



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης 217/2018

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Τμήμα Α'

Συνεδρίαση της 4^{ης} Δεκεμβρίου 2018

Σύνθεση

Πρόεδρος : Ανδρέας Χαρλαύτης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη: Ανδρέας Ανδρουλιδάκης, Στυλιανή Χαριτάκη, Νικόλαος Δασκαλαντωνάκης, Δήμητρα Κεφάλα, Κωνσταντίνος Κηπουρός, Αγγελική Καστανά, Παναγιώτα - Ελευθερία Δασκαλέα – Ασημακοπούλου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Ελένη Κωστάντη, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ. (γνώμη χωρίς ψήφο)

Αριθμός ερωτήματος: Το με αριθμ. πρωτ. Δ.Κ.Π.Β 0020393 ΕΞ/27-12-2016 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών, Δ/ση Κοινοφελών Περιουσιών, Τμήμα Β'.

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται αν η μετάθεση του χρόνου έναρξης καταβολής μισθώματος, σύμφωνα με το διδόμενο πραγματικό του ερωτήματος, εμπίπτει στην έννοια της αναπροσαρμογής του μισθώματος του άρθρου 24 παρ. 10 του ν. 4182/2013 με τις ειδικότερες προϋποθέσεις

(εξαιρετικοί λόγοι, 15νθήμερη προθεσμία και τεκμαιρόμενη συναίνεση από την άπρακτη πάροδο αυτής) που προβλέπονται στη διάταξη αυτή.

Εισηγήτρια: Ελένη Ι. Κωστάντη, Πάρεδρος ΝΣΚ.

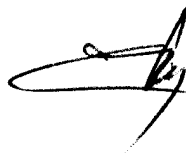
Στο πιο πάνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α') γνωμοδότησε ως εξής:

Ιστορικό

Στο έγγραφο του ερωτήματος και στα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, εκτίθεται το ακόλουθο πραγματικό:

1. Την 1-10-2013, το κοινωφελές Ίδρυμα με την επωνυμία «Φιλανθρωπικά Ιδρύματα Ανδρέου και Μαρίας Καλοκαιρινού» εκμίσθωσε στην μονοπρόσωπη εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «Β.Σ. Μ. Ε.Π.Ε.» ένα ισόγειο κατάστημα 62,89 τ.μ. με όροφο 32,49 τ.μ. στην πλατεία Καλλεργών 10, στο Ηράκλειο Κρήτης, για πέντε (5) χρόνια. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε, για τα τρία (3) πρώτα χρόνια σε 2.300 € και για τα υπόλοιπα δύο (2) σε 3.000 €. Επίσης, συμφωνήθηκε ότι α) κατά το πρώτο εξάμηνο της μίσθωσης δεν θα καταβληθεί μίσθωμα, λόγω της διενέργειας επισκευών από τον μισθωτή, β) ότι οι επισκευές αυτές σε καμμία περίπτωση δεν μπορούν να υπερβαίνουν τους έξι (6) μήνες και αν ολοκληρωθούν νωρίτερα θα καταβάλλεται άμεσα μίσθωμα και γ) θα καταβάλλεται μίσθωμα και στην περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο, έστω και για λόγους ανωτέρας βίας, οι επισκευές θα υπερβαίνουν το εξάμηνο.

Ακολούθως, το ανωτέρω ίδρυμα με το με αριθμ. 222/5-8-2014 έγγραφό του ζήτησε από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης κατόπιν προηγούμενου αιτήματος της μισθώτριας εταιρείας, την έγκριση τροποποίησης της μίσθωσης, αναφορικά με τη μετάθεση του χρόνου έναρξης καταβολής του μισθώματος κατά τέσσερις (4) επιπλέον μήνες, από 1-4-2014 σε 1-8-2014, λόγω αφενός της ύπαρξης προβλημάτων, που δημιουργήθηκαν από τους όμορους ενοικιαστές (καφετέρια), οι οποίοι εμποδίζουν την πρόσβαση του μισθωτή στο μίσθιο, και αφετέρου της καθυστέρησης έναρξης και ολοκλήρωσης των εργασιών επισκευής του μισθίου ακινήτου, που οφειλόταν στην Αρχαιολογική Υπηρεσία. Για την έγκριση αυτή το ίδρυμα επικαλέστηκε το



άρθρο 24 παρ. 10 του ν. 4182/2013 (σχετ. το με αριθ. πρωτ. 248/28-8-2014 έγγραφό του).

