

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

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 275|03  
Αριθμός Πρωτοκόλλου 8327/02

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**ΤΜΗΜΑ Β'**

**Συνεδρίαση 26ης Ιουνίου 2003**

Σύνθεση

**Προεδρεύων :** Χρ. Τσεκούρας, Αντιπρόεδρος

**Νομικοί Σύμβουλοι:** Θεμ. Αμπλιανίτης, Σπυρ. Σκουτέρης, Αλεξ. Τζεφεράκος, Βλ. Ασημακόπουλος, Σπυρ. Δελλαπόρτας, Φωκ. Γεωργακόπουλος, Κων. Καποτάς, Παν. Κιούσης, Χρ. Αυγερινού.

**Εισηγητής:** Κ. Καποτάς.

**Αριθ. Ερωτήματος:** 1066233/2672/00ΤΥ/Ε'/23.10.2002 έγγραφο Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, Γεν. Δ/σης Δημόσιας Περιουσίας και Εθν. Κληροδοτημάτων, Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης, Τμ. Ε'

**Περίληψη Ερωτήματος:** «Αν η μίσθωση με την εταιρεία «ΜΑΡΙΑ Α.Β.Ε.Ε.» του ακινήτου στο οποίο στεγάζεται η Δ.Ο.Υ. Βέροιας είναι νόμιμη και η εταιρεία ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ Ο.Ε. εισήλθε βάσει των διατάξεων του άρθρου 28 παρ. 4 Δ/τος 19/19.11.1932 στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αυτής» και περαιτέρω



«επειδή η εταιρεία ΜΑΡΙΑ ΑΒΕΕ έχει προβεί σε κατάσχεση των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ Ο.Ε. διεκδικώντας το ποσό των δρχ. 251.000.000 (αριθμ. κατασχετήριας έκθεσης 3500/28.2.2002) και έχει κινησει τη διαδικασία πλειστηριασμού του ακινήτου, ποιος είναι αρμόδιος για την είσπραξη των μισθωμάτων του κατασχεθέντος ακινήτου».

-----


Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους εγνωμοδότησεν ως εξής:

I. Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 1066233/2672/οοΤΥ/Ε' 23.10./2002 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, Γεν. Δ/σης Δημόσιας Περιουσίας και Εθν. Κληροδοτημάτων, Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης, Τμ. Ε', δίδεται το ιστορικό της υποθέσεως και τίθενται τα εις αυτό ερωτήματα ως εξής :

«Με το υπ' αριθμ. 259/23-4-1997 μισθωτήριο συμβόλαιο που καταρτίστηκε δυνάμει των διατάξεων του Δ/τος 19/19-11-1932 «Περί Στεγάσεως Δημοσίων Υπηρεσιών» συνομολογήθηκε μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της Εταιρείας με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ Ο.Ε.», νομίμως εκπροσωπούμενης, η μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση της Δ.Ο.Υ. Βέροιας με χρονική διάρκεια δύο (2) ετών, ήτοι από 1-6-1997 έως 31-5-1999 και με μηνιαίο μίσθωμα 2.450.000 δρχ.

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης το ακίνητο περιήλθε μετά από πλειστηριασμό στην κυριότητα της Εταιρείας με την επωνυμία «ΜΑΡΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Περίληψη της






κατακυρωτικής έκθεσης μεταγράφηκε στις 29-3-1999 στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Βέροιας.

Βάσει των διατάξεων του άρθρου 28 παρ.4 του Δ/τος 19/19-11-1932 και με δεδομένο ότι η μίσθωση δεν είχε λήξει, αυτή συνεχίστηκε στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη. Παράλληλα ενόψει λήξης αυτής κινήθηκε η με δημοπρασία μίσθωση κατάλληλου ακινήτου για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών της Δ.Ο.Υ. Βέροιας. Μειοδότης στην εν λόγω δημοπρασία αναδείχθηκε η Εταιρεία «ΜΑΡΙΑ Α.Β.Ε.Ε.» η οποία είχε καταθέσει σχετική προσφορά και υπεγράφη το υπ' αριθμ. 493/31-5-1999 μισθωτήριο συμβόλαιο με μηνιαίο μίσθωμα 2.550.000 δρχ. και χρονική διάρκεια μίσθωσης εννέα (9) ετών, ήτοι από 1-6-1999 έως 31-5-2008.

