



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδότησης 134/2023  
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
(Τμήμα ΣΤ΄)  
Συνεδρίαση της 13<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023**

**Σύνθεση**

**Πρόεδρος:** Χαράλαμπος Μπρισκόλας, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ.

**Μέλη:** Βασιλική Τύρου, Βασίλειος Κορκίζογλου, Νικόλαος Καραγιώργης, Αικατερίνη Γαλάνη, Αναστασία Ζαφειριάδου, Θεόδωρος Ράπτης, Αντώνιος Παπαγεωργίου, Μαρία Δεληγιάννη και Μαρία Μπασδέκη, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

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

**Αριθμός Ερωτήματος:** Το έγγραφο με αρ. πρωτ. 338550/07.07.2023 της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικής Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης / Διεύθυνσης Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας / Τμήμα Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του e-ΕΦΚΑ, που υπογράφεται από τον Διοικητή του e-ΕΦΚΑ.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Ερωτάται, ενόψει του εκτιθέμενου, στο έγγραφο του ερωτήματος, πραγματικού, που αφορά σε εκμίσθωση ακινήτου ιδιοκτησίας e-ΕΦΚΑ με μισθωτή το Ελληνικό Δημόσιο, της οποίας ο συμβατικός χρόνος έληξε και το ΕΔ εξακολουθεί να κάνει χρήση του μισθίου: 1) εάν η μίσθωση έχει παραταθεί και εξακολουθούν να είναι σε ισχύ οι όροι της μισθωτικής σύμβασης 2) εάν η αποζημίωση χρήσης που καταβάλει το Ελληνικό Δημόσιο δύναται να αναπροσαρμοστεί σύμφωνα με τους όρους του μισθωτηρίου 3) εάν η εναντίωση του e-ΕΦΚΑ στην μίσθωση, οφείλει να περιβληθεί συγκεκριμένο τύπο και 4) εάν υποχρεούται ο e-ΕΦΚΑ, ως εκμισθωτής, στην αποκατάσταση των φθορών του κτηρίου, και εάν οι αναφερόμενες φθορές θεωρούνται φθορές από συνήθη

χρήση.

.....

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

### **Ιστορικό**

Από το προαναφερθέν έγγραφο της **ερωτώσας** υπηρεσίας και τα στοιχεία που το συνοδεύουν, προκύπτουν τα εξής:

1. Με το από 03.10.2000 μισθωτήριο συμβόλαιο το τ. Ταμείο Ασφάλισης Προσωπικού Ιονικής και Λαϊκής Τραπέζης (εφεξής ΤΑΠΙΛΤ) εκμίσθωσε, απ' ευθείας, χωρίς μειοδοτική δημοπρασία, στο Ελληνικό Δημόσιο, για την στέγαση υπηρεσιών του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους, τους 3<sup>ο</sup>, 4<sup>ο</sup> και 5ο ορόφους επιφάνειας 294 τμ, 294 τμ και 285 τμ αντίστοιχα (συνολική ωφέλιμη επιφάνεια 793 τ.μ.) ενός κτηρίου ιδιοκτησίας του, ευρισκόμενου στο Δήμο Αθηναίων, επί της οδού Αμερικής αρ. 6.

Η ανωτέρω μίσθωση συμφωνήθηκε με βάση τις διατάξεις του π.δ. 19/19.11.1932 «περί στεγάσεως Δημοσίων Υπηρεσιών», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 1540/1938 και μεταγενέστερους νόμους και το άρθρο 41 παρ. 17 του ν. 2648/1998, για χρονικό διάστημα 12 ετών, ήτοι μέχρι 02.10.2012.

Σύμφωνα με τον 4<sup>ο</sup> όρο του ανωτέρω συμβολαίου, το μηνιαίο μίσθωμα ορίσθηκε στο ποσό των 4.000.000 δραχμών, αναπροσαρμοζόμενο ετησίως, από το δεύτερο μισθωτικό έτος, κατά το ποσοστό μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή, προσαυξημένο κατά μία μονάδα. Επίσης ορίσθηκε ότι στο ποσό αυτό του μισθώματος *«περιλαμβάνεται η δαπάνη για την εκκένωση του βόθρου, αν το ακίνητο δεν έχει κεντρική αποχέτευση, καθώς και η δαπάνη για τη συντήρηση των εγκαταστάσεων του κτηρίου (υδραυλικής, ηλεκτρικής, κλιματισμού κ.λ.π.)»*.

2. Οι ως άνω 3<sup>ο</sup>ς και 4<sup>ο</sup>ς όροφοι περιήλθαν στην κυριότητα του Κλάδου Σύνταξης του ΤΑΠΙΛΤ με το με αριθμό 13125/05.01.1938 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών, Διονυσίου Ευθυμίου Ιατρίδου, που μεταγράφηκε νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών στον τόμο 1153, με α/α 393, στις 15.01.1938. Ο 5<sup>ο</sup>ς όροφος περιήλθε στον Κλάδο Προνοίας του ΤΑΠΙΛΤ με το με αρ. 19593/05.03.1953 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών, Ευσταθίου

Αγγελόπουλου, που μεταγράφηκε νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών στον τόμο 1531, με α/α 366, στις 11.03.1953.

Στη συνέχεια, οι 3<sup>ος</sup> και 4ος όροφοι του κτηρίου, μετά την ένταξη του Κλάδου Σύνταξης του ΤΑΠΙΑΤ στο ΙΚΑ-ΕΤΑΜ (βάσει των διατάξεων του άρθρου 5 ν. 3029/2002 και της με αριθμό κ.υ.α. Φ10048/26904/1732/27.02.2004) περιήλθαν στην ιδιοκτησία του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, δυνάμει της με αριθμό Β1/10021/29708/5429/22.01.2008 Διαπιστωτικής Πράξης του Υπουργού Απασχόλησης και Κοινωνικής Προστασίας και εν συνεχεία, μετά την ένταξη του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ στον ΕΦΚΑ (βάσει των διατάξεων του άρθρου 53 ν. 4387/2016) περιήλθαν στον ΕΦΚΑ και ήδη e-ΕΦΚΑ, δυνάμει της με αριθμό Β1/10021/4436/235/14.03.2017 Διαπιστωτικής Πράξης περιγραφής ακινήτων της Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων.

Ο 5<sup>ος</sup> όροφος του κτηρίου, μετά την ένταξη του Κλάδου Προνοίας του ΤΑΠΙΑΤ στο Ταμείο Ασφάλισης Υπαλλήλων Τραπεζών και Επιχειρήσεων Κοινής Ωφέλειας (Τ.Α.Υ.Τ.Ε.Κ.Ω), ως Τομέα Πρόνοιας Προσωπικού Ιονικής-Λαϊκής Τραπέζης, (βάσει των διατάξεων του άρθρου 70 ν. 3655/2008) περιήλθε στο Τ.Α.Υ.Τ.Ε.Κ.Ω, δυνάμει της με αριθμό πρωτ. Β1/21230/ΟΙΚ.35089/2541/10.12.2015 Διαπιστωτικής Πράξης περιγραφής ακινήτων της Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων. Στη συνέχεια, με τις διατάξεις του άρθρου 75 παρ. 1 του ν. 4387/2016 εντάχθηκε στην ακίνητη περιουσία του τ. Ενιαίου Ταμείου Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών (ΕΤΕΑΕΠ), και τέλος στην περιουσία του e-ΕΦΚΑ δυνάμει των διατάξεων του ν. 4670/2020.

