



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

**Αριθμός Γνωμοδότησης 83/2022
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Στ' Τμήμα
Συνεδρίαση της 29^{ης} Ιουνίου 2022**

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Γεώργιος Κανελλόπουλος, Αντιπρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Ν.Σ.Κ.).

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

Εισηγητής: Παναγιώτης Δούκας, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμός Ερωτήματος: Το έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικής Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης, Δνση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, Τμήμα Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του e-ΕΦΚΑ, με αριθμό πρωτοκόλλου 161293/6-04-2022.

Περίληψη Ερωτήματος: Ερωτάται α) εάν, στο πλαίσιο εφαρμογής της προβλεπόμενης, από την έκτακτη νομοθεσία, η οποία θεσπίσθηκε από την πολιτεία, για την αντιμετώπιση των συνεπειών της εφαρμογής των κατεπειγόντων μέτρων αντιμετώπισης του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID-19 και για τη στήριξη της κοινωνίας και της επιχειρηματικότητας και τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας της αγοράς και της δημόσιας Διοίκησης, μείωσης των μισθωμάτων, για τους μήνες Οκτώβριο, Νοέμβριο, Δεκέμβριο 2020, σε επαγγελματικές μισθώσεις, η καθ' ύλην αρμόδια Υπηρεσία του e-ΕΦΚΑ θα πρέπει να προβεί στην εφαρμογή των διατάξεων του ν. 4756/2020 (που συμπεριλαμβάνονται στην έκτακτη αυτήν

νομοθεσία) με απαλλαγή 40% στους μισθωτές ακινήτων επαγγελματικής χρήσης, ιδιοκτησίας του Φορέα, που ανήκουν σε πληττόμενους ΚΑΔ ή σε εφαρμογή των διατάξεων του ν.4753/2020 (που, επίσης, συμπεριλαμβάνονται στην έκτακτη αυτή νομοθεσία) με μείωση 40% μόνο για πληττόμενους ΚΑΔ σε περιοχές με «πολύ υψηλό» ή «αυξημένο κίνδυνο», δεδομένου ότι δεν είχε προηγηθεί καμιά συμφωνία, σε προαιρετική βάση, για μείωση μισθώματος,

β) Εάν για την προβλεπόμενη, από τις κείμενες διατάξεις της προαναφερόμενης έκτακτης νομοθεσίας, μείωση των μισθωμάτων, για τους μήνες Ιανουάριο, Φεβρουάριο και Μάρτιο 2021, η καθ' ύλην αρμόδια Υπηρεσία του e-ΕΦΚΑ θα πρέπει να προβεί στην εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 45 του ν. 4818/2021 (που συμπεριλαμβάνεται στην έκτακτη αυτήν νομοθεσία), όπου προβλέπεται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του συνολικού μισθώματος, για όσους πλήττονται οικονομικά και η επιχείρησή τους ανήκει στις πληγείσες επιχειρήσεις, σύμφωνα με την απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ή θα πρέπει να εφαρμόσει τον ν. 4756/2020 όπου προβλέπεται ότι το ύψος των μισθωμάτων ακινήτων με εκμισθωτή τον e-ΕΦΚΑ μειώνεται κατά 40% επί του συνολικού μισθώματος,

γ) Εάν για την προβλεπόμενη, από τις κείμενες διατάξεις της αυτής νομοθεσίας, μείωση των μισθωμάτων, για τους μήνες Απρίλιο, Μάιο, Ιούνιο και Ιούλιο 2021, σε κάθε περίπτωση, η αρμόδια καθ' ύλην Υπηρεσία του e-ΕΦΚΑ θα πρέπει εφαρμόσει τις διατάξεις του ν. 4818/2021,

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

Ιστορικό

Από το έγγραφο του ερωτήματος και τα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, προκύπτει το ακόλουθο πραγματικό :

1. Τον Μάρτιο του 2020 η Πολιτεία έλαβε κατεπείγοντα μέτρα, στο πλαίσιο αντιμετώπισης των συνεπειών του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, για τη στήριξη της κοινωνίας και της επιχειρηματικότητάς και τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας της αγοράς και της δημόσιας Διοίκησης, εκδίδοντας την ΠΝΠ 20-03-2020, η οποία κυρώθηκε με τον ν.4683/2020 (ΦΕΚ Α 83/10.04.2020).