Με την υπ' αριθμ. 165/ΤΜ/ 24-7-2000 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βέροιας ακυρώθηκε ο πλειστηριασμός που διενεργήθηκε και στον οποίο υπερθεματίστρια είχε αναδειχθεί η εκμισθώτρια Εταιρεία με την επωνυμία «ΜΑΡΙΑ Α.Β.Ε.Ε.». Η απόφαση αυτή εκδόθηκε ύστερα από ανακοπή που άσκησε για την ακύρωση του πλειστηριασμού η προηγούμενη εκμισθώτρια Εταιρεία με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ Ο.Ε.».

Ενόψει της εκκρεμούς κατάστασης που δημιουργήθηκε η Δ.Ο.Υ. Βέροιας παρακατέθετε τα μισθώματα στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Στη συνέχεια εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 3113/2001 απόφαση του Β' Εφετείου Θεσσαλονίκης που απέρριψε την έφεση που είχε ασκηθεί από την «ΜΑΡΙΑ Α.Β.Ε.Ε.» κατά της πρωτόδικης απόφασης ακύρωσης του πλειστηριασμού.





Παράλληλα με την αριθμ. 18/28-2-2002 απόφαση του Ειρηνοδικείου Βέροιας ανετράπη και η αριθμ. 2859/ 21-10-98 επιβληθείσα κατάσχεση.

Με βάση τα πιο πάνω δεδομένα η Εταιρεία «ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ Ο.Ε.», με την από 19-3-2002 αίτησή της, υποστηρίζει, ότι ποτέ δεν επήλθε μεταβολή στην κυριότητα του ακινήτου αφού, μετά την ακύρωση, ο πλειστηριασμός θεωρείται ως μη γενόμενος και συνεπώς, εφόσον η Δ.Ο.Υ. Βέροιας συνεχίζει να στεγάζεται στο ακίνητο και μετά τη λήξη της μίσθωσης στις 31-5-1999 δυνάμει του υπ' αριθμ. 259/23-4-97 μισθωτηρίου συμβολαίου, αυτή θεωρείται ως σιωπηρά παράταση.

Για τους λόγους αυτούς ζητά α) την κατάρτιση νέας σύμβασης με νέο μηνιαίο μίσθωμα, η οποία θα έχει αναδρομική ισχύ, δηλαδή να συμπεριλαμβάνει την περίοδο από 1-6-1999 και εντεύθεν και β) την επιστροφή των μισθωμάτων που κατεβλήθησαν στην Εταιρεία «ΜΑΡΙΑ Α.Β.Ε.Ε.».

Με αφορμή τις ως άνω αιτιάσεις της Εταιρείας «ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ Ο.Ε.» η Κτηματική Υπηρεσία Ημαθίας απευθύνθηκε στο Δικαστικό Γραφείο Βέροιας. Με το αριθμ. πρωτ.416/3119/8-4-2002 έγγραφό του ο δικαστικός αντιπρόσωπος του Ν.Σ.Κ. διατύπωσε την άποψη ότι:

α) Η μίσθωση που έγινε με την ομόρρυθμη Εταιρεία με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ Ο.Ε.» έληξε στις 31-5-1999 και από το χρονικό αυτό διάστημα, μη υπάρχουσας εναντιώσεως κατά τα αναφερόμενα στο πιο πάνω σχετικό, υπάρχει σιωπηρά παράταση της μίσθωσης, για την οποία πρέπει να καταβάλλεται μέχρι σήμερα το μίσθωμα των 2.450.000 δρχ. και όχι αυτό των 2.550.000 δρχ.





