



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

Αριθμός Γνωμοδότησης 59/2022

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

(Στ' Τμήμα)

Συνεδρίαση της 1^{ης} Ιουνίου 2022

(Με φυσική παρουσία και χρήση τεχνολογικών μέσων, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 262/15.05.2022 απόφαση της Προέδρου Ν.Σ.Κ.)

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Γεώργιος Κανελλόπουλος, Αντιπρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Μέλη: Ασημίνα Ροδοκάλη, Πέτρος Κωνσταντινόπουλος, Διονύσιος Χειμώνας, Βασίλειος Κορκίζογλου, Χαράλαμπος Μπρισκόλας, Μιχαήλ Τζουβάρας, Αντώνιος Παπαγεωργίου, Παναγιώτης Πανάγος, Ελένη Λευθεριώτου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Νάταλη-Χριστίνα Π. Σαμαρά, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ. (γνώμη χωρίς ψήφο).

Αριθμός Ερωτήματος: Το από 16-05-2022 και με αριθ. πρωτ. 230422/2022 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικής Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης / Δ/ση Στέγασης / Τμήμα Στέγασης του ε - Ε.Φ.Κ.Α, που υπογράφεται από τον Διοικητή του ε - Ε.Φ.Κ.Α.

Περίληψη Ερωτήματος: Ερωτάται, ενόψει του εκτιθέμενου στο έγγραφο του ερωτήματος πραγματικού, εάν στους διαγωνισμούς μίσθωσης ακινήτων που διενεργούνται από τη Διεύθυνση Στέγασης του e-ΕΦΚΑ, ο οποίος είναι Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου και εφαρμόζει τις διατάξεις του Π.Δ. 715/1979, μπορεί να τύχει εφαρμογής και η διάταξη του άρθρου 27 παρ. 2 του νόμου 3130/2003 (ΦΕΚ Α' 76) περί μισθώσεως ακινήτων προς στέγαση υπηρεσιών του Δημοσίου, όπου αναφέρεται ότι: *«Στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας επιτρέπεται η στέγαση οποιασδήποτε Δημόσιας Υπηρεσίας, σε ακίνητα που μισθώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, ανεξάρτητα από τη θεσμοθετημένη χρήση της περιοχής, εφόσον μετά από δύο άγονες δημοπρασίες δεν βρέθηκαν κατάλληλα κτίρια με επιτρεπόμενη τη ζητούμενη χρήση».*

Στο παραπάνω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Στ' Τμήμα) γνωμοδότησε ως εξής:

Ιστορικό:

Από το παραπάνω έγγραφο ερώτημα της υπηρεσίας και τα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, καθώς και από εκείνα που εστάλησαν σε συνέχεια της υποβολής του ερωτήματος, προκύπτει το ακόλουθο πραγματικό:

1. Η Διεύθυνση Στέγασης του e-ΕΦΚΑ διενεργεί διαγωνισμούς μίσθωσης ακινήτων για τη στέγαση των υπηρεσιών του Φορέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 715/79 (ΦΕΚ Α' 212) «Περί τρόπου ενέργειας 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», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Στο πλαίσιο αυτό, με την υπ' αριθ. 811/Συν.55/21-12-2017 (ΑΔΑ: Ψ62Η465ΧΠΙ-Χ10) Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του e-ΕΦΚΑ εγκρίθηκε, μεταξύ άλλων, η διενέργεια δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση των υπηρεσιών της Ε' Τοπικής Διεύθυνσης e-ΕΦΚΑ Θεσσαλονίκης, με έδρα την Θέρμη.

2. Σύμφωνα με την ανωτέρω απόφαση, αλλά και την υπ' αριθ. πρωτ. Γ31/4294/2018 Προκήρυξη του διαγωνισμού, τα προσφερόμενα ακίνητα για τη στέγαση των υπηρεσιών της Ε' Τοπικής Διεύθυνσης Θεσσαλονίκης με έδρα τη Θέρμη, θα έπρεπε να βρίσκονται εντός των ορίων των Δήμων Θερμαϊκού και Θέρμης της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης και να έχουν τα κάτωθι χαρακτηριστικά:

α) Συνολική επιφάνεια χώρων 1,325,00τ.μ, { $\pm 10\%$ }, εκ των οποίων τα 980,00τ.μ. { $\pm 10\%$ } θα προορίζονταν για χώρους κύριας χρήσης (γραφεία) και τα 345,00 τ.μ. { $\pm 10\%$ } θα προορίζονταν για χρήση αρχείων και βοηθητικών χώρων.

β) Ανώτατο μηνιαίο μίσθωμα ανερχόμενο σε 8,00 ευρώ ανά τ.μ. για την επιφάνεια ανωδομής των χώρων κύριας χρήσης και σε 2,00 ευρώ ανά τ.μ. για τους υπόγειους - βοηθητικούς χώρους. Στην περίπτωση που δεν υφίστατο επαρκής υπόγειος - βοηθητικός χώρος, θα γίνονταν δεκτές και οι προσφορές σε χώρους ανωδομής, με την τιμή που προβλεπόταν για τους βοηθητικούς χώρους.

γ) Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης οριζόταν στα εννέα (9) έτη και θα άρχιζε από την επομένη της παραλαβής του κτιρίου με πρωτόκολλο, δυνάμενη να παραταθεί με τους ίδιους όρους μέχρι τρία (3) ακόμη έτη, για κάθε έτος χωριστά ή και κατά μικρότερα χωριστά διαστήματα, με μονομερή δήλωση του e-ΕΦΚΑ, υποχρεωτική για τον εκμισθωτή.

3. Κατ' εφαρμογήν της ανωτέρω απόφασης διενεργήθηκαν οι εξής διαγωνισμοί:

α) 1^{ος} Διαγωνισμός, ο οποίος διεξήχθη την 11.12.2018, σύμφωνα με την υπ' αριθ. Γ1/4294/2018 (ΑΔΑ: 734Τ465ΧΠΙ-ΥΤ1) προκήρυξη, και κρίθηκε άγονος δυνάμει του από 11/12/2018 πρακτικού της επιτροπής διενέργειας αυτού, διότι δεν υποβλήθηκε καμία προσφορά. Με την υπ' αριθ. 71/Συν.4/31-04-2019 (ΑΔΑ: ΨΛ2Σ465ΧΠΙ-9ΝΚ) Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του e-ΕΦΚΑ εγκρίθηκε η επανάληψη του διαγωνισμού, με τους ίδιους όρους.

