



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΙΔΡΥΜΑ
ΙΚΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ
ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ

ΕΝΙΑΙΟ ΤΑΜΕΙΟ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

Αθήνα: 4.7.2016

Α.Π: 8708/9.6.2016

Α.Φ: 37/2016

ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ

Αγίου Κωνσταντίνου 16,

102 41 Αθήνα

ΑΤΟΜΙΚΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

υπ αριθμ. 201 /2016

ΓΝΩΜΟΔΟΤΟΥΣΑ: Σοφία Αναγνώστου-Παναχράντου Πάρεδρος Νομικού Συμβουλίου του Κράτους

Αριθμός Ερωτήματος: Το έγγραφο με αριθμό πρωτ. Φ. Γ31/1662 /8.6.2016 του Διοικητή του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, Δ/ση Τεχνικής και Στέγασης, Υποδιεύθυνση Συντήρησης, Τμήμα Συντήρησης Η/Μ Εγκαταστάσεων.

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται: α) ποιος επιβαρύνεται με τον καταλογισμό δαπάνης επισκευής ανελκυστήρα και αντικατάστασης θύρας θαλάμου, στο μισθωμένο από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Υποκατάστημα Ρόδου . ο εκμισθωτής ή ο μισθωτής ,και β). Εάν η δαπάνη καταλογιστεί στον εκμισθωτή μπορεί να παρακρατηθεί από τα καταβαλλόμενα μισθώματα;

I .Ιστορικό

Από το έγγραφο του ερωτήματος Γ31/1662/6.2016 της Δ/σης Τεχνικής και Στέγασης, Υποδιεύθυνση Συντήρησης , Τμήμα Συντήρησης Η/Μ Εγκαταστάσεων.του ΙΚΑ_ΕΤΑΜ , και τα συνημμένα στοιχεία του, προκύπτουν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά:

. « Στο ενοικιαζόμενο κτίριο του Περιφερειακού Υποκαταστήματος ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Ρόδου λειτουργεί ανελκυστήρας. Σύμφωνα με τον όρο 16 εδάφιο δ. του από 29/12/2011 Ιδιωτικού συμφωνητικού επέκτασης μίσθωσης του ακινήτου, η συντήρηση του ανελκυστήρα βαρύνει το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, ενώ οι βλάβες και ζημιές αυτού βαρύνουν τον ιδιοκτήτη. Κατά την διάρκεια λειτουργίας του ανελκυστήρα παρουσιάστηκε πρόβλημα στην παροχή της ΔΕΗ, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην επιστολή του εκμισθωτή. Αποτέλεσμα της βλάβης στην παροχή της ΔΕΗ, ήταν η ακινητοποίηση του ανελκυστήρα. Εντός του θαλάμου αυτού εγκλωβίστηκε ασφαλισμένος και στην προσπάθεια του να απεγκλωβιστεί μόνος του προξένησε βλάβη στην εσωτερική πόρτα του θαλάμου.

Το Περιφερειακό Υποκατάστημα ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Ρόδου, κάνοντας χρήση του παραπάνω όρου του μισθωτηρίου έστειλε το με αριθ. πρωτ. 8039/29-03-2016 έγγραφο στον εκμισθωτή (Φ.... Α.Ε.), ενημερώνοντάς τον για τη ζημία ώστε να προβεί στην αποκατάστασή της με δαπάνη του.

Αντ' αυτού ο εκμισθωτής με τηλεμοιότυπο (fax), στις 1-4-2016 διαβίβασε επιστολή στην οποία αναφέρει τους λόγους για τους οποίους δεν προβαίνει στην αποκατάσταση της ζημιάς.

Η Δ/ση Τεχνικής και Στέγασης, προκειμένου το Υποκατάστημα να λειτουργεί ομαλά και να μην υπάρχουν διαμαρτυρίες εκ μέρους των ασφαλισμένων, διότι δεν υπάρχει δεύτερος ανελκυστήρας, ενημέρωσε το Υποκατάστημα να προβεί στην αποκατάσταση της ζημιάς και ζητήθηκε η άποψη του Υποκαταστήματος για το συμβάν.