β) θα πρέπει να καταρτιστεί νέο μισθωτήριο συμβόλαιο, εφόσον η μίσθωση έχει λήξει και η κυρία του οικήματος δεν δέχεται το μίσθωμα.

γ)θα πρέπει να ζητηθεί η επιστροφή των μισθωμάτων που καταβλήθηκαν στην Εταιρεία«ΜΑΡΙΑ Α.Β.Ε.Ε.».

Τα στοιχεία του φακέλου απεστάλησαν στην υπηρεσία μας προκειμένου να δοθούν οδηγίες για τον τρόπο χειρισμού του θέματος που ανέκυψε.

Με το υπ' αριθμ. 1028081/1237/00ΤΥ/Ε'/22-5-2002 έγγραφό μας υποβάλαμε ερώτημα στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου μας. Ο Νομικός Σύμβουλος, που χρεώθηκε την υπόθεση, με το υπ' αριθμ. 4620/8-8-2002 έγγραφό του μας γνωμοδότησε, επικαλούμενος την παρ. 4 του άρθρου 28 Δ/τος 19/19-11-1932 «Περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών» με την οποία ορίζεται ότι: «Εάν το μίσθιον διαρκούσης της μισθώσεως μεταστή οπωσδήποτε εις την κυριότητα, νομήν, κάρπωσιν κ.λ.π. ετέρου προσώπου, η μίσθωσις συνεχίζεται αναγκαστικώς εις το πρόσωπον του νέου ιδιοκτήτου νομέως, χρήστου, επικαρπωτού κ.λπ. θεωρουμένου ως εκμισθωτού. Προς τον τελευταίον τούτον καταβάλλονται υπό του Δημοσίου μισθώματα αφ' ης ήθελε κοινοποιηθεί νομίμως προς το Δημόσιον έγγραφον, βάσει του οποίου κατέστη ούτος κύριος, νομέυς κ.λπ. , νομίμως μεταγεγραμμένον», συνεπώς δεν είναι άκυρη ή αυτοδικαίως άκυρη, αλλά καθ' όλα νόμιμη η κατάρτιση της σύμβασης με την Εταιρεία«ΜΑΡΙΑ Α.Β.Ε.Ε.».

Με δεδομένο ότι η άποψη του δικαστικού αντιπροσώπου Βέροιας και του Νομικού Συμβούλου του Ν.Σ.Κ. έρχονται σε αντίθεση μεταξύ τους, παρακαλούμε να γνωμοδοτήσετε για το εάν η μίσθωση με την Εταιρεία«ΜΑΡΙΑ Α.Β.Ε.Ε.» είναι



καθ' όλα νόμιμη και η Εταιρεία «ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ Ο.Ε.» εισήλθε, βάσει των διατάξεων του άρθρου 28 παρ. 4 Δ/τος 19/19-11-32 στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αυτής ή κατισχύει η άποψη του δικαστικού αντιπροσώπου Βέροιας που θεωρεί τη χρησιμοποίηση του ακινήτου από 31-5-1999 και εντεύθεν ως σιωπηρά παράταση της μίσθωσης (εξωσυμβατική χρήση) που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 28 του ως άνω Δ/τος.

Τέλος επειδή η Εταιρεία «ΜΑΡΙΑ Α.Β.Ε.Ε» έχει προβεί σε κατάσχεση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας «ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ Ο.Ε.» διεκδικώντας το ποσό των 251.000.000 δρχ. (αρ. κατασχετήριας έκθεσης 3500/28-2-2002) και έχει κινήσει την διαδικασία πλειστηριασμού του ακινήτου (αρ.3502 περίληψη κατασχετήριας έκθεσης ακίνητης περιουσίας) κατά της οποίας έχει ασκηθεί ανακοπή από την εταιρεία «ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ Ο.Ε.», παρακαλούμε να γνωμοδοτήσετε, για το ποιος είναι αρμόδιος για την είσπραξη των καρπών (μισθωμάτων) του κατασχεθέντος ακινήτου, επισημαίνοντας στο σημείο αυτό ότι ο δικαστικός αντιπρόσωπος Βέροιας με το αρ. πρωτ. 242/3119/13-5-2002 έγγραφό του διατύπωσε την άποψη για τους λόγους που μνημονεύονται σ' αυτό, ότι τα μισθώματα πρέπει να κατατίθενται δημόσια».