Το άρθρο 2 της ΠΝΠ 20-03-2020, προέβλεπε διευκολύνσεις στους μισθωτές επαγγελματικών μισθώσεων είτε με την απαλλαγή της καταβολής ποσοστού επί του συνολικού μισθώματος είτε με την απαλλαγή της καταβολής του συνολικού μισθώματος, για τους μήνες που διαρκούσε η πανδημία, κατά παρέκκλιση των νόμων περί εμπορικών μισθώσεων. Οι μισθωτές που δικαιούνταν την διευκόλυνση ήταν αυτοί που είχαν συνάψει μίσθωση για την εγκατάσταση επιχείρησης, για την οποία είχαν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID- 19, ή είχε πληγεί δραστικά από την επιδημία του κορωνοϊού COVID-19.

Ο προσδιορισμός των ωφελούμενων/δικαιούχων επιχειρήσεων, της απαλλαγής μέρους ή όλου του μισθώματος, γινόταν μέσω έκδοσης Απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, στην οποία προσδιορίζονταν οι αντίστοιχοι ΚΑΔ (ο κωδικός αριθμός δραστηριότητας που πρέπει να έχει δηλώσει ο κάθε επαγγελματίας σύμφωνα με το αντικείμενο της επιχείρησης).

2. Για τους μήνες από τον Σεπτέμβριο του 2020 έως τον Δεκέμβριο του 2020 η Πολιτεία προέβη μέσω νομοθετικής ρύθμισης (νόμος 4722/2020 ΦΕΚ Α'177/15.09.2020) στην προαιρετική μείωση των μισθωμάτων, κατόπιν συμφωνίας μεταξύ μισθωτή - εκμισθωτή, η οποία δεν θα μπορούσε, ωστόσο, να είναι μικρότερη του 30% για της πληγείσες επιχειρήσεις.

Καθώς η πανδημία συνεχιζόταν και υπήρχε αύξηση κρουσμάτων επιβλήθηκε υποχρεωτικό lockdown σε όλη την επικράτεια από 5-11-2020 έως 30-11-2020, το οποίο παρατάθηκε μέχρι 14-12-2020.

3. Με νεότερη νομοθετική ρύθμιση (ν.4753/ΦΕΚ Α' 227/18.11.2020) η Πολιτεία περιόρισε την προαιρετική μείωση στους μήνες Σεπτέμβριο και Οκτώβριο 2020, ενώ για τον Νοέμβριο και τον Δεκέμβριο του 2020 η μείωση του μισθώματος στις επιχειρήσεις που πλήττονταν ανερχόταν σε 40% υποχρεωτικά.

4. Στη συνέχεια, ο νόμος 4756/2020 (ΦΕΚ 235Α /26.11.2020) προέβλεπε για τα ακίνητα ιδιοκτησίας e-ΕΦΚΑ, υποχρεωτική μείωση κατά 40% των μισθωμάτων για την περίοδο από Οκτώβριο του 2020 έως 31.3.2021, εφόσον ο μισθωτής ανήκε στις πληγείσες επιχειρήσεις.

5. Κατόπιν, για τους μήνες Ιανουάριο, Φεβρουάριο, Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο, Ιούνιο και Ιούλιο του έτους 2021, προβλεπόταν στον νόμο 4818/2021 (ΦΕΚ

124Α/ 18.07.2021) απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του συνολικού μισθώματος, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί εμπορικών μισθώσεων, με την προϋπόθεση ότι πρόκειται για μίσθωση προς εγκατάσταση επιχείρησης, για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους, που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19 ή η οποία πλήττεται οικονομικά λόγω της διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19 και ανήκει σε συγκεκριμένους κλάδους επιχειρήσεων.

Σημειώνεται ότι από τον Νοέμβριο του 2020, η απαλλαγή του συνολικού ποσού του μισθώματος ή ποσοστού επί του μισθώματος, που δικαιούτο ο κάθε μισθωτής, σύμφωνα με τον ΑΦΜ του, εμφανιζόταν αυτόματα κατά την ηλεκτρονική υποβολή των δηλώσεων COVID-19 στο taxisnet, όπου έπρεπε να αναρτώνται τα μισθωτήρια με τις τροποποιήσεις COVID-19.