Το Περιφερειακό Υποκατάστημα με την με το υπ' αριθ. πρωτ. 12976/20-5-16 έγγραφο, εκθέτει την άποψή του για το συμβάν με το οποίο δεν μπορεί να συνηγορήσει στην άποψη του, Κ. Φ.....»

II. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

.Οι κρίσιμες διατάξεις που αποτελούν και το νομικό πλαίσιο της υπόθεσης είναι οι ακόλουθες:

.Στο άρθρο 330 του Α.Κ (ΠΔ 456/1984): ορίζεται ότι:-Ευθύνη λόγω πταίσματος-. « Ο οφειλέτης ενέχεται, αν δεν ορίστηκε κάτι άλλο, για κάθε αθέτηση της υποχρέωσής του από δόλο ή αμέλεια, δική του ή των νόμιμων αντιπροσώπων του. Αμέλεια υπάρχει όταν δεν καταβάλλεται η επιμέλεια που απαιτείται στις συναλλαγές.»

. Στο δε άρθρο 574 του Α.Κ ορίζεται ότι: «Με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα.»

Στο άρθρο 591 του Α.Κ.ορίζεται ότι - Δαπάνες-« Ο εκμισθωτής αποδίδει στο μισθωτή τις αναγκαίες δαπάνες που αυτός έκανε στο μίσθιο.

Οι επωφελείς δαπάνες αποδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων. Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να αφαιρέσει τα κατασκευάσματα που πρόσθεσε ο ίδιος στο μίσθιο.

. **Περαιτέρω , στο άρθρο 592** του Α.Κ ορίζεται ότι: - Φθορές ή μεταβολές-« Ο μισθωτής δεν ευθύνεται για φθορές ή μεταβολές που οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση.»

. **Επίσης, στο άρθρο 594** του ίδιου ως άνω Α.Κ.ορίζεται ότι:- Κακή χρήση του μισθίου-« Ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει αμέσως τη μίσθωση και συγχρόνως να ζητήσει αποζημίωση, αν ο μισθωτής, παρά τις διαμαρτυρίες του εκμισθωτή, δεν μεταχειρίζεται το μίσθιο με επιμέλεια και όπως συμφωνήθηκε ή δεν τηρεί τη συμπεριφορά που πρέπει απέναντι στους άλλους ενοίκους.

.**Τέλος στο άρθρο 599 εδ.α** του Α.Κ. ορίζεται ότι: - Απόδοση του μισθίου- Ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε.»

III.ΑΝΑΛΥΣΗ- ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

1.Από τις συνδυασμένες διατάξεις των αρθ. 330, 574 επ.,591, 592, 594, 599 ΑΚ, που εφαρμόζονται και εν προκειμένω προκύπτει ότι ο μισθωτής δεν ευθύνεται για φθορές ή μεταβολές που οφείλονται στη συμφωνημένη χρήση, έχει επομένως υποχρέωση να χρησιμοποιεί, κατά τη διάρκεια της μισθώσεως, το μίσθιο με την επιμέλεια του μέσου συνετού ανθρώπου που απαιτείται στις συναλλαγές, και όπως ειδικότερα έχει συμφωνηθεί, ώστε κατά τη λήξη της να είναι σε θέση να εκπληρώσει την υποχρέωση του να αποδώσει

το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε, δηλαδή στην κατάσταση που θα πρέπει να βρίσκεται μετά από τη γενόμενη κατά τη διάρκεια της μισθώσεως χρήση και συνεπώς χωρίς φθορές, πλην εκείνων που προκλήθηκαν από τη, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, συνήθη χρήση του. Δεν υποχρεούται δε σε αποζημίωση του εκμισθωτή για βλάβες ή ζημιές στο μίσθιο, οι οποίες οφείλονται στη συνήθη χρήση αυτού ή την κακή κατασκευή του κτιρίου και σε τυχαίο γεγονός (Α.Π.499/2015)