Περαιτέρω, από το υπ' αριθμ. 13/2/2003 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Ν. Ημαθίας, προκύπτουν και τα εξής :

«Δυνάμει της 3589/17.9.2002 κατασχετήριας έκθεσης πλειστηριάστηκε αναγκαστικά στις 30.10.2002 το ακίνητο, στο οποίο στεγάζεται η Δ.Ο.Υ. Βέροιας και κατακυρώθηκε στο όνομα της τελευταίας υπερθεματίστριας ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία ΜΑΡΙΑ ΑΒΕΕ, νομίμως εκπροσωπούμενης. Στη





συνέχεια εκδόθηκε η 7589/15.11.2002 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της συμβολαιογράφου Βέροιας ' Άννας Πέτσκου, η οποία μεταγράφηκε την ίδια μέρα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Βέροιας. Κατά του πλειστηριασμού έχει ήδη ασκηθεί ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βέροιας η 186/ΤΜ/21/2003 ανακοπή από την προηγούμενη ιδιοκτήτρια ομορ. εταιρεία με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ». Η ανακοπή αυτή έχει προσδιορισθεί για τις 19.11.2003».

II. Με βάση το παραπάνω ιστορικό, παρατηρούνται τα εξής :

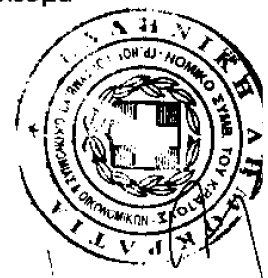
A. Στο άρθρο 28 παραγρ. 4 του Π. Δ/τος της 19/19.11.1932 «Περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών», όπως προστέθηκε με το άρθρο 1 του Α.Ν. 1120/1938 και το άρθρο 29 έλαβεν αριθμόν 28 δυνάμει του άρθρου 25 Α.Ν. 1540/1938, το οποίο εφαρμόζεται εν προκειμένω κατ' άρθρο 29 παραγρ. 1 του Ν. 3130/2003 «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α'76), καθόσον η μίσθωση έχει συναφθεί κατά τον χρόνο ισχύος αυτού, ορίζεται :

«4. Εάν το μίσθιον, διαρκούσης της μισθώσεως, μεταστή οπωσδήποτε εις την κυριότητα, νομήν, χρήσιν, κάρπωσιν κ.λ.π. ετέρου προσώπου, η μίσθωσις συνεχίζεται αναγκαστικώς εις το πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτου, νομέως, χρήστου επικαρπωτού κ.λ.π. θεωρούμένου ως εκμισθωτού. Προς τον τελευταίον τούτον καταβάλλονται υπό του Δημοσίου μισθώματα , αφ'ής ήθελε κοινοποιηθεί νομίμως προς το Δημόσιον το έγγραφον, βάσει του οποίου κατέστη ούτος κύριος, νομέυς κ.λ.π. νομίμως μεταγεγραμμένον».