ΕΡΜΗΝΕΥΟΜΕΝΕΣ –ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

6. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παράγραφος 3 του ισχύοντος Συντάγματος, *«όλες οι εξουσίες πηγάζουν από τον Λαό, υπάρχουν υπέρ αυτού και του Έθνους και ασκούνται όπως ορίζει το Σύνταγμα»*.

7. Κατά δε τις διατάξεις του άρθρου 2 του ΑΚ, *«ο νόμος ορίζει για το μέλλον, δεν έχει αναδρομική δύναμη και διατηρεί την ισχύ του εφόσον άλλος κανόνας δικαίου δεν τον καταργήσει ρητά ή σιωπηρά»*.

8. Περαιτέρω, με τις διατάξεις του άρθρου 33 παράγραφοι 1 και 2 του ν. 4753/2020, αντικαταστάθηκαν οι διατάξεις των παραγράφων 6, 7, 8 και 9 του δεύτερου άρθρου της από 20.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, όπως είχαν κυρωθεί με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4683/2020 (ΦΕΚ Α' 68) ως εξής: *«6. Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης, η οποία πλήττεται οικονομικά λόγω της εμφάνισης και διάδοσης του κορωνοϊού COVID19 δύναται να απαλλαγεί από την υποχρέωση καταβολής μέρους του συνολικού μισθώματος, το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το 30% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Σεπτέμβριο και Οκτώβριο 2020, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο δεύτερο και το τρίτο εδάφιο της παρ. 1 και με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παρ. 7. Για την εφαρμογή της παρούσας απαιτείται σχετική συμφωνία μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή, οι οποίοι υποβάλλουν ηλεκτρονικά δήλωση στην Ανεξάρτητη Αρχή*

Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) και καταβολή του μειωμένου τουλάχιστον κατά 30% μισθώματος εντός των συμφωνημένων ή συνηθισμένων προθεσμιών, σύμφωνα με το άρθρο 595 του Αστικού Κώδικα. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, μετά από εισήγηση του Διοικητή της ΑΑΔΕ, προσδιορίζονται οι πληγείσες επιχειρήσεις του πρώτου εδαφίου ανά κλάδο και ανά μήνα, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Με απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ καθορίζονται ο τρόπος, ο χρόνος, καθώς και κάθε ειδικότερο θέμα για την υποβολή της δήλωσης της παρούσας. Τα οριζόμενα στην παρούσα ισχύουν, για τους μήνες Σεπτέμβριο και Οκτώβριο 2020 και για τις συμβάσεις μίσθωσης κύριας κατοικίας, στις οποίες μισθωτής είναι εργαζόμενος ή σύζυγος ή το έτερο μέρος συμφώνου συμβίωσης εργαζομένου σε επιχείρηση του πρώτου εδαφίου, του οποίου έχει ανασταλεί προσωρινά η σύμβαση εργασίας λόγω των μέτρων αποφυγής της διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, τηρουμένων των προϋποθέσεων της παρ. 2 και με την επιφύλαξη των οριζόμενων στις επόμενες παραγράφους. 7. Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης, η οποία εδρεύει ή έχει υποκατάστημα σε περιφερειακή ενότητα, η οποία εντάχθηκε για τουλάχιστον δεκατέσσερις (14) ημέρες κατά τον μήνα Οκτώβριο 2020 σε επιδημιολογικό επίπεδο «πολύ υψηλό», σύμφωνα με την υπό στοιχεία Δ1α/Γ.Π. οικ.64450/11.10.2020 κοινή υπουργική απόφαση (Β' 4484), και για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19 ή η οποία πλήττεται οικονομικά λόγω της διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τον μήνα Οκτώβριο 2020, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παρ.1. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, μετά από εισήγηση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), προσδιορίζονται οι πληγείσες επιχειρήσεις των προηγούμενων εδαφίων ανά περιφερειακή ενότητα και ανά κλάδο, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Τα οριζόμενα στην παρούσα ισχύουν και για τις συμβάσεις μίσθωσης κύριας κατοικίας, στις οποίες μισθωτής είναι εργαζόμενος ή σύζυγος ή το έτερο μέρος συμφώνου συμβίωσης εργαζομένου σε επιχείρηση του

πρώτου εδαφίου του οποίου έχει ανασταλεί προσωρινά η σύμβαση εργασίας λόγω των μέτρων αποφυγής της διασποράς του κορωνοϊού COVID19, τηρουμένων και των λοιπών προϋποθέσεων της παρ. 2.