β) 2^{ος} Διαγωνισμός (α' επαναληπτικός), ο οποίος διεξήχθη την 10.04.2019, σύμφωνα με την υπ' αριθ. Γ31/849/14-03-2019 προκήρυξη και κρίθηκε άγονος δυνάμει του από

10/04/2019 πρακτικού της επιτροπής διενέργειας αυτού, διότι δεν υποβλήθηκε καμία προσφορά. Με την υπ' αριθ. 450/Συν.25/27-06-2019 (ΑΔΑ: ΨΨΠΝ465ΧΠΙ-Ψ2Χ) Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του e-ΕΦΚΑ, εγκρίθηκε η εκ νέου επανάληψη του διαγωνισμού, με τους ίδιους όρους.

γ) 3^{ος} Διαγωνισμός (β' επαναληπτικός), ο οποίος διεξήχθη στις 07/06/2021, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 173715/17-05- 2021 προκήρυξη και κρίθηκε άγονος δυνάμει του από 07/06/2021 πρακτικού της επιτροπής διενέργειας αυτού, διότι δεν υποβλήθηκε καμία προσφορά.

4. Εν συνεχεία, με την υπ' αριθ. 473/Συν.39/27-10-2021 (ΑΔΑ: ΨΠ1646ΜΑΠΣ-Γ59) Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του e-ΕΦΚΑ εγκρίθηκε, μεταξύ άλλων, η εκ νέου διενέργεια δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού για την μίσθωση κτιρίου για τη στέγαση της Ε' Τοπικής Διεύθυνσης e-ΕΦΚΑ Θεσσαλονίκης. Η ανωτέρω Απόφαση τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. 497/Συν.40/04-11-2021 (ΑΔΑ: ΨΞ5146ΜΑΠΣ0-ΟΙΒ) Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του e-ΕΦΚΑ κατά τα αναλυτικά οριζόμενα σε αυτή και περαιτέρω ορίσθηκε ότι η διάρκεια της μισθώσεως θα είναι για εννέα (9) έτη, με δυνατότητα έγγραφης παράτασης έως τρία έτη. Με την υπ' αριθ. 558/Συν.43/15-11-2021 (ΑΔΑ: Ψ7ΜΩ46ΜΑΠΣ-βΣ3) Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του e-ΕΦΚΑ τροποποιήθηκε η ανωτέρω απόφαση, ως προς τα σκέλη Α' και Β', τα οποία αφορούν τη συνολική επιφάνεια των προς μίσθωση χώρων.

5. Ακολούθησε νεότερος (και τελευταίος μέχρι σήμερα) διαγωνισμός, ο οποίος διεξήχθη στις 03/02/2022 σύμφωνα με την υπ' αριθ. 540835/27-12- 2021 (ΑΔΑ: ΨΣ7546ΜΑΠΣ-0ΕΞ) διακήρυξη της επιτροπής διενέργειας του διαγωνισμού. Στη διακήρυξη αυτή (όπως και στις προηγούμενες εξάλλου) προβλεπόταν - μεταξύ άλλων - ότι οι συμμετέχοντες στον διαγωνισμό έπρεπε να προσκομίσουν βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομίας, στην οποία να αναφέρεται ρητά ότι οι προβλεπόμενες χρήσεις γης στη θέση που βρίσκεται το ακίνητο επιτρέπουν τη λειτουργία των Διοικητικών Υπηρεσιών του e-ΕΦΚΑ. Κατά την ανωτέρω ημερομηνία (03.02.2022) η επιτροπή συνήλθε σε συνεδρίαση και συνέταξε το υπ' αριθ. πρωτ. 20613/03-02-2022 Πρακτικό με αριθμό 1.

6. Σύμφωνα με το ως άνω πρακτικό, στον τελευταίο αυτό διαγωνισμό υποβλήθηκε μόνο μία έγγραφη προσφορά, της εταιρίας με την επωνυμία: «Γ. Α.Τ.Ε., με αριθμό πρωτοκόλλου 18127/01-02-2022, την οποία η επιτροπή άνοιξε και έλεγξε τα προσκομισθέντα δικαιολογητικά. Ανάμεσα σε αυτά, συμπεριλαμβανόταν και η υπ' αριθ. πρωτ. 2725/17.01.2022 βεβαίωση χρήσης γης της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Θέρμης, στην οποία αναφέρονταν πολυάριθμες επιτρεπόμενες χρήσεις του ακινήτου, ωστόσο, δεν προέκυπτε ρητά η δυνατότητα χρήσης του για στέγαση γραφείων (και εν προκειμένω των διοικητικών υπηρεσιών του e-ΕΦΚΑ), όπως απαιτείτο από τη διακήρυξη του διαγωνισμού. Τελικά, ο διαγωνισμός κηρύχθηκε άγονος, για λόγους που αφορούσαν τόσο τις ελλείψεις της προσκομισθείσας βεβαίωσης χρήσης γης, όσο και κάποιες άλλες ελλείψεις, που σχετίζονταν με το εμβαδόν του προσφερόμενου ακινήτου, αλλά και το περιεχόμενο της υποβληθείσας από τη συμμετέχουσα εταιρεία, από 19.01.2022, υπεύθυνης δήλωσης του ν. 1599/1986.