**3.** Με την από 20.12.2010 τροποποιητική σύμβαση μίσθωσης, που υπεγράφη μεταξύ του Ταμείου Ασφάλισης Υπαλλήλων Τραπεζών και Επιχειρήσεων Κοινής Ωφέλειας (Τ.Α.Υ.Τ.Ε.Κ.Ω.) και του Δημοσίου συμφωνήθηκε ότι το μηνιαίο μίσθωμα που θα καταβάλλει το Δημόσιο από 01.07.2010 έως 02.10.2012, ημερομηνία λήξης της μίσθωσης, θα ανέρχεται στο ύψος του προβλεπόμενου να καταβληθεί μισθώματος, βάσει του αρχικού μισθωτηρίου τον μήνα Ιούλιο του έτους 2010, μειωμένου κατά ποσοστό 20%, χωρίς καμιά αναπροσαρμογή για την περίοδο αυτή. Κατά την υπογραφή δε της τροποποιητικής αυτής σύμβασης, το ΤΑΥΤΕΚΩ εκπροσώπησε ο Πρόεδρος του Διοικητικού του Συμβουλίου, ο οποίος δήλωσε ότι *«...έχει το δικαίωμα εκμίσθωσης των μισθούμενων χώρων».*

Σημειώνεται ότι, παρά το γεγονός ότι η ανωτέρω τροποποιητική σύμβαση υπεγράφη μεταξύ του Δημοσίου και του ΤΑΥΤΕΚΩ, ενώ κατά τον χρόνο αυτό οι

3<sup>ος</sup> και 4<sup>ος</sup> όροφοι είχαν περιέλθει στην κυριότητα του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, 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 και τροποποιήθηκε νομίμως ή μη μετά την συμβατική ημερομηνία λήξης της (Γνωμ. ΝΣΚ 5/2022, 157/2021).

4. Στις 02.12-2021 το Γενικό Λογιστήριο του Κράτους, υπηρεσίες του οποίου στεγάζονται στο μίσθιο, με το με αριθμό 2/118184/ΔΛΓΚ/02.12.2021 έγγραφό του προς την Δ/νση Στέγασης & Τεχνικών Υπηρεσιών/ Τμήμα Συντήρησης Κτηρίων του e-ΕΦΚΑ, υπέβαλε αίτημα για την επισκευή των παραθύρων του γραφείου 406 του 4<sup>ου</sup> ορόφου. Ακολούθησε αλληλογραφία μεταξύ των δύο Υπηρεσιών και ειδικότερα:

Με το με αριθμό 521018/15.12.21 απαντητικό έγγραφο η Δ/νση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του Φορέα ενημέρωσε το Γενικό Λογιστήριο του Κράτους ότι: *«Δεδομένης της λήξης της μίσθωσης και προκειμένου ο e-ΕΦΚΑ να προβεί σε όποια εργασία τον επιβαρύνει βάσει νόμου, ως ιδιοκτήτη του ακινήτου, θα πρέπει να συναφθεί νέα σύμβαση. Στο πλαίσιο αυτό σας ενημερώνουμε ότι σύμφωνα με την από 20-04-2021 εκτίμηση του πιστοποιημένου εκτιμητή Παναγιώτη Μερεκούλια η μηνιαία μισθωτική αξία των γραφείων ανέρχεται σε 11.349,00 (13,00/τμ). Σε κάθε περίπτωση, το μίσθωμα αυτό είναι το ελάχιστο και ανταποκρίνεται αποκλειστικά και μόνο στην μίσθωση του χώρου, δεν περιλαμβάνει εργασίες διαμόρφωσης, πιθανών επισκευών από τον ιδιοκτήτη, ούτε βεβαίως κάλυψη λειτουργικών δαπανών.»*

Η Κτηματική Υπηρεσία με το με αριθμό πρωτ. 98453 ΑΠΑ 2021/28.12.2021 έγγραφό της, ισχυρίσθηκε ότι δεδομένης της είσπραξης εκ μέρους του ΕΦΚΑ του ποσού του μισθώματος, υπό καθεστώς εξωσυμβατικής χρήσης, τεκμαίρεται ότι οφείλει να συνεχίσει να ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις του για την συντήρηση του μισθίου και επιπλέον ζήτησε την ανανέωση του πιστοποιητικού πυρασφάλειας και με το με αριθμό πρωτ. 2/117094/ΔΛΓΚ/12.04.22 έγγραφό της αιτήθηκε το βάψιμο των τοίχων του γραφείου 304 προκειμένου να εγκατασταθούν νέοι υπάλληλοι του ΓΛΚ.

Με το με αριθμό πρωτ.264152/03.06.22 απαντητικό έγγραφο η Δ/νση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας ενημέρωσε ότι ο e-ΕΦΚΑ δεν μπορεί να αναλάβει τον ελαιοχρωματισμό των τοίχων γιατί δεν θεωρείται συντήρηση των εγκαταστάσεων.

Στη συνέχεια, το ΓΛΚ με το με αριθμό πρωτ.2/49505/ΔΛΓΚ/25.05.2023 έγγραφό του ζήτησε την επισκευή της πόρτας ασφαλείας (εσωτερικός μηχανισμός) του 4<sup>ου</sup> ορόφου.

**5.** Κατόπιν των ανωτέρω, η ερωτώσα υπηρεσία, αφού έλαβε υπόψη της τόσο τις διατάξεις του Κανονισμού Οικονομικής Οργάνωσης και Λογιστικής Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Φ.ΕΦΚΑ/οικ.22424/861/16.05.2017) και ειδικότερα το άρθρο 68 παρ. 2 (Επενδύσεις και αξιοποίηση ακινήτων) σύμφωνα με το οποίο: «2. Οι διαδικασίες αγοράς και πώλησης ακινήτων, μισθώσεων και εκμισθώσεων ακινήτων, καθώς και αντιπαροχής και ανταλλαγής ακινήτων ενεργούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 715/1979 και τον ν. 3863/2010 άρθρο 49 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει», όσο και τις διατάξεις του πδ 19/19.11.1932 « περί στεγάσεως Δημοσίων Υπηρεσιών», αλλά και αυτές του Αστικού Κώδικα και ειδικότερα του άρθρου 592, σύμφωνα με το οποίο : «Ο μισθωτής δεν ευθύνεται για φθορές ή μεταβολές που οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση», ερωτά : «1. Η υφιστάμενη μίσθωση, η οποία έληξε στις 03.10.2012, έχει παραταθεί και εάν ναι για πόσο διάστημα; 2. Οι όροι του από 03.10.2000 μισθωτηρίου είναι σε ισχύ; 3. Υποχρεούται ο e-ΕΦΚΑ ως εκμισθωτής στην αποκατάσταση των προβλημάτων σύμφωνα με τα προαναφερόμενα αιτήματα του Γενικού Λογιστηρίου (ελαιοχρωματισμός, αποκατάσταση μηχανισμού θύρας, επισκευή κουφωμάτων και παραθύρων κλπ); Εμπίπτουν τα εν λόγω προβλήματα στις φθορές από συνήθη χρήση; 4. Η αποζημίωση χρήσης που καταβάλλει το ΓΛΚ δύναται να αναπροσαρμοστεί σύμφωνα με τον όρο 4 του από 03.10.2000 μισθωτηρίου; και 5. Το υπ'αριθμ. 521018/15.12.21 έγγραφο της Δ/νσης Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας προς το Γενικό Λογιστήριο του Κράτους μπορεί να εκληφθεί ως εναντίωση του e-ΕΦΚΑ στην μίσθωση, ή οφείλει αυτή (η εναντίωση) να περιβληθεί συγκεκριμένου τύπου, π.χ εξώδικο;». Οι ανωτέρω προβληματισμοί της υπηρεσίας εξετάζονται όπως, σύμφωνα με θεμιτή αναδιατύπωση, εκτίθενται στην περίληψη της παρούσας.