8. α. Ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης η οποία εδρεύει ή έχει υποκατάστημα σε περιφερειακή ενότητα, η οποία εντάσσεται σε επιδημιολογικό επίπεδο αυξημένου κινδύνου, ή σε περιφερειακή ενότητα για την οποία έχουν εκδοθεί έκτακτα μέτρα προστασίας δημόσιας υγείας κατ' εφαρμογή κανονιστικής πράξης και για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID19 ή η οποία πλήττεται οικονομικά λόγω της διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος αρχής γενομένης από τον μήνα Νοέμβριο 2020, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παρ. 1. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, μετά από εισήγηση του Διοικητή της ΑΑΔΕ, προσδιορίζονται οι πληγείσες επιχειρήσεις των προηγούμενων εδαφίων ανά Περιφερειακή Ενότητα, ανά κλάδο και ανά μήνα, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

β. Τα οριζόμενα στην περ. α' ισχύουν και για τις συμβάσεις μίσθωσης κύριας κατοικίας, στις οποίες μισθωτής είναι εργαζόμενος ή σύζυγος ή το έτερο μέρος συμφώνου συμβίωσης του οποίου έχει ανασταλεί προσωρινά η σύμβαση εργασίας λόγω των μέτρων αποφυγής της διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, ανεξαρτήτως του επιδημιολογικού επιπέδου της περιφερειακής ενότητας στην οποία εδρεύει ή έχει υποκατάστημα η επιχείρηση.

9. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νοούνται ως επαγγελματικές και οι μισθώσεις προς εγκατάσταση κυλικείων ή αναψυκτηρίων και λοιπών επιχειρήσεων που λειτουργούν εντός χώρων, που ανήκουν κατά κυριότητα ή χρήση σε δημόσιες υπηρεσίες Υπουργείων ή υπεκμισθώνονται από αυτές, καθώς και εντός κτιρίων που στεγάζουν υπηρεσίες αυτών».

Ενώ, κατά τις διατάξεις του άρθρου 64 του ν. 4753/2020, «Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν άλλως ορίζεται στις επιμέρους διατάξεις του», χρόνος, δε, δημοσίευσης του νόμου αυτού στο ΦΕΚ Α 227 τυγχάνει η 18.11.2020.

9. Εξάλλου, στις διατάξεις του άρθρου 49 παράγραφος 1 του ν. 4756/2020, προβλέπεται ότι «1. Το ύψος των μισθωμάτων ακινήτων με εκμισθωτή τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ) μειώνεται από την 1η.10.2020 κατά 40% έως την 31η.3.2021, εφόσον ο κύριος Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας (ΚΑΔ) του μισθωτή εντάσσεται στους πληττόμενους από την πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ΚΑΔ, όπως ισχύουν κατά τη δημοσίευση του παρόντος. 2. Ληξιπρόθεσμες οφειλές προς τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), που αφορούν μισθώματα ακινήτων, ανεξαρτήτως ποσού, διαβιβάζονται για είσπραξη στο Κέντρο Είσπραξης Ασφαλιστικών Οφειλών (ΚΕΑΟ) και μπορούν να υπαχθούν σε ρύθμιση των οφειλών τους κατά τις κείμενες διατάξεις».

Ενώ, κατά τις διατάξεις του άρθρου 81 του ν. 4756/2020, «Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις επιμέρους διατάξεις του», χρόνος, δε, δημοσίευσης του νόμου αυτού στο ΦΕΚ Α 235 τυγχάνει η 26.11.2020.