7. Στις 22/02/2022 κατατέθηκε από την εταιρία «Γ. Α.Τ.Ε.», υπόψη της επιτροπής διαγωνισμού, η με αρ. πρωτ. 32313/22-02-2022 επιστολή, με θέμα: «Συμπληρωματικά στοιχεία σχετικά με τα δικαιολογητικά της συμμετοχής μας στον διαγωνισμό για την μίσθωση ακινήτου για την κάλυψη αναγκών του e-ΕΦΚΑ εντός των ορίων των Δήμων Θέρμης και Θερμαϊκού». Με την εν λόγω επιστολή η εταιρία θέτει υπόψη της επιτροπής - συμπληρωματικά - τη διάταξη του Ν. 3130/2003 «Περί μισθώσεων ακινήτων του Δημοσίου», άρθρο 27 «Στέγαση σε ακίνητα άλλων χρήσεων», παράγραφος 2.

8. Η επιτροπή διαγωνισμού συνήλθε, προκειμένου να εξετάσει την ως άνω επιστολή και προέβη στη σύνταξη του υπ' αριθ. πρωτ. 48557/18-03-2022 Πρακτικού με αριθμό 2. Σύμφωνα με το ανωτέρω πρακτικό: *«Τα μέλη της Επιτροπής διαπίστωσαν τα ακόλουθα: Ότι το με αρ. πρωτ. 32313/22-2-2022 έγγραφο της εταιρίας Γ. Α.Τ.Ε. ... κατατέθηκε στις 22/02/2022 ενώπιον της κατά τόπον αρμόδιας για την διενέργεια του εν λόγω Διαγωνισμού υπηρεσίας (Τοπική Διεύθυνση Α' Θεσσαλονίκης), δηλαδή εκπροθέσμως, δεδομένου ότι στη Διακήρυξη του παραπάνω Διαγωνισμού ... ρητά αναγράφεται ως ημερομηνία διενέργειας του Διαγωνισμού η 3/2/2022, ημέρα Πέμπτη*

και ώρα 11.00 πμ. Επειδή δεν προβλέπεται στη Διακήρυξη η εκ νέου συνεδρίαση για τη λήψη εκπρόθεσμα υποβληθέντος εγγράφου. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή Διαγωνισμού δεν δύναται να εξετάσει επί της ουσίας το εκπρόθεσμα υποβληθέν παραπάνω έγγραφο και να αποφανθεί για την αποδοχή του ή την μη αποδοχή του».

9. Ακολούθως, η ερωτώσα υπηρεσία, λαμβάνοντας υπόψη τα προεκτεθέντα πραγματικά περιστατικά και τη σχετική αλληλογραφία, υπέβαλε το ερώτημα που αναφέρεται ανωτέρω στην «Περίληψη Ερωτήματος», ώστε να διασαφηνισθεί η νομική βάση επί της οποίας θα πρέπει να στηριχθεί τυχόν νεότερη προκήρυξη για διενέργεια δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού μίσθωσης ακινήτου, προς στέγαση των υπηρεσιών της Ε' Τοπικής Διεύθυνσης Θεσσαλονίκης του e-ΕΦΚΑ με έδρα τη Θέρμη, αλλά και προκειμένου να διασαφηνισθεί το κρίσιμο νομικό ζήτημα του Ερωτήματος, το οποίο είναι πολύ πιθανό να ανακύψει και σε άλλους διαγωνισμούς μίσθωσης ακινήτων για τη στέγαση δομών του e-ΕΦΚΑ.

Νομοθετικό Πλαίσιο:

10. Σύμφωνα με το άρθρ. 24 παρ. 1 και 2 του **Συντάγματος**:

Άρθρο 24

«1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας...

2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδομία και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης».

11. Περαιτέρω, στο άρθρο 1 - του εκδοθέντος κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 15 του ν. 1561/1985 - **π.δ/τος 59/2018** «Κατηγορίες και περιεχόμενο Χρήσεων Γης» {όπως

το πρώτο εδάφιο αυτού αντικαταστάθηκε με το άρθρο 44 παρ. 1. α. του ν. 4685/2020 (Α' 92)}, ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 1

Κατηγορίες Χρήσεων

«Οι χρήσεις γης που ρυθμίζονται από τον ρυθμιστικό (πολεοδομικό) σχεδιασμό και περιλαμβάνονται στις ειδικές περιβαλλοντικές μελέτες της παραγράφου 2 του άρθρου 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160) καθορίζονται σύμφωνα με τη γενική και ειδική χωρική τους λειτουργία ως ακολούθως:

I. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

- Αμιγής κατοικία.
- Γενική κατοικία....

II. ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Στις ειδικές κατηγορίες χρήσεων κατατάσσονται, σύμφωνα με την ειδική χωρική τους λειτουργία, οι ακόλουθες δραστηριότητες, λειτουργίες, εγκαταστάσεις και υποδομές...

...11. Γραφεία...

12. Στο άρθρο 3 του ιδίου ως άνω νόμου ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 3

«Στις περιοχές **γενικής κατοικίας** επιτρέπονται μόνο:

(1) Κατοικία...

... **(11) Γραφεία...**»

13. Εξάλλου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 παράγραφος 1 και 2, του άρθρου 28 παράγραφοι 1 και 2 και του άρθ. 29 παρ. 1 και 6 - του εκδοθέντος κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 3 του ν. 578/1977 - **π.δ/τος 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):

Άρθρο 26

1. Η διά τας ανάγκας των Ν.Π.Δ.Δ., μίσθωσις ακινήτων αποφασίζεται υπό του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, κατόπιν ητιολογημένης προτάσεως της αρμοδίας υπηρεσίας αυτού και ενεργείται διά δημοσίου μειοδοτικού διαγωνισμού, επιφυλασσομένης της ισχύος της διατάξεως της παραγράφου 3 του άρθρου 12 του Ν.Δ. 496/1974.

2. Ο διαγωνισμός διά την ενέργειαν μισθώσεως ακινήτων διεξάγεται ενώπιον τριμελούς Επιτροπής, εφ' όσον η έδρα του ενεργούντος την μίσθωσιν Ν.Π.Δ.Δ. ή της Υπηρεσίας αυτού, κείται εκτός της μείζονος περιοχής Πρωτευούσης και ενώπιον πενταμελούς Επιτροπής εφόσον κείται εις την Μείζονα Περιοχήν Πρωτευούσης.