### **Νομικό πλαίσιο**

**6.** Προκαταρκτικώς επισημαίνονται τα κάτωθι:

**α.** Λαμβάνοντας υπόψη:

i) το χρονικό σημείο κατά το οποίο υποβλήθηκε το ερώτημα και ότι ο προβληματισμός της Υπηρεσίας αφορά αποκλειστικά την ερμηνεία διατάξεων σχετικών με την λήξη ή μη της κρίσιμης μισθωτικής σχέσης και τις συνέπειες

τυχόν παράτασης αυτής και ii) το γεγονός ότι «οι συμβάσεις τρίτων με τους εντασσόμενους φορείς, τομείς, κλάδους και λογαριασμούς εξακολουθούν να ισχύουν έναντι του Ε.Φ.Κ.Α.» (άρθρο 70 παρ. 8 ν. 4387/2016), η αντιμετώπιση του ερωτήματος που ακολουθεί δεν επεκτείνεται σε διατάξεις προηγούμενες του χρονικού σημείου του συμβατικού χρόνου λήξης της μίσθωσης (03.10.2012), παρά μόνο στο μέτρο που κρίνεται αναγκαίο για την αποτύπωση των κρίσιμων εν προκειμένω ρυθμίσεων περί παράτασης της διάρκειας της εξεταζόμενης μίσθωσης (Γνωμ. ΝΣΚ 157/2021, 5/2022).

**β.** Τόσο οι διατάξεις περί στεγάσεως των δημοσίων υπηρεσιών, όσο και αυτές των εμπορικών μισθώσεων, στις οποίες παραπέμπει η παρ. 17<sup>α</sup> του άρθρου 41 του ν. 2648/1998, ως προς τη διάρκεια της μίσθωσης, είναι αναγκαστικής φύσεως και εφαρμόζονται υποχρεωτικά, ανεξάρτητα από το πρόσωπο του εκμισθωτή και την ύπαρξη άλλων ομοίως αναγκαστικού χαρακτήρα διατάξεων, που αφορούν στο πρόσωπο αυτού. (Γνωμ. ΝΣΚ 601/1999)

Ως εκ τούτου, επί εκμίσθωσης ακινήτου, που ανήκει στον ε-ΕΦΚΑ, με μισθωτή το Δημόσιο για τη στέγαση υπηρεσίας αυτού, ως εν προκειμένω, δεν τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του π.δ. 715/1979 «Περί τρόπου ενεργείας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (νπδδ), προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει κ.λ.π.» (Α' 212), που διέπουν τις εκμισθώσεις των νπδδ, αλλά έχουν εφαρμογή οι διατάξεις για τη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών και οι ειδικοί όροι του συμφωνητικού μίσθωσης.

**γ.** Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους είναι αρμόδιο 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 ανήκει αποκλειστικά στα αρμόδια όργανα του ε-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 σε 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 (Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 236/2019, 153/2019, 43/2019, 408/2012, 140/2010, 524/2006, 451/2000).

Κατόπιν των ανωτέρω και ενόψει του ιστορικού, με βάση το οποίο υποβλήθηκε το εξεταζόμενο ερώτημα, κρίσιμες παρίστανται οι διατάξεις που ακολουθούν:

7. Με τις διατάξεις των άρθρων 10, 25, 28 και 29 του **π.δ. 19/19.11.1932** «περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών»(Α΄ 409), όπως συμπληρώθηκαν με το άρθρο 1 του α.ν. 1120/1938 και αναριθμήθηκαν με το άρθρο 25 του α.ν. 1540/1938, ορίσθηκαν τα εξής:

**«Άρθρο 10**

*Αι μισθώσεις ακινήτων δι' εγκατάστασιν κρατικών εν γένει υπηρεσιών ή άλλην δημοσίαν χρήσιν, δεν δύνανται να συνομολογηθώσι διά χρόνον μακρότερον των πέντε ετών.»*

**«Άρθρο 25**

*Ο εκμισθωτής υποχρεούται, διαρκούσης της μισθώσεως, να ενεργή εν τω μισθίω τας αναγκαίας επισκευάς και να επανορθοί τας εκ της συνήθους χρήσεως φθοράς εντός ωρισμένης προθεσμίας από της σχετικής ειδοποιήσεως της στεγαζομένης υπηρεσίας, εν περιπτώσει δε αρνήσεώς του ή μη ενεργείας των επισκευών αυτού εντός της ταχθείσης δια της ειδοποιήσεως προθεσμίας, το Δημόσιον έχει το εκλεκτικόν δικαίωμα ή να προβή εις την μονομερή λύσιν της μισθώσεως και την δια δημοπρασίας ή απ' ευθείας μίσθωσιν ετέρου οικήματος εις βάρος του ιδιοκτήτου, συμφώνως τω προηγουμένω άρθρω, ή να ενεργήση τας επισκευάς αυτού εις βάρος του ιδιοκτήτου και εκ της πιστώσεως των μισθωμάτων, παρακρατούν το ποσόν της γενομένης δαπάνης εκ των πρώτων μετά την επισκευήν πληρωθησομένων μισθωμάτων, μετά προηγουμένην βεβαίωσιν της τεχνικής υπηρεσίας του Δημοσίου, ή, αν τοιαύτη δεν εδρεύη επί τόπου, επιτροπής εξ εμπειρογνωμόνων, οριζομένης από κοινού παρά του προϊσταμένου της υπηρεσίας και του ιδιοκτήτου ή, τούτου καλουμένου εγγράφως και επί αποδείξει και αρνουμένου εγγράφως, παρά του πρώτου μόνον, ή τέλος να διακόψη την καταβολήν των μισθωμάτων μέχρις εκτελέσεως των επισκευών.»*

**«Άρθρο 28**

1... 2. Η υπό του Δημοσίου δι' οιονδήποτε λόγον χρησιμοποίησις οικήματος, μισθωθέντος προς στέγασιν δημοσίας υπηρεσίας, πέραν του χρόνου, καθ' όν έληξεν η βάσει δημοπρασίας ή απ' ευθείας (όπου επιτρέπεται τοιαύτη) γενομένη μίσθωσις ή η κατά τας κειμένας διατάξεις γενομένη παράτασις αυτής, θεωρείται ως σιωπηρά παράτασις της μισθώσεως, καταβαλλομένου, δια την τοιούτην χρησιμοποίησιν, μισθώματος ίσου προς το της λήξεως μισθώσεως και αναλόγου προς χρόνον, καθ' όν εχρησιμοποιήθη το μίσθιον. Η πληρωμή του μισθώματος τούτου γίνεται βάσει αποφάσεως του επί των Οικονομικών Υπουργού κατόπιν αναφοράς του προϊσταμένου της στεγαζομένης υπηρεσίας, βεβαιούντος την υπό του Δημοσίου χρησιμοποίησιν του οικήματος. 3... 4. Εάν το μίσθιον, διαρκούσης της μισθώσεως, μεταστή οπωσδήποτε εις την κυριότητα, νομήν, χρήσιν, κάρπωσιν κλπ. ετέρου προσώπου, η μίσθωσις συνεχίζεται αναγκαστικώς εις το πρόσωπον του νέου ιδιοκτήτου, νομέως, χρήστου, επικαρπωτού κλπ., θεωρουμένου ως εκμισθωτού. Προς τον τελευταίον τούτον καταβάλλονται υπό του Δημοσίου μισθώματα, αφ' ης ήθελε κοινοποιηθή νομίμως προς το Δημόσιον το έγγραφον, βάσει του οποίου κατέστη ούτος κύριος, νομέυς κλπ. νομίμως μεταγεγραμμένον.»

