χρόνου έναρξης της 12ετούς παράτασης, ο e-ΕΦΚΑ οφείλει να καταγγείλει τη σχετική συμφωνία, καθώς και (στην περίπτωση της ύπαρξης ληξιπρόθεσμων οφειλών μισθωμάτων) να καταγγείλει επίσης αυτήν ταύτην την υφιστάμενη (τρέχουσα) παράταση, αφού προηγουμένως, καλέσει τη μισθώτρια να εκπληρώσει τις σχετικές νόμιμες υποχρεώσεις της.

31. Κατά την ειδικότερη γνώμη των Νομικών Συμβούλων Διονυσίου Χειμώνα, Χαράλαμπου Μπρισκόλα και Αντωνίου Παπαγεωργίου, η κατ' άρθρο 41 του ν. 4615/2019 σύμβαση παράτασης υφιστάμενης μίσθωσης είναι δυνατό να καταρτισθεί σε εύλογο χρόνο πριν τη λήξη της αρχικής μίσθωσης και όχι καθ' οιαδήποτε χρονική στιγμή της διάρκειάς της. Και τούτο διότι η παραπάνω ειδική διάταξη ουδέν ορίζει περί του χρόνου κατάρτισης της σχετικής σύμβασης. Το κενό τούτο καλύπτεται με ερμηνεία που εξυπηρετεί τη διαπίστωση της συνδρομής των όρων και προϋποθέσεων εφαρμογής της ειδικής αυτής διάταξης. Η σύναψη σύμβασης παράτασης βάσει του άρθρου 361 ΑΚ, δηλαδή χωρίς προϋποθέσεις, όπως αυτές που ορίζονται στο άρθρο 41 του ν. 4615/2019 δεν εξυπηρετεί τη διαπίστωση της συνδρομής των όρων και προϋποθέσεων εφαρμογής της ειδικής αυτής διάταξης. Έτσι, μόνο εφόσον γίνει δεκτό ότι η σύμβαση παράτασης μπορεί να καταρτισθεί σε εύλογο χρόνο πριν τη λήξη της αρχικής μίσθωσης, διασφαλίζεται η αληθής συνδρομή των προϋποθέσεων του νόμου, ήτοι η μη ύπαρξη ληξιπρόθεσμων οφειλών του μισθωτή (κυρίως) και η εκτίμηση της βιωσιμότητας της επιχείρησης. Υπό την αντίθετη εκδοχή, σύμφωνα με την οποία μπορεί τα μέρη, για παράδειγμα, να συμφωνήσουν παράταση της αρχικής μίσθωσης ακόμη και την επομένη ημέρα της ισχύος της, υφίσταται κίνδυνος περιγραφής των παραπάνω, οριζομένων από το νόμο, προϋποθέσεων. Κατ' ακολουθία, στο πρώτο υποερώτημα, κατά την ειδικότερη αυτή

γνώμη, αρμόζει η απάντηση ότι ο e-ΕΦΚΑ μπορεί να συνάψει σύμβαση παράτασης της υφιστάμενης μίσθωσης βάσει των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 4615/2019, εφόσον αυτή καταρτισθεί σε εύλογο χρόνο πριν τη λήξη της υφιστάμενης μίσθωσης.

Επί του δεύτερου υποερωτήματος

32. Οι διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 4605/2019 ρυθμίζουν τη δυνατότητα που παρέχεται στον e-ΕΦΚΑ, ως εκμισθωτή εμπορικής μίσθωσης, να παρατείνει τις υφιστάμενες μισθώσεις, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή, με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην εν λόγω διάταξη και την τήρηση του εγγράφου τύπου της εν λόγω συμφωνίας παράτασης.

Από τις διατάξεις των άρθρων 361, 185, 191 και 193 του Αστικού Κώδικα, συνάγεται ότι η σύμβαση καταρτίζεται, τροποποιείται ή καταργείται με πρόταση και αποδοχή αυτής. Η πρόταση πρέπει να είναι πλήρης, να περιέχει δηλαδή όλα τα στοιχεία που απαιτούνται για τη σκοπούμενη σύμβαση, προπαντός μεν τα ουσιώδη, από δε τα επουσιώδη εκείνα τα οποία ο προτείνων νομίζει ότι πρέπει να εξαρθούν ιδιαίτερα. Αντίστοιχα, η αποδοχή της πρότασης για τη σύναψη σύμβασης, πρέπει να είναι σύμφωνη με το περιεχόμενο της πρότασης χωρίς επιφύλαξη ή τροποποίηση, να ακολουθεί την πρόταση και να περιέλθει σ' αυτόν που πρότεινε.