2. Το ανωτέρω θέμα υποβλήθηκε στο Συμβούλιο Κοινοφελών Περιουσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης για την έκδοση σχετικής γνωμοδότησης (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 παρ. 5 του ν. 4182/2013), το οποίο αποφάσισε την αναβολή συζήτησης του θέματος, προκειμένου να υποβληθεί ερώτημα στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, για έκδοση γνωμοδότησης σχετικά με το αν η παράταση του χρόνου έναρξης καταβολής μισθώματος, σύμφωνα με το διδόμενο πραγματικό, εμπίπτει στην έννοια της έκτακτης αναπροσαρμογής του μισθώματος του άρθρου 24 παρ. 10 του ν. 4182/2013, με τις ειδικότερες προϋποθέσεις που προβλέπονται στη διάταξη αυτή (εξαιρετικοί λόγοι, 15νθήμερη προθεσμία και τεκμαιρόμενη συναίνεση από την άπρακτη πάροδο αυτής).

3. Εν συνεχεία, η Δ/ση Κοινοφελών Περιουσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης διαβίβασε, με το με αριθ. πρωτ. 1453/4-11-2014 έγγραφό της, το σχετικό ερώτημα στην Δ/ση Κοινοφελών Περιουσιών, του Υπουργείου Οικονομικών, ζητώντας την έκδοση σχετικής γνωμοδότησης. Κατόπιν αυτών, η ερωτώσα Υπηρεσία υπέβαλε το ερώτημα που αναφέρεται στην αρχή.

4. Συμπληρωματικά, κατόπιν σχετικής αλληλογραφίας, η ερωτώσα Υπηρεσία απέστειλε το με αριθμ. πρωτ. 242/22.2.2018 έγγραφο της Δ/σης Κοινοφελών Περιουσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης, με το οποίο διαβίβασε το μισθωτήριο και τα συμπληρωματικά στοιχεία του φακέλου, ενημερώνοντας ότι μέχρι σήμερα δεν έχουν προβεί σε οποιαδήποτε έγκριση ή τροποποίηση της αναφερόμενης στο διδόμενο ιστορικό μίσθωσης ρητά ή σιωπηρά και ότι η εν λόγω μίσθωση είναι ενεργής.

Νομοθετικό πλαίσιο

5. Στα άρθρα 288, 388, 574 και 576 του **ΑΚ** ορίζονται τα εξής : **Άρθρο 288** «Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη». **Άρθρο 361** « Για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία απαιτείται σύμβαση, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά». **Άρθρο 388** « Αν τα περιστατικά στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη

στήριξαν τη σύναψη αμοτεροβαρούς σύμβασης, μεταβλήθηκαν ύστερα, από λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, και από τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, ενόψει και της αντιπαροχής, έγινε υπέρμετρα επαχθής, το δικαστήριο μπορεί κατά την κρίση του με αίτηση του οφειλέτη να την αναγάγει στο μέτρο που αρμόζει και να αποφασίσει τη λύση της σύμβασης εξολοκλήρου ή κατά το μέρος που δεν εκτελέστηκε ακόμη...». **Άρθρο 574** «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». **Άρθρο 576** «Αν κατά το χρόνο της παράδοσής του στο μισθωτή το μίσθιο έχει ελάττωμα που εμποδίζει μερικά ή ολικά τη συμφωνημένη χρήση (πραγματικό ελάττωμα) ή αν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εμφανίστηκε τέτοιο ελάττωμα, ο μισθωτής έχει δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος. Το ίδιο ισχύει και αν λείπει από το μίσθιο μια συμφωνημένη ιδιότητα ή αν έλειπε μια τέτοια ιδιότητα όσο διαρκεί η μίσθωση».