**«Άρθρο 29.**

1. Σιωπηρά αναμίσθωσις δεν επιτρέπεται. 2. Εις τας διακηρύξεις δημοπρασιών και τας συμβάσεις μισθώσεως αναγράφεται όρος, καθ' όν επιτρέπεται παράτασις της μισθώσεως μέχρις ίσου χρόνου προς τον της αρχικής μισθώσεως, ήτις πραγματοποιείται δια τον όλον χρόνον ή μέρος αυτού δι' απλής δηλώσεως του Υπουργού των Οικονομικών, κοινοποιουμένης προς τον εκμισθωτή 15 τουλάχιστον ημέρας προς της λήξεως της μισθώσεως ή της κατά παράτασιν συσταθείσης. Η δήλωσις περί παρατάσεως θεωρείται ως αποδοχή προτάσεως του εκμισθωτού και δύναται να γίνη και διαδοχικώς δια μικρότερα του χρόνου της αρχικής μισθώσεως διαστήματα. 3. Δια την παράτασιν είναι απαραίτητος πρότασις της Επιτροπής στεγάσεως και διεξαγωγή δύο τουλάχιστον δημοπρασιών προς μίσθωσιν ετέρου οικήματος, αίτινες να απέβησαν άγονοι ή το αποτέλεσμα αυτών να εκρίθη ασύμφορον. 4...5. Εν περιπτώσει παρατάσεως ο εκμισθωτής οφείλει να ενεργήση τας αναγκαίας επισκευάς, λόγω φθορών εκ της γενομένης χρήσεως, ποιούμενος έναρξιν εντός 10 ημερών από της επί τούτω προσκλήσεως υπό του Δημοσίου, εν αρνήσει δε ή απράκτω παρελεύσει του ανωτέρω χρόνου τας επισκευάς ενεργεί το Δημόσιον, παρακρατούν ταύτας εκ των μισθωμάτων, μέχρι



ποσού 4 μισθωμάτων ετησίως. 6. Τας αναγκαίας επισκευάς κανονίζει η Επιτροπή στεγάσεως, εκτελούνται δε ως και αι επισκευαί δημοσίων κτιρίων. 7. Το κατά τα προηγουμένα εδάφ. 2 έως 6 δικαίωμα του Δημοσίου ισχύει και αν έτι δεν ανεγράφη ο κατά την διάταξιν του εδαφ. 2 του παρόντος άρθρου σχετικός όρος εν τω μισθωτηρίω συμβολαίω".

8. Με τις διατάξεις της παραγράφου 17 του άρθρου 41 του ν. 2648/1998 (Α΄ 238), ορίσθηκε ότι:

**«Άρθρο 41**

1...17 α) Η διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 10 του π.δ. 19/19.11.1932 (ΦΕΚ 409 Α΄) αντικαθίσταται ως εξής: "1. Στις μισθώσεις ακινήτων για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών ή άλλη δημόσια χρήση εφαρμόζονται ως προς τη διάρκεια της μίσθωσης, την αναπροσαρμογή του μισθώματος και την καταγγελία της σύμβασης από τον εκμισθωτή λόγω ιδιόχρησης ή ανοικοδόμησης του ακινήτου, οι διατάξεις του π.δ. 34/1995 (ΦΕΚ 30 Α΄), όπως ισχύουν.

β) Στην παράγραφο 3 του άρθρου 29 του π.δ. 19/19.11.1932 προστίθενται εδάφια, που έχουν ως εξής: "κατ' εξαίρεση επιτρέπεται παράταση για μια μόνο φορά της μίσθωσης μέχρι χρόνου ίσου προς τον της αρχικής μίσθωσης χωρίς τη διεξαγωγή δημοπρασίας, στις περιπτώσεις κατά τις οποίες κρίνεται τούτο απολύτως αναγκαίο και αιτιολογείται επαρκώς από τη στεγαζόμενη Υπηρεσία. Η παράταση αυτή γίνεται με απλή δήλωση του Υπουργού Οικονομικών που κοινοποιείται στον εκμισθωτή τρεις (3) τουλάχιστον μήνες πριν από τη λήξη της ισχύουσας μίσθωσης, το δε μίσθωμα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων του π.δ. 34/1995, όπως ισχύουν."

γ) Οι διατάξεις της προηγούμενης περίπτωσης β' αυτής της παραγράφου εφαρμόζονται μόνο σε μισθώσεις που έχουν συναφθεί πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.»

9. Στις διατάξεις των άρθρων 29 και 30 του ν. 3130/2003 (Α΄ 76), ορίζεται ότι:

**«Άρθρο 29 - Μεταβατικές διατάξεις**

1. Μισθώσεις, οι συμβάσεις των οποίων έχουν συναφθεί ή που έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία σύναψης τους με την έκδοση από τον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών της απόφασης έγκρισης των πρακτικών μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, εξακολουθούν να διέπονται από τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο σύναψής τους.»

**«Άρθρο 30- Κατάργηση διατάξεων**

Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται το διάταγμα 19/19.11.1932 (ΦΕΚ 409 Α'), καθώς και κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη που αντίκειται στο νόμο αυτόν.»

**10.** Στις διατάξεις των άρθρων 5, 6 και 44 του **π.δ. 34/1995** «Κωδικοποίηση διατάξεων περί εμπορικών μισθώσεων» (Α' 30), όπως ισχύουν μετά την αντικατάστασή τους με το άρθρο 7 του ν. 2741/1999 (Α' 199), ορίζονται τα εξής:

**«Άρθρο 5- Διάρκεια μίσθωσης**

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.»

**« Άρθρο 6 - Παράταση**

1. Ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης δικαιούται να την παρατείνει μια φορά για τόσο χρόνο όσος υπολείπεται για τη συμπλήρωση δώδεκα (12) συνολικά ετών από την έναρξή της. Στις μισθώσεις... 2. Οι συμβαλλόμενοι κατά τη διάρκεια της μίσθωσης έχουν δικαίωμα να ορίσουν χρόνο παράτασης διαφορετικό από τον προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο. Η σχετική συμφωνία αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Στην περίπτωση αυτή περαιτέρω παράταση δε χωρεί, αν μαζί με το συμφωνημένο χρόνο παράτασης συμπληρώνεται χρόνος μεγαλύτερος από δώδεκα (12) έτη. 3. Το δικαίωμα παράτασης που προβλέπεται στην παρ. 1 ασκείται με έγγραφη δήλωση προς τον εκμισθωτή έξι (6) μήνες πριν από τη λήξη της μίσθωσης, αλλιώς ο μισθωτής εκπίπτει από αυτό. Στη δήλωση πρέπει να μνημονεύονται η υποχρέωση του εκμισθωτή που ορίζεται στην επόμενη παράγραφο καθώς και οι συνέπειες από την παράλειψη αυτή.»

**«Άρθρο 44 - Εφαρμογή Αστικού Κώδικα**

Οι μισθώσεις του παρόντος διατάγματος, εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σ' αυτό, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα».