Εν προκειμένω, η μισθώτρια εταιρεία υπέβαλε εγγράφως την από 4-6-2020 (αρ. πρωτ. 109345) αίτησή της προς τον ΕΦΚΑ, με την οποία δήλωσε ρητά την βούλησή της για παράταση της μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 4605/2019, ενώ επανέλαβε το αίτημά της με το από 24-11-2021 (αρ. πρωτ.477675) έγγραφό της προς τον Φορέα. Συνεπώς, σύμφωνα με τα ανωτέρω, δεν απαιτείται η υποβολή νέας αίτησης, προκειμένου το Δ.Σ. του e-ΕΦΚΑ να εξετάσει το αίτημά της.

Επί του τρίτου υποερωτήματος

33. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στη διάταξη της παραγράφου 13 του άρθρου 15 του ν. 4013/2011, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 41 του ν. 4605/2019 και ισχύουν, για τον καθορισμό του μισθώματος του χρόνου της παράτασης της μίσθωσης σύμφωνα με την παράγραφο 12, προηγείται εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από πιστοποιημένο εκτιμητή που έχει εγγραφεί στο μητρώο της παρ. Γ' του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013. Το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από την ανωτέρω εκτιμώμενη μισθωτική αξία. Αν το ήδη καταβαλλόμενο μίσθωμα

υπερβαίνει την εκτιμώμενη μισθωτική αξία, το μίσθωμα δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το ήδη καταβαλλόμενο.

34. Ουσιώδη στοιχεία της μίσθωσης είναι η συμφωνία των μερών περί του μισθίου και του μισθώματος. Η συμφωνία περί μισθώματος είναι απαραίτητο στοιχείο για την ύπαρξη της σύμβασης της μίσθωσης, διότι αλλιώς πρόκειται ή περί χρησιδανείου ή περί δωρεάς της χρήσης (Καυκάς 574 παρ. 2 β'. Αποστολίδης 574 παρ. 6.). Αρκεί όμως, για τη σύναψη της σύμβασης, η συμφωνία για την καταβολή του μισθώματος, χωρίς να αξιώνεται και ο επακριβής καθορισμός του. Εξάλλου, όταν ο καθορισμός του ύψους του μισθώματος αφέθηκε σε μεταγενέστερη συμφωνία των συμβαλλομένων, η σύμβαση της μίσθωσης είναι καταρτισμένη, αν απ' αυτήν προκύπτει ότι τα μέρη ήθελαν από τώρα την κατάρτισή της. Στην περίπτωση αυτή, η σύμβαση παράτασης της μίσθωσης που καταρτίσθηκε πολύ πριν τη λήξη της ισχύουσας σύμβασης, είναι συντελεσμένη, όταν οι συμβληθέντες συμφώνησαν για την υποχρέωση του μισθωτή προς καταβολή μισθώματος, ακόμα κι αν δεν καθόρισαν την καθ' ύψος έκταση της παροχής, γιατί κατέλιπαν τον καθορισμό της στο μέλλον και πάντως πριν την έναρξη του χρόνου της παραταθείσας διάρκειας.

35. Περαιτέρω, βάσει της διάταξης του άρθρου 7 παρ. 1 π.δ. 34/1995, η οποία ως ειδικότερη, τυγχάνει εν προκειμένω εφαρμογής, το ύψος του μισθώματος και της αναπροσαρμογής του, καθώς και τα χρονικά διαστήματά της, κατ' αρχήν, καθορίζονται ελεύθερα από τους συμβαλλομένους, κατά την κατάρτιση της σύμβασης επαγγελματικής μίσθωσης (ΑΠ 1220/2012, 996/2011). Αν ελλείπει συμφωνία περί του ύψους του μισθώματος, η σύμβαση θεωρείται μη καταρτισθείσα, πλην αν τα μέρη είχαν αφήσει τον προσδιορισμό του σε μεταγενέστερη συμφωνία τους ή αν τον είχαν αναθέσει στην δικαία κρίση ενός εξ αυτών ή κάποιου τρίτου. Αν ο βαρυνόμενος με τον καθορισμό του μισθώματος δεν προβεί σε αυτόν ή αν οι ενδιαφερόμενοι δεν συμπράξουν τελικώς στην οφειλομένη συμφωνία, τότε το ύψος του μισθώματος είναι δυνατόν να ορισθεί δικαστικώς (Β. Τσούμας «Το Δίκαιο των Εμπορικών Μισθώσεων» εκδόσεων Νομικής Βιβλιοθήκης σελ. 108). Από την συνδυαστική ερμηνεία των διατάξεων των άρθρων 7 παρ. 1 π.δ. 34/1995 και 15 παρ. 13 ν. 4013/2011, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 41 ν. 4605/2019, συνάγεται ότι η εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου από τον πιστοποιημένο εκτιμητή δεν δεσμεύει τον εκμισθωτή ως προς το ανώτερο, από την εκτιμωμένη αξία