6. Περαιτέρω στα άρθρα 1 παρ. 1, 7 παρ. 1 έως 4 και 44 του π.δ. 34/1995 κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων (Α'30), ορίζονται τα εξής: **Άρθρο 1** «Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για α. επιχείρηση σ' αυτά εμπορικών πράξεων ή για άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύεται από το παρόν β..γ...δ...». **Άρθρο 7** «1. 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... 2. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά διετία από την έναρξη της σύμβασης και καθορίζεται σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου και για τους ακάλυπτους χώρους του τέσσερα τοις εκατό (4%) και στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, της αγοραίας αξίας τους, εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και οι οποίοι πρέπει να μνημονεύονται στη σύμβαση...3. Περαιτέρω αναπροσαρμογή του οριζόμενου κατά τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου μισθώματος γίνεται κάθε έτος και ανέρχεται σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών



4

Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (απλή δωδεκάμηνη μεταβολή), όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.)...[το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 3 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 7 παρ. 10 του ν. 2741/1999 (Α'199)] 4. Σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 του Αστικού Κώδικα...». **Άρθρο 44** «Οι μισθώσεις του παρόντος διατάγματος, εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σ' αυτό, διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα».

7. Τέλος στα άρθρα 24 παρ. 8-10 , 42 παρ. 2 και 3 και 58 παρ. 1 του ν. **4182/2013** Κώδικας κοινωφελών περιουσιών κ.λ.π. (Α' 185) ορίζεται ότι:

Άρθρο 24 «... 8. Η εκμίσθωση ακινήτων της περιουσίας διενεργείται από τον εκκαθαριστή στον προσφέροντα τη μεγαλύτερη τιμή, ύστερα από τη δημοσίευση επί είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες σχετικής ανακοίνωσης στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών και τυχόν άλλες ιστοσελίδες που κρίνονται κατάλληλες για την ευρύτερη δυνατή δημοσιότητα... Η αρμόδια αρχή μπορεί σε κάθε περίπτωση να αποφασίσει την κατ' άλλο τρόπο εκμίσθωση ακινήτου της περιουσίας. 9... 10. Η αρχική διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από το νόμο, ανάλογα με το είδος της μίσθωσης. Μετά τη λήξη της μίσθωσης μπορεί να συμφωνείται η ανανέωση για χρόνο ίσο ή και βραχύτερο, με τους ίδιους, ή επουσιωδώς διαφορετικούς, όρους, το δε σχετικό μισθωτήριο υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωση αυτής. Με το μισθωτήριο συμβόλαιο συμφωνείται η αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά τις ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις. Κατ' εξαίρεση μπορεί να συμφωνηθεί έκτακτη αναπροσαρμογή όταν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι (ιδίως απρόοπτη μεταβολή των οικονομικών συνθηκών της αγοράς). Η σχετική τροποποιητική σύμβαση υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωση αυτής. Η αρμόδια αρχή μπορεί, εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, να μην εγκρίνει την υποβληθείσα σε αυτήν τροποποιητική σύμβαση, αλλιώς τεκμαίρεται η συναίνεσή της...» **Άρθρο 42** «...2 Η εκποίηση ακινήτων της περιουσίας που κρίνεται αναγκαία για την εκκαθάριση ή την επίτευξη του σκοπού αυτής εγκρίνεται με απόφαση της αρμόδιας αρχής. Κατά τα λοιπά, για την εκποίηση και εκμίσθωση εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 24. 3. Οι διατάξεις της

παραγράφου 10 του άρθρου 24 εφαρμόζονται ανάλογα και στις μισθώσεις του άρθρου αυτού...» **Άρθρο 58** «1. Για την εκποίηση κινητών και ακινήτων και για την εκμίσθωση ακινήτων των ιδρυμάτων εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 42 του παρόντος Κώδικα.»

Ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων

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

8. Κατά τις διατάξεις του π.δ 34/1995, στην ειδική ρύθμιση αυτού υπάγονται μεταξύ άλλων οι μισθώσεις ακινήτων που συνάπτονται προς επιχείρηση σ' αυτά εμπορικών πράξεων (άρθρο 1 παρ. 1 περ. α'). Το διάταγμα αυτό δεν δίνει την έννοια της μίσθωσης, προδήλως όμως αναφέρεται στην κατά τα άρθρα 574 επόμ. ΑΚ έννοια αυτής. Στο δε άρθρο 7 του διατάγματος εκτός άλλων, ορίζεται, ότι επί των εμπορικών και γενικά των προστατευομένων από το νόμο αυτό μισθώσεων, το μίσθωμα καθορίζεται ελεύθερα κατά την σύναψη της μίσθωσης από τους συμβαλλόμενους, αναπροσαρμόζεται δε κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που προβλέπονται στη σύμβαση. Συμπληρωματικά, στις εν λόγω μισθώσεις, ενόψει του άρθρου 44 του ανωτέρω διατάγματος, εφαρμόζονται οι ρυθμίσεις του ΑΚ.

9. Με την αμοτεροβαρή σύμβαση της μίσθωσης πράγματος (574 ΑΚ) παραχωρείται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή η χρήση του μισθίου πράγματος, για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση, έναντι συμφωνημένου μισθώματος. Οι δύο παροχές τελούν μεταξύ τους σε ανταλλακτική σχέση και το μίσθωμα αντιστοιχεί στη μισθωτική αξία του πράγματος, δηλ. στην αξία της χρήσης του. Το συμφωνούμενο, για την παραχώρηση της χρήσης, αντάλλαγμα δύναται να συνίσταται σε οποιαδήποτε παροχή (σε χρήμα, αντικαταστατά πράγματα ή υπηρεσίες ή ανάληψη δαπανών κ.λπ.). Λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα της διάταξης του άρθρου 574 ΑΚ και της αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης που καθιερώνεται με το άρθρο 361 του ίδιου Κώδικα, είναι



επιτρεπτό να συμφωνηθούν και παρεπόμενες πρόσθετες υποχρεώσεις σε βάρος του εκμισθωτή ή μισθωτή.

10. Στις περιπτώσεις που διαταράσσεται η ανταλλακτική σχέση των πιο πάνω παροχών κατά τέτοιο τρόπο, ώστε το συμφωνημένο μίσθωμα να μην εμφανίζει εφεξής αντιστοιχία στην ουσιαδώς μεταβληθείσα μισθωτική αξία του ακινήτου, τότε τίθεται θέμα αναπροσαρμογής του μισθώματος. Η αναπροσαρμογή του μισθώματος προϋποθέτει πάντοτε ότι η μισθωτική σχέση λειτουργεί, διατηρουμένης της, κατά τη σύμβαση, δυνατότητας χρήσης του μισθίου από τον μισθωτή, και ζητείται ή συμφωνείται εξωδίκως ή γίνεται δικαστικώς δεκτή πάντοτε με την μορφή της αύξησης ή μείωσης του καταβαλλόμενου μισθώματος.

11. Όπως παγίως γίνεται δεκτό, τόσο από τη θεωρία όσο και από τη νομολογία, κατά την έννοια του άρθρου 388 ΑΚ, επί περιπτώσεων αναπροσαρμογής του μισθώματος, οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες παρέχεται στον ένα από τους συμβαλλόμενους σε αμφοτεροβαρή σύμβαση το διαπλαστικό δικαίωμα να ζητήσει δικαστικά ή και εξώδικα την αναγωγή της οφειλόμενης παροχής στο μέτρο που αρμόζει είναι: α) μεταβολή των περιστατικών, στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη της αμφοτεροβαρούς σύμβασης β) η μεταβολή να είναι μεταγενέστερη της κατάρτισης της σύμβασης και να οφείλεται σε λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, γ) από τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη ενόψει και της αντιπαροχής να καθίσταται υπέρμετρα επαχθής (ΑΠ 841/2017, 207/2017, 893/2010, 1464/2009, ΝΟΜΟΣ). Η εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης προϋποθέτει ότι τα μέρη, κατά το χρόνο κατάρτισης της σύμβασης, έλαβαν υπόψη τους περιστατικά, στα οποία θεμελίωσαν το περιεχόμενο της σύμβασης, τα οποία μεταβλήθηκαν σε χρόνο μεταγενέστερο, τα δε γεγονότα, τα οποία προκάλεσαν τη μεταβολή θα πρέπει να έχουν χαρακτήρα έκτακτο και να μην μπορούσαν να προβλεφθούν, πράγμα που συμβαίνει όταν τα παρεμβαλλόμενα περιστατικά που εισχώρησαν στη σύμβαση δεν ήταν δυνατό να διαγνωσθούν υπό ομαλές οικονομικές συνθήκες. Τέτοια περιστατικά είναι εκείνα, τα οποία δεν επέρχονται κατά την κανονική πορεία των πραγμάτων, αλλά προκαλούνται από ασυνήθιστα γεγονότα, φυσικά, πολιτικά, κοινωνικά ή