**11.** Στις διατάξεις των άρθρων 298, 599, 601, 611 του **Αστικού Κώδικα**, ορίζονται τα ακόλουθα:

**« Άρθρο 298**

Η αποζημίωση περιλαμβάνει τη μείωση της υπάρχουσας περιουσίας του δανειστή (θετική ζημία), καθώς και το διαφυγόν κέρδος. Τέτοιο κέρδος

λογίζεται εκείνο που προσδοκά κανείς με πιθανότητα σύμφωνα με τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων ή τις ειδικές περιστάσεις και ιδίως τα προπαρασκευαστικά μέτρα που έχουν ληφθεί.»

**«Άρθρο 599**

1. Ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε. 2...»

**« Άρθρο 601**

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

**« Άρθρο 611 - Σιωπηρή αναμίσθωση**

Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λογίζεται ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, αν μετά την παρέλευση του χρόνου που συμφωνήθηκε ο μισθωτής εξακολουθήσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται.»

**Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων**

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

**12.** Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 28 και 29 του π.δ. 19/19.11.1932 «περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών», που διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 34 του Εισ.Ν.Α.Κ., προκύπτει ότι σε μισθώσεις για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών, αποκλείεται η σιωπηρή αναμίσθωση με την έννοια της σιωπηρής παράτασης της μίσθωσης με τους ίδιους όρους για αόριστο χρόνο.

Η παράταση αυτή της σύμβασης είναι δυνατή, για ορισμένο και πάλι χρόνο, με την τήρηση όμως των διατυπώσεων και τη συνδρομή των προϋποθέσεων, τις οποίες τάσσει η διάταξη του άρθρου 29 του άνω π.δ/τος. Ειδικότερα απαιτείται: α) δήλωση του Υπουργού Οικονομικών, που να έχει κοινοποιηθεί στον εκμισθωτή δεκαπέντε τουλάχιστον ημέρες πριν από την λήξη της μίσθωσης, β) πρόταση της Επιτροπής Στεγάσεως και γ) διενέργεια δύο τουλάχιστον δημοπρασιών για τη μίσθωση άλλου ακινήτου, οι οποίες να απέβησαν άγονες ή το αποτέλεσμα τους να κρίθηκε ασύμφορο.

**13.** Το νομικό αυτό καθεστώς ανατράπηκε με το άρθρο 41 παρ. 17 του νόμου 2648/1998 και οι μισθώσεις για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών υπάγονται στο καθεστώς των εμπορικών μισθώσεων του π.δ. 34/95. Η νέα ρύθμιση αφορά σε μισθώσεις, που συνάπτονται μετά την ισχύ του νόμου, ήτοι μετά τις 22.10.1998 (Α.Π. 342/2002, 1162/2009, 16/2010).

Ωστόσο με το άρθρο 41 παρ. 17 του ν. 2648/1998 οι μισθώσεις για στέγαση δημόσιων υπηρεσιών, δεν υπήχθησαν γενικώς στις διατάξεις του π.δ. 34/1995, αλλά μόνο για ορισμένα θέματα. Αυτό σημαίνει ότι το π.δ. 34/1995 εφαρμόζεται στις μισθώσεις για στέγαση δημόσιων υπηρεσιών μόνο για τα θέματα, τα οποία ρητώς αναφέρονται στη νέα διάταξη. Σύμφωνα με αυτή, το π.δ. εφαρμόζεται στις μισθώσεις για στέγαση δημόσιων υπηρεσιών μόνο: α) ως προς τη διάρκεια της μίσθωσης β) την αναπροσαρμογή του μισθώματος γ) την καταγγελία της μίσθωσης από τον εκμισθωτή για ιδιόχρηση και δ) την καταγγελία της μίσθωσης από τον εκμισθωτή για ανοικοδόμηση. Οι λοιπές διατάξεις του π.δ. 34/1995 δεν εφαρμόζονται στις μισθώσεις για στέγαση δημόσιων υπηρεσιών, αλλά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις του από 19/19.11.1932 π.δ. (βλ. Ιωάννης Ν. Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Αθήνα 2020. Έκδοση γ', παρ. 68 Β4).

**14.** Ήδη η εκμίσθωση ακινήτων με μισθωτή το Δημόσιο διέπεται από το νόμο 3130/2003, του οποίου όμως οι ρυθμίσεις ισχύουν για μισθώσεις που έχουν συναφθεί μετά τις 28.03.2003 ( έναρξη ισχύος του νέου νόμου).

Επομένως η επίδικη μίσθωση που καταρτίστηκε στις 03.10.2000 κατά τις διατάξεις του π.δ 19/19.11.1932 και διεπτόταν από το άρθρο 28 και το άρθρο 29 αυτού, όπως αυτό ίσχυε μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 41 παρ.17 του ν. 2648/1998, δεν διέπεται από τις ρυθμίσεις του ν. 3130/2003, αλλά υπάγεται στις ρυθμίσεις του π.δ. 19/19.11.1932 «περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών», όπως ισχύουν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 παρ. 17 του ν. 2648/1998 ( ΑΠ 1908/2012 , ΕΣ 1037/2013).

Ειδικότερα και αναφορικά με τα κρίσιμα εν προκειμένω εξεταζόμενα ζητήματα, η διάρκεια της μίσθωσης ρυθμίζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του π.δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων, ενώ το ζήτημα της υποχρέωσης ή μη του εκμισθωτή να προβεί στις αναγκαίες επισκευές και να αποκαταστήσει τις φθορές του μισθίου ρυθμίζεται από τις σχετικές διατάξεις του π.δ. 19/19.11.1932 περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών.

**15.** Κατά τη διάταξη του άρθρου 599 παρ. 1 του Α.Κ., ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε, ήτοι, με τον όρο "αποδώσει" νοείται η παράδοση της κατοχής του μισθίου από το μισθωτή στον εκμισθωτή. Όπως προαναφέρθηκε, σε μισθώσεις για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών, αποκλείεται η σιωπηρή αναμίσθωση με την έννοια της σιωπηρής παράτασης της μίσθωσης με τους ίδιους όρους για αόριστο χρόνο.

Κατά λογική ακολουθία των προεκτεθέντων, η χρησιμοποίηση του μισθίου ακινήτου από το Ελληνικό Δημόσιο, μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, δεν έχει ως συνέπεια τη σιωπηρή αναμίσθωση, αφού κάτι τέτοιο απαγορεύεται ρητά από το άρθρο 29 του π.δ. περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών, ενώ και η κατ' εξαίρεση δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης που προβλέπεται στην περίπτωση β' του άρθρου 17 του ν. 2648/1998, και προστέθηκε στην παράγραφο 3 του άρθρου 29 του ανωτέρω π.δ., έχει εφαρμογή, σύμφωνα με ρητή διάταξη της περίπτωσης γ' του άρθρου 17 του ίδιου νόμου, μόνο σε μισθώσεις που έχουν συναφθεί πριν από την έναρξη του νόμου, ήτοι πριν από τις 22.10.1998. (βλ. παρ. 8).

Ωστόσο, βάσει των διατάξεων του άρθρου 611 ΑΚ, για όσο χρόνο το Δημόσιο χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής αν και το γνωρίζει δεν εναντιώνεται, η μίσθωση δεν λήγει, αλλά θεωρείται, κατά νομικό πλάσμα, ότι υπάρχει σιωπηρή παράταση αυτής (ΑΠ 32/2002, 574/1999, 1470/1996). Λόγω της παράτασης επιμηκύνεται το καταληκτικό χρονικό σημείο της μίσθωσης μέχρις εναντίωσης του εκμισθωτή, κατά τη διάρκεια δε της σιωπηρής παράτασης εξακολουθεί να υπάρχει μισθωτική σύμβαση και η μίσθωση συνεχίζεται βάσει των συμφωνημένων όρων της.