Αι διατάξεις των παραγράφων 2 έως 5 του άρθρου 2 του παρόντος Π. Διατάγματος εφαρμόζονται και επί των ανωτέρω Επιτροπών.

Κατά την συγκρότησιν των ως άνω Επιτροπών ορίζεται, υποχρεωτικώς, μέλος αυτών εις μηχανικός, ή όπου τούτο δεν είναι δυνατόν, εις υπομηχανικός, έχων την ιδιότητα του υπαλλήλου του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ...».

Άρθρο 28

«1. Ο διαγωνισμός διά την μίσθωσιν ακινήτων ενεργείται κατόπιν διακηρύξεως του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου.

2. Διά της διακηρύξεως προσδιορίζονται:

α) Το προκηρύσσον τον διαγωνισμόν Ν.Π.Δ.Δ.

β) Το είδος, η χωρητικότης ή τα διαμερίσματα του μισθωτέου ακινήτου, γινομένης συνοπτικής περιγραφής τούτου.

γ) Η περιοχή εν η δέον να κείται το μισθωτέον ακίνητον και η χρήσις δι' ην τούτο προορίζεται.

δ) Αι τυχόν απαιτούμεναι ιδιαίτεροι ιδιότητες του μισθίου.

- ε) Ο χρόνος ενάρξεως και λήξεως της μισθώσεως.
στ) Ο χρόνος και ο τρόπος καταβολής των μισθωμάτων.
ζ) Ο τόπος υποβολής των προσφορών, ως και η ημερομηνία και ώρα ενάρξεως και λήξεως της προθεσμίας αποδοχής των προσφορών παρά της Επιτροπής.
η) Η τυχόν επιβάρυνσις του εκμισθωτού διά των εξόδων δημοσιεύσεως των διακηρύξεων, νομίμων κρατήσεων, τελών χαρτοσήμου και τελών της συμβάσεως.
θ) Ο όρος ότι ο διαγωνισμός θα διεξαχθή κατά τας διατάξεις του παρόντος Π. Διατάγματος και προκειμένου περί Ν.Π.Δ.Δ. διά τα οποία ισχύουν ειδικαί διατάξεις, βάσει και των διατάξεων τούτων.
ι) Ο όρος ότι, εις την προσφοράν θα αναγράφεται ότι, ο προσφέρων έλαβε γνώσιν των όρων της διακηρύξεως, τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.
ια) Πας έτερος, κατά την κρίσιν του Ν.Π.Δ.Δ., αναγκαίος όρος».

Άρθρον 29

«1. Αι προσφοραί προς μίσθωσιν υποβάλλονται εγγράφως μέχρι της προσδιορισθείσης ημέρας και ώρας προς διεξαγωγήν του διαγωνισμού υπό του ιδιοκτήτου ή αντιπροσώπου αυτού, διοριζομένου και δι' απλής επιστολής...

6. Μετά την καταχώρησιν των προσφορών η Επιτροπή του διαγωνισμού ορίζει εν τω πρακτικώ την ημέραν και ώραν καθ' ην θέλει γίνει η επιτόπιος επίσκεψις αυτής προς εξέτασιν εκάστου των εις μίσθωσιν προταθέντων ακινήτων».

14. Τέλος, στο άρθρο 27 παράγραφοι 1 και 2 του **ν. 3130/2003** «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών και άλλες διατάξεις» (Α' 76), ορίζεται ότι:

Άρθρο 27

Στέγαση σε ακίνητα άλλων χρήσεων

1. Σε περιοχές με χρήση κατοικίας και σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, επιπλέον των χρήσεων που επιτρέπονται, επιτρέπεται η στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών, που εξυπηρετούν ανάγκες εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης και ασφάλειας, σε ακίνητα που μισθώνονται με τις διατάξεις του νόμου αυτού.

2. Στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας επιτρέπεται η στέγαση οποιασδήποτε Δημόσιας Υπηρεσίας, σε ακίνητα που μισθώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, ανεξάρτητα από τη θεσμοθετημένη χρήση της περιοχής, εφόσον μετά από δύο άγονες δημοπρασίες δεν βρέθηκαν κατάλληλα κτίρια με επιτρεπόμενη τη ζητούμενη χρήση».

Ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων

15. Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν και των πραγματικών περιστατικών που εκτέθηκαν από την ερωτώσα υπηρεσία, κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας, η οποία απαρτίσθηκε από τον Πρόεδρο του Τμήματος, Γεώργιο Κανελλόπουλο, και τους Νομικούς Συμβούλους Ασημίνα Ροδοκάλη, Πέτρο Κωνσταντινόπουλο, Διονύσιο Χειμώνα, Βασίλειο Κορκίζογλου, Μιχαήλ Τζουβάρα, Αντώνιο Παπαγεωργίου και Ελένη Λευθεριώτου (ψήφοι οκτώ – 8), με την οποία συντάχθηκε – σύμφωνα και με τη σχετική εισήγησή της – η εισηγήτρια Πάρεδρος Ν.Σ.Κ. (γνώμη χωρίς ψήφο), Νάταλη-Χριστίνα Σαμαρά, συνάγονται τα ακόλουθα:

16. Οι δημόσιες υπηρεσίες, ήτοι οι υπηρεσίες του νομικού προσώπου του Ελληνικού Δημοσίου και των λοιπών νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, κατ' αρχήν στεγάζονται σε ιδιόκτητα κτίρια. Η χρήση των ιδιόκτητων κτιρίων προς το σκοπό αυτό οδηγεί σε σημαντική εξοικονόμηση κεφαλαίων και σταθερότητα στη στέγαση των υπηρεσιών, η οποία με τη σειρά της ευνοεί την απρόσκοπτη και χωρίς διακοπές λειτουργία τους, αλλά και την αποφυγή δαπανών, τις οποίες αναγκαστικά συνεπάγονται οι μεταστεγάσεις των δημοσίων υπηρεσιών.