10. Τέλος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 45 του ν. 4818/2021, η παράγραφος 10 του δεύτερου άρθρου της από 20.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α΄ 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (ΦΕΚ Α΄ 83) τροποποιείται ως προς την προσθήκη του μηνός Ιουλίου του έτους 2021 και διαμορφώνεται ως εξής:

«10. Ειδικά για τους μήνες Ιανουάριο, Φεβρουάριο, Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο, Ιούνιο και Ιούλιο του έτους 2021, ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης, για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους, που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19 ή η οποία πλήττεται οικονομικά λόγω της διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19 και ανήκει σε συγκεκριμένους κλάδους επιχειρήσεων, πέραν των αναφερόμενων στις αποφάσεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση της περ. α΄ της παρ. 8, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του συνολικού μισθώματος, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί εμπορικών μισθώσεων, σύμφωνα με το δεύτερο και το τρίτο εδάφιο της παρ. 1.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, μετά από εισήγηση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), προσδιορίζονται οι

πληγείσες επιχειρήσεις του πρώτου εδαφίου ανά κλάδο και ανά μήνα, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Η ως άνω απόφαση αφορά σε επιχειρήσεις, οι οποίες δεν εντάσσονται στις αποφάσεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση της περ. α' της παρ. 8.».

Ερμηνεία και εφαρμογή των 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 και των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη του Τμήματος του Ν.Σ.Κ από την ερωτώσα Υπηρεσία και μετά από συζήτηση που διεξήχθη μεταξύ των μελών του Τμήματος, το Τμήμα κατέληξε στην διατύπωση της ακόλουθης γνώμης:

11. Τόσο από το διδόμενο ιστορικό όσο και από τα διδάγματα της κοινής πείρας, συνάγεται ότι κατά το χρονικό διάστημα από Οκτώβριο του έτους 2020 έως και τον μήνα Ιούλιο του έτους 2021, κατά το οποίο (χρονικό διάστημα) επιβλήθηκε, μεταξύ άλλων μέτρων, από την Πολιτεία, η υποχρεωτική προσωρινή αναστολή ή και απαγόρευση λειτουργίας των επιχειρήσεων, οι οποίες στεγάζονται σε ακίνητα ιδιοκτησίας του e-ΕΦΚΑ, για την αντιμετώπιση της πανδημίας του ιού COVID-19, που ενέσκηψε από τον Μάρτιο του έτους 2020 και μετέπειτα, καθώς και, συνεπεία της εφαρμογής των μέτρων αυτών, ανέκυψε η αδήριτη ανάγκη της λήψης οικονομικών μέτρων για την αντιμετώπιση της ούτω προκαλούμενης οικονομικής δυσπραγίας και της στήριξης της συνέχισης της λειτουργίας αυτών των επιχειρήσεων, ενώ, προς τούτο, υπήρξε διαδοχή δικαιϊκών κανόνων [άρθρο 33 παράγραφοι 1 και 2 του ν. 4753/2020, που τροποποίησαν τις διατάξεις των παραγράφων 6, 7, 8, 9 του δευτέρου άρθρου της από 20.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), άρθρο 49 παράγραφος 1 του ν. 4756/2020, οι οποίες, άλλωστε, τυγχάνουν και ειδικές αφορώσεως, μόνον, τα ενοικιαζόμενα επαγγελματικά ακίνητα ιδιοκτησίας του Φορέα, εφόσον ο κύριος Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας (ΚΑΔ) του μισθωτή εντάσσεται στους πληττόμενους από την πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ΚΑΔ, άρθρο 45 του ν. 4818/2021, οι διατάξεις του οποίου τροποποίησαν τις διατάξεις της παραγράφου 10 του δευτέρου άρθρου της από 20.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν.

4683/2020 (Α' 83)], οι οποίες διατάξεις θεσπίσθηκαν ανά μερικότερες χρονικές περιόδους, εντός του χρονικού διαστήματος αυτού και οι οποίοι ρύθμισαν την δημιουργηθείσα δικαιοική κατάσταση τάσσοντας, εν μέρει, διαφορετικές προϋποθέσεις για την πραγματοποίηση της υποχρέωσης μείωσης του μηνιαίου μισθώματος.