**16.** Η μίσθωση λήγει από τη στιγμή που το Δημόσιο εγκαταλείπει το μίσθιο ή από τη στιγμή που ο εκμισθωτής εναντιωθεί στη συνέχιση της μίσθωσης, οπότε αν το Δημόσιο εξακολουθεί να ευρίσκεται στη χρήση του μισθίου και μετά την εναντίωση, οφείλει αποζημίωση χρήσης, κατ' άρθρο 601 ΑΚ, χωρίς να αποκλείεται στον εκμισθωτή και άλλη πειραιτέρω ζημία, η οποία καθορίζεται με δικαστική απόφαση, κατόπιν ασκήσεως σχετικής αγωγής ή με αίτηση για εξώδικη αναγνώριση απαίτησης μέσα στα πλαίσια αρμοδιότητας του ΝΣΚ (Γνωμ. ΝΣΚ 255/2005).

Εξάλλου, ως εναντίωση, νοείται η μονομερής δήλωση του εκμισθωτή, ότι δεν στέργει στη συνέχιση της μίσθωσης είτε γενικώς είτε με τους ίδιους όρους. Η δε εναντίωση αυτή (για την οποία δεν προβλέπεται συστατικός τύπος) μπορεί να είναι όχι μόνο ρητή, αλλά και σιωπηρή, αρκεί να προκύπτει η βούληση του εκμισθωτή, ότι δεν δέχεται την εξακολούθηση της μίσθωσης, είτε γενικώς είτε με τους ίδιους όρους. Η δήλωση γίνεται σε οποιοδήποτε αρμόδιο για τη λήψη της όργανο του Δημοσίου, ανάμεσα στα οποία περιλαμβάνεται και η στεγαζόμενη δημόσια υπηρεσία, (ανεξάρτητα από το αν το όργανο αυτό το εκπροσωπεί κατά νόμο) και δεν είναι απαραίτητο να γίνει αποκλειστικά προς τον Υπουργό Οικονομικών ή το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, όπως ορίζουν οι διατάξεις των άρθρ. 5 και 6 του Διατάγματος της 16-6/10-7-1944 «περί Κώδικος των νόμων περί δικών του Δημοσίου», ( βλ. Ι. Κατράς, Εμπορικές μισθώσεις, έκδοση ανανεωμένη 2021, 671/2019 ΑΠ Δ' Τμήμα, 62/2014 ΑΠ).

Τέτοια σιωπηρή εναντίωση αποτελεί εκτός από την αγωγή απόδοσης του μίσθιου και η δήλωση του εκμισθωτή ότι απαιτεί μίσθωμα μεγαλύτερο από εκείνο που καταβάλλεται κατά τη σιωπηρή παράταση της μίσθωσης. Αυτό δε για το λόγο ότι, εφόσον ως σιωπηρή παράταση νοείται η εξακολούθηση με τους όρους της σύμβασης μίσθωσης που έληξε και ουσιώδης όρος κάθε σύμβασης μίσθωσης πράγματος είναι το ύψος του μισθώματος, η αναζήτηση μεγαλύτερου μισθώματος δεν αποτελεί τίποτε άλλο από εναντίωση στη συνέχιση της μίσθωσης. (ΑΠ 524/2007)

**17.** Αν παρά την εναντίωση του εκμισθωτή, το Ελληνικό Δημόσιο αυθαιρέτως παρακρατεί και χρησιμοποιεί το μίσθιο, πράττει τούτο χωρίς δικαίωμα (ΑΠ 62/2014, 1908/2012, 16/2010, 1004/2005) και ευθύνεται κατά το άρθρο 601 Α.Κ. για πλήρη αποζημίωση (ΑΠ 789/2009, 524/2007, 32/2002 570/2000, 624/2000). Ειδικότερα, με το άρθρο 601 ΑΚ, που εφαρμόζεται, κατά τη ρητή διάταξη του άρθρου 44 του πδ 34/1995 "Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων" και στις μισθώσεις του εν λόγω π.δ/τος, ανεξάρτητα από το ποιος είναι ο μισθωτής ή ο εκμισθωτής και συνεπώς και στις μισθώσεις του Δημοσίου, των ΟΤΑ και των ΝΠΔΔ, ορίζεται ότι ο μισθωτής, για όσο χρόνο παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα, χωρίς αυτό να αποκλείει δικαίωμα του εκμισθωτή να απαιτήσει και άλλη περαιτέρω ζημία.

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι ο μισθωτής, οφείλει μετά τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης να αποδώσει το μίσθιο στον εκμισθωτή, εάν δε, δεν το αποδίδει και εξακολουθεί να παραμένει σε αυτό, ευθύνεται κατ' άρθρο 601 ΑΚ για πλήρη αποζημίωση του εκμισθωτή, η οποία συνίσταται στο συμφωνημένο μίσθωμα, στο ύψος που αυτό έχει διαμορφωθεί κατά τον χρόνο λήξης της συμβατικής σχέσης και στην αξίωση να απαιτήσει κάθε περαιτέρω ζημία. Εξάλλου, ως συμφωνημένο μίσθωμα για τον υπολογισμό της εν λόγω αποζημίωσης νοείται αυτό, το οποίο οφειλόταν κατά το χρόνο στοιχειοθέτησης της αξίωσης, δηλαδή κατά το χρόνο της λήξης της μίσθωσης και όχι εκείνο που, κατά τη διάρκεια της παρακράτησης του μισθίου, θα προέκυπτε από τη συμφωνημένη αναπροσαρμογή του ( ΑΠ 1653/2014, 1473/2003, 1248/2001).

Προϋποθέσεις για την απαίτηση του συμφωνημένου μισθώματος, ως αποζημίωσης, είναι η λήξη της μίσθωσης και η μετά από αυτή παράνομη παρακράτηση του μισθίου από το μισθωτή χωρίς να ερευνάται, αν ο εκμισθωτής υπέστη ζημία από την καθυστέρηση της απόδοσης του μισθίου. Αποτελεί δε παράνομη παρακράτηση, υπό την έννοια της ως άνω διάταξης, η γενόμενη χωρίς δικαίωμα από το νόμο, τη σύμβαση ή δικαστική απόφαση (ΑΠ 199/2017, 229/2012 ό.π.).

Ο εκμισθωτής δικαιούται να απαιτήσει για την παρακράτηση αυτή του μισθίου, πέραν της αποζημίωσης χρήσης που συνίσταται στο ύψος του συμφωνηθέντος μισθώματος, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά τον χρόνο λήξης της συμβατικής σχέσης και την αποκατάσταση κάθε άλλης περαιτέρω ζημίας. Στην περίπτωση αυτή, σύμφωνα με το άρθρο 298 ΑΚ, αποκαθίσταται και το διαφυγόν κέρδος του εκμισθωτή, δηλαδή εκείνο, που θα αποκόμιζε με πιθανότητα, κατά τη συνήθη (κανονική) πορεία των πραγμάτων, αν ο μισθωτής απέδιδε το μίσθιο αμέσως μετά τη λήξη της μίσθωσης. Τέτοιο δε διαφυγόν κέρδος αποτελεί και το υψηλότερο από το καταβαλλόμενο, ως "αποζημίωση χρήσης", μίσθωμα, που αποδεδειγμένα θα λάμβανε ο εκμισθωτής εκμισθώνοντας σε άλλον το μίσθιο. (Α.Π. 646/2020, 329/2019, 1809/2012, 1512/2000, 1221/2001, 261/1997).