Για κάθε φθορά πέρα απ' εκείνη που οφείλεται στη συμφωνημένη χρήση ο εκμισθωτής έχει αξίωση αποζημιώσεως εναντίον του μισθωτή, που απορρέει από τη σύμβαση της μισθώσεως και καλύπτει κάθε ζημία, θετική ή αποθετική, η οποία (αποζημίωση) μπορεί να περιλάβει και τις μελλοντικές δαπάνες του εκμισθωτή για την αποκατάσταση των φθορών, ενώ σε περίπτωση καταστροφής ή αφαιρέσεως πράγματος του μισθίου, η αποζημίωση περιλαμβάνει τη δαπάνη για την αντικατάσταση του. Εξάλλου, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο μισθωτής έχει υποχρέωση αφενός μεν να αποφεύγει κάθε αυθαίρετη, χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή, επέμβαση στο μίσθιο, εξαιτίας της οποίας αλλοιώνεται ουσιαστικά η γενική και ειδική διαμόρφωση, διάταξη και όψη του μισθίου και αφετέρου να μην προκαλεί στο μίσθιο φθορές, με εξαίρεση εκείνες που κατά τα άνω προκλήθηκαν από τη συμφωνημένη χρήση του. Διαφορετικά, ο μισθωτής υπέχει υποχρέωση να αποκαταστήσει κάθε θετική και αποθετική ζημία που υφίσταται ο εκμισθωτής, εκτός των άλλων (ήτοι από τις ανεπίτρεπτες πέραν της συνήθους χρήσης φθορές του) και από τις αυθαίρετες μεταβολές του μισθίου (ΑΠ 513/09, ΑΠ 1667/09, ΑΠ 1676/09, ΑΠ 1413/08, ΑΠ 495/08 Νόμος). Ο εκμισθωτής ασκώντας κατά τα ανωτέρω την αξίωση του για τις φθορές ή τις αυθαίρετες μεταβολές που προκλήθηκαν στο μίσθιο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, είτε με αγωγή αποζημίωσης είτε με ένσταση συμψηφισμού, οφείλει να επικαλεσθεί και να αποδείξει τις εν λόγω φθορές και μεταβολές και το ποσό της ζημίας που υπέστη (ΑΠ 633/10 Νόμ)

Περαιτέρω, η ανωτέρω αναφερομένη διάταξη του άρθρου 591 ΑΚ είναι ενδοτικού δικαίου και επομένως μπορούν οι συμβαλλόμενοι, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ, να συμφωνήσουν ότι όλες οι δαπάνες επί του μισθίου θα βαρύνουν το μισθωτή (ΑΠ 405/1997, ΕφΔωδ 233/2007 ΤΝΠ-Νόμος με τις εκεί παραπομπές). (βλ. και Μιχ. Σταθόπουλο, Αξιώσεις

αδικαιολόγητου πλουτισμού, έκδοση 1972, § 526, σ. 178) και 2233/2014 ΜΠΡΘεσ/κης., 291/2011 Εφ Λαρ. Α.Π 513/2009)

2.: Δυνάμει του από 29-12-2011 15.12.1995 έγγραφου Ιδιωτικού Συμφωνητικού Επέκτασης Μισθώσεως (με αριθμό θεώρησης από την αρμόδια Οικονομική Εφορία .4../4/1/2012), η εταιρεία «Υιοί Β. Φ... Α.Ε » εκμίσθωσε στο ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, ένα κτίριο συνολικής εκτάσεως 1412 τ.μ., που βρίσκεται στο 3^ο χιλ. Εθνικής οδού Ρόδου-Λίνδου στη Ρόδο.