12. Όταν δύο διαδοχικοί νόμοι είναι, κατ' αρχήν, επιδεκτικοί εφαρμογής σε συγκεκριμένη δικαιοική κατάσταση, πρέπει να οριοθετηθεί η κατά χρόνο αυθεντία των δύο νόμων, ώστε στον καθένα να δοθεί αποκλειστικό πεδίο εφαρμογής. Οι, ήδη, υφιστάμενες δικαιοικές καταστάσεις, δηλαδή όλες όσες δημιουργήθηκαν υπό την ισχύ του παλαιότερα θεσπισθέντος νόμου και οι οποίες δεν έχουν, εισέτι, καταργηθεί, σύμφωνα με αυτόν, για μεν το χρονικό διάστημα μέχρι και την έναρξη ισχύος του νεότερου νόμου κρίνονται με βάση τον παλαιό νόμο, που θα διέπει, έτσι την δημιουργία και τα μέχρι του νέου νόμου αποτελέσματά τους, από δε την έναρξη της ισχύος του νέου νόμου και εφεξής να διέπονται, αποκλειστικά, από τον νέο νόμο. Αυτό συνεπάγεται και την άμεση εφαρμογή του νεότερου νόμου στις ήδη υφιστάμενες δικαιοικές καταστάσεις, που μπορεί να συνεπάγεται την επιβολή, από αυτές, νέων ή διαφορετικών προϋποθέσεων καθιδρύσεώς τους, από εκείνες που προέβλεπε ο παλαιότερος νόμος και σε σπάνιες περιπτώσεις και αυτήν την άμεση κατάργησή τους.

Η κρίση αυτή θεμελιώνεται στην λογική πως η νέα νομοθετική παρέμβαση, τυγχάνει αποτέλεσμα της βούλησης της συγκεκριμένης πολιτικής εξουσίας, η οποία εκφράζει την λαϊκή θέληση (άρθρο 1 παράγραφος 3 του Συντάγματος), η οποία, στη συγκεκριμένη χρονική στιγμή, θεωρεί επιβαλλόμενο τον ανακαθορισμό των δικαιοικών σχέσεων, με την θέσπιση νέων διατάξεων, οι οποίες κατά αμάχητο τεκμήριο, θεωρούνται ότι εξυπηρετούν καλύτερα τους σκοπούς του δικαίου, ούτως ώστε ο νέος νόμος, από την χρονική στιγμή της έναρξώς της ουσιαστικής ισχύος του, να πρέπει να γίνει δεκτό ότι καταλαμβάνει και τις υφιστάμενες δικαιοικές καταστάσεις¹.

13. Συμπερασματικά, στην προκειμένη περίπτωση οι, ήδη, υφιστάμενες αμοιβαίες υποχρεώσεις και προσδοκίες για την μείωση των μηνιαίων

¹ Χ. Α. Σαρτζετάκη, Γενικές Αρχές του Διαχρονικού Δικαίου, Εις Τιμητικό Τόμο Γ. Μιχαηλίδη-Νουάρου παράγραφος 6.

μισθωμάτων των επαγγελματικής χρήσης ακινήτων ιδιοκτησίας του Φορέα, δηλαδή όλες όσες δημιουργήθηκαν, μέσα στους μήνες Οκτώβριο και Νοέμβριο του έτους 2020, υπό την ισχύ των πρωθύστερα θεσπισθεισών διατάξεων του δεύτερου άρθρου της από 20.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), όπως ισχύουν τροποποιηθείσες, από τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου 33 του νόμου 4753/2020 και για τις οποίες δεν έχουν, εισέτι, επέλθει τα αποτελέσματά τους, για μεν το χρονικό διάστημα μέχρι και την έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρου 49 παράγραφος 1 του ν. 4756/2020 κρίνονται με βάση τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν. 4753/2020, που θα διέπει, έτσι την δημιουργία και τα, μέχρι της έναρξης της ισχύος των διατάξεων του νεώτερου νόμου, αποτελέσματά τους, από δε την έναρξη της ισχύος του νέου νόμου και, εφεξής, θα διέπονται, αποκλειστικά, ως προς την δημιουργία και ως προς τα αποτελέσματά τους, από τις διατάξεις του άρθρου 49 παράγραφος 1 του ν. 4756/2020. Αυτονόητο παρίσταται ότι όσες δικαιοτικές καταστάσεις δημιουργήθηκαν από τον μήνα Δεκέμβριο του έτους 2020 και μέχρι και τον μήνα Μάρτιο του έτους 2021 διέπονται, αποκλειστικά, από τις διατάξεις του άρθρου 49 παράγραφος 1 του νόμου 4756/2020.