Κατά συνέπεια, η στηριζόμενη στο άρθρο 601 ΑΚ αξίωση αποζημίωσης του εκμισθωτή, που γεννιέται από την επόμενη ημέρα λήξης της μίσθωσης και διαρκεί μέχρι την ημέρα απόδοσης της κατοχής του μισθίου, αποτελεί μετενέργεια της μισθωτικής σύμβασης (Α.Π. 1815/2007, 1470/2009, 1842/2008) και ως συμφωνημένο μίσθωμα για τον υπολογισμό της περί ης ο λόγος αποζημίωσης

νοείται αυτό, το οποίο οφειλόταν κατά τον χρόνο στοιχειοθέτησης της αξίωσης, δηλαδή της λήξης της μίσθωσης (ΑΠ 1221/2001, 212/2000).

Η αξίωση αυτή είναι διαφορετική από την αξίωση πληρωμής μισθωμάτων, αφού ο γενεσιουργός λόγος της είναι η παράβαση της υποχρέωσης του μισθωτή να αποδώσει το μίσθιο κατά τη λήξη της μίσθωσης, ενώ γενεσιουργός λόγος της οφειλής των μισθωμάτων είναι η σύμβαση μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 574 ΑΚ. Η ως άνω αποζημίωση χρήσης δεν έχει χαρακτήρα μισθώματος (ΑΠ 565/1996) και δεν αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τους όρους της ληγμένης συμβατικής σύμβασης (ΑΠ 1439/2021, 694/2020, 329/2019, 852/2018, 7/2010).

**18.** Από τη διάταξη του άρθρου 25 του πδ της 19/19.11.1932, το οποίο είναι εφαρμοστέο στην επίμαχη μίσθωση, προκύπτει ότι, «*διαρκούσης της μισθώσεως*», η υποχρέωση της διενέργειας των αναγκαίων δαπανών επί του μισθίου, ήτοι των δαπανών που γίνονται για τη διατήρηση και εξασφάλιση του πράγματος, προκειμένου αυτό να είναι κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση, βαρύνει τον εκμισθωτή. Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 29 παρ. 5 του ίδιου ως άνω π.δ., η ως άνω υποχρέωση εξακολουθεί να βαραίνει τον εκμισθωτή και σε περίπτωση παράτασης της μίσθωσης. Παράλληλα, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να προβεί ο ίδιος, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, στις αναγκαίες δαπάνες, οπότε ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να τις αποδώσει στον μισθωτή. {Όμοιες ρυθμίσεις εισάγονται και με τον ΑΚ (άρθρα 575 και 592)}.

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, ο εκμισθωτής βαρύνεται με την αποκατάσταση φθορών ή μεταβολών του μισθίου που οφείλονται στη συμφωνημένη (συνήθη) χρήση στο πλαίσιο της υποχρεώσής του να διατηρήσει το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, συμβατικής και παραταθείσας (ρητώς κατ' άρθρο 29 παρ. 3 του π.δ. 19/19.11.1932 ή σιωπηρώς), όχι όμως και μετά τη λήξη της μίσθωσης και τη μετά ταύτα παράνομη παρακράτηση του μισθίου από τον μισθωτή, δεδομένου ότι η υποχρέωση αυτή του εκμισθωτή απορρέει από ενεργή σύμβαση μίσθωσης. Τούτο δε διότι με τη λήξη της σύμβασης, επέρχεται απόσβεση της ενοχικής σχέσης και λήξη της προστασίας του μισθωτή, αφού δεν είναι νοητή προστασία ανύπαρκτης ενοχικής σχέσης. (Παπαδάκης, Σύστημα εμπορικών μισθώσεων).

**19.** Περαιτέρω, ως συνήθης χρήση νοείται εκείνη που ανταποκρίνεται στους συγκεκριμένους σκοπούς των συμβαλλομένων, το είδος και τον προορισμό του μισθίου πράγματος και συμπληρωματικώς στην καλή πίστη και τα συναλλακτικά



ήθη. Φθορές από τη συνήθη χρήση μπορεί να είναι η μεταβολή του χρώματος των τοίχων, η φθορά από την τοποθέτηση καρφιών ή η φθορά θερμαντικού σώματος λόγω παρόδου του χρόνου (ΑΠ 529/2019).

Αντίθετα, περίπτωση φθορών εκτός της συμφωνημένης χρήσης, αποτελούν η θραύση διάφορων εγκαταστάσεων, η αφαίρεση παραθύρου ή η φθορά της κλειδαριάς που απαιτεί αντικατάστασή της.

Σε κάθε περίπτωση, στο μέτρο που για τη συγκρότηση της έννοιας «φθορών εκ της συνήθους χρήσεως» απαιτείται η αξιολόγηση και η εκτίμηση πραγματικών περιστατικών, δηλαδή συνεπάγεται τον εκ μέρους της διοίκησης, δια των αρμοδίων οργάνων της, έλεγχο και διερεύνηση ουσιαστικού ζητήματος, ήτοι κρίση ουσιαστική αν οι φθορές ή μεταβολές που προκλήθηκαν από τον μισθωτή οφείλονται ή όχι στη συνήθη χρήση, τούτο είναι σαφές ότι ανήκει στην αποκλειστική και κυριαρχική αρμοδιότητα της διοίκησης του Φορέα. (ΑΠ 1399/2019, 529/2019, 529/2017, 681/2015 ΤΝΠ Νόμος).

**20.** Από το σύνολο των προαναφερόμενων διατάξεων, συνδυαστικά λαμβανομένων και ερμηνευομένων σύμφωνα και με τα κρίσιμα νομολογιακά πορίσματα που προπαρατέθηκαν, γίνονται δεκτά τα ακόλουθα :

Η διάρκεια της εξεταζόμενης μίσθωσης, της οποίας η ισχύς άρχισε στις 03.10.2000, με συνέπεια να είναι εφαρμόσιμες επ' αυτής οι διατάξεις του π.δ 34/1995 περί της διάρκειας της μίσθωσης, συμφωνήθηκε για 12 χρόνια. Με τη λήξη όμως του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, η οποία επήλθε με την παρέλευση της 2ας Οκτωβρίου 2012, το μεν Ελληνικό Δημόσιο δεν απέδωσε στον εκμισθωτή τη χρήση του μισθίου, ο δε εκμισθωτής e-ΕΦΚΑ δεν εναντιώθηκε στην εξακολούθηση της μίσθωσης είτε γενικώς είτε με τους ίδιους όρους, ζητώντας την απόδοσή του ή την αύξηση του μισθώματος και συνέχισε να εισπράττει το καταβαλλόμενο έως τότε μίσθωμα, με συνέπεια κατά πλάσμα νόμου η μίσθωση αυτή να παραταθεί σιωπηρά. Κατά τη διάρκεια δε αυτής της σιωπηρής παράτασης εξακολουθούσε να υπάρχει μισθωτική σύμβαση και η μίσθωση συνεχιζόταν βάσει των συμφωνημένων όρων της, ο δε μισθωτής Δημόσιο για όσο χρόνο χρησιμοποιούσε το μίσθιο χωρίς εναντίωση του e-ΕΦΚΑ όφειλε μίσθωμα σύμφωνα με τους όρους της αρχικής μίσθωσης, και όχι αποζημίωση χρήσης.

**21.** Ωστόσο, στις 15.12.2021 ο εκμισθωτής e-ΕΦΚΑ με το με αρ. 521018 έγγραφό του, απαντώντας στο από 02-12-2021 έγγραφο αίτημα του ΓΛΚ για επισκευή των

παραθύρων του μισθίου, δήλωσε ότι η μίσθωση έχει λήξει και ζήτησε τη σύναψη νέας μίσθωσης, προτείνοντας ως ελάχιστο μηνιαίο μίσθωμα για τον εφεξής χρόνο το ποσό των 11.349,00 ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί στη μισθωτική αξία του μισθίου, σύμφωνα με εκτίμηση πιστοποιημένου εκτιμητή.