17. Η χρήση των ιδιόκτητων κτιρίων, αν και αποτελεί την ιδανική λύση, πολλές φορές δεν είναι εφικτή. Στην περίπτωση που δεν υφίστανται ιδιόκτητα κτίρια ή αυτά που υπάρχουν δεν είναι κατάλληλα, ενδείκνυται η ανέγερση ή αγορά τέτοιων κτιρίων και

μέχρι την ολοκλήρωση αυτών των διαδικασιών, οι Δημόσιες Υπηρεσίες στεγάζονται αναγκαστικά σε κτίρια που μισθώνονται για το σκοπό αυτό¹.

18. Η ανωτέρω διαδικασία μίσθωσης ακινήτων διέπεται από ειδικά νομοθετήματα και συγκεκριμένα από το ν. 3130/2003 για το Ελληνικό Δημόσιο και από το Π.Δ. 715/1979 για τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, στα οποία εμπίπτουν και οι ασφαλιστικοί οργανισμοί και εν προκειμένω και ο e-ΕΦΚΑ. Με βάση και τα δύο ως άνω νομοθετήματα, η μίσθωση ακινήτων για τη στέγαση και κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των δημοσίων υπηρεσιών διενεργείται κατ' αρχήν κατόπιν δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού, υπό τους ειδικότερους όρους και προϋποθέσεις που προβλέπονται σε αυτά και είναι παρεμφερείς.

19. Όπως σαφώς προκύπτει από τη συνδυαστική εφαρμογή των αναγκαστικού δικαίου διατάξεων του Π.Δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» και των διατάξεων του άρθρου 26 παράγραφος 1 και 2, του άρθρου 28 παράγραφοι 1 και 2 και του άρθ. 29 παρ. 1 και 6 του π.δ/τος 715/1979, υποχρεωτικό στοιχείο της διακήρυξης του διαγωνισμού για τη μίσθωση ακινήτου προς στέγαση υπηρεσιών ν.π.δ.δ. είναι και ο ακριβής προσδιορισμός της χρήσης για την οποία αυτό προορίζεται και αντίστοιχα αποτελεί αναγκαίο στοιχείο της υποβαλλόμενης προσφοράς ακινήτου προς μίσθωση η εκδιδόμενη από την κατά τόπον αρμόδια Διεύθυνση Πολεοδομίας βεβαίωση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης της περιοχής εντός της οποίας κείται αυτό.

20. Στην εξεταζόμενη περίπτωση, όπως προαναφέρθηκε στο ιστορικό της παρούσας, προκειμένου να μισθωθεί κτίριο για τη στέγαση των υπηρεσιών της Ε' Τοπικής Διεύθυνσης του e-ΕΦΚΑ Θεσσαλονίκης, προκηρύχθηκε ο πρώτος μειοδοτικός διαγωνισμός, καθώς και οι δύο επαναληπτικοί του, οι οποίοι κηρύχθηκαν άγονοι. Ακολούθησε νεότερος μειοδοτικός διαγωνισμός, στον οποίο υποβλήθηκε μία προσφορά ακινήτου, με συνημμένη την υπ' αριθ. πρωτ. 2725/2022 Βεβαίωση

¹ Βλ. άρθ. 50 παρ. 1 και άρθ. 26 παρ. 1 του Π.Δ. 715/1979 και άρθ. 1 παρ. 1 και 2 του ν. 3130/2003.

Χρήσης Γης της αρμόδιας Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Θέρμης, στην οποία αναφέρονταν πολλές επιτρεπόμενες χρήσεις γης για το προσφερθέν ακίνητο, όχι όμως και εκείνη της στέγασης γραφείων (άλλως της «χρήσης γενικής κατοικίας»²), η οποία ρητά απαιτείτο από την προκήρυξη του διαγωνισμού, με αποτέλεσμα να κηρυχθεί και ο διαγωνισμός αυτός άγονος. Κατόπιν αυτών, θα πρέπει να διερευνηθεί αν είναι δυνατή η εφαρμογή της διάταξης του άρθ. 27 παρ. 2 του ν. 3130/2003 - για την κατ' εξαίρεση στέγαση υπηρεσιών του Δημοσίου σε ακίνητα, ανεξάρτητα από τη θεσμοθετημένη χρήση της περιοχής στην οποία κείνται - και στην περίπτωση στέγασης υπηρεσιών του e-ΕΦΚΑ.

21. Κατά τις θεμελιώδεις αρχές της μεθοδολογίας και ερμηνείας του δικαίου, οι νομικές διατάξεις εφαρμόζονται με σκοπό τη ρύθμιση των νομικά σημαντικών σχέσεων και ζητημάτων, που εμπίπτουν στο ρυθμιστικό τους πεδίο, όπως αυτό προσδιορίζεται με βάση το γράμμα τους, τον επιδιωκόμενο με αυτές σκοπό και τη συστηματική τους θέση μέσα στο δίκαιο. Επομένως, κατ' αρχήν, δεν επιτρέπεται και δεν είναι δυνατή η εφαρμογή διατάξεων για τη ρύθμιση ζητημάτων τα οποία ο νομοθέτης δεν αποσκοπούσε να ρυθμίσει με τη θέσπισή τους. Μοναδική εξαίρεση στον ως άνω κανόνα αποτελεί η αναλογική εφαρμογή νομικών διατάξεων, με σκοπό την πλήρωση τυχόν κενών που εμφανίζονται στο δίκαιο.

22. Πράγματι, η νομοθετική κάλυψη των νομικά σημαντικών ζητημάτων και σχέσεων ουδέποτε υπήρξε απολύτως τέλεια. Αν και η ανάγκη ασφάλειας του δικαίου επιτάσσει να είναι διατυπωμένοι οι κανόνες του με όσο το δυνατόν μεγαλύτερη ακρίβεια και πληρότητα, είναι φανερό ότι δεν μπορεί να υπάρξει ένα σύστημα δικαίου, του οποίου οι κανόνες να περιλαμβάνουν τη λύση για κάθε νομικά σημαντικό ζήτημα που θα μπορούσε να προκύψει, χωρίς να αφήνουν κανένα κενό. Επομένως, δεν είναι σπάνια η περίπτωση κατά την οποία το ισχύον δίκαιο αφήνει αρρύθμιστη μία συγκεκριμένη περίπτωση, μολονότι ρυθμίζει άλλες απολύτως παρεμφερείς. Τούτο δε οφείλεται

² Στην οποία ρητά συμπεριλαμβάνεται και η στέγαση γραφείων, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθ. 3 του π.δ/τος 59/2018.