Στη παρ.11 του ανωτέρω συμφωνητικού ορίζονται ρητά τα εξής;

«11. Το ΙΚΑ καμία αποζημίωση δεν θα καταβάλει στον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή για τις βλάβες ή ζημιές που θα γίνουν στο κτίριο από τη χρήση ή την κακή κατασκευή αυτού ή από τυχαίο γεγονός και οι υποχρεώσεις αυτές βαρύνουν τον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή. Η έννοια με την οποία νοείται στην παρούσα σύμβαση βλάβη του μισθίου από συνήθη χρήση είναι ευρύτερη απ' αυτές που συμβαίνει στις κοινές μισθώσεις. Το ΙΚΑ υποχρεούται όπως στη λήξη της μισθώσεως και στην απόδοση του οικήματος να επαναφέρει αυτό στην κατάσταση στην οποία παρελήφθη, μετά και τις τελευταίες διαρρυθμίσεις που θα πραγματοποιηθούν από τον ιδιοκτήτη με την επέκταση της υπάρχουσας μίσθωσης.»

Στην δε παρ. 16 εδ. β), ορίζεται ότι:

«β) Αν (ο εκμισθωτής) δεν προβεί στην άμεση επισκευή των φθορών των ανωτέρω, οι οποίες θα βαρύνουν κατά τα προεκτεθέντα τον ιδιοκτήτη, θα μπορεί το ΙΚΑ να προβεί στην αποκατάσταση και επισκευή αυτού, παρακρατώντας όμως τη σχετική δαπάνη από τα πρώτα απαιτητά μισθώματα μετά την επισκευή, χωρίς ο εκμισθωτής να μπορεί να προβάλλει αντιρρήσεις ή να αμφισβητήσει το ύψος της σχετικής δαπάνης,»

Εν προκειμένω, όπως προκύπτει από το ιστορικό της ερωτώσας υπηρεσίας κατά τη διάρκεια λειτουργίας του ανελκυστήρα παρουσιάστηκε πρόβλημα στην παροχή της ΔΕΗ, με αποτέλεσμα να ακινητοποιηθεί ο ανελκυστήρας, και να εγκλωβιστεί ένας ασφαλισμένος, ο οποίος στην προσπάθεια του να απεγκλωβιστεί μόνος του προξένησε βλάβη στην εσωτερική πόρτα του θαλάμου

Συνεπώς, ο καταλογισμός της δαπάνης, για την αποκατάσταση της ζημίας του ανελκυστήρα προκληθείσας από διακοπή παροχής της ΔΕΗ (δηλ από τυχαίο γεγονός), θεμελιούται στη συμβατική σχέση της μίσθωσης(παρ 11 του ιδιωτικού συμφωνητικού), ενώ δεν προκύπτει ότι η συντήρηση του μισθίου και εν προκειμένω του ανελκυστήρα δεν ήταν επιμελής και σύμφωνα με τους κανόνες της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών.

Επομένως η επιβάρυνση του εκμισθωτή της σχετικής δαπάνης, υπάγεται στη συμφωνημένη χρήση. και στην προαναφερθείσα συμφωνία των μερών.

. Όπως προαναφέρθηκε, στο μισθωτήριο προβλέφθηκε (παρ.16 παρ. β)ότι εάν ο εκμισθωτής δεν προβεί στην άμεση επισκευή των φθορών των ανωτέρω, οι οποίες θα βαρύνουν κατά τα προεκτεθέντα τον ιδιοκτήτη, θα μπορεί το ΙΚΑ να προβεί στην αποκατάσταση και επισκευή αυτού, παρακρατώντας όμως τη σχετική δαπάνη από τα πρώτα απαιτητά μισθώματα μετά την επισκευή, χωρίς ο εκμισθωτής να μπορεί να προβάλλει αντιρρήσεις ή να αμφισβητήσει το ύψος της σχετικής δαπάνης.

IV. ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις που διέπουν το καθεστώς της μισθώσεως πράγματος, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σ'αυτές των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη μας από την ερωτώσα υπηρεσία, προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα.

α) Η δαπάνη αποκαταστάσεως του ανελκυστήρα, θα πρέπει κατά τα ανωτέρω να καταλογισθεί στον εκμισθωτή,

β) στην περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν προβεί στην πληρωμή της σχετικής δαπάνης, αυτή θα παρακρατηθεί από τα πρώτα απαιτητά μισθώματα.

Σοφία Αναγνωστόπουλου Παναχράντου



Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.