

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Αριθμός Πρωτ. : 3419/2002

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΩΣ : 429 /2002

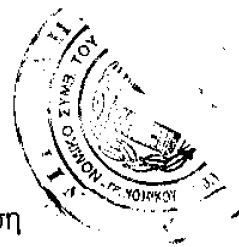
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Ολομέλεια Διακοπών

Συνεδρίαση της 3^{ης} Ιουλίου 2002

ΣΥΝΘΕΣΗ :

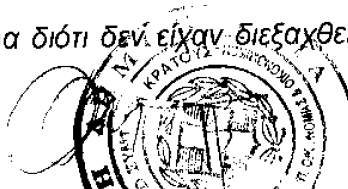
Πρόεδρος	: Ευστρ. Βολάνης, Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.
Αντιπρόεδροι	: Κ.Βολτής, Κ.Μπακάλης.
Νομικοί Σύμβουλοι	: Σπ.Σκουτέρης, Δ.Λάκκας, Η.Παπαδόπουλος, Α.Τζεφερά- κος, Θ.Ρεντζεπέρης, Ν.Κατσίμπας, Ν.Μαυρίκας, Βλ. Ασημακόπουλος, Δ.Παπαγεωργόπουλος, Φ.Γεωργακό- πουλος, Σ.Παπαγεωργακόπουλος, Δ.Αναστασόπουλος, Κρ.Μανωλής, Βλ.Βούκαλης, Κ.Καποτάς, Θ.Ηλιάκης, Π.Κιούσης, Ν.Κανιούρας, Β.Σουλιώτης, Χρ. Μπότσιος, Α.Φυτράκης, Ι.Τρίαντος, Μ.Απέσσος, Π.Τριανταφυλλίδης.
Εισηγήτρια	: Β. Πανταζή, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.
Αριθμός ερωτήματος	:1085032/1256/00ΤΥ/Ε'/15-4-2002 Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών (Γενική Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων, Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασσης, Τμήμα Ε').



Περίληψη ερωτήματος : Εάν είναι δυνατή η παράταση μισθώσεως για τη στέγαση δημόσιας υπηρεσίας, κατ' αρ. 41 παρ. 17 εδ. β' του Ν. 2648/1998, χωρίς την τήρηση των υπό της διατάξεως αυτής τασσόμενων προϋποθέσεων.

I.- Με το με αρ. πρωτ. 1085032/1256/00ΤΥ/Ε'/14-4-2002 έγγραφο της ερωτώσας υπηρεσίας δίδεται το ακόλουθο πραγματικό:

«Με την υπ' αριθμ. 23587/21-7-1998 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών εγκρίθηκαν τα πρακτικά της μειοδοτικής δημοπρασίας που διενεργήθηκε βάσει των διατάξεων του Δ/τος 19/19-11-1932 «περί Στεγάσεως Δημοσίων Υπηρεσιών» για τη μίσθωση ακινήτου προς στέγαση της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων. Η χρονική διάρκεια της μίσθωσης ήταν τριετής. Δυνάμει της ως άνω απόφασης υπεγράφη στις 27-7-1998 το σχετικό μισθωτήριο συμβόλαιο και η εγκατάσταση της Υπηρεσίας πραγματοποιήθηκε την 1-12-1998. Πριν τη λήξη της μίσθωσης, με το υπ' αριθμ. Πρωτ. Οικ. 9371/26-6-2001 έγγραφό της προς την Κτηματική Υπηρεσία Κέρκυρας, η Γενική Γραμματέας Περιφέρειας ζήτησε την κίνηση των διαδικασιών για την παράταση της υφισταμένης μίσθωσης. Η Κτηματική Υπηρεσία συγκάλεσε την Επιτροπή Στέγασης η οποία με το από 31-8-2001 πρακτικό γνωμοδότησε υπέρ της παράτασης της μίσθωσης για μια τριετία επικαλούμενη τις διατάξεις του άρθρου 41 παρ. 17 Ν. 2648/98 με το ισχύον μίσθωμα, στάλθηκαν δε σ' αυτή τα στοιχεία του φακέλου με το αρ. πρωτ. ΚΥ/967/11-9-2001 διαβιβαστικό προκειμένου να εκδοθεί η σχετική απόφαση έγκρισης της παράτασης. Η (ερωτώσα) υπηρεσία δεν εισηγήθηκε την έκδοση της αποφάσεως γιατί δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις των διατάξεων του αρ. 29 του Δ/τος 19/19-11-1932 και του αρ. 41 παρ. 17 περ. β του ν. 2648/1998 και ειδικότερα διότι δεν είχαν διεξαχθεί δύο δημοπρασίες των





οποίων το αποτέλεσμα να ήταν άγονο (άρθρο 29 Δ/τος 19/19-11-32) και είχε παρέλθει το τρίμηνο χρονικό διάστημα που απαιτείται για την κοινοποίηση στον εκμισθωτή της απόφασης του Υπουργού Οικονομικών ενώ παράλληλα δεν υπήρξε εισήγηση για αναπροσαρμογή του μισθώματος από την Επιτροπή Στέγασης (άρθρο 41 παρ. 17 εδ. β' Ν.2648/98). Στη συνέχεια με το υπ' αριθμ. 14503/5-11-2001 έγγραφό της η Γενική Γραμματέας Περιφέρειας Ιονίων Νήσων ζήτησε εκ νέου παράταση της υφισταμένης μίσθωσης επικαλούμενη ότι είναι επιτακτική η ανάγκη παραμονής της Υπηρεσίας στο ίδιο κτίριο με το αιτιολογικό ότι έχουν γίνει πολλά έξοδα εγκαταστάσεων (τηλεφωνικό κέντρο, κόμβος, INTERNET κ.λπ.), οι οποίες σε ενδεχόμενη μεταφορά σε άλλο μισθωμένο ακίνητο θα αχρηστεύονταν. Παράλληλα απεστάλη και η από 27-8-2001 δήλωση του ιδιοκτήτη του ακινήτου με την οποία αυτός αποδέχεται την τριετή παράταση της μίσθωσης με το ισχύον μίσθωμα, χωρίς αναπροσαρμογή».

Τέλος και προς συμπλήρωση του πραγματικού σημειώνεται ότι στο με αρ. πρωτ. οικ. 7339/17.6.2002 έγγραφο της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, αναφέρεται ότι καθίσταται επιτακτική η παράταση της μίσθωσης και για το λόγο ότι «εντός του ιδίου κτιριακού συγκροτήματος υπάρχουν ελεύθεροι χώροι τους οποίους επείγονται να μισθώσουν προκειμένου να τακτοποιηθεί το προσωπικό των υπηρεσιών τους, το οποίο έχει σχεδόν διπλασιασθεί παράλληλα με τις συνεχείς μεταβιβαζόμενες αρμοδιότητες από το Κέντρο στην Περιφέρεια».

Ερωτάται δε στη συνέχεια «εάν είναι δυνατή η παράταση της προαναφερομένης μίσθωσης, βάσει των διατάξεων του άρθρου 41 παρ. 17 Ν.2648/98, χωρίς τη συνδρομή των προϋποθέσεων που αυτό θέτει, ως προς τη χρονική διάρκεια της κοινοποίησης της απόφασης στον εκμισθωτή και την αναπροσαρμογή του μισθώματος, προϋποθέσεις που έχουν τεθεί από το νομοθέτη για διασφάλιση του εκμισθωτή, λαμβάνοντας υπόψη αφενός μεν ότι ο συγκεκριμένος εκμισθωτής αποδέχεται την εν λόγω παράταση της μίσθωσης,

αφετέρου δε το γεγονός ότι η ενδεχομένη παράταση της μίσθωσης δεν αποβαίνει σε βάρος του Δημοσίου».

II.- Το Π.Δ. 19/19-11-1932 (ΦΕΚ 409Α') «περί στεγάσεως δημοσίων υπηρεσιών», το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Α.Κ., σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 34 του ΕισΝΑΚ, ορίζει τα εξής:

«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

Άρθρο 28

(το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 1 του Α.Ν. 1120/1938 και έλαβε τον αριθμό αυτό με το άρθρο 25 του Α.Ν. 1540/1938).

1..... 2. Η υπό του Δημοσίου δι'οιονδήποτε λόγο χρησιμοποίησις οικήματος, μισθωθέντος προς στέγασιν δημοσίας υπηρεσίας, πέραν του χρόνου, καθ' όν έληξεν η βάσει δημοπρασίας ή απ'ευθείας (όπου επιτρέπεται τοιαύτη) γενομένη μίσθωσις ή η κατά τας κειμένας διατάξεις γενομένη παράτασις αυτής, θεωρείται ως σιωπηρά παράτασις της μισθώσεως, καταβαλλομένου δια την τοιαύτην χρησιμοποίησιν μισθώματος ίσου προς το της ληξάσης μισθώσεως και αναλόγου προς τον χρόνον καθ' όν εχρησιμοποιήθη το μίσθιον. Η πληρωμή του μισθώματος τούτου γίνεται βάσει αποφάσεως του επί των Οικονομικών Υπουργού κατόπιν αναφοράς του προϊσταμένου της στεγαζομένης υπηρεσίας, βεβαιούντος την υπό του Δημοσίου χρησιμοποίησιν του οικήματος, 3. 4.»

Άρθρο 29.

(το οποίο αντικαταστάθηκε και έλαβε τον αριθμό αυτό με το άρθρο 25 του ΑΝ 1540/1958)

1. Σιωπηρά αναμίσθωσις δεν επιτρέπεται.

2. Εις τας διακηρύξεις δημοπρασιών και τας συμβάσεις μισθώσεως αναγράφεται όρος, καθ' όν επιτρέπεται παράτασις της μισθώσεως μέχρις ίσου χρόνου προς τον της αρχικής μισθώσεως, ήτις πραγματοποιείται δια τον όλον χρόνον ή μέρος αυτού



δι' απλής δηλώσεως του Υπουργού των Οικονομικών, κοινοποιουμένης προς τον εκμισθωτή 15 τουλάχιστον ημέρας προ της λήξεως της μισθώσεως ή της κατά παράτασιν συσταθείσης. Η δήλωση περί παρατάσεως θεωρείται ως αποδοχή προτάσεως του εκμισθωτού και δύναται να γίνη και διαδοχικώς δια μικρότερα του χρόνου της αρχικής μισθώσεως διαστήματα.

3. Δια την παράτασιν είναι απαραίτητος πρότασις της Επιτροπής στεγάσεως και διεξαγωγή δύο τουλάχιστον δημοπρασιών προς μίσθωσιν ετέρου οικήματος, αίτινες να απέβησαν άγονοι ή το αποτέλεσμα αυτών να εκρίθη αούμφορον.

Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται παράταση για μια μόνο φορά της μίσθωσης μέχρι χρόνου ίσου προς τον της αρχικής μίσθωσης χωρίς τη διεξαγωγή δημοπρασίας, στις περιπτώσεις κατά τις οποίες κρίνεται τούτο απολύτως αναγκαίο και αιτιολογείται επαρκώς από τη στεγαζόμενη Υπηρεσία. Η παράταση αυτή γίνεται με απλή δήλωση του Υπουργού Οικονομικών που κοινοποιείται στον εκμισθωτή τρεις (3) τουλάχιστον μήνες πριν από τη λήξη της ισχύουσας μίσθωσης, το δε μίσθωμα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων του π.δ. 34/1995, όπως ισχύουν».

Το τελευταίο εδάφιο προστέθηκε στην παρ. 3 με την παρ. 17 άρθρ. 41 Ν.2648/1998 (ΦΕΚ 238Α') και εφαρμόζεται μόνο σε μισθώσεις που έχουν συναφθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού σύμφωνα με το εδ. γ της παρ. 17 του ιδίου ως άνω άρθρου.

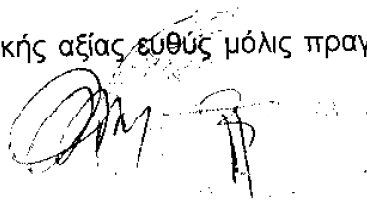
Εξ άλλου στο άρθρο 7 του π.δ. 34/1995 (ΦΕΚ Α' 30/1995) «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» και υπό τον τίτλο «Καθορισμός και αναπροσαρμογή» ορίζονται:

«...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.... 3. Περαιτέρω αναπροσαρμογή του οριζόμενου κατά τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου μισθώματος γίνεται κάθε έτος και ανέρχεται σε ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του τιμαρίθμου του κόστους ζωής, όπως αυτό έχει καθορισθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος για τους αμέσως προηγούμενους δώδεκα (12) μήνες.4. Σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 του Αστικού Κώδικα. 5. Το εκάυτιε αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα καθίσταται απαιτητό από την κοινοποίηση της έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή».

III.- Από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων, με τις οποίες ο νομοθέτης εισάγει εξαίρεση στον κανόνα της δια δημοπρασίας συνάψεως της μισθώσεως για τη στέγαση δημοσίας υπηρεσίας, προκύπτει ότι:

Με τις διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 29 του παραπάνω π.δ/τος προβλέπεται η δυνατότητα του μισθωτή Δημοσίου να παρατείνει τη μίσθωση μέχρι ίσο χρόνο προς το χρόνο της αρχικής μίσθωσης (ρητή παράταση). Η παράταση αυτή πραγματοποιείται με απλή δήλωση του Υπουργού Οικονομικών προς τον εκμισθωτή και με την τήρηση των διατυπώσεων και τη συνδρομή των προϋποθέσεων που τάσσονται από τις παραπάνω διατάξεις και που όσον αφορά την περίπτωση της παρ. 3 του άρθρου 29 (προσθεθείσα με την παρ. 17 αρ. 41 Ν. 2648/1998) είναι η ύπαρξη αναγκαίου λόγου και επαρκούς αιτιολογήσεως εκ μέρους της στεγαζομένης υπηρεσίας και η κοινοποίηση της δηλώσεως του εκπροσωπούντος το μισθωτή Δημόσιο Υπουργού Οικονομικών στον εκμισθωτή τουλάχιστον τρεις μήνες πριν από τη λήξη της μισθώσεως. Με τη δήλωση αυτή και την αντίστοιχη παράταση παρεμποδίζεται η λήξη της αρχικής μισθώσεως. Στην περίπτωση δε αυτή της νόμιμης παρατάσεως, το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται αυτομάτως στο 6% της αντικειμενικής αξίας αυτών μόλις πραγματοποιηθεί η παράταση



και μετά ανά έτος στο 75% του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή κ.λπ., το αναπροσαρμοσμένο όμως αυτό μίσθωμα καταβάλλεται μετά από προηγούμενη όχληση του μισθωτή Δημοσίου (Παπαδάκης Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων έκδοση 2001, παρ. 41β/3-4 Νο 857γ), μη αποκλειομένης και αναπροσαρμογής κατ' αρ. 288 ΑΚ (Παπαδάκης ο.π. εκδ. 2001 Νο 860, 2671 επ.).

Εκτός από την παραπάνω παράταση, το άρθρο 28 του ίδιου π.δ/τος προβλέπει και σιωπηρή παράταση της μίσθωσης. 'Αν μετά τη λήξη της αρχικής μίσθωσης, το Δημόσιο εξακολουθεί να ευρίσκεται στη χρήση του μισθίου χωρίς να εναντιώνεται ο εκμισθωτής, τότε δεν επέρχεται σιωπηρή αναμίσθωση σύμφωνα με το αρ. 611 ΑΚ, αφού κάτι τέτοιο απαγορεύεται από το άρθρο 29 παρ. 1 του ίδιου π.δ/τος, αλλά, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 611 ΑΚ, η μίσθωση δεν λήγει και θεωρείται ότι υπάρχει σιωπηρή παράταση της μισθώσεως για όσο χρόνο το Δημόσιο χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής δεν εναντιώνεται στην παράταση (ΑΠ 32/2002, ΑΠ 574/1999, ΑΠ 1470/1996 Ελ.Δνη 38.615, ΑΠ 548/1992, ΑΠ 1574/1991, ΑΠ 305/1989). Λόγω της παρατάσεως επιμηκύνεται το καταληκτικό χρονικό σημείο της μισθώσεως μέχρις εναντιώσεως του εκμισθωτή, κατά τη διάρκεια δε της σιωπηρής παρατάσεως εξακολουθεί να υπάρχει μισθωτική σύμβαση (Γ.Κατράς Μισθώσεις κατοικιών, Δημοσίου κ.λπ. έκδοση 1984 σελ. 72, Μπέης Δ9.418) και η μίσθωση συνεχίζεται βάσει των συμφωνημένων όρων της, ο δε μισθωτής Δημόσιο οφείλει το ίδιο μίσθωμα με αυτό της αρχικής μισθώσεως και για όσο χρόνο χρησιμοποιεί το μίσθιο χωρίς εναντίωση του εκμισθωτή.

Η μίσθωση λήγει από τη στιγμή που το δημόσιο εγκαταλείπει το μίσθιο ή από τη στιγμή που ο εκμισθωτής εναντιωθεί στη συνέχιση της μισθώσεως, οπότε, αν το Δημόσιο εξακολουθεί να ευρίσκεται στη χρήση του μισθίου και μετά την εναντίωση, οφείλει αποζημίωση χρήσεως, κατ' αρ. 601 ΑΚ, χωρίς ν' αποκλείεται στον εκμισθωτή και άλλη περαιτέρω ζημία.

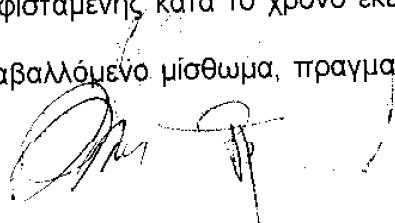
IV.- Επί του ως άνω ερωτήματος η Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως :

Κατ' αρχήν, η εν λόγω μίσθωση καταλαμβάνεται από την παρ. 17 του αρ. 41 του Ν. 2648/1998, σύμφωνα με το εδάφιο γ' της ίδιας ως άνω διατάξεως, αφού συνήφθη (δυνάμει του από 27.7.1998 μισθωτηρίου συμβολαίου) πριν από την ισχύ κατά την 1.1.1999 της διατάξεως αυτής, κατ' αρ. 48 παρ. 1 του ιδίου νόμου (2648/1998), περαιτέρω δε διαμορφώθηκαν δύο γνώμες:

Η πλειοψηφίσσα γνώμη του Προέδρου του ΝΣΚ Ευστρ. Βολάνη, των Αντιπροέδρων Κ.Βολτή και Κ.Μπακάλη και των Νομικών Συμβούλων Η.Παπαδόπουλου, Ν.Κατσίμπα, Ν.Μαυρίκα, Βλ. Ασημακόπουλου, Φ.Γεωργακόπουλου, Δ. Αναστασόπουλου, Βλ. Βούκαλη, Θ.Ηλιάκη, Π.Κιούση, Ν.Κανιούρα, Β.Σουλιώτη, Χρ. Μπότσιου, Α.Φυτράκη και Μ.Απέσσου είναι η εξής:

Με την παρ. 17 του αρ. 41 του ν. 2648/1998 δίδεται στο Δημόσιο, κατ' εξαίρεση του κανόνα της δια δημοπρασίας συνάψεως της μισθώσεως προς στέγαση δημόσιας υπηρεσίας, το δικαίωμα να παρατείνει αναγκαστικώς την υφιστάμενη μίσθωση με μονομερή δήλωση του Υπουργού Οικονομικών κοινοποιούμενη στον εκμισθωτή τρεις μήνες πριν τη λήξη της μισθώσεως. Η ως άνω προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να γίνει η δήλωση του εκπροσωπούντος τον μισθωτή Δημόσιο Υπουργού Οικονομικών που έχει ως αποτέλεσμα τη δέσμευση του εκμισθωτή και εναντίον μάλιστα της βουλήσεώς του, αποτελεί προθεσμία ενεργείας για το Δημόσιο και ετέθη αποκλειστικά και μόνον προς προστασία του εκμισθωτή για να μην αιφνιδιασθεί αυτός κατά τη λήξη της μισθώσεως.

Δεδομένου όμως ότι στην προκειμένη περίπτωση έχει ήδη εκδηλωθεί η βούληση του εκμισθωτή, δια της από 27-8-2001 έγγραφης δηλώσεώς του προς τη στεγαζόμενη υπηρεσία, περί παρατάσεως της υφιστάμενης κατά το χρόνο εκείνο μισθώσεως και για την επόμενη τριετία με το ήδη καταβαλλόμενο μίσθωμα, πραγματοποιούμενης έτσι ρητά και



προκαταβολικά της από τη διάταξη του αρ. 29 τεκμαιρόμενης σιωπηράς αποδοχής εκ μέρους του εκμισθωτή της περί παραιτήσεως της μισθώσεως προτάσεως του μισθωτή Δημοσίου, δεν τίθεται θέμα τηρήσεως εκ μέρους του Δημοσίου της ως άνω, επ'ωφελεία του εκμισθωτή, τεθείσας προθεσμίας προς έκδοση και κοινοποίηση της αποφάσεως του Υπουργού Οικονομικών, η οποία μπορεί να γίνει και μεταγενέστερα και θα έχει ως συνέπεια την παράταση της αρχικής μισθώσεως επί μία ακόμη τριετία από το τέλος της διάρκειας της πρώτης με το αυτό μίσθωμα αφού ο εκμισθωτής έχει ήδη παραιτηθεί νομίμως, δια της ως άνω από 27-8-2001 δηλώσεώς του, από το δικαίωμα αναπροσαρμογής του μισθώματος. Περαιτέρω δε, δύναται το Δημόσιο να προβεί, κατ' επέκταση της αρχικής μισθώσεως της οποίας η διάρκεια έχει παραταθεί αναγκαστικώς για μία ακόμη τριετία, σε άνευ δημοπρασίας μίσθωση ελεύθερων χώρων του αυτού κτιριακού συγκροτήματος προς στέγαση της ίδιας υπηρεσίας, κατ' αρ. 10 του π.δ. 19/1932. (: Κατ' εξαίρεσιν επιτρέπεται, μίσθωσις άνευ συναγωνισμού, δι' αποφάσεως του Υπουργού Οικονομικών ...6) Προκειμένου περί επεκτάσεως της εγκατεστημένης ήδη υπηρεσίας εις μη μεμισθωμένα διαμερίσματα του μισθίου ή παρακειμένου οικήματος, αλλά δια χώρον μικρότερον του μεμισθωμένου και χρόνον μέχρι λήξεως της κυρίας συμβάσεως).

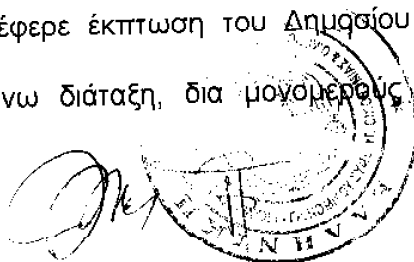
Κατά την μειοψηφία όμως γνώμη των Νομικών Συμβούλων Σπ.Σκουτέρη, Δ.Λάκκα, Α.Τζεφεράκου, Θ.Ρεντζεπέρη, Δ. Παπαγεωργόπουλου, Σ.Παπαγεωργακόπουλου, Κρ. Μανωλή, Κ.Καποτά, Ι.Τρίαντου και Π.Τριανταφυλλίδη και την άνευ ψήφου γνώμη της εισηγήτριας Παρέδρου Βασιλικής Πανταζή ισχύουν τα εξής:

Η δήλωση του εκπροσωπούντος το Δημόσιο Υπουργού Οικονομικών με την οποία ασκείται το κατ' αρ. 29 π.δ. 19/1932 διαπλαστικό δικαίωμα παρατάσεως της μισθώσεως πρέπει να έχει περιβληθεί τον έγγραφο τύπο, που είναι συστατικός της δηλώσεως (αρ. 84 ν.δ. 321/1969 και ήδη αρ. 80 Ν.2362/1995, ΑΚ 159 παρ. 1, 180 Γ.Κατράς Μισθώσεις

κατοικιών, Δημοσίου κ.λπ. έκδοση 1984 σελ. 71), περαιτέρω δε η έγγραφη αυτή δήλωση πρέπει να γίνει πριν από τη λήξη της μισθώσεως και μάλιστα στις ρητά οριζόμενες στην ως άνω διάταξη προθεσμίες, οι οποίες είναι αποσβεστικές και ειδικότερα αποκλειστικές, ώστε η παράλειψη της ανωτέρω δηλώσεως εντός της ταχθείσας ως άνω προθεσμίας επιφέρει την απόσβεση του σχετικού δικαιώματος του Δημοσίου (αρ. 279 ΑΚ, ΑΚ Γεωργιάδης – Σταθόπουλος αρ. 279 και Β.Βαθρακοκοίλης Ερμ.ΑΚ, έκδοση 2001, αρ. 279 και εκεί παραπομπές σε θεωρία και νομολογία) και τέλος η ίδια δήλωση πρέπει να περιέλθει στον εκμισθωτή (ΑΚ 167) μέσα στις παραπάνω προθεσμίες, αλλιώς είναι άκυρη και δεν έχει αποτέλεσμα (ΑΠ 1469/91 Δνη 34.1287, Παπαδάκης Σύστημα Εμπορ. Μισθώσεων, εκδ. 2001, Νο 857 β, 2563).

(Τα αυτά γίνονται δεκτά, όσον αφορά τις συνέπειες και το χαρακτήρα της τασσόμενης προθεσμίας ως αποσβεστικής – αποκλειστικής και του εγγράφου τύπου της δηλώσεως του μισθωτή ως συστατικού αυτής και επί της μονομερούς παρατάσεως στις επαγγελματικές μισθώσεις με δήλωση του μισθωτή κατ' αρ. 6 ΠΔ 34/1995 (ΑΠ 1037/84 ΝοΒ 23.619, Παπαδάκης Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων Ι. Ν. 424 σελ. 165, Π.Φίλιος Επαγγελματική Μίσθωση 1996 παρ. 83 σελ. 387, Φλούδας παρ. 174 σελ. 138 για το πρώτο και Παπαδάκης ο.π., Φίλιος ο.π., σελ. 386, 387, Φλούδας παρ. 175 σελ. 138 για το δεύτερο).

Συνεπώς, η παράλειψη της περί παρατάσεως της αρχικής μισθώσεως έγγραφης δηλώσεως του Υπουργού Οικονομικών, ως εκπροσώπου του μισθωτή Δημοσίου, προς τον εκμισθωτή εντός της αποσβεστικής - αποκλειστικής προθεσμίας της τασσόμενης στο αρ. 29 παρ. 3 εδ. β του π.δ. 19/1932 (το οποίο εδάφιο προστέθηκε με την παρ. 17 του αρ. 41 του Ν. 2648/1998) , επέφερε έκπτωση του Δημοσίου από το διαπλαστικό δικαίωμα της κατά την παραπάνω διάταξη, δια μονομερούς πράξεώς του, ρητής παρατάσεως της μισθώσεως.



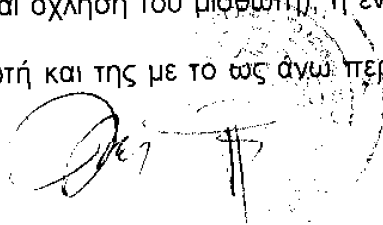
Η πριν δε τη λήξη της αρχικής μισθώσεως έγγραφη δήλωση του εκμισθωτή προς τη στεγαζόμενη υπηρεσία ότι επιθυμεί την παράταση της μισθώσεως για την επόμενη τριετία με την καταβολή του ίδιου μισθώματος ουδεμία ασκεί επιρροή στα πλαίσια αυτής της διατάξεως εν όψει αφ'ενός μεν της λειτουργίας της αποκλειστικά και μόνο επί τη βάσει μονομερούς πράξεως του μισθωτή και ανεξαρτήτως της βουλήσεως ή συμπράξεως του εκμισθωτή, μάλιστα δε και εναντίον αυτής, και αφετέρου του αναγκαστικού και εξαιρετικού χαρακτήρα της, διότι με τη δήλωση αυτή πραγματώνεται μεν και εξωτερικεύεται η κατά την ίδια διάταξη τεκμαιρόμενη σιωπηρά αποδοχή της προτάσεως του μισθωτή περί παρατάσεως της μισθώσεως χωρίς όμως να υπάρχει, στην προκειμένη περίπτωση και στον κρίσιμο χρόνο, η έγκυρη και νόμιμη πρόταση του μισθωτή Δημοσίου προς παράταση της μισθώσεως, γεγονός το οποίο και μόνο μπορεί να επιφέρει τον επιδιωκόμενο σκοπό της παρατάσεως.

Ούτε μπορεί να ερμηνευθεί η δήλωση αυτή ως παραίτηση από την τεθείσα με την ως άνω διάταξη αποσβεστική προθεσμία διότι παραίτηση στα πλαίσια αυτής της διατάξεως είναι νοητή υπό την έννοια της παραίτησεως από το δικαίωμα παρατάσεως γεγονός που αφορά, ανεξαρτήτως της νομιμότητάς του, μόνο το Δημόσιο και που δεν τίθεται στην εξεταζόμενη περίπτωση. Εξάλλου η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, πέραν του ότι δεν ισχύει στην περίπτωση της νόμιμης αποσβεστικής προθεσμίας που δεσμεύει και τα δύο μέρη, τα οποία δεν μπορούν να επιληφθούν αυτής κατά τη βούλησή τους ακόμη και σε περίπτωση συμφωνίας, δια συντηρήσεως ή επιμηκύνσεως (αρ. 279, 280 ΑΚ, ΑΚ.Γεωργιάδης – Σταθόπουλος αρ. 280 σελ. 487, 488, Β.Βαθρακοκόιλης Ερμ. ΑΚ εκδ. 2001, αρ. 279 σελ. 1118 και 1119 και αρ. 280 με παραπομπές σε θεωρία και νομολογία), δεν ευρίσκει έδαφος εφαρμογής μέσα στο δεσμευτικό πλαίσιο των διατάξεων του αρ. 29 του π.δ. 19/1932, οι οποίες, ενόψει των επιδιωκόμενων σκοπών (: κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του Δημοσίου προς διευκόλυνση της απουσιολής του με

παράλληλη όμως προστασία του μισθωτή, (αφού για την άσκηση του παραπάνω δικαιώματος τίθενται χρονικοί περιορισμοί – αποσβεστικές προθεσμίες – και ορισμένη τυπική διαδικασία) και τελικώς η ικανοποίηση του δημόσιου συμφέροντος όχι μόνο με την έννοια της έμμεσης εξυπηρέτησης των πολιτών (ΑΠ 260/1993 Ελ.Δνη 35.428) αλλά και με την έννοια της ασφάλειας του δικαίου και των συναλλαγών) θέτουν αναγκαστικό δίκαιο, κι έτσι δεν μπορούν να επέμβουν τα μέρη επιφέροντας αλλοιώσεις στο σύστημα, επιβάλλεται δε λόγω και του εξαιρετικού χαρακτήρα τους η στενή ερμηνεία προς πάσα κατεύθυνση.

Επομένως, τυχόν (ρητή) παράταση της αρχικής μισθώσεως, κατ'εφαρμογή της διατάξεως του αρ. 41 παρ. 17 Ν. 2648/1998, χωρίς την τήρηση των διατυπώσεων και τη συνδρομή των προϋποθέσεων που τίθενται σ'αυτή, θα αποτελούσε ευθεία παράβαση άλλως καταστρατήγηση αυτής και γι'αυτό θα ήταν άκυρη.

Η γενομένη όμως πριν τη λήξη της μισθώσεως ρητή δήλωση του εκμισθωτή προς τη στεγαζόμενη υπηρεσία μπορεί να λειτουργήσει στα πλαίσια του αρ. 28 του π.δ/τος 19/1932 και να εξυπηρετηθεί τελικώς με τον τρόπο αυτό ο επιδιωκόμενος σκοπός της παραμονής του Δημοσίου στο μίσθιο με το αυτό μίσθωμα για την επόμενη της αρχικής μισθώσεως τριετία. Ειδικότερα, δεδομένου ότι η εν λόγω δήλωση ενέχει παραίτηση του εκμισθωτή από τα δικαιώματα της εναντιώσεώς του στη συνέχιση της μισθώσεως για την επόμενη τριετία και της αναπροσαρμογής του μισθώματος για το ίδιο διάστημα, η οποία παραίτηση, γενόμενη μετά την κατάρτιση της μισθώσεως, είναι νόμιμη (το ίδιο γίνεται δεκτό και στις επαγγελματικές μισθώσεις Π.Φίλιος Επαγγελματική μίσθωση, έκδοση 1996, σελ. 100, βλ. και αρ. 7 π.δ. 34/95, στο οποίο παραπέμπει η διάταξη του αρ. 41 παρ. 17 Ν. 2648/98, κατά το οποίο για την καταβολή του αναπροσαρμοζόμενου αυτοδικαίως μισθώματος απαιτείται όχληση του μισθωτή), η εν λόγω μίσθωση, εν όψει της μη εναντιώσεως του εκμισθωτή και της με το ως άνω περιεχόμενο δηλώσεώς του,



δεν έληξε με την πάροδο της συμφωνηθείσας προθεσμίας, αλλά έχει σιωπηρώς παραταθεί, κατά πλάσμα, σύμφωνα με το αρ. 20 π.δ/τος 19/1932, και έχει επιμηκυνθεί η διάρκειά της για μία ακόμη τριετία. Δεδομένου δε ότι και κατά το χρόνο της παρατάσεως, ο οποίος στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι χρονικά οριοθετημένος εν όψει της ως άνω δηλώσεως του εκμισθωτή, το Δημόσιο παραμένει στη χρήση του μισθίου βάσει της αρχικής μισθωτικής σύμβασης η οποία συνεχίζει να λειτουργεί αδιατάρακτα και μάλιστα με τους αυτούς όρους, δεν κωλύεται το Δημόσιο να προβεί, κατ'επέκταση αυτής της μισθώσεως, σε άνευ δημοπρασίας μίσθωση ελεύθερων χώρων του ίδιου κτιριακού συγκροτήματος προς στέγαση της ίδιας υπηρεσίας, κατ' αρ. 10 παρ. 2 του π.δ. 19/1932.

V.- Επομένως, στο τεθέν ερώτημα δίδεται, κατά πλειοψηφία, η ως άνω θετική απάντηση.

Θεωρήθηκε

Αθήνα, 5-7-2002

Ο Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.



Ευστράτιος Βολάνης

Η Εισηγήτρια



Βασιλική Πανταζή

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.