συνηθέστερα στο ότι ο νομοθέτης δεν διείδε το νομικά σημαντικό ζήτημα το οποίο χρήζει ρυθμίσεως³.

23. Στην περίπτωση αυτή πρόκειται για πρωτογενές κενό και μάλιστα ακούσιο, δηλαδή γνήσιο κενό στο δίκαιο, το οποίο χρήζει πλήρωσης, που διενεργείται με αναλογία νόμου ή αναλογία δικαίου, δηλαδή με αναλογική εφαρμογή άλλων διατάξεων - οι οποίες αποσκοπούν στη ρύθμιση διαφορετικών, συνήθως όμως απολύτως παρεμφερών ζητημάτων - και οι οποίες παρίστανται πρόσφορες προς τούτο⁴. Πρόκριμα, ωστόσο, της πλήρωσης του κενού με την ανωτέρω μέθοδο, είναι η διαπίστωση της αληθούς ύπαρξής του, η οποία διενεργείται με αναγωγή στις εμπεριεχόμενες στο συγκεκριμένο υποσύστημα του δικαίου αξιολογήσεις του νομοθέτη, που οδηγούν σε συμπέρασμα περί του αν θα έπρεπε να ρυθμίζεται το συγκεκριμένο ζήτημα, το οποίο έχει μείνει αρρύθμιστο⁵.

24. Στην προκειμένη περίπτωση, ο νομοθέτης τόσο των διατάξεων του Π.Δ. 715/1979 περί μισθώσεως ακινήτων για στέγαση υπηρεσιών ν.π.δ.δ. όσο και εκείνων για τη στέγαση υπηρεσιών του Δημοσίου, προέβη στη θεμελιώδη και εύλογη αξιολόγηση ότι τα προσφερόμενα στους σχετικούς διαγωνισμούς ακίνητα θα πρέπει να είναι κατάλληλα για τη χρήση για την οποία προορίζονται και επομένως θα πρέπει να είναι εφοδιασμένα με βεβαίωση, από την οποία να προκύπτει ότι η στέγαση των εν λόγω υπηρεσιών εμπίπτει στις επιτρεπόμενες στην περιοχή χρήσεις γης.

25. Ωστόσο, ο νομοθέτης του ν. 3130/2003 προέβη και σε μία επιπλέον αξιολόγηση, σύμφωνα με την οποία (άρθ. 27 παρ. 2 ν. 3130/2003), η αυστηρή τήρηση των διατάξεων περί χρήσεων γης (η οποία κατ' αρχήν επιβάλλεται σύμφωνα με τις προεκτεθείσες συνταγματικές και κοινές διατάξεις) θα πρέπει κατ' εξαίρεση να υποχωρεί στις περιπτώσεις κατά τις οποίες υφίσταται επιτακτική ανάγκη εξυπηρέτησης του δημοσίου συμφέροντος - το οποίο εν προκειμένω συνίσταται στην ανάγκη στέγασης δημόσιας υπηρεσίας - και έχουν ήδη διενεργηθεί δύο άγονοι

³ Ι. Αραβαντινός, Εισαγωγή στην Επιστήμη του Δικαίου, 2^η έκδοση, 1983, σελ. 158.

⁴ Φ. Δωρής, Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, Α' Τόμος, Α. Σάκκουλας, 1991, σελ. 182 επ.

⁵ Ι. Αραβαντινός, Εισαγωγή στην Επιστήμη του Δικαίου, 2^η έκδοση, 1983, σελ. 158 επ.

διαγωνισμοί, χωρίς να έχουν ανευρεθεί κατάλληλα προς τούτο κτίρια, με επιτρεπόμενη τη ζητούμενη χρήση. Η αξιολόγηση αυτή ενέχει στάθμιση των ως άνω αντικρουόμενων συμφερόντων, η οποία καταλήγει στο συμπέρασμα ότι σε μία τέτοια περίπτωση, η εξασφάλιση της ανεύρεσης κτιρίου προς στέγαση της δημόσιας υπηρεσίας εντός εύλογου χρονικού διαστήματος αποτελεί προτεραιότητα, η οποία επιβάλλεται να προταχθεί, διότι οι δυσάρεστες συνέπειες που θα προέκυπταν από την διαιώνιση της αδυναμίας ανεύρεσης κατάλληλου κτιρίου για τη στέγαση της δημόσιας υπηρεσίας, είναι σαφώς σοβαρότερες από εκείνες της κατ' εξαίρεση παράκαμψης των διατάξεων περί χρήσεων γης⁶.

26. Τέτοιου είδους διάταξη δεν υφίσταται στην πολύ παλαιότερη νομοθεσία του Π.Δ. 715/1979 περί μισθώσεων ακινήτων από ν.π.δ.δ., παρά το γεγονός ότι τα δύο αυτά νομοθετήματα ρυθμίζουν κατά παρεμφερή τρόπο όλα τα άλλα ζητήματα που αφορούν τη διαδικασία διενέργειας μειοδοτικού διαγωνισμού για μίσθωση ακινήτου. Η έλλειψη τέτοιας διάταξης, ειδικά αναφορικά με τη στέγαση των υπηρεσιών των πρώην ασφαλιστικών οργανισμών και νυν του e-ΕΦΚΑ (των οποίων το αντικείμενο αφορά αποκλειστική χρήση γραφείων), δεν υπήρξε ηθελημένη, ούτε δικαιολογείται καθ' οιονδήποτε τρόπο από τον επιδιωκόμενο από το νομοθέτη του Π.Δ. 715/1979 σκοπό. Αντιθέτως, είναι ακούσια και οφείλεται στο γεγονός ότι η ανάγκη ρύθμισης του ζητήματος αυτού διέλαθε της προσοχής του νομοθέτη, ο οποίος πολύ αργότερα, κατά το χρόνο θέσπισης του ν. 3130/2003, αντελήφθη την ανάγκη να συμπεριληφθεί σε αυτόν και η σχετική διάταξη, ενδεχομένως έχοντας κατά νου και συγκεκριμένα πρακτικά προβλήματα, τα οποία είχαν εν τω μεταξύ ανακύψει.