του, ύψος του μισθώματος και ο καθορισμός του ύψους του μισθώματος πρέπει να γίνει με τη σύμβαση παράτασης της μίσθωσης.

36. Με το δεδομένο ιστορικό του ερωτήματος, κατά την γνώμη του Τμήματος, το μίσθωμα πρέπει να οριστεί κατά τη σύναψη της συμφωνίας περί παράτασης της μίσθωσης και να τεθεί ρητός όρος επανεκτίμησης της μισθωτικής αξίας του μισθίου και επανακαθορισμού του μισθώματος, κατόπιν νέας εκτίμησης της μισθωτικής αξίας του ακινήτου από πιστοποιημένο εκτιμητή, σε χρόνο πλησίον της έναρξης της παράτασης (πιθανόν λίγους μήνες πριν την έναρξη του χρόνου της παράτασης).

Απάντηση

Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, το ΣΤ' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, επί των τιθέμενων ερωτημάτων, γνωμοδοτεί ως ακολούθως:

37. Επί του πρώτου υποερωτήματος :

Ο e-ΕΦΚΑ δύναται να συμφωνήσει παράταση της υφιστάμενης μίσθωσης, βάσει των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 4615/2019 και με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην εν λόγω διάταξη, νωρίτερα από τη λήξη της, χωρίς κανένα περιορισμό ως προς τον χρόνο κατάρτισης της σύμβασης παράτασης της μίσθωσης.

38. Επί του δεύτερου υποερωτήματος :

Δεν απαιτείται η υποβολή νέας αίτησης, προκειμένου το Δ.Σ. του e-ΕΦΚΑ να εξετάσει το αίτημα της μισθώτριας εταιρείας περί συμφωνίας παράτασης της μίσθωσης.

39. Επί του τρίτου υποερωτήματος :

Σε περίπτωση που η συμφωνία για παράταση της μίσθωσης λάβει χώρα σε χρόνο που απέχει κατά πολύ από τον χρόνο λήξης της υφιστάμενης σύμβασης, η επιβαλλόμενη εκ του νόμου (άρθρο 15 παρ. 13 του ν. 4013/2011, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 41 του ν. 4605/2019) μελέτη για την εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου και τον καθορισμό του μισθώματος, από πιστοποιημένο εκτιμητή, πρέπει να εκπονηθεί κατά τον χρόνο κατάρτισης της Σύμβασης Παράτασης, με ρητό όρο στη σύμβαση για επανεκτίμηση της μισθωτικής αξίας του μισθίου και επανακαθορισμό του μισθώματος, κατόπιν νέας εκτίμησης από πιστοποιημένο εκτιμητή, σε χρόνο πλησίον της έναρξης της παράτασης (πιθανόν λίγους μήνες πριν την έναρξη του χρόνου της παραταθείσας διάρκειας). Συνεπώς, δεν είναι δυνατόν να ληφθούν υπόψη η Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτου και η Μελέτη βιωσιμότητας επιχειρηματικού πλάνου για εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση του

ακινήτου, που υποβλήθηκαν, στις 4-6-2020, από την αιτούσα μισθώτρια εταιρεία, αλλά επιβάλλεται η σύνταξη νέων εκτιμήσεων, κατά τα ανωτέρω.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 27-01-2022

Ο Πρόεδρος

Η εισηγήτρια

Γεώργιος Κανελλόπουλος
Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Γεωργία Κούζιου
Πάρεδρος ΝΣΚ