**Β.** Εξάλλου, γίνεται παγίως δεκτό (βλ. Α. Γεωργιάδη – Μιχ. Σταθόπουλο: Αστικός Κώδιξ 1980, Τόμος ΙΙΙ, άρθρο 574, σελ. 283 και Χαρ. Παπαδάκη : Αγωγές απόδοσης μισθίου εκδ. Β'1990, σελ. 37 παραγρ. 12, 1315 σελ. 269 παραγρ. 736 και εκεί εκτεταμένες παραπομπές σε συγγραφείς και νομολογία) ότι με τη σύμβαση μίσθωσης παραχωρείται απλώς η χρήση του μισθίου και συνεπώς είναι σύμβαση ενοχική και όχι εμπράγματη, αφού με αυτή δεν μεταβιβάζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα. Συνεπώς, λόγω του ενοχικού της χαρακτήρα η σύμβαση είναι έγκυρη έστω και αν το μίσθιο είναι αλλότριο, γιατί αφού η σύμβαση δεν είναι εμπράγματη, η κυριότητα του εκμισθωτή δεν είναι στοιχείο κρίσιμο για το κύρος της, ούτε άλλωστε η ύπαρξη άλλου εμπράγματος δικαιώματος, εφόσον, βεβαίως, κατά την σύναψη της σύμβασης υπάρχει στον μισθωτή καλή πίστη και ελλείπει οποιαδήποτε διαφωνία του πράγματι δικαιούχου. (βλ. Χ. Παπαδάκη : Σύστημα Εμπ. Μισθώσεων, εκδ. 3<sup>η</sup> (2000), τόμος 1<sup>ος</sup>, παραγρ. 12, σημ. 128 επ., σελ. 83 επ.)

**Γ.** Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 937 παρ. 3 του Κωδ. Πολ. Δικ. στις δίκες τις σχετικές με την εκτέλεση (κατά παρέκκλιση από τις γενικές διατάξεις) «η προθεσμία και η άσκηση ένδικων μέσων δεν αναστέλλει την εκτέλεση της απόφασης». Η διάταξη αυτή είναι γενική και εφαρμόζεται και στις αποφάσεις που εκδίδονται σε ανακοπή κατά του κύρους του πλειστηριασμού (βλ. Β. Βαθρακοκόιλη : Ερμην. Κωδ. Πολ.Δικ. σελ. 474, Κεραμεύς – Κονδύλης – Νίκας : Ερμην. Κωδ. Πολ.Δικ. εκδ. 2000 σελ. 1804).

Κατά την παραπάνω άποψη, που είναι και η μάλλον κρατούσα, κατά παρέκκλιση από τις γενικές διατάξεις, προβλέπεται μη ανασταλτικό αποτέλεσμα





της προθεσμίας και της άσκησης ενδίκων μέσων. Η διάταξη αυτή εξαιτίας της γενικότητας της εφαρμόζεται σε οποιαδήποτε δίκη που ανοίγεται και προσβάλλει πράξη, που επιχειρείται στα πλαίσια της αναγκαστικής εκτέλεσης, όπως είναι και οι ανακοπές των άρθρων 933, 936 του Κ.Πολ.Δικ. καθώς και στις ανακοπές, που ασκούνται στο στάδιο της διανομής του πλειστηριάσματος (Ι. Μπρίνιας, αναγκ. εκτ. β' εκδ. παρ. 151 ΙΙΙ σελ. 188 και 437 Ι σελ. 594, Φαλτσή, η αναγκ. εκτ. σελ. 217).

Τέλος, η απόφαση που ακυρώνει του πλειστηριασμό επαναφέρει το ακίνητο στην κυριότητα του οφειλέτη, αφού η απόφαση αυτή είναι διαπλαστική και επιφέρει την απαρχής ακύρωση του πλειστηριασμού, αποτέλεσμα που επέρχεται αμέσως μετά τη δημοσίευση της απόφασης (βλ. Π. Γέσιου – Φαλτσή : Η αναγκαστική εκτέλεση σελ. 670, Καργάδος : Το πρόβλημα των διαπλαστικών αγωγών και αποφάσεων, σελ. 217). Συνεπώς, οι τρίτοι, που τυχόν απέκτησαν εμπράγματα (ή ενοχικά δικαιώματα) επί ακινήτου, μετά τον πλειστηριασμό, την κατακύρωση και τη μεταγραφή της κατακυρωτικής έκθεσης, δεν προστατεύονται, αφού απέκτησαν παρά μη κυρίου.

**Δ.** Σημειώνεται περαιτέρω ότι ναι μεν η απόφαση που ακυρώνει τον πλειστηριασμό, ως διαπλαστική, κατά τα προλεχθέντα επιφέρει την εξ αρχής ακύρωση αυτού, με συνέπεια το επίδικο ακίνητο να επανέρχεται απαρχής στην κυριότητα του οφειλέτη, πλην όμως, ουδόλως παραβλάπεται το κύρος της μίσθωσης που κατάρτισε ο υπερθεματιστής (εξ' ού αφαιρέθηκε η κυριότητα με την δικαστική απόφαση που δέχθηκε την ανακοπή του οφειλέτη του πλειστηριασμού), αφού κατά τα προεκτεθέντα, ο εκμισθωτής δε χρειάζεται να



είναι και κύριος, έχοντας τη δυνατότητα να εκμισθώσει πράγμα που ανήκει σε κάποιον τρίτο, αρκεί να παραδοθεί στον μισθωτή η κατοχή του πράγματος. (Βεβαίως, ο τρίτος κύριος προστατεύεται με τις αγωγές της νομής ή της κυριότητας- βλ. Α. Γεωργιάδη – Μιχαήλ Σταθόπουλου: Αστικός Κώδιξ, κατ' άρθρο ερμηνεία εκδ. 1980, άρθρο 574, παραγρ. 13 σελ. 283 ΑΠ 398/87 Νοβ 27 σελ. 181, Εφ. Αθ. 1018/55 ΕΕΝ 22 σελ. 569 Εφ. Θεσ. 165/75 Αρμ. 29 σελ. 209), Χαρ. Παπαδάκη Αγωγές απόδοσης μισθίου, εκδ. Β' 1990, σελ. 37 παραγρ. 12,13,15).

Για τούτο και ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει το πράγμα στον εκμισθωτή, έστω και αν ο τελευταίος δεν είναι κύριος (βλ. Σπυριδάκης – Περάκης : Αστ. Κώδιξ, Ενοχ. Δ' Ειδ. Μέρος 1978, άρθρο 599 αρ. 2 Α. Γεωργιάδη-Μ. Σταθόπουλου : ο.π. άρθρο 599 αρ. 7 σελ. 327, Χ. Παπαδάκη: ο.π. αριθμ. 737 σελ. 270, ΑΠ. 203/1957 ΝοΒ 5 σελ. 774, Εφ. Αθ. 7728/1974 Αρμ.εν. 29 σελ. 127, Εφ. Αθ. 1218/1978 ΝοΒ 27 σελ. 87).

III. Κατόπιν όλων των ανωτέρω, και εν όψει του συγκεκριμένου ιστορικού, στα υποβληθέντα ερωτήματα, προσήκουν, οι παρακάτω απαντήσεις :

A. Εφόσον κατά τη διάρκεια της αρχικής διετούς διάρκειας μίσθωσης, που είχε συνομολογηθεί με την εταιρεία «ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ Ο.Ε.» (βλ. μισθωτήριο υπ' αριθμ. 259/23.4.1997), μετέστη η κυριότητα του ακινήτου στην ΑΕΒΕ ΜΑΡΙΑ, κατόπιν πλειστηριασμού και μεταγραφής στις 29.3.1999 κατακυρωτικής έκθεσης στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Βέροιας, νομίμως η μίσθωση συνεχίστηκε αναγκαστικώς μέχρι της λήξης της στο πρόσωπο της νέας ιδιοκτήτριας ΑΕΒΕ ΜΑΡΙΑ, κατ' άρθρο 28 παρ. 4 του Π.Δ/τος της





19/19.11.1932, όπως ισχύει. Προς την τελευταία αυτή θα έπρεπε να καταβάλλονται τα μισθώματα, αφότου κοινοποιήθηκε στο Δημόσιο νομίμως το σχετικό έγγραφο (κατακυρωτική έκθεση), βάσει του οποίου κατέστη αυτή κυρία του ακινήτου, νομίμως μεταγεγραμμένου.

**Β.** Ομοίως, δεν είναι αυτοδικαίως άκυρη η υπογραφείσα μεταξύ του Δημοσίου και της κυρίας ΑΒΕΕ ΜΑΡΙΑ διάρκειας 9 ετών μίσθωση για το εν θέματι ακίνητο (βλ. υπ' αριθμ. 493/31.5.1999 μισθωτήριο συμβόλαιο), για το διάστημα από 1/6/1999 μέχρι 31.5.2008, αφού αυτή καταρτίστηκε νομίμως (δημοπρασία κ.λ.π.), με την τότε κυρία του ακινήτου ΑΕΒΕ ΜΑΡΙΑ, η οποία είχε αναδειχθεί υπερθεματίστρια στον πλειστηριασμό αυτού και είχε μεταγράψει τη σχετική περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης.

Αλλά και με την εκδοχή ότι το ακίνητο επανήλθε εξυπαρχής στην αρχική κυρία ΟΕ ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ, λόγω της ακύρωσης του πλειστηριασμού με δικαστική απόφαση (η οποία, κατά τα προλεχθέντα, ως διαπλαστική ακυρώνει απαρχής τον πλειστηριασμό), ουδεμία ακυρότητα πάσχει η μίσθωση, αφού, όπως έχει αναπτυχθεί ανωτέρω, είναι δυνατόν ο εκμισθωτής να μην είναι κύριος, έχοντας τη δυνατότητα να εκμισθώσει αλλότριο ακίνητο σε καλής πίστεως μισθωτή. Εν προκειμένω δε, είναι προφανές ότι στο πρόσωπο του μισθωτή Δημοσίου συνέτρεχε κατά το χρόνο σύναψης της μίσθωσης το στοιχείο της καλής πίστης, καθόσον τούτο (το Δημόσιο) είχε βασίμως την πεποίθηση ότι η εκμισθώτρια εταιρεία ΑΒΕΕ ΜΑΡΙΑ μπορούσε να προβεί στην εκμίσθωση του ακινήτου του, ως υπερθεματίστρια στον σχετικό πλειστηριασμό.

Επομένως, η καταβολή του μισθώματος πρέπει να γίνεται προς την εκμισθώτρια εταιρεία ΑΒΕΕ ΜΑΡΙΑ, η οποία άλλωστε έχει και τη νομή του ακινήτου, δεδομένου ότι κατά την σύναψη της μίσθωσης (31.5.1999) και σήμερα είναι κυρία του ακινήτου, ως υπερθεματίστρια στους σχετικούς πλειστηριασμούς.

Σε περίπτωση, όμως, που κριθεί περαιτέρω με τελεσίδικη δικαστική απόφαση, το θέμα της κυριότητας του ακινήτου και περιέλθει τελεσιδικώς η νομή αυτού σε τρίτο πρόσωπο (και δη στην ΟΕ ΑΦΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗ), το οποίο αναγνωρίζεται ως κύριος αυτού, τότε, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 28 παρ. 4 του Π.Δ/τος της 19/19.11.1932, η μίσθωση θα συνεχισθεί αναγκαστικά στο πρόσωπο του νέου ιδιοκτήτη και νομέως, προς τον οποίο και θα καταβάλλεται το μίσθωμα, αφότου κοινοποιηθεί νομίμως προς το Δημόσιο το έγγραφο, (η δικαστική απόφαση), βάσει του οποίου έγινε αυτός κύριος ή νομέας, νομίμως μεταγεγραμμένο.

ΕΘΕΩΡΗΘΗ

Αθήνα, 3.7.2003

Ο Προεδρεύων

  
ΧΡ. ΤΣΑΚΟΥΡΑΣ

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