14. Εξάλλου, ο μεταγενέστερος γενικότερος νόμος, δεν καταργεί τον προγενέστερο ειδικότερο². Η γενική αυτή ερμηνευτική αρχή, *lex posterior derogat priori*, σκοπεί στο να υποδηλώσει, με λογική συνέπεια, ότι εάν ο μεταγενέστερος νόμος έχει μεν με τις ρυθμίσεις του, ευρύτερο πεδίο εφαρμογής, πλην, όμως, δεν ανταποκρίνεται και στην ιδιομορφία της ειδικής περίπτωσης για την αντιμετώπιση της οποίας, ο προγενέστερος ειδικός νόμος, περιέχει ειδικές πρόσφορες ρυθμίσεις, τις οποίες δεν θα ήταν λογικό να υποθέσουμε, ότι εγκατέλειψε έτσι, χωρίς λόγο, ο Νομοθέτης με το μεταγενέστερο νόμο, αλλά ότι είναι πολύ πιο σίγουρο να συμπεράνουμε ότι, απλούστατα, ο μεταγενέστερος νόμος, παρά τη μεγαλύτερη ευρύτητά του, δεν έθιξε ό,τι, ήδη, έχει ειδικά ρυθμιστεί. Είναι κριτήριο διαπίστωσης, σε κάθε ειδικότερη περίπτωση, αν η ευρύτητα της μεταγενέστερης νομοθετικής ρύθμισης, επικαλύπτει ή όχι την προϋπάρχουσα ειδική ρύθμιση. Κάτι τέτοιο

² βλ. σχετ. του Βελισσάριου Κ. Καράκωστα "Δύναμη και σχέση προγενέστερου-μεταγενέστερου Νόμου..."εις ΔΦΝ 1983 σελ. 1219, καθώς και τις εκεί παραπομπές και νομολογία

θα διαπιστωθεί εάν, κατά την ολοφάνερη πρόθεση του Νομοθέτη, ένας νόμος είναι έτσι θεσπισμένος ούτως ώστε να ανταποκρίνεται και να είναι προσαρμοσμένος για τη νομοθετική αντιμετώπιση της ιδιομορφίας μίας συγκεκριμένης περίπτωσης, ούτως ώστε να μπορεί να θεωρηθεί «ειδικός» νόμος, ενώ αυτό δεν το συναντούμε στον «γενικό» νόμο.

Στην προκειμένη περίπτωση, οι διατάξεις της παραγράφου 10 του δεύτερου άρθρου της από 20.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α΄ 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α΄ 83), όπως ισχύουν τροποποιηθείσες, ως προς την προσθήκη του μηνός Ιουλίου του έτους 2021, από τις διατάξεις του άρθρου 45 του νόμου 4818/2021, δεν ρυθμίζουν καμία ιδιόμορφη περίπτωση, ούτε και προβαίνουν σε καμία ιδιαίτερη νομοθετική ρύθμιση. Επιπλέον, το αυτό συμβαίνει και με τις διατάξεις της προαναφερόμενης πράξης νομοθετικού περιεχομένου, καθόσον και με αυτές η Πολιτεία δεν προέβη σε συγκεκριμένη ιδιόζουσα νομοθετική ρύθμιση, η οποία να αφορά ιδιόμορφη περίπτωση, αλλά, τουναντίον, ήχθη σε νομοθετική ρύθμιση η οποία καταλαμβάνει αδιακρίτως όλα τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα τα οποία επλήγησαν, ως μισθωτές επαγγελματικών μισθώσεων, εξαιτίας των μέτρων αντιμετώπισης του ιού COVID-19, ανεξαρτήτως του φυσικού ή του νομικού προσώπου το οποίο τυγχάνει εκμισθωτής.

Αντιθέτως, οι ρυθμίσεις των διατάξεων του άρθρου 49 παράγραφος 1 του νόμου 4756/2020, χωρίς να εισάγουν εξαιρετικό δίκαιο, ήτοι δίκαιο το οποίο να διακρίνεται για τις παρεκκλίσεις αυτού από τις γενικές αρχές του δικαίου των μισθώσεων, εισάγουν δικαϊκούς κανόνες οι οποίοι ισχύουν ως προς ορισμένη, επακριβώς, κατηγορίαν νομικών ή και φυσικών προσώπων, ήτοι, αποκλειστικά, ως προς τον e-ΕΦΚΑ, ως εκμισθωτή ακινήτων επαγγελματικής χρήσης και πλειάδας φυσικών ή και νομικών προσώπων ως μισθωτών.

