



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ

Αθήνα 1/6/2018

ΑΤΟΜΙΚΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ: 107/2018

Με το υπ' αριθ. πρωτ. ΓΔΟΥ 625/23.5.2018 έγγραφό σας, μας θέσατε το ερώτημα εάν μπορεί να συναφθεί μίσθωση αυτοτελών ιδιοκτησιών ακινήτων κατ' άρθρο 3 παρ. 2^ε του ν.3130/2003, για την επέκταση ήδη εγκατεστημένης σε παραπλησίους χώρους Υπηρεσίας.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος έχουμε την ακόλουθη γνώμη

Ιστορικό

Από το έγγραφο της ερωτώσης Υπηρεσίας και τα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν προκύπτει το ακόλουθο πραγματικό:

Μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του Αρχιεπισκόπου των εν Αθήναις Καθολικών Χριστιανών υπογράφηκε, κατόπιν μειοδοτικής δημοπρασίας, στις 6-9-2001 δωδεκαετής σύμβαση μισθώσεως ακινήτων (ειδικότερα τμημάτων του 2^{ου} και 3^{ου} και ολοκλήρων των 4^{ου} και 5^{ου} ορόφων) συνολικού εμβαδού 1.820 τ.μ. του επί της οδού Σίνα 2-4 ακινήτου για την στέγαση υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών. Η ως άνω μίσθωση έχει λήξει ήδη από 7-9-2013 και έκτοτε το Δημόσιο, χωρίς εναντίωση της εκμισθώτριας, ποιείται ακωλύτως χρήση των μισθίων χώρων. Το καταβαλλόμενο σήμερα μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των 11 ευρώ ανά τ.μ.

Τίθεται επίσης ότι οι ήδη μισθωμένοι χώροι δεν επαρκούν για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των συστεγαζομένων τριών (3) Δ/σεων της ΓΔΟΥ, συμπεριλαμβανομένων του Γραφείου της Γενικής Δ/ντριας και της Γραμματείας αυτής. Ο συνολικός προβλεπόμενος αριθμός οργανικών θέσεων των συστεγαζομένων Δ/σεων ανέρχεται ήδη σε εκατόν δέκα (110).

Ενόψει της ως άνω αδηρίτου ανάγκης επεκτάσεως των μισθωμένων χώρων η εκμισθώτρια των ήδη μισθωμένων χώρων Ιερά Αρχιεπισκοπή Καθολικών Αθηνών με την από 26.4.2018 προς το Υπουργείο Οικονομικών επιστολή της συναινεί στην επέκταση της υφισταμένης κατά πλάσμα μίσθωσης και σε υπόγειο αποθηκευτικό χώρο, επιφανείας 65 τ.μ., μη προτιθέμενη να καταγγείλει και την υφιστάμενη μίσθωση επί τέσσερα τουλάχιστον έτη.

Επίσης και η Τράπεζα της Ελλάδος με την υπ' αριθμ. πρωτ. 1557/31.5.2018 επιστολή της συναινεί στην μίσθωση χώρων ιδιοκτησίας της, προς επέκταση των στεγαζομένων υπηρεσιών, του 7^{ου} ορόφου του κτιρίου επί της οδού Σίνα 2-4 για χρόνο τεσσάρων (4) ετών με μίσθωμα κατά τ.μ.10 ευρώ.

Νομοθετικό πλαίσιο

Στο άρθρο 3 παρ. 1 και 2 περ. ε' του ν.3130/2003 Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις (Α' 76) ορίζονται τα εξής:

1. Οι παραπάνω μισθώσεις ακινήτων διενεργούνται με δημόσιο μειοδοτικό διαγωνισμό (δημοπρασία), μετά από αίτηση της ενδιαφερόμενης για τη στέγαση υπηρεσίας ή της προϊσταμένης αυτής αρχής, σύμφωνα με τους όρους των επόμενων άρθρων.

2. Κατ'εξαιρέση επιτρέπεται η μίσθωση ακινήτων χωρίς δημοπρασία, με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, ύστερα από γνωμοδότηση της Επιτροπής Στέγασης, εφόσον: α).....β).....γ).....δ)..... ε) πρόκειται για την επέκταση ήδη εγκατεστημένης υπηρεσίας σε μη μισθωμένους χώρους του ίδιου ή παρακείμενου ακινήτου, οι οποίοι δεν υπερβαίνουν την επιφάνεια του ήδη μισθωμένου ακινήτου. Η μίσθωση συνάπτεται για όσο χρόνο διαρκεί η κύρια μίσθωση».

Περαιτέρω στο άρθρο 22 παρ. 2 του ίδιου νόμου ορίζονται τα εξής:

1.2. Η χρήση από το Δημόσιο ακινήτου, που μισθώθηκε για στέγαση ή κάλυψη λειτουργικών αναγκών Δημόσιας Υπηρεσίας, πέρα από το χρόνο λήξης της μίσθωσης ή της παράτασής της, που έγινε κατά τις κείμενες διατάξεις, θεωρείται ως σιωπηρή παράταση της μίσθωσης. Για τη χρήση αυτή καταβάλλεται μίσθωμα ίσο με αυτό της μίσθωσης που έληξε, το οποίο αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση.....».

Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων

Από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό, συνάγονται τα εξής:

Κατά τις διατάξεις του άρθρ. 22 παρ. 2 του ν.3130/2003 η χρησιμοποίηση του μισθίου ακινήτου από το Ελληνικό Δημόσιο μετά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης κατά νομικό πλάσμα θεωρείται σιωπηρή παράταση για το χρονικό διάστημα της χρησιμοποίησης και το Δημόσιο υποχρεούται σε καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος, μόνον εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 611 Α.Κ., δηλαδή εφόσον ο εκμισθωτής, παρόλο ότι γνωρίζει ότι το Ελληνικό Δημόσιο συνεχίζει να χρησιμοποιεί το μίσθιο ακίνητο δεν εναντιώνεται. Ως εναντίωση κατά την έννοια του νόμου αυτού, νοείται η μονομερής δήλωση του εκμισθωτή ότι δεν στέργει στη συνέχιση της μίσθωσης είτε γενικώς είτε με τους ίδιους όρους (Α.Π. 1809/2012, Μ.Π.Α. 1615/2016).

Εν προκειμένω, ο εκμισθωτής όχι μόνο δεν εναντιώνεται στη χρησιμοποίηση του μισθίου από το Δημόσιο αλλά συναινεί ρητώς σ' αυτήν με συνέπεια η μίσθωση κατά πλάσμα του νόμου να θεωρείται υφιστάμενη και κατ' ευθεία εφαρμογή του άρθρου 3 παρ. 2 ε' είναι δυνατή η σύναψη μισθώσεως με την Καθολική Εκκλησία για την επέκταση της ήδη εγκατεστημένης Υπηρεσίας.

Περαιτέρω, ειδικότερα, η διάταξη του άρθρου 3 παρ. 2 ε' του ν.3130/2003 δεν αποκλείει τη σύναψη μισθώσεως ακινήτων, με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, ύστερα από γνωμοδότηση της Επιτροπής στεγάσεως, για την επέκταση ήδη εγκατεστημένης υπηρεσίας, όταν προσφερόμενος εκμισθωτής των μισθίων χώρων είναι τρίτος και όχι ο ήδη υπάρχων εκμισθωτής, με τους προσθέτους αναφερόμενους στην περ. ε' όρους. Ως εκ τούτου δεν κωλύεται, κατά τη γνώμη μας, η σύναψη μισθώσεως και με την Τράπεζα της Ελλάδος προς επέκταση ήδη εγκατεστημένης Υπηρεσίας επί μισθώσεως, έστω και κατά πλάσμα του νόμου υφισταμένης, για τους αναφερόμενους μισθίους χώρους του 7^{ου} ορόφου του επί της οδού Σίνα 2-4 ακινήτου.

Απάντηση

Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, έχουμε την άποψη ότι είναι δυνατή η σύναψη των αναφερομένων στο ερώτημά σας συμβάσεων μισθώσεων τόσο με την

Ιερά Αρχιεπισκοπή Καθολικών Αθηνών, όσο και με την Τράπεζα της Ελλάδος, για την επέκταση των ήδη μισθωμένων χώρων στεγάσεως της Υπηρεσίας σας.

Ο Γνωμοδοτών



Γιάννης Χαρλαύτης
Πρόεδρος του Ν.Σ.Κ.