27. Επομένως, κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας, η ως άνω έλλειψη αντίστοιχης διάταξης στο Π.Δ. 715/1979 - στο μέτρο που ισχύει και εφαρμόζεται για τον e-ΕΦΚΑ - παρά την εξαιρετικά μεγάλη ομοιότητα μεταξύ της ρυθμιζόμενης και της μη

⁶ Βλ. Εισηγητική Έκθεση του ν. 3130/2003 στην οποία αναφέρεται επί λέξει ότι: «Θεσμοθετείται η δυνατότητα του Δημοσίου για τη μίσθωση ακινήτων, ανεξάρτητα από τη θεσμοθετημένη χρήση τους, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις στέγασης».

ρυθμιζόμενης περίπτωσης (στέγαση υπηρεσιών του δημόσιου τομέα εν γένει), δημιουργεί μία συστηματική αντίφαση στο δίκαιο, η οποία, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, επιβάλλεται να θεραπευθεί με την πλήρωση του υπάρχοντος κενού, ώστε να επιλυθούν τα νομικά και πρακτικά προβλήματα, τα οποία ανακύπτουν ακριβώς λόγω της έλλειψής της (Βλ. Ολομ ΑΠ 15/2013, σκέψη 2). Στην προκειμένη δε περίπτωση, η πλήρωση του προαναφερθέντος κενού κατατείνει στην ικανοποίηση επιτακτικού δημοσίου συμφέροντος, το οποίο συνίσταται στην ανεύρεση κτηρίου κατάλληλου προς στέγαση των υπηρεσιών του e-ΕΦΚΑ εντός των ορίων των Δήμων Θέρμης και Θερμαϊκού της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, η οποία είναι μέχρι σήμερα αδύνατη, αν και η Διοίκηση του e-ΕΦΚΑ έχει εξαντλήσει όλα τα δυνατά προς τούτο μέσα, με τη διενέργεια τεσσάρων μειοδοτικών διαγωνισμών (δύο κύριων και δύο επαναληπτικών), οι οποίοι κηρύχθηκαν όλοι άγονοι.

28. Η κάλυψη του κενού αυτού, πρέπει να γίνει με αναλογική εφαρμογή της διάταξης του άρθ. 27 παρ. 2 του ν. 3130/2003, η οποία - όπως προαναφέρθηκε - θεσπίσθηκε με σκοπό την αντιμετώπιση του ίδιου ακριβώς πρακτικού και νομικού προβλήματος, στην απολύτως ομοειδή περίπτωση της μίσθωσης ακινήτου για στέγαση υπηρεσιών του Δημοσίου και επομένως είναι η πλησιέστερη προς το κρίσιμο νομικό ζήτημα διάταξη και η πιο πρόσφορη προς τούτο.

29. Επιπλέον, πρέπει να τονισθεί ότι, αν και η ως άνω διάταξη έχει ειδικό και εξαιρετικό χαρακτήρα, εντούτοις επιτρέπεται η αναλογική της εφαρμογή στη συγκεκριμένη περίπτωση μισθώσεως ακινήτου με σκοπό τη στέγαση υπηρεσίας του e-ΕΦΚΑ, δεδομένου ότι εν προκειμένω συντρέχουν οι δύο απαιτούμενες προς τούτο προϋποθέσεις (βλ. Γνωμοδότηση ΝΣΚ 89/2015, Ι. Μπρίνιας, Διοικητική Εκτέλεση, σελ. 24 επ.), ήτοι η στενότερη ομοιότητα του θέματος, του οποίου ζητείται η ρύθμιση, με εκείνο που ρητά ρυθμίζεται στο δίκαιο (στέγαση δημοσίων υπηρεσιών και μάλιστα ήπιας χρήσης – γραφείων) και η αναγκαιότητα κάλυψης του κενού με βάση τον επιδιωκόμενο από το νομοθέτη σκοπό (δηλαδή τούτο παρουσιάζεται ως τελολογικά

επιβεβλημένο, κατόπιν αναγωγής στη ratio του κανόνα δικαίου)⁷, λαμβανομένων υπόψη και των ειδικών – εν προκειμένω – συνθηκών, όπως αυτές περιγράφονται ανωτέρω στην παράγραφο 27 της παρούσας.

30. Μειοψήφησαν οι Νομικοί Σύμβουλοι του κράτους, Χαράλαμπος Μπρισκόλας και Παναγιώτης Πανάγος (δύο ψήφοι), οι οποίοι υποστήριξαν τα εξής: Η αυστηρή τήρηση των διατάξεων περί χρήσεων γης, η οποία επιβάλλεται από το άρθρ. 24 του Συντάγματος και τις διατάξεις του π.δ. 59/2018 *«Κατηγορίες και περιεχόμενο Χρήσεων Γης»*, δεν επιτρέπει την αναλογική εφαρμογή του άρθρ. 27 παρ. 2 του ν. 3130/2003, για τη στέγαση άλλων υπηρεσιών, εκτός από τις ρητά προσδιοριζόμενες, στην εν λόγω διάταξη δημόσιες υπηρεσίες, ήτοι τις υπηρεσίες του νομικού προσώπου του Ελληνικού Δημοσίου. Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση, εφόσον δεν ορίζεται ρητά, η διάταξη αυτή δεν δύναται αναλογικά να εφαρμοσθεί και για τη στέγαση υπηρεσιών άλλων νομικών προσώπων (ν.π.δ.δ. κ.λπ.). Η αυστηρή τήρηση των διατάξεων περί χρήσεων γης δεν δύναται να υποχωρεί κατ' εξαίρεση και για οιονδήποτε λόγο, μόνο δε με νομοθετική ρύθμιση δύναται να εισαχθεί παρέκκλιση στην εφαρμογή τους. Περαιτέρω, στο άρθρο 2 του ν. 3130/2003, ορίζεται ότι: *«στις διατάξεις του νόμου αυτού υπάγονται όλες οι μισθώσεις ακινήτων που συνάπτει το Δημόσιο για τη στέγαση, καθώς και την κάλυψη λειτουργικών αναγκών των Δημοσίων Υπηρεσιών του, εκτός από εκείνες τις μισθώσεις που προβλέπονται από ειδικές διατάξεις»*. Από τη διάταξη αυτή σαφώς συνάγεται ότι το ειδικό καθεστώς του ν. 3130/2003 έχει περιορισμένη εφαρμογή και καταλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο τις συναπτόμενες από το Δημόσιο (και όχι από οποιοδήποτε ν.π.δ.δ. και δη ανεξαρτήτως του σκοπού τον οποίο εξυπηρετεί αυτό) συμβάσεις μισθώσεως ακινήτων, τα οποία χρησιμοποιούνται αυστηρά για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των “Δημοσίων Υπηρεσιών” αυτού (κατά την στενή του όρου έννοια), καθώς και για την στέγασή τους (πρβλ. ΑΠ 529/2019). Εξάλλου, ο