Συμπερασματικά, οι διατάξεις του άρθρου 49 παράγραφος 1 του νόμου 4756/2020, θεσπίζουν κανόνες ειδικού δικαίου, οι οποίοι υπερισχύουν των διατάξεων τόσο του άρθρου 45 του νόμου 4818/2021, όσο και των διατάξεων του δεύτερου άρθρου της από 20.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α΄ 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α΄ 83), όπως ισχύουν τροποποιηθείσες, για το ζήτημα της ρύθμισης της επίμαχης μείωσης

των μισθωμάτων επαγγελματικής στέγης ιδιοκτησίας του Φορέα για τους μήνες Ιανουάριο 2021 έως και Μάρτιο 2021³.

15. Εξάλλου, από απλή επισκόπηση των διατάξεων του άρθρου 49 παράγραφος 1 του νόμου 4756/2020, συνάγεται, πέραν πάσης αμφιβολίας, πώς η χρονική ισχύς των προβλεπομένων, σε αυτές, ρυθμίσεων άρχεται την 1η-10-2020 και λήγει την 31η-3-2021. Από καμία, δε, έτερη διάταξη μεταγενέστερου νόμου δεν προκύπτει ότι οι διατάξεις αυτές αναβίωσαν στο νομικό κόσμο. Επομένως, από την 1-4-2021 οι διατάξεις αυτές πρέπει να θεωρούνται κατηργημένες και το ζήτημα της μείωσης των μηνιαίων μισθωμάτων των επαγγελματικής χρήσης ακινήτων τα οποία εκμισθώνει ο Φορέας, προς αντιμετώπιση της οικονομικής δυσπραγίας που αναγκαστικά συνεπάγονται τα μέτρα της Πολιτείας, για την αντιμετώπιση της πανδημίας του ιού COVID-19, στους μισθωτές των ακινήτων αυτών, διέπεται, αποκλειστικά, από τις διατάξεις των παραγράφων 6, 7, 8, 9 και 10 του δεύτερου άρθρου της από 20.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83), όπως ισχύουν τροποποιηθείσες, από τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου 33 του νόμου 4753/2020, για τους μήνες Απρίλιο 2021, Μάιο 2021 και Ιούνιο 2021, ως προς, δε, την προσθήκη του μηνός Ιουλίου του έτους 2021, από τις διατάξεις του άρθρου 45 του νόμου 4818/2021.

Απάντηση

16. Ενόψει των ανωτέρω το Στ' Τμήμα του ΝΣΚ γνωμοδοτεί, ομόφωνα, ότι στο τεθέν ερώτημα της Διοίκησης του e-ΕΦΚΑ προσήκει η απάντηση ότι η αρμόδια Υπηρεσία για το ζήτημα της μείωσης των μισθωμάτων των επαγγελματικών μισθώσεων, στις οποίες ο Φορέας τυγχάνει εκμισθωτής, κατά τους μήνες από Οκτώβριο του έτους 2020 έως και Μάρτιο του έτους 2021 θα πρέπει να εφαρμόσει τις διατάξεις του άρθρου 49 παράγραφος 1 του νόμου 4756/2020 και, για την ρύθμιση του αυτού ζητήματος, από τον Απρίλιο του έτους 2021 έως και τον Ιούλιο του έτους 2021, να εφαρμόζει τις διατάξεις των παραγράφων 6, 7, 8, 9 και 10 του δεύτερου άρθρου της από 20.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1

³ Κωνσταντίνου Ι. Σημαντήρα Γενικά Αρχαία του Αστικού Δικαίου, σελ. 67, Ημίτομος Α', έκδοση Τρίτη, 1980.

του ν. 4683/2020 (Α΄ 83), όπως ισχύουν τροποποιηθείσες, από τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου 33 του νόμου 4753/2020, για τους μήνες Απρίλιο 2021, Μάιο 2021 και Ιούνιο 2021, ως προς, δε, την προσθήκη του μηνός Ιουλίου του έτους 2021, από τις διατάξεις του άρθρου 45 του νόμου 4818/2021.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 01-08-2022

Ο Πρόεδρος

Ο Εισηγητής

Γεώργιος Κανελλόπουλος
Αντιπρόεδρος του ΝΣΚ

Παναγιώτης Αντ. Δούκας
Πάρεδρος ΝΣΚ