οικονομικά, συνεπεία των οποίων επέρχεται πλήρης κατάλυση της ισορροπίας μεταξύ παροχής και αντιπαροχής, ώστε ο μεν οφειλέτης, εκτελώντας τη σύμβαση, να υφίσταται ουσιώδη και υπερμεγέθη ζημία, που προκλήθηκε εκτάκτως και απρόοπτα, ο δε αντισυμβαλλόμενος να ωφελείται υπέρμετρα από την περιουσία του υπόχρεου, ενώ, αν εξελισσόταν ομαλά η σύμβαση, η οικονομική επιβάρυνση θα ήταν συνήθης και αυτή που είχε προβλεφθεί. Έτσι γενικής φύσεως περιστατικά και, ιδίως, τυχαία, που συμβαίνουν, όμως, συνήθως, όπως είναι η αυξομείωση των εισπράξεων μιας επιχείρησης, η αύξηση της αξίας του ακινήτου λόγω αύξησης της ζήτησης για μίσθωση ανάλογων ακινήτων, η αύξηση του κόστους ζωής κ.λπ., ούτε έκτακτα ούτε απρόβλεπτα μπορούν να χαρακτηριστούν (ΑΠ 841/2017, 207/2017, 1592/2014, 998/2014, ΝΟΜΟΣ).

12. Περαιτέρω, αν δεν συντρέχει, από τις ως άνω προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 388 ΑΚ, εκείνη της απρόοπτης και ανυπαίτιας μεταβολής των συνθηκών, είναι επιτρεπτή η εφαρμογή του άρθρου 288 ΑΚ, εφόσον συντρέχουν οι υπόλοιπες προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού, και δη όταν λόγω συνδρομής ειδικών συνθηκών η εμμονή στην εκπλήρωση της παροχής είναι αντίθετη προς την ευθύτητα και την εντιμότητα που επιβάλλονται στις συναλλαγές (Ολ.ΑΠ 3/2014, ΑΠ 762/2015, ΑΠ 1325/2013, Ολ.ΑΠ 9/1997). Ανάγκη δε αναπροσαρμογής του μισθώματος κατά τις αρχές της καλής πίστης υπάρχει όταν λόγω ουσιώδους αύξησης της μισθωτικής αξίας του μισθίου επέρχεται ζημία στον εκμισθωτή, με τη μορφή απώλειας κέρδους, η οποία υπερβαίνει κατά τα συναλλακτικά ήθη τον κίνδυνο που αναλαμβάνει αυτός καταρτίζοντας τη μίσθωση με το συγκεκριμένο μίσθωμα, οπότε και περιορίζεται η ζημία του με τη αύξηση του μισθώματος, άλλως, και στην αντίστροφη περίπτωση, που επέρχεται ζημία στο μισθωτή, η ζημία αυτή περιορίζεται με την ανάλογη μείωση του μισθώματος. (Ολ ΑΠ 3/2014, 9/1997, ΑΠ 762/2015, 1325/2013). Μεταβολή των συνθηκών, με την έννοια του άρθρου 288 του Α.Κ., μπορεί να αποτελέσουν η σημαντική αύξηση ή μείωση της μισθωτικής αξίας του μισθίου και άλλων όμορων και ομοειδών ακινήτων, η υποτίμηση του νομίσματος, η από διαφόρους λόγους αυξομείωση της ζητήσεως των ακινήτων και άλλοι λόγοι (ΑΠ 203/2017, 867/2013).



13. Περαιτέρω, η τυχόν συμφωνούμενη από τα συμβαλλόμενα μέρη μετάθεση του χρονικού σημείου για τη έναρξη καταβολής του συμφωνηθέντος μισθώματος σημαίνει ότι τα μέρη αναγνωρίζουν την αδυναμία λειτουργίας της μισθωτικής σχέσης για ορισμένο χρονικό διάστημα, κατά το οποίο δηλαδή δεν υφίσταται δυνατότητα της συμφωνημένης χρήσης, με συνέπεια να μην δικαιολογείται η καταβολή του συμφωνηθέντος μισθώματος για το εν λόγω χρονικό διάστημα. Ο κατά νόμον ανταλλακτικός χαρακτήρας της σύμβασης μίσθωσης επιβάλλει τέτοιου είδους συμφωνία, που μπορεί να τροποποιηθεί με περαιτέρω μετάθεση του χρόνου έναρξης καταβολής του μισθώματος, κατά αντιστοιχία με τη χρονική παράταση της αδυναμίας χρήσης από το μισθωτή του μισθίου (βλ. και άρθρο 576 ΑΚ).

14. Στο άρθρο 58 του ν. 4182/2013 ορίζεται ότι για την εκμίσθωση ακινήτων εκ μέρους των κοινωφελών ιδρυμάτων εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 42 του ίδιου νόμου, που παραπέμπουν, όσον αφορά την αρχική διάρκεια της μίσθωσης, την ανανέωσή της, την αναπροσαρμογή του μισθώματος και την υπεκμίσθωση των ακινήτων, στις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 10 του ίδιου νόμου. Ειδικότερα ως προς την αναπροσαρμογή του μισθώματος, στην παράγραφο 10 του άρθρου 24 ορίζεται ότι, κατ' εξαίρεση, μπορεί να συμφωνηθεί έκτακτη αναπροσαρμογή του μισθώματος όταν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι (ιδίως απρόοπτη μεταβολή των οικονομικών συνθηκών της αγοράς), και ότι η σχετική τροποποιητική σύμβαση υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωση αυτής, η οποία μπορεί, εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, να μην εγκρίνει την υποβληθείσα σε αυτήν τροποποιητική σύμβαση, αλλιώς, αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, τεκμαίρεται η συναίνεσή της.

15. Στην προκειμένη περίπτωση, το ανωτέρω Ίδρυμα ζήτησε από την αρμόδια Αρχή (Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης) την έγκριση τροποποίησης της από 1-10-2013 μίσθωσης που συνήψε με την εταιρεία «Β.Σ. Μ. Ε.Π.Ε.», αναφορικά με τη μετάθεση του χρόνου έναρξης καταβολής του μισθώματος κατά τέσσερις (4) επιπλέον μήνες, λόγω προβλημάτων που ανέκυψαν κατά την έναρξη της μίσθωσης και είχαν ως αποτέλεσμα την καθυστέρηση αφενός της έναρξης και ολοκλήρωσης των εργασιών επισκευής του μισθίου ακινήτου και αφετέρου της έναρξης λειτουργίας της επιχείρησης του μισθωτή στο

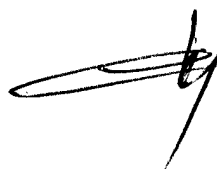
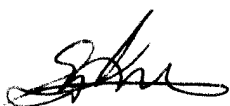
μίσθιο. Για την έγκριση αυτή το ίδρυμα επικαλέστηκε το άρθρο 24 παρ. 10 του Ν 4182/2013 (σχετ. το αριθμ. 248/28-8-2014 έγγραφο του) .

16. Η υπόψη τροποποιητική συμφωνία που είναι σε αρμονία με τη νομική έννοια της σύμβασης μίσθωσης θεμιτά συνάπτεται μεταξύ των συμβαλλομένων στα πλαίσια της κατ' άρθρο 361 ΑΚ θεμελιώδους αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων.

Η ανωτέρω όμως τροποποιητική συμφωνία για τη μετάθεση του χρόνου έναρξης καταβολής μισθώματος ή, με άλλη ταυτόσημη διατύπωση, περί μη οφειλής μισθώματος για ορισμένο χρονικό διάστημα που συμφωνείται, δεν έχει σχέση με αναπροσαρμογή μισθώματος, που οφείλεται και καταβάλλεται, αλλά σε μικρότερο ή μεγαλύτερο ύψος. Διότι στην πρώτη περίπτωση υπάρχει αδυναμία έναρξης και λειτουργίας της μισθωτικής σχέσης για ορισμένο χρονικό διάστημα, εκ της οποίας αδυναμίας απορρέει και η αξίωση του μισθωτή περί μη καταβολής μισθώματος, ενώ στη δεύτερη περίπτωση, η αξίωση για αναπροσαρμογή του μισθώματος ανακύπτει κατά την εξέλιξη και λειτουργία της μισθωτικής σχέσης.

17. Ενόψει των ανωτέρω επισημάνσεων, η συμφωνία για μετάθεση του χρόνου έναρξης καταβολής μισθώματος δεν ρυθμίζεται στην παράγραφο 10 του άρθρου 24 του ν. 4182/2013, χωρίς τούτο να έχει τη σημασία ότι τέτοια συμφωνία απαγορεύεται. Πράγματι, το άρθρο 24 του ν. 4182/2013 δεν περιέχει την πλήρη ρύθμιση για τις εκμισθώσεις ακινήτων κοινωφελούς περιουσίας, αλλά μόνο ειδικές ρυθμίσεις των αναφερομένων θεμάτων, του νομοθέτη του ν. 4182/2013 επαφιεμένου κατά τα λοιπά στις γενικώς ισχύουσες διατάξεις περί μισθώσεων, ανάλογα με το είδος της μίσθωσης. Άλλωστε, ακόμα και για την ρυθμιζόμενη αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται περαιτέρω παραπομπή στις «ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις», δηλ. σε ειδικές διατάξεις που ισχύουν και εφαρμόζονται ως εκ του είδους της μισθωτικής σχέσης και οπωσδήποτε σε θεμελιώδεις αρχές που εκφράζουν τα άρθρα 288 και 388 ΑΚ.

18. Με βάση τα ανωτέρω, η μη ειδικώς ρυθμιζόμενη στο ν. 4182/2013 συμφωνία μετάθεσης του χρόνου καταβολής μισθώματος (αρχική ή τροποποιητική) μπορεί να συνάπτεται υπό τους όρους του ΑΚ, με αναλογική όμως εφαρμογή της σχετικής διάταξης της παραγράφου 10 του άρθρου 24 του ν. 4182/2013, η οποία επιβάλλει σε όλες τις ρυθμιζόμενες περιπτώσεις



την υποβολή τόσο της αρχικής όσο και της τροποποιητικής σύμβασης μίσθωσης στην αρμόδια αρχή προς έγκριση.

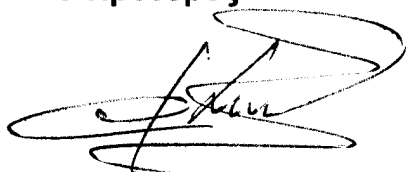
Απάντηση

19. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α΄) γνωμοδοτεί, ομόφωνα ως εξής: Η τροποποιητική μισθωτικής συμβάσεως, σύμβαση για την μετάθεση του χρόνου έναρξης καταβολής του μισθώματος δεν συνιστά μεν περίπτωση αναπροσαρμογής μισθώματος και δεν ρυθμίζεται στο άρθρο 24 παρ. 10 του ν. 4182/2013, αλλά η σύμβαση μπορεί να συναφθεί υπό τους όρους των σχετικών διατάξεων του Α.Κ., οπότε εφαρμόζεται αναλογικά η διάταξη της παραγράφου 10 του άρθρου 24 του ν. 4182/2013, καθόσον αφορά στην υποβολή της τροποποιητικής σύμβασης στην αρμόδια Αρχή προς έγκριση.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα 4/12/2018

Ο Πρόεδρος

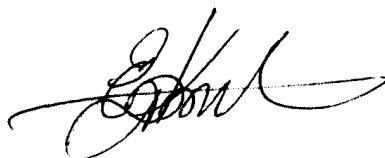


Ανδρέας Χαρλαύτης

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.



Η Εισηγήτρια



Ελένη Κωστάντη

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.