⁷ Βλ. ΟλομΑΠ 15/2013. Βλ. επίσης: Σ. Ι. Κοτρώνης, «Singularia non sunt extendenda» – Προσέγγιση στην ερμηνεία των κανόνων εξαιρετικού δικαίου», Αρμενόπουλος, 67, 2008, σελ. 3 επ.

κοινωνικοασφαλιστικός νομοθέτης, αν και είχε υπόψη του τις διατάξεις και των δύο ειδικών καθεστώτων του ν. 3130/2003 και του π.δ. 715/1979, που διέπουν τα της διαδικασίας μισθώσεων και εκμισθώσεων ακινήτων για την στέγαση υπηρεσιών του Δημοσίου και των ν.π.δ.δ. αντιστοίχως, ωστόσο, επέλεξε, με την πολύ μεταγενεστέρως τούτων θεσπισθείσα διάταξη του (εκδοθέντος κατ' εξουσιοδότηση της παραγράφου 10 του άρθρου 70 του ν. 4387/2016) άρθ. 68 παρ. 2 του Κανονισμού Οικονομικής Οργάνωσης και Λογιστικής Λειτουργίας του Ε.Φ.Κ.Α. (Υ.Α. αριθ. Φ.ΕΦΚΑ/οικ.22424/861/2017 - ΦΕΚ Β' 1720/18-05-2017), να ισχύσει για τις διαδικασίες μισθώσεων – εκμισθώσεων ακινήτων του Ε.Φ.Κ.Α. το δεύτερο θεσμικό πλαίσιο, ήτοι αυτό του π.δ. 715/1979 και όχι το πρώτο (του ν. 3130/2003). Τούτο δε το έπραξε έχοντας πλήρη επίγνωση του γεγονότος ότι τα δύο αυτά νομοθετικά καθεστώτα παραλλάσσουν σημαντικά ως προς τις ρυθμίσεις τους. Συνεπώς η επιλογή του π.δ. 715/1979 από τον εν λόγω νομοθέτη, ήταν ηθελημένη και όχι ακούσια. Υπό τα δεδομένα αυτά δεν υπήρξε κενό στο νομοθέτημα αυτό που να χρήζει κάλυψης με αναλογική εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 27 παρ. 2 του ν. 3130/2003, και στις μισθώσεις ακινήτων για την στέγαση υπηρεσιών του Ε.Φ.Κ.Α. (ήδη e-Ε.Φ.Κ.Α.). Τυχόν τέτοια παραδοχή, θα οδηγήσει στην γενική εφαρμογή της ως άνω (εξαιρετικού χαρακτήρα) διάταξης, από όλα τα ν.π.δ.δ., που εφαρμόζουν το π.δ. 715/1979, τα οποία, για τις ανάγκες στέγασης των πολυαριθμότερων, σε σχέση με εκείνες του Δημοσίου, υπηρεσιών τους, θα μπορούν στο εξής να προβαίνουν σε μισθώσεις ακινήτων σε οποιαδήποτε περιοχή και εάν αυτά ευρίσκονται, παρακάμπτοντας έτσι την θεσμοθετημένη στην εν λόγω περιοχή, χρήση γης, γεγονός που ασφαλώς θα έχει επιπτώσεις και στο περιβάλλον, κατά κάμψη της συνταγματικής προστασίας του.

Απάντηση

Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, επί του τιθέμενου ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Στ' Τμήμα) γνωμοδοτεί κατά πλειοψηφία ως ακολούθως:

31. Ενόψει του τιθέμενου στο Ερώτημα πραγματικού, στους διαγωνισμούς μίσθωσης ακινήτων που διενεργούνται από τη Διεύθυνση Στέγασης του e-Ε.Φ.Κ.Α., μπορεί να

τύχει αναλογικής εφαρμογής η διάταξη του άρθρου 27 παράγραφος 2 του νόμου 3130/2003 περί μισθώσεως ακινήτων για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών, προς εξυπηρέτηση επιτακτικού δημοσίου συμφέροντος και δεδομένου ότι συντρέχουν οι δύο απαιτούμενες προς τούτο προϋποθέσεις, ήτοι η στενότερη ομοιότητα του θέματος, του οποίου ζητείται η ρύθμιση, με εκείνο που ρητά ρυθμίζεται στο δίκαιο (στέγαση δημοσίων υπηρεσιών και μάλιστα ήπιας χρήσης – γραφείων) και η αναγκαιότητα κάλυψης του υπάρχοντος κενού με βάση τον επιδιωκόμενο από το νομοθέτη σκοπό, ο οποίος συνίσταται στη διασφάλιση της στέγασης και της απρόσκοπτης λειτουργίας των υπηρεσιών του e-ΕΦΚΑ.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 10-06-2022

Ο Πρόεδρος
Γεώργιος Κανελλόπουλος
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Η Εισηγήτρια
Νάταλη- Χριστίνα Π. Σαμαρά
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.