Η κατά τον άνω τρόπο εκφρασθείσα βούληση του e-ΕΦΚΑ να αξιώσει την σύναψη νέας μίσθωσης με νέο μίσθωμα, αποτελεί, σύμφωνα και με όσα εκτέθηκαν ανωτέρω, ρητή εναντίωσή του στο να εξακολουθήσει να ισχύει η σιωπηρώς παραταθείσα παλαιά μίσθωση με καταβαλλόμενο το ίδιο μειωμένο μίσθωμα, εναντίωση η οποία και επέφερε την άμεση λύση της παραταθείσας σιωπηρά και συνεχιζόμενης ως τότε μίσθωσης.

**22.** Εντούτοις το Ελληνικό Δημόσιο, παρά την επελθούσα, με τον ανωτέρω τρόπο, από 15.12.2021 λύση της μίσθωσης, συνεχίζει να παρακρατεί παράνομα και αυθαίρετα το μίσθιο και να το χρησιμοποιεί, όπως και προηγουμένως, για τη στέγαση υπηρεσίας του, καταβάλλοντας στον εκμισθωτή e-ΕΦΚΑ ως αποζημίωση χρήσης το μέχρι τότε καταβαλλόμενο μίσθωμα.

Επομένως, εφόσον σύμφωνα με τα ανωτέρω εκτεθέντα, η μισθωτική σύμβαση έληξε στις 15.12.2021 και το Δημόσιο εξακολουθεί να παραμένει στο μίσθιο, το ποσό που καταβάλλει έκτοτε συνιστά αποζημίωση για εξωσυμβατική χρήση ακινήτου και όχι μίσθωμα. Το ύψος της καταβλητέας μηνιαίας αποζημίωσης για εξωσυμβατική χρήση του ακινήτου ανέρχεται στο ύψος του συμφωνηθέντος μισθώματος, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά τον χρόνο λήξης της συμβατικής σχέσης και δεν αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τους όρους της ληγμένης συμβατικής σύμβασης.

Επιπλέον, ο e-ΕΦΚΑ, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 601 και 298 ΑΚ δικαιούται να απαιτήσει για την παρακράτηση αυτή του μισθίου, πέραν της κατά τα ανωτέρω αποζημίωσης χρήσης και το διαφυγόν κέρδος του, δηλαδή εκείνο, που θα αποκόμιζε με πιθανότητα, κατά τη συνήθη (κανονική) πορεία των πραγμάτων, αν ο μισθωτής απέδιδε το μίσθιο αμέσως μετά τη λήξη της μίσθωσης, το ύψος του οποίου καθορίζεται με δικαστική απόφαση, κατόπιν άσκησης σχετικής αγωγής ή με αίτηση για εξώδικη αναγνώριση απαίτησης μέσα στα πλαίσια αρμοδιότητας του ΝΣΚ.

### **Απάντηση**

Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, προσήκει, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, η εξής απάντηση:

**23. Επί του πρώτου υποερωτήματος**

Η επίδικη μίσθωση, υπαγόμενη στις ρυθμίσεις του π.δ. 19/19.11.1932 «περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών» και στις διατάξεις του π.δ. 34/1995 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 παρ. 17 του ν. 2648/1998, μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης (03.10.2012), παρατάθηκε σιωπηρά για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο ο μισθωτής (Ελληνικό Δημόσιο) χρησιμοποιούσε το μίσθιο και ο εκμισθωτής (e-ΕΦΚΑ) αν και το γνώριζε δεν εναντιώθηκε. Λόγω της παράτασης επιμηκύνθηκε το καταληκτικό χρονικό σημείο της μίσθωσης μέχρις εναντίωσης του εκμισθωτή, η οποία έλαβε χώρα στις 15.12.2021. Κατά τη διάρκεια δε της σιωπηρής παράτασης εξακολουθούσε να υπάρχει μισθωτική σύμβαση και η μίσθωση συνεχίστηκε βάσει των συμφωνημένων όρων της. Η επίδικη μίσθωση έληξε με την εναντίωση του εκμισθωτή στις 15.12.2021 και επομένως οι όροι του από 03.10.2000 μισθωτηρίου έπαψαν να είναι σε ισχύ.

**24. Επί του δεύτερου υποερωτήματος**

Η οφειλόμενη, μετά την λήξη της μίσθωσης, αποζημίωση, λόγω παράνομης παρακράτησης του μισθίου από το Ελληνικό Δημόσιο, φέρει τον χαρακτήρα γνήσιας αποζημίωσης και συνεπώς δεν αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τους όρους της ληγμένης συμβατικής μίσθωσης. Δύναται ωστόσο ο e-ΕΦΚΑ, για την παρά τω νόμω παρακράτηση του μισθίου, να απαιτήσει πέραν της κατά τα ανωτέρω αποζημίωσης χρήσης και το διαφυγόν κέρδος του, είτε με άσκηση σχετικής αγωγής ή με αίτηση για εξώδικη αναγνώριση απαίτησης μέσα στα πλαίσια αρμοδιότητας του ΝΣΚ.

**25. Επί του τρίτου υποερωτήματος**

Η εναντίωση του εκμισθωτή e-ΕΦΚΑ στη συνέχιση της μίσθωσης, δεν οφείλει να περιβληθεί συγκεκριμένο τύπο, μπορεί δε να είναι όχι μόνο ρητή, αλλά και σιωπηρή, αρκεί να προκύπτει η βούληση του εκμισθωτή, ότι δεν δέχεται την εξακολούθηση της μίσθωσης, είτε γενικώς είτε με τους ίδιους όρους. Τέτοια σιωπηρή εναντίωση αποτελεί και η δήλωση του εκμισθωτή ότι απαιτεί μίσθωμα μεγαλύτερο από εκείνο που καταβάλλεται κατά τη σιωπηρή παράταση της μίσθωσης.

**26. Επί του τέταρτου υποερωτήματος**

Ο e-ΕΦΚΑ, ως εκμισθωτής, βαρύνεται με την αποκατάσταση φθορών ή μεταβολών του μισθίου που οφείλονται στη συμφωνημένη (συνήθη) χρήση καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, συμβατικής και σιωπηρώς παραταθείσας, όχι

όμως και κατά τον χρόνο μετά τη λήξη της μίσθωσης και τη μετά ταύτα παράνομη παρακράτηση του μισθίου από το Δημόσιο, δεδομένου ότι η ως άνω υποχρέωση προϋποθέτει ενεργή σύμβαση μίσθωσης.

Περαιτέρω, στο μέτρο που για τη συγκρότηση της έννοιας «φθορών εκ της συνήθους χρήσεως» απαιτείται η αξιολόγηση και η εκτίμηση πραγματικών περιστατικών, δεν επιτρέπεται από τον νόμο, στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους να κρίνει επί θεμάτων ουσιαστικής αξιολόγησης πραγματικών περιστατικών, αρμοδιότητα που ανήκει αποκλειστικά στα αρμόδια όργανα του e-ΕΦΚΑ.

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Αθήνα, 22-12-2023**

**Ο Πρόεδρος**

**Η Εισηγήτρια**

**Χαράλαμπος Μπρισκόλας**  
**Αντιπρόεδρος ΝΣΚ**

**Γεωργία Κούζιου**  
**Πάρεδρος ΝΣΚ**