



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ
του e-ΕΦΚΑ

Αθήνα, 1.10.2021

Αριθμός ατομικής Γνωμοδότησης 139/2021

Αριθμός ερωτήματος: Το με αριθμό πρωτοκόλλου 185631/24.05.2021 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικής Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης/ Διεύθυνσης Στέγασης /Τμήματος Στέγασης του e-ΕΦΚΑ.

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται, 1) αν η μονομερής, εκ μέρους του e-ΕΦΚΑ, λύση της μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση των Υπηρεσιών του Τμήματος Ηλιούπολης του τ. Ο.Α.Ε.Ε. θα πραγματοποιηθεί βάσει των διατάξεων του άρθρου 36 παρ. 3 του π.δ. 715/1979, όπως ισχύει, ή βάσει των διατάξεων του άρθρου 43 του π.δ. 34/1995, όπως ισχύει, και 2) ποιες από τις ανωτέρω διατάξεις θα επικαλείται στο εξής ο e-ΕΦΚΑ για τη μονομερή λύση σύμβασης μίσθωσης ακινήτου.

Γνωμοδοτούσα: Αναστασία Ζαφειριάδου, Νομική Σύμβουλος του Κράτους.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος γνωμοδοτούμε ως εξής:

Ιστορικό

1. Στο έγγραφο ερώτημα της υπηρεσίας και στα στοιχεία που το συνοδεύουν εκτίθεται το πραγματικό της υπόθεσης, που, συνοπτικά, έχει ως εξής:

Με τη με αριθμό ΔΙΠΣΑΠ/Φ301/61/2.4.2008 διακήρυξη του ν.π.δ.δ. με την επωνυμία «Οργανισμός Ασφάλισης Ελεύθερων Επαγγελματιών» (Ο.Α.Ε.Ε.) προκηρύχθηκε δημόσιος επαναληπτικός μειοδοτικός διαγωνισμός για τη μίσθωση ακινήτου προς στέγαση των Υπηρεσιών του Τμήματος Ηλιούπολης του Οργανισμού αυτού. Ο διαγωνισμός κατακυρώθηκε στους Α. Ρ. κ.λπ. (συν. 5), συνιδιοκτήτες του β' ορόφου του ακινήτου που

βρίσκεται επί των οδών Αιγίνης 16, Πόντου 16 και Μενελάου 153 στον Άγιο Δημήτριο Αττικής. Για λόγους που δεν ενδιαφέρουν εν προκειμένω, η σύμβαση μίσθωσης δεν υπεγράφη ούτε οι Υπηρεσίες του Ο.Α.Ε.Ε. εγκαταστάθηκαν στο ακίνητο, όμως, με την 5834/2010 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών έγινε δεκτή σχετική αγωγή των μειοδοτών Α. Ρ. κ.λπ. και ο Ο.Α.Ε.Ε. υποχρεώθηκε στην κατάρτιση και υπογραφή, υπό την ιδιότητα του μισθωτή, της σύμβασης μίσθωσης του ανωτέρω ακινήτου, διάρκειας 12 ετών με μηνιαίο μίσθωμα 3.441 ευρώ. Η απόφαση αυτή έχει καταστεί αμετάκλητη, καθώς η έφεση που άσκησε κατ' αυτής ο Ο.Α.Ε.Ε. απορρίφθηκε με την 1730/2013 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, κατά της οποίας ο Ο.Α.Ε.Ε. άσκησε αναίρεση, που απορρίφθηκε με την 467/2016 απόφαση του Αρείου Πάγου. Προηγουμένως, οι προαναφερθέντες μειοδότες αφού επέδωσαν, στις 26.6.2013, στον Ο.Α.Ε.Ε. την ως άνω εφετειακή απόφαση, κατόπιν, στις 26.7.2013, του κοινοποίησαν την από 24.7.2013 επιταγή προς εκτέλεση (παρά πόδας της ανωτέρω απόφασης), με την οποία αφενός τον καλούσαν να συμπράξει ως μισθωτής, εντός της νόμιμης προθεσμίας των τριών εργασίμων ημερών, στην κατάρτιση και υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης του ακινήτου τους και αφετέρου δήλωσαν στον Ο.Α.Ε.Ε. ότι αποδέχονται την αναπληρούμενη με την ως άνω τελεσίδικη απόφαση δήλωσή του. Η προθεσμία παρήλθε άπρακτη, οπότε η σύμβαση μίσθωσης λογίζεται, κατά πλάσμα δικαίου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 949 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, καταρτισθείσα από 1.8.2013, με διάρκεια 12 έτη. Μετά ταύτα, ύστερα από αίτηση των Α.Ρ. κ.λπ. (εφεξής, εκμισθωτών) με την 16845/2014 διαταγή πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, και, στη συνέχεια, μετά από αγωγές των εκμισθωτών, με τις 2078/2015, 196/2018 και 204/2021 αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, από τις οποίες οι δύο πρώτες έχουν ήδη καταστεί τελεσίδικες, αρχικά ο Ο.Α.Ε.Ε. και στη συνέχεια, ως οιονεί καθολικός διάδοχός του, το ν.π.δ.δ. με την επωνυμία «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης» (ΕΦΚΑ), που κατόπιν μετονομάστηκε σε «Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης» (e-ΕΦΚΑ), βάσει των άρθρων 51 παρ.1, 51 Α παρ. 1 και 53 παρ. 1 κεφάλαιο Δ του ν. 4387/2016 (Α' 85), έχουν υποχρεωθεί να καταβάλουν στους εκμισθωτές τα ποσά των 13.764 ευρώ, 75.702 ευρώ, 55.056 ευρώ και 75.702 ευρώ νομιμοτόκως από την επίδοση των αντίστοιχων αγωγών, για οφειλόμενα μισθώματα από τον Αύγουστο του έτους 2013 έως και τον Ιανουάριο του έτους 2017 και από τον Ιανουάριο του έτους 2019 έως και τον Οκτώβριο του έτους 2020, επιπλέον δε, έχει εκδικασθεί στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών αγωγή των εκμισθωτών, με την οποία ζητούν να υποχρεωθεί ο e-ΕΦΚΑ να τους καταβάλει το ποσό των 79.143 ευρώ, νομιμοτόκως από την επίδοση της

αγωγής, για οφειλόμενα μισθώματα από τον Φεβρουάριο του έτους 2017 έως και το Δεκέμβριο του έτους 2018, αναμένεται δε η έκδοση απόφασης επ' αυτής.

2. Με το με αριθμό πρωτοκόλλου 220967/21.9.2020 επείγον ενημερωτικό σημείωμά του ο χειριζόμενος τις ως άνω μισθωτικές υποθέσεις και συνεργαζόμενος με τον e-ΕΦΚΑ δικηγόρος διατύπωσε την άποψη, ότι, προκειμένου να αποφύγει ο Φορέας την καταβολή μισθωμάτων για το χρονικό διάστημα από τον Δεκέμβριο του έτους 2020 έως και τον Αύγουστο του έτους 2025, θα πρέπει να προβεί σε μονομερή καταγγελία της ως άνω μισθωτικής σύμβασης κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 43 του π.δ. 34/1995, επικαλούμενος τις αποφάσεις 885/2009, 1429/2000, 553/1995, 480/1992 και 1744/1991 του Αρείου Πάγου, με τις οποίες, όπως αναφέρει στο ως άνω σημείωμά του, έχει κριθεί ότι οι ως άνω διατάξεις κατισχύουν εκείνων του άρθρου 36 παρ. 3 του π.δ. 715/1979. Ύστερα από το σημείωμα αυτό υποβλήθηκε το εξεταζόμενο ερώτημα, στο έγγραφο του οποίου, πάντως, σημειώνεται ότι η 885/2009 απόφαση του Αρείου Πάγου αφορά υπόθεση με μισθωτή νοσηλευτικό ίδρυμα (ν.π.δ.δ.), που λόγω δραστηριότητας υπάγεται στις διατάξεις της περίπτωσης γ της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του π.δ. 34/1995, και ότι η δραστηριότητα του e-ΕΦΚΑ δεν περιλαμβάνεται στις προστατευόμενες δραστηριότητες του εν λόγω άρθρου 1 ούτε μπορεί να θεωρηθεί ότι έχει συνάφεια με τα προστατευόμενα επαγγέλματα που απαριθμούνται στα άρθρα 2 και 3 του ως άνω προεδρικού διατάγματος.

Νομοθετικό πλαίσιο

3. Στο άρθρο 36 παρ. 3 και 4 του π.δ. 715/1979 «Περί τρόπου ενεργείας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), προμηθειών μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει, αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών» (Α' 212), όπως η παράγραφος 4 του άρθρου αυτού προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 43 του ν. 4071/2012 (Α' 85), ορίζονται τα εξής:

«Άρθρον 36.

Υποχρεώσεις και δικαιώματα του εκμισθωτού.

Μονομερής λύσις της μισθώσεως.

3. Το Ν.Π.Δ.Δ., ως μισθωτής, δύναται να προέλθη διαρκούσης της μισθώσεως άνευ ουδεμιάς αποζημιώσεως του εκμισθωτού, εις μονομερή λύσιν της μισθώσεως εάν :α) καταργηθή το σύνολον ή μέρος των στεγαζομένων εις το μίσθιον υπηρεσιών, β) μεταφέρη στεγαζομένην υπηρεσίαν εις ακίνητον ιδιοκτησίας του, γ) προσφερθή εις αυτό παρά τρίτου, η δωρεάν χρήσις καταλλήλου ακινήτου διά τον υπόλοιπον χρόνον της μισθώσεως, δ) αναδιοργανωθή η υπηρεσία του Ν.Π.Δ.Δ. κατά την διάρκειαν της μισθώσεως, ώστε το

μισθιον να μην εξυπηρετή τας ανάγκας αυτής ή να μην είναι απαραίτητον, ε) μεταφράσεις άλλον τόπον, η εν τω μισθίω εγκατεστημένη υπηρεσία του Ν.Π.Δ.Δ., έστω και προσωρινώς. Διά την κατά τα ανωτέρω λύσιν της μισθώσεως απαιτείται έγγραφος ειδοποίησις προς τον εκμισθωτήν εξήκοντα τουλάχιστον ημέρας προ της εν τη σχετική ειδοποίησει καθοριζομένης ημερομηνίας λύσεως της μισθώσεως, αφ' ης παύει και πάσα υποχρέωσις του Ν.Π.Δ.Δ. προς καταβολήν μισθώματος.

4. Το Ν.Π.Δ.Δ. μπορεί, μετά την πάροδο ενός έτους από την έναρξη της σύμβασης, να καταγγείλει τη μίσθωση, χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 3. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως, τα δε αποτελέσματα της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίηση της. Στην περίπτωση αυτή το Ν.Π.Δ.Δ. οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης. ... ».

4. Στα άρθρα 1 παρ. 1, 2 παρ. 1, 3 και 43 του π.δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» (Α' 30), όπως το άρθρο 43 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 17 του ν. 3853/2010 (Α' 90), ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 1

(άρθ. 8 παρ. 3 ν. 52/75, 1, 3 περ. β', 31 παρ. 1 εδ. β' ν. 813/78, 1 ν. 1229/82, 3β παρ. 2 ν. 1316/83)

Προστατευόμενες δραστηριότητες

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. εγκατάσταση γενικώς εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών, γ. στέγαση κλινικών και κάθε φύσης νοσηλευτικών ιδρυμάτων, δ. χρησιμοποίησή τους ως εντελώς απαραίτητων βοηθητικών χώρων άλλων ακινήτων, στα οποία ασκούνται οι δραστηριότητες που προβλέπονται από το παρόν άρθρο. Διακοπή της άσκησης των δραστηριοτήτων αυτών μέχρι έξι (6) μήνες δεν αίρει την προστασία που παρέχει το παρόν.

ε. στέγαση και λειτουργία φαρμακείων και φαρμακαποθηκών. στ. στέγαση οίκων ευγηρίας.

Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται και οι μισθώσεις από αναπήρους ή τραυματίες πολέμου που ρυθμίζει το άρθρο 8 παρ. 3 του ν. 52/1975, εφόσον ο μισθωτής ή οι καθολικοί διάδοχοι του βρίσκονται στην κατοχή του μισθίου την 1η Σεπτεμβρίου 1978.

Άρθρο 2

(άρθ. 2 ν. 813/78, 13 ν. 834/78, 11 ν. 1229/82, 2 ν. 1861/89, 6 παρ. 2 ν. 1898/90)

Προστατευόμενα επαγγέλματα

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται και οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για να στεγασθούν: α. δικηγορικά γραφεία, β. ιατρεία, γ. οδοντιατρεία, δ. γραφεία διπλωματούχων μηχανικών και υπομηχανικών και εκείνων που εξομοιώνονται με αυτούς, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις, ε. συμβολαιογραφεία, στ. γραφεία δικαστικών επιμελητών, ζ. κτηνιατρεία, η. λογιστικά γραφεία, θ. γραφεία άμισθων υποθηκοφυλακείων, ι. αναγνωρισμένα φιλανθρωπικά ιδρύματα που υπάγονται στις διατάξεις του α.ν. 2039/1939.

Άρθρο 3

Χώροι διάθεσης υγρών καυσίμων

(άρθ. 9 παρ. 2-4 ν. 1229/82)

1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται και οι μισθώσεις ή υπομισθώσεις χώρων με εγκαταστάσεις για τη διάθεση στο κοινό υγρών καυσίμων, εφόσον η μίσθωση ή υπομίσθωση αποτελεί παράλληλα προϋπόθεση για να λειτουργεί σύμβαση εμπορικής συνεργασίας μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή ή υπομισθωτή και υπεκμισθωτή.

Άρθρο 43

Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη της σύμβασης να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως τα δε τα αποτελέσματα της επέρχονται μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη γνωστοποίησή της. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση ποσό ίσο με ένα (1) μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης.».

5. Στο άρθρο 8 παρ. 2 του ν. 4831/2021 «Οργανισμός Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (ΝΣΚ) και κατάσταση των λειτουργών και των υπαλλήλων του και άλλες διατάξεις» (Α' 170) ορίζονται τα εξής:

«6. Τα ερωτήματα πρέπει να διαλαμβάνουν πλήρη εξιστόρηση των πραγματικών περιστατικών της υπόθεσης και σαφή προσδιορισμό των προβληματισμών της Υπηρεσίας, για την έννοια και το περιεχόμενο συγκεκριμένων διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας, των οποίων ζητείται η ερμηνεία από το Ν.Σ.Κ., προκειμένου η Διοίκηση να τις εφαρμόσει στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της. ...».

Ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και του όλου νομικού πλαισίου στο οποίο εντάσσονται και του σκοπού που εξυπηρετούν, καθώς και των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη μας, συνάγονται τα ακόλουθα:

Επί του πρώτου υποερωτήματος

6. Οι μισθώσεις ακινήτων για τις ανάγκες των ν.π.δ.δ., όπως και οι εκμισθώσεις ακινήτων από αυτά, διέπονται από το π.δ. 715/1979. Συγκεκριμένα, οι μισθώσεις διέπονται από τις διατάξεις των άρθρων 26 έως 37 του Κεφαλαίου Α «Μίσθωσις ακινήτων» του Τμήματος ΙΙΙ του ως άνω προεδρικού διατάγματος, ειδικότερα δε, η πρόωγη λύση μίσθωσης, μονομερώς από ν.π.δ.δ., ως μισθωτή, ρυθμίζεται πλήρως στο άρθρο 36 παρ. 3 και 4 του διατάγματος αυτού. Συγκεκριμένα, στη μεν παράγραφο 3 του ως άνω άρθρου προβλέπεται ότι το ν.π.δ.δ. μπορεί να προβεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης σε μονομερή λύση της, χωρίς αποζημίωση του εκμισθωτή, στις περιοριστικά αναφερόμενες στη διάταξη αυτή περιπτώσεις α έως ε, με τη διαδικασία και τα αποτελέσματα, που ορίζονται στην παράγραφο αυτή, στη δε παράγραφο 4 προβλέπεται ότι το ν.π.δ.δ. μπορεί μετά την πάροδο έτους από την έναρξη της μίσθωσης να την καταγγείλει χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 4. Ειδικότερα, στην περίπτωση αυτή η καταγγελία γίνεται εγγράφως, τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών μηνών από την γνωστοποίησή της, το δε ν.π.δ.δ. οφείλει στον εκμισθωτή, ως αποζημίωση, ποσό ίσο με ένα μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης.

7. Με το π.δ. 34/1995 κωδικοποιήθηκαν οι διατάξεις νόμων περί εμπορικών μισθώσεων. Για την απόδοση των υπαγομένων στο π.δ.34/1995 μισθώσεων χρησιμοποιούνται διάφοροι όροι, όπως «εμπορική μίσθωση», «επαγγελματική μίσθωση», «μίσθωση επαγγελματικής στέγης». Ο όρος «εμπορική μίσθωση» χρησιμοποιείται και στον τίτλο του εν λόγω προεδρικού διατάγματος, αποδίδει, όμως, ένα μόνο μέρος των υπαγομένων στις ρυθμίσεις του μισθώσεων, οι οποίες αναγράφονται στα άρθρα 1 έως 3 αυτού (Γ. Αρχανιωτάκης: «Η επαγγελματική μίσθωση» τ. Ι, παρ. 1.ΙΙ, σελ.3).

8. Ειδικότερα, στις διατάξεις του π.δ.34/1995 υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για επιχείρηση σ' αυτά εμπορικών πράξεων, όπως ρητά αναφέρεται στην περίπτωση α της παραγράφου 1 του άρθρου 1, ή για άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύεται από το διάταγμα αυτό. Πρόκειται, συγκεκριμένα, για τις δραστηριότητες που μνημονεύονται στις περιπτώσεις β έως στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 1 και στις περιπτώσεις θ και ι του άρθρου 2 του εν λόγω προεδρικού διατάγματος, για τα επαγγέλματα που αναγράφονται στις περιπτώσεις α έως η του άρθρου 2, καθώς και, οι μισθώσεις ή υπομισθώσεις χώρων με εγκαταστάσεις για τη διάθεση υγρών καυσίμων κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 3 του διατάγματος αυτού. Δηλαδή, μία μισθωτική σχέση υπάγεται στις διατάξεις του π.δ. 34/1995 μόνον όταν η χρήση που ο

μισθωτής προτίθεται να ασκήσει στο μίσθιο μπορεί να υπαχθεί σε μια από τις χρήσεις και δραστηριότητες που προβλέπονται ρητά στις προαναφερθείσες διατάξεις του. Η σχετική απαρίθμηση είναι περιοριστική και, συνεπώς, όταν η κατά περίπτωση συνομολογούμενη χρήση δεν συγκαταλέγεται στις αναγραφόμενες στα ως άνω άρθρα, η μίσθωση δεν υπάγεται στις διατάξεις του π.δ. 34/1995 (ο. π.: παρ. 3.ΙΙ.Β, σελ.31). Όσον αφορά στην καταγγελία από το μισθωτή μίσθωσης, η οποία διέπεται από το π.δ. 34/1995, στο άρθρο 43 του διατάγματος αυτού προβλέπεται ότι ο μισθωτής μπορεί, μετά την πάροδο ενός έτους από την έναρξη της σύμβασης, να καταγγείλει τη μίσθωση εγγράφως, τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά την πάροδο τριών μηνών από τη γνωστοποίησή της ο δε μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή, ως αποζημίωση, ποσό ίσο με ένα μηνιαίο μίσθωμα, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά το χρόνο καταγγελίας της μίσθωσης.

9. Τα ν.π.δ.δ. είναι ικανά να αποκτήσουν την ιδιότητα του μισθωτή σε μίσθωση διεπόμενη από το π.δ.34/1995. Τούτο προκύπτει έμμεσα, αλλά με σαφήνεια από τις περιπτώσεις β, γ, ε και στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του εν λόγω προεδρικού διατάγματος, που προβλέπουν ως προστατευόμενες χρήσεις, ανεξάρτητα από το φορέα της επιμέρους δραστηριότητας, την εγκατάσταση γενικώς εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών, τη στέγαση κλινικών και κάθε φύσης νοσηλευτικών ιδρυμάτων, καθώς και τη στέγαση και λειτουργία φαρμακείων και οίκων ευγηρίας. Το ίδιο ισχύει και για τις μισθώσεις για τη στέγαση ιατρείου, οδοντιατρείου, κτηνιατρείου και άμισθου υποθηκοφυλακείου κατά το άρθρο 2 παρ. 1 περίπτ. β, γ, ζ και θ του π.δ.34/1995. Οι λοιπές, όμως, μισθώσεις ακινήτων για τις ανάγκες ν.π.δ.δ. διέπονται από τις διατάξεις των άρθρων 26-37 του π.δ. 715/1979 (ο.π.: παρ. 5.ΙΙ.Α.2β, σελ. 80 επ.).

10. Ενόψει των ανωτέρω, οι μισθώσεις ακινήτων για τις ανάγκες ν.π.δ.δ., όπως και οι εκμισθώσεις ακινήτων από αυτά, διέπονται από το π.δ. 715/1979, εκτός αν πρόκειται για μίσθωση που συνάπτεται για χρήση ή δραστηριότητα, η οποία συμπεριλαμβάνεται σε εκείνες, που, κατά τα προαναφερθέντα, περιοριστικά αναφέρονται στο π.δ. 34/1995 και διέπονται από αυτό, οπότε κατισχύουν και εφαρμόζονται ως ειδικές οι διατάξεις του. Ειδικότερα, η πρόωρη λύση, από ν.π.δ.δ., ως μισθωτή, μίσθωσης, διέπεται από το άρθρο 36 παρ. 3 και 4 του π.δ. 715/1979, εκτός αν πρόκειται για μίσθωση, η οποία συνήφθη για χρήση ή δραστηριότητα που συμπεριλαμβάνεται σε εκείνες, που, κατά τα ανωτέρω, περιοριστικά αναφέρονται στο π.δ.34/1995 και διέπονται από αυτό, οπότε κατισχύουν και εφαρμόζονται ως ειδικές οι διατάξεις του άρθρου 43 του π.δ. 34/1995.

11. Η μίσθωση του ακινήτου του ερωτήματος λογίζεται καταρτισθείσα για τη στέγαση του Τμήματος Ηλιούπολης του Ο.Α.Ε.Ε. (ήδη e-ΕΦΚΑ), δηλαδή για δραστηριότητα η οποία,



σύμφωνα με όσα προεκτέθηκαν, όπως αναφέρεται και στο έγγραφο της ερωτώσας Υπηρεσίας, δεν περιλαμβάνεται στις προστατευόμενες δραστηριότητες του άρθρου 1 του π.δ. 34/1995 ούτε μπορεί να θεωρηθεί ότι έχει συνάφεια με τα προστατευόμενα επαγγέλματα που απαριθμούνται στα άρθρα 2 και 3 αυτού του προεδρικού διατάγματος. Συνεπώς η μίσθωση αυτή διέπεται από το π.δ.715/1979. Η οικεία με αριθ. πρωτ. ΔΙΠΤΣΑΠ/Φ301/ 61/ 2.4.2008 διακήρυξη του Ο.Α.Ε.Ε., στην οποία κατά πάσα πιθανότητα αναφέρονται οι διατάξεις που εφαρμόζονται επ' αυτής, αποτελούν στοιχεία της σύμβασης μίσθωσης και δεσμεύουν τόσο τον εκμισθωτή όσο και τον Ο.Α.Ε.Ε., αναζητήθηκε αλλά δεν κατέστη δυνατή η ανεύρεσή της ούτε στο αρχείο της Νομικής Υπηρεσίας του τ. Ο.Α.Ε.Ε. ούτε στο αρχείο της ερωτώσας, αρμοδίας για θέματα στέγασης, Υπηρεσίας του e-ΕΦΚΑ ούτε μέσω του χειριζόμενου τις ως άνω μισθωτικές υποθέσεις του συγκεκριμένου ακινήτου και συνεργαζόμενου με τον e-ΕΦΚΑ δικηγόρου. Πλην, όμως, ότι η μίσθωση αυτή διέπεται, σύμφωνα με την ως άνω οικεία διακήρυξη του Ο.Α.Ε.Ε., από το π.δ. 715/1979 έχει κριθεί ήδη και με τις προαναφερθείσες, στην παράγραφο 1 της παρούσας, δικαστικές αποφάσεις, που έχουν εκδοθεί για τη μίσθωση αυτή. Συνεπώς, δεδομένου ότι έχει παρέλθει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του έτους από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης του ακινήτου του ερωτήματος, η οποία, όπως προαναφέρθηκε, λογίζεται καταρτισθείσα από 1.8.2013, η πρόωρη λύση, από τον e-ΕΦΚΑ, ως μισθωτή, της μίσθωσης του ακινήτου αυτού πρέπει να πραγματοποιηθεί βάσει του άρθρου 36 παρ. 4 του π.δ. 715/1979.

12. Αξίζει να σημειωθεί, ότι οι προαναφερθείσες (στην παράγραφο 2 της παρούσας) αποφάσεις του Αρείου Πάγου, με τις οποίες έγινε δεκτό ότι οι διατάξεις του π.δ. 34/1995 (και του ν. 813/1978, που κωδικοποιήθηκαν με το π.δ. 34/1995) είναι ειδικές και κατ'εξουσίαν των διατάξεων του π.δ. 715/1979, εκδόθηκαν, ειδικότερα, η 885/2009 απόφαση σε υπόθεση μίσθωσης από ν.π.δ.δ. (νοσηλευτικό ίδρυμα) ακινήτου για την περίθαλψη ασθενών, η 1429/2000 απόφαση σε υπόθεση μίσθωσης από ν.π.δ.δ. ακινήτου για τη στέγαση παιδικού σταθμού, η 553/1995 απόφαση σε υπόθεση εκμίσθωσης από ν.π.δ.δ. νοσοκομείο κυλικείου, ευρισκομένου στον περίβολο του νοσοκομείου, η 480/1992 απόφαση σε υπόθεση εκμίσθωσης από ν.π.δ.δ. ακινήτου για να χρησιμοποιηθεί ως υπαίθριος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων και η 1744/1991 απόφαση σε υπόθεση εκμίσθωσης από ν.π.δ.δ. χώρου για να χρησιμοποιηθεί ως κυλικείο. Πρόκειται, δηλαδή για αποφάσεις που έχουν εκδοθεί σε υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων για χρήσεις που διέπονται από το π.δ. 34/1995 (ή την προϊσχύσασα κωδικοποιηθείσα από αυτό νομοθεσία). Επισημαίνεται, επίσης, ότι για την καταγγελία μίσθωσης ακινήτου από τον

μισθωτή μετά την πάροδο έτους από την έναρξη της μίσθωσης, όπως στην προκειμένη περίπτωση, η ρύθμιση της παραγράφου 4 που έχει προστεθεί στο άρθρο 36 του π.δ. 715/1979, είναι ίδια με εκείνη του άρθρου 43 του π.δ. 34/1995, όπως ισχύει, εκείνο δε που προέχει είναι η χωρίς περαιτέρω καθυστέρηση καταγγελία της μίσθωσης του ακινήτου του ερωτήματος από τον e-ΕΦΚΑ, προκειμένου ο Φορέας να μη συνεχίσει να επιβαρύνεται με την καταβολή μισθωμάτων.

Επί του δευτέρου υποερωτήματος

13. Από τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 8 του ν. 4831/2021 συνάγεται ότι αντικείμενο της γνωμοδοτικής αρμοδιότητας του Ν.Σ.Κ. είναι η ερμηνεία συγκεκριμένων διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας, ώστε η Διοίκηση, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της και, αφού με την εκδιδόμενη γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. έχουν εκλείψει οι προβληματισμοί της σχετικά με την έννοια των διατάξεων αυτών, να τις εφαρμόσει με βάση το πραγματικό της κρινόμενης από αυτήν υπόθεσης (Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 43/2019)

14. Στο δεύτερο υποερώτημα δεν περιλαμβάνεται πλήρης εξιστόρηση συγκεκριμένου πραγματικού, καθώς με αυτό ερωτάται εν γένει, αν στο εξής ο e-ΕΦΚΑ θα επικαλείται για τη μονομερή λύση σύμβασης μίσθωσης ακινήτου τις διατάξεις του άρθρου 36 του π.δ. 715/1979 ή του άρθρου 43 του π.δ. 34/1995. Ως εκ τούτου, δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 8 παρ. 2 του ν. 4831/2021, ενόψει δε αυτού δεν δύναται να δοθεί απάντηση στο εν λόγω υποερώτημα (Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 102/2021) .

Απάντηση

15. Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, στο πρώτο υποερώτημα προσήκει η απάντηση ότι η πρόωγη λύση από τον e-ΕΦΚΑ, ως μισθωτή, της μίσθωσης του ακινήτου του ερωτήματος, θα πραγματοποιηθεί βάσει του άρθρου 36 παρ. 4 του π.δ. 715/1979, ενώ στο δεύτερο υποερώτημα δεν δύναται να δοθεί απάντηση, διότι δεν περιλαμβάνεται σε αυτό πλήρης εξιστόρηση συγκεκριμένου πραγματικού και, ως εκ τούτου, δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 8 παρ. 2 του ν. 4831/2021.

Η γνωμοδοτούσα
Ανδριάνα Ζαφειριάδου
Νομική Σύμβουλος